

# 5.

## BEREICHSTYPEN

Die Bereichstypen sind Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit den baulich-räumlichen Strukturen der Stadt.

Auf der Basis der im Grundstückskataster vorliegenden Bebauung und der laufenden durch das Stadtplanungsamt durchgeführten Analyse der Bebauungsgebiete wurde eine Gliederung der Teilräume nach Bereichstypen im Bestand („Bereichstypen IST“) erstellt.

Dabei besteht innerhalb der Bereichstypen weitgehend Übereinstimmung bei den baublockbezogenen Bebauungsdichten, dem Bebauungsgrad bzw. den einzelnen Baugebietskategorien.

Aufgrund ihrer Charakteristik werden 15 Bereichstypen unterschieden und Rahmenbedingungen der räumlichen Entwicklung festgelegt: Die Rahmenbedingungen betreffen den Umgang mit dem Bestand und die Neubebauungen innerhalb der Bereichstypen, sowohl für Einzelbauten wie auch für Sanierungsgebiete.

In einem weiteren Schritt wurden auch zu den derzeit unbebauten Baulandreserven zwischen den typisierten Baulandbereichen Aussagen gemacht. Hier war ein größeres Ausmaß an vernetzter Information notwendig und abgesicherte Ergebnisse konnten erst zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich parallel zur Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes, in das Räumliche Leitbild einfließen.

Es entstanden – ausgehend von den 15 Bereichstypen IST (Bestandstypen) – nunmehr 15 Bereichstypen SOLL, in denen die Ziele der künftigen Entwicklung durch Gestaltungsrichtlinien und über städtebauliche Kennzahlen definiert werden.

## Bereichstypen IST

5.1.

### Historische Altstadt

5.1.1

Bereich der historischen Stadt innerhalb der Festungsmauern mit mittelalterlicher bis gründerzeitlicher Baustruktur. Weitgehend identisch mit der Schutzzone 1 nach dem GAEG. Für diese Bereiche mit überwiegend mittelalterlicher und vorgründerzeitlicher, städtischer Struktur mit weitgehend einheitlichem Gebietscharakter und überwiegend hoher Gestaltqualität gilt grundsätzlich Erhaltungsvorrang, insbesondere für den vorgründerzeitlichen Baubestand.

### Vorstadtbereiche im Anschluss an die Altstadt

5.1.2

Im Anschluss an die Altstadt gelegene historische Vorstädte mit mittelalterlicher Grundstruktur (Straßennetz). Weitgehend sind topographische Gründe für die räumliche Struktur und das Gefüge der Erschließung maßgebend (Murarme, Mühlgänge, Terrassen usw.). Auch entwicklungsgeschichtliche Faktoren sind an den baulichen Elementen und deren Anordnung ablesbar. Die Vorstadtbereiche sind daher vielfältiger, widersprüchlicher und kleinteiliger als das Gebiet der Altstadt. Vernachlässigung der Bausubstanz führte in den vergangenen Jahrzehnten zu erhöhtem Sanierungsbedarf, der sich nicht

5.1.1 – Historische Altstadt



5.1.2 – Vorstadtbereiche im Anschluss an die Altstadt



wie in der Altstadt auf Einzelbauten beschränkt, sondern ganze Baublöcke und Bereiche umfassen kann.

### 5.1.3 **Vororte und dörfliche Strukturen**

In dieser Kategorie werden nachstehende Differenzierungen vorgenommen:

- Vororte (weitgehend ehemalige Umgebungsgemeinden)
- Vorgründerzeitliche Straßenrandbebauung an den Ausfallstraßen
- Dorfanlagen mit noch weitgehend intakter Struktur

### 5.1.4 **Bereiche mit Blockrandbebauung (weitgehend im Straßenraster)**

Vorgründerzeitliche und gründerzeitliche Blockrandbebauung aus der Zeit vor 1914, meist unmittelbar an die Altstadt bzw. die Vorstadtbereiche anschließend, geplante Anlagen mit regelmäßigem Straßennetz sowie Blockrandbebauungen im Anschluss an Vorortkerne. Den größten Anteil an diesem Bereichstyp haben die gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiete. Auch hier sind ausgedehnte Schutzzonen nach dem GAEG zu finden, in welchen Baumaßnahmen der Kontrolle der Altstadtkommission unterliegen. Gebäude in bevorzugter Lage (Mittelpunktlage, frei gestellte Baukörper u. dgl.) und Gebäude mit öffentlichen Funktionen sind als architektonische Akzente ausgebildet und von parkähnlich gestalteten Grünflächen umgeben. Dieses Gestaltungsprinzip muss weitergeführt werden.



5.1.3 – Vororte und dörfliche Strukturen



5.1.4 – Bereiche mit Blockrandbebauung (weitgehend im Straßenraster)



5.1.5 – Villenviertel und offene mehrgeschossige Bebauung im Straßenraster

**Villenviertel und offene mehrgeschossige Bebauung im Straßenraster**

5.1.5

Stadtvillen der Gründerzeit im Straßenraster, eng mit Blockrandbebauung verzahnt und häufig funktionell inhomogen. Gebiete mit stark unterschiedlicher Nutzung, häufig durch Umnutzung der Stadtvillen oder Einfügung von jüngeren Neubauten entstanden. Die offene Bebauung ist bereichsbestimmend.

**Wohnanlagen der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts: 1914–1945**

5.1.6

Vornehmlich Bauanlagen der Zwischenkriegs- und Kriegszeit auf Basis einer klar erkennbaren städtebaulichen Planung, oft in Fortsetzung der Blockstruktur.

**Wohnanlagen der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts: 1945–2000**

5.1.7

Unterschiedliche Bebauungsstrukturen der 50er bis 90er Jahre. Stark unterschiedlich konzipierte Wohnanlagen, die den stetigen Wandel der städtebaulichen Zielvorstellungen widerspiegeln.

Drei Typen sind unterscheidbar:

- Anlagen mit frei stehenden kubischen Volumen
- Anlagen mit aufeinander bezogenen, straßen- und platzraumbildenden Bauten (postmoderner) kleinstädtischer Prägung
- Anlagen großstädtischen Charakters (als Cluster konzipiert) mit baulich-räumlichen Verflechtungen der Volumina



5.1.6 – Wohnanlagen der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts: 1914–1945



5.1.7 – Wohnanlagen der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts: 1945–2000

**5.1.8** \_\_\_\_\_ **Uneinheitliche Wohnbebauung**

Gemischte Bebauung in gründerzeitlichen Straßenrastern sowie auf Restflächen zwischen anderen Gebietstypen. Wohngebiete mit Bauten aus unterschiedlichen Bauperioden und mit unterschiedlichen Bautypen (Einfamilienhaus bis Hochhaus), teilweise auch als Ergebnis des unkontrollierten Vordringens neuer und höherer Bebauung in Einfamilienhaus- oder Villengebiete.

**5.1.9** \_\_\_\_\_ **Verdichtete Einfamilienhausgebiete**

Zeilen mit Reihenhäusern, Doppelhäusern, Teppichbebauungen usw., nach erkennbarem Konzept errichtet, oft inselartig eingestreut in Gebiete mit frei stehenden Einfamilienhäusern.



5.1.8 – Uneinheitliche Wohnbebauung



5.1.9 – Verdichtete Einfamilienhausgebiete



5.1.10 – Gebiete mit frei stehenden Einfamilienhäusern des 20. Jahrhunderts



5.1.11 – Großflächige Sondernutzungen

#### **Gebiete mit frei stehenden Einfamilienhäusern des 20. Jahrhunderts**

Offene Einfamilienhausbebauung, teilweise mit eingestreuter älterer Villenbebauung sowohl im Straßenraster (Eggenberg) wie auch in ungeordneten Gebieten (unvollständige Erschließungsnetze) des Grazer Feldes und in den Hangbereichen des Hügellandes und des Plabutsch. Unter diesen Gebiets-typ fallen daher sowohl attraktive Lagen wie auch Problemzonen mit nachteiligem Stadtklima und/oder erneuerungsbedürftiger Bausubstanz.

\_\_\_\_\_ **5.1.10**

#### **Großflächige Sondernutzungen**

Sondergebiete für Krankenhäuser, Kasernen, Schulen, Universitäten etc. einschließlich der damit verbundenen Freianlagen wie Parks, Sportflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr. Zu diesen Gebieten zählen auch die Bauten und Anlagen der Träger des öffentlichen Verkehrs. Von funktionellen Erfordernissen einer besonderen Nutzung bestimmte Bebauung, zuweilen auch Einzelbauten (großvolumig).

\_\_\_\_\_ **5.1.11**

Diese Bereiche weisen zumeist die Charakteristik ihrer Entstehungsperioden auf und sind als Ensembles zu betrachten, für die das Ausmaß von Erhaltung bzw. die Möglichkeiten von Veränderungen zu formulieren sind. Oft besteht Altstadt- und/oder Denkmalschutz (z. B. LKH).



5.1.12 – Gebiete für Handel, Dienstleistung und Freizeitaktivitäten/Einkaufszentren



5.1.13 – Gewerbe- und Industriegebiete

**5.1.12** \_\_\_\_\_

**Gebiete für Handel, Dienstleistung und Freizeitaktivitäten/  
Einkaufszentren**

Großflächige, oft nur eingeschossige Bebauungen des Handels sowie Serviceeinrichtungen und Freizeitanlagen wie Großkinos, Diskotheken usw. Auch kleinteilige Ansammlungen von Handels- und Dienstleistungskomplexen, wie sie für Einfallsstraßen typisch sind, fallen unter diese Kategorie. Den größten Anteil an diesem Gebietstyp haben allerdings die Gebiete für Einkaufszentren. Diese häufig im Flächenwidmungsplan als Einkaufszentren festgelegten Gebiete bedürfen als Voraussetzung für Bebauung oder Erweiterung einer Bebauungsplanung (Stmk ROG). Diese hat insbesondere die Baumassen und Geschossflächen zu beschränken wie auch ein Mindestmaß an Grünflächen und Begrünung zu sichern. Dies gilt besonders für Flächen für den ruhenden Verkehr.

**5.1.13** \_\_\_\_\_

**Gewerbe- und Industriegebiete**

Gebiete für Betriebe der Industrie, des Handels, des Gewerbes, darunter auch des Transportgewerbes mit Bedarf an Hallenbauten und Lagerflächen. Inbegriffen sind Verwaltungs- und Sozialbauten wie auch Sonderformen mehrgeschossiger Produktionsgebäude.

**Mischgebiete mit Nutzungsdifferenzierung**

\_\_\_\_\_ **5.1.14**

Sofern nicht unter [2], [3], [5] und [8] erfasst, sind Bereiche mit sehr inhomogener Nutzung und der daraus folgenden stark unterschiedlichen Bebauung unter diesem Gebietstyp zusammengefasst. Durch historische Entwicklungsprozesse begründet liegen diese Gebiete häufig innerhalb der Vorstadtbereiche bzw. der Blockrandbebauung, aber auch bei in jüngster Vergangenheit entstandenen Gebieten als Gemengelage in den Zersiedlungsräumen am Stadtrand. Um nicht zu ausgedehnte Mischgebiete festlegen zu müssen, wurde eine relativ kleinräumliche Differenzierung vorgenommen.

**Büro- und Dienstleistungskomplexe**

\_\_\_\_\_ **5.1.15**

Soweit nicht unter [11] erfassbar, sind großvolumige Bauanlagen mit vorwiegend tertiärer Nutzung als eigener Bereichstyp definiert. Die Entwicklung ist in diesen Bereichen weitgehend abgeschlossen.



5.1.14 – Mischgebiete mit Nutzungsdifferenzierung



5.1.15 – Büro- und Dienstleistungskomplexe

## 5.2. \_\_\_\_\_

**Bereichstypen SOLL (Gebietsbezogene Ziele, Maßnahmen, städtebauliche Kennzahlen)**

Auf Basis der Analyse des gesamten Stadtgebietes und einer schrittweisen Annäherung an Zielvorstellungen über die zukünftige Funktion und Ausprägung jedes IST-Typs ergeben sich 15 neue Typen, die „Bereichstypen SOLL“.

Zielsetzung ist die Erstellung eines Zukunftsbildes der Stadtmorphologie.

Es geht um die Frage, welche Gliederung und Körnung die Stadt in Zukunft haben soll und in welchem Verhältnis die neuen Bereichstypen zueinander stehen sollen.

**Städtebauliche Kennzahlen – Definitionen**

Die Bereichstypen werden nicht über die Baugebietskategorien des Stmk ROG definiert. Daher sind die angeführten Planwerke unabhängig von Änderungen dieser Kategorien und ihrer Interpretationen. Für die städtebaulichen Kennzahlen innerhalb der Bereichstypen gelten folgende Definitionen:

- **Versiegelungsgrad:** Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Bauplatzfläche
- **Bebauungsgrad BG** (= GRZ Grundflächenzahl): Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche
- **Bebauungsdichte BD** (= GFZ Geschossflächenzahl): Verhältniszahl, die sich aus der Bruttogeschossfläche der Geschosse dividiert durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt
- **Baumassenzahl BMZ:** Verhältnis zwischen oberirdisch umbautem Raum und Bauplatzfläche
- **Geschosszahl:** Anzahl der oberirdischen Geschosse
- **Gebäudehöhe:** der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüber liegenden Dachsaum
- **Bebauungsweise:** Verteilung der Baumassen auf dem Bauplatz in Bezug auf die Bauplatzgrenzen

Die im Anschluss an die jeweiligen Bereichstypen getätigten Erläuterungen gehen über die gebietsweise Betrachtungsweise hinaus und beschreiben auch auf Gebäude bezogene Ziele und Maßnahmen. In diesen Fällen wird von einem „Erhaltungsfall“ und von einem „Neubaufall“ gesprochen. Diese Aussagen haben insbesondere für die Bebauungsplanung und die Begutachtung von einzelnen Bauvorhaben Bedeutung.



5.2.1

Historische Altstadt  
und Vorstädte mit  
weitgehend  
geschlossener  
raumbegrenzender  
dichter Bebauung

### **Historische Altstadt und Vorstädte mit weitgehend geschlossener raumbegrenzender dichter Bebauung**

5.2.1

#### **Charakter:**

Weitgehend geschlossene, die Straßen- und Platzräume begrenzende dichte Bebauung, teilweise durch giebelständige Einzelbauten geprägt, starker Vertikalismus durch hoch ragende Dächer und Türme

#### **Zielsetzungen und Maßnahmen:**

Bewahren und Verändern/Ergänzen

- der Straßen- und Platzräume wie auch der Struktur und Dimension der historischen Bebauung
- Freihalten von Höfen; Erhöhung des Grünanteiles; Neuordnung der Plätze
- Bebauungsplanung bei Entwicklungszonen (EZ)
- Anpassung der Dimension von Neubebauung an das Umfeld
- Mögliche Überschreitungen der Bebauungsdichte zur Wahrung des Stadtbildes
- Bebauungsweise: geschlossen

#### **Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:**

- BG = max. 0,6
- BD = 0,3 bis 2,5 (bei Beständen in der Altstadt auch höher)
- BMZ = max. 8,0

#### **Erläuterungen:**

Es handelt sich um einen Baubestand, dessen Erhaltung nach den Regeln des GAEG erfolgen muss: Die Erhaltung und die Berücksichtigung des Bestandes sowie die Einfügung im Neubaufall ist eine Verpflichtung, deren Ausmaß und Zielsetzung durch Gutachten der Altstadtkommission bestimmt wird. Im **Erhaltungsfall** ist besonders die Dachlandschaft durch Einschränkung von Öffnungen in geschlossenen Dachflächen zu sichern. Bei Höhen- und Tiefenstaffelungen sind sichtbare Feuermauern in Gestaltungsmaßnahmen einzubeziehen.

Bestehende Höfe sind von Bebauung freizuhalten und, falls nachteilig verbaut, zu entkernen.

**Altstadt**

Für einzelne Straßenräume, in denen die Grundstruktur durch nachfolgende Bauperioden überformt wurde, ist allgemein eine gestalterische Aufwertung anzustreben.

Im **Neubaufall** sind die strukturellen Gestaltungsprinzipien der Bereichs- wie der Straßenraumcharakteristik zu übernehmen.

Die Einfügung der neuen Baumasse mit Bezug auf gegebene Proportionen und die gestalterische Vermittlung unter Beachtung der anschließenden Gebäudehöhen und Baufluchten als Rahmenbedingung ist zu beachten. Gleichzeitig sollte eine Aufwertung der Straßenraumcharakteristik und der Gestaltqualität erreicht werden.

Gebäude in bevorzugter Lage (Eckbaukörper, Gebäude im Anschluss an historisch bedeutsame Gebäude) und Gebäude mit öffentlichen Funktionen sind als architektonische Akzente anzusehen und müssen daher hohe Gestaltqualität aufweisen.

Eine Einfügung der neuen Baugestalt in das bestehende Ensemble sollte durch Transformation und zeitgemäße Interpretation des im Umfeld bestehenden Gestaltrepertoires angestrebt werden. Eine Nachahmung historischer Stile durch die Übernahme ihres Formenvokabulars würde zur Entwertung des schützenswerten Bestandes führen und ist abzulehnen.

Darüber hinaus kann als städtebauliche Zielsetzung die Sicherung der Wohnfunktion und damit die Schaffung eines akzeptablen Wohnumfeldes postuliert werden. Dies bedeutet, dass für Bauanlagen, in welchen das Höchstmaß der Bebauungsdichte bereits erreicht bzw. überschritten ist, eine weitere Verdichtung nur in Sonderfällen zulässig ist.

Eine Überschreitung der Obergrenzen der Bebauungsdichte ist dort zulässig, wo die Einfügung in bestehende Ensembles dies erfordert. Darüber hinaus sind im Neubaufall bei Akzentsetzungen aus städtebaulichen Gründen Überschreitungen vertretbar, sofern deren Sinnhaftigkeit durch Fachgutachten nachgewiesen wird. Ausreichende Besonnung und Durchlüftung sind sicherzustellen.

### Historische Vorstädte

Für jene Bereiche der historischen Vorstädte, die in ihrer Ausprägung und Struktur der Altstadt verwandt sind, gelten die Grundsätze, die für diese definiert sind. Diese Bereiche sind auch weitgehend durch Schutzzonen nach dem GAEG in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Die Sicherung der Wohnfunktion und die Unterbindung einer weiteren, nachteiligen Verdichtung sind auch für diese Bereiche zwingend.

Für vorgründerzeitliche, durch gründerzeitliche und jüngere Bauten überformte Bereiche mit überwiegend hoher Gestaltqualität und uneinheitlichem Erscheinungsbild ist das Nebeneinander der Bauperioden als Charakteristik zu verstehen.

In Straßenräumen mit Teilabschnitten bestehender vorgründerzeitlicher ebenso wie bestehender gründerzeitlicher Substanz sind Baufluchtlinien und Gebäudehöhen des gebietscharakteristischen Bestandes fortzuführen.

Im **Erhaltungsfall** ist unter Beachtung der wesentlichen Gliederungselemente die Entwicklungsgeschichte des baulich-räumlichen Ensembles sichtbar zu machen. Im **Neubaufall** ist eine Aufwertung der Straßenraumcharakteristik unerlässlich, wobei die wichtigsten Gestaltmerkmale zu übernehmen und zu transformieren sind.

Die gestalterische Vermittlung zwischen Gebäuden verschiedener Bauperioden und deren Charakteristik ist anzustreben. Dabei ist als Gestaltqualität die Bewältigung dieser Aufgabenstellung in einer zeitgemäßen architektonischen Sprache zu verstehen.

Für **Bereiche mit geringer Gestaltqualität** und Einheitlichkeit ist eine gestalterische Aufwertung der Straßen- und Platzräume durch folgende Maßnahmen anzustreben:

- Fortführung der Baufluchtlinien des Bestandes
- Schaffung von baulich-gestalterischen Übergängen in unmittelbarer Nachbarschaft zu erhaltenswerten Relikten



### 5.2.2

Blockrandbebauung der  
Vorgründerzeit,  
der Gründerzeit und  
des 20. Jahrhunderts

### **Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts**

### **5.2.2**

#### **Charakter:**

Blockrandbebauung der Vorgründer- bis Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts, straßenraumbildend, mit begrünten (allerdings auch nachteilig bebauten) Höfen und Vorgärten sowie Alleen in den Straßenräumen

#### **Zielsetzungen und Maßnahmen:**

Bewahren und Verändern/Ergänzen

- des städtebaulichen Konzeptes mit der klaren Anordnung straßenbegleitender Bebauung und umschlossenen grünen Innenhöfen
- Hofentkernung, gegebenenfalls Auslagerung gebietsfremder Nutzungen
- Beibehaltung der weitgehend einheitlichen Trauflinie; generelle Anpassung an das Umfeld
- Erhalten des Grünbestandes und Wiedererrichtung von Vorgärten
- Mögliche Überschreitungen der Bebauungsdichte bei Baulückenbebauung
- Versiegelungsgrad unbebauter Flächen max. 40 %
- Bauungsweise: geschlossen

**Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:**

- BG = max. 0,6
- BD = 0,2 bis 2,5
- BMZ = max. 8,0

**Erläuterungen:**

**Gründerzeitliche  
Bebauungen**

Für rein gründerzeitliche Bereiche mit einheitlich bis überwiegend einheitlich hoher Gestaltqualität besteht aufgrund der Charakteristik Erhaltungsvorrang. Auch in diesen Gebieten (Bereichen) besteht zumeist Altstadtschutz. Bauliche Maßnahmen beschränken sich bei der vorhandenen Bausubstanz daher auf Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Gebäude sowie auf die Gliederung und Farbgebung der Fassaden. Die ursprüngliche Gestalt, Proportion, Dekor und Ornament sind zu beachten.

Im **Neubaufall** (Baulückenbebauung) gilt:

- Im Regelfall sind die wichtigsten Gestaltmerkmale der Straßenraumcharakteristik zu übernehmen und zur Einfügung der Neubauten in das bestehende bauliche Ensemble ist eine Transformation der charakteristischen Gestaltmerkmale vorzunehmen.
- Wesentliche Ziele sind daher die Erhaltung und Wiederherstellung der Abfolge: Straßenraum mit (oder ohne) Vorgarten – Gebäude – Hof mit Vegetation.
- Lösungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs dürfen die Qualität (Durchgrünung) der Hofbereiche nicht nachhaltig beeinflussen, dies ist durch Bebauungsplanung zu sichern.
- Erhöhungen der Bebauungsdichte über den im Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwert sind ausschließlich zur Sicherung der baulich-räumlichen Charakteristik und durch Fachgutachten untermauert zulässig.

**Gründerzeitliche  
Bebauungen mit  
vorgründerzeitlichen  
Restbeständen**

Für Bereiche gründerzeitlicher Struktur mit Relikten aus der Vorgründerzeit mit hoher Gestaltqualität und teilweise erhaltenswerten Relikten ist aufgrund der Charakteristik Erhaltungsvorrang beider Bauperioden festzulegen.

Bauliche Maßnahmen beschränken sich bei der vorhandenen Bausubstanz daher auf Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Gebäude sowie auf die Gliederung und Farbgebung der Fassaden.

An den Nahtstellen zwischen den Bauperioden sind besondere gestalterische Bemühungen nötig (z. B. sind in Erscheinung tretende Feuermauern zu gestalten).

Für den **Neubaufall** (Baulückenbebauung) sind die wichtigsten Gliederungsmerkmale der Straßenraumcharakteristik (beider Perioden) zu übernehmen und Gebäudefluchten dem Bestand anzupassen.

Gebäude in bevorzugter Lage (Mittelpunktlage, frei gestellte Baukörper, Eckbaukörper u. dgl.) und Gebäude mit öffentlichen Funktionen sind als architektonische Akzente zu belassen und zu betonen bzw. auszubilden.

Die Einfügung neuer Bauten in bestehende Ensembles sollte durch Transformation der charakteristischen Gestaltmerkmale angestrebt werden.

**Gründerzeitliche  
Bebauungen mit späteren  
Einsprenglingen**

Für gründerzeitliche Strukturen mit maßstabsfremden Bauten jüngerer Perioden sind folgende Grundsätze anwendbar:

- Gebäude, die eine Bauperiode in charakteristischer Weise vertreten, sind zu erhalten.

- Die an die Baublockstruktur gebundenen erhaltenswerten Gebäude sind durch Neubauten strukturell zu ergänzen, damit sie als Relikte erhalten werden können.
- In allen Fällen der Neubebauung, bei denen eine Veränderung der Baufluchtlinien erfolgt, ist eine neue Straßenraumcharakteristik zu formulieren.



5.2.3  
Dörfliche Baustrukturen  
am Stadtrand  
und an historischen  
Einfallstraßen

### **Dörfliche Baustrukturen am Stadtrand und an historischen Einfallstraßen**

5.2.3

#### **Charakter:**

Bebauungen mit einem spürbaren Ordnungsprinzip und einem erkennbaren Zusammenhang zwischen Einzelbau und Gesamtanlage im Bereich der alten, stadtnahen Dörfer und an den historischen Einfallstraßen

#### **Zielsetzungen und Maßnahmen:**

Bewahren, verändern, umgestalten, entwickeln

- Fortführung des straßenbegleitenden bzw. raumbildenden Bebauungsprinzips
- Falls erforderlich Verdichtung und Sanierung mit Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
- Neugestaltung der Straßenräume und Erhöhung der Grünausstattung
- Bebauung als Abschirmung zu Wohngebieten
- Mögliche Über- oder Unterschreitungen der Bebauungsdichte in Abhängigkeit von der speziellen örtlichen Situation
- Bei Lagen innerhalb des Grüngürtels darf der Versiegelungsgrad unbebauter Flächen max. 30 % betragen
- Geschossanzahl: max. 3 Geschosse, Sockel- und Dachgeschosse sind in die Geschossanzahl einzurechnen
- Bebauungsweise: offen oder geschlossen

**Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:**

- BG = max. 0,4
- BD = 0,2 bis 1,0
- BMZ = max. 3,0

**Erläuterungen:**

**Dorfanlagen**

Für Bereiche mit einheitlich dörflichem Gebietscharakter und hoher bis überwiegend hoher Gestaltqualität besteht im Wesentlichen Erhaltungsvorrang. Dieser Erhaltungsvorrang bezieht sich sowohl auf den Baufluchtlinienverlauf (Krümmung, Staffelung usw.), die Proportion der Bauvolumina, die Gebäudehöhe (meist ein- bis zweigeschossig) und die Dachform als auch auf Sichtbeziehungen und die raumbildende Bepflanzung.

Der Baubestand ist hier in seiner räumlichen Wirkung erhaltenswert, wenn auch nicht immer von baukünstlerischer Bedeutung. Auf die Beziehung zwischen Bebauung und Kulturlandschaft ist besonders zu achten.

An Rahmenbedingungen sind zu beachten:

- Instandsetzung und allfällige Rückführung des Altbestandes
- In Fällen der Instandsetzung und Instandhaltung des Altbestandes ist auf die Charakteristik der Bauperiode zu achten. Bei vorliegender Störung derselben sind Rückführungen angebracht.
- Im Neubaufall sind die wichtigsten Gestaltmerkmale der Straßenraumcharakteristik zu übernehmen.

Gebäude in bevorzugter Lage und Gebäude mit öffentlichen Funktionen sind als architektonische Akzente anzusehen und müssen hohe Gestaltqualität aufweisen.

**Vororte**

In den Vororten (ehemalige Umgebungsgemeinden wie z. B. Eggenberg, Mariatrost, Andritz) und entlang der Ausfallstraßen sind oft kaum mehr erkennbare dörfliche Anlagen mit starker, mehrfacher Überformung auffindbar. In einigen noch bestehenden Dörfern (z. B. St. Veit, Wenisbuch) ist die überkommene Siedlungsstruktur und ihr landschaftsräumlicher Zusammenhang noch ablesbar.

Auch für diese Bereiche sind historisch und städtebaulich qualitätsvolle Strukturen als Schutzzonen nach dem GAEG definiert, in welchen die Bestimmungen für die Vorstädte bzw. die Altstadt sinngemäß anzuwenden sind. Maßstab und qualitätsmindernde Verdichtungen, die das Gefüge der städtebaulichen Strukturen sprengen, sind unzulässig.

**5.2.4**

**Straßenrandbebauung an Einfallstraßen mit zentralörtlicher Funktion**

**Charakter:**

Bebauungen an den Einfallstraßen mit stark überformten Baustrukturen, sehr unterschiedlichen Nutzungen und heterogenem Erscheinungsbild. Bereichstypisch sind provisorisch wirkende Einzelbauten, ein hoher Anteil an Dienstleistungseinrichtungen und ein sichtbarer Veränderungsdruck. Qualitätsvolle Bauten sind die Ausnahme. Beeinträchtigungen durch den starken Kraftfahrzeugverkehr sind hoch.



5.2.4  
Straßenrandbebauung an  
Einfallstraßen mit  
zentralörtlicher Funktion

#### Zielsetzungen und Maßnahmen:

Verändern/umgestalten, entwickeln

- Fortführung des straßenbegleitenden Bebauungsprinzips auf der Grundlage von Bereichskonzepten und Bebauungsplänen
- Ersatz und Sanierung mit Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude
- Neugestaltung der Straßenräume und Erhöhung der Grünausstattung
- Abschirmende Bebauung zu anschließenden Wohngebieten
- Mögliche Über- oder Unterschreitungen der Bebauungsdichte in Abhängigkeit von der speziellen örtlichen Situation
- Bei Lagen innerhalb des Grüngürtels darf der Versiegelungsgrad max. 30 % betragen
- Geschossanzahl: im Grüngürtel und in durchgrünten Wohngebieten max. 3 Geschosse, in den übrigen Gebieten max. 4 Geschosse, in situationsbedingten Ausnahmen max. 6 Geschosse
- Bauweise: offen oder geschlossen

#### Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:

- BG = max. 0,5
- BD = 0,2 bis 1,5
- BMZ = max. 6,0

#### Erläuterungen:

Für durch maßstabsfremde Bauten jüngerer Perioden überformte Bereiche mit uneinheitlichem Erscheinungsbild und sehr unterschiedlicher Gestaltqualität sind Entscheidungen über Gestaltungsmaßnahmen im Anlassfall zu fällen. Es gelten folgende Grundsätze:

Im **Erhaltungsfall** gilt:

- Gebäude, die eine Bauperiode in charakteristischer Weise vertreten, sind zu erhalten.
- Die an die Grundstücksstruktur gebundenen erhaltenswerten Gebäude sind durch Neubauten gestalterisch zu ergänzen, damit sie als Relikte erhalten werden können.

#### Straßenrandbebauung

### Uneinheitliche überformte Gebiete

In allen Fällen der Neubebauung, bei denen eine Veränderung der Baufluchtlinien erfolgt, ist eine Straßenraumcharakteristik mit hoher Gestaltqualität zu formulieren

- Erhaltung der Geschlossenheit von Dachkörpern und Dachflächen

Im **Neubaufall** gilt:

- Beachtung des räumlichen Maßstabes
- Gestalterische Vermittlung zwischen Strukturen und Gebäuden unterschiedlicher Bauperioden, wobei charakteristische Gliederungselemente dieser Perioden in transformierter Form angewendet werden können

Für stark überformte Bereiche oder heterogene Bereiche mit überwiegend geringer Gestaltqualität, in denen Elemente höherer Gestaltqualität nur als Relikte vorhanden sind, ist eine Veränderung der Charakteristik anzustreben. Das Ziel sollte die Schaffung einer „neuen Charakteristik“ der Straßen- und Platzräume von hoher Qualität sein.

Im **Erhaltungsfall** gilt:

- Nur jene Relikte, die in besonderer Weise den Straßen- und Platzraum prägen, sind zu erhalten, wobei im Einzelfall eine Rückführung von Gestaltelementen erforderlich sein kann.
- Bauliche Maßnahmen in der übrigen Bausubstanz sollten bei Instandhaltung und Instandsetzung eine Qualitätsverbesserung mit sich bringen.

Im **Neubaufall** gilt:

- Schaffung von baulich-gestalterischen Übergängen in unmittelbarer Nachbarschaft zu erhaltenswerten Relikten. Dies bezieht sich sowohl auf Baulinien als auch auf Baustrukturen. Die Transformation der charakteristischen Gestaltmerkmale von Relikten wird nur in Ausnahmefällen erforderlich sein.
- Schaffung einer neuen Charakteristik im Rahmen eines neuen Gestaltkonzeptes, wenn kein Bezug zu erhaltenswerten Relikten gegeben ist.

### 5.2.5 \_\_\_\_\_

#### **Mehrgeschossige dichte Wohnbebauung in Form frei stehender Volumen**

##### **Charakter:**

Dichte Wohngebiete mit mehrgeschossigen Bauten und Bauanlagen als Vorzugszonen für Wohnen, urbaner Charakter, Nutzungsmischung ist anzustreben

##### **Zielsetzungen und Maßnahmen:**

Entwickeln, verändern/umgestalten

- Bebauung von Baulandreserven und Verdichtung von Beständen in Vorzugszonen unter Ausnutzung bestehender oder geplanter hochwertiger technischer und sozialer Infrastruktur, insbesondere die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Offene mehrgeschossige Bebauung
- Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Umfeldes
- Versiegelungsgrad max. 50 %
- Geschossanzahl: max. 5 Geschosse, Dachgeschosse sind einzurechnen
- Bauweise: geschlossen in Gruppen



5.2.5

Mehrgeschossige dichte  
Wohnbebauung  
in Form frei stehender  
Volumen

#### Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:

- BG = max. 0,4
- BD = 0,2 bis 1,2/1,4
- BMZ = 0,2 bis 1,2

#### Erläuterungen:

Es handelt sich um meist einheitlich gestaltete Bereiche mit Wohnanlagen und Bauten der Zwischenkriegs- und Kriegszeit. Bezogen auf die Zwischenkriegszeit weisen sie hohe Gestaltqualität, bezogen auf die Kriegszeit oft hohe räumliche Qualität auf und sind daher in ihrer Originalität zu erhalten.

Die Erhaltungsmaßnahmen beziehen sich ausdrücklich auf den Außenraum und nicht auf Veränderungen der inneren Gebäudestruktur.

Bei baulichen Veränderungen (z.B. Lift-Zubauten, Dachausbauten u.dgl.) sind Proportionen, Gestaltungsrepertoire und charakteristische Materialien zu berücksichtigen, wobei die Ablesbarkeit des Eingriffes gegeben sein muss. Verdichtungen dieser Bauanlagen sind nur auf der Grundlage von Gestaltungskonzepten und darauf fußenden Bebauungsplänen zulässig.

Für Bereiche aus den Bauperioden nach 1945 mit in sich einheitlichen Teilgebieten und unterschiedlicher Gestaltqualität stellt sich die Frage nach Erhaltungs- oder Veränderungsvorrang aufgrund des geringen Baualters vorerst meist noch nicht, Handlungsbedarf besteht allerdings häufig bezüglich der Außenräume. Nach Prüfung von Fall zu Fall kann:

- für jene Anlagen, die eine höhere Gestaltqualität aufweisen, Erhaltungsvorrang postuliert werden
- für Anlagen geringerer Gestaltqualität die Forderung nach räumlicher Verbesserung erhoben werden. Das kann im Extremfall auch (Teil-)Abbruch und Neubau bedeuten.

Gestaltungsmaßnahmen sollten sich daher neben der Instandhaltung der Gebäude (z.B. wärmetechnische Sanierung) besonders auf die Ausgestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume konzentrieren.

Im Einzelnen sind dies:

- Raumbildende Bepflanzung

**Wohnanlagen  
der ersten Hälfte des  
20. Jahrhunderts**

**Wohnanlagen  
der zweiten Hälfte des  
20. Jahrhunderts**

- Lärmschutzbepflanzung oder bauliche Schließung der Räume (z.B. zwischen den Zeilen)
- Gestaltung von Wohnstraßen
- Verbesserung der Einbindung von Flächen für den ruhenden Verkehr (evtl. Tiefgaragen)
- Extrem verdichtete und unter Mangel an Freiflächen leidende Wohnbauanlagen dürfen nicht weiter verdichtet werden.

**Uneinheitliche  
Wohngebiete**

Für Bereiche mit geringer Gestaltqualität und geringer Einheitlichkeit ist eine Veränderung der Charakteristik mit dem Ziel anzustreben, eine höhere Gestaltqualität zu erreichen. An Rahmenbedingungen sind zu unterscheiden:

- Relikte mit hoher Gestaltqualität sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Neubebauung soll es unter Beibehaltung der Gebäudefluchten zur Aufwertung der Straßenraumcharakteristik durch besondere Gestaltqualität kommen.  
Bei Veränderung der Straßen- und Baufluchtlinien gilt die Schaffung einer neuen Straßenraumcharakteristik als Zielvorstellung:
- Bei Neubauten in unmittelbarer Nachbarschaft zu erhaltenswerten Relikten sind baulich-gestalterische Übergänge zu schaffen
- Anpassung der Baufluchtlinien im Umfeld von Relikten
- In Gebieten mit hoher Entwicklungsdynamik ist eine Bebauungsplanung notwendig.

**Neue Wohnanlagen**

Für Neubaugebiete sind auf der Grundlage von Gestaltungskonzepten Bebauungspläne zu erstellen. Städtebauliche Wettbewerbe zur Erarbeitung der Gestaltungskonzepte sollten die Regel sein und so zu einer dem 21. Jahrhundert entsprechenden Baukultur führen. Urbanität mit hoher Qualität der Außenräume, Nutzungsvielfalt und die Erfüllung höchster Ansprüche betreffend das „Wohnen in der Stadt“ sind Ziele, die es zu erreichen gilt.

**5.2.6** \_\_\_\_\_

**Mehrgeschossige dichte raumbildende Wohnbebauung**

**Charakter:**

Dichte Wohngebiete mit mehrgeschossigen Bauten und Bauanlagen um Höfe und Straßenräume als Vorrangzonen für Wohnen, urbaner Charakter, Nutzungsmischung ist anzustreben.

**Zielsetzungen und Maßnahmen:**

Entwickeln, verändern/umgestalten

- Bebauung von Baulandreserven und Verdichtung von Beständen in Vorzugs-lagen unter
- Ausnutzung bestehender oder geplanter hochwertiger technischer und sozialer Infrastruktur, insbesondere die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- (Straßen-)raumbildende Bebauung
- Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Umfeldes
- Versiegelungsgrad max. 60 %
- Geschossanzahl: max. 6 Geschosse, Dachgeschosse sind einzurechnen
- Bebauungsweise: geschlossen in Gruppen



5.2.6  
Mehrgeschossige dichte  
raumbildende  
Wohnbebauung



5.2.7  
Verdichtete Wohngebiete  
mit mäßiger  
Höhenentwicklung

**Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:**

- BG = max. 0,4
- BD = 0,2 bis 1,2/1,4
- BMZ = 0,2 bis 1,2

**Erläuterungen:** siehe Bereichstyp [5]

**Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung**

\_\_\_\_\_ **5.2.7**

**Charakter:**

Wohnbebauungen mit mäßiger Höhenentwicklung mit Reihenhäuseranlagen oder Teppichbebauungen, Low Rise/High Density, Vorrangzonen für Wohnen

**Zielsetzungen und Maßnahmen:**

Entwickeln, verändern/umgestalten

- Ausnutzung bestehender oder geplanter technischer und sozialer Infrastruktur, insbesondere die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl bei unverbauten Baulandflächen als auch in zu locker bebauten Bereichen
- (Straßen-)raumbildende oder teppichartige Bebauungen
- Dachgeschosse sind in die Geschossanzahl einzurechnen

- Geschossanzahl: durchschnittlich 2–3 Geschosse, punktuell (10 %) 4 Geschosse zulässig
- Versiegelungsgrad max. 60 %
- Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Umfeldes
- Bauweise: offen oder geschlossen

### Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:

- BG = max. 0,4
- BD = 0,2 bis 0,6
- BMZ = max. 2,0

### Erläuterungen:

Für bestehende Bauanlagen dieser meist kleineren Bereiche innerhalb von Gebieten anderer Charakteristik stellt sich die Frage nach Veränderung kaum. Gestaltungsmaßnahmen sollten sich daher auf die Instandhaltung der Gebäude und die Ausgestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume konzentrieren. Im Neubaufall sind Verdichtungsgebiete als Zellen einer Nachverdichtung für angrenzende Einfamilienhausgebiete zu sehen. Daher kommt der Verzahnung mit den umgebenden Baugebieten, insbesondere durch die gestalterische Aufwertung verbindender öffentlicher Räume, besondere Bedeutung zu. Um diese Absichten auch umzusetzen, sind Gestaltungskonzepte und darauf fußende Bebauungspläne zu erstellen. Neue Wege für den „Verdichteten Flachbau“ zu konzipieren und zu beschreiten sollte ein Schwerpunkt in der künftigen Wohnbaupolitik der Stadt werden.

## 5.2.8

### Villenviertel und offene mehrgeschossige Bebauung

#### Charakter:

Wohngebiete mit Stadtvillen und mehrgeschossigen Bauten in offener Bebauung als Vorrangzonen für Wohnen, urbaner Charakter, Nutzungsmischung ist anzustreben.

#### Zielsetzungen und Maßnahmen:

Entwickeln, verändern, umgestalten

- Bebauung von Baulandreserven und Verdichtung von Beständen in Vorzugslagen
- Ausnutzung bestehender oder geplanter hochwertiger technischer und sozialer Infrastruktur, insbesondere die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Versiegelungsgrad max. 40 %
- Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Umfeldes
- Geschossanzahl: max. 4 Geschosse, Dachgeschosse sind in die Geschossanzahl einzurechnen
- Bauweise: offen in Gruppen

### Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:

- BG = max. 0,4
- BD = 0,2 bis 0,8
- BMZ = 0,2 bis 1,0

### Erläuterungen:

Die Erläuterungen zu den Zielsetzungen werden für die vier Bereichstypen [8], [9], [10], [11] zusammengefasst, da weitgehende Übereinstimmung gegeben ist. Die unterschiedliche Typisierung ist weitgehend durch die Lage innerhalb des Stadtgebietes bedingt.

Für Villenviertel mit gründerzeitlichem Erschließungssystem und überwiegend einheitlich hoher Gestaltqualität ist aufgrund der Charakteristik Erhaltungsvorrang festzusetzen. Die Erhaltung bezieht sich insbesondere auf:

- die festgelegte offene Bauungsweise
- die individuelle baukünstlerische Gestalt
- die Instandhaltung des Baubestandes
- den Schutz und die Ergänzung der charakteristischen Bepflanzung und der korrespondierenden öffentlichen und privaten Außenräume

In den **Erhaltungsvorrang** sind neben der überwiegenden Zahl an Gründerzeitbauten auch Gebäude aller nachfolgenden Bauperioden, sofern sie dem Gebietscharakter entsprechen, einbezogen. Für solche Bauten jüngerer Entstehungszeit, die den Gebietscharakter sprengen, und Einsprenglinge älterer Bauperioden ohne Gestaltqualität gilt dieser Erhaltungsvorrang nicht.

Im **Neubaufall** sind Gebietscharakter und Bauungsweise sowie die Maßstäblichkeit der Baumassen zu beachten.

Für einzelne Straßenräume, in denen der Gebietscharakter verändert wurde, sind sowohl die Erhaltung des Bestandes als auch künftige Veränderungen durch Bebauungspläne auf Basis von Gestaltungskonzepten festzulegen.

Für diese Bereiche unterschiedlicher Bauperioden des 20. Jahrhunderts und ältere Reste (Villen) mit uneinheitlichem Erscheinungsbild und unterschiedlicher Gestaltqualität ist die individuelle Gestaltungsmöglichkeit sicherzustellen. Das heißt, Erhaltung und Veränderung sind in gleicher Weise bedeutsam. Verdichtungen durch Zubauten und Neubauten sind – mit Ausnahme von Grüngürtel und Murraum – anzustreben, wobei die Vorgaben des Sachkonzeptes „Grünraum“ zu beachten sind und wenn keine stadtgestalterischen oder stadtstrukturellen Gründe (Gebiete mit historischen Siedlungskernen) dagegen sprechen.

### Villenviertel mit gründerzeitlichem Erschließungssystem

### Einfamilienhausgebiete des 20. Jahrhunderts



5.2.8  
Villenviertel und offene mehrgeschossige Bebauung

Die Veränderung kann infolge struktureller Gegebenheiten nur langfristig vor sich gehen. Bebauungspläne und Gestaltungskonzepte müssen sich daher auf einige (vorwiegend den öffentlichen Raum betreffende) Grundsätze beschränken:

- Wahrung des Höhenmaßstabes und der durchschnittlichen Baumasse der Einzelbauten
- Maßstäbliche Gliederung und Verteilung der Baumassen
- Differenzierte, raumbildende Bepflanzung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Individuelle Bepflanzung der Abstandsflächen
- Nachverdichtung in Abstimmung mit Stadtökologie und Stadtgestalt, insbesondere in Bereichen mit sehr guter Infrastruktur (ÖPNV, soziale und technische Infrastruktur).

### 5.2.9

Durchgrünte Wohngebiete  
mit offener Bebauung



### 5.2.9

#### Durchgrünte Wohngebiete mit offener Bebauung

##### Charakter:

Durchgrünte Wohngebiete mit weitgehend offener bis gekuppelter Bebauung bzw. Bautypen mit geringer Längserstreckung

##### Zielsetzungen und Maßnahmen:

Bewahren, entwickeln

- Erhalten der bestehenden Durchgrünung
- Sicherung ausreichender Durchlüftung und der Verbindungen zu Kaltluftschneisen
- Keine Ausweitung von Wohngebieten in klimatisch benachteiligten Bereichen
- Bebauungsplanung
- Mögliche Unterschreitungen der Bebauungsdichte
- Versiegelungsgrad max. 50 %
- Geschossanzahl: max. 4 Geschosse
- Bauweise: offen bis gekuppelt

##### Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:

- BG = max. 0,3
- BD = 0,2 bis 0,4
- BMZ = max. 1,5

**Erläuterungen:** siehe Bereichstyp [8]



5.2.10  
Einfamilienhaus- und  
Villenbebauung  
im Murraum

### **Einfamilienhaus- und Villenbebauung im Murraum**

\_\_\_\_\_ **5.2.10**

#### **Charakter:**

Durchgrünte Wohngebiete entlang der Mur mit hohem Anteil an frei stehenden Wohnbauten als Sicherung des murbegleitenden Grünraumes, Schlagwort „Grüne Mur“ im Gegensatz zur „Steinernen Mur“ im Bereich des Stadtzentrums

#### **Zielsetzungen und Maßnahmen:**

Bewahren, verändern/auffüllen, entwickeln

- Erhaltung der bestehenden Durchgrünung und Steigerung des Vegetationsanteils sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich; Betonung der Terrassenkanten
- Erlass von Bauungsrichtlinien und Bauungsplänen
- Versiegelungsgrad max. 40 %
- Geschossanzahl: max. 2 Geschosse, in Ausnahmefällen 3 Geschosse, Dachgeschosse sind in die Geschossanzahl einzurechnen
- Bauungsweise: offen bis gekuppelt

#### **Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:**

- BG = max. 0,2
- BD = 0,2 bis 0,4
- BMZ = max. 1,2

**Erläuterungen:** siehe Bereichstyp [8]

### **Einfamilienhaus- und Villenbebauung im Grüngürtel**

\_\_\_\_\_ **5.2.11**

#### **Charakter:**

Frei stehende Bauten mit durchschnittlich 2 bis 3 Geschossen auf zum Teil parkartig durchgrüntem Einzelgrundstücken, naturräumliche Elemente dominieren, zum Teil sehr bewegtes Gelände

5.2.11

Einfamilienhaus-  
und Villenbebauung  
im Grüngürtel



**Zielsetzungen und Maßnahmen:**

Bewahren und verändern

- Sicherung des Gebietscharakters durch hohe Anteile unverbauter Grünflächen
- Freiraumplanung zur Integration der bebauten Gebiete in den als Freiland festgelegten Grüngürtel
- Mindestabstand der Bebauung zur Straße 6,0 m
- Erlass von Bauungsrichtlinien
- Mögliche Unterschreitungen der Bebauungsdichte
- Versiegelungsgrad unverbauter Flächen max. 30 %
- Geschossanzahl: max. 2 Geschosse, Sockel- und Dachgeschosse sind in die Geschossanzahl einzurechnen
- Bauungsweise: offen

**Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:**

- BG = max. 0,2
- BD = 0,2 bis 0,3
- BMZ = max. 1,0

**Erläuterungen:** siehe Bereichstyp [8]

5.2.12 \_\_\_\_\_

**Gebiete für Industrie, Gewerbe, Produktion und Forschung**

**Betriebsgebiete**

**Charakter:**

Betriebsgebiete (Industrie und Gewerbe) für Produktion und Forschung mit qualitätvollen Außenräumen und gebietsprägender Vegetation

**Zielsetzungen und Maßnahmen:**

Entwickeln, verändern/umgestalten

- Sicherung der optimalen Nutzung von Baulandreserven für Betriebsansiedlungen in geeigneter Lage mit vorhandener oder geplanter Infrastruktur
- Sicherung der Durchgrünung durch Erlass von Bauungsrichtlinien und Begrünungsvorschriften, insbesondere bei Parkierungsflächen, bei größeren Komplexen: Gründächer, extensive Begrünung



5.2.12

Gebiete für Industrie,  
Gewerbe, Produktion und  
Forschung

- Mögliche Unterschreitungen der Bebauungsdichte
- Versiegelungsgrad max. 60 %
- Geschossanzahl: max. 4 Geschosse = 12 m, punktuelle und funktionsbedingte Ausnahmen möglich
- Bebauungsweise: offen

**Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:**

- BG = max. 0,4
- BD = 0,2 bis 1,5
- BMZ = max. 5,0

**Erläuterungen:**

Diese Bereiche mit großflächigen, weitgehend großmaßstäblichen Bauten haben durch ihr Volumen und ihre funktionsbedingte Gestalt starken Einfluss auf die räumliche Ausprägung und das Raumerlebnis. Dies gilt für die gesamtstädtische Wirkung (Lage der Gebiete) und die Teilräume. Sie stehen häufig in enger Beziehung zu Wohngebieten.

Im Einzelfall ist daher bei großmaßstäblichen Bauten hohe Gestaltqualität zu fordern, die Eingrünung zu verstärken und auf räumliche Gliederung der Bau-massen und ihren Bezug zu Straßenräumen zu achten. Gleiches gilt für die Integration in das urbane Umfeld und eine verstärkte Mischung mit anderen Nutzungen (Dienstleistungen, Wohnungen). Bedingt durch die historische Entwicklung liegen diese Bereichstypen häufig in Gebieten, die ein hohes Maß an Durchgrünung erfordern (Murraum, Uferbereiche von natürlichen Gewässern, Grüngürtel).

Aus diesem Grund wird für diese Bauanlagen gefordert:

- In gewässernahen Bereichen (z. B. Murraum), im Grüngürtel und in Nachbarschaft zu durchgrünten Wohngebieten muss die Durchgrünung gesichert oder verbessert werden.
- Ein Abbau stadträumlicher Barrieren durch Verbesserung der Durchgängigkeit muss erreicht werden.  
Bebauungsrichtlinien oder Bebauungspläne sind für alle großflächigen Neuanlagen Voraussetzung für eine Baubewilligung.

**Mischgebiete  
(Uneinheitliche  
Bestandsbebauung)**

- Stadtklimatisch nachteilige Auswirkungen großflächiger Versiegelungsflächen sind durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen (z. B. 1 Baum je 6 PKW-Abstellplätze) zu kompensieren.
- Versiegelungsflächen sind soweit es geht zu minimieren. (Rasengittersteine usw. bei befestigten Flächen)
- Großflächige Dachflächen sind zu begrünen.

Für solche Bereiche mit – durch stark unterschiedliche Bebauung bzw. Nutzung verursachtem – uneinheitlichem Erscheinungsbild und meist geringer Gestaltqualität besteht grundsätzlich Veränderungsvorrang.

Veränderungen können aufgrund struktureller Gegebenheiten kurz- oder langfristig vor sich gehen. Bebauungsplanung auf der Basis von Gestaltungskonzepten ist erforderlich. Je nach Gebietscharakter sind folgende Rahmenbedingungen denkbar:

- Differenzierung der Flächenwidmung (nach vorhandenen Umweltbelastungen)
- Weitere Nutzungsdifferenzierung von gemischten Baugebieten (Entflechtungskonzept)
- Gestalterische Aufwertung der Straßenräume durch bauliche Maßnahmen
- Schließung von Baulücken (auch aus Gründen des Lärmschutzes) und Verdichtung entlang der Straßenräume zur Schaffung lärmgeschützter Wohnzonen
- Raumbildende Bepflanzung der Straßenräume
- Schließung und Gestaltung der Siedlungsränder

**5.2.13 \_\_\_\_\_**

**Handels-, Büro- und Dienstleistungszonen, Einkaufszentren**

**Charakter:**

Gebiete mit kommerziellen Einrichtungen des Einzelhandels und Konzentrationen von Dienstleistungsbetrieben und Büroflächen in mehrgeschossigen großvolumigen Bauanlagen, qualitätsvolle Außenräume mit gebietsprägender Vegetation

**Zielsetzungen und Maßnahmen:**

Entwickeln, verändern/umgestalten

- Sicherung von Baulandreserven in für Betriebsansiedlungen geeigneter Lage mit entsprechender Infrastruktur
- Sicherung ausreichender Durchgrünung durch Erlass von Bebauungsrichtlinien und Begrünungsvorschriften
- Bebauungsplanung bei EZ
- Versiegelungsgrad max. 60 %
- Geschossanzahl: max. 5 Geschosse = 15 m
- Bauweise: offen

**Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:**

- BG = max. 0,5
- BD = 0,2 bis 2,0
- BMZ = max. 8,0



5.2.13  
Handels-, Büro- und  
Dienstleistungszonen,  
Einkaufszentren

### Erläuterungen:

Für Bestände dieser Bereiche sind Veränderungen in näherer Zukunft nicht anzunehmen, daher ist Erhaltungsvorrang gegeben. Stadtgestalterische Verbesserungen (betreffend Freiraum, Farbgebung usw.) sind allerdings in Einzelfällen erforderlich.

Neue Baugebiete dieses Bereichstyps müssen hohe urbane Qualitäten bezüglich der Stadtgestalt und der städtischen Außenräume aufweisen. Gestaltungskonzepte, deren Konzeption über städtebauliche Wettbewerbe gefunden wird, sollen zur unverzichtbaren Grundlage von Bebauungsplänen werden. Ein enger Zusammenhang mit Einkaufs- und Unterhaltungszentren ist gegeben. Die Integration dieser Funktionen in Büro- und Dienstleistungsgebiete ist anzustreben.

Ein besonderes städtebauliches Ziel für diese Gebiete muss ihre Integration in das umgebende Stadtgebiet und die Schaffung einer urbanen Atmosphäre werden. Hier sind neue Wege der Bebauungsplanung, aber auch ein geändertes Verständnis für städtebauliche Strukturen, die das Stadtbild mehr und mehr entscheidend prägen, erforderlich. Nachstehende Grundsätze für Gestaltungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Die Erreichbarkeit von Einkaufszentren durch öffentliche Verkehrsmittel ist zu verbessern
- Für den ruhenden Verkehr sind bei Einkaufszentren, Großkinos usw. Tiefgaragen oder Parkhäuser anzuordnen
- Stadtklimatisch nachteilige Auswirkungen großflächiger Versiegelungsflächen sind durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen (z. B. 1 Baum je 6 PKW-Abstellplätze) zu kompensieren
- Versiegelungsflächen sind soweit wie möglich zu minimieren (Rasengittersteine usw. bei befestigten Flächen)
- Großflächige Dachflächen sind zu begrünen

### Büro- und Dienstleistungsgebiete

### Einkaufszentren

5.2.14  
Sondergebiete für  
öffentliche oder private  
zentrale Einrichtungen



**5.2.14** \_\_\_\_\_ **Sondergebiete für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen**

**Charakter:**

Bereiche für großvolumige und gebietsprägende Bauanlagen mit einem hohen Anteil an öffentlich zugänglichen Räumen und qualitativvoller Gestaltung der Außenräume, urbaner Charakter, Merkzeichenfunktion

**Zielsetzungen und Maßnahmen:**

Entwickeln

- Sicherung von für diese Sondernutzungen geeigneten Standorten mit vorhandener oder geplanter Infrastruktur
- Sicherung der Durchgrünung durch Bauungsrichtlinien und Begründervorschriften
- Mögliche Unterschreitungen der Bebauungsdichte
- Versiegelungsgrad max. 60 %
- Geschossanzahl: max. 4 Geschosse = 12 m
- Bauungsweise: offen

**Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:**

- BG = max. 0,4
- BD = 0,2 bis 2,0
- BMZ = max. 6,0

**Erläuterungen:**

Für vorhandene und geplante (Vorbehaltsflächen) zentrale Einrichtungen soll eine optimale Entwicklungsmöglichkeit sichergestellt werden. Hohe Gestaltungsqualitäten können durch die Abwicklung städtebaulicher und baukünstlerischer Wettbewerbe erreicht werden.

**Entwicklungszonen ohne eng definierte Nutzung**

5.2.15

**Charakter:**

Unbebaute oder durch Abbruch freigemachte Bereiche, die für unterschiedliche, aber mit dem Umfeld verträgliche Nutzungen offen gehalten werden.

**Zielsetzungen und Maßnahmen:**

Entwickeln

- Absicherung von Entwicklungschancen großflächiger Baulandreserven zur Anpassung an zukünftigen, derzeit noch nicht absehbaren Bedarf
  - Sicherung der Durchgrünung durch Bebauungsrichtlinien und Begrünungsvorschriften
  - Versiegelungsgrad max. 60%
  - Geschossanzahl: max. 5 Geschosse = 15 m
- Bemerkungen:
- Festlegung von Aufschließungsgebieten im Flächenwidmungsplan 3.0 oder
  - Festlegung von EZ im STEK
  - Bebauungsplanung bei EZ
  - Bauungsweise: situationsangepasst

**Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:**

- BG = max. 0,5
- BD = 0,2 bis 2,0
- BMZ = max. 8,0

**Erläuterungen:**

Mit dieser Kategorie von Bereichstyp soll eine Flexibilität bezüglich der räumlichen Entwicklung und der funktionellen Zuordnung unter Vermeidung von Nutzungskonflikten gesichert werden. Fällt die Entscheidung bezüglich künftiger Nutzung und Baustruktur, kann die Zuordnung zum entsprechenden Bereichstyp erfolgen. Die Spannweite reicht dann von Bereichstyp 5 bis 7 und von Bereichstyp 12 bis 14.

5.2.15

Entwicklungszonen ohne  
eng definierte Nutzung



### 5.3. **Verdichtung durch vertikale Akzente**

Diese Verdichtungsbereiche werden dort festgelegt, wo Verknüpfungen zwischen überörtlichen (regionalen, internationalen) Bahnlinien und innerstädtischen Verkehrslinien des öffentlichen Verkehrs (bestehende oder geplante Straßenbahnlinien) eine besondere Lagegunst bewirken. An diesen Standorten sollen Konzentrationen von tertiären Nutzungen, die sich auch stadträumlich manifestieren, angesiedelt werden. Sie stehen in Zusammenhang mit einer Eingrenzung der Höhenentwicklung innerhalb des Gürtels wie auch außerhalb desselben in Verbindung mit den Festlegungen bezüglich Grüngürtel, Murraum, Grünverbindungen und durchgrünter Baugebiete. Hochhausstandorte wurden also sehr restriktiv festgelegt und können wie folgt beschrieben werden:

- **Umfeld des Hauptbahnhofes**  
Hier markiert ein Hochhausstandort den Angelpunkt zwischen Gürtel und Annenstraße. Dieser Standort soll in einer urban geprägten Entwicklungsachse Richtung Eggenberg (Eggenberger Straße) fortgesetzt werden. Entwicklungspotenzial für stärkere Verdichtungen ist neben der Eggenberger Allee aufgrund bevorstehender größerer Nutzungsänderungen auch am Bahnhofgürtel nördlich des Hauptbahnhofes gegeben.
- **Umfeld der Grazer Messe und des Ostbahnhofes**  
Mit der neuen Stadthalle hat der Bereich der Messe bereits eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Im Umfeld der Stadthalle und des Ostbahnhofes ist dank der infrastrukturellen Voraussetzungen, der bereits bestehenden Nutzungen wie auch der vorhandenen weiträumigen Flächenpotenziale die Entwicklung eines Verdichtungsbereiches, einer Zone neuer Urbanität, anzustreben.
- **Umfeld des Arnold-Schwarzenegger-Stadions**  
Das Arnold-Schwarzenegger-Stadion und die das Stadion umgebenden Büro- und Dienstleistungskomplexe bilden den Ansatzpunkt für eine Verdichtungszone in jenem Bereich, wo das übergeordnete (Autobahn-)Straßennetz in das städtische Netz eingebunden ist. Hier ist auch der Anschluss an das städtische, regionale, aber auch internationale schienengebundene Verkehrssystem gegeben. Vertikale Akzente sollen hier – vom Stadtzentrum aus betrachtet – den Endpunkt der Conrad-von-Hötzendorf-Straße markieren. Aus dem Blickwinkel der auf die Stadt zufahrenden BesucherInnen (Autobahnzubringer A2Z) soll durch vertikale Akzentuierung ein qualitativvolles Entree in die Stadt geboten werden.
- **Umfeld des Nahverkehrsknotens Puntigam**  
Am Schnittpunkt der „Aktivitätsachse Süd“, der Linie des Südgürtels und der Südbahn samt künftiger Koralmbahn liegt der Nahverkehrsknoten Puntigam, der auch über einen Anschluss an das städtische Straßenbahnnetz verfügt. Das zum Teil bereits genutzte Potenzial für wirtschaftlich bedeutsame, flächenintensive Nutzungen (Einkaufszentren in Webling etc.) soll am Schnittpunkt der Verkehrssysteme einen vertikalen Akzent erhalten, welcher wie-

derum ein Entree in die Stadt markiert. Der gestalterischen Aufwertung der Stadteinfahrt vom Flughafen her kommt ebenso besondere Bedeutung zu wie der zeitgemäßen Nachrüstung der großflächigen Handelsbetriebe in diesem Bereich.

- **Umfeld des Nahverkehrsknotens Don Bosco**

Der geplante Nahverkehrsbahnhof und der beabsichtigte Ausbau einer Straßenbahnlinie in den Grazer Westen verbessert nachhaltig die Standortqualität des Bereiches zwischen Don Bosco und Gürtelturmplatz, sodass sich am Rand der geschlossen bebauten Stadt ein erhebliches Potenzial für die verdichtete Neubebauung bzw. für die Überformung von untergenutzten Bereichen ergibt. Ansätze vertikaler Betonung sind hier bereits vorhanden; stadträumlich soll der Eintritt in die dicht verbaute Stadt markiert werden.

- **Umfeld des Nahverkehrsknotens Gösting**

An der Nordeinfahrt in die Stadt ergibt sich an der Wiener Straße ebenfalls ein potenzieller Verdichtungsbereich, wobei an dieser Stelle die Entwicklung des schienengebundenen öffentlichen Verkehrs noch nicht abgesichert ist. Bedingt durch die Topographie und die Barrierewirkung von Bahn und Mur konnten sich hier wirtschaftlich bedeutsame und zugleich flächenintensive Nutzungen wie Einkaufszentren nur in relativ geringem Ausmaß entwickeln. Für eine aus städtebaulicher Sicht notwendige und wünschenswerte Aufwertung der Bereiche an der Wiener Straße und deren vertikale Akzentuierung als Entree in das Stadtgebiet sind diese verkehrsinfrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen.



5.3

Vertikale Akzentuierung