



# ***Inhalt***

<i><b>Vorwort</b></i>	2
<hr/>	
<i><b>Das Grün mitten in der Stadt</b></i>	4
<hr/>	
<i><b>Innenhöfe als gemeinsamer Lebensraum</b></i>	6
<hr/>	
<i><b>Grazer Innenhöfe gemeinsam nutzen und beleben</b></i>	
<i>Ausgangssituation</i>	10
<i>Bauliche Erhaltung und Revitalisierung</i>	12
<i>Gemeinschaftliche Nutzung</i>	14
<i>Rechtliche Aspekte</i>	19
<hr/>	
<i><b>Beratung, Unterstützung und Förderungen</b></i>	22
<hr/>	
<i><b>Ausgewählte Pilotprojekte</b></i>	28
<hr/>	
<i><b>Projektrückblick „Hist. Urban – Grazer Innenhöfe beleben“</b></i>	34
<hr/>	



# Liebe *Grazerinnen und Grazer!*



Nirgends sind Grünflächen so kostbar wie im urbanen Raum. Die Stadt Graz ist gesegnet mit viel Grün, was auch maßgeblich zur hohen Lebensqualität beiträgt. Neben den zahlreichen Parks, Gärten und den städtischen Wäldern sind es vor allem in den Blockrandbebauungen der Vorgründer- und Gründerzeit die Innenhöfe, die als Lebens- und Erlebnisraum genutzt werden können. Können deshalb, weil es nicht selbstverständlich so ist – viele von ihnen sind versiegelt, d. h. Rasenflächen und Bäume mussten oftmals Stellflächen für Autos weichen.

Mit dem Projekt „Grazer Innenhöfe beleben“, kofinanziert durch die EU, startete im Jahr 2006 ein Team des Stadtplanungsamtes mit viel Engagement nicht nur die Bewusstseinsbildung, sondern leistete auch konkrete Mithilfe beim „Wachküssen“ von Innenhöfen. Das Stadtplanungsamt arbeitete dabei eng mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer zusammen, dem Amt für Jugend und Familie, dem Amt für Wohnungsangelegenheiten und der Abteilung für Wohnbauförderung des Landes Steiermark. Ziel des Projekts ist es unter anderem, bestehende Innenhöfe zu bewahren und zu revitalisieren, verbesserte Zugänge zu schaffen sowie die Grünflächen im Bereich der Innenhöfe auszuweiten.

Die Mitarbeit der BewohnerInnen ist die Grundvoraussetzung für dieses ambitionierte Projekt. Je mehr Menschen ihren Lebensraum zwischen den Hausmauern gestalten, desto mehr „grüne Lungen“ entstehen und helfen mit ihrer Vielfalt an Pflanzen, die kleinklimatischen Bedingungen in Graz zu verbessern. Ganz abgesehen davon, dass viele Tiere dort ein neues „Zuhause“ finden.

***In diesem Sinne: Seien Sie mit dabei und machen Sie auch  
Ihren Innenhof zum Grünparadies für Körper und Seele.***

*Herzlich, Ihre*

***Eva Maria Fluch***  
*Stadträtin für Bauen und Bildung*





# Das Grün *mitten* *in der Stadt*

***Blockrandbebauungen der Vorgründer- und Gründerzeit prägen das Bild der Altstadtbezirke von Graz. Mehr als 130 davon finden sich in den Bezirken St. Leonhard, Geidorf und Jakomini. Dutzende mehr prägen auch das Aussehen von Lend, Gries und Eggenberg und der Inneren Stadt. Von außen geben sich diese Gevierte großbürgerlich und großstädtisch, in ihrem Inneren beherbergen sie manche Innenhöfe, die mit Rasenflächen, Bäumen, Büschen, Blumenbeeten, Spielflächen und Sitzbänken grüne Oasen mitten in der Stadt darstellen.***

In ihrer intakten Form sind diese Innenhöfe echte Rückzugsgebiete und Erholungsräume für die BewohnerInnen. Als halböffentliche und private Freiräume tragen sie maßgeblich zur Lebensqualität in den dicht bebauten Stadtteilen bei, zudem verbessern bestehende Bepflanzungen das Kleinklima und erhöhen die Aufenthaltsqualität in den anliegenden Gebäuden. In Gebieten mit

**i**

#### **Blockrandbebauung:**

*Die Blockrandbebauung ist die typische Erscheinungsform von Altbauten an der Schwelle vom 19. zum 20. Jahrhundert. Prägend für diese Form gründerzeitlicher Architektur sind reich dekorierte Schaufassaden zur Straßenseite und schlichte Fassaden zum Innenhof. Durch die lückenlose Reihung der Häuser entlang der Straße bzw. der Parzellen entsteht die Blockrandbebauung, die ganze Stadtviertel umfassen kann.*


(Quelle: Stadtwiki:Portal)


hoher Bevölkerungsdichte und wenigen öffentlich zugänglichen Parkflächen kommt der Erhaltung, Revitalisierung und Nutzbarmachung von Innenhöfen eine besondere Bedeutung zu.

Die Grazer Innenhöfe der Blockrandbebauungen zu bewahren, das brachliegende Potenzial vieler dieser Höfe zu wecken und sie für die AnwohnerInnen nutzbar zu machen, gehört zu den Zielen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Graz. Im Hinblick auf dieses Ziel hat das Stadtplanungsamt gemeinsam mit anderen Abteilungen der Stadt Graz von 2006 bis 2008 unter dem Titel „Grazer Innenhöfe beleben“ an dem von der EU geförderten Projekt „Hist.Urban“ im Rahmen von Interreg IIIB Cadses teilgenommen. Dabei wurden soziologische, planerische und rechtliche Gesichtspunkte der Erhaltung und Revitalisierung der Grazer Innenhöfe im Bereich der Blockrandbebauung untersucht, und ihre Umsetzung wurde in mehreren Pilotprojekten auch praktisch erprobt. Das Projekt „Grazer Innenhöfe beleben“ hat Möglichkeiten aufgezeigt, welche Anreize EigentümerInnen und AnwohnerInnen geboten werden können, um sowohl die bauliche Revitalisierung der Höfe als auch die gemeinschaftliche Nutzung voranzutreiben.

**Beratungsstelle Innenhofrevitalisierung** Es hat sich gezeigt, dass die Eigeninitiative der EigentümerInnen und AnwohnerInnen oftmals nur eines geringen Anstoßes bedarf, um einen Hof zu beleben und zu revitalisieren. Oft sind es kleine Maßnahmen, die ausreichen, um einen Innenhof attraktiver zu gestalten bzw. gemeinsam zu nutzen; manchmal sind umfassendere Änderungen notwendig, wenn ein verbauter oder versiegelter Hof in eine urbane Oase zurückverwandelt werden soll.

Die 2008 neu eingerichtete Beratungsstelle Innenhofrevitalisierung des Stadtplanungsamtes und der Abteilung Grünraum und Gewässer ist die erste Anlaufstelle und kompetente Partnerin für alle Fragen rund um das Thema Innenhöfe in Graz. Sie bietet im Einzelnen:

 **Beratung für EigentümerInnen**, die ihren Hof erhalten oder revitalisieren wollen. Themen: Entfernung von störenden Einbauten und Nutzungen, Ausweitung der Grünflächen im Bereich der Innenhöfe, Bebauungsrichtlinien, Gestaltungsmöglichkeiten, Partizipationsmodelle, Fördermöglichkeiten ...

 **Beratung für MieterInnen**, die sich an der Revitalisierung bzw. der Bewahrung der Innenhöfe beteiligen wollen. Themen: Beratung bei Gestaltung und Bepflanzung, Unterstützung bei der Einbeziehung aller Beteiligten in den Revitalisierungsprozess ...

Die vorliegende Broschüre „Urbane Oasen“ versammelt in kompakter Form die Ergebnisse und Informationen aus dem Projekt „Hist.Urban – Grazer Innenhöfe beleben“. Diese Informationen sollen und können allen Grazer BürgerInnen nützlich sein, die Interesse an der Erhaltung, gemeinsamen Nutzung und Belebung „ihres“ Innenhofes haben, EigentümerInnen gleichermaßen wie AnwohnerInnen der entsprechenden Häuser. Wenn Sie dabei initiativ werden wollen, „Ihren“ Innenhof anziehend zu gestalten und gemeinsam mit den AnwohnerInnen zu nutzen, dann finden Sie auf den folgenden Seiten zahlreiche nützliche Hinweise und Tipps sowie Adressen und Ansprechpersonen für alle Fragen, die mit der Innenhofgestaltung und seiner Nutzung zusammenhängen.

**„Hist.Urban“ im Rahmen von Interreg IIB CadSES**

*Unter der Projektleitung des Stadtplanungsamtes der Stadt Graz waren folgende Ämter und Abteilungen am Projekt „Grazer Innenhöfe beleben“ beteiligt: Abteilung für Grünraum und Gewässer, Amt für Jugend und Familie, Amt für Wohnungsangelegenheiten, Baudirektion – Referat für EU-Programme und Internationale Kooperation, Land Steiermark: Abteilung für Wohnbauförderung. Mit der Erarbeitung der Studieninhalte wurde die ARGE Hofrevitalisierung beauftragt. Sie setzte sich zusammen aus: Architektin DI Elisabeth Anderl, Rechtsanwalt Mag. Dr. Michael Axmann, Landschaftsplanerin DI Maria Baumgartner und der Soziologin und PR-Beraterin Mag. Andrea Pavlovec-Meixner*



# Innenhöfe als *gemeinsamer* *Lebensraum*

*Eine beliebte Gartenform des Mittelalters und der Renaissance war der „hortus conclusus“, der von einer Mauer umschlossene Garten, der, streng an den Himmelsrichtungen orientiert und von geometrischen Formen durchzogen, vielfach ein Abbild des Paradieses darstellen sollte. Die Renaissance ist zwar schon lange Geschichte, aber Innenhöfe in Vierteln mit Blockrandbebauung haben auch etwas von diesem „hortus conclusus“: Während draußen, vor den Fassaden der Häuser, der Verkehr vorbeizieht, hat im Innenhof der Mensch seinen Lebensraum. Dabei können Innenhöfe mehrere Funktionen übernehmen:*

**Höfe als Erholungsräume** Hier ist Platz zum Erholen vom Alltag, zum Spielen für Kinder, zum Zusammensitzen von Jung und Alt, zur Gartenpflege, kurz: für Ruhe und Aktivitäten gleichermaßen. Gut genutzte Innenhöfe können mit einer guten Raumaufteilung und ein bisschen Rücksichtnahme für jede Altersgruppe und Lebenssituation ein Angebot bereithalten: Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche genauso wie angenehme Sitzgelegenheiten für erholungsbedürftige und ältere MitbewohnerInnen. In Mehrparteienhäusern kann die gemeinsame Hofnutzung eine gut funktionierende Hausgemeinschaft fördern und einen Weg aus der zunehmend anonymen Lebensweise in den Städten aufzeigen.

**Höfe als erweiterte Hauswirtschaftsräume** Höfe sind ein erweiterter Wohn- und Arbeitsraum im Freien. Hier können die Wäsche aufgehängt, das Fahrrad repariert und je nach Interesse und Bedarf Kräuter, Obst und Gemüse angebaut werden. Kinder können mit Beaufsichtigung vom Haus aus im Hof alleine spielen. Im Sommer kann das Familienessen oder die Bewirtung von Gästen ins Freie verlegt werden. Die Verfügbarkeit eines Hofes erleichtert die hauswirtschaftliche Organisation, hilft Zeit und Geld sparen.



*Ein dicht bewachsener, gebrauchsfähiger Hof in der Grazer Innenstadt – hier lässt es sich auch bei sommerlicher Hitze aushalten.*

**Höfe als „grüne Lunge“ der Stadt** Innenhöfe mit ihrer Vielfalt an Pflanzen wirken sich sehr positiv auf die Luftsituation und die klimatischen Verhältnisse in der Stadt Graz aus. Bäume und Kletterpflanzen sind wertvolle Sauerstofflieferanten und tragen auch zur Abkühlung der Häuser in heißen Sommern bei. Die Grazer Innenhöfe stellen darüber hinaus einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Vögel, Schmetterlinge etc.) dar.

**Höfe als Teil des Außenhauses** Ein vollständiges städtisches Haus besteht aus einem „Innenhaus“ und einem „Außenhaus“. Das Außenhaus gliedert sich typischerweise in einen schmalen Vorgarten vor dem Haus und einen







größeren Privatgarten hinter dem Haus. Der Hof ist entstehungsgeschichtlich Teil einer Wirtschaftseinheit und daher primär ein privater Freiraum. Ein typischer Hof ist zur Nachbarparzelle abgegrenzt und weist einen gewissen Sichtschutz auf. Im Hof muss nicht alles perfekt und repräsentativ sein, es darf auch einmal etwas liegen bleiben. Wenn überhaupt, besteht nur eine eingeschränkte, meist nachbarschaftliche Kontrolle, d. h. es herrscht ein relativ großer Handlungsfreiraum. Die hausweise Zuordnung des Hofes geht mit einer übersichtlichen BenutzerInnenstruktur einher und ermöglicht rasche Absprachen bezüglich der Hofnutzung.



### *Qualitätsmerkmale eines intakten Hofes*

- **Hausweise Parzellierung** (*Haushufen*)
- **Vollständiges Außenhaus** (*Vorgarten und Hof*)
- **Erschließung des Hauses von der Straße**
- **Kurze Verbindung Hof – Straße** (*Hausflur*)
- **Geringe Anzahl von Parteien pro Haus** (*erleichtert Absprachen und flexible Nutzung des Hofes*)
- **Periodische Haus- bzw. Hoftreffen zur Absprache** (*z. B. einmal pro Jahr*)
- **Hofzonierung: befestigter Bereich am Haus, größerer unbefestigter Bereich nach hinten**
- **Vielfalt an gebrauchswirtschaftlichen Ausstattungselementen** (*Abstellfläche, Wasserentnahme, Sitzbereich, Kinderspielgeräte, Wäschehängen, Teppichklopfstange etc.*) **und Nutzungsmöglichkeiten** (*essen, liegen, Obst- und Gemüseanbau, Dinge reparieren etc.*)
- **Pflege und Nutzung durch BewohnerInnen, zumindest jedoch selbstbestimmt**
- **Teilweise Besonnung, Beschattung und Sichtschutz** (*seitlich und nach oben durch Bäume*)
- **Bei haus- und blocköffentlichen Höfen sind auch rein private Freiräume in Form von Balkonen oder Terrassen erforderlich**
- **Verbindungen zu Nachbarhöfen (Gartentore, Kinder), zu rückwärts gelegenen blocköffentlichen Bereichen oder rückseitigen Wirtschaftswegen**
- **Öffentliche Freiräume/Parks in fußläufiger Erreichbarkeit**

## ***Entwicklung und Situation der Höfe in der Stadt Graz***

***Generell zählen gründerzeitliche Blockrandbebauungen zu den am dichtesten besiedelten Flächen der Stadt Graz. Für das Projekt „Grazer Innenhöfe beleben“ waren sieben Grazer Bezirke besonders relevant: Innere Stadt, St. Leonhard, Geidorf, Lend, Gries, Jakomini und Eggenberg. Sie weisen im Vergleich mit den übrigen Flächen der Stadt Graz einen erhöhten Anteil an unter 15-Jährigen, einen stark erhöhten Anteil an über 60-jährigen EinwohnerInnen sowie einen hohen Anteil an AusländerInnen auf. Die Besonderheiten im Einzelnen:***

-  Sehr hohe Bevölkerungsdichte in den Bezirken Jakomini, Lend und St. Leonhard
-  Hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen in den Bezirken Eggenberg, Gries, Jakomini, Lend
-  Hoher Anteil von SeniorInnen in den Bezirken Geidorf, Lend und St. Leonhard
-  Signifikant höherer Anteil an MigrantInnen in den Bezirken Gries und Lend

-  Signifikant höherer Anteil bildungsferner Schichten (max. Pflichtschulabschluss) in Gries, Lend und Jakomini
-  Signifikant höherer Anteil an Universitätsabschlüssen in Geidorf, St. Leonhard und Innere Stadt.

Kennzeichnend für die zentrumsnahen Stadtteile ist weiters die Lage in einer klimatologischen Wärmeinsel, wo es im Sommer zu starker Erhitzung kommen kann. Die Ausstattung an öffentlichen Grün- und Freiräumen ist in den einzelnen Bezirken und auch innerhalb der Bezirke sehr unterschiedlich. Während Teile der Bezirke Jakomini, Gries und Lend nur wenige Angebote aufweisen, ist in Großteilen der Bezirke Geidorf und St. Leonhard durch die Nähe zum Stadtpark, teilweise auch zu öffentlich zugänglichen Teilen des Grazer Grüngürtels ein ausreichendes Angebot grundsätzlich gegeben.

Ab der Gründerzeit wurden die Häuser sowohl in der Höhe als auch zum Hofbereich hin stark nachverdichtet: Die Häuser wurden aufgestockt, Dachböden ausgebaut und in den Höfen bestehende Gewerbebauten zu Wohnungen umfunktioniert. Es stieg auch die Anzahl der Wohnungen pro Haus. Mittlerweile ist die Anzahl der BewohnerInnen jedoch wieder rückläufig, da in den Wohnungen weniger Menschen wohnen als früher. Dennoch stehen vielen MieterInnen keine ausreichenden Hofflächen zur Verfügung, wenn sich EigentümerInnen die Nutzung des Hofes vorbehalten oder wenn sie aus Angst vor Haftungsfragen den Zugang ausschließen.

Fehlender Frei- und Grünraum für Kinder, wenig „Auslauf“, hohe Verkehrs- und Lärmbelastung führen zu erhöhtem Freizeit- und Ausflugsverkehr, zum Wegzug von Familien in den „Speckgürtel“ rund um die Stadt, was wiederum zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führt (Pendelverkehr) – ein Problem, das in Graz aufgrund seiner topografischen Lage Folgeprobleme wie starke Feinstaubbelastung mit sich bringt.

Um die Lebensqualität im dicht bebauten Gebiet zu erhalten und zu verbessern, wurde in Graz im Jahr 2006 das Projekt „Grazer Innenhöfe beleben“ ins Leben gerufen, das BewohnerInnen und EigentümerInnen mit Rat und Tat dabei unterstützt, ihre Innenhöfe zu erhalten und zu revitalisieren.

### ***Gemeinsam kreativ: Lebens(t)raum Garten***

***40 Wohnungen – ein Innenhof. Da kann man es nicht allen recht machen. Irrtum! Die BewohnerInnen des Felix-Dahn-Platzes 7 zeigen nicht nur, was man alles aus einem Innenhof machen kann, sondern auch, was gelebte Nachbarschaft bedeutet.***

*Mag. Manfred Wolf, einer der Hausbewohner, erzählt, wie es zu der „Innenhof-Offensive“ kam: „Früher war auch unser Hof nichts Besonderes. Als wir uns aber 2001 entschlossen haben, eine Sitzgelegenheit für alle AnwohnerInnen zu schaffen, ging es Schlag auf Schlag. Heute schmücken ein Spielplatz, ein Baumhaus, ein Hasenstall, ein Sandkasten und ein Grillplatz sowie unterschiedlichste Pflanzen unseren Innenhof. Entstanden ist dies alles in Eigenproduktion.“*

*Inzwischen kann Manfred Wolf gar nicht mehr genau sagen, ob sich die einzelnen BewohnerInnen so gut verstehen, weil sie zusammenarbeiten, oder ob man zusammenarbeitet, weil man sich so gut versteht. Ist eigentlich auch egal. Hauptsache, es funktioniert ...*

(Quelle: BIG, BürgerInneninformation Graz, Ausgabe Februar 2007)



# Innenhöfe gemeinsam *nutzen, erhalten und beleben*

*In der Gartenstadt Graz gibt es eine große Vielfalt an Innenhöfen unterschiedlicher Größe, Ausstattung, Qualität und Nutzung. Die Innen- und Hinterhöfe haben im dicht besiedelten Stadtgebiet einen hohen Wert und eine vielfältige Bedeutung für die AnwohnerInnen wie für den Lebensraum der Stadt Graz insgesamt. Sie können Erholungs-, Erlebnis- und Wirtschaftsräume sein, die allen Altersstufen etwas zu bieten haben.*

## *Ausgangssituation*

*Der Vielzahl an intakten begrünten Innenhöfen stehen etliche Höfe gegenüber, deren Wert für Menschen und Umwelt im Lauf der Jahre verloren ging – zum einen durch die Verbauung der Höfe und zum anderen durch die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit für die AnwohnerInnen:*

- 🌿 In vielen Höfen wurden Böden versiegelt, PKW-Abstellplätze geschaffen und der lokale Wasserrückhalt reduziert.*
- 🌿 In manchen Innenhöfen wurden Gebäude errichtet, die die Freiflächen verringern und zu vermehrter Beschattung führen. Nach wie vor besteht gerade im dicht bebauten Stadtgebiet der Wunsch, in den oft großen Innenhöfen weitere Bauten zu errichten.*
- 🌿 In vielen Höfen haben die AnwohnerInnen entweder keine Mitsprache- und Nutzungsrechte am Hof oder aber sie nehmen bestehende Möglichkeiten aus Angst vor Fehlverhalten und Konflikten nicht wahr.*

Im Rahmen des Projekts „Grazer Innenhöfe beleben“ wurden Möglichkeiten untersucht, sowohl die bauliche Erhaltung und Revitalisierung der Höfe als auch die gemeinschaftliche Nutzung durch die AnwohnerInnen zu fördern und zu unterstützen.



## ***Bauliche Erhaltung und Revitalisierung***

***Die Möglichkeiten, einen Hof zu revitalisieren, reichen von kleinen Maßnahmen – wie der Pflanzung geeigneter Büsche, Bäume und sonstiger Gewächse oder dem Aufstellen einer Bank – bis hin zu großen baulichen Veränderungen, etwa dem Entfernen von Einbauten oder dem Entsiegeln von versiegelten Flächen. Gemeinsam ist allen Maßnahmen, dass sie mehr Grün in den Innenhof bringen und damit die Lebensqualität für die AnwohnerInnen ebenso erhöhen wie den Wert der Liegenschaft.***




***Kleinere Veränderungen*** Wenn Sie eine gestalterische Veränderung des Hofes überlegen, beachten Sie dessen Besonderheiten: Durch die umgebenden Mauern sind einige Teile des Hofes beschattet – hier bringen spezielle Rasenmischungen, Farne oder Pflanzen wie Lerchensporn und Herzblatt mehr Grün in den Hof. Zäune und Mauern können mit Spalier-, Schling- und Kletterpflanzen in blühende, duftende und ertragreiche grüne Wände verwandelt werden. Sonnenschirme, aufgeastete Laubbäume oder Pergolen bieten Sichtschutz für Sitzplätze. Bedenken Sie eine gebrauchtorientierte Hofzonierung und nutzen Sie die Möglichkeit professioneller Beratung.

### ***Tipps für Ihren Innenhof***

***Oft lässt sich schon mit kleinen Maßnahmen die Attraktivität des Hofes erhöhen und die Nutzbarkeit verbessern:***

- **Aufräumen, entrümpeln, reparieren, gestalten**
- **Einen Sitzbereich als kommunikativen Mittelpunkt aufstellen**
- **Mit Topf-, Balkon- und Fensterpflanzen das schnelle Grün herbeizaubern**

***Größere bauliche Eingriffe*** Zum Schutz der Innenhöfe und Vorgärten wurden in Graz Zonen mit diesbezüglicher Bebauungsplanpflicht festgelegt. Auf diese Weise kann die Einhaltung von planerischen Vorgaben bei Einbauten und Tiefgaragen innerhalb der geschlossenen Siedlungsbereiche (Blockrandstruktur) kontrolliert werden. Bei bestehenden hofseitigen Einbauten verfolgt die Stadt einen Weg des ordnenden Abtausches der Baumassen sowie der Begrünung von bestehenden Objekten, um insgesamt den Durchgrünungsgrad von Höfen zu erhöhen. Dabei wird das Hauptaugenmerk auf folgende drei Aspekte gelegt:

-  **Einhaltung freiraumplanerischer Standards**
-  **Sensibler Umgang mit Hofeinbauten**
-  **Planung von Außenanlagen – Kinderspielplätzen**

**Freiraumplanerische Standards** Um den Durchgrünungsgrad der Höfe und damit die Lebensqualität der AnwohnerInnen zu erhöhen, hat die Stadt Graz über eine interne Richtlinie folgende Festlegungen für die Gestaltung des Freiraumes im Bereich von Innenhöfen getroffen:

- 🌿 Ab einer definierten Hofparzellengröße von 150 m<sup>2</sup> sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzahl und Mindeststammumfang richten sich nach der Größe der Höfe bzw. Hofparzellen.
- 🌿 Ein Mindestanteil der Hoffläche darf nicht unterbaut werden und muss als Grünfläche auf gewachsenem Boden erhalten und gestaltet werden.
- 🌿 Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Die Höhe der Vegetationstragschicht hat mindestens einen Meter zu betragen.

**Umgang mit Hofeinbauten** Hofeinbauten wirken sich vielfach hemmend auf die Qualität der Innenhöfe aus. Im Hof Freiräume zu schaffen, geht immer auch mit der Aufwertung der Liegenschaften und der Steigerung der Lebensqualität einher. Daher strebt die Stadt, wo es möglich ist und den Interessen der EigentümerInnen entgegenkommt, die Entkernung der Höfe an, sprich die Beseitigung bestehender Einbauten. Ist dieses Ziel mit den Wünschen der EigentümerInnen nicht vereinbar, dann wird zumindest die Begrünung der Höfe massiv gefordert. So können die negativen Auswirkungen von bestehenden Einbauten z. B. durch Begrünung von Dach oder Fassade gemindert werden. Durch die Schaffung von Anreizen und abgestimmt auf die jeweilige räumliche Situation soll der Innenhof für die AnwohnerInnen verbessert werden.

### **Außenanlagenplanung und Kinderspielplätze**

Der Hof als Lebensraum lebt von den Aktivitäten aller BewohnerInnen. Der Freiraum, „das Außenhaus“, soll als der Bebauung gleichwertiger Teil in Planung und Umsetzung Berücksichtigung finden. Hier hat die Stadt Graz ihre Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlagen, was bauliche Veränderungen betrifft, geschärft. Wichtig ist es, Kinderspielmöglichkeiten – einen Spielplatz oder ein Mehrfachnutzungsangebot – in der Planung zu berücksichtigen. Bedenken Sie: Kinder pflücken am liebsten die schönsten Blumen, beim Ballspielen können Pflanzen umgeknickt werden, und auch Aufräumen will gelernt sein. Sehen Sie es positiv: Ihr Hof wird begeistert angenommen!



**Hofeinbauten:**  
*Neu errichtete oder unlängst sanierte Hofeinbauten stellen auf Jahre einen unveränderlichen Bestand dar.*






**Kinderspielplätze:**  
*Spielplätze sind Orte des sozialen Austausches und der Kommunikation. Spielgeräte sind wichtige Ausstattungselemente, die für Kinder und Jugendliche Aufforderungscharakter haben und ihrem Recht aufs Spiel räumlich Ausdruck verleihen. (Manche Spielgeräte werden auch von Erwachsenen gerne benützt ...)*

## **Gemeinschaftliche Nutzung**

**Voraussetzung für Veränderungen in Ihrem Innenhof ist, dass diese mit den EigentümerInnen abgesprochen sind. Für EigentümerInnen wiederum empfiehlt es sich, Umgestaltungen mit den AnwohnerInnen gemeinsam zu planen. So werden sie gerne genutzt und auch gepflegt. In Mehrparteienhöfen helfen Abmachungen, Hofordnungen und regelmäßige Treffen bei der gemeinschaftlichen Hofnutzung.**

**Wesentlich für den Erfolg der gemeinschaftlichen Nutzung von Innenhöfen sind folgende Punkte:**

-  Frühzeitige Information und Einbindung der Nachbarschaft
-  Mitsprache als Chance zum Lernen und zur Verbesserung sehen
-  An die „soziale Verträglichkeit“ der Hofnutzung für alle Altersschichten als wesentlichen Teil einer zukunftsfähigen, an Nachhaltigkeitsprinzipien orientierten Planung denken.

### **Hindernisse für die gemeinschaftliche Hofnutzung**

- **Höfe zugänglich, aber ungenützt:** *Prinzipiell haben zwar alle Zutritt zum Hof, man scheut sich aber aus Angst vor Fehlverhalten oder Konflikten, diesen auch tatsächlich zu benützen. Klare Regelungen für die Hofnutzung fehlen. Personen, die bislang den Hof nicht zu nutzen wagten, wollen dieses Recht manchmal auch anderen (z. B. Kindern) nicht zugestehen. Genauso kann dominantes Nutzen (z. B. durch exklusive Pflegezuständigkeiten im Hof) den anderen NutzerInnen signalisieren, keine Handlungsfreiheiten zu besitzen. Bei Ausstattungselementen, die wissentlich von anderen EigentümerInnen / MieterInnen angeschafft wurden, ist oft unklar, ob diese auch mitbenutzt werden dürfen.*
- **Nutzung erlaubt, aber mit Restriktionen und Konflikten verbunden:** *In großen Siedlungshöfen ist die allgemeine Hofnutzung zwar meist ausdrücklich erlaubt, aber mit starken Reglements belegt. Veränderungen der Ausstattung oder von Nutzungsregelungen sind aufgrund fehlender beständiger Diskussionsforen und hoher Abstimmungserfordernisse aufwendig und die Ausnahme.*
- **Höfe nicht nutzbar:** *Die Hofnutzung oder der Zutritt zum Hof ist dezidiert untersagt oder nur einer Wohnpartei, wie dem/der HauseigentümerIn selbst, möglich. Gründe dafür sind Eigenbedarf, die exklusive Vermietung des Hofes, häufig aber auch die Angst vor Konflikten oder Unfällen und den damit einhergehenden Rechtsstreitigkeiten sowie der befürchtete unwiederbringliche Verlust von Entscheidungsfreiheiten bei fehlerhaften Regelungen.*

**Erfolgreiche Beteiligungsprozesse** Die AkteurInnen an der Gestaltung der Innenhöfe zu beteiligen, hat mehrere Vorteile: Einerseits werden so die Interessen und Anforderungen von EigentümerInnen und NutzerInnen in die Planung mit einbezogen und gleichzeitig werden zusätzliche Anreize für die Umsetzung gesetzt. Ein wesentliches Element eines erfolgreichen Beteiligungsprozesses ist es, Alltagsanforderungen in hohem Maße zu berücksichtigen und außerdem der Frage, unter welchen Bedingungen die geplanten Maßnahmen umgesetzt werden können, einen hohen Stellenwert beizumessen.



## Das Wichtigste in Kürze

- **Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind rechtliche Grundlagen zu klären. Das Einverständnis für eine mögliche Hofnutzung wird am besten schriftlich festgehalten.**
- **Ein Beteiligungsprozess hat dann die größten Chancen auf Erfolg, wenn alle Zielgruppen einbezogen werden, alle unterschiedlichen Nutzungsansprüche Berücksichtigung finden und folgende Kriterien eingehalten werden:**
  - *EigentümerInnen und AnwohnerInnen sind die Vorteile einer gemeinschaftlichen Hofnutzung darzulegen.*
  - *Es gehört eine gemeinsame Hofordnung (als Bestandteil des Mietvertrages) erstellt.*
  - *Klare Pflegezuständigkeiten sind festzulegen.*
  - *Bei Konflikten fungieren z. B. Hausvertrauensleute oder der BewohnerInnenbeirat als Ansprechpersonen. Diese Personen sind zu wählen.*
  - *Ein- bis zweimal pro Jahr sollte eine Hausversammlung organisiert werden.*
  - *Durch die Unterstützung seitens der entsprechenden Abteilungen der Stadt Graz kann vieles erleichtert werden.*

Wichtig ist es auch, dass den BewohnerInnen ihre Möglichkeiten innerhalb des Beteiligungsprozesses klar kommuniziert werden. Die Methoden der Beteiligung wie Informationsveranstaltungen, Befragungen, Workshops usw. können sonst leicht zu überzogenen Erwartungen bezüglich der Umsetzung individueller Wünsche führen.

**Unterschiedliche Verfahrenstypen** Konsultation der AnwohnerInnen oder völlige Mitbestimmung? – Bevor man die Beteiligten in die Hofgestaltung bzw. -revitalisierung einbindet, muss man sich überlegen, bis zu welchem Grad die Meinungen der Betroffenen in die Entscheidungen miteinbezogen werden sollen. Je nach Besitzstruktur bzw. Präferenz der EigentümerInnen wird der Verfahrenstyp Befragung (konsultative Beteiligung) oder der Verfahrenstyp Mitentscheidung zur Anwendung kommen. Bei den Pilotprojekten von „Hist.Urban – Grazer Innenhöfe beleben“ zeigte sich, dass bei Mietverhältnissen in der Regel der konsultative Verfahrenstyp gewählt wurde, also die Befragung. Die Mitbestimmung kam in erster Linie dann zum Tragen, wenn ein Hof mehrere EigentümerInnen hatte.



**Gelebte Beteiligung**  
*Hofversammlungen und Diskussionsrunden – auch in gemütlicher Umgebung – helfen entschieden mit, die Wünsche und verschiedenen Bedürfnisse aller Beteiligten abzuklären.*

Beim Verfahrenstyp Befragung (konsultative Beteiligung) werden zwar die Meinungen einzelner oder mehrerer BewohnerInnen in den Planungsprozess einbezogen, die alleinige Entscheidungskompetenz bleibt jedoch bei den EigentümerInnen. Die Erhebung der Wünsche und Anregungen der BewohnerInnen kann zum Beispiel in Einzelgesprächen, durch Fragebögen oder durch die gemeinsame Begehung der Anlage erfolgen. Für die BewohnerInnen besteht so zwar die Möglichkeit, ihre Meinungen einzubringen, sie haben aber keinen verbindlichen Anspruch auf die Realisierung ihrer Wünsche.

Die BewohnerInnen in die Entscheidungen völlig mit einzubinden, also den Verfahrenstyp Mitbestimmung zu wählen,

bedeutet zwar einen höheren Aufwand bei der Abwicklung des Verfahrens, bringt in der Regel aber auch einen Mehrwert sachlicher oder sozialer Natur mit sich. Bei diesem Verfahrenstyp geben die BesitzerInnen die Entscheidungsmacht (in Teilbereichen) an die Bewohnerschaft ab. Neben Gesprächen, Interviews und Begehungen kann hier auch mit Workshops, Arbeitsgruppen, Exkursionen und Diskussionsveranstaltungen gearbeitet werden, um die Anregungen und Vorschläge der BewohnerInnen in die Hofgestaltung einzubeziehen.










### *Qualitätskriterien für Beteiligungsprozesse*

**Folgende Kriterien sind wesentlich für einen Beteiligungsprozess, den möglichst viele der Betroffenen als zufriedenstellend empfinden:**

- **Freiwilligkeit:** *AnwohnerInnen beteiligen sich freiwillig.*
- **Transparenz darüber, in welchem Umfang Mitbestimmung möglich ist:** *Das Ob und Wie der Berücksichtigung der Wünsche und Meinungen der AnwohnerInnen im Hofnutzungskonzept wird offengelegt. Für die BewohnerInnen muss erkennbar sein, dass einzelne Befragungsergebnisse Einfluss auf das Konzept hatten.*
- **Verbindlichkeit:** *Gemeinsame Vereinbarungen sind verbindlich umzusetzen. Die dafür notwendigen Ressourcen, seien sie finanzieller, zeitlicher, personeller oder räumlicher Natur, sind vor der Miteinbeziehung der AnwohnerInnen vorzusehen und zu bedenken. Auch die Verbindlichkeit eines Diskussionsforums (Hofversammlungen) ist sicherzustellen.*
- **Gender-Sensibilität:** *Männer und Frauen sollen an den unterschiedlichen Beteiligungsprojekten gleichberechtigt mitarbeiten und gleichermaßen davon profitieren können. Dabei ist wichtig, entsprechende und auf die Geschlechterbedürfnisse abgestimmte Arbeitsformen anzubieten.*
- **Gruppenübergreifender Dialog:** *Die Auseinandersetzung und der Dialog zwischen einzelnen Gruppen unterschiedlicher Zugehörigkeit (Generationen, MigrantInnen) im Laufe der Hofprojekte fördert das gegenseitige Verständnis für unterschiedliche Sichtweisen und ermöglicht es, Brücken zu schlagen. Auf diese Weise wird gegenseitiges Verstehen gefördert.*
- **Wertschätzung der Expertise:** *Die AnwohnerInnen sind die ExpertInnen ihrer Lebenswelten und als solche gleichwertige PartnerInnen. Ihre Kompetenz wird anerkannt.*
- **Transparenz und Überschaubarkeit:** *Die Projektschritte und Prozesse werden klar und in verständlicher Form allen Beteiligten zugänglich gemacht. Die Umsetzung wird nachvollziehbar gestaltet, zeitlich innerhalb eines Jahres befristet. Nach einigen Jahren könnte eine Neuverhandlung von getroffenen Vereinbarungen notwendig sein, weil sich Bedürfnisse geändert haben.*
- **Gemeinsame Zielformulierung:** *Alle am Vorhaben bzw. am Projekt Beteiligten – Kinder, Jugendliche, Erwachsene, SeniorInnen, EntscheidungsträgerInnen, ProjektträgerInnen, PartnerInnen – definieren gemeinsam die Ziele und stecken den Rahmen ab (Zeit, Ressourcen, Verbindlichkeiten).*
- **Kompetente Begleitung:** *Kompetente erwachsene Begleitpersonen/ModeratorInnen stehen beratend und unterstützend zur Seite. Die ModeratorInnen stellen die Verbindung zu den Entscheidungsstrukturen (Gemeinde) sicher. Bei Bedarf werden fachkundige ExpertInnen beigezogen.*
- **Dokumentation und Reflexion:** *Die Beteiligungsmaßnahmen werden laufend dokumentiert und so für alle Beteiligten nachvollziehbar gemacht. Der Projektverlauf wird gemeinsam von allen Beteiligten nachbesprochen.*

(Nach: ARGE Partizipation, [www.jugendbeteiligung.cc](http://www.jugendbeteiligung.cc))

***Tipps von EigentümerInnen und BewohnerInnen*** Die Gespräche mit EigentümerInnen und AnwohnerInnen funktionierender Hofnutzungen zeigen wiederkehrende Erfolgsfaktoren, die hier zusammengefasst sind:

-  Die Idee zur Nutzung des Innenhofes kommt von den BewohnerInnen selbst und soll nicht von außen in die Gemeinschaft hineingetragen werden.
-  Hilfe zur Selbstorganisation: Hier kann man die vielfältige fachliche Kompetenz, Unterstützung und Beratung seitens der Stadt Graz und ihrer Abteilungen in Anspruch nehmen.
-  Feste feiern: Erste Kontakte kann man am leichtesten über Kinder knüpfen, über Siedlungsfeste lassen sich erste gemeinsame Initiativen ergreifen.
-  Die Hofgemeinschaft langsam wachsen lassen und kleine Initiativen als Probegalopp durchführen.
-  Regeln für die Hofnutzung und für gemeinschaftliche Arbeiten erstellen.
-  Konfliktbewältigung: Konflikte als Chance sehen und aussprechen.
-  BewohnerInnenbeirat oder Hausvertrauensleute wählen – über sie läuft der verbindliche Kontakt zur Hofgemeinschaft.
-  Lösungen zu Problemen anbieten: Vermeidung bzw. Kennzeichnung giftiger Pflanzen, Einzäunung von Teichen etc.
-  Durch gemeinsame Pflege der Höfe tragen viele AnwohnerInnen die Idee mit und sichern nachhaltig die Grün- und Freiraumqualität der Höfe.

## Rechtliche Aspekte

**Gehört der Hof einer Person oder mehreren? Wer soll ihn nutzen dürfen und wie wird die Nutzung am besten geregelt? – Die wichtigste Empfehlung bei gemeinsamer Nutzung lautet, alle Punkte schriftlich festzulegen, so wird die Wahrscheinlichkeit von Streitigkeiten von vornherein gering gehalten. Es empfiehlt sich in jedem Fall, sich bei offenen Fragen zur gemeinsamen Hofnutzung juristisch beraten zu lassen.**

### Rechtliche Tipps

Es empfiehlt sich, Regeln für die gemeinschaftliche Nutzung des Hofes bzw. Verträge eben darüber auch schriftlich festzuhalten. Hierbei gilt es, insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Gegenstand eines Vertrages kann alles sein, was nicht verboten ist.
- Der/die EigentümerIn muss der Innenhofbelegung zustimmen und bereit sein, den Hof zugänglich zu machen. Daher: Die schriftliche Einverständniserklärung der EigentümerInnen, dass AnwohnerInnen den Hof nutzen dürfen, ist vor Arbeitsbeginn einzuholen.
- Mit MieterInnen ist im Rahmen einer Partizipation Einigung zu erzielen (Mietvertrag und Hausordnung prüfen, Mitnutzung regeln).
- Die Hofnutzung wird – in unterschiedlicher Rechtsform, abhängig von den Eigentumsverhältnissen – unter den AnwohnerInnen und EigentümerInnen schriftlich vereinbart.
- Die persönliche und/oder finanzielle Beteiligung der EigentümerInnen und AnwohnerInnen an der Hofgestaltung und laufenden Pflege muss geregelt werden.
- Kosten: Gartenpflege kann auch ohne Nutzung auf Betriebskosten aufgeschlagen werden, Mieten für Hofnutzung nur bei tatsächlicher Nutzbarkeit.

**Nutzungsregelungen** Vor Erstellung einer Nutzungsvereinbarung empfiehlt es sich, die Eigentumsverhältnisse zu klären. Gehört eine Liegenschaft nur einer Person, kann diese alleine bestimmen, ob und in welcher Form der Hof des ihr gehörigen Hauses genutzt werden kann. Werden Teile des Hauses vermietet und ist mit dieser Vermietung auch eine Hofnutzung verbunden, empfiehlt es sich jedenfalls, eine genaue vertragliche Regelung zu finden. Dies gibt beiden Seiten Rechtssicherheit und verhindert, dass es aufgrund von Unklarheiten zu Streitigkeiten kommt. Keinesfalls sollte ein Hof ohne vertragliche Regelungen zur Nutzung übergeben werden.

**Verschiedene Möglichkeiten der Nutzungsregelung** Auf jeden Fall sollte eine Vereinbarung über die Nutzung eines Hofes mit den EigentümerInnen des Hauses getroffen werden. Denkbar wäre es, Regelungen in Benützungsvereinbarungen zwischen den EigentümerInnen zu treffen, in Mietverträgen oder etwa auch als jederzeit zu widerrufende Bittleihe (dies empfiehlt sich besonders, wenn der Hof kostenlos oder exklusiv einer Partei überlassen wird). Dies zum Schutz sowohl der EigentümerInnen als auch der MieterInnen, um unerwünschte Ausweitung der Mietverhältnisse bzw. Unsicherheit der Rechtslage der HofnutzerInnen zu vermeiden.

#### Bittleihe:

Unter Bittleihe (= Prekarium) versteht man die unentgeltliche, jederzeit zu widerrufende Überlassung einer Sache.

i

Vereinbarungen der HofnutzerInnen untereinander sind dann auf Grundlage der Einigung mit dem/der EigentümerIn zu treffen. Grundsätzlich können sie über die Nutzung von Höfen oder eingebrachter Gegenstände schriftlich oder mündlich getroffen werden. Generell empfiehlt es sich, Vereinbarungen schriftlich zu treffen, um in weiterer Folge Differenzen über die Inhalte zu verkürzen.

**Hofordnungen** Denkbar ist auch, Vereinbarungen über bzw. in den Hausordnungen zu verankern. Diese müssen von allen Beteiligten getroffen werden, insbesondere wenn es zu einer Änderung einer bestehenden Hausordnung kommt, da dies zu einer partiellen Änderung der Miet-

**i**

**Hofordnungen:**

*Hofordnungen sind Vereinbarungen, in welchen die Benützung des Hofes geregelt wird. Hofordnungen können Benützungsregeln festlegen (z. B. hinsichtlich Sauberhaltung, Pflanzennutzung, Lärmentwicklung etc.), Wartungs- und Aufsichtserfordernisse enthalten, Informationen zu Haftungsfragen und Meldepflichten geben, Pflegezuständigkeiten benennen oder Abstimmungsmodi zur Wahl der HofsprecherInnen fixieren. Auf [www.graz.at/innenhoeefe](http://www.graz.at/innenhoeefe) finden Sie ein Beispiel einer Hofordnung für ein Mehrparteienhaus. Achtung: Von ungeprüfter Übernahme der Vorlage wird in jedem Fall abgeraten!*

verhältnisse führen kann. Derartige Vereinbarungen sollen umfassend auf ihre rechtlichen Auswirkungen hin überprüft werden, um zu vermeiden, dass es dadurch etwa zu einer ungewollten exklusiven Nutzung einiger weniger HausbewohnerInnen kommt.

**Hofvereine** Vielfach bewährt hat sich auch die Gründung eines Hofvereines, insbesondere dann, wenn ein Hof nicht nur hausöffentlich genutzt wird, sondern als blocköffentlich oder öffentlicher Raum einer größeren Anzahl von Menschen zur Verfügung stehen soll. Das ist etwa der Fall, wenn Gartentore oder Mauerdurchgänge die hofübergreifende Nutzung für die BewohnerInnen mehrerer Häuser ermöglichen.

Hofvereine entlasten EigentümerInnen und Hausverwaltungen und bieten interessierten BewohnerInnen große Mitsprache- und Mitwirkungsmöglichkeiten. Klare Regelungen und Ansprechpersonen erleichtern die gemeinsame Hofnutzung. Ausführliche Informationen, Musterstatuten etc. zu Vereinen im Allgemeinen finden sich auf der Homepage des Innenministeriums unter [www.bmi.gv.at/vereinswesen](http://www.bmi.gv.at/vereinswesen)

**Haftungsfragen** Es sei Ihnen gewünscht, dass es in Ihrem Hof zu keinen Unfällen kommt! Sollte aber doch einmal ein Kind von der Schaukel fallen oder eine Bank zusammenbrechen, während jemand darauf sitzt, dann ist die Frage, wer für den Schaden haftet. Das müssen nicht automatisch die EigentümerInnen sein. Wenn Sie Ihren Hof zum Lebensraum für Jung und Alt machen, lassen Sie sich auch zum Thema Haftung beraten. So brauchen Sie sich im Fall des Falles keine Sorgen über Schadenersatzforderungen machen.





# Beratung *Unterstützung und Förderungen*

*Es gibt zahlreiche Beratungs- und Förderangebote seitens der Stadt Graz und des Landes Steiermark, die all jenen Personen zur Verfügung stehen, die Innenhöfe erhalten, revitalisieren und nutzen wollen.*

## ***Kostenlose Beratungen***

*Im Magistrat Graz werden zahlreiche kostenfreie Beratungen angeboten. Folgende Beratungsleistungen sind im Hinblick auf die Erhaltung und Revitalisierung von Innenhöfen von besonderem Interesse:*

### ***Beratungsstelle Innenhofrevitalisierung***

ReferentInnen des Stadtplanungsamtes und der Abteilung für Grünraum und Gewässer informieren und beraten Sie in Fragen der Nutzungsmöglichkeiten und Neugestaltung Ihres Innenhofes sowie über mögliche Förderungen und Unterstützungen.

#### ***Stadtplanungsamt – Beratungsstelle Innenhofrevitalisierung***

*Europaplatz 20/VI, 8020 Graz (Bauamtsgebäude, gegenüber Hauptbahnhof)*

*Tel.: 0316 872-4713 / E-Mail: [innenhoeffe@stadt.graz.at](mailto:innenhoeffe@stadt.graz.at)*

*Sprechstunden: jeden ersten Dienstag im Monat von 9–12 Uhr*

### ***Amt für Jugend und Familie***

Beratung zur Auswahl und Aufstellung geeigneter Kinderspielgeräte

#### ***Amt für Jugend und Familie***

*Referat für Kind, Jugend und Freizeit*

*Kaiserfeldgasse 25, 8010 Graz*

*Tel. 0316 872-3191*

*E-Mail: [jugendamt@stadt.graz.at](mailto:jugendamt@stadt.graz.at)*

*Sprechstunden: Mo–Fr, 8–13 Uhr*

## ***Umweltamt***

Abfall- und Umweltberatung im Grazer Umweltamt, z. B. zum Kompostieren und Mulchen, Kompostbonus zur Reduktion der Müllgebühren

### ***Umweltamt***

***Kaiserfeldgasse 1/IV, 8010 Graz***

***0316 872-4388 / E-Mail: [abfallberatung@stadt.graz.at](mailto:abfallberatung@stadt.graz.at)***

***Sprechstunden: Di & Fr, jeweils 8–12 Uhr***

## ***Referat für BürgerInnenbeteiligung***

Beratung für BürgerInnenbeteiligung, BürgerInneninitiativen; Unterstützung bei der Organisation von Hofveranstaltungen, bei Bedarf Vermittlung von freiberuflichen ModeratorInnen (nicht kostenfrei).

### ***Stadtbaudirektion – Referat für BürgerInnenbeteiligung***

***Landhausgasse 2, 8010 Graz***

***Tel. 0316 872-3530 / E-Mail: [buergerbeteiligung@stadt.graz.at](mailto:buergerbeteiligung@stadt.graz.at)***

***Sprechstunden: Mo–Fr, 8–14 Uhr***

## ***Referat barrierefreies Bauen***

Beratung und Sensibilisierung für barrierefreies Bauen; Handbuch für barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen

### ***Stadtbaudirektion – Referat für barrierefreies Bauen***

***Europaplatz 20/VIII, 8020 Graz***

***Tel.: 0316 872-3502 / E-Mail: [barrierefrei@stadt.graz.at](mailto:barrierefrei@stadt.graz.at)***

***Sprechstunden: Di & Fr, jeweils 9–12 Uhr***

## ***SeniorInnenbüro***

Beratung zu SeniorInneninteressen und -aktivitäten, Vermittlung von MultiplikatorInnen, Beratung über Unterstützung im Alter und Wohnen vor Ort (Anmeldung erforderlich)

### ***SeniorInnenbüro der Stadt Graz***

***Schmiedgasse 26/I (Zimmer 151), 8010 Graz***

***Tel.: 0316 872-6391 bzw. -6393***

***Sprechstunden: Mo–Fr, 8–13 Uhr***

## ***Unterstützung durch bestehende Angebote***

***Einige der von der Stadt Graz offerierten Unterstützungsangebote eignen sich auch sehr gut, um die Revitalisierung von Innenhöfen voranzutreiben. Im Einzelnen sind hier zu nennen:***

***Spielbus*** Die Aktion Spielbus des Amtes für Jugend und Familie bringt Leben in jeden Hof und ist eine ideale Begleitmaßnahme für Beteiligungsprozesse. Wenn der Spielbus kommt, fällt es leichter, sich gegenseitig kennenzulernen und in die Gemeinschaft zu integrieren. Der Zusammenhalt wird gestärkt, und auch bei der Bewältigung von Konflikten kann der Spielbus unterstützend wirken.

Die Grazer Spielmobile animieren mit verschiedenen Themen die Kreativität und Spiellust der Kinder, die im städtischen Ballungsraum oft sehr wenig Freiraum vorfinden. Spielbetreuungen werden jedes Jahr von Anfang Mai bis Ende Oktober durchgeführt. Die Orte der Spielbuseinsätze werden für jede Spielsaison nach dem aktuellen Bedarf festgesetzt – es könnte auch Ihr Hof dabei sein ...



### ***Weitere Informationen:***

***Amt für Jugend und Familie***

***Kaiserfeldgasse 25, 8010 Graz***

***Tel.: 0316 872-3199 / E-Mail: jugendamt@stadt.graz.at***

***http://www.graz.at/cms/beitrag/10024149/367387/?spielbus***

*Der Spielbus bringt Leben in jeden Hof.*

***Unterstützung für MigrantInnen bei Konflikten*** Wenn Kinder und Jugendliche im Hof spielen, kann es schon mal lauter werden. Insbesondere Kinder von MigrantInnenfamilien haben es dann manchmal schwer, sich gegen protestierende NachbarnInnen zu behaupten. Daher können sich ausländische Jugendliche in allen Lebensfragen an ISOP Graz wenden. Darüber hinaus können Eltern oder LehrerInnen Information, Beratung, Unterstützung oder Begleitung in Anspruch nehmen. Themen sind insbesondere Fragen des Miteinanders im Familienalltag, Bildungsmöglichkeiten und soziale wie kulturelle Integration. Der Verein ISOP unterstützt Kinder und Jugendliche im Auftrag des Amtes für Jugend und Familie.

### ***Informationen:***

***ISOP, Innovative Sozialprojekte GmbH***

***Dreihackengasse 2, 8020 Graz***

***Tel.: 0316 764646 / E-Mail: isop@isop.at***

***http://www.isop.at***

***Beratungstunden: Mo, Di, Do, Fr 8–12 Uhr, Mi 8–16 Uhr***

## Förderungen

**Die Stadt Graz und das Land Steiermark fördern im Rahmen von Altstadterhaltungs- bzw. Haussanierungsprogrammen auch die Revitalisierung von Innenhöfen, wenn bestimmte Kriterien erfüllt werden. Im Folgenden ein erster Überblick über die bestehenden Möglichkeiten. Für eine vertiefte Beratung wenden Sie sich bitte an die zuständigen Stellen.**

**Sanierung nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz** Gefördert werden Sanierungen, die nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz abgewickelt werden. Der örtliche Anwendungsbereich dieses Gesetzes erstreckt sich auf das Altstadtschutzgebiet, welches aus insgesamt fünf Schutzzonen besteht. § 3 des Altstadterhaltungsgesetzes bestimmt: „Im Schutzgebiet haben die Liegenschaftseigentümer jene Gebäude, die in ihrer baulichen Charakteristik für das Stadtbild von Bedeutung sind, in ihrem Erscheinungsbild nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit ganz oder teilweise zu erhalten. Zum Erscheinungsbild gehören alle gestaltwirksamen Merkmale des Gebäudes ... sowie die Durchgänge, Höfe und Einfriedungen.“

### **Förderungsvoraussetzungen:**

- **Lage des Objektes in einer der Altstadtschutzzonen**
- **Schutzwürdigkeit des Objektes (Feststellung durch Altstadtsachverständigenkommission)**
- **Erfüllung weiterer Kriterien gemäß Richtlinie des Grazer Altstadterhaltungsfonds**

### **Unterlagen und Informationen:**

**Geschäftsstelle des Grazer Altstadterhaltungsfonds, Peter Pilz (Leiter)**

**Bauamtsgebäude, Europaplatz 20, 5. Stock, Zimmer 517, 8020 Graz**

**Tel.: 0316 872-4205 / E-Mail: [peter.pilz@stadt.graz.at](mailto:peter.pilz@stadt.graz.at)**

**<http://www.graz.at/cms/beitrag/10026713/422088/>**

**Förderung im Rahmen der umfassenden Haussanierung** Als umfassende Sanierung kann eine beträchtlich über die notwendige Erhaltung hinausgehende Sanierung von Gebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten gefördert werden. Gefördert werden die Errichtung von Wohnraum durch Ein- und Umbau sowie die geringfügige Erweiterung des Gebäudes, energiesparende und ökologische Maßnahmen sowie Behindertenmaßnahmen. Die behördliche Baugenehmigung muss mindestens 30 Jahre zurückliegen. (Ausnahme: Behindertenmaßnahmen.) Unter die geförderten ökologischen Maßnahmen fällt auch die Entsiegelung bestehender Bodenversiegelungen, wie sie in vielen Höfen bestehen. Die Förderung ist ein Annuitätenzuschuss bzw. bei ÖKO-Punkten ein Förderungsbeitrag. Die Sanierungsarbeiten dürfen nicht vor der Förderungszusage begonnen werden.

### **Unterlagen und Informationen:**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15 – Wohnbauförderung**

**Dietrichsteinplatz 15, 8010 Graz**

**Tel.: 0316 877-3713 oder -3769**

**<http://www.wohnbau.steiermark.at>**

**Förderungsvoraussetzungen: siehe Informationsblatt „Umfassende Sanierung“ Pkt. II und Richtlinie zur ökologischen Wohnbauförderung Pkt. C) ÖKO 3.**

## **Weitere Angebote**

**Ausstellungen, Hofführungen und Wettbewerbe sollen das Bewusstsein für die Bedeutung der Innenhöfe wecken und stärken. Die Stadt Graz will auf viele Arten Anreize für jene Personen bieten, die sich um die Erhaltung und Revitalisierung von Höfen bemühen.**



*Auf großes Interesse stoßen die Hofbegehungen, die der Bezirksrat Jakomini in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund regelmäßig anbietet.*

**Ausstellungen und Hofführungen** Über Ausstellungen zum Thema Grazer Innenhöfe sowie über Hofführungen, wie sie im Bezirk Jakomini bereits regelmäßig stattfinden, sollen den BewohnerInnen sowohl das Thema nähergebracht als auch Anreize zur Gestaltung geliefert werden.



*Hansi – der Grazer Hofnarr: Im Rahmen des ersten Wettbewerbes „Hofnarr/Hofnarrin gesucht“ wurde die Zeichnung von Stefanie Maier von Kindern des Grazer Kinderparlaments als Grazer Innenhofmaskottchen ausgewählt.*

**Innenhofwettbewerbe** Wettbewerbe bieten einen Anreiz für die BewohnerInnen, sich aktiv mit ihrem Innenhof zu beschäftigen und sich zu überlegen, wie man die Höfe gestalten bzw. die Hofsituation verbessern könnte. Dabei soll das Augenmerk sowohl auf vorhandene positive Gestaltungen gelenkt werden als auch auf das Verbesserungspotenzial in den Grazer Innenhöfen.



# Pilotprojekt:

## Bahnhofgürtel 65



Zustand vor der Revitalisierung

**Ausgangssituation** Vor der Haustür eine stark befahrene Straße, im ruhigen Innenhof fast alles zubetoniert – so stellte sich jahrelang die Situation im Haus Bahnhofgürtel 65/Schmölzergasse 14 dar. Das siebengeschoßige Gebäude wurde in der Nachkriegszeit errichtet und steht in Besitz und Verwaltung der Stadt Graz. Es beherbergt 32 Mietwohnungen, 2 Geschäfte und ein Büro. Der Hof ist inkl. außen liegendem Kellerabgang 197 m<sup>2</sup> groß und war zu 96 % mit Flächenbeton versiegelt. Vor der Neugestaltung diente

der Hof vor allem als Aufstellort für zusätzliche Mülltonnen und einzelne Fahrräder; es gab größtenteils ungenutzte Wäschehängen, eine Teppichklopfstange und nur wenig Grün. Unter den Hausparteien – viele Altmieten, viele MigrantInnen, viele Familien mit Kindern – hielt sich lange das Gerücht, dass der Hof nicht zum Spielen genutzt werden dürfe. Und obwohl nicht alle Wohnungen hofseitige Balkone und damit Zugang zu ruhigen Freiräumen haben, standen einige BewohnerInnen der Hofneugestaltung skeptisch gegenüber.

## Neugestaltung

Die Neugestaltung ist durch eine hohe Funktionalität, Gebrauchsorientiertheit sowie eine großflächige Entsigelung gekennzeichnet. 65 % der Fläche wurden in unversiegelten Boden zurückgeführt (Wiese, Sträucher- und Staudenbeete). Um die Fahrräder aus dem Hof zu bekommen, wurden Fahrradständer direkt neben der Haustür aufgestellt. Die Mülltonnen für geruchsarmen Abfall (Papier, Altmetall, Plastik) blieben zwar, ihr Platz wurde aber überdacht und mit einer Pergola als Durchgang versehen und mit Kletterpflanzen überwachsen.

Im Nordosten des Hofes wurde ein Sitzbereich eingerichtet, im östlichen – hausfernen – Bereich der Wiese stellte man auf Wunsch der Kinder eine Vogelnestschaukel auf, die mit Fallschutzmatten abgesichert wurde. Die kleineren Kinder erhielten im hausnäheren Bereich eine zusammenklappbare Sandkiste, ihre Aufsichtspersonen eine Sitzbank dazu. Am Kellerabgang wurden Blühsträucher verschiedener Höhe gepflanzt (Hortensie, Strauchrose, Flieder, Pfeifenstrauch etc.). Im nordwestlichen Eck des Hofes wurden Kies und Rundsteine verlegt.

Nach der Neugestaltung des Hofes schickte die Hausverwaltung ein Schreiben an die BewohnerInnen, in dem die Beaufsichtigung der Kinder beim Spielen im Hof empfohlen wurde. Auch wurde den Eltern empfohlen, die Kinder auf mögliche Gefahren hinzuweisen: Kellerstiege, Geländer, giftige bzw. ungenießbare Pflanzen.

Das Abschlussfest des Planungsprozesses wurde von den BewohnerInnen äußerst liebevoll gestaltet – und mit Partyzelt auch witterungstauglich gemacht. Man hatte das Gefühl, dass die Menschen nunmehr einen neuen Treffpunkt im Hof haben werden.



## Pilotprojekt:

### Jakob-Redtenbacher-Gasse 9



Zustand vor der Revitalisierung

**Ausgangssituation** Das gründerzeitliche Mehrparteienmietshaus liegt in einer ruhigen Sackgasse in der Nähe des Jakominiplatzes und befindet sich in Privatbesitz. Es beherbergt auf 6 Geschossen insgesamt 19 Wohnungen, unter den BewohnerInnen die Mutter der Eigentümerin und deren Bruder sowie einige Jungfamilien mit Kleinkindern. Der Umgang der Hausparteien miteinander ist sehr konstruktiv bis freundschaftlich. Der Hof ist mit ca. 120 m<sup>2</sup> recht klein und war vor der Umgestaltung fast gänzlich zubetoniert. Eine für die Hoffläche zu große Kinderrutsche mit Schaukel nahm den Großteil der Fläche in Beschlag. Weitere Ausstattungselemente waren eine Sandkiste, eine Sitzbank, im Sommer eine Sitzgarnitur, ein Tischtennistisch sowie eine Teppichklopfstange. Der Hof ist nach Nordosten hin ausgerichtet und liegt dadurch zum überwiegenden Teil im Vollschatten. Der Hof wurde vor der Umgestaltung nahezu ausschließlich von den Jungfamilien genutzt.

### Neugestaltung

Die Herausforderung an diesem Hof war vor allem seine vollschattige Lage. Aufgrund der vergleichsweise Kleinheit des Hofes und dem Wunsch, auch zukünftig ein größeres Kinderspielgerät im Hof aufstellen zu können, wurde der zentrale Hofbereich offen gehalten. Dieser Bereich wurde mit einem Rollrasen ausgelegt. Mit einem etwas erhöhten Pflegeaufwand steht nun eine grüne „Spielwiese“ zur Verfügung, die sich auch zum Aufstellen eines Planschbeckens oder für Ballspiele eignet und den BalkonbenutzerInnen einen grünen Ausblick bietet.

Der Randbereich im Nordosten wurde mit einem durchgehenden Staudenbeet begrünt. Schattenverträgliche Sträucher, Farne und Gräser sorgen hier für Struktur, Blühstauden für Farbe. Da das Staudenbeet das dominierende Grünelement im Hof ist, wurde auf dessen Gestaltung und Pflege (regelmäßiges Gießen und Düngen) besonderes Augenmerk gelegt. Am Zaun zum Nachbargrundstück kommen Topfpflanzen zum Einsatz und sorgen für Grün und Intimität. Die Bank im Norden wird beibehalten. Dies ist auch der einzige Bereich im Hof, der zumindest im Hochsommer einige Sonnenstrahlen bekommt. Dem Wunsch nach einem Sitzbereich mit Pergola wurde durch Begrünung der Balkonpfeiler und eine darunter platzierte, in der Länge erweiterbare Sitzgarnitur entsprochen, wobei bei der Materialwahl berücksichtigt wurde, dass der Hof eher kühl ist. Diese Leseecke wird nun auch von den Personen ohne Kinder zum Aufenthalt im Freien genutzt.

Dem gut besuchten Abschlussfest des Planungsprozesses werden sicher noch viele Feiern folgen.



# Pilotprojekt:

---

## Schönaugasse 21

---

**Ausgangssituation** Unmittelbar im Stadtkern einen grünen, ruhigen Innenhof zur Verfügung zu haben, während draußen das hektische Treiben der Stadt seinen Lauf nimmt, gehört zu den Sonnenseiten urbanen Lebens. So auch für die Studierenden und AltmietlerInnen, die im Haus Schönaugasse 21 auf drei Stockwerken plus Dachgeschoßausbau wohnen. Der Hof hat 318 m<sup>2</sup> und gliedert sich in einen vorderen, teilweise gepflasterten Bereich sowie einen rückwärtigen Gartenteil mit Altbaumbestand, Gemüse- und Beerenbeeten, Kompost etc. Bei Projektbeginn war den BewohnerInnen nur der 45 m<sup>2</sup> große, gepflasterte Teil des Hofes zugänglich, der restliche grüne Teil war mit einem Zaun abgegrenzt und abgesperrt und wurde von einer Mieterin liebevoll gepflegt. Seitens der EigentümerInnen bestand der Wunsch, den gesamten Hof den BewohnerInnen zugänglich und insgesamt attraktiver zu machen, gleichzeitig sollte er einfach zu pflegen sein.

## Neugestaltung

Mit der bisherigen Gartennutzerin wurde vereinbart, dass die Gemüsebeete, die Obstbäume und ein Teil der Obst-/Beerensträucher jedenfalls bestehen bleiben, ebenso ihre Sitzmöglichkeiten, Töpfe etc. Der bestehende Geräteschuppen wurde durch einen neuen ersetzt und räumlich näher an den Beeten situiert, ebenso der Kompostplatz. Eine Regentonnen ersetzt die vielen kleinen Regenauffanggefäße. Im rückwärtigen Gartenbereich wurde Rasen gestreut und ein Sitzbereich angelegt; im Zugangsbereich wurden die vorhandenen Trittsteinplatten ergänzt. Südseitig wurde eine Wiese angelegt, auf der sich Frühjahrsblüher wie Krokusse, Schlüsselblumen etc. ansiedeln lassen und wo in Zukunft eventuell Kinderspielgerät aufgestellt werden kann. Im vorderen Gartenteil erfolgte eine Neupflasterung bzw. Sanierung der bestehenden Pflasterung. Der erste Blick vom Haus fällt nun auf eine Sitzbank, umpflanzt mit Hortensien und Kugelbuchs. Den sehr engagierten EigentümerInnen des Hofes ist es zu verdanken, dass nun alle MieterInnen des Hauses Zugang zum wohnungsnahen Grünraum mitten in der Stadt haben.





# Projektrückblick:

---

## „Grazer Innenhöfe beleben“

---

*Das aus EU-Mitteln im Rahmen des Interreg-III-B-Cadstes-Programms „Hist.Urban“ geförderte Projekt „Grazer Innenhöfe beleben“ lief von 2006 bis 2008. In diesem Zeitraum wurden die rechtlichen und soziologischen Grundlagen für eine verstärkte Revitalisierung und Belebung der Grazer Innenhöfe untersucht. Auf Basis der Analysen und Gespräche, in die sich alle betroffenen Abteilungen der Stadt Graz einbrachten, wurde ein Strategiepapier erarbeitet, das die Grundlage für den vorliegenden Leitfaden „Urbane Oasen“ bildet. Außerdem wurde eine zentrale Anlaufstelle für alle Fragen rund ums Thema Innenhof eingerichtet.*

**Ideenwettbewerb** Von Juni bis September 2006 fand ein Ideenwettbewerb zwischen mehreren interdisziplinär zusammengesetzten Teams statt.

Im Zuge des Wettbewerbs sollte die grundsätzliche Herangehensweise an den folgenden Planungsprozess vorgelegt werden. Wesentliche Beurteilungskriterien waren der umfassende Zugang zur Planung, die Umsetzbarkeit der Ergebnisse, die Akzeptanz der Betroffenen und die Weiterführung des Projektes über die Laufzeit von „Hist.Urban“ hinaus. Als Bestbieter ging die ARGE Hofrevitalisierung aus dem Verfahren hervor: Architektin DI Elisabeth Anderl, Landschaftsplanerin DI Maria Baumgartner, Rechtsanwalt Mag. Dr. Michael Axmann und Soziologin Mag.a Andrea Pavlovec-Meixner.

**Partizipativer Planungsprozess** Aufbauend auf das Ergebnis des Ideenwettbewerbs hat die ARGE Hofrevitalisierung von Herbst 2006 bis Sommer 2007 die rechtlichen, sozialen und gesellschaftlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der Situation der Grazer Innenhöfe im Bereich der Blockrandbebauung erhoben und einen partizipativen Planungsprozess unter Einbeziehung sämtlicher involvierten Ämter und anderen wesentlichen Betroffenen durchgeführt. Das gesamte Projekt wurde von einer Steuerungsgruppe begleitet, die sich aus VertreterInnen aller betroffenen Abteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark zusammensetzte. Im Einzelnen waren dies: Stadtplanungsamt, Abteilung für Jugend und Familie, Abteilung für Grünraum und Gewässer, Amt für Wohnungsangelegenheiten, Referat für EU-Programme und internationale Kooperation der Baudirektion sowie die Abteilung für Wohnbauförderung des Landes Steiermark. Dadurch wurde neben der guten fachlichen Abstimmung und Umsetzbarkeit auch eine breite politische Unterstützung für das Projekt „Grazer Innenhöfe beleben“ gewährleistet.

**Strategiepapier** Auf Basis dieser Erhebungen und Diskussionen wurde ein Strategiepapier mit Instrumenten und Umsetzungsmaßnahmen entwickelt. Das Strategiepapier gliedert sich in drei wesentliche Abschnitte zu den Themen Bebauungsplanung, Partizipation und Anreizsysteme. Die Inhalte dieses Strategiepapiers sind auch die Grundlage der vorliegenden Broschüre „Urbane Oasen“.

**Pilotprojekte** Durch Pilotprojekte konnten die erarbeiteten Ergebnisse und Richtlinien frühzeitig modellhaft angewandt, überprüft und weiter geschärft werden. Insgesamt wurden in 7 Einzelhöfen partizipative Planungsprozesse durchgeführt. Gemeinsam haben EigentümerInnen und BewohnerInnen Gestaltungsentwürfe für ihre Höfe und dauerhafte Nutzungsstrukturen erarbeitet. Die bauliche Umsetzung der Entwürfe erfolgte in der Mehrzahl dieser Höfe. Die Kosten der Umsetzung wurden schwerpunktmäßig von den EigentümerInnen getragen, seitens der Stadt Graz wurde diese geringfügig finanziell gefördert.

**Begleitende Öffentlichkeitsarbeit** Die Menschen mit dem Thema Innenhöfe zu konfrontieren war ein wichtiges Ziel des Projektes. Laufende Pressemeldungen sorgten für eine gewisse Präsenz in den Medien. Die Einrichtung einer eigenen Homepage erlaubt eine ausführliche Darstellung des Projektes „Grazer Innenhöfe beleben“. Mit der Suche nach einem Projektmaskottchen konnten verstärkt Kinder und Jugendliche angesprochen werden. Die Teilnahme von 150 Kindern aus Graz und Graz-Umgebung belegte das große Interesse und Engagement auch der Schulen und Eltern.

Und schließlich: Mit der vorliegenden Broschüre „Urbane Oasen“, die in verschiedenen Ämtern aufgelegt wird, werden Möglichkeiten zur Umgestaltung des Hofes sowie Informationen über bestehende Unterstützungen verbreitet. Durch all diese Maßnahmen sollen Interessierte ermutigt werden, selbst tätig zu werden und sich eventuell an einer Hofrevitalisierung zu beteiligen.

**Beratungsstelle Innenhof** Ein weiterer wichtiger Meilenstein im Projekt „Hist.Urban – Grazer Innenhöfe beleben“ war die Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für alle Fragen rund ums Thema Revitalisierung von Innenhöfen. Die Beratungsstelle Innenhof hält regelmäßig Sprechstunden ab und kann auch per E-Mail kontaktiert werden.

*„Hist.Urban“ wurde durch die EU-Gemeinschaftsinitiative Interreg IIB Cadses Neighbourhood Programme (EFRE) kofinanziert.*



# Notizen

A series of horizontal dashed lines for writing notes, spanning the width of the page.