

Die Aufnahme als Nachtragsstück auf die Tagesordnung des Gemeinderates am 16.11.2006 ist unbedingt erforderlich!

Der Stadtsenatsreferent:



A 14-K-912/2006-13

Graz, am 9.11.2006
Klinar/Kl

01.03.0 Bebauungsplan
Sackstraße – Murgasse – Kaiser-Franz-Josef-Kai
„Kastner & Öhler“
I. Bez., KG Innere Stadt

Der Ausschuß für Stadt-,
Verkehrs- und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

.....

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 27 Abs 1 und 29 Abs 5 Stmk ROG

Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit gemäß § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der anwesenden
Mitglieder des Gemeinderates.

Bericht an den

GEMEINDERAT

In der Stadtregierungssitzung am 5. April 2005 wurde von der Geschäftsleitung der Firma „Kastner & Öhler“ das Projekt für Zu- und Umbaumaßnahmen am Haupthaus Sackstraße 7 – 13 vorgestellt.

Mit Schreiben vom 19.4.2005 erging von „Kastner & Öhler“ das Ersuchen an das Stadtplanungsamt, für die Durchführung eines einstufigen, geladenen, anonymen, baukünstlerischen Wettbewerbes, eine städtebauliche Stellungnahme abzugeben.

Auf Grund der Lage des Bauplatzes, sowohl in der Schutzzone I gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 (GAEG), als auch in der Kernzone des UNESCO – Weltkulturerbes, wurde in Folge in mehreren Gesprächsrunden unter der Leitung der Stadtbaudirektion als verantwortliche Stelle für diese Themenbereiche der Versuch unternommen, die unterschiedlichen Interessen zusammen zu führen.

Mit Schreiben vom 16.6.2005 hat die Grazer Altstadt – Sachverständigenkommission (ASVK) eine Stellungnahme abgegeben: Die Fassaden und historischen Dächer des Hauses Sackstraße 13 werden als schutzwürdig erachtet. Eine Anhebung der überwiegenden Fläche im Bereich der Flachdächer und der Grabendächer um 5 bis 6 Meter kann dann positiv begutachtet werden, wenn der Aufbau gegliedert, das heißt in seiner Höhe unterschiedlich und maßstäblich differenziert erfolgt.

In Abstimmung mit dem zuständigen Stadtsenatsreferenten hat das Stadtplanungsamt im Juli 2005 eine städtebaulich-raumplanerische Stellungnahme verfasst und die Teilnahme an der Jury zugesagt.

In der konstituierenden Sitzung am 14. 7. 2005 wurden aus der von „Kastner & Öhler“ nominierten Jury Architekt DI Roman Delugan als Vorsitzender und Mag. Martin Wäg als sein Stellvertreter gewählt. Weiters wurden die 17 teilnehmenden Architekturbüros fixiert.

In der Jurysitzung am 19./20. 10. 2005 wurde keine Entscheidung über einen ersten Preis getroffen sondern vereinbart, dass vier Gewinner zu einem zweiten Verfahren und einer Überarbeitung eingeladen werden.

In der Jurysitzung zum Überarbeitungsverfahren am 14./15. 12 2005 wurde das Projekt des Architekturbüros Nieto/Sobejano, Madrid erstgereiht. Laut Juryprotokoll ist als Grundlage für einen Bebauungsplan das Projekt in Abstimmung mit der Stadtplanung weiterzuentwickeln.

„Kastner & Öhler“ hat das Raumplanungsbüro DI Max Pumpernig mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Seitens des Stadtplanungsamtes wurde Architekt DI Hansjörg Luser mit der Koordination vor allem in Hinblick auf das Grazer Weltkulturerbe betraut.

Die Grazer Altstadt – Sachverständigenkommission hat in ihrer Sitzung am 3. 4. 2006 das Wettbewerbsprojekt kritisch vor beurteilt.

In einer vorberatenden Gesprächsrunde am 19.6.2006 im Beisein von Vertretern des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde anhand des Erläuterungsberichtes die Frage zukünftiger Gebäudehöhen in Vergleich zu bestehenden Höhen in der Aufstockungszone beim Gebäudekomplex Kastner & Öhler erörtert.

Ein Bericht über die beabsichtigte Auflage des Entwurfes und das Anhörungsverfahren sowie eine Ergänzung wurde in der Sitzung am 28.6.2006 vom Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung beraten und zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13.7.2006 bis zum 15.9.2006 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 7 vom 12.7.2006.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der ans Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine Bürgerbesprechung hat aufgrund der ständigen Berichterstattungen in den Medien nicht stattgefunden.

Bei der diesjährigen 30. Sitzung des World Heritage Committee in Vilnius vom 10. – 12.7.2006 stand die geplante Erweiterung des in der Kernzone des Welterbgebietes gelegenen Kaufhauses K & Ö auf der Tagesordnung. Es waren die für das Weltkulturerbe der Stadt Graz zuständigen Vertreter, Stadtrat Univ.-Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher und Stadtbaudirektor DI Mag. Bertram Werle als Mitglieder der österreichischen Delegation anwesend.

Die Vertreter des BMBWK (als die österreichischen Vertreter des Vertragsstaates von der UNESCO als einziger Ansprechpartner angesehen) empfahlen die rasche Entsendung einer „Expert Mission“ nach Graz, um eine Lösung für K&Ö zu finden und der Politik für ihre Entscheidung im Gemeinderat eine klare Orientierung für die weitere Vorgangsweise zu geben. Das Welterbekomitee nahm diesen Antrag an und hat der Stadt Graz internationale Experten genannt, welche die von der UNESCO erhobenen Änderungsforderungen präzisieren sollten. Damit wurde dem Wunsch der Stadt Graz nach mehr Klarheit für die politische Beschlussfassung über den erforderlichen Bebauungsplan entsprochen.

Bereits am 26. Juli 2006 fand eine UNESCO/ICOMOS joint mission mit den Experten Dr. Irene Wiese von Ofen und Dr. Tamas Fejerdy in Graz statt. Das Ergebnis war die nachstehende Handlungsempfehlung der UNESCO/ICOMOS-Experten:

Für das Projekt kann eine Lösung gefunden werden, wenn:

- der Entwurf die historische Entwicklung der Parzellen und den Zusammenhang der einzelnen Gebäude wiedergibt,
- die bestehenden Strukturen nicht einfach überbaut werden, sondern eine Kontinuität erzielt wird,
- die Elemente des Projektes hinsichtlich ihrer Höhe, ihres Materials, ihrer Farbe und ihrer traditionellen Struktur die umgebende Dachlandschaft respektieren und ihren Maßstab und ihrer Charakteristik entsprechen,
- eine differenzierte Einheit des Objektes anstatt einer erzwungenen Uniformität erreicht wird.

Die von der Stadtbaudirektion am 20.10.2006 organisierte zweite Gesprächsrunde ergab abschließend folgendes Ergebnis:

Die Experten sind sich darüber einig, dass die Firma K & Ö weiterentwickelt werden soll, stimmen prinzipiell den Erweiterungsplänen der Architekten Nieto/Sobejano zu und erklären die grundsätzliche Verträglichkeit des Bauprojektes mit den Weltkulturbekriterien der Altstadt von Graz.

Die präsentierte Lösung wird als „sehr angenehm“ empfunden, da Kubatur reduziert wurde. Es wird eine sehr schöne Entwicklung zwischen Dachsituation und dem Haus als Ganzes festgestellt, d. h. die Verzahnung der Dachsituation gibt dem Haus als Ganzes nun mehr Qualität.

Es wurden jedoch weitere Anregungen definiert, die nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben werden. Die Prüfung dieser Anregungen wurde vom Bauwerber Kastner & Öhler akzeptiert und sollen diese von den Architekten Nieto/Sobejano im bestmöglichen Ausmaß berücksichtigt werden.

- 1) Höhenreduzierung der beiden noch zu hohen Sheds.
- 2) Zeichnerisches Deutlichmachen von möglichen Überdachaufbauten von Fahrstuhlköpfen, Lüftern, An- und Absaugrohren der Aircondition u.ä. und ihrer baulichen Integration in die Sheds, sowie bessere Integration der Treppenhäuser.
- 3) Übergänge zwischen Terrassen und der verbleibenden Randbebauung sauberer klären.
- 4) Keine großen Glasflächen. Den Kubus, der jetzt die große Glasfläche zeigt, überarbeiten sowie möglichst reduzieren und in die Sheds mit einbeziehen.
- 5) Keine Metalleindeckung, da die Flächen zu groß und nicht gliedernd wirken werden. Empfohlen wurde ein der Umgebung farblich angepasstes, Keramikmaterial (keine Schindel). Eine Fassadenprobe mit den Materialvarianten soll erstellt, um ihre Fernwirkung überprüfen zu können
- 6) Fortsetzen des Bebauungsplanverfahrens mit Festsetzung von Höhen (3D-Modell).
- 7) Abschluss eines privat-rechtlichen Vertrages, um den nicht in einem Bebauungsplan festsetzbaren vereinbarten Änderungswünschen eine für alle Seiten entsprechende Verbindlichkeit zu geben.

Abschließend wiesen die Experten darauf hin, dass das Ergebnis dieser Gesprächsrunde keine abschließende Lösung darstellt, man jedoch einen wesentlichen Schritt weiter ist. Grünes Licht für den Bebauungsplan bedeutet nicht, dass bereits alles in Ordnung ist, sondern dass die o.a. Auflagen und Anregungen tunlichst erfüllt werden sollten.

Die Geschäftsleitung von Kastner & Öhler hat den politisch verantwortlichen Stadtregerungsmitgliedern eine mit 27.10.2006 datierte Verpflichtungserklärung zukommen lassen. Die Stadtbaudirektion und das Stadtplanungsamt haben dazu eine fachliche Beurteilung und Anregungen abgegeben und auf die Machbarkeit einer Vor – Ort - Simulation für die Entscheidungsfindung im Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hingewiesen.

Am 9.11.2006 wurde dem Stadtplanungsamt der letztaktualisierte Planungsstand vom Raumplanungsbüro DI Pumpernig nach Freigabe durch die Fa. Kastner & Öhler zur Vorlage an den Gemeinderat übergeben.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden. Es langten 6 Einwendungen in der Stadtplanung ein. Vom Raumplanungsbüro DI Pumpernig wurde folgende Zusammenfassung der Einwendungen und fachliche Auseinandersetzung mit den Einwendungen für die Beratung im Gemeinderat vorgelegt:

Einwendungsbearbeitung:

1. Amt der Stmk. Landesregierung, Grazer Altstadtsachverständigenkommission, GZ: A 9-68Sac0/5-2006, Stellungnahme vom 10.08.2006:

Auf Grund einer örtlichen Begehung und des Sitzungsbeschlusses vom 07.08.2006 gibt die Grazer Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan Sackstraße – Murgasse - Kaiser Franz Josef Kai ab.

Nach einer allgemeinen Stellungnahme betreffend das Großkaufhaus Kastner & Öhler und die Festlegungen gem. Auflageentwurf zum Bebauungsplan stellt die ASVK zusammenfassend fest, dass das neue Dach in seiner Vielgestaltigkeit und Heterogenität mit ausschließlich vertikalen Belichtungsflächen durchaus das Einfügungsgebot gem. § 6 Grazer Altstadterhaltungsgesetz erfüllt, dass jedoch die Höhenentwicklung im Bebauungsplan (Entwurf) als Maximalrahmensetzung anzusehen sei. Das Gesamtkonzept sei als herausragende Architektur des jetzigen Jahrhunderts im historischen Weltkulturerbe zu sehen. Durch die Baumaßnahmen würde eine nicht schutzwürdige, unschöne, das Stadtbild störende Dachlandschaft beseitigt und ist durch den Umstand, dass die einrahmenden Dächer weitgehend erhalten bleiben, positiv zu beurteilen. Die positive Beurteilung wird insbesondere erteilt, da keine Verschlechterung des Erscheinungsbildes zu erwarten ist und da gem. § 3 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes die Erhaltung der Dachlandschaft im Bereich 1 (schützenswerte Dächer) vorgenommen wird. Die weitere Planung hat so zu erfolgen, dass das Erscheinungsbild so ausgeformt wird, dass das historische Stadtbild nicht kompromittiert wird.

Vorschlag für die Einwendungsbehandlung:

Im Zuge der Endbegutachtung mit den UNESCO/ ICOMOS - Experten erfolgten Reduzierungen im Volumen der Kubatur sowie der Höhe, die auch mit der ASVK (vgl. Ergebnisprotokoll der UNESCO Delegation zum Projekt Kastner & Öhler - Dachgeschossausbau vom 20.10.2006) abgestimmt wurden. Den Forderungen der ASVK wird somit Rechnung getragen.

Derzeit noch nicht näher festlegbare Gestaltungselemente (z.B.: Materialien zur Dachhaut, ...) werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Diesbezüglich ist eine Vereinbarung abzuschließen, um den nicht im Bebauungsplan festsetzbaren Änderungsvorstellungen der UNESCO/ ICOMOS - ExpertInnen eine für alle Seiten entsprechende Verbindlichkeit zu geben.

2. Plattform zur Aufrechterhaltung, Modernisierung und zum Ausbau öffentlicher Bibliotheken, Frau Helga Bayer, Krenngasse 43, 8010 Graz, Unterschriftenliste vom 07.09.2006:

Die Einwendungsstellerin legt mit 07.09.2006 eine Liste mit insgesamt 136 Unterschriften vor, die sich gegen den aufgelegten Bebauungsplan „Kastner & Öhler“ aussprechen. Begründet wird dies damit, dass der Titel Weltkulturerbe unbedingt erhalten bleiben müsse, da es auf der Welt nur 812 Stätten gäbe, die von der UNESCO zum Weltkulturerbe ernannt wurden.

Vorschlag für die Einwendungsbehandlung:

Mit 20.10.2006 erfolgte in Fortsetzung der bereits stattgefundenen Gespräche vom 26.07.2006 eine Endbegutachtung der Planunterlagen zum Bebauungsplan durch die UNESCO/ ICOMOS - ExpertInnen. Die ExpertInnen wurden sich darüber einig, dass die Firma Kastner & Öhler planmäßig weiterentwickelt werden soll, stimmen grundsätzlich den Erweiterungsplänen der ArchitektInnen Nieto/Sobejano zu und erklären die grundsätzliche Verträglichkeit des Bauprojektes mit den Weltkulturerbekriterien der Altstadt von Graz. Die präsentierte Lösung wird positiv beurteilt, da sowohl im Volumen der Kubatur als auch in der Höhe Reduktionen vorgenommen werden. Die vorgesehene Verzahnung der Dachsituation gibt dem Projekt zusätzlich Qualität.

Mit den am 20.10.2006 einvernehmlich festgelegten Empfehlungen wird der Bebauungsplan seitens der UNESCO/ ICOMOS - ExpertInnen positiv beurteilt.

Die Einwendung wird daher berücksichtigt.

3. Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 18 – Gesamtverkehr und Projektierung, FA 18A, GZ: FA 18A 48.8-18/2005-17:

Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Abteilung 18, Verkehr, eine Nullmeldung erstattet.

Vorschlag für die Einwendungsbehandlung:

Kenntnisnahme.

4. Else Fritschl, Schillerstraße 1/7, 8010 Graz, Einwendung vom 14.09.2006:

Die Einwendungsstellerin erhebt Einspruch zum Dachausbau Kastner & Öhler und legt eine Unterschriftenliste mit 1.090 Unterschriften, davon 240 GrazerInnen und SteirerInnen, vor.

Dem Schreiben ist zu entnehmen, dass der Titel Weltkulturerbe nicht verloren gehen darf, der Dachausbau jedoch keinesfalls verhindert werden soll, sondern dass er derart durchgeführt wird, dass er sich in die einmalige Dachlandschaft von Graz eingliedern muss und dass der derzeit nicht besonders befriedigende Zustand verbessert werden sollte.

Vorschlag für die Einwendungsbehandlung:

Mit 20.10.2006 erfolgte in Fortsetzung der bereits stattgefundenen Gespräche vom 26.07.2006 eine Endbegutachtung der Planunterlagen zum Bebauungsplan durch die UNESCO/ ICOMOS - ExpertInnen. Die ExpertInnen wurden sich darüber einig, dass die Firma Kastner & Öhler planmäßig weiterentwickelt werden soll, stimmen grundsätzlich den Erweiterungsplänen der ArchitektInnen Nieto/Sobejano zu und erklären die grundsätzliche Verträglichkeit des Bauprojektes mit den Weltkulturerbekriterien der Altstadt von Graz. Die präsentierte Lösung wird positiv beurteilt, da sowohl im Volumen der Kubatur als auch in der Höhe Reduktionen vorgenommen werden. Die vorgesehene Verzahnung der Dachsituation gibt dem Projekt zusätzlich Qualität. Somit wird der derzeit nicht besonders befriedigende Zustand des Bestandes in der geforderten Qualität verbessert.

Mit den am 20.10.2006 einvernehmlich festgelegten Empfehlungen wird der Bebauungsplan seitens der UNESCO/ ICOMOS - Experten positiv beurteilt.

Die Einwendung wird daher berücksichtigt.

5. Erzherzog Johann Hotel, Bernhard K. Reif-Breitwieser, Geschäftsführender Gesellschafter, 8010 Graz, Sackstraße 3-5 (Hauptplatz), Stellungnahme vom 15.09.2006:

Der Einwendungssteller steht dem Dachausbau grundsätzlich sehr positiv gegenüber, ersucht jedoch um Berücksichtigung von zwei maßgeblichen Punkten.

Einerseits soll der barocke Wintergarten vor negativen Auswirkungen insbesondere Reduktion des Lichteinfalls durch möglichen Schlagschatten etc. geschützt werden.

Andererseits soll bei Bauarbeiten sichergestellt werden, dass es zu keinen Lärmbelastigungen in den Nachtstunden kommt. Diesbezüglich wird um eine intensive Kommunikation des Bauherrn bzw. der Stellen der Stadt Graz gewünscht, da es im Zuge der Arbeiten sicher zu punktuellen Behinderungen der Zufahrt zu ihrem Haus kommen wird.

Vorschlag für die Einwendungsbehandlung:

Zu den befürchteten negativen Auswirkungen durch Reduktion des Lichteinfalls und möglichen Schlagschatten wurde zur Darstellung des Sachverhaltes eine Beschattungssimulation ausgearbeitet. Aus dieser geht hervor, dass in den Sommermonaten am späteren Nachmittag (ab ca. 17 Uhr) der Schatten des südlichsten Sheds das Glasdach des barocken Wintergartens erreichen wird (vgl. Beilage zum Bebauungsplan). In den Frühjahrs-, Herbst- und Wintermonaten kommt es jedoch zu keinen Beeinträchtigungen durch Schlagschatten im Wintergarten. Das neue Dach wird vom Restaurant im Wintergarten aus nicht einsehbar sein. Deshalb kann nicht von negativen Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Die während der Bauzeit befürchtete Lärmbelastigung während der Nachtstunden (20:00 Uhr abends bis 8:00 Uhr früh) ist nicht über die Festlegung des Bebauungsplanes regelbar und wird diesbezüglich auf die noch nachfolgenden Individualverfahren im Speziellen verwiesen.

Auf Basis der Endbegutachtung der Planunterlagen durch die UNESCO/ICMOS - ExpertInnen ergab sich im Bereich nördlich des Hotels Erzherzog Johann eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes. Der Nachbar wurde angehört, es liegen keine Einwände gegen das geänderte Projekt vor. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Befürchtungen des Einwendungsstellers können gem. obiger Ausführungen entkräftet werden, die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen.

6. Schutzverein Ruckerlberg und Umgebung, Rudolfstraße 16, 8010 Graz, Karin Steffen und Dr. Peter Cordes, Einwendung vom 21.09.2006:

Die Einwendungssteller erheben außerhalb der Auflagefrist Einwendung gegen die bereits im Bestand überschrittene Bebauungsdichte – eine weitere Erhöhung wäre nicht tragbar.

Einwendung wird gegen weitere Bauvolumen in der Innenstadt erhoben, obwohl es bei dem fraglichen Objekt mehrere Leerstehungen gäbe.

Die Höhe und Bebauung sei inadäquat und unzulässig.

Von der derzeit bestehenden 17 m betragenden Traufenhöhe erfolge eine Verdoppelung der Gebäudehöhe auf 34 m.

Damit komme es zu einer Verdunkelung und Beeinträchtigung der Nachbarhäuser.

Die Höhe bedeute eine unzulässige Hervorhebung gegenüber der Franziskanerkirche.

Das verwendete Material sei unzumutbar.

Das gesamte Erscheinungsbild der innerstädtischen Dachlandschaft sei in Gefahr. Zusammenfassend wird auf die Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes verwiesen.

Vorschlag für die Einwendungsbehandlung:

Zu Pkt. 1 Überschreitung der Bebauungsdichte:

Die in der Einwendung angesprochene Dichteüberschreitung ist raumordnungsfachlich wie –rechtlich gedeckt, da gem. geltender Bebauungsdichteverordnung der Steirischen Landesregierung (LGBl. Nr. 61/2003) in überwiegend bebauten Gebieten, die im Flächenwidmungsplan angegebenen Höchstwerte (diesfalls 2,5) durch Festsetzungen im Bebauungsplan überschritten werden können. Die Bestandsdichte des bestehenden Kaufhauses Kastner & Öhler beträgt derzeit ca. 4,6 und wird mit dem gegenständlichen Dachausbau (lt. dem geänderten Projekt) eine Dichte von ca. 5,0 erreichen.

Die im städtebaulichen Quartier des Kaufhauses vorherrschende hohe Bestandsdichte wird durch die historisch tradierte städtebauliche Gemengelage bedingt. Durch die ebenfalls historisch tradierte systematische und planmäßige bauliche Weiterentwicklung vom Haupthaus auf die benachbarten Gebäude bei fehlenden Freiflächen (Bebauungsgrad zum Teil bis 100 %) können die – vom Landesgesetzgeber auf Basis städtebaulicher Richtwerte aus den 50er Jahren der Bundesrepublik Deutschland – mit einem Maximalwert von 2,5 festgelegten Obergrenzen nicht eingehalten werden. Die mit der Realisierung des Dachgeschossausbaues weitere Anhebung der Bestandsdichte von 4,6 auf ca. 5,0 erfolgt ausschließlich in jenem Teil der bestehenden Dachlandschaft der Altstadt von Graz, welche vom Schlossberg einen gut einzusehenden Missstand im Erscheinungsbild der Dachlandschaft der Schutzzone darstellt. Der Dachgeschossausbau dient der Standortsicherung eines Leitbetriebes der Stadt Graz und ist gem. geltenden Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes als zweckmäßig zu bezeichnen, da dieser zu einer Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel etc. beiträgt. Die städtebauliche Tunlichkeit ist aus den Zielsetzungen des geltenden Stadtentwicklungskonzeptes und der wesentlichen Verbesserung gegenüber dem Ist-Stand ableitbar.

Im Rahmen der Endbegutachtung durch die Expertenkommission der UNESCO/ ICOMOS wurde der gegenständliche Dachausbau auf seine Verträglichkeit mit den Weltkulturerbekriterien einschließlich Einfügungsgebot geprüft, sodass

die Verbesserung gegenüber der derzeitigen, unbefriedigenden Dachsituation die städtebauliche Tunlichkeit jedenfalls ableiten lässt.

Zu Pkt. 2 Belastung der Innenstadt mit weiteren Bauvolumina:

Im Rahmen der Fortsetzung der Gespräche vom 26.07.2006 mit den UNESCO/ ICOMOS - ExpertInnen am 20.10.2006 wurde die Aufstockung und die damit verbundene Erhöhung des Bauvolumens im innerstädtischen Bereich von Graz nicht in Frage gestellt. Der gegenständliche Dachgeschossausbau soll jene Flächen sicherstellen, die für den Standort des Betriebes im Sinne einer planmäßigen und vorausschauenden Weiterentwicklung notwendig sind. Der Dachgeschossausbau belastet weder Freiflächen noch sonstige innerstädtische Flächen. Der Standort selbst ist verkehrstechnisch sowohl mit ÖPNV als auch mit MIV optimal erschlossen (Straßenbahnen (Hauptplatz), Busse (Andreas Hofer Platz, Jakominiplatz) mit hohen Frequenzen), sodass auch diesbezüglich keine erheblichen Belastungen der Innenstadt zu erwarten sein werden.

Zu Pkt. 3 Die Höhe der Bebauung:

In diesem Punkt wird ebenfalls auf die Empfehlungen der Endbegutachtung der Planunterlagen durch die UNESCO / ICOMOS - ExpertInnen vom 20.10.2006 verwiesen. Die ExpertInnen sind sich darüber einig, dass die Firma Kastner & Öhler weiterentwickelt werden soll. Sie stimmen den Erweiterungsplänen der ArchitektInnen Nieto/Sobejano zu und erklären die grundsätzliche Verträglichkeit des Bauprojektes mit den Weltkulturerbekriterien der Altstadt von Graz. Dies deshalb, da die präsentierte Lösung sowohl im Volumen der Kubatur als auch Höhe entscheidend reduziert wurde. Mit der Überarbeitung der Dachstruktur wird zwischen gegebener Dachsituation und der vorgesehenen Verzahnung eine hohe Qualität für das Haus als Ganzes erreicht. Außerdem handelt es sich nur um punktuelle Erhöhungen, die sich durch ihre Funktion als Quellen natürlichen Lichts über den Rolltreppen ergeben. Das Dach ist in seiner Höhen- und Flächenausdehnung im Bebauungsplan klar begrenzt und beseitigt eine nicht schützenswerte Dachlandschaft. Künftig ist, wie auch von den ExpertInnen der UNESCO/ ICOMOS und der ASVK bestätigt, durch den Dachgeschossausbau eine der Innenstadt adäquate Gestaltung des Daches gewährleistet.

Zu Pkt. 4 Verdunkelung/ Beeinträchtigung der Nachbarhäuser:

Aufgrund gegebener Höhe der Bestandsobjekte einschließlich bestehender Dachaufbauten ist hinsichtlich des vorgesehenen Dachgeschossausbaues mit keinen wesentlichen Schlechterstellungen und Beeinträchtigungen für die Nachbarhäuser zu rechnen. Insbesondere ist aufgrund der derzeitigen Nutzung der im Osten bestehenden Altstadthäuser (Stadtmuseum, Galerie etc, untergeordnet Wohnen) die Betroffenheit als gering zu bezeichnen. Einzelne Gebäudehöhen wurden punktuell hinsichtlich Schlagschatten geprüft. Die im Nordwesten und Westen befindlichen Gebäude betreffen die Eigentümerin selbst. Im Norden und Osten befindet sich der Schlossbergplatz mit beidseits angrenzender geschlossener Bebauung entlang der relativ schmalen Sackstraße im Westen

und dem Schlossberg im Osten. Diese Gebäudezeilen werden während der Vormittagstunden durch den Schlossberg hinsichtlich Besonnung benachteiligt, von Süden her ist mit keiner zusätzlichen Beschattung zu rechnen, zumal das vorgelagerte Palais Attems selbst einen entsprechend großen Schlagschatten wirft.

Weiters kann eine Beschattung aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich mit historisch bedingter, mehrgeschossiger Bebauung an schmalen Gassen nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Zu Pkt. 5 Unzulässige Hervorhebung gegenüber Franziskanerkirche:
Diesbezüglich wird auf Pkt. 3 verwiesen.

Zu Pkt. 6 Materialwahl:

Für die Auswahl des Materials wird im Bebauungsplan ein Rahmen vorgegeben, der den Forderungen der UNESCO und der ASVK entspricht. In enger Abstimmung mit der ASVK und der UNESCO / ICOMOS soll auch in weitere Folge die Materialwahl durch großflächige Musterflächen vor Ort im Individualverfahren näher getroffen werden.

Zu Pkt. 7 Gefährdung des Erscheinungsbildes:

Diesbezüglich wird wiederholt auf das Ergebnis der Endbegutachtung durch die UNESCO/ ICOMOS - ExpertInnen und deren Empfehlung vom 20.10.2006 verwiesen. Darin kommen die ExpertInnen zum Ergebnis, dass mit dem vorgesehenen Bebauungsplan die grundsätzliche Verträglichkeit mit den Weltkulturerbekriterien der Altstadt von Graz gegeben ist. Damit kommt es auch zu keiner Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes durch den verfahrensgegenständlichen Dachausbau, da das Ensemble des Leitbetriebes Kastner & Öhler in seiner Gesamtheit in der Grazer Altstadt als einzigartig zu bezeichnen ist. Durch die Auslobung des Daches durch mehrere Fachjury-, Weltkulturerbe- und ASVK - Abstimmungen ist davon auszugehen, dass das Erscheinungsbild der Grazer Dachlandschaft durch das gegenständliche Projekt nicht gefährdet wird.

7. Anhörung aufgrund einer Plananpassung: Stmk. Sparkasse, Sparkassenplatz 4, 8011 Graz:

Aufgrund einer Anpassung des Planwerkes zum Bebauungsplan im Bereich der nördlichen Terrassenzone war eine Anhörung der von der Änderung Betroffenen erforderlich. Diese Anhörung fand am 06.11.2006 statt. Es liegt eine schriftliche Bestätigung vor, dass die Nachbarin (Stmk. Sparkasse) keine Einwände gegen die geringfügige Veränderung des Rechtsplanes vorbringt.

Aus der Behandlung der Einwendungen und der Berücksichtigung von Forderungen der UNESCO/ ICOMOS – ExpertInnen ergaben sich folgende Änderungen im Bebauungsplan gegenüber dem aufgelegten Entwurf:

- § 9 Abs. 4 Zi. 2
Verringerung der Aufstockungszone von 2.700 m² auf 2.500 m²; Änderung der Flächendefinition von bebaubarer Fläche auf Bruttogeschossfläche.
Reduktion der einzelnen Shedhöhen.
- § 9 Abs. 5
Neubeschreibung der Sheds.
- § 9 Abs. 7
Entfall der Festlegung von Stahlblechen für die Dachhaut.
- Im Planwerk wurden die Terrassenzonen vergrößert und die Aufstockungszonengrenzen im Norden und Westen korrigiert.

Details der Veränderung können dem Erläuterungsbericht entnommen werden.

Gemäß dem mit 01.06.2006 in Kraft gesetzten Änderungsverfahren, lfd. Nr. 3.06 des 3. Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz, sind die verfahrensgegenständlichen Grundstücke des Kaufhauses Kastner & Öhler als Kerngebiet gemäß § 23 (5) lit. c) Stmk. ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 13/2005 ohne Ausschluss von Einkaufszentren mit einer bestimmungsgemäßen Bebauungsdichte von 0,3 - 2,5 festgelegt.

Gemäß § 23a (6) leg.cit. ist die Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Einkaufszentren in Gebieten nach § 23 (5) lit. c) (Kerngebiete) zulässig.

Gemäß § 23a Abs 6 lit c ROG idgF gelten Betriebe des Einzel- und Großhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 800 m² oder einer Gesamtbetriebsfläche von insgesamt mehr als 1.200 m² als Einkaufszentren.

Gemäß § 27 Abs 1a ROG ist für die Errichtung oder Änderung an einem Einkaufszentrum die Erstellung eines Bebauungsplanes Voraussetzung.

Vor Erteilung einer Baubewilligung ist daher ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Es wird ersucht, weitere Informationen wie die Planungschronologie, die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Verständigung der Einwender erfolgt mit Benachrichtigungen mit entsprechenden Erläuterungen und den oben vorgeschlagenen Begründungen.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf die §§ 27 Abs 1 und 29 Abs 5 des Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 13/2005.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle diesen Bericht zur Kenntnis nehmen und

1. den 01.03.0 Bebauungsplan Sackstraße – Murgasse – Kaiser-Franz-Josef-Kai „Kastner & Öhler“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ.-Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am

.....den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses
für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: