

Europaplatz 20/6 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-4702

Fax: +43 316 872-4709

stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Bearbeitung:

Projektgruppe 4.0 Flächenwidmungsplan

Beilage

zum Erläuterungsbericht

„Differenzierte Begründung der Vorbehalts- flächen kommunale Einrichtung Wohnbau“

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Graz, 10.05.2017

(IB Battyan & regionalis Rettensteiner)

GZ.: A 14-020245/2017/0001

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

Differenzierte Begründung der Vorbehaltsflächen kommunale Einrichtung Wohnen

Jänner 2017

Auftraggeber: Wohnen Graz - Eigenbetrieb

Auftragnehmer: regionalis verkehrsplanung und regionalentwicklung
battyan raumplanung raumentwicklung raumordnung

Abstimmung mit Stadtplanungsamt Graz A14
Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13

Text Calibri = Erläuterungsbericht 4.0 FWPL 2. Auflage
Times New Roman = Ergänzende Erläuterung

Inhalt

Begründung zur Mobilisierung in Form von Vorbehaltsflächen	4
Begriffsdefinition „kommunale Einrichtung Wohnbau“	6
Zur Frage der nachweisbaren Notwendigkeit:	7
Indikatoren für einen weiteren Anstieg der Personen und Haushalte, die die Voraussetzungen für eine Gemeindewohnung in Graz erfüllen:	9
Zur Frage der Verteilung der Gemeindewohnungen im Stadtgebiet:	14
Zur Frage der Zuordnung zum umliegenden Gebiet:	17
Begründung zu den einzelnen Vorbehaltsflächen für kommunale Einrichtungen (als Ergänzung zu den bisherigen Erläuterungen 4.0 FWP, 2.Auflage)	19
ANHANG: Auswertung der infrastrukturellen Ausstattung je Vorbehaltsfläche im 350m-Einzugsbereich (das entspricht ca. 5 Gehminuten)	46

Zu §2 VORBEHALTSFLÄCHEN

Vorbehaltsflächen werden gemäß § 37 StROG 2010 i.d.g.F. festgelegt.

Im Flächenwidmungsplan können Flächen für Einrichtungen und Anlagen, für die eine nachweisbare Notwendigkeit besteht, die öffentlichen Zwecken dienen und dem umliegenden Gebiet zugeordnet sind, wie Schulen, Schülerheime, Kindergärten, Rüsthäuser, Krankenanstalten, Alten- und Pflegeheime, Zivilschutzanlagen, Energieversorgungsanlagen, öffentliche Plätze mit zentralen Funktionen, Seelsorgeeinrichtungen, Erholungsflächen (Parkanlagen, Spiel- und Sportanlagen), Friedhöfe, Abfall- und Abwasserbeseitigungsanlagen, kommunale Einrichtungen und Verkehrsflächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden. Dabei sollen die im Verfahren gemäß § 42 Abs 2 Z 2 angebotenen Grundstücke berücksichtigt werden.

Im Zuge der Planungsinteressen wurden der Stadt keine Grundstücke gemäß § 42 Abs 2 Z 2 angeboten.

Für die im Planwerk enthaltenen Vorbehaltsflächen wurde für den Fall der Aufhebung des Vorbehaltes jeweils eine zeitlich nachfolgende Nutzung festgelegt. Die Aufhebung des Vorbehaltes hat der Gemeinderat zu beschließen. Die Aufhebung des Vorbehaltes stellt den Eintrittszeitpunkt für die zeitlich nachfolgende Nutzung dar.

Falls es sich bei der zeitlich nachfolgenden Nutzung um ein Aufschließungsgebiet handelt, sind die Aufschließungserfordernisse im Zuge der Aufhebung des Vorbehaltes vom Gemeinderat zu beschließen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz waren 30 Vorbehaltsflächen ausgewiesen. Davon wurden 4 mit Gemeinderatsbeschluss vorzeitig aufgehoben, im Falle von 2 weiteren erfolgte eine Teilaufhebung. Es wurden insgesamt 4 Flächen ganz oder teilweise angekauft. Von den verbleibenden Vorbehaltsflächen lt. 3.0 Flächenwidmungsplan werden im 4.0 Flächenwidmungsplan 20 Flächen fortgeführt; zwei werden aufgelassen, eine Fläche wird, da im Eigentum der Holding Graz, direkt als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

Neu aufgenommen wurden Flächen, für die es aus dem Titel der Grünraum – Offensive bzw. entsprechend den Wünschen von BezirksrätInnen und den Bekanntgaben von Ämtern einen dringenden Bedarf gibt.

Eine wesentliche Neuerung sind hierbei die Vorbehaltsflächen für kommunale Einrichtungen – Wohnbau gemäß § 37 Abs1. Bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wurden die Ziele der Schaffung von ausreichendem und qualitativ hochwertigem Wohnraum für den prognostizierten Bevölkerungszuwachs sowie für die anwesende Bevölkerung und die Ermöglichung qualitativ hochwertigen Wohnens für alle Bevölkerungsgruppen festgelegt. Die Umsetzung soll über ein sogenanntes Sonderwohnbauprogramm erfolgen. Der Gemeinderat der Stadt Graz hat sich im Zuge dieses Sonderwohnbauprogramms zum Ziel gesetzt, jährlich mindestens 100 Wohneinheiten für den kommunalen Wohnbau zu errichten. Es hat sich gezeigt, dass hierbei Großteils ohne Förderungen gebaut werden muss. Generell sollen keine Großsiedlungen errichtet werden, da dies erfahrungsgemäß zu sozialen Spannungen führt. Kleine Wohnanlagen sollen in die jeweiligen Stadtteile gut integriert werden. Daher wurde auch bei der Festlegung der Vorbehaltsflächen Wert auf eine gute Verteilung über das gesamte Stadtgebiet und auf die Vermeidung von einzelnen Großflächen gelegt.

Insgesamt werden nunmehr 81 Vorbehaltsflächen ausgewiesen.

Die Nummerierung ergibt sich aus dem jeweiligen Bezirk in römischer Ziffer und einer darauffolgenden alphabetischen Ordnung.

Der Verwendungszweck ist die aus öffentlichem Interesse angestrebte Nutzung, bei Aufhebung der Vorbehaltsfläche tritt die festgelegte zeitlich nachfolgende Nutzung in Kraft.

Das Gesamtausmaß aller Vorbehaltsflächen beträgt ca. 55,7 ha.

Zu den festgelegten Vorbehaltsflächen (VF) im Detail wird Folgendes ausgeführt:

Begründung zur Mobilisierung in Form von Vorbehaltsflächen

Excerpt Vorbehaltsflächen für Kommunale Einrichtungen – Wohnbau

Auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses zum sogenannten Sonderwohnbauprogramm ist die Verfügbarkeit über bis dahin nicht dem Kommunalen Wohnbau zur Verfügung stehenden Grundstücken erforderlich. Der Ankauf von Liegenschaften auf dem freien Markt ist aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit und den oftmals überzogenen Preisvorstellungen schwierig. Es wird daher das am besten geeignetste raumordnungsrechtliche Instrument (Mobilisierung durch § 37 StROG Vorbehaltsflächen) zur Verwirklichung des angestrebten Entwicklungsziels – nämlich Wohnraumversorgung als soziale Aufgabe – gewählt.

Raumordnungsgesetzliche Bestimmungen

Gemäß § 34 StROG 2010 hat jede Gemeinde Maßnahmen oder Festlegungen im Sinn der §§ 35, 36 oder 37 im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere zur Vorsorge von Wohnungen und Betrieben, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf (§ 26 Abs. 1) zu treffen.

Somit stehen den Gemeinden in der konkreten Umsetzung drei Mobilisierungsinstrumente offen.

Mit der Festlegung von Vorbehaltsflächen sollen Flächen, für welche eine nachweisliche Notwendigkeit (vgl. § 37 Abs.1) bestehen, gezielt gesichert werden. Dieses Mobilisierungsinstrument wird insbesondere deswegen gewählt, da

- 1.) die Alternativen (§ 35 Privatwirtschaftliche Maßnahmen und § 36 Bebauungsfristen) lediglich eine kommunale Verfügbarkeit im Falle eines langjährigen fruchtlosen Fristablaufs sicher stellen,
- 2.) diese beiden Mobilisierungsinstrumente sich in Anbetracht der dynamischen Entwicklung im Wohnbau für eine Zweckbestimmung, Flächensicherung, Verfügbarmachung und Erreichung der Entwicklungsziele nicht eignen,
- 3.) mit der Mobilisierung als Vorbehaltsfläche eine funktionelle Zuweisung / Zweckbestimmung an geeigneten Standorten erzielt wird,
- 4.) diese Flächen hinsichtlich deren Lage und Abgrenzung eindeutig definiert werden können, und
- 5.) keine Alternativen der Verfügbarmachung anwendbar sind.

Die Mobilisierung dieser Flächen erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass der Stadt Graz im Rahmen der Revision zum Flächenwidmungsplan 4.0 keine Flächen für den kommunalen Wohnbau angeboten wurden.

Motiv und siedlungspolitisch öffentliches Interesse

Im 4.0 STEK wird gemäß Grundsatz 3 ein ausgewogenes Gesamtsystem durch Erhalt bzw. Herstellung eines Gleichgewichts in sozialer Hinsicht angestrebt. Grundsatz 5 führt attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet und damit verbunden die Vermeidung von Ghettobildung an. In Grundsatz 6 wird unter qualitativem Wachstum u.a. auch die Schaffung von neuem Wohnraum als soziale Aufgabe definiert. Gemäß § 27 Abs. 3 gilt die Lenkung des kommunalen Wohnbaus in Gebiete mit ausreichender infrastruktureller Ausstattung als verordnetes Ziel.

Aufgrund der nachweislich steigenden Bodenpreise besteht die Gefahr eines eklatanten Defizits an leistbarem Wohnbau mit der Folge, dass sozial schwache Bevölkerungsgruppen nicht mehr ausreichend versorgt werden und Menschen aus der Wohnraumversorgung fallen. Die in § 37 Abs. 2 StROG 2010 ermöglichte Mobilisierung als Vorbehaltsfläche für geförderten Wohnbau greift hier zu kurz. Der geförderte Wohnbau unterliegt den hohen Standards (z.B. Niedrigenergiestandards) der Wohnbauförderung und führt zusehends zu verhältnismäßig teurem Wohnungsangebot, welches für sozial Schwache

che nicht leistbar ist. Dazu kommt, dass die Mittel für förderbaren Wohnbau schrittweise reduziert werden, sodass die Zahl der geförderten Wohnbauten tendenziell abnimmt.

Bereits im Jahr 2008 wurde erstmals die sogenannte Wohnbauoffensive beschlossen und 2013 durch einen zusätzlichen Gemeinderatsbeschluss verlängert. Damit ist ein langfristiges öffentliches Interesse an der Angebotsverbesserung für leistbaren Wohnbau dokumentiert, welches im 4.0 Flächenwidmungsplan rechtsverbindlich umgesetzt werden soll. Den Wohnungsbericht 2016 der Stadt Graz hat der Gemeinderat einstimmig zur Kenntnis genommen.

Begriffsdefinition „kommunale Einrichtung Wohnbau“

Gemäß § 37 Abs. 1 können im Flächenwidmungsplan Flächen für Einrichtungen und Anlagen, für die eine nachweisbare Notwendigkeit besteht, die öffentlichen Zwecken dienen und dem umliegenden Gebiet zugeordnet sind, wie Schulen, Schülerheime, Kindergärten, Rüsthäuser, Krankenanstalten, Alten- und Pflegeheime, Zivilschutzanlagen, Energieversorgungsanlagen, öffentliche Plätze mit zentralen Funktionen, Seelsorgeeinrichtungen, Erholungsflächen (Parkanlagen, Spiel- und Sportanlagen), Friedhöfe, Abfall- und Abwasserbeseitigungsanlagen, kommunale Einrichtungen und Verkehrsflächen als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden. Dabei sollen die im Verfahren gemäß § 42 Abs. 2 Z 2 angebotenen Grundstücke berücksichtigt werden.

Der Begriff „kommunal“ bedeutet „...die Kommune, die Gemeinde[n] betreffend...“¹ und ist daher nicht zwingend dem Begriff „öffentlich“ oder „öffentlich nutzbar“ gleichzusetzen. Der Begriff „kommunale Einrichtung“ muss daher nicht zwingend einen öffentlichen Nutzungscharakter aufweisen, sondern vielmehr der Gemeinde/Kommune/Allgemeinheit im Sinne der Deckung eines öffentlichen Versorgungsauftrags dienen.

Die hierfür erforderlichen Nutzungen sind in § 37 Abs. 1 StROG 2010 aufgezählt, wobei nicht alle diese Nutzungen – z.B. Alten- und Pflegeheime – einen öffentlichen Nutzungscharakter aufweisen. Der Begriff „kommunale Einrichtungen“ ist nicht näher beschrieben und eröffnet daher eine gewisse Bandbreite an möglichen Nutzungen. Der kommunale Charakter dieser Wohnbauten wird insbesondere durch die städtische Wohnungsvergabe (Zuweisungsrecht) an sozial Schwache wie folgt gewährleistet.

Gemeindewohnungen als kommunale Aufgabe

Die Vergabe der Gemeindewohnungen erfolgt durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz nach den auf der folgenden Seite genannten Richtlinien. Die Schaffung und Vergabe der Gemeindewohnungen ist somit eine öffentliche kommunale Aufgabe. Jeder Bewohner, jede Bewohnerin der Stadt Graz kann bei Vorliegen der auf der folgenden Seite genannten Voraussetzungen um eine Gemeindewohnung ansuchen. Gemeindewohnungen entsprechen daher einer Einrichtung gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz § 37 (1) genauso wie städtische Kindergärten, Pflegeheime oder Kleingärten, bei denen die Stadt Graz ebenfalls anhand von normierten Entscheidungsrichtlinien über die Vergabe der verfügbaren Plätze entscheidet. Wie bei Kindergärten, Pflegeheimen etc. erfolgt die Zuweisung der Plätze durch die Stadt – öffentlicher Zugang zu diesem Anmeldesystem, nach Vergabe der Plätze nur noch kontrollierter Zugang für die Ausgewählten (beachte hierbei auch beispielsweise Schließsysteme in den Kindergärten, Kinderkrippen, bzw. Pflegeheim ebenso als Wohnbau).

Die in § 37 Abs. 1 StROG 2010 enthaltenen Bestimmungen werden wie folgt erfüllt:

¹ Begriffsdefinition gemäß Duden

Zur Frage der nachweisbaren Notwendigkeit:

Definition einer Gemeindewohnung / kommunale Wohnung:

Gemeindewohnungen / kommunale Wohnungen sind alle Wohnungen, für die die Vergabe durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz erfolgt, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen.

Für Wohnungen, die unter Verwendung von Wohnbauförderungsmittel errichtet wurden, gelten die Mietzinsrichtlinien für soziale Wohnungen lt. Wohnbauförderungsgesetz 1993 in der jeweils gültigen Fassung.

Mit Stichtag 01.07.2016 gab es in Graz 10.955 Gemeindewohnungen (inklusive Übertragungswohnbauten).

Kommunaler Wohnbau sorgt für die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl an Gemeindewohnungen. Der kommunale Wohnbau kann entweder von der Stadt Graz selbst – oder in Zusammenwirken mit Dritten durchgeführt werden. Entscheidend ist, dass die Zuweisung der im Rahmen des kommunalen Wohnbaus errichteten Wohnungen durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz erfolgt.

Voraussetzungen für eine Vormerkung als WohnungswerberIn:

Um eine Gemeindewohnung in Graz können ansuchen:

1. österreichischen StaatsbürgerInnen und
2. EU-BürgerInnen,
3. „Konventionsflüchtlinge“ die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind, und
4. Personen mit einem Aufenthaltstitel gem. Niederlassungs- u. Aufenthaltsgesetz – NAG, BGBl 100/2005 (mind. 5 Jahre)

Die weiteren Voraussetzungen für eine Zuweisung einer Gemeindewohnung werden in den **RICHTLINIEN für die Zuweisung von Gemeindewohnungen sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten** in der jeweils gültigen Fassung (zuletzt in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses GZ.: A 21 – 058074/2014-1 vom 13.11.2014) geregelt.

Nur eine Gemeindewohnung bietet diesen Menschen eine verlässliche Wohnversorgung.

Im Gegensatz dazu kann eine geförderte Wohnung, die von einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft errichtet wurde, an alle Personen und Haushalte vermietet werden, wenn die gemäß Wohnbauförderungsgesetz festgelegten Einkommensobergrenzen (netto jährlich) eingehalten werden. Diese liegen in der Steiermark derzeit bei € 34.000 für eine Person und € 51.000 für zwei Personen. Sonst gibt es hier keine weiteren Vergabekriterien.

Steigende Nachfrage nach Gemeindewohnungen

Die folgende Tabelle veranschaulicht die steigende Nachfrage nach Gemeindewohnungen in Graz:

Abbildung 1: Entwicklung der Vormerkungen und der Zuweisungen für eine Gemeindewohnung in Graz 2007 - 2015

	Vormerkungen	Zuweisungen
2007	1754	579
2008	1811	622
2009	1792	577
2010	1618	533
2011	1751	459
2012	1808	549
2013	2036	746
2014	2300	734
2015	2012	537

Quelle: Amt für Wohnungsangelegenheiten

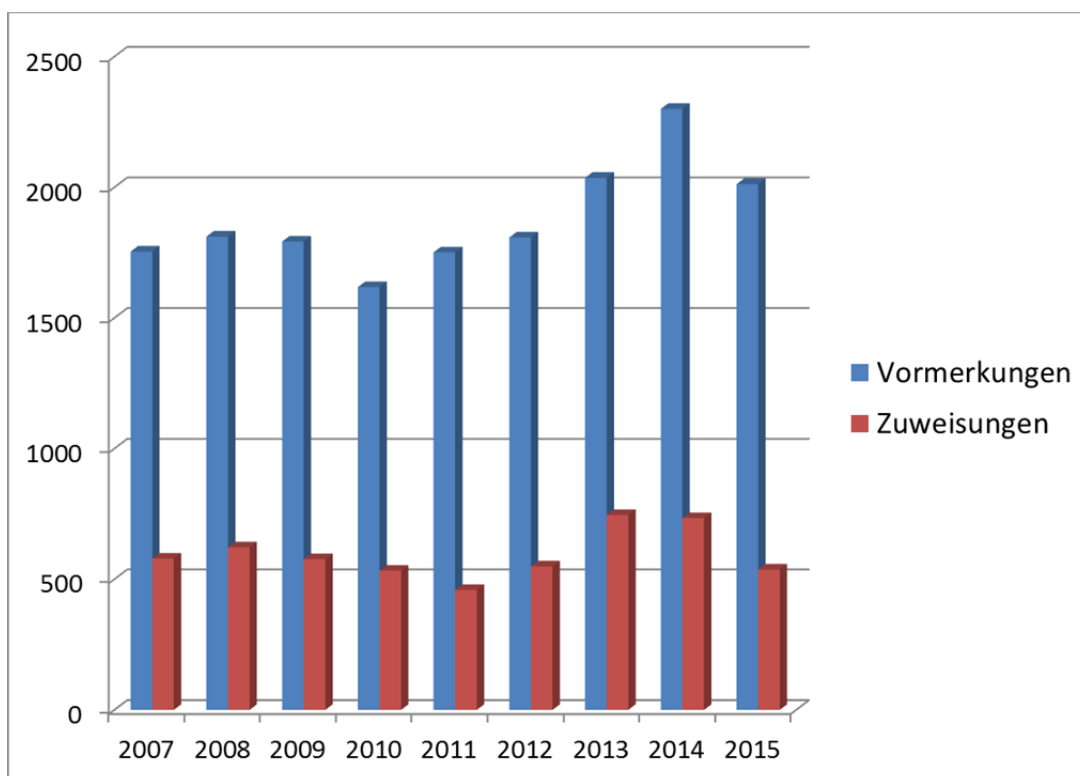
Aufgrund der starken Zunahmen der Nachfrage bis 2014 wurden mit Wirksamkeit ab 1. März 2015 von der Stadt Graz als Notmaßnahme die Vergaberichtlinien verschärft, mit denen der Zugang zu einer

Gemeindewohnung erschwert wird. In Folge ist die Zahl der Vormerkungen für eine Gemeindewohnung 2015 wieder gesunken.

Trotzdem stehen den 2012 Vormerkungen (Stand 31.12.2015) nur 537 zugewiesene Gemeindewohnungen im Jahr 2015 gegenüber. Der größere Teil der Wohnungssuchenden konnte im Jahr 2015 nicht wohnversorgt werden. Speziell bei Familien mit 4 und mehr Personen beträgt die Wartezeit für eine Gemeindewohnung im Schnitt ca. zwei Jahre. Da die Wohnungsgrößen des geförderten Wohnbaus und des freifinanzierten Wohnbaus sinken, vor allem werden Kleinstwohnungen errichtet, können sich größere Familien auf diesem Markt nicht Wohnraumverschaffen.

Dass die Zahl der Vormerkungen für eine Gemeindewohnung nicht noch stärker gestiegen ist, ist der Umsetzung des ersten Sonderwohnbauprogramms in den Jahren 2012 – 2014 zu verdanken. Durch die neuen Gemeindewohnungen stieg die Zahl der Zuweisungen in den Jahren 2013 und 2014 auf knapp 750 Wohnungen pro Jahr (siehe folgende Abbildung).

Abbildung 2: Entwicklung der Vormerkungen und Zuweisungen Grafik



Quelle: Amt für Wohnungsangelegenheiten

Indikatoren für einen weiteren Anstieg der Personen und Haushalte, die die Voraussetzungen für eine Gemeindewohnung in Graz erfüllen:

1. Überproportionaler Anstieg der Mietpreise am freien Markt

Insbesondere bei Neumieten sind die Preise in den letzten 10 Jahren stark gestiegen. Aufgrund des großen Anteils an Hauptmietwohnungen im städtischen Bereich kommt der Mietpreisentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Laut Mikrozensususerhebung der Statistik Austria sind in Österreich die durchschnittlichen Mietkosten inkl. Betriebskosten innerhalb von 6 Jahren von 5,9 EUR pro m² im Jahr 2009 auf 7,1 EUR pro m² im Jahr 2015 gestiegen. Freie Mieten oder Richtwertmieten haben sich in diesem Zeitraum um fast 26% verteuert, der Unterschied zu Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen hat sich von 1,3 EUR (bzw. 1,2 EUR bei Genossenschaften) auf 2,1 EUR (bzw. 1,9 EUR bei Genossenschaften) erhöht.

Dem Anstieg der Mietpreise stehen folgende gesellschaftliche Entwicklungen gegenüber:

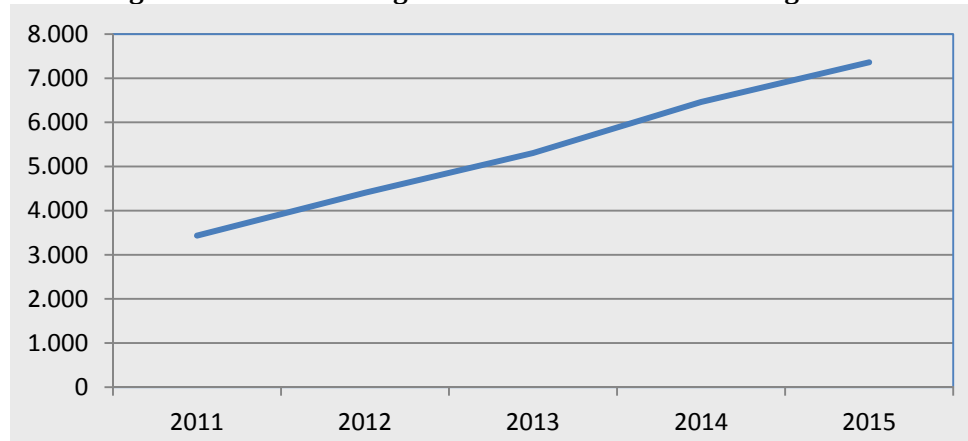
2. Zunahme der Haushalte mit geringem und sehr geringem Einkommen

Aufgrund der Struktur der Zuwanderung, dem kontinuierlichen Anstieg von Teilzeitbeschäftigungen und den Reallohnverlusten der letzten Jahre steigt der Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen.

Im Sozialbericht 2013 – 2014 des Sozialministeriums wurde festgestellt, dass die Kluft zwischen „arm“ und „reich“ immer weiter aufgeht. Der Trend der Verschlechterung setzt sich fort: 20% der Beschäftigten haben nur mehr 1,9% der Bruttobezüge bekommen.

Folgende Zahlen des Sozialamtes der Stadt Graz belegen die steigende Anzahl der Bedarfsgemeinschaften, die im jeweiligen Jahr die bedarfsorientierte Mindestsicherung bezogen haben.

Abbildung 3: Mindestsicherung in Graz – Anzahl der Bedarfsgemeinschaften



Quelle: Stadt Graz, Sozialamt

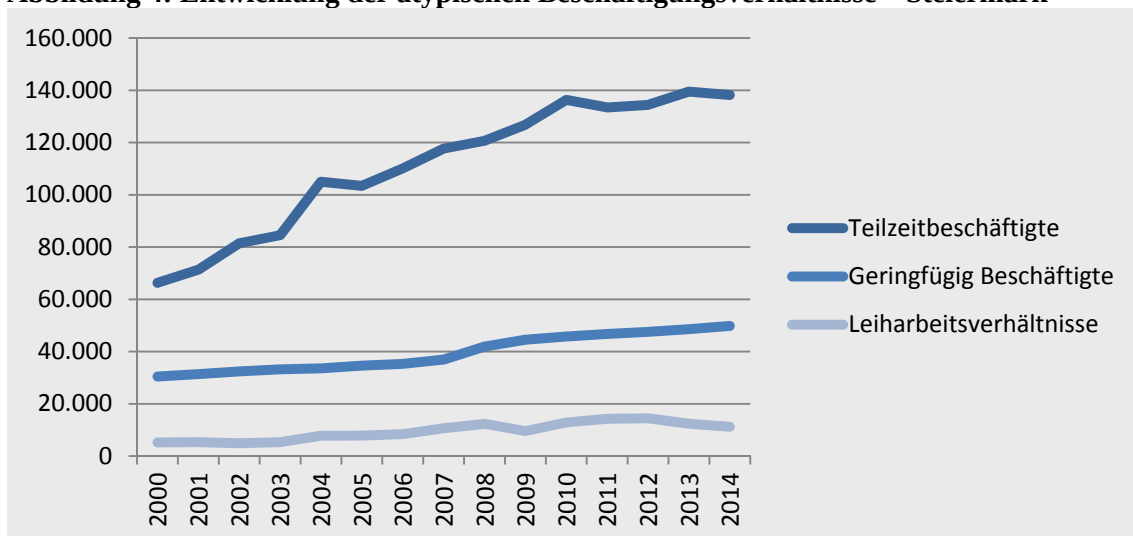
3. Ungleiche Einkommensverteilung und „Atypische Beschäftigung“

In der Statistik ist Graz als wirtschaftlich starke Region mit einem überdurchschnittlich hohen Wohlstandsniveau anzusehen. Das regionale Bruttoinlandsprodukt pro EinwohnerIn in der Region Graz (Graz und Graz-Umgebung) gehört zu den höchsten in Österreich. Der Kaufkraftindex der Stadt Graz beträgt 108% des Österreichwertes, die Kaufkraft der gesamten Steiermark liegt mit 95% darunter. **Diese Wohlstandsindikatoren basieren jedoch auf Durchschnittswerten, die keine Aussage darüber treffen, wie dieser Wohlstand verteilt ist.** Insgesamt hat die Ungleichverteilung in den letzten Jahren zugenommen.

Wesentliche Faktoren dabei sind:

- Einkommensunterschiede zwischen vollzeitbeschäftigten Männern und Frauen bestehen nach wie vor. Das monatliche Einkommen vollzeitbeschäftigter Männer (inkl. Sonderzahlungen) ist mit EUR 3.816,-- immer noch um 28% höher als jenes der Frauen mit EUR 2.990,-- (Gender Pay Gap).
- Es hat eine Verschiebung von Lohn- zu Nichtlohneinkommen (Unternehmens-, Vermögens- und Mieteinkommen) stattgefunden. Die Lohneinkommen haben 1994 noch 76%, 2013 nur mehr 70% des gesamten Einkommens betragen.
- Die Ungleichheit in der Vermögensverteilung: 30% besitzen kein Vermögen, am anderen Ende besitzen 10% der Bevölkerung 60% des Vermögens.
- Trotz steigender Beschäftigung ist die Zahl der Vollzeitbeschäftigten rückläufig.
- Atypische Beschäftigungsverhältnisse (Teilzeit-, geringfügige Beschäftigung und Leiharbeit) haben in den letzten 15 Jahren stark zugenommen. Diese gehen mit unzureichender sozialer Absicherung, Prekarisierung und Sorge um den Arbeitsplatz einher. Insgesamt haben sich in der Steiermark die atypischen Beschäftigungsverhältnisse wie folgt entwickelt:

Abbildung 4: Entwicklung der atypischen Beschäftigungsverhältnisse – Steiermark



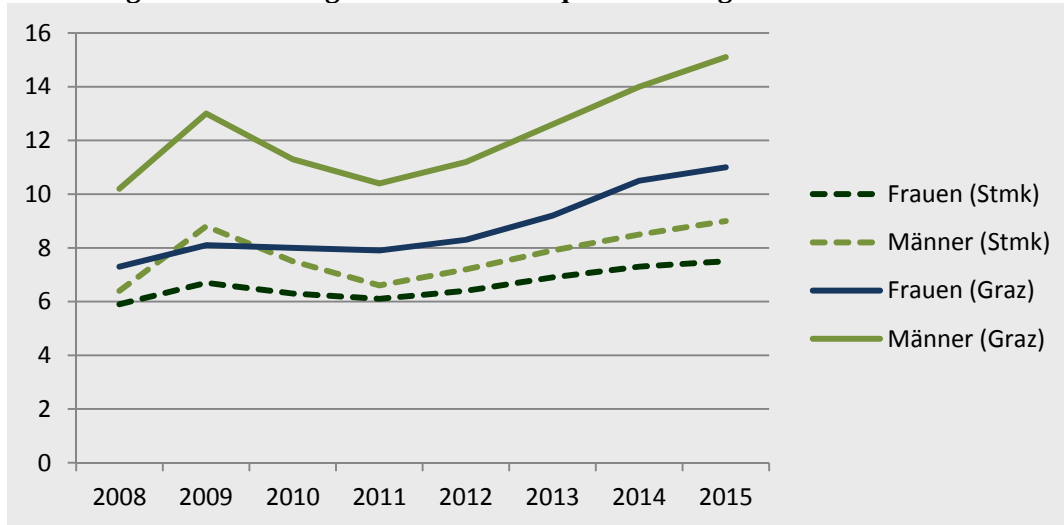
Quelle: Regionalstatistik Steiermark

4. Steigende Erwerbsarbeitslosigkeit

Die Beschäftigung in der Stadt Graz entwickelte sich deutlich besser als im gesamten Bundesland. Die Zahl der unselbständig Beschäftigten wuchs in Graz in den 10 Jahren bis 2015 mit rund 15% deutlich stärker als der Landesdurchschnitt (plus rund 10%).

Parallel zur Zahl der Beschäftigungsausweitung stieg aber (angesichts des seit der Wirtschaftskrise 2008 niedrigen BIP-Wachstums) auch die Zahl der Arbeitslosen in Graz. Mehr als 14.000 Personen waren 2015 in Graz arbeitslos (davon 5.600 Frauen). Die Arbeitslosenquote erreichte bei den Frauen 2015 11%, bei den Männern 15,1%, im Durchschnitt 13,2%.

Abbildung 5: Entwicklung der Arbeitslosenquote im Vergleich Steiermark / Graz seit 2008



Quelle: Wirtschaftspolitischen Berichts- und Informationssysteme WIBIS

Im Städtevergleich wird die Arbeitslosenquote lediglich von Wien übertroffen (13,5 %), die anderen städtischen Zentren Österreichs weisen eine zum Teil deutlich geringere Quote auf (Linz 8 %, Innsbruck 6,9 %, Salzburg 6,3 %).

Eine vom AMS Steiermark, der WK Steiermark und der Stadt Graz in Auftrag gegebene Studie, bei der die Stadt Graz mit dem oberösterreichischen Zentralraum und der Stadt Linz verglichen wird, führt dies auf strukturelle Unterschiede zurück, u.a. auf:

- die dynamischere Bevölkerungsentwicklung in Graz, die einen höheren Druck auf den Arbeitsmarkt ausübt, während sich in Oberösterreich das Bevölkerungswachstum auf mehrere Bezirke verteilt
- in Graz gibt es anteilig an der Gesamtbevölkerung im Vergleich zu Linz mehr junge Personen, die auf den Arbeitsmarkt kommen, sowie
- die höhere Bedeutung der wissensintensiven und spezialisierten Dienstleistungen und Produktionen in Graz durch die große Bedeutung der Universitäten und Fachhochschulen mit hoch qualifizierten Arbeitsplätzen, während Linz industrieller orientiert und die Arbeitskräftenachfrage breiter gefächert ist (nach verschiedenen Qualifikationen, die auch zwischen den Wirtschaftssektoren leichter wechseln können).

Da laut Mittelfristprognosen des WIFO (April 2016) die österreichische Wirtschaft auch in den nächsten Jahren nur langsam wachsen wird, ist nicht zu erwarten, dass es auch bei weiterer Ausweitung der Beschäftigung (2016/2020 erwartete +1,1% p. a.) zu einer Entspannung bei den Arbeitslosenraten kommen wird.

5. Generell steigende Armutsgefährdung

Alle Personen, deren jährliches Haushaltseinkommen geringer ist als 60% des Medianlebensstandards, gelten als armutsgefährdet. Gemäß Armutskonferenz beträgt auf Basis der Zahlen von 2015 die österreichische Armutsgefährdungsschwelle 1.161€ monatlich für einen Einpersonenhaushalt.

Kommt zur Armutsgefährdung noch eine Form der sozialen Ausgrenzung hinzu, dann gilt man als Manifest Arm. Unter sozialer Ausgrenzung versteht man Formen wie: Einschränkung grundlegender Bedürfnisse, eine schlechte Wohnsituation, Beeinträchtigung der Gesundheit sowie die Gefahr der Reduzierung sozialer Kontakte und der Teilnahme am öffentlichen, kulturellen Leben. Aber auch psychisch und physische Erkrankungen, Behinderungen etc. gehören dazu.

Armutsgefährdung in Graz

Für eine regelmäßige Bestandsaufnahme der sozialen Lage in Graz bestehen keine veröffentlichten Berichte. Der 2010 erschienene und nicht aktualisierte „Erste Armutsbericht der Stadt Graz (IfA, im Auftrag des Sozialamtes) geht von einer Zahl von 40.000 von Armut bedrohten Personen in Graz aus. Unter Armutsgefährdung von spezifischen Bevölkerungsgruppen werden im Bericht u.a. ältere Men-

schen und MigrantInnen genannt: Diese Gruppen sind zahlenmässig im Wachsen. Die angegebene Zahl wird mit Sicherheit inzwischen überschritten und liegt laut Schätzungen heute bei mindestens 50.000 Personen.

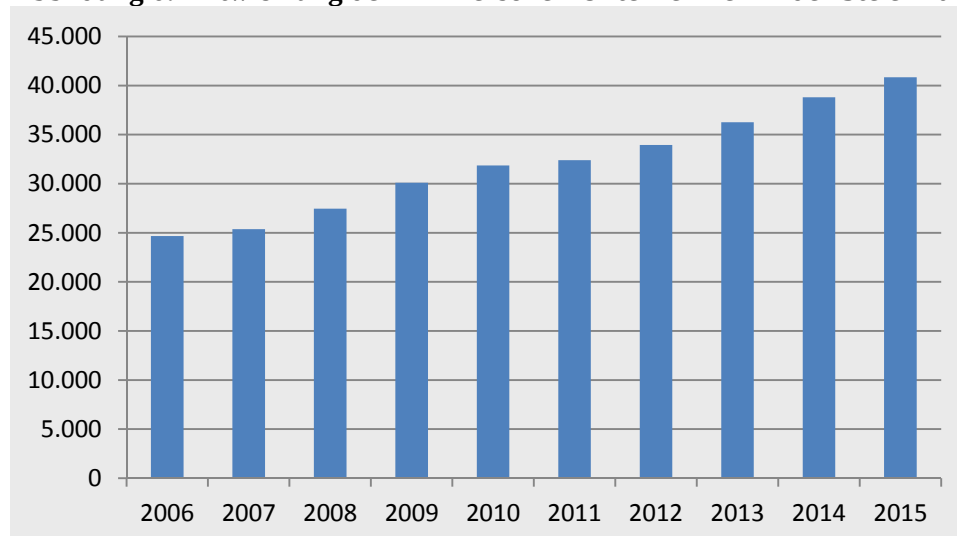
Der spezielle Bereich der Wohnungslosenhilfe (obdachlose, wohnungslose, prekär wohnende Menschen) wird derzeit im Auftrag des Sozialamtes der Stadt Graz erstmals beforscht. Die Ergebnisse werden 2017 vorliegen.

Anhand mehrerer Indikatoren ist nachweisbar, dass sich die Zahl der sozial wenig abgesicherten Menschen in Graz in den letzten Jahren erhöht hat. Dies wurde im aktuellen Wohnungsbericht für die Stadt Graz ausführlich dargestellt:

Armutsgefährdung unter Selbstständigen

In den letzten 10 Jahren hat sich die Zahl der EPU's (Ein-Personen-Unternehmen ohne Angestellten) in der Steiermark von knapp 25.000 (2006) auf fast 41.000 (2015) erhöht. Große Anteile daran haben vor allem die Sparten „Gewerbe und Handwerk“, „Handel“ und „Information und Consulting“.

Abbildung 6: Entwicklung der Ein-Personen-Unternehmen in der Steiermark seit 2006



Quelle: WIBIS

Viele dieser Unternehmensgründungen erfolgten als Alternative zur Arbeitslosigkeit und tragen – vor allem in Branchen mit geringen Gewinnmargen – ein hohes Risiko des Scheiterns in sich.

6. In Graz verbleibende Asylberechtigte

Derzeit leben in der Steiermark ca. 11.500 AsylwerberInnen, davon ca. 3.000 in Graz. Aufgrund der aktuellen Anerkennungsquoten kann davon ausgegangen werden, dass ca. 50% einen positiven Asylbescheid bekommen. Durch der Wanderungsbewegungen der Asylberechtigten innerhalb von Österreich (Trend in Richtung Großstädte) ist zu erwarten, dass ca. 500 der derzeitigen AsylwerberInnen als Asylberechtigte in Graz bleiben werden, zusätzlich werden ca. 1.000 Asylberechtigte aus den steirischen Bezirken nach Graz zuwandern. Somit werden in den nächsten Jahren ca. 1.500 – 2.000 Personen in Graz wohnversorgt werden müssen. Davon wird erfahrungsgemäß ein Teil in der bisherigen Wohnversorgung bleiben, bei Verwandten / Bekannten unterkommen, sodass maximal 750 – 1.000 Personen auf den Wohnungsmarkt kommen werden. Nicht abschätzbar ist jedoch, welche Dynamik der Familiennachzug mit sich bringen wird, der diese Anzahl beeinflussen wird.

Fazit:

Steigenden Mieten und die Entwicklung der sozialen und demografischen Indikatoren zeigen, dass sich die Zahl der Personen, welche die Voraussetzungen für eine Gemeindewohnung erfüllen, weiter erhöhen wird. Daraus folgt die zunehmende Verantwortung der öffentlichen Hand, eine Wohnversorgung für jene Menschen anzubieten (Versorgungsauftrag), die am freien Markt keine Wohnmöglichkeit (mehr) finden oder dafür deutlich mehr als ein Drittel ihres Einkommens ausgeben müssen. Dieser Versorgungsauftrag ist auch deswegen gegeben, da ein vergleichbares Angebot am freien Markt de facto nicht angeboten wird bzw. dem Zufallsprinzip überlassen wird.

Seit 2008 gab es im Rahmen von Sonderwohnbauprogrammen Erfolge: die Zahl der Gemeindewohnungen ist von ca. 10.500 auf aktuell 10.955 gestiegen. Trotz dieser Anstrengung ist der Anteil der Gemeindewohnungen am gesamten Wohnungsbestand von ca. 7% auf derzeit ca. 6,7% gesunken. Auch die Zahl der mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Wohnungen ist in den letzten 10 Jahren zurückgegangen. Ein wesentlicher Grund dafür ist der Anstieg der Grundstückspreise. Damit sinkt die Zahl der Wohnungen, bei denen die Mietpreise nicht dem freien Markt unterliegen, weiter ab.

Die Stadt Graz kann diesem Trend nur entgegenwirken, wenn in den kommenden Jahren der Bestand an Gemeindewohnungen deutlich angehoben wird, um zumindest wieder auf ca. 7% des gesamten Wohnungsbestandes zu kommen.

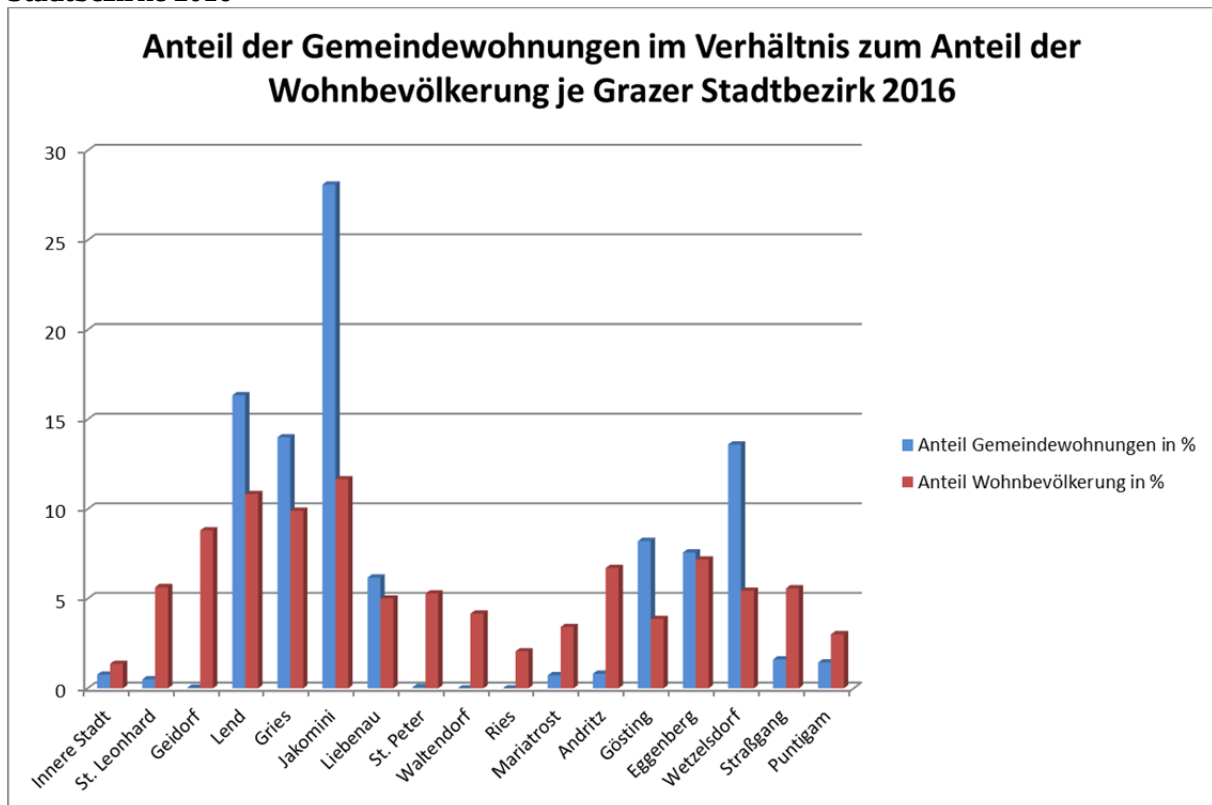
Für diese Aufgabe ist eine Grundstücksbevorratung durch Festlegung von Vorbehaltsflächen für die kommunale Einrichtung Wohnen erforderlich. Andere Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung stehen der Stadt Graz nicht zur Verfügung. Durch die Festlegung von Vorbehaltsflächen steigt auch die Chance, dass neue Bauträger im frei finanzierten Wohnbau für die Stadt Gemeindewohnungen errichten.

Zur Frage der Verteilung der Gemeindewohnungen im Stadtgebiet:

Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung ist die Vermeidung der räumlichen Konzentration von Wohnungen für sozial schwache Personen oder einkommensschwache Haushalte.

Die folgende Grafik zeigt das bestehende (Miss-) Verhältnis der Verteilung der Gemeindewohnungen gegenüber der Verteilung der Wohnbevölkerung (= hauptwohnsitzgemeldete Bevölkerung):

Abbildung 7: Verteilung der Gemeindewohnungen und der Wohnbevölkerung auf die Grazer Stadtbezirke 2016

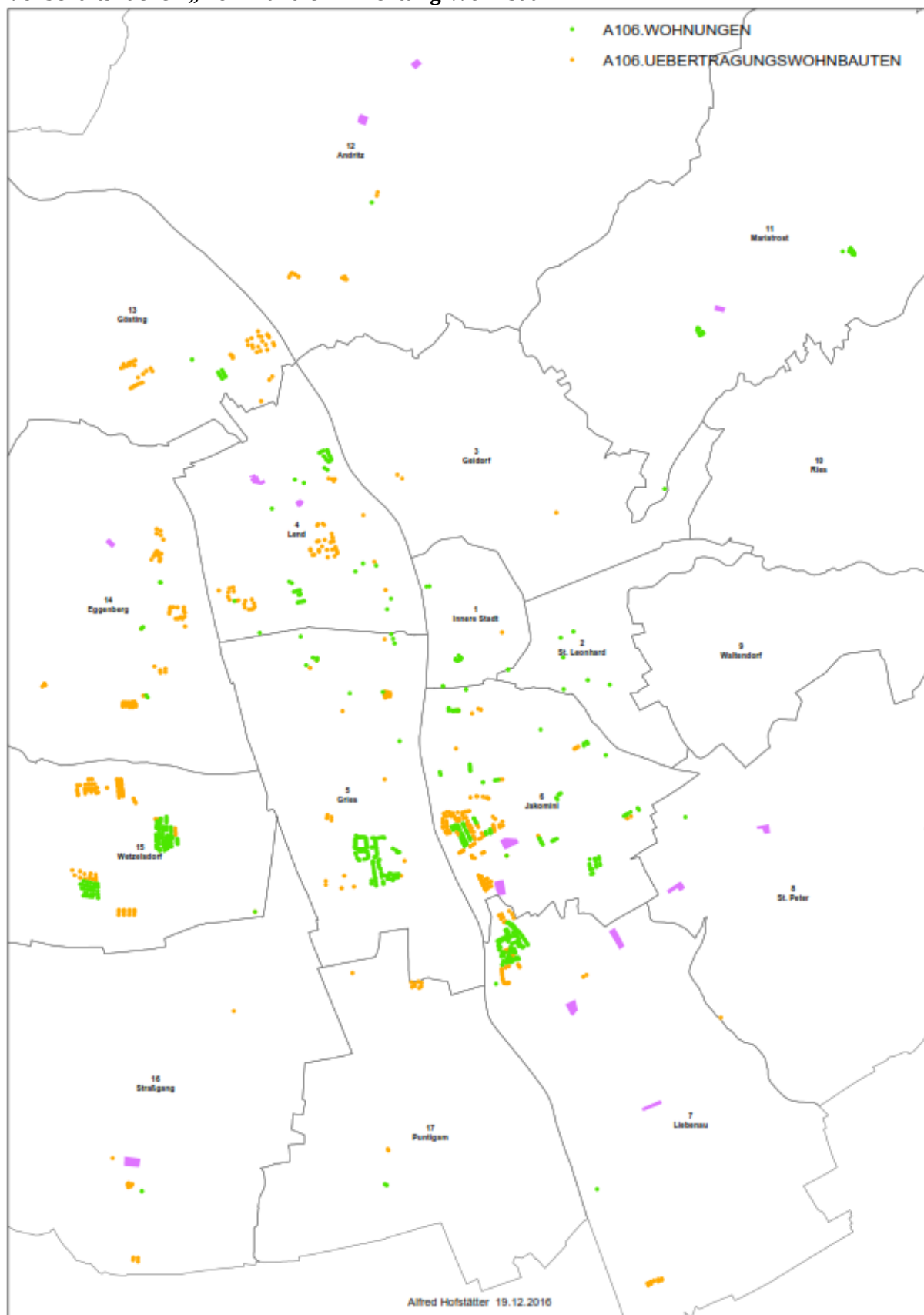


Quelle: Wohnen Graz / Stadtplanungsamt

In der Grafik gut zu erkennen ist, dass die Bezirke Lend, Gries, Jakomini, Gösting und Wetzelsdorf im Verhältnis zur Wohnbevölkerung einen überproportionalen Anteil der Gemeindewohnungen aufweisen. Dagegen gibt es Bezirke mit einem deutlich zu geringen Anteil an Gemeindewohnungen.

Durch die Festlegung der Vorbehaltsflächen Kommunale Einrichtung Wohnbau wird versucht, dieses Missverhältnis zu verbessern. Ein Teil dieser Flächen liegt in Bezirken mit einem derzeit zu geringen Anteil an Gemeindewohnungen (z.B. Straßgang, Mariatrost, Andritz, St. Peter – siehe auch die planliche Darstellung in der folgenden Abbildung). Auch die Vorbehaltsflächen in Bezirken mit einem höheren Bestand an Gemeindewohnungen liegen innerhalb des Bezirkes jeweils abseits der bisherigen räumlichen Schwerpunkte der Gemeindewohnungen und entsprechen somit dem Grundsatz zur Vermeidung der räumlichen Konzentration.

Abbildung 8: Räumliche Verteilung der bestehenden Gemeindewohnungen sowie der neuen Vorbehaltsflächen „Kommunale Einrichtung Wohnbau“



Quelle: Stadtplanungsamt

- Der Blick auf die räumliche Verteilung der **Vorbehaltsflächen „Kommunale Einrichtung Wohnbau“ (in LILA dargestellte Flächen)** zeigt, dass vorrangig Flächen in Bezirken mit geringem Anteil an kommunalem Wohnungen und hoher Lebensqualität (Andritz, Mariatrost, St. Peter...) – im Sinne einer sozialen Durchmischung und Umverteilung – als Standorte für den zukünftigen kommunalen Wohnbau vorgesehen sind.
- Eine Ausnahme bilden die beiden Vorbehaltsflächen im Bezirk Jakomini. Dort handelt es sich um einen Bezirk mit einem hohen Anteil an kommunalem Wohnbau in zentraler Lage und bester infrastruktureller Ausstattung bei gleichzeitig hoher Entwicklungsdynamik – ein Teil dieser Dynamik soll in diesem Fall weiterhin dem kommunalen Wohnbau gesichert werden.

Zur Frage der Zuordnung zum umliegenden Gebiet:

Bei der Flächenauswahl an Vorbehaltsflächen für kommunale Einrichtungen Wohnbau wurden – in Anlehnung an § 37 Abs. 2 StROG 2010 (...*besondere Standorteignung*...) - grundsätzlich Flächen in zentralen, gut versorgten Lagen mobilisiert, um einen guten räumlich-funktionellen Zusammenhang zwischen der kommunalen Einrichtung Wohnbau und der infrastrukturellen Ausstattung eines Gebiets zu gewährleisten. Dabei wurde im ersten Schritt auf gesamtstädtische Grundsätze, im zweiten Schritt auf lokale Standortqualitäten abgestellt und die Vorbehaltsflächen anhand folgender Grundsätze ausgewählt:

- o Gesamtstädtischer Grundsatz: Ausgewogene Verteilung über das gesamte Stadtgebiet:
Durch die Streuung der Vorbehaltsflächen soll eine gute Integration kommunaler Wohnbauten in unterschiedlichen Stadtteilen erfolgen und den potenziellen Nutzern ein vielschichtiges Angebot an differenzierten Qualitäten angeboten werden. Prioritär soll kommunaler Wohnbau in den nächsten Jahren in Stadtteile gelenkt werden, für welche aktuell ein entsprechendes Defizit bekannt ist. Daraus ergibt sich auch ein guter Lenkungseffekt zur Sicherstellung einer ausgewogenen Auslastung der bestehenden sozialen Versorgungsinfrastruktur. Siehe dazu 5. Grundsatz der Stadtentwicklung “Graz bietet attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet“: *Gegenläufig zu gesellschaftlichen (Spaltungs-)Tendenzen erhält Graz somit die Lebensqualität im gesamten Stadtgebiet, vermeidet benachteiligende Ghattobildungen und ermöglicht künftige Entwicklungen.*
- o Gesamtstädtischer Grundsatz: Vermeidung von Schwerpunkten:
Bei der Verteilung und Bemessung von Vorbehaltsflächen wurde auf einen Richtwert von circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort abgestellt. Dies soll eine möglichst gute soziale Ausgewogenheit und kleinräumiger Durchmischung unterschiedlicher sozialer Gruppen im Stadtteil sichern. Dementsprechend werden die Vorbehaltsflächen derart dimensioniert und begrenzt, dass unter Berücksichtigung der am konkreten Standort festgelegten Bebauungsdichte der angestrebte Zielwert erreichbar ist.
- o Gesamtstädtischer Grundsatz: Lage im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen:
Die Festlegung von Vorbehaltsflächen im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen schafft einen direkten funktionellen Zusammenhang mit dem kommunalen Wohnbau und sichert einen öffentlichen Mehrwert.
- o Gesamtstädtischer Grundsatz: Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung):
Wesentlich ist die Lage der Vorbehaltsfläche innerhalb einer Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung gemäß 4.0 STEK, um für künftige Bewohnerinnen die hochwertige Versorgungsinfrastruktur nutzbar zu machen.
- o Grundsatz: Bedarf und Bemessung:
Gemäß Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016 ist für die kommenden Jahre **ein Bedarf an circa 150 neuen Wohneinheiten pro Jahr mit Zuweisungsrecht durch die Stadt Graz** – Amt für Wohnungsangelegenheiten anzunehmen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssten in den nächsten Jahren (in der zehnjährigen Planungsperiode des 4.0 Flächenwidmungsplan) ca. 1.500 zusätzliche Gemeindewohnungen entstehen. Zumindest in eineinhalb Legislaturperioden sollte dieses Ziel erreicht werden. Dazu wird festgehalten, dass durch die Festlegung von Vorbehaltsflächen nicht der gesamte Bedarf an kommunalem Wohnbau gedeckt wird und daher nur eine, jedoch mittel- bis langfristig wirkungsvolle Maßnahme zur Flächensicherung darstellt. Darüber hinaus erfolgen auch laufend Nachverdichtungen, Mobilisierung von leer stehenden Wohnungen, Zubauten an bestehende Wohnhäuser udgl.

- o Grundsatz: Chance auf Umsetzung:
Entsprechend der Zielsetzung der flächensparenden Innenentwicklung wurden unbebaute Areale oder Konversionsgebiete als Vorbehaltsflächen festgelegt. Bei der Flächenauswahl der Konversionsgebiete wurden primär abgenutzte gewerblich genutzte Areale, welche im 4.0 FWPL als Allgemeines Wohngebiet festgelegt sind, mobilisiert. Bei unbebauten Arealen wurden vielfach Teilflächen von größeren, unbebauten Aufschließungsgebieten in Anspruch genommen, da deren Entwicklung und Bebauung für die nächsten Jahre zu erwarten ist und eine soziale Ausgewogenheit sicher gestellt werden kann.
Wenn in einem ausgewählten Gebiet mehrere unbebaute Gebiete oder Konversionsgebiete zur Auswahl standen, wurde jenes Gebiet als Vorbehaltsfläche festgelegt, welches die beste Chance auf Umsetzung erwarten lässt. Beurteilt wurden dafür besonders die ausreichende Größe, die Verfügbarkeit der Grundfläche (keine Kleinteiligkeit, möglichst wenig Beteiligte) und der direkte Anschluss an das Öffentliche Gut.
Ein weiteres Auswahlkriterium war die Möglichkeit, innerhalb einer Vorbehaltsfläche ein zusätzliches öffentliches Interesse umsetzen zu können (z.B. Verbesserung der Durchwegung im Gebiet).
- o Grundsatz: Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen und Spielplätze:
Sozial schwache Bevölkerungsgruppen verfügen häufig über einen geringen Bewegungsradius im Stadtteil. Es ist daher umso wichtiger öffentliche Freiraumstrukturen wie Freizeit- und Grünanlagen in unmittelbarer Nähe zum Wohnort anzubieten. Die Vorbehaltsflächen wurden derart gewählt, dass zumindest eine öffentliche Parkanlage und/oder ein öffentlicher Spielplatz fußläufig erreichbar sind.
- o Grundsatz: Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur:
Vorbehaltsflächen wurden derart festgelegt, dass ein Mehrfachangebot an vorschulischen und schulischen Bildungseinrichtungen fußläufig erreichbar ist.
- o Grundsatz: Fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsinfrastruktur
Die Vorbehaltsflächen wurden derart gewählt, dass ein Mehrfachangebot an Versorgungsinfrastruktur, insbesondere vollsortierte Lebensmittelhandelsbetriebe, fußläufig erreichbar sind. Einschränkung ist hier festzustellen, dass dieser Grundsatz kein wesentliches Kriterium darstellt, da die Einrichtungen schnell auf Siedlungsentwicklungen reagieren und eine ausreichende Bevölkerungsdichte sowie das Vorhandensein von ÖV, Schule/KIGA etc. zumindest mittelfristig die Schaffung von Versorgungseinrichtung gewährleisten.
- o Grundsatz: Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1 bis 3, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität)
Zur Sicherstellung einer ausreichenden Mobilität ist es gerade für sozial schwache Bevölkerungsgruppen von Bedeutung, das ÖPNV-Angebot nutzen zu können. Daher wurden die Vorbehaltsflächen in den Einzugsbereichen der ÖPNV-Kategorien 1 bis 3 (innerstädtische Bedienungsqualität) festgelegt.

Die Lage der oben beschriebenen Infrastrukturen zu den ausgewählten Vorbehaltsflächen ist den im ANHANG beiliegenden Plandarstellungen zu entnehmen. Es wird die vorhandene Sozial- und Versorgungsinfrastruktur in einem Umkreis von 350 Metern Luftlinie um die Vorbehaltsfläche dargestellt, das entspricht dem Einzugsgebiet von ca. 5 Gehminuten.

Begründung zu den einzelnen Vorbehaltsflächen für kommunale Einrichtungen (als Ergänzung zu den bisherigen Erläuterungen 4.0 FWP, 2.Auflage)

Ad VF (IV.A) Leuzenhofgasse:

Verwendungszweck kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs 3

Im Umfeld der Leuzenhofgasse wurden in den letzten Jahren massive Investitionen der öffentlichen Hand getätigt. So wurden Flächen für Freizeitnutzungen und Freiflächen entlang des Mühlgangs angekauft. In Kürze soll das bestehende Jugendzentrum erneuert und weiter ausgebaut werden. Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Leuzenhofgasse liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Wohnen hoher Dichte festgelegt. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Fläche befindet sich im Nahbereich (ca. 250 m) der Bushaltestelle Bienengasse, die von mehreren städtischen (Linien 40, 53 und 67) angefahren wird.

Gemäß 4.0 FWPL ist die Vorbehaltsfläche Bestandteil einer größeren Baulandreserve im dicht bebauten Stadtgebiet. Für den südlichen Bereich wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt und besteht nunmehr ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Davon ausgehend ist eine entsprechende Flächenkonsumation zu erwarten. Die verbleibende Restfläche ist überwiegend unbebaut und wird als Vorbehaltsfläche mobilisiert, um die mit öffentlichen Mitteln finanzierten Umfeldqualitäten wie insbesondere die öffentlichen Parkanlagen und der Freizeitpark am Mühlgang für den Kommunalen Wohnbau nutzbar zu machen.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld hinsichtlich der gewünschten Standortqualitäten wie insbesondere die unmittelbare Nähe zum Jugendzentrum, Spielplatz und Mühlgang keine vergleichbaren Flächenreserven.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 1,2 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 44 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit geringfügig unterschritten.

Es besteht ein ausgezeichnetes Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form eines Spielplatzes unmittelbar westlich, eines Freizeitparks unmittelbar nordwestlich und einer öffentlichen Parkanlage unmittelbar nördlich.

Fußläufig erreichbare sozialer Infrastruktur besteht in Form einer Neuen Mittelschule und Volksschule 150m nördlich einer Landessonderschule 300m nördlich, einem Gymnasium und Realgymnasium 300m nördlich sowie 2 Kindergärten circa 200m südöstlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht im umliegenden Stadtgebiet in Form von zahlreichen Handels- und Dienstleistungsbetrieben wie insbesondere mehreren vollsortierten Lebensmittelhandelsbetrieben.

Überblick Standort VF (IV.A) Leuzenhofgasse:

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

4.0 STEK: Wohnen hoher Dichte

ÖPNV: Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität

- o Überwiegend unbebaute Fläche
- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $3641 * 1,2 = 4370 / 100 = \text{circa } 44 \text{ WE}$
- o Lage im Nahbereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen
- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)
- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: spi unmittelbar westlich, fzp unmittelbar nordwestlich, öpa unmittelbar nördlich

- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: NMS Graz Fröbel und VS Graz Hirten 150m nördlich; Landessonderschule 300m nördlich, Gymnasium und Realgymnasium Modellschule Graz 300m nördlich, 2 Kindergärten circa 200m südöstlich
- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) Die Fläche befindet sich im Nahbereich (ca. 250 m) der Bushaltestelle Bienengasse, die von mehreren städtischen (Linien 40, 53 und 67) angefahren wird.

Ad VF (IV.B) Peter-Tunner-Gasse:

Verwendungszweck: kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs 3

Die ggst. Liegenschaft zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und durch die Nahelage zum Entwicklungsgebiet Smart City Waagner Biro aus.

Hier wurden und werden in den nächsten Jahren massive öffentliche Investitionen getätigt werden, welche durch die Ergänzung eines kommunalen Wohnbaus breiteren Bevölkerungsschichten zugänglich gemacht werden können. Zudem konnte/soll in unmittelbarer Nahelage (Peter-Tunner-Gasse Ecke Bahnhofgürtel) eine öffentliche Parkanlage gesichert werden, welche ein weiteres Qualitätskriterium für den Standort darstellt.

- o Die Vorbehaltsfläche Peter-Tunner-Gasse liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Wohnen hoher Dichte festgelegt. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Der Bauplatz befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der Bushaltestelle Kalvariengürtel, die von mehreren städtischen (Linien 40, 52 und 62) und regionalen Buslinien angefahren wird.

Die überwiegend unbebaute Fläche ist Bestandteil eines Aufschließungsgebiets und stellt eine zusammenhängende, gut entwickelbare Flächenreserve dar. Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächenreserven.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 1,2 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 92 Wohneinheiten. Dem Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit entsprochen.

Es besteht ein ausgezeichnetes Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form eines Spielplatzes 400m südöstlich, eines Freizeitparks 300m südöstlich, einer öffentlichen Parkanlage unmittelbar südöstlich bzw. 200m südwestlich.

Fußläufig erreichbare sozialer Infrastruktur besteht in Form einer Neuen Mittelschule und Volksschule, einer Landessonderschule, einem Gymnasium und Realgymnasium jeweils circa 200m östlich und 2 Kindergärten circa 400m westlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht im umliegenden Stadtgebiet in Form von Handels- und Dienstleistungsbetrieben wie insbesondere mehreren vollsortierten Lebensmittelhandelsbetrieben.

Überblick Standort VF (IV.B) Peter-Tunner-Gasse:

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

4.0 STEK: Wohnen hoher Dichte

ÖPNV: Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität

- o Unbebaute Fläche mit offensichtlich guter Chancen auf Umsetzung
- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $7684 * 1,2 = 9220 / 100 = \text{circa } 92 \text{ WE}$
- o Lage im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen: Entwicklungsgebiet Smart City Waagner Biro
- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)
- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: spi 400m südöstlich, fzp 300m südöstlich, öpa unmittelbar südöstlich und 200m südwestlich
- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: NMS Graz Fröbel und VS Graz Hirten 200m östlich; Landessonderschule 200m östlich, Gymnasium und Realgymnasium Modellschule Graz 200m östlich, 2 Kindergärten circa 400m westlich
- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) Der Bauplatz befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der

Bushaltestelle Kalvariengürtel, die von mehreren städtischen (Linien 40, 52 und 62) und regionalen Buslinien angefahren wird.

Ad VF (VI.F) Kirchnerkaserne

Verwendungszweck Kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs 3

Im Umfeld der Kirchnerkaserne besteht aufgrund Investitionen der öffentlichen Hand eine gute soziale Infrastruktur. Sowohl Volksschule als auch Kindergarten/Kinderkrippe und Hort befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Letztere wurde erst vor wenigen Jahren massiv ausgebaut.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Kirchnerkaserne liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Wohnen hoher Dichte festgelegt. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Bushaltestelle Kirchnerkaserne der städtischen Linie 34 (und 34E) ist in ca. 350 m erreichbar. Die Vorbehaltsfläche ist Bestandteil eines mit der Kirchnerkaserne bebauten Aufschließungsgebiets und stellt im Hinblick auf die ins Auge gefasste Stilllegung der Kaserne eine hochwertige Konversationsfläche dar. Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächenreserven.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 91 Wohneinheiten. Dem Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit entsprochen.

Es besteht ein ausgezeichnetes Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form der Murpromenade 300m westlich, eines Sportplatzes 200m nordwestlich und einer öffentlichen Parkanlage 200m nordwestlich bzw. nordöstlich.

Fußläufig erreichbare sozialer Infrastruktur besteht in Form einer Volksschule 400m nordwestlich, eines Kindergartens 300m westlich sowie einer Kinderkrippe, eines Kindergartens und eines Horts 500m nördlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht im umliegenden Stadtgebiet in Form von Handels- und Dienstleistungsbetrieben wie insbesondere mehreren vollsortierten Lebensmittelhandelsbetrieben.

Überblick Standort: VF (VI.F) Kirchnerkaserne

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

4.0 STEK: Wohnen hoher Dichte

ÖPNV: Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität

- o Konversionsfläche mit offensichtlich guter Chance auf Umsetzung
- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $11.339 * 0,8 = 9070 / 100 = \text{circa } 91 \text{ WE}$
- o Lage im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen: ...Kindergarten, Kinderkrippe und Hort Fröhlichgasse, Vorbehaltsflächen für öPa + Spo im Bereich der Kirchnerkaserne
- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)
- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: Murpromenade 300m westlich, spo 200m nordwestlich, öpa 200m nordwestlich und nordöstlich
- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: VS Graz Schönanau 400m nordwestlich, Kindergarten 300m westlich, Kinderkrippe, Kindergarten und Hort 500m nördlich
- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) Bushaltestelle Kirchnerkaserne der städtischen Linie 34 (und 34E)

ist in ca. 350 m erreichbar. Haltestelle Schönaupark wäre näher, aber derzeit kein Zugang durch die Kleingartenanlage möglich

Ad VF (VI.H) Draisgasse

Verwendungszweck: Kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs 3

Im Umfeld der des ggst. Areals besteht aufgrund Investitionen der öffentlichen Hand eine gute soziale Infrastruktur. Im Bereich Fröhlichgasse – Widowitzgasse befinden sich sowohl Volksschule als auch Kindergarten/Kinderkrippe und Hort befinden in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Letztere wurde erst vor wenigen Jahren massiv ausgebaut. Im Süden grenzt die Fläche an eine bestehende öffentliche Parkanlage. Über die künftig geplante fußläufige Ost – West – Durchwegung des Ostbahnhofs wird das ggst. Areal zudem direkt an die Straßenbahnlinie in der C.V.Hötzendorfstraße angebunden sein.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Draisgasse liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte festgelegt. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Bushaltestelle Kirchner Kaserne der städtischen Linie 34 (und 34E) ist gut erreichbar, mit längerem Fußweg (ca. 500 m) auch die Haltestelle Fröhlichgasse der Straßenbahnlinie 4.

Die Vorbehaltsfläche ist derzeit betrieblich genutzt, stark versiegelt und stellt in Anbetracht der sehr zentralen Lage eine hochwertige Konversationsfläche dar. Die Abgrenzung ergibt sich aus den Straßen im Norden und Osten, der südlich angrenzenden Parkfläche und der westlich angrenzenden Bebauung. Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächenreserven.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 1,2 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 143 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit überschritten.

Dazu ist festzuhalten, dass es sich bei ggst. Vorbehaltsfläche um eine der letzten gewerblich genutzten Rudimente in diesem Stadtteil handelt und diese eine hochwertige Konversionsfläche darstellt. Da sich die Fläche im Besitz unterschiedlicher Eigentümer befindet und sich aus den Gegebenheiten vor Ort keine argumentierbare Abgrenzung herleiten lässt, wird aus Gründen der Gleichbehandlung die gesamte Konversionsfläche als Vorbehaltsfläche mobilisiert. Das Kriterium der maximal 100 Wohneinheiten pro Standort könnte z.B. durch größere Bemessung von siedlungsöffentlichen Freiflächen oder größeren Wohneinheiten entsprochen werden.

Es besteht ein ausgezeichnetes Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form der Murpromenade 500m westlich, einer öffentlichen Parkanlage unmittelbar südlich bzw. 300m östlich und eines Sportplatzes 300m westlich.

Fußläufig erreichbare sozialer Infrastruktur besteht in Form eines Bundes-Oberstufenrealgymnasium und einer Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule 500m östlich, einer Volksschule, einer Kinderkrippe, einem Kindergarten und einem Hort 300m westlich. Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht im umliegenden Stadtgebiet in Form von Handels- und Dienstleistungsbetrieben wie insbesondere mehreren vollsortierten Lebensmittelhandelsbetrieben.

Überblick Standort: **VF (VI.H) Draisgasse**

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

ÖPNV: Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität

- o Konversionsfläche mit abgenutztem Baubestand und offensichtlich guter Chancen auf Umsetzung
- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $11.915 * 1,2 = 14300 / 100 = \text{circa } 143 \text{ WE}$
- o Lage im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen: ...
- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)
- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: Murpromenade 500m westlich, öpa unmittelbar südlich, öpa 300m östlich, spo 300m westlich
- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: Bundes-Oberstufenrealgymnasium Graz und Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule Monsbergergasse 500m östlich, VS Graz Schönan 300m westlich, Kindergarten 300m westlich, Kinderkrippe, Kindergarten und Hort 300m westlich
- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) Bushaltestelle Kirchner Kaserne der städtischen Linie 34 (und 34E) ist gut erreichbar, mit längerem Fußweg (ca. 500 m) auch die Haltestelle Fröhlichgasse der Straßenbahnlinie 4
- o getätigte Investitionen: Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtung Fröhlichgasse

Ad VF (VII.F) Ziehrerstraße

Verwendungszweck: Kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs 3

Im Umfeld der ggst. Fläche besteht aufgrund Investitionen der öffentlichen Hand eine gute soziale Infrastruktur. Bildungseinrichtungen (Volksschule, Kindergarten, Gymnasium) befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Mit der Umsetzung des Südgürtels wurde das Umfeld weiter attraktiviert (geringere oberirdische Verkehrsmengen, Grüngestaltung).

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Ziehrerstraße liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Wohnen mittlerer Dichte festgelegt. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 2 - Innerstädtische Bedienungsqualität mit zeitlichen Einschränkungen auf. Die Bushaltestelle Puntigamer Straße der städtischen Linie 34 ist gut erreichbar.

Die Vorbehaltsfläche ist Bestandteil eines größeren Aufschließungsgebiets, welches zum Teil mit gewerblichen Nutzungsbeständen bebaut ist. Angestrebt wird eine städtebauliche Aufwertung und Entwicklung eines Wohnquartiers in Form einer Konversion und Konsumation unbebauter Baulandreserven. Die Vorbehaltsfläche ist im nordwestlichen Teil des Aufschließungsgebiets festgelegt, im nördlichen Teil mit einer KFZ-Werkstätte bebaut und im südlichen Teil unbebaut. Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung von der Ziehrerstraße unabhängig von den übrigen Teilflächen des Aufschließungsgebiets erfolgen kann. Somit ist eine schrittweise Entwicklung dieser Konversionsfläche möglich.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld hinsichtlich der angestrebten Qualitäten wie insbesondere die Nähe zum Petersbach, zu den umliegenden Bildungseinrichtungen und der Lage am öffentlichen Gut keine vergleichbaren Flächenreserven.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 80 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit eingehalten.

Es besteht ein ausgezeichnetes Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form der Murpromenade 600m westlich und einer öffentlichen Parkanlage 200m südöstlich.

Fußläufig erreichbare sozialer Infrastruktur besteht in Form eines Bundesgymnasiums und Bundesoberstufenrealgymnasiums 300m südöstlich, einer Volksschule, eines Kindergartens 300m westlich, einer Kinderkrippe 100m südwestlich und 300m nordöstlich sowie eine Kinder- und Jugendbetreuung unmittelbar südlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der Liebenauer Hauptstraße und im Einkaufszentrum Murpark östlich.

Überblick Standort: VF (VII.F) Ziehrerstraße

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

4.0 STEK: Wohnen mittlerer Dichte

ÖPNV: Kategorie Hellgrün

- o Tw. Konversionsfläche, tw. unbebaute Fläche und offensichtlich guter Chancen auf Umsetzung
- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $9953 \cdot 0,8 = 7960 / 100 = \text{circa } 80 \text{ WE}$
- o Lage im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen: Südgürtel mit Begleitmaßnahmen
- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)

- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: Murpromenade 600m westlich, öpa 200m südöstlich
- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: Bundesgymnasium und Bundesoberstufenrealgymnasium HIB Liebenau 300m südöstlich, VS Graz Liebenau 300m östlich, Kindergarten 300m westlich, Kinderkrippe 100m südwestlich und 300m nordöstlich, Wiki unmittelbar südlich
- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) Bushaltestelle Puntigamer Straße der städtischen Linie 34 ist gut erreichbar

Ad VF (VII.G) Lortzinggasse

Verwendungszweck: Kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs 3

Das ggst. Areal liegt sowohl von Seiten der Liebenauer Hauptstraße als auch von der Liebenauer Tangente aus in 2. Reihe und ist somit emissionstechnisch gut abgeschirmt. Dennoch verfügt es über einen unmittelbaren Zugang zur Straßenbahnhaltestelle mit innerstädtischem Takt.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Lortzinggasse liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Wohnen mittlerer Dichte festgelegt. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität. Es besteht ein gesicherter Zugang zu den Haltestellen Dr. Lister Gasse oder Karl-Huber-Gasse der Straßenbahnlinie 4.

Wesentliche Qualität dieser Vorbehaltsfläche ist das Mehrfachangebot an leistungsfähigem ÖPNV in Form einer Straßenbahnhaltestelle der Linien 4 und 13 und dem S-Bahnhof Liebenau Murpark.

Die Vorbehaltsfläche ist Bestandteil eines größeren Aufschließungsgebiets, welches zum Teil mit Einfamilienhäusern bebaut ist und teilweise eine kleinteilige Grundstückskonfiguration aufweist.. Angestrebt wird eine städtebauliche Verdichtung und Entwicklung eines Wohnquartiers in Form einer Konsumation unbebauter Baulandreserven. Die Vorbehaltsfläche ist im westlichen Teil des Aufschließungsgebiets festgelegt. Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung von der Lortzinggasse (südlich) bzw. Dr.-Lister Gasse unabhängig von den übrigen Teilflächen des Aufschließungsgebiets erfolgen kann. Somit ist eine schrittweise Entwicklung dieser Flächenreserve möglich.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld vergleichbare Flächenreserven. Die Auswahl der Fläche erfolgte aus folgenden Gründen:

- Ein Eigentümer, weit gehend unbebaut
- Die verkehrliche Aufschließung der Fläche könnte bei entsprechender Einigung mit den angrenzenden Eigentümern von der Liebenauer Tangente aus über die Dr. Lister Gasse erfolgen – dies würde die Lortzinggasse entlasten. Zudem können durch diese Anbindung eine Durchwegung hin zur Straßenbahnhaltestelle ermöglicht werden und fußläufige Umwege über die Liebenauer Hauptstraße vermieden werden.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 96 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit eingehalten.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form einer öffentlichen Parkanlage 600m östlich.

Fußläufig erreichbare sozialer Infrastruktur besteht in Form einer Kinderkrippe 400m südwestlich, eines Kindergartens 400m westlich, einer Volksschule 600m südlich, einer Neuen Mittelschule 800m westlich und eines Bundesgymnasiums und Bundesoberstufenrealgymnasiums 900m südlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der Liebenauer Hauptstraße und im Einkaufszentrum Murpark südlich.

Überblick Standort: **VF (VII.G) Lortzinggasse**

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

4.0 STEK: Wohnen mittlerer Dichte

ÖPNV: Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität

- o Überwiegend unbebaute Fläche und offensichtlich guter Chancen auf Umsetzung

- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $12.009 * 0,8 = 9600 / 100 = \text{circa } 96 \text{ WE}$
- o Lage im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen: Straßenbahnverlängerung Linie 4 Richtung Murpark, Lärmschutz
- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)
- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: öpa 600m östlich, in Planung: Platzgestaltung am Bertha von Suttner Platz anführen, schafft öffentlichen Freiraum innerhalb von ca. 350m
- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: Kindergarten 400m westlich, Kinderkrippe 400m südwestlich, Volksschule 600m südlich, Neue Mittelschule 800m westlich, Bundesgymnasium und Bundesoberstufenrealgymnasium 900m südlich
- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) gesicherter Zugang zu den Haltestellen Dr. Lister Gasse oder Karl-Huber-Gasse der Straßenbahnlinie 4

Ad VF (VII.J) Liebenauer Hauptstraße - Südgürtel

Verwendungszweck: Kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs 3

Das ggst. Areal verfügt über eine innerstädtische Anbindung an den öffentlichen Verkehr und liegt unmittelbar neben dem künftigen Trassenpark im Bereich des Südgürtels in Liebenau. Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus können die investierten öffentlichen Gelder unmittelbar gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Liebenauer Hauptstraße - Südgürtel liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Wohnen mittlerer Dichte festgelegt. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Bushaltestelle Schule Engelsdorf der städtischen Linie 74 (und 74E) mit Anschluss zur Straßenbahnlinie 4 beim Murpark ist gut erreichbar.

Die Vorbehaltsfläche umfasst eine längliche Bebauungslücke und wird von Geschoßbau im Norden, der Liebenauer Hauptstraße im Osten, eine Bebauungsgruppe an freistehenden Wohnhäusern und dem Südgürtel im Süden bzw. Südwesten begrenzt. Es handelt sich um die letzte Flächenreserve im ggst. Bereich, welche zur Gänze als Vorbehaltsfläche ausgewiesen wird.

Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass ein direkter Zugang Richtung „Trassenpark“ des Südgürtels möglich wird, um die dort angebotenen Qualitäten auch unmittelbar nutzbar zu machen.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächenreserven. Größere Flächenreserven bestehen insbesondere nordwestlich entlang des Südgürtels. Diese sind jedoch hinsichtlich der Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur, welche sich entlang der Liebenauer Hauptstraße konzentriert, nicht vergleichbar und weisen zudem gewisse Erschließungsmängel auf, wodurch eine unmittelbare Umsetzung auszuschließen ist.

Weitere Gründe für die Auswahl dieser Fläche: Für das Aufschließungsgebiet VII.17 befindet sich bereits ein Bebauungsplan in Ausarbeitung. Diesem sind längere Gespräche mit privaten Kaufinteressenten bereits vorausgegangen. Die Aufschließungsgebiete VII.24 und VII.28. sind bebaut.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 50 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit eingehalten.

Es besteht ein ausgezeichnetes Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form der neuen öffentlichen Parkanlage (Trassenpark Südgürtel) unmittelbar südlich sowie fortlaufend Richtung Nordwesten.

Fußläufig erreichbare sozialer Infrastruktur besteht in Form einer Volksschule 100m nordöstlich, einer Volksschule 200m nordöstlich, eines Kindergartens 400m nördlich sowie eines Bundesgymnasiums und Bundesoberstufenrealgymnasiums 800m nördlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der Liebenauer Hauptstraße wie insbesondere mehrere vollsortierten Lebensmittelhandelsbetriebe.

Überblick Standort: **VF (VII.J) Liebenauer Hauptstraße - Südgürtel**

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

4.0 STEK: Wohnen mittlerer Dichte

ÖPNV: Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität

- o Unbebaute Fläche und offensichtlich guter Chancen auf Umsetzung
- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $6.290 \cdot 0,8 = 5000 / 100 = \text{circa } 50 \text{ WE}$
- o Lage im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen: Südgürtel mit Trassenpark an Oberfläche (in Bau)

- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)
- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: neue öpa unmittelbar südlich sowie fortlaufend Richtung Nordwesten
- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: Volksschule Graz-Engelsdorf 100m nordöstlich, Volksschule Graz-Engelsdorf 200m nordöstlich, Kindergarten 400m nördlich, Bundesgymnasium und Bundesoberstufenrealgymnasium HIB Liebenau 800m nördlich
- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) Bushaltestelle Schule Engelsdorf der städtischen Linie 74 (und 74E) mit Anschluss zur Straßenbahnlinie 4 beim Murpark
- o

Ad VF (VIII.F) Thomas –Arbeiter – Gasse

Verwendungszweck kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0 STEK Grundsatz 5; § 27 Abs 3

Im Umfeld der ggst.Fläche besteht aufgrund Investitionen der öffentlichen Hand eine gute soziale Infrastruktur. Die Volksschule St. Peter wurde in den letzten Jahren qualitativ hochwertig umgebaut und erweitert. Weiters wurde im Rahmen eines EU – Projektes das sogenannte Nachbarschaftszentrum im ehemaligen Bezirksamt begründet. Zudem befindet sich ein Kindergarten in unmittelbarer fußläufiger Entfernung.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Thomas –Arbeiter – Gasse liegt gemäß REPRO im Randbereich der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Wohnen mittlerer Dichte festgelegt. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Haltestelle Petrifelderstraße der Buslinien 72 und 76U mit direktem Anschluss zur Straßenbahnlinie 6 beim Schulzentrum St.Peter sind gut erreichbar.

Die Vorbehaltsfläche stellt sich als unbebaute Fläche östlich bzw. südlich der Thomas –Arbeiter – Gasse dar und ist Bestandteil eines größeren, gut entwickelbaren Aufschließungsgebiets. Im, dem 4.0 FWPL übergeordneten Planungsinstrument 4.0 STEK besteht eine differenzierte Festlegung für das ggst. Aufschließungsgebiet, woraus unterschiedliche Planungsvorgaben für den 4.0 FWPL resultieren.

Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung von der Thomas –Arbeiter – Gasse unabhängig von den übrigen Teilflächen des Aufschließungsgebiets erfolgen kann, um eine schrittweise Entwicklung zu ermöglichen. Für die Abgrenzung Richtung Osten waren insbesondere die Festlegungen des 4.0 STEK (Grenze zwischen Wohnen mittlerer Dichte und Wohnen geringer Dichte, deckungsgleich mit der Abgrenzung des Grazer Grüngürtels) und des 1.0 Räumlichen Leitbilds (Wohnen mittlerer Dichte / Baugebiete im Grüngürtel) maßgebend und wird dadurch eine Übereinstimmung zwischen den einzelnen Planungsinstrumenten gewährleistet.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächenreserven. Die östlich angrenzende Baulandreserve weist eine deutlich geringere Bebauungsdichte auf und ist daher für kommunalen Wohnbau ungeeignet.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,6 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 39 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit unterschritten. Dabei ist zu beachten, dass sich die untere Grenze des Richtwertes aus wirtschaftlichen Erwägungen ergibt. In besonders attraktiven Lagen nimmt die Stadt Graz aber in Kauf, einen etwas weniger wirtschaftlichen Wohnraum zu errichten, um trotzdem in diesen Gebieten Gemeindewohnungen unterzubringen. Ergänzend dazu wird im selben Teilraum die Vorbehaltsfläche Emil-Ertl-Gasse festgelegt, wodurch der lokale Bedarf an kommunalem Wohnbau abgedeckt wird.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form einer projektierten öffentlichen Parkanlage unmittelbar südlich und einer öffentlichen Parkanlage 300m westlich.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form einer Volksschule inklusive einer privaten Musikschule 100m westlich und einem Kindergarten und einer Kinderkrippe 200m westlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der Sankt-Peter-Hauptstraße westlich wie insbesondere mehrere vollsortierte Lebensmittelhandelsbetriebe.

Überblick Standort: **VF (VIII.F) Thomas –Arbeiter – Gasse**

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

4.0 STEK: Wohnen mittlerer Dichte

ÖPNV: Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität

- o Unbebaute Fläche und offensichtlich guter Chancen auf Umsetzung
- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $6528 * 0,6 = 3900 / 100 = \text{circa } 39 \text{ WE}$
- o Lage im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen: Umbau und Erweiterung VS St.Peter, Errichtung eines Nachbarschaftszentrums im Rahmen eines EU-Projekts, Naherholungsraum Grazer Grüngürtel westlich angrenzend
- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)
- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: proj. öpa unmittelbar südlich, öpa 300m westlich
- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: Volksschule Graz-Sankt Peter 100m westlich, Privatschule Musikschule Graz-St. Peter 100m westlich, Kindergarten und Kinderkrippe 200m westlich
- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) Zugang zur Haltestelle Petrifelderstraße der Buslinien 72 und 76U mit direktem Anschluss zur Straßenbahnlinie 6 beim Schulzentrum St.Peter

Ad VF (VIII.I) Emil-Ertl-Gasse

Verwendungszweck: Kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs 3

Das ggst. Areal verfügt über eine innerstädtische Anbindung an den öffentlichen Verkehr und liegt in Nahelage zum ORF – Park. Weitere infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen befinden sich ebenso in fußläufiger Erreichbarkeit.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in diesem äußerst attraktiven Wohngebiet können öffentliche Investitionen gebündelt werden und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Emil-Ertl-Gasse liegt gemäß REPRO im Randbereich der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Wohnen geringer Dichte festgelegt. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 2 - Innerstädtische Bedienungsqualität mit zeitlichen Einschränkungen auf. Die Bushaltestellen Paul-Keller-Gasse oder Scheigergasse der städtischen Buslinie 64 in der Petrifelderstraße sind gut erreichbar.

Die Vorbehaltsfläche ist Bestandteil eines größeren Aufschließungsgebiets südlich der Emil-Ertl-Gasse und stellt die letzte größere Flächenreserve im ggst. Teilraum dar.

Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung von der Emil-Ertl-Gasse unabhängig von den übrigen Teilflächen des Aufschließungsgebiets erfolgen kann, um eine schrittweise Entwicklung zu ermöglichen. Für die Abgrenzung Richtung Osten war insbesondere die im 4.0 FWPL dargestellte Absicht eines verkehrstechnischen Lückenschlusses Wittenbauerstraße maßgebend. Dahingehend sichert die Festlegung als Vorbehaltsfläche eine Freihaltung und kommunale Verfügbarkeit.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächenreserven.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,6 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 49 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit geringfügig unterschritten. Dabei ist zu beachten, dass sich die untere Grenze des Richtwertes aus wirtschaftlichen Erwägungen ergibt. In besonders attraktiven Lagen nimmt die Stadt Graz aber in Kauf, einen etwas weniger wirtschaftlichen Wohnraum zu errichten, um trotzdem in diesen Gebieten Gemeindewohnungen unterzubringen.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form einer öffentlichen Parkanlage 300m nördlich, eines Sportplatzes 300m östlich, und einer projektierten öffentlichen Parkanlage 500m südlich.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form von zwei Kinderkrippen 400m nördlich und 500 m nordöstlich, drei Kindergärten 300m östlich, 400m nordöstlich und 500m südöstlich, einer Volksschule 900m östlich, einer privaten Musikschule 900m östlich und von zwei Neuen Mittelschulen 800m bzw. 900m nördlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der Sankt-Peter-Hauptstraße und Petrifelderstraße östlich.

Überblick Standort: VF (VIII.I) Emil-Ertl-Gasse

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

4.0 STEK: Wohnen geringer Dichte

ÖPNV: Kategorie Hellgrün

- o Unbebaute Fläche und offensichtlich guter Chancen auf Umsetzung
- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $8133 \cdot 0,6 = 4875 / 100 = \text{circa } 49 \text{ WE}$
- o Lage im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen: ORF-Park
- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)

- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: öpa 300m nördlich, spo 300m östlich, proj. öpa 500m südlich
- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: Kinderkrippe 400m nördlich und 500 m nordöstlich, Kindergarten 300m östlich, 400m nordöstlich und 500m südöstlich, Volksschule Graz-Sankt Peter 900m östlich, Privatschule Musikschule Graz-St. Peter 900m östlich, Neue Mittelschule Sport Graz-Bruckner 800m nördlich, Neue Mittelschule Graz-Sankt Peter 900m nördlich
- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) Zugang zu den Bushaltestellen Paul-Keller-Gasse oder Scheiger-gasse der städtischen Buslinie 64 in der Petrifelderstraße

Ad VF (XI.A) Mariatroster Straße

Verwendungszweck Kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0 STEK: Grundsatz 5; § 27 Abs3

Die Festlegung bestand bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Im Umfeld der des ggst. Areals besteht aufgrund Investitionen der öffentlichen Hand eine gute soziale Infrastruktur. Sowohl die Volksschule und Neue Mittelschule St. Johann als auch die Straßenbahnhaltestelle Linie 1 sind fußläufig erreichbar.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in unmittelbarer Nahelage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Zudem ist Mariatrost ein Bezirk mit zurzeit geringen Anteilen an Gemeindewohnbauten und kann durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in ggst. Lage eine bessere Verteilung im Stadtgebiet gewährleistet werden.

Die Vorbehaltsfläche Mariatroster Straße liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Wohnen mittlerer Dichte definiert. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Straßenbahnhaltestelle St. Johann der Linie 1 ist über die Haltestellen Rettenbach und St.Johann gut erreichbar.

Die Vorbehaltsfläche ist Teil einer größeren Bebauungslücke an der Mariatroster Straße und war bisher als Vorbehaltsfläche öffentliche Parkanlage mit der zeitlichen Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Die Vergleichsflächen im Umfeld stehen im Eigentum derselben Person.

Nach magistratsinterner Prüfung wird keine derartig große öffentliche Freifläche im Bezirk Mariatrost benötigt – die Prioritäten liegen in anderen Stadtteilen mit höherer Bevölkerungsdichte und dichter Stadtstruktur (weniger Privatgärten etc.).

Allerdings weist der Bezirk Mariatrost einen äußerst geringen Anteil an Gemeindewohnungen auf und ist die Festlegung der Vorbehaltsfläche kommunale Einrichtung Wohnbau vor dem Hintergrund der hohen Lebensqualität und dem anhaltenden Zuzug sinnvoll.

Im Rahmen des 4.0 FWPL erfolgt nun eine Präzisierung in Form einer Festlegung als Vorbehaltsfläche für kommunale Einrichtungen Wohnbau westlich und einer Vorbehaltsfläche Spielplatz (östlich).

Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung von der Mariatroster Straße möglich ist und eine direkte Anbindung an den Rad- und Fußweg im Süden gewährleistet wird.

Gemäß Baulandbilanzplan besteht im unmittelbaren Umfeld eine vergleichbare Flächenreserve. Allerdings ist die ggst. Mobilisierung als Fortführung der bisherigen Vorbehaltsfläche gemäß 3.0 FWPL zu sehen und besteht aus diesem Grund keine vergleichbare Situation.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 36 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit unterschritten, ergibt sich jedoch aus der speziellen räumlichen Situation. Grundsätzlich ist auch hier zu beachten, dass sich die untere Grenze des Richtwertes aus wirtschaftlichen Erwägungen ergibt. In besonders attraktiven Lagen nimmt die Stadt Graz aber in Kauf, einen etwas weniger wirtschaftlichen Wohnraum zu errichten, um trotzdem in diesen Gebieten Gemeindewohnungen umsetzen zu können.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form eines projektierten Spielplatzes unmittelbar östlich angrenzend, des Naherholungsraums Grazer Grüngürtel unmittelbar südlich und nördlich angrenzend und des Rad- und Fußwegs Mariatrost unmittelbar südlich angrenzend.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form eines Kindergartens 200m westlich und einer Volksschule und einer Neuen Mittelschule 300m westlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht schwerpunktmäßig entlang der Mariatrosterstraße wie insbesondere mehrere vollsortierte Lebensmittelhandelsbetriebe.

Überblick Standort: VF (XI.A) Mariatroster Straße

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

4.0 STEK: Wohnen mittlerer Dichte

ÖPNV: Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität

- o Unbebaute Fläche und offensichtlich guter Chancen auf Umsetzung
- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $4528 * 0,8 = 3600 / 100 = \text{circa } 36 \text{ WE}$
- o Lage im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen: Verbesserung Straßenbahnlinie 1, Sanierung VS St. Johann
- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)
- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: proj. spi unmittelbar östlich angrenzend, Naherholungsraum Grazer Grüngürtel unmittelbar südlich und nördlich angrenzend, Radweg Mariatrost angrenzend
- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: Kindergarten 200m westlich, Volksschule und NMS Graz-Sankt Johann 300m westlich
- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) Die Straßenbahnhaltestelle St. Johann der Linie 1 ist gut erreichbar

Ad VF (XII.G) Ursprungweg

Verwendungszweck: Kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs 3

Das ggst. Areal ist über eine Buslinie mit innerstädtischer Frequenz gut an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Graz angeschlossen. Im Bereich der Kreuzung St. Veiter Straße – Weinitzstraße bestehen infrastrukturelle Einrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit. Zudem ist Andritz ein Bezirk mit zurzeit geringen Anteilen an Gemeindewohnbauten und kann durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in ggst. Lage eine bessere Verteilung im Stadtgebiet gewährleistet werden.

Die Vorbehaltsfläche Ursprungweg liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Wohnen mittlerer Dichte definiert. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 3 - Städtische Bedienungsqualität auf. Die Haltestelle Graz Mexikoweg der Linie 45 mit Anschluss zu den Straßenbahnlinien 4 und 5 im Ortszentrum Andritz ist gut erreichbar.

Die Vorbehaltsfläche ist Teil eines größeren Aufschließungsgebiets, welches dreiseitig von bebautem Bauland umgeben ist. Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung vom Ursprungweg (westlich) und Jaritzweg (nördlich) möglich ist.

Gemäß Baulandbilanzplan bestehen im unmittelbaren Umfeld vergleichbare Flächenreserven. Hierbei handelt es sich um Flächen, die demselben Eigentümer gehören. Flächen im Nahbereich zum Bach sind stark von Hochwasser betroffen. Zudem wurden dort bereits Flächen für Hochwasserrückhaltemaßnahmen in Anspruch genommen. Um eine Doppelbelastung der betroffenen Eigentümer zu vermeiden, wurden diese Flächen nicht als Vorbehaltsfläche für kommunale Einrichtung Wohnbau festgelegt.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 56 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit erfüllt.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form eines Spielplatzes 300m östlich, eines Sportplatzes 400m westlich und dem Naherholungsraum Grazer Grüngürtel nördlich angrenzend. Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form von zwei Kinderkrippen 400m nordwestlich und 600m südlich, eines Kindergartens 500m südlich, eines Horts 600m südlich und zweier Volksschulen 700m südlich und 1000m westlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht im Siedlungsschwerpunkt St. Veit 200m westlich sowie entlang des Ursprungwegs Richtung Süden, insbesondere in Form mehrerer vollsortierter Lebensmittelhandelsbetriebe.

Überblick Standort: VF (XII.G) Ursprungweg

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

4.0 STEK: Wohnen mittlerer Dichte

ÖPNV: Kategorie Gelbgrün

- o Unbebaute Fläche und offensichtlich guter Chancen auf Umsetzung
- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $6999 \cdot 0,8 = 5600 / 100 = \text{circa } 56\text{WE}$
- o Lage im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen:
- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)
- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: spi 300m östlich, spo 400m westlich, Naherholungsraum Grazer Grüngürtel nördlich angrenzend
- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: Kinderkrippe 400m nordwestlich und 600m südlich, Kindergarten 500m südlich, Hort 600m südlich, VS 700m südlich und 1000m westlich

- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) Haltestelle Graz Mexikoweg der Linie 45 mit Anschluss zu den Straßenbahnlinien 4 und 5 im Ortszentrum Andritz gut erreichbar

Ad VF (XIV.E) Göstinger Straße

Verwendungszweck: Kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs 3

Das ggst. Areal verfügt über eine innerstädtische Anbindung an den öffentlichen Verkehr und liegt unmittelbar im Nahbereich zum Schloßpark Eggenberg, dem Naherholungsangebot Buchkogel und dem Freizeitzentrum Auster. Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus einerseits öffentlich investierte Gelder gebündelt werden und günstiger Wohnraum in einem attraktiven Stadtteil für die BewohnerInnen der Stadt geschaffen werden.

Die Vorbehaltsfläche Göstinger Straße liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Wohnen mittlerer Dichte definiert. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 1 sowie Haltestelle Alt Eggenberg der Linie 1 liegt in guter Erreichbarkeit.

Die unbebaute Vorbehaltsfläche ist Bestandteil eines kleineren Aufschließungsgebiets und grenzt unmittelbar an die Göstinger Straße an. Zielsetzung ist die Konsumation einer Bebauungslücke im Sinne einer Kompaktierung des Siedlungsbestands.

Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung über die Göstinger Straße jederzeit möglich ist.

Gemäß Baulandbilanzplan besteht im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbare Flächenreserve. Die Fläche südöstlich liegt ebenso innerhalb des Aufschließungsgebiets, verfügt jedoch über keine direkte Anbindung an das öffentliche Gut. Dahingehend sind die Situationen nicht vergleichbar. Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,8 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 34 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit unterschritten.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form des Naherholungsraum Grazer Grüngürtel/Buchkogel nordwestlich angrenzend, der öffentlichen Parkanlage Schloss Eggenberg 300m südwestlich und dem Sportzentrum Eggenberg 500m südwestlich.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form eines Kindergartens, einer Kinderkrippe, eines Oberstufenrealgymnasiums, eines Bundesgymnasiums, einer Höheren Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe, einer Höheren Lehranstalt für Land- und Ernährungswirtschaft, einer privaten Neuen Mittelschule und Volksschule 300m südlich, eines Kindergartens und einer Kinderkrippe 500m südöstlich und eines Horts 500m südöstlich.

Ein Angebot an Versorgungsinfrastruktur besteht im umliegenden Stadtgebiet. Ein vollsortiertes Lebensmittelgeschäft liegt an der Göstinger Straße etwa 600m östlich.

Überblick Standort: VF (XIV.E) Göstinger Straße

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

4.0 STEK: Wohnen mittlerer Dichte

ÖPNV: Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität

- o Unbebaute Fläche und offensichtlich guter Chancen auf Umsetzung
- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $4204 \cdot 0,8 = 3363 / 100 = \text{circa } 34 \text{ WE}$
- o Lage im Nahbereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen: Freizeitzentrum Auster, Schloss Eggenberg
- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)
- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: Naherholungsraum Grazer Grüngürtel nordwestlich angrenzend, Parkanlage Schloss Eggenberg

- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: Kindergarten und Kinderkrippe, Oberstufenrealgymnasium, Bundesgymnasium, Höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe, Höhere Lehranstalt für Land- und Ernährungswirtschaft, Priv.-NMS und private VS 300m südlich, Kindergarten und Kinderkrippe 500m südöstlich, Hort 500m südöstlich,
- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 1 sowie Haltestelle Alt Eggenberg der Linie 1 in guter Erreichbarkeit

Ad VF (XVI.C) Hans Hegenbarth Allee

Verwendungszweck Kommunale Einrichtung Wohnbau

4.0STEK: Grundsatz 5, § 27 Abs 3

Das ggst. Areal ist Teil des Ortszentrums Straßgang. Es liegt zudem in unmittelbarer Nahelage zum Straßganger Bad, sowie zu großzügigen neu ausgewiesenen Spielplatzflächen im Bereich des ehemaligen Anzuchtsbetriebes der Holding Graz. Weites besteht eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit innerstädtischer Frequenz Volksschule, Kindergarten und Neue Mittelschule sind fußläufig erreichbar.

Durch die Errichtung eines kommunalen Wohnbaus in infrastrukturell guter Lage können Investitionen der öffentlichen Hand gebündelt und effizient für die BewohnerInnen der Stadt genutzt werden.

Die Vorbehaltsfläche Hans Hegenbarth Allee liegt gemäß REPRO innerhalb der Vorrangzone Siedlungsentwicklung und ist im 4.0 STEK als Wohnen mittlerer Dichte definiert. Gemäß Deckplan 3 zum 4.0 STEK weist die Fläche die ÖPNV- Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität auf. Die Bushaltestelle Bad Strassgang der Linie 32 liegt in unmittelbarer Nähe der Fläche.

Die unbebaute Vorbehaltsfläche ist Bestandteil eines größeren, vierseitig von Bebauung umgebenen Aufschließungsgebiets und grenzt unmittelbar an die Hans Hegenbarth Allee an. Zielsetzung ist die Konsumation dieser hochwertigen Flächenreserve im Sinne einer Kompaktierung des Siedlungsbestands.

Die Abgrenzung wurde derart gewählt, dass eine Aufschließung über die Hans Hegenbarth Allee jederzeit möglich ist.

Gemäß Baulandbilanzplan besteht im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbare Flächenreserve. Diese Vorbehaltsfläche wird unmittelbar in Nähe der künftigen Endhaltestelle der Grazer Linien an der Ecke Hans Hegenbarth Allee / Martinhofstraße liegen. Die Abgrenzung innerhalb des Aufschließungsgebietes (XVI.13) erfolgte derart, dass die Flächen in Straßenlage als kommunaler Wohnbau ausgebildet werden sollen, der frei finanzierte Wohnbau liegt dahinter in geschützter Ruhelage und wird auch nicht durch die Zu- und Abfahrten des Kommunalen Wohnbaus beeinträchtigt.

Das Aufschließungsgebiet XVI.03 verfügt künftig nicht über eine vergleichbare Gunstlage zum öffentlichen Verkehr, zudem ist der Weiberfeldweg als Hauptzufahrt um einiges schmaler und könnte daher zu größeren Konflikten mit den Anrainern führen. Weiters ist die Liegenschaft an der Ecke Straßganger Straße / Weiberfelderweg bebaut, es ist nicht absehbar, wann hier eine Verfügbarkeit eintreten wird.

Die Aufschließungsgebiete östlich der Straßganger Straße waren entweder bereits mit Flächenverlusten im öffentlichen Interesse konfrontiert (XVI.23) bzw. ist deren Erschließung stark von benachbarten Liegenschaften abhängig (XVI.11).

Die nördlich angrenzende Fläche hat keinen unmittelbaren Anschluss an das öffentliche Gut und ist daher mit der Vorbehaltsfläche nicht vergleichbar.

Bei voller Ausnutzung der im 4.0 FWPL festgelegten Bebauungsdichte von 0,6 und unter der Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100m² pro Wohnung eignet sich die Fläche für die Errichtung von circa 75 Wohneinheiten. Der Richtwert von 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort wird somit eingehalten.

Es besteht ein Angebot an fußläufig erreichbaren Erholungseinrichtungen in Form eines Spielplatzes 200m westlich, eines Freibads 200m westlich, einer Sportanlage 200m westlich, einer öffentlichen Parkanlage 300m östlich und des Naherholungsraums Grazer Grüngürtel westlich angrenzend.

Fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur besteht in Form eines Kindergarten und einer Kinderkrippe 300m südöstlich, eines Kindergartens 400m südlich und einer Volksschule und Neuen Mittelschule 600m südöstlich.

Ein Angebot an vielfältiger Versorgungsinfrastruktur besteht im Siedlungsschwerpunkt Straßgang schwerpunktmäßig entlang der Kärntnerstraße unmittelbar östlich, u.a. in Form mehrerer vollsortierter Lebensmittelhandelsbetriebe.

Überblick Standort: **VF (XVI.C) Hans Hegenbarth Allee**

REPRO: Vorrangzone Siedlungsentwicklung

4.0 STEK: Wohnen mittlerer Dichte

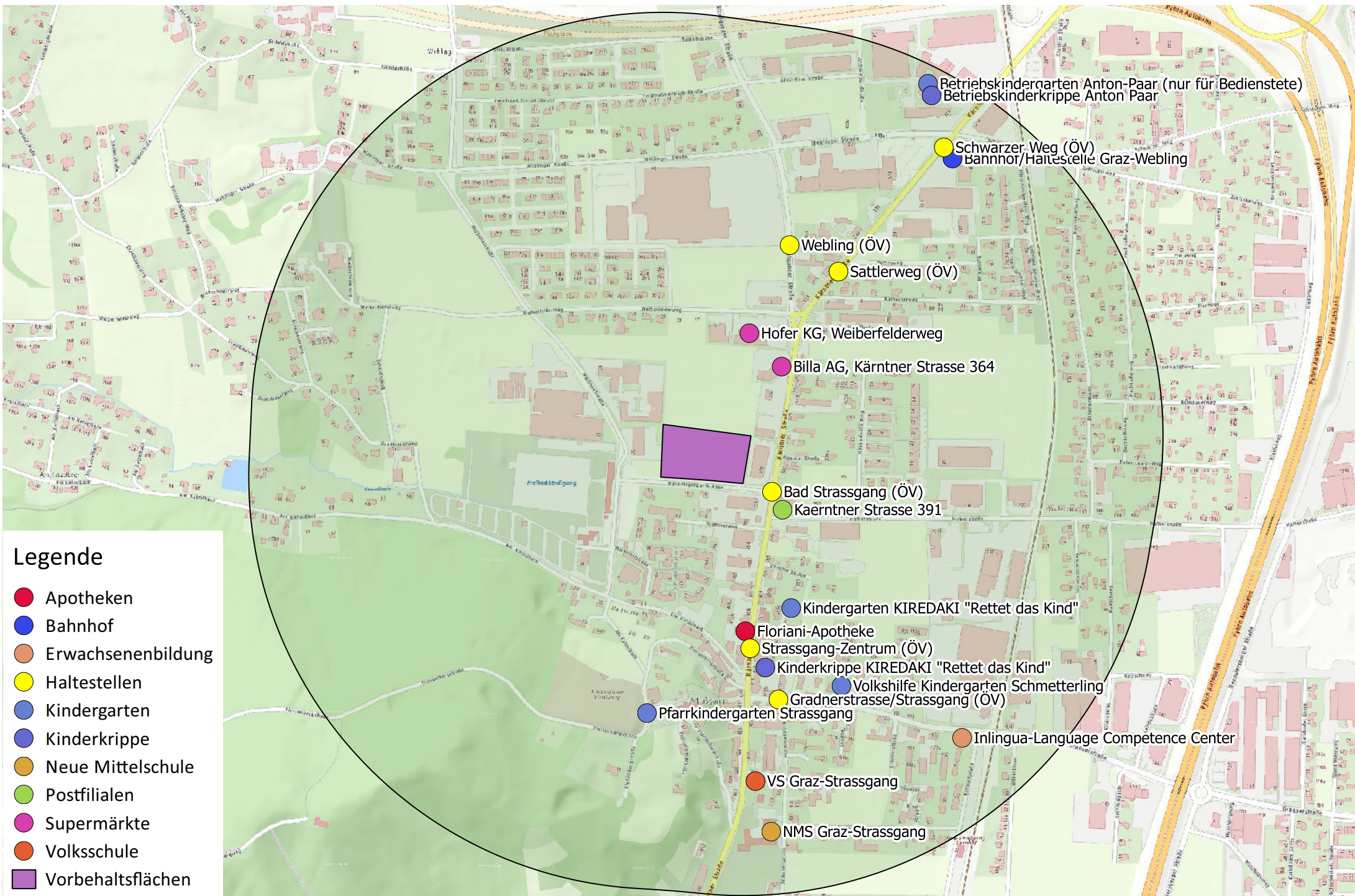
ÖPNV: Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienungsqualität

- o Unbebaute Fläche und offensichtlich guter Chancen auf Umsetzung
- o Vermeidung von Schwerpunkten (Richtwert circa 50 bis 100 Wohneinheiten pro Standort) zur Sicherstellung einer sozialen Ausgewogenheit
- o $12380 * 0,6 = 7428 / 100 = \text{circa } 75 \text{ WE}$
- o Lage im Nahebereich von Gebieten mit bereits getätigten öffentlichen Investitionen: Freibad Straßgang, Spielplätze
- o Lage im zentralen Stadtgebiet (Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung)
- o Fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Parkanlagen: spi 200m westlich, bad 200m westlich, ztr 200m westlich, öpa 300m östlich, Naherholungsraum Grazer Grüngürtel westlich angrenzend
- o Fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur: Kindergarten und Kinderkrippe 300m südöstlich, Kindergarten 400m südlich, VS und NMS 600m südöstlich,
- o Lage im Einzugsbereich des leistungsfähigen ÖPNV (in der Regel Kategorie 1, jedenfalls innerstädtische Bedienungsqualität) Die Bushaltestelle Bad Strassgang der Linie 32 liegt in unmittelbarer Nähe der Fläche.

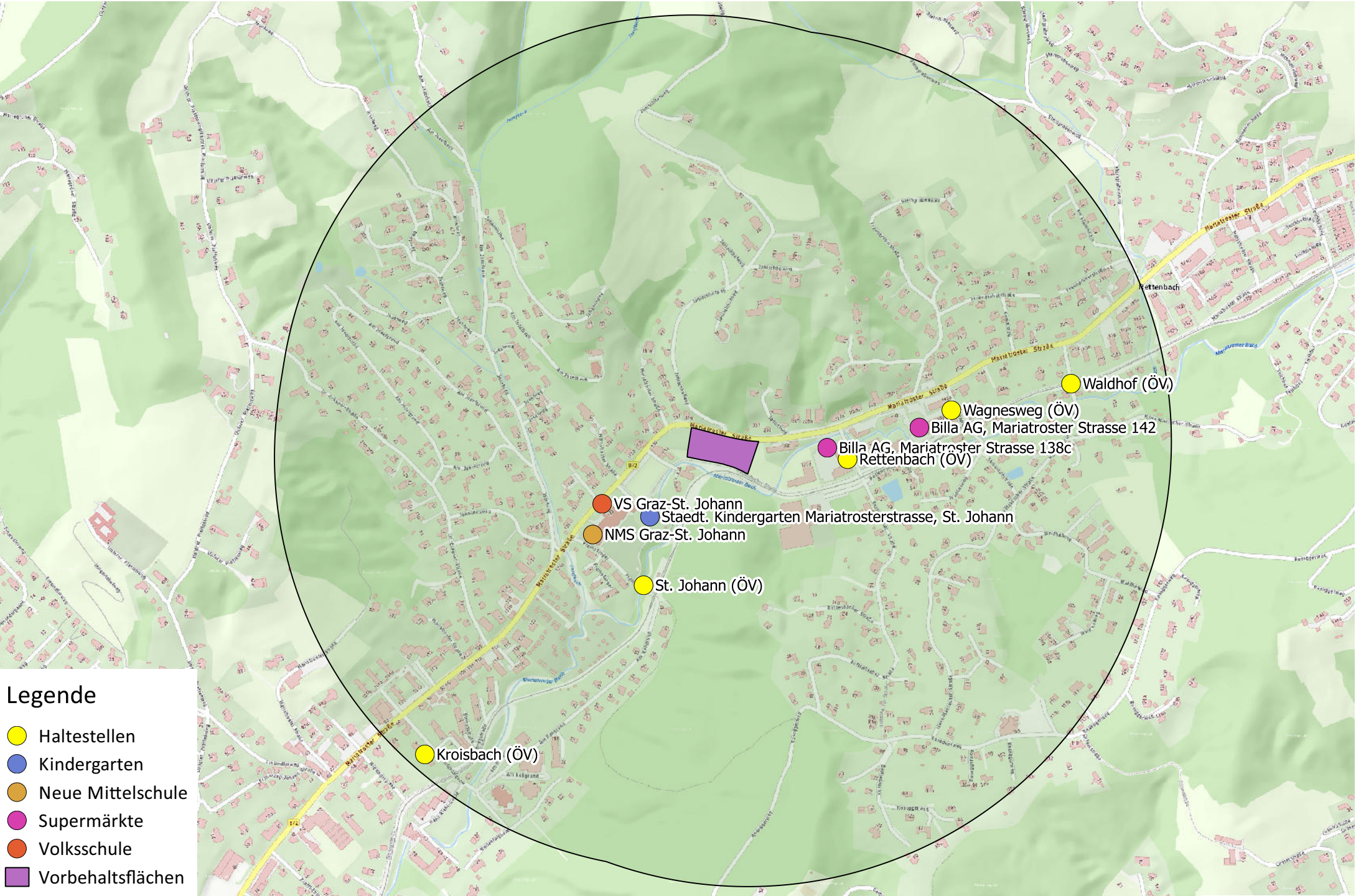
ANHANG: Auswertung der infrastrukturellen Ausstattung je Vorbehaltsfläche im 350m-Einzugsbereich (das entspricht ca. 5 Gehminuten)

ANHANG 2: Auswertung der infrastrukturellen Ausstattung je Vorbehaltsfläche im 700m-Einzugsbereich (das entspricht ca. 10 Gehminuten)

VORBEHALTSFLÄCHE HANS HEGENBARTH ALLEE

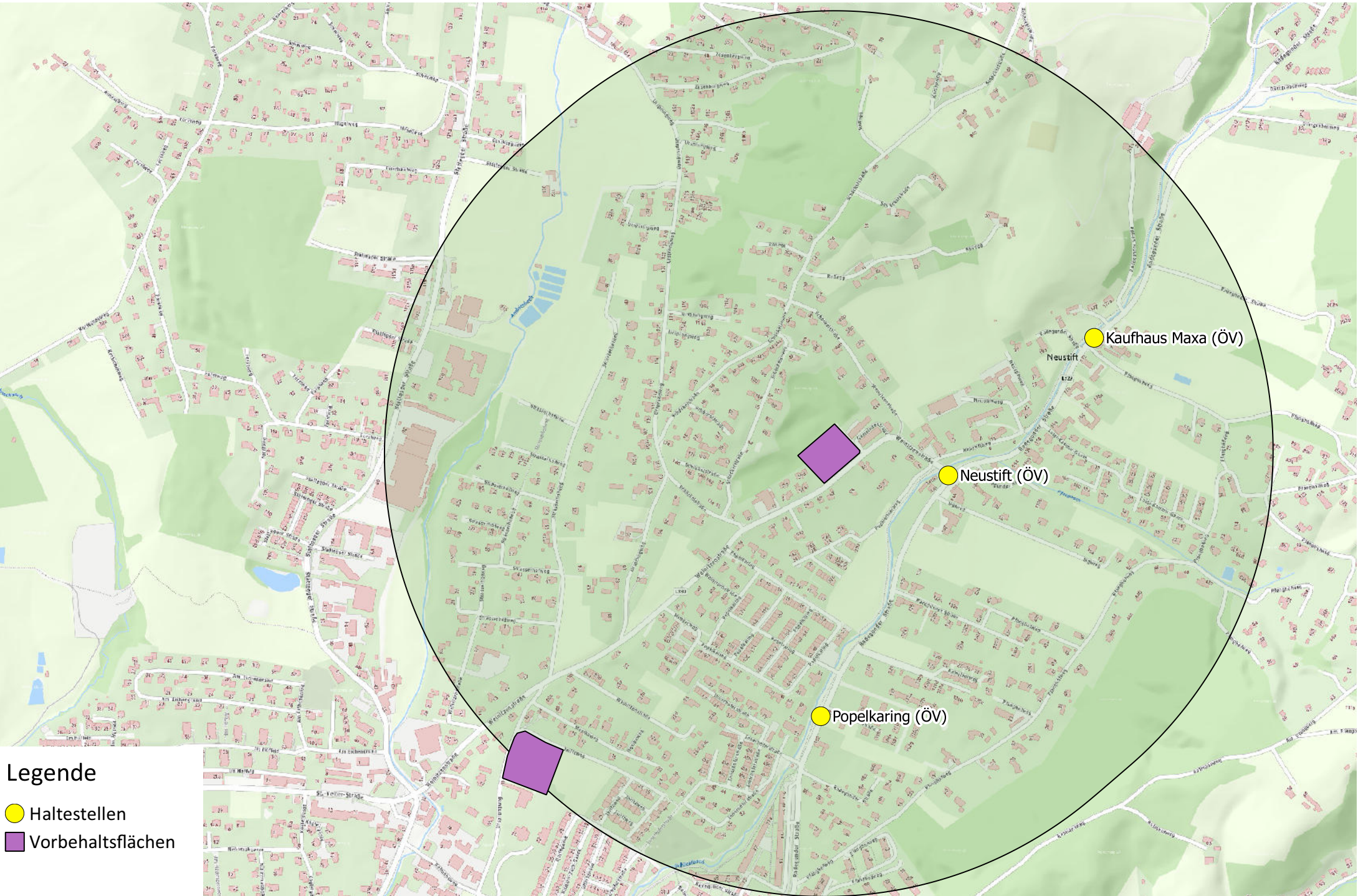


VORBEHALTSFLÄCHE MARIATROSTER STRASSE



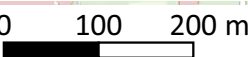
0 100 200 m

VORBEHALTSFLÄCHE WEINITZENSTRASSE

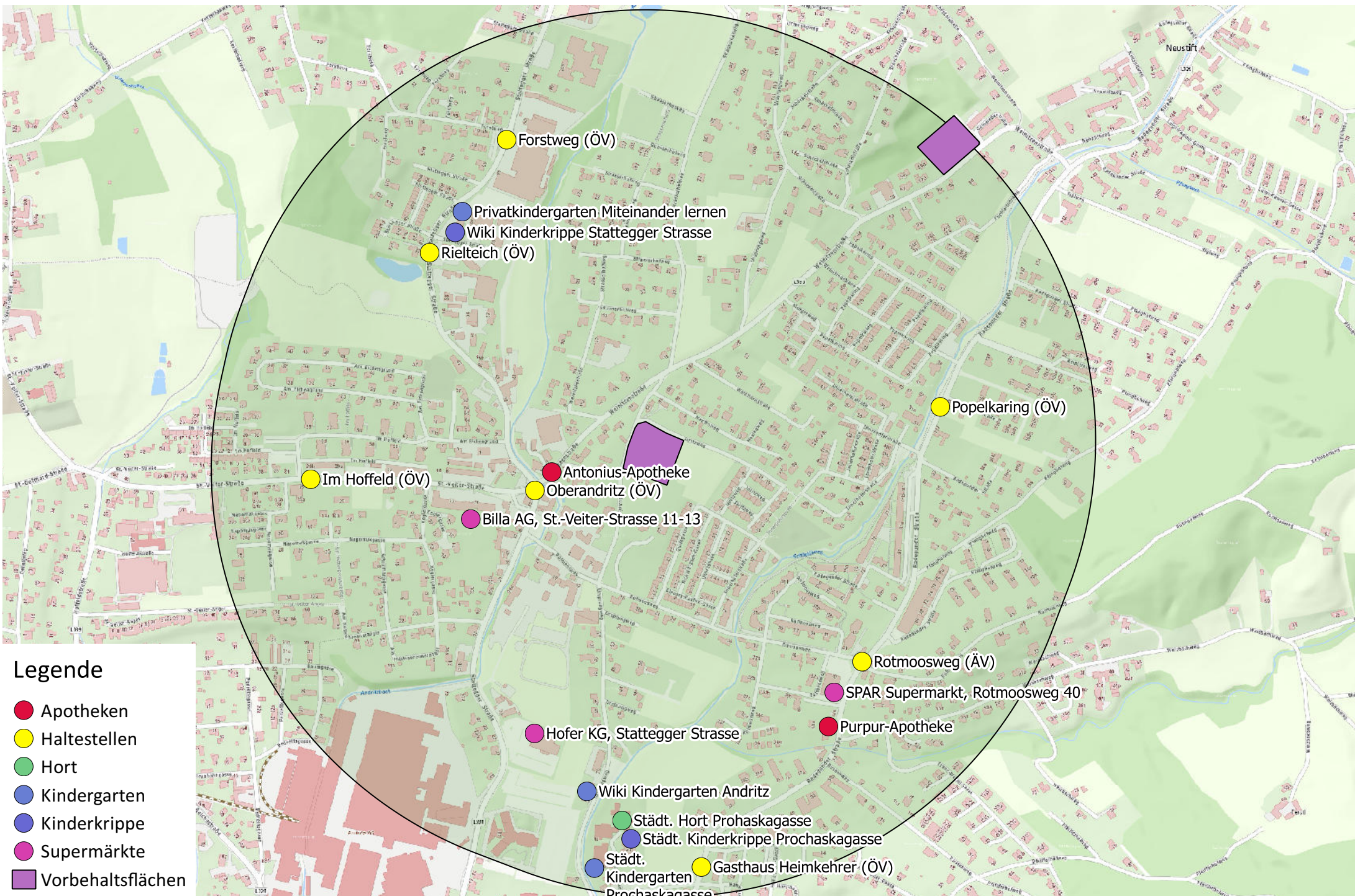


Legende

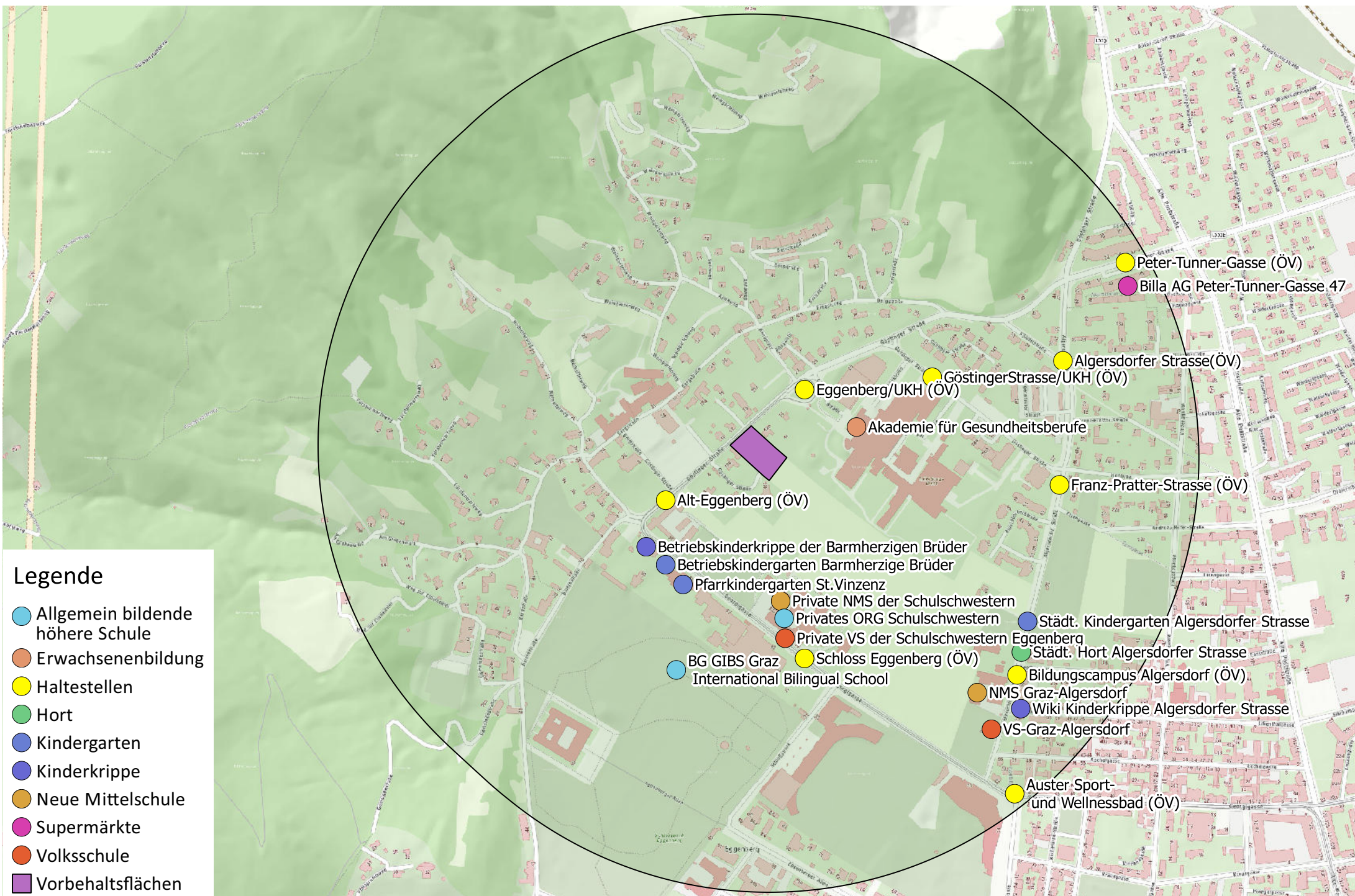
- Haltestellen
- ◆ Vorbehaltsflächen



VORBEHALTSFLÄCHE URSPRUNGSWEG

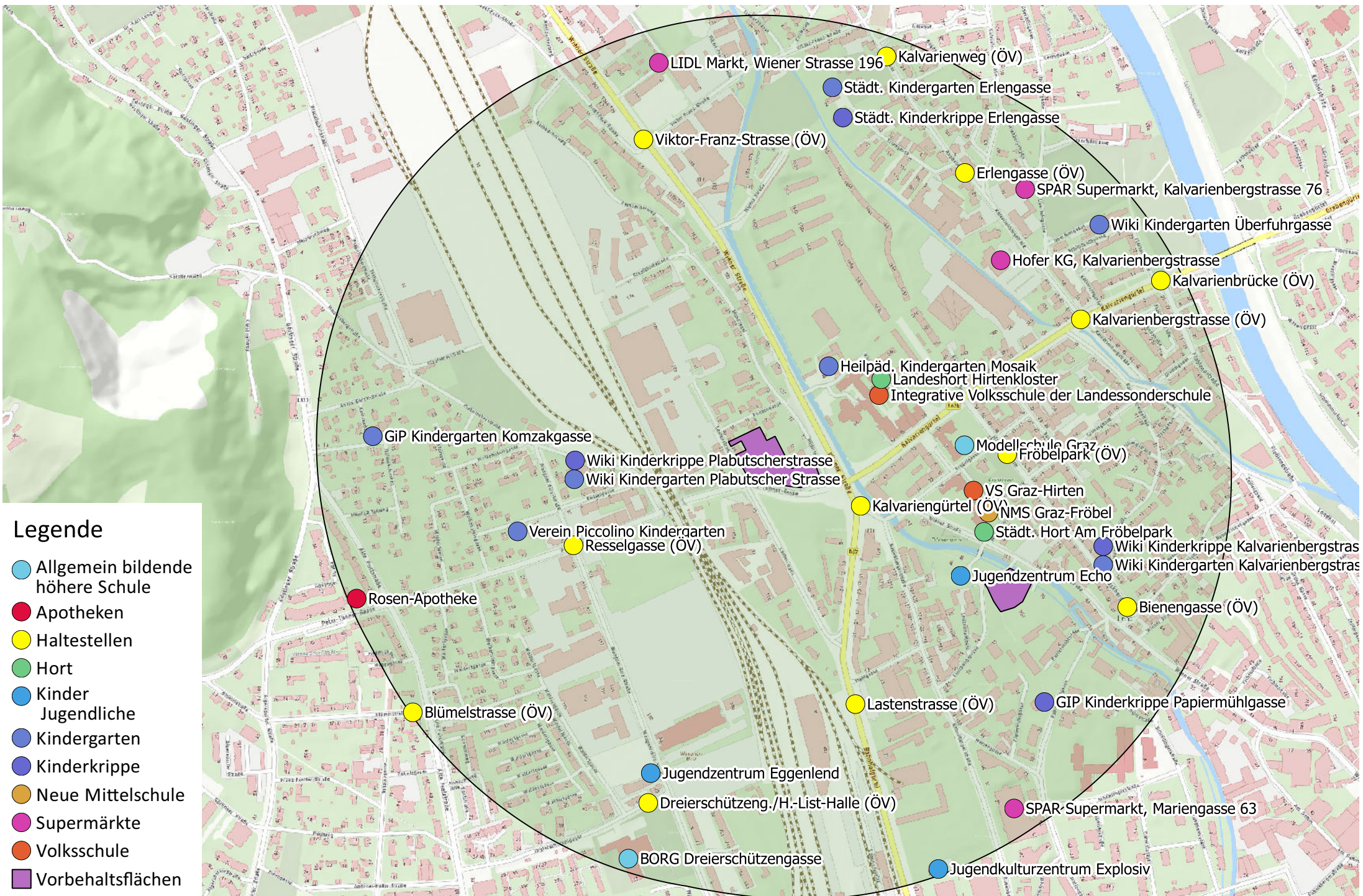


VORBEHALTSFLÄCHE GÖSTINGER STRASSE



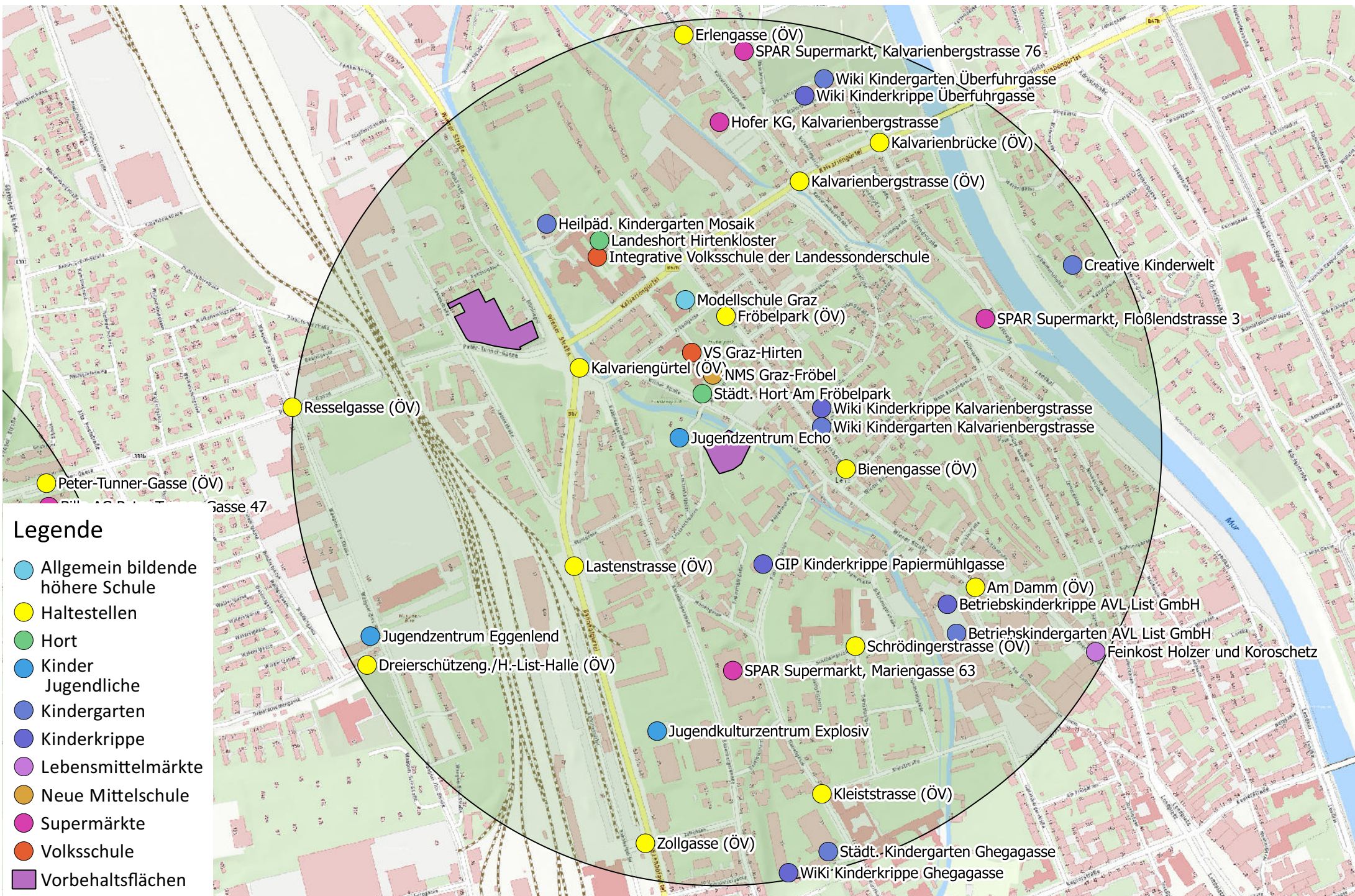
0 100 200 m

VORBEHALTSFLÄCHE PETER-TUNNER-GASSE



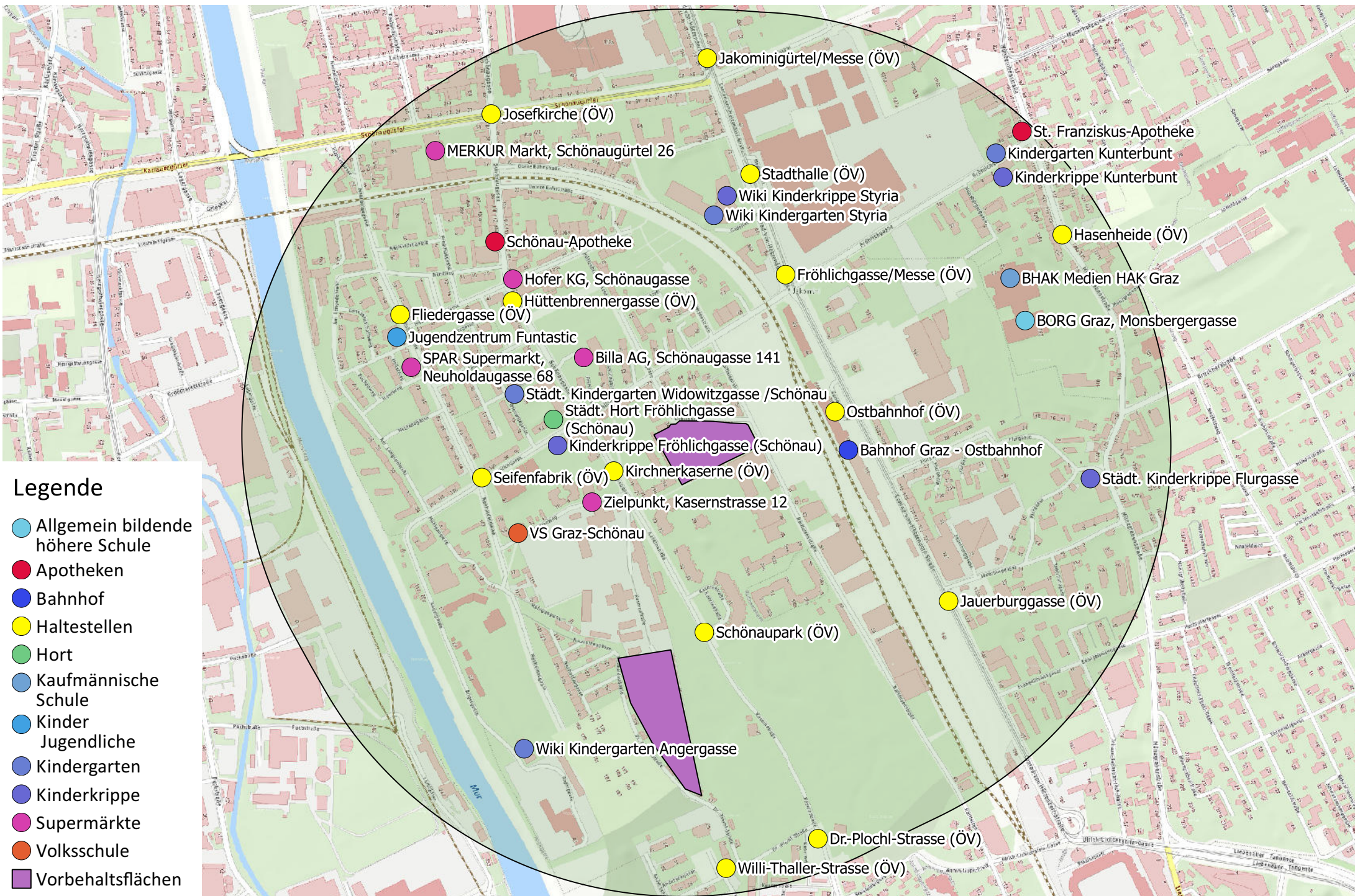
0 100 200 m

VORBEHALTSFLÄCHE LEUZENHOFGASSE

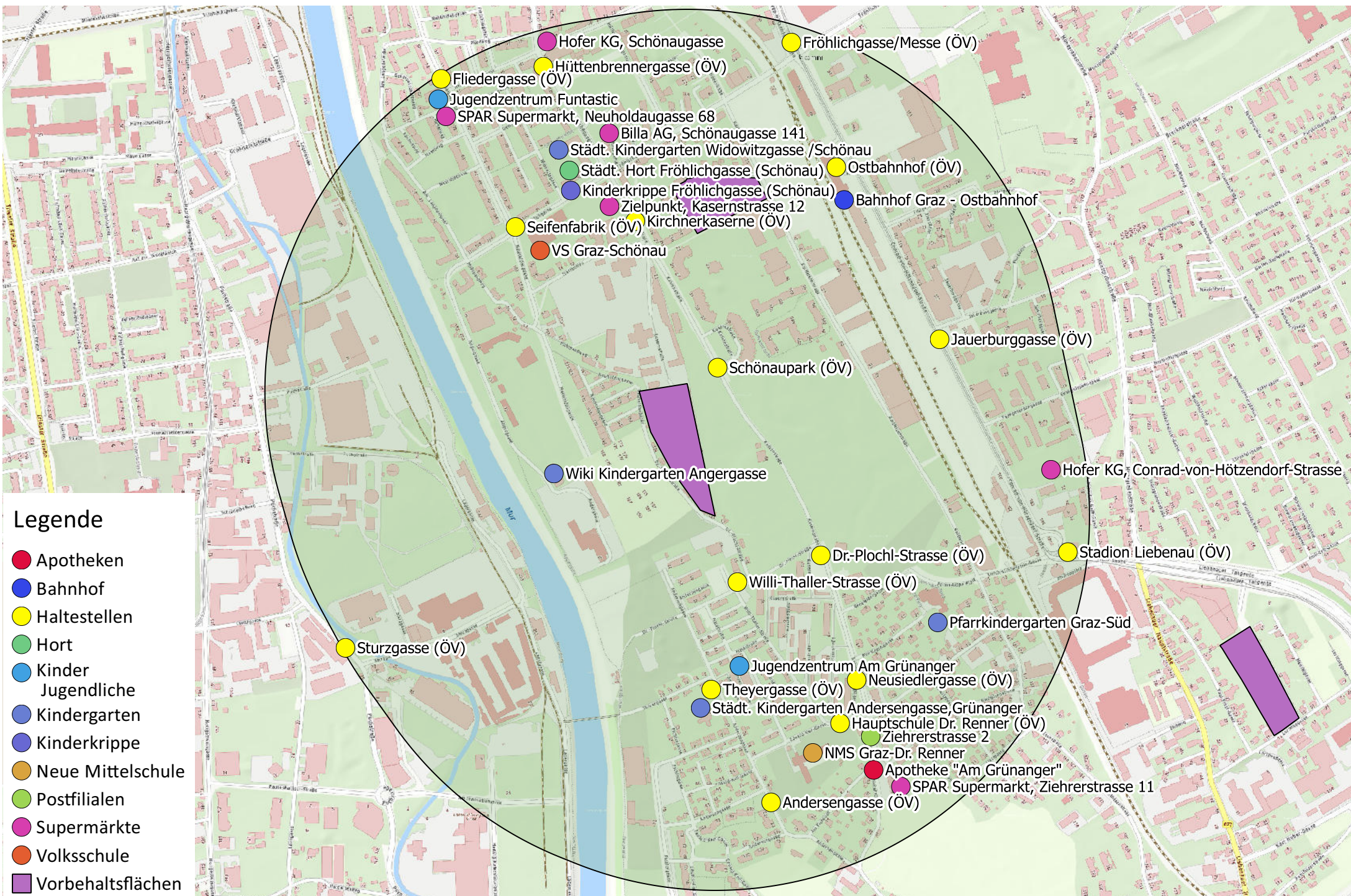


0 100 200 m

VORBEHALTSFLÄCHE DRAISGASSE

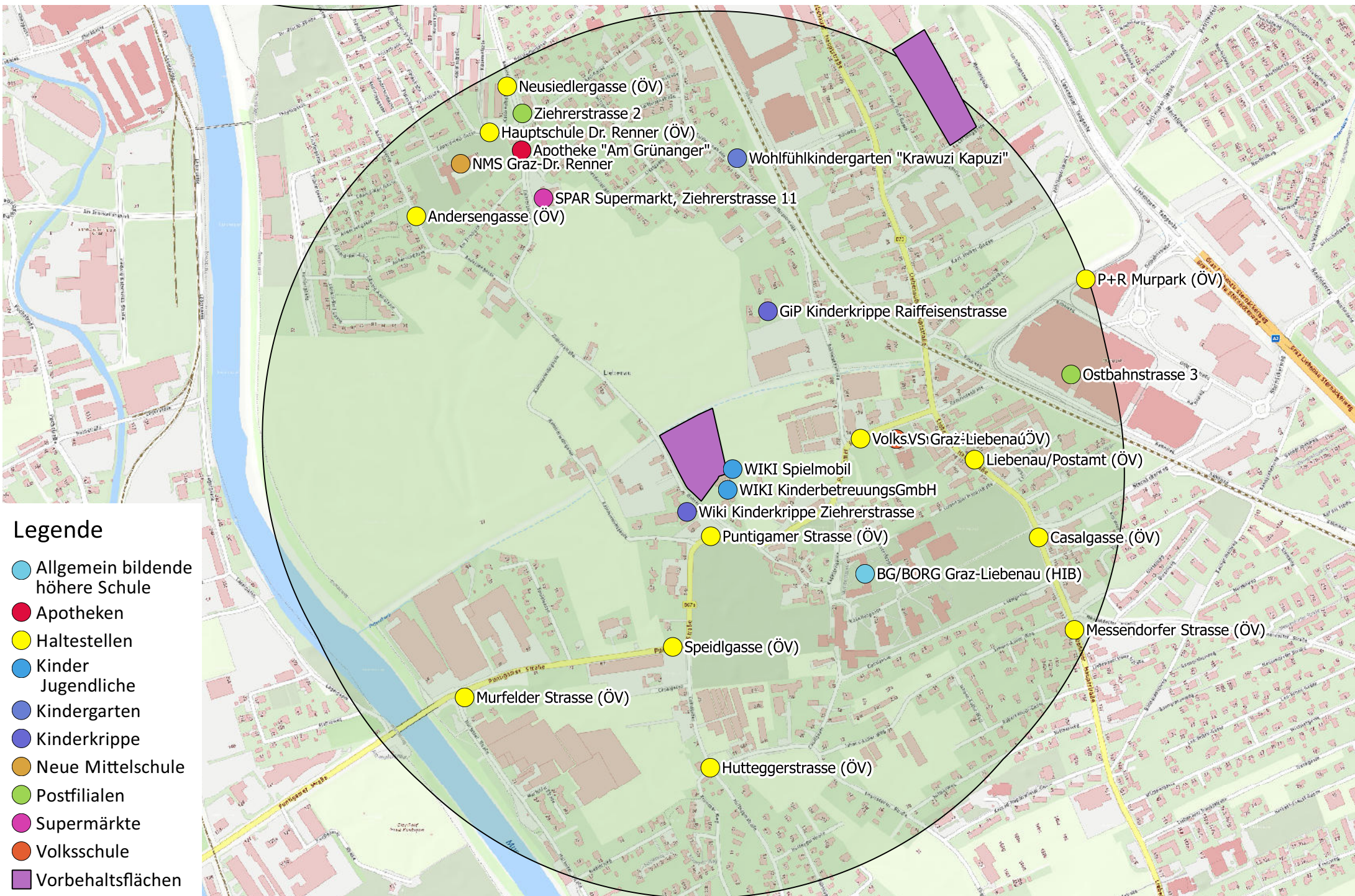


VORBEHALTSFLÄCHE KIRCHNERKASERNE

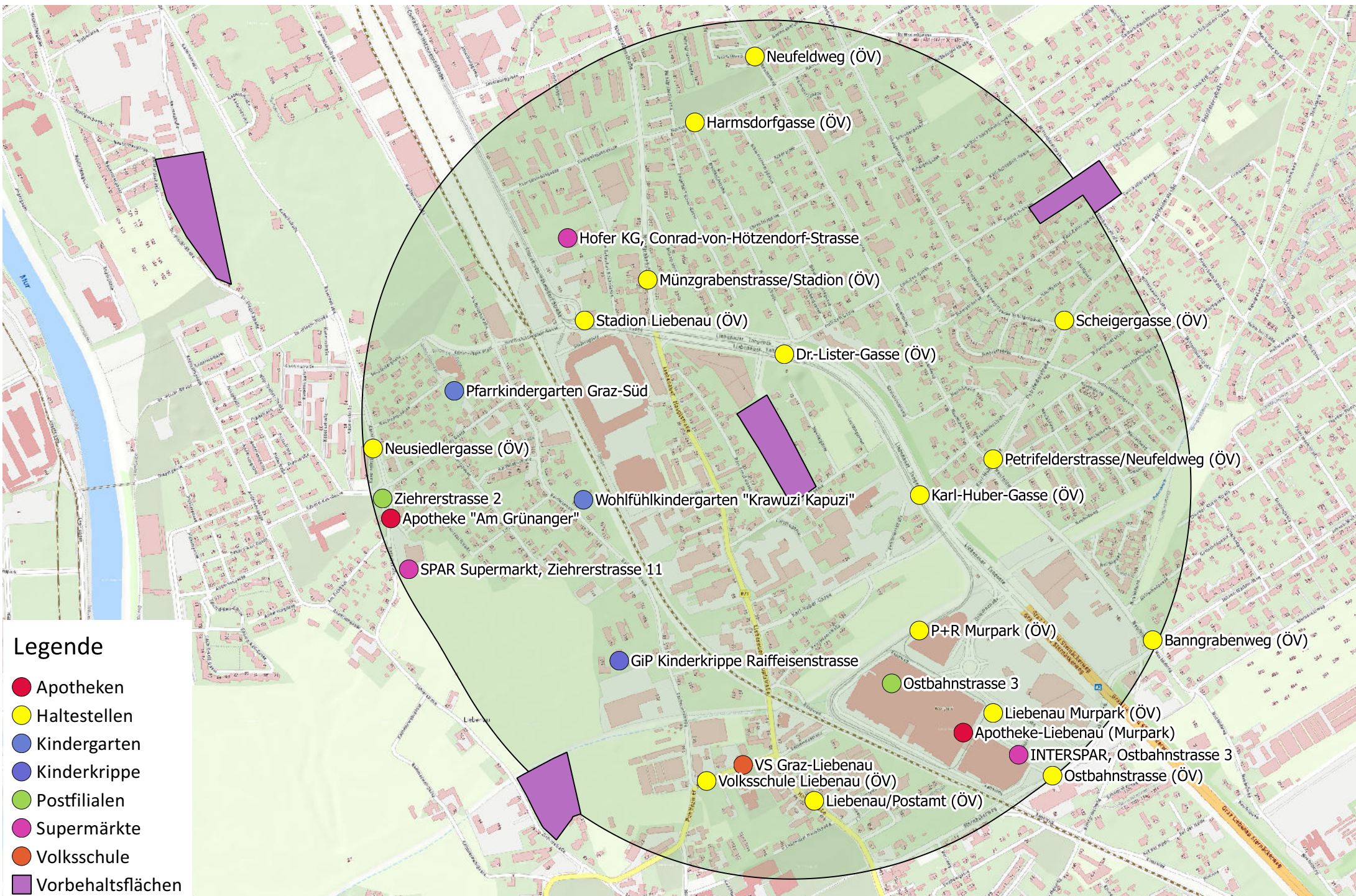


0 100 200 m

VORBEHALTSFLÄCHE ZIEHRERSTRASSE

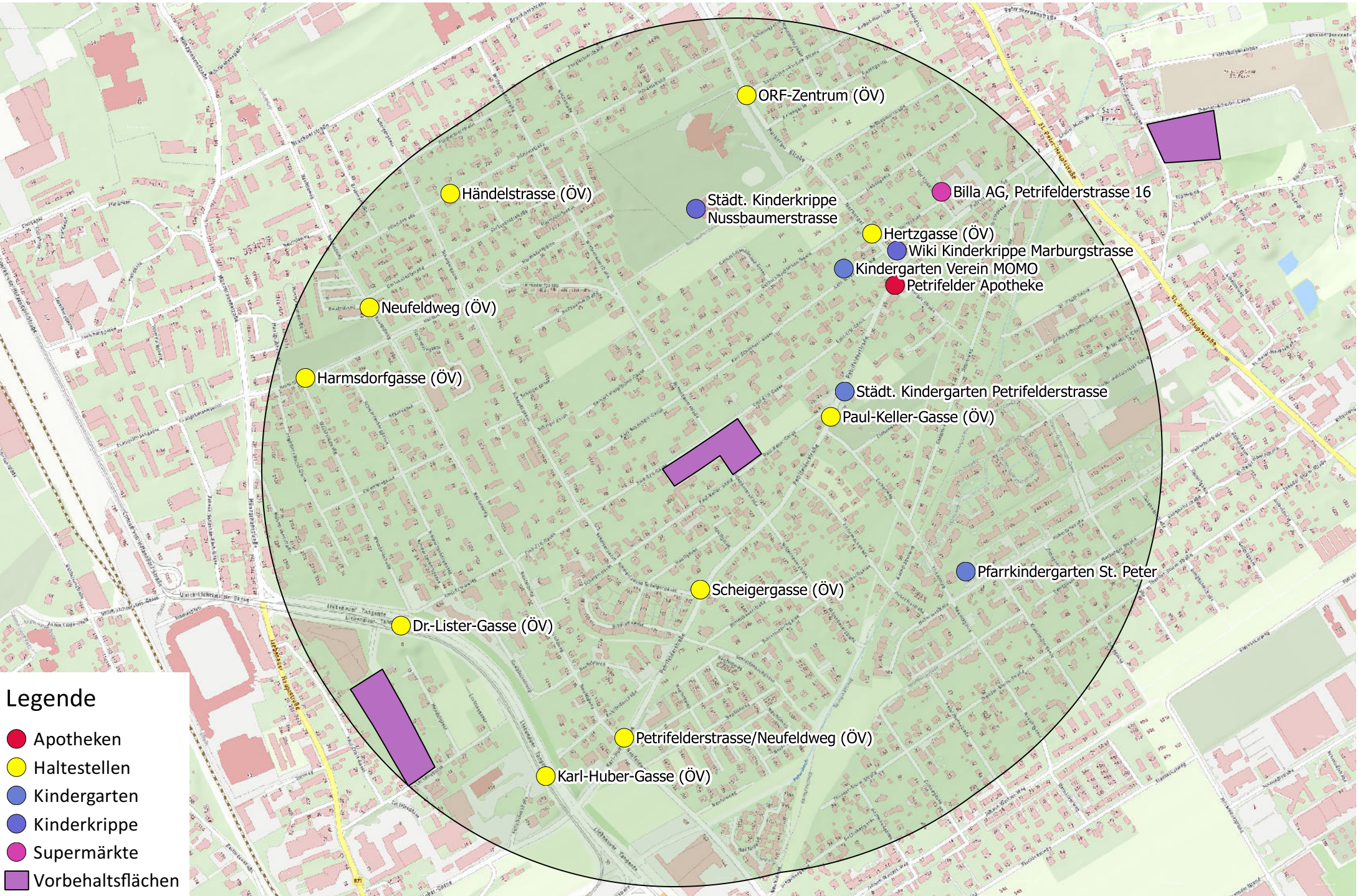


VORBEHALTSFLÄCHE LORTZINGASSE



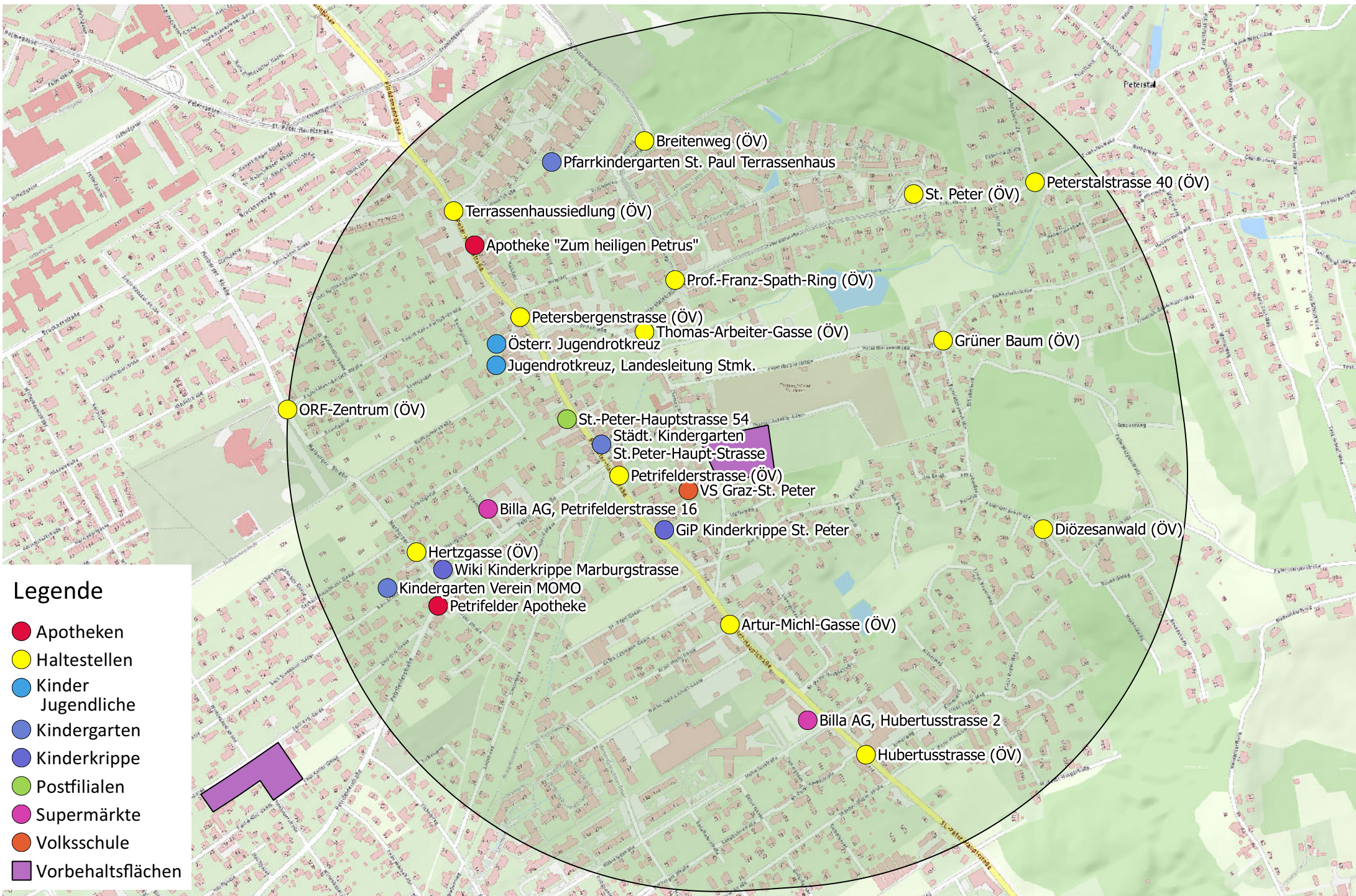
0 100 200 m

VORBEHALTSFLÄCHE EMIL-ERTL-GASSE

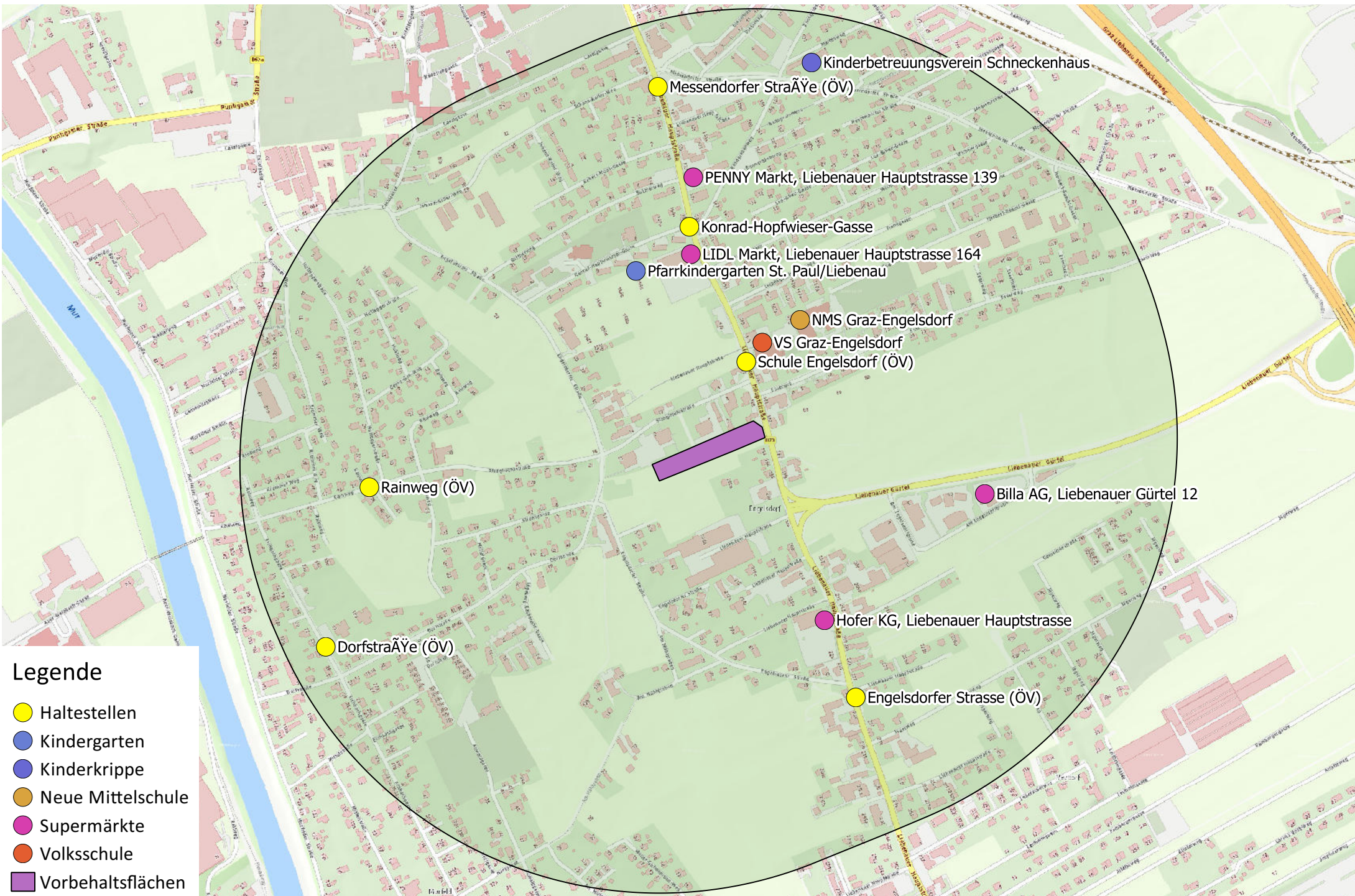


0 100 200 m

VORBEHALTSFLÄCHE THOMAS-ARBEITER-GASSE



VORBEHALTSFLÄCHE LIEBENAUER HAUPTSTRASSE



- Legende**
- Haltestellen
 - Kindergarten
 - Kinderkrippe
 - Neue Mittelschule
 - Supermärkte
 - Volksschule
 - Vorbehaltsflächen

0 100 200 m