

A 14-K-912/2006-13

Graz, am 9.11.2006

Bearbeiter: DI Max Pumpernig

01.03.0 Bebauungsplan

Sackstraße – Murgasse – Kaiser-Franz-Josef-Kai

„Kastner & Öhler“

I. Bez., KG Innere Stadt

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

1.1 Planungschronologie

Seit dem späten 19. Jahrhundert besteht das Kaufhaus Kastner & Öhler in einem der ältesten Teile der Grazer Altstadt, deren Ursprung mit dem 12. Jahrhundert datiert werden kann. Durch Zukauf von benachbarten Objekten und Ausbaumaßnahmen entwickelte sich das Kaufhaus zu einem städtischen Großkaufhaus, welches bis zum heutigen Tage einer ständigen Anpassung an die modernen Bedürfnisse unterworfen ist.

Durch viele unterschiedliche Erweiterungsmaßnahmen, u. a. die kürzlich erfolgte Errichtung der Tiefgarage zur ausreichenden und zeitgemäßen Sicherstellung erforderlicher Stellplätze in unmittelbarer Erreichbarkeit, hat Kastner & Öhler zu jeder Zeit versucht, den unterschiedlichen wirtschaftlichen Entwicklungen zu entsprechen und dabei auf die Gestaltung besonderen Wert zu legen. Ein in den letzten Jahren immer wieder kritisiertes Punkt war und ist die bestehende Dachlandschaft des Kaufhauses, insbesondere vom Schlossberg aus.

Im Bewusstsein der Verantwortung aufgrund der hervorragenden Lage und der Schutzwürdigkeit des städtebaulichen Gevierts, entschied sich die Kastner & Öhler Warenhaus AG beim nunmehr geplanten Umbau für einen internationalen architektonischen Wettbewerb. In mehreren Sitzungen mit den Beteiligten wurden u. a. das Bundesdenkmalamt, die Altstadtsachverständigenkommission, ein Vertreter des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kunst und Vertreter von allen relevanten städtischen Abteilungen sowie auch der Österreichische Vertreter von ICOMOS in das Wettbewerbsverfahren einbezogen bzw. informiert.

In der Jursitzung zum Überarbeitsverfahren „Kastner & Öhler“ vom 14. und 15.12.2005 wurde nach eingehender Abwägung und Vergleich der noch verbliebenen Projekte das Projekt von Nieto/ Sobejano einstimmig ausgelobt. Das Projekt hebt „die Sonderstellung des Standorts im Stadtgefüge hervor und begründet damit die Einzigartigkeit des Projektvorschlags. Als Grundlage für einen Bebauungsplan ist das Projekt in Abstimmung mit der Stadtplanung weiterzuentwickeln“ (Zitat).

Der zu erstellende Bebauungsplan schafft somit die rechtlichen Rahmenbedingungen, die erforderlich sind, das gegenständliche Projekt in einem sensiblen Bereich wie der Grazer Altstadt umzusetzen. Die weitere Konkretisierung der Umsetzung erfolgt jedoch erst im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens.

Während der öffentlichen Auflage bzw. vor Beschluss des Bebauungsplanes fanden zwei Abstimmungen mit den ExpertInnen der UNESCO statt (26.07.2006 und 20.10.2006). Die dabei ausgearbeiteten Handlungsempfehlungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Durch die Adaptierung des Projektes aufgrund der gestellten Einwendungen sowie der Forderungen der UNESCO wurden zum Teil Anpassungen im Bebauungsplan erforderlich, die davon Betroffenen wurden angehört.

1.2 Entwicklungsstufen der Bebauungsplanung:

Ziel des Bebauungsplanes ist, das vorliegende ausgelobte Wettbewerbsprojekt mit den Anforderungen des Altstadtschutzes (Weltkulturerbe) in Einklang zu bringen und damit das Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses rechtlich abzusichern.

Dazu erfolgte im Vorfeld eine Abstimmung mit der Altstadtsachverständigenkommission, die das Wettbewerbsprojekt in ihrer Sitzung am 03.04.2006 vorbeurteilte.

Im Zuge der öffentlichen Auflage des gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurfes wurde zwischen der Stadt Graz, der UNESCO/ ICOMOS und der Konsenswerberin eine akkordierte Handlungsempfehlung erarbeitet, welche in den relevanten Punkten im Bebauungsplan umgesetzt wird. Parallel zum Bebauungsplan wird eine Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und dem Kaufhaus Kastner & Öhler ausgefertigt, um jene Änderungspunkte festzuschreiben, die im Bebauungsplan nicht festgelegt werden können.

Im Zuge der Endbegutachtung durch die UNESCO/ ICOMOS - ExpertInnen am 20.10.2006 konnte Einvernehmen darüber hergestellt werden, dass die Firma Kastner & Öhler weiterentwickelt werden soll. Somit wird grundsätzlich den Erweiterungsplänen der Architekten Nieto/Sobejano zugestimmt und die grundsätzliche Verträglichkeit des Bauprojektes mit den Weiterbekulturerbekriterien der Altstadt von Graz erklärt. Die präsentierte Lösung wird als sehr angenehm empfunden, da Kubatur reduziert wurde. Weiters wird eine sehr schöne Entwicklung zwischen der Dachsituation und dem Haus als Ganzes festgestellt, dh. die Verzahnung der Dachsituation gibt dem Haus als Ganzes nun mehr Qualität.

2. Rechtliche Grundlagen:

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Stadtzentrum (historischer Stadtkern)“ ausgewiesen.

Zielsetzungen hierfür sind u. a.: Die Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung. Die Steigerung der Attraktivität als überregionales Handels- und Dienstleistungszentrum. Die Stärkung des Stadtzentrums unter Berücksichtigung der vorgegebenen Entwicklungsachse Graz-West. Einkaufszentrenenerweiterungen bevorzugt an bestehenden Standorten.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

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

Gem. § 23 (5) lit. c) Stmk. ROG 1974 idF. LGBl. Nr. 13/2005 sind Kerngebiete Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für Bauten und Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, Gebäude für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, Verwaltungs- und Bürogebäude udgl. bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe, die sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen verursachen, errichtet werden können.

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

DECKPLÄNE ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER STADT GRAZ:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Gutachten nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 innerhalb der Grazer Altstadtschutzzone erforderlich.

Stadtmorphologie – Räumliches Leitbild (Karte 4):

Altstadt und historische Vorstädte mit weitgehend geschlossener, Raum begrenzender, dichter Bebauung. Die räumliche Qualität der Stadt wird von den charakteristischen, natürlichen und baulichen Elementen und den daraus gebildeten Strukturen bestimmt.

- 2.3 UNESCO-Weltkulturerbe Schutzzone I – historische Altstadt von Graz, basierend auf Konvention vom 28.01.1993 – BGBl. Nr. 60/1993.

- 2.4 Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980:
Schutzzone I

- 2.5 Einkaufszentrenverordnung:

Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 03.05.2004, mit welcher das Entwicklungsprogramm zur Versorgungs-Infrastruktur (Einkaufszentrenverordnung) erlassen wird (LGBl. Nr. 25/2004).

Gemäß § 2 der Einkaufszentrenverordnung – Vorgaben für Einkaufszentren und die Örtliche Raumplanung – gibt es für die Kernstadt Graz für die max. zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren I und II keine Flächenbeschränkungen. Jedoch darf die max. zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel bei EZ I 5.000 m² nicht überschreiten.

- 2.6 Bebauungsdichteverordnung 1993 (Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 22.03.1993, mit der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Bauten festgelegt werden, LGBl. Nr. 38/1993 i.d.F. LGBl. Nr. 63/2003):

Gemäß § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 sind in Kerngebieten gemäß § 23 (5) lit. c) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte festgelegt.

Gemäß § 3 „Überschreitung“ können in überwiegend bebauten Gebieten die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angeführten Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzung in einem Bebauungsplan überschritten

werden. Bei nicht gegebener Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung festgesetzt werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen tunlich und im Sinne des Schutzes des Ortsbildes (§ 43 (2) Z. 7 Stmk. BauG) zweckmäßig ist (zB Wiedererrichtung, Einfügung in die umgebende Bebauung bei Baulücken, Schlussglieder einer geschlossenen Bebauung oder sonstige Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzung, Zu- und Umbauten, Dachraumausbauten).

Im verfahrensgegenständlichen Bereich liegt bereits im Bestand eine Bebauungsdichteüberschreitung des gemäß geltendem 3. Flächenwidmungsplanes bzw. im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgelegten Wertes von 2,5 vor. Dabei handelt es sich um eine Überschreitung in der Größenordnung von ca. 2,1 im Bestand (4,6 statt 2,5). Durch die vorgesehenen Zu- und Umbaumaßnahmen, die über gegenständlichen Bebauungsplan geregelt werden sollen, ergibt sich eine weitere Bebauungsdichteüberschreitung auf insgesamt ca. 5,06, somit gerundet 5,1. Die insgesamt langfristig anzustrebende maximale Bebauungsdichte für den verfahrensgegenständlichen Bereich wird daher bei einem Wert von 5,1 zu liegen kommen.

Das Unternehmen Kastner & Öhler / Gigasport gehört mit ca. 1.650 MitarbeiterInnen an 31 Standorten in Österreich, Slowenien, Tschechien und der Slowakei zu den 10 größten Mode- und zu den 5 größten Sport- und Handelsunternehmen in Österreich („Alpenland Kaufhaus“).

Das am verfahrensgegenständlichen Standort seit dem späten 19. Jahrhundert bestehende Haupthaus ist in seiner Bedeutung für die gesamte Grazer Altstadt – insbesondere im Hinblick auf seine Stellung als Leitbetrieb und wichtiger Arbeitgeber - einzigartig und gleichzeitig bedeutendster Wirtschaftsmotor der Innenstadt. Durch diesen Leitbetrieb wird nicht nur die Handelsfunktion der Innenstadt wesentlich beeinflusst, sondern darüber hinaus auch die gesamte Attraktivität der Innenstadt insbesondere die Erhaltungsqualität historisch bedeutsamer Bausubstanzen im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplangebiet gefördert und sichergestellt. Dabei weist dieses innerstädtische Kaufhaus im Bezug auf seine Flächenausdehnung und Kubatur bereits im Bestand eine Dimension auf, welche in der Landeshauptstadt Graz als einmalig bezeichnet werden muss. Die für moderne städtebauliche Kubaturen in den 50er Jahren in der Bundesrepublik Deutschland (für damalige zeitgemäße Wohnformen) entwickelten und in der Stmk. Dichteverordnung übernommenen, festgelegten max. zulässigen Dichtewerte von 2,5 können in dieser außergewöhnlichen städtebaulichen Gemengelage des Betriebsstandortes mit Bestandsdichten von 4,6 somit nicht annähernd

eingehalten werden. Dies insbesondere, da durch die systematische und organische Weiterentwicklung vom Haupthaus auf die benachbarten Bausubstanzen bis zur dichten, städtebaulichen Gemengelage entlang des Kais über viele Jahrzehnte bei fehlenden Freiflächen die Bebauungsdichterahmenwerte geltender Bebauungsdichteverordnung mit 2,5 niemals eingehalten werden konnten.

Die vorgesehene Aufstockung stellt eine zur Aufrechterhaltung und mittel- bis langfristig angestrebten Absicherung des Betriebsstandortes notwendige Maßnahme des Unternehmens dar und ist aus wirtschaftlichen Überlegungen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Verknüpfungen der überregional bedeutsamen Handelsfunktion mit dem sich kontinuierlich weiterentwickelnden Städtetourismus - mit den vorgesehenen Aussichtsterrassen und Restaurantnutzungen - bei entsprechend zu fordernder Architekturqualität unabdingbar. Im Gegensatz zur Schaffung von zusätzlichen Handelsflächen an den Peripherien von Städten und Gemeinden wird mit der bestmöglichen Nutzung historisch bedeutsamer Bausubstanzen eine wesentliche Stärkung der Innenstadt auf Jahrzehnte sichergestellt. Damit kann auch wieder von einer Chancengleichheit gegenüber außerhalb der Stadtzentren befindlichen, Kaufkraft absaugenden „Einkaufszentren auf der Grünen Wiese“ gesprochen werden. Das ausgelobte Projekt der ArchitektInnen Nieto/Sobejano garantiert darüber hinaus jene architektonische Qualität, welche in einem so sensiblen Bereich wie der Grazer Altstadt unumgänglich ist.

Unter Heranziehung der wesentlichen Zielsetzungen für das Stadtzentrum gem. 3. Stadtentwicklungskonzept, nämlich der Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums in seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung lässt sich erklären, dass sich die vom Landesgesetzgeber geforderte städtebauliche Tunlichkeit mit der beabsichtigten Erhöhung der Nutzungsvielfalt und Attraktivierung dieses Traditionsbetriebes gewährleisten lassen kann und dass die Überschreitung der Bebauungsdichte im Sinne des Schutzes des Ortsbildes zweckmäßig ist.

Nicht zuletzt wird durch die baukünstlerische Qualität des ausgelobten Projektes im Hinblick auf das Ortsbild gem. § 43 (2) Z. 7 Stmk. BauG 1995 eine wesentliche architektonische Aufwertung der Dachlandschaft herbeigeführt, zumal es sich im verfahrensgegenständlichen Aufstockungsbereich derzeit um eine nicht erhaltenswerte Dachstruktur handelt, welche durch verblechte Grabendächer dem vorherrschenden Gebietscharakter in seiner historischen Bedeutung nicht gerecht werden kann.

Durch die planmäßige Umsetzung des ausgelobten und mit der UNESCO/ ICOMOS zwischenzeitlich abgestimmten Projektes der ArchitektInnen

Nieto/Sobejano sollen jedoch erhaltens- und schützenswerten Gebäudeteile der historisch bedeutenden Dachlandschaft jedenfalls unverändert bewahrt werden. Die geforderten Schutzziele nach § 43 (2) Z. 7 BauG 1995 werden daher durch die Bewahrung der schützenswerten Dachlandschaft eingehalten.

Die sich mit der Realisierung dieses Projektes ergebende Dichteüberschreitung des geltenden Höchstwertes auf ca. 5,1 erfolgt somit im Sinne des Schutzes des Ortsbildes (§ 43 (2) Z. 7 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.) und ist daher dieses Projekt als zweckmäßig anzusehen. Ebenso lässt sich die städtebauliche Tunlichkeit unter Heranziehung der im geltenden STEK festgelegten Ziele für das Stadtzentrum begründen.

3. Bestandssituation – Lage und Erschließung:

3.1 Planungsgebiet/Größe:

Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches liegenden Bauflächen Nr. 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29, 30/1, 30/2, 30/3, 33, 34, 37, 38, 39, 879/3 und Grundstücke Nr. 877 (öffentliches Gut, Paradeisgasse), 878 (öffentliches Gut, Badgasse) sowie 879/2 (Servitutsfläche Admonter Gasse, Passage), alle KG 63101 Innere Stadt. Das Gesamtflächenausmaß beträgt ca. 13.594 m². Die lt. geltendem dritten Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 idF. 3.06 innerhalb des festgelegten Baulandes – Kerngebiet festgelegten Flächen weisen davon eine Fläche von ca. 12.986 m² auf.

3.2 Gebietscharakter – kleinräumiges Umfeld:

(Nachfolgend wird die städtebaulich-raumplanerische Stellungnahme zu einem baukünstlerischen Wettbewerb für Um- und Zubauten (Aufstockung) am Innenstadtkaufhaus Kastner & Öhler, herausgegeben von der Stadt Graz, Stadtplanungsamt im Juli 2005 auszugsweise wiedergegeben):

Der Bereich um die Sackstraße ist neben jenem des Schlossberges und der Sporgasse als ältester im Stadtgebiet zu bezeichnen und mittelalterlichen Ursprungs mit Datierungen um das 12. Jahrhundert. Davon zeugen noch die gekrümmten Straßenverläufe von Sackstraße und Murgasse. Die Hausbestände gehen im Baukern teilweise auf diese Gründungszeit zurück, teilweise erfolgten Ersatzbauten im 16. und 18. Jahrhundert.

Geprägt wird das Geviert zwischen Murgasse – Sackstraße – Schlossbergplatz – Kaiser-Franz-Josef-Kai heute von der Geschäftsnutzung durch Kastner & Öhler:

Bis auf die Häuser Sackstraße 1, 3, 5, 15 und 17 sowie Murgasse 2, 4, 6 und 8 befinden sich die weiteren 10 Häuser und somit der überwiegende Flächenanteil in der Hand dieses Kaufhauses.

Die Entwicklung dieses Stadtteiles steht naturgemäß in direktem Zusammenhang mit den Erfordernissen, die aus dieser Funktion entstehen. In einem lebendigen Stadtgefüge nicht ausschließbar, treffen daher auch hier wirtschaftliche Interessen auf solche einer historisch begründeten Identifikation mit der Stadt und ihrem Erscheinungsbild aufeinander. Dies zeigen vor allem bauliche Entwicklungen in den 50er und 60er Jahren, deren Ergebnisse es heute teilweise zu sanieren gilt.

Geprägt wird das gegenständliche städtebauliche Quartier von der geschlossenen Blockbebauung mit 3- bis 5-geschossigen Altbeständen an den organisch gekrümmten Straßenfluchtlinien.

3.3 Verkehrliche Erschließung:

In weniger als 100 m Entfernung befindet sich der Hauptplatz als wichtiger Verkehrsknoten für den öffentlichen Personennahverkehr, über welchen alle Straßenbahnlinien führen. Von hier aus ist der Jakominiplatz, der Hauptverkehrsknoten, der von beinahe allen Buslinien angesteuert wird, unmittelbar erreichbar.

Die Anbindung an den Kfz-Verkehr erfolgt über den Kaiser-Franz-Josef-Kai und die neue Tiefgarage. Fußläufig kann das Planungsgebiet über die Murgasse sowie über die Sackstraße (Haupteingang) erreicht werden, ein weiterer Zugang besteht murseitig (Sporthaus). Murseitig, in der Sackstraße und im Bereich der Reiche nordseitig des Grdst. Nr. 33, KG Innere Stadt, bestehen Fahrradabstellmöglichkeiten.

Die nächstgelegenen Taxistandplätze befinden sich beim Casino bzw. beim Kunsthaus. Für das Kaufhaus Kastner & Öhler bestehen derzeit ca. 500 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 143 Stellplätze in der Tiefgarage unter dem Kunsthaus.

Das Kaufhaus Kastner & Öhler wird von einem großen Anteil der Kunden fußläufig erreicht.

3.4 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur:

Das Planungsgebiet ist technisch infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes:

4.1 Städtebauliche Zielsetzungen:

Eigentlich ist die vorliegende Bebauung in ihrer städtebaulichen Entwicklung als abgeschlossen zu betrachten, jedoch ergeben sich aufgrund der modernen Anforderungen an ein innerstädtischer Kaufhaus immer wieder Adaptierungsnotwendigkeiten, die über gegenständlichen Bebauungsplan umgesetzt werden sollen. Die vom Bereich 2 des gegenständlichen Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke/ Objekte stehen nicht unter Denkmalschutz, sind jedoch aufgrund der Lage in der Schutzzone I gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz als geschützt zu betrachten.

Die von der ASVK geforderte Absicherung der Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches im gegenständlichen Bebauungsplan erfolgt derart, dass Dachraumausbauten im Rahmen des Bestandes zwar zulässig sind, bestehende Dächer innerhalb des Bereiches 1 jedoch in ihrer Kontur (Traufen, Firste) und Deckung (Material, Deckungsart) zu erhalten sind.

Baumaßnahmen bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außer der für eine Bebauung bestimmten Flächen (Hofzone) werden im Verordnungstext gesondert geregelt. Instandhaltungsmaßnahmen, ferner Umbauten sowie Änderungen des Verwendungszweckes sind entsprechend der Legaldefinition des „Kerngebietes“ zulässig.

Um die Erhaltung der Freiflächenqualität sicherzustellen, ist die Bebauung/ Überdachung der näher definierten Freiflächen (bestehende Innenhöfe) nicht zulässig. Diese Festlegung deckt sich mit den geltenden Bestimmungen zum Stadtentwicklungskonzept Nr. 3.00 i.d.g.F. der Stadt Graz.

4.2 Verkehrsanlagen, verkehrsmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet wird von vier öffentlichen Verkehrsflächen, nämlich dem Schlossbergplatz im Norden, der Sackstraße im Osten, der Murgasse im Süden und dem Kaiser-Franz-Josef-Kai im Westen umschlossen, die Straßenfluchtlinien werden der Bestandssituation entsprechend festgelegt und sind ident mit den straßenseitigen Hausfluchten (werden jedoch zur besseren Lesbarkeit des Planes leicht versetzt dargestellt). Leistungsfähige Zu- und Abfahrten sind, wie bereits oben angeführt, über den Kaiser-Franz-Josef-Kai zur Tiefgarage gegeben. Eine spätere Erweiterung der unterirdischen Tiefgarage wird über den gegenständlichen Bebauungsplan ermöglicht und ist diese in östlicher und südöstlicher Richtung unter den Bestandsgebäuden vorgesehen.

Die Anlieferung erfolgt über den Kaiser-Franz-Josef-Kai und den Admonter Hof zum geplanten und bereits genehmigten Logistikcenter. Eine Öffnung dieses Wirtschaftshofes für Kunden ist nicht vorgesehen. Die Kastner & Öhler Warenhaus AG plant eine weitere Konzentration von Verwaltungseinheiten im Admonter Hof, dies erfordert eine sinnvolle Wegerschließung innerhalb des Gebäudes, ebenso über die Hofflächen. Dafür ist vorgesehen, mittelfristig einen Laubengang hofseitig in Errichtung zu bringen sowie die Räume in den beiden gegenüberliegenden Hofseiten im voraussichtlich 1. Obergeschoss mittels einer Fußgängerbrücke zu verbinden. Die Ausgestaltung und Lage ist jedenfalls mit dem Bundesdenkmalamt im Detail noch näher abzustimmen.

Weiters bestehen fußläufige An- und Verbindungen über den Kaiser-Franz-Josef-Kai zum Sporthaus, über die Murgasse durch die Paradeisgasse in den Innenhof bzw. über die Badgasse und die Admontergasse (Dienstbarkeit der ständigen Offenhaltung der zu errichtenden Passage für den öffentlichen Fußgänger- und Wagenverkehr und des Rechtes der Gemeinde zur Einlegung aller im Par II Servitutsvertrag 1911-10-31 erwähnten Leitungsanlagen in der Passage für Stadt Graz sowie Dienstbarkeit des Wegerechtes für Fußgänger und Wagen sowie Viehtrieb unter dem Schwibbogen des Hauses Nr. 2 Paradeisgasse, Gst. 27, welcher von der Badgasse in die Murgasse führt für Stadtgemeinde Graz als Trägerin der Öffentlichkeit). Der Haupteingang befindet sich in der Sackstraße, von wo man über einen eigenen Eingang zu einem Lebensmittelmarkt im Tiefgeschoss gelangt.

4.3 Zonierung, Maß der baulichen Nutzung, Höhengestaltung, Dimensionierungen sowie Dachgestaltung, technische Erfordernisse:

Zur bestmöglichen Absicherung der bestehenden schützenswerten Dächer einerseits und zur Ermöglichung einer weitestgehenden Umsetzung des ausgelobten Wettbewerbsprojektes der Architekten Nieto/Sobejano andererseits, wird das Planungsgebiet in zwei räumliche Bereiche unterteilt.

Dabei werden für die Bestandsgebäude (= Bereich 1, vgl. § 8 des Wortlautes) nähere Bestimmungen festgelegt. Insbesondere sind diese schutzwürdigen Dächer in ihrer Kontur (Traufen, Firste) und Deckung (Material, Deckungsart) zu erhalten und die traufseitigen Gebäudehöhen unverändert beizubehalten. Der Bereich 2 hingegen soll den städtebaulichen Rahmen für die Umsetzung der neuen Dachlandschaft bilden und die Integration in den Altbestand sicherstellen. Nähere Bestimmungen werden erst im nachfolgenden Bauverfahren festgelegt.

Die Grenze zwischen den beiden Bereichen verläuft im Bereich der Sackstraße entlang der bestehenden Firstlinie. Zum Admonterhof hin wird die Bereichsgrenze durch den bereits genehmigten Zubau/Umbau/Neubau des Logistikcenters bestimmt. Zum Hotel Erzherzog-Johann im Süden verläuft die Grenze mit der Grundgrenze. Zur Reiche im Norden wird die Grenzlinie um einen halben Meter hinter den bestehenden First zurückversetzt.

Für die geplanten neuen Aufstockungen bzw. Dachausbauten und die zum Teil bereits genehmigten Zubaumaßnahmen, diese insbesondere im Admonterhof (Logistikcenter, westliche Terrassenzone), die sich im Bereich 2 gem. Rechtsplan befinden, wurden im § 9 gegenständlichen Wortlautes nähere Festlegungen hinsichtlich zulässiger Höhen getroffen. Die Maximalhöhen werden dabei von insgesamt 6 Niveaus festgelegt. Dabei beziehen sich alle Höhenangaben auf das Niveau 351,85 ü. A. (=0,0 für die Höhenangaben), das entspricht der Fußbodenoberkante des Sporthauses EG.

Die Festlegung von o. a. Maximalhöhen ergibt sich aus dem Einfügungsgebot und der Notwendigkeit, die erforderlichen technischen Einrichtungen, die sich derzeit offen auf dem Dach befinden, in die Dachlandschaft zu integrieren (einzuhausen). Die Höhenfestlegung erfolgen auf Basis der Endbegutachtung der UNESCO/ ICOMOS- Experten am 20.10.2006.

Der Bereich 2 wird weiters in zwei Zonen unterteilt: Dabei darf in den sogenannten Terrassenzonen eine max. Höhe von 24,5 m insgesamt nicht überschritten werden. In der sogenannten Aufstockungszone ist entsprechend den sonstigen Vorgaben des Wortlautes, insbesondere des § 9, die neue Dachlandschaft gem. dem ausgelobten und von der UNESCO/ ICOMOS begutachteten Wettbewerbsergebnis von Nieto/Sobejano in Errichtung zu bringen. Die einzelnen Niveaus werden dabei max. 25,5 m (nördliches Shed bei der Reiche), max. 28,5 m (sog. Grabenhöhe und Höhe der Technischeinheiten (Aufstockung), Lifteinhausung im Norden), max. 31,0 m (niedere Sheds) bzw. max. 34,5 m (max. 2 hohe Sheds) umfassen. Die Festlegung der mittleren Sheds mit einer Maximalhöhe von 32,5 m erfolgte im Zuge der Endbegutachtung am 20.10.2006. Jene Flächen, die eine Höhe von max. 24,5 m (Terrassenniveau) nicht überschreiten, gelten nicht als Aufstockungszone.

Eine weitere Strukturierung der Sheds im Bereich der Sackstraße (Tiefenstaffelung etc.) soll angedacht werden. Betreffend die Materialwahl der Dachdeckung wurde in der Endbegutachtung eine Empfehlung abgegeben, die im Bebauungsplan weitestgehend Berücksichtigung findet.

5. **Auflistung der Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf:**

Auflageentwurf 14.06.2006	Empfehlungen der UNESCO	Endbeschluss 16.11.2006	Ergebnis
§ 1 -§ 8		§ 1 -§ 8	unverändert
§ 9 (1), (2) und (3)		§ 9 (1), (2) und (3)	unverändert
§ 9 (4) Z.1 Die Terrassenzone inkl. An-/Verbindungsflächen zu Bestandsdächern wird mit dem Terrassenniveau von max. 24,5 m festgelegt. Die nördlichste Terrassenzone darf eine max. Höhe von 17,5 m nicht überschreiten.	Reduzierung der Höhen und Kubaturen	§ 9 (8) Z. 1 Die Terrassenzonen werden mit dem Terrassenniveau von max. 24,5 m festgelegt. Die nördlichste Terrassenzone darf eine max. Höhe von 17,5 m nicht überschreiten.	Neufestlegung der westlichen Terrassenzone, dadurch Verkleinerung der Aufstockungszone. Zurückspringen der Sheds murseitig ist nun planlich geregelt.
§ 9 (4) Z. 2 Die Aufstockungszone wird auf eine Fläche von max. 2.700 m ² beschränkt und gliedert sich wie folgt: lit. a) Nördlichstes Shed/Reiche max. 26,5 m lit. b) Grabenhöhe/Technik einheiten (Würfel im Norden sowie HKLS im Süden): max. 29,0 m	Reduzierung der Höhen und Kubaturen	§ 9 (4) Z. 2 Die Aufstockungszone wird auf eine Fläche von max. 2.500 m ² () beschränkt und gliedert sich wie folgt: lit. a) nördlichstes Shed/Reiche max. 25,5 m lit. b) Grabenhöhe/Technikeinheiten/Lifteinhausung im Norden max. 28,5 m	Flächenreduktion um 200 m ² Nördlichstes Shed -1,0 m Höhenreduktion Grabenhöhe -0,5 m Höhenreduktion Niedrige Sheds -1,0 m

<p>lit. c) Höhe niedrige Sheds: max. 32,0 m</p> <p>lit. d) Höhe drei hohen Sheds: max. 36,5 m</p>	<p>Reduzierung der beiden hohen Sheds</p>	<p>lit. c) Höhe der niedrigen Sheds max. 31,0 m</p> <p>lit. d) Höhe der fünf mittleren Sheds max. 32,5m</p> <p>lit. e) Höhe der zwei hohen Sheds max. 34,5 m</p>	<p>Höhenreduktion</p> <p>Neudefinition mittlere Sheds mit 32,5 m</p> <p>Hohe Sheds -2,0 m Höhenreduktion</p>
<p>§ 9 (5) Z. 2 Die Anzahl der Sheds wird im Minimum mit 12 und im Maximum mit 14 Rippen festgelegt.</p>	<p>Reduzierung der Höhen und Kubaturen</p>	<p>§ 9 (5) Z. 2 Die Anzahl der Sheds wird im Minimum mit 10 und im Maximum mit 14 Rippen festgelegt.</p>	<p>Reduzierung der Rippen auf im Minimum 10</p>
<p>§ 9 (5) Z. 3 Von den 12 – 14 Sheds dürfen max. 3 eine Höhenentwicklung bis max. 36,5 m aufweisen.</p>	<p>Reduzierung der Höhen und Kubaturen</p>	<p>Z. 3 Von den 10 – 14 Sheds dürfen max. 5 eine Höhenentwicklung bis 32,5 und max. 2 eine Höhenentwicklung bis max. 34,5 m aufweisen.</p>	<p>Reduzierung der Anzahl der hohen Sheds auf max. 2 Neufestlegung von max. 5 mittleren Sheds</p>
<p>§ 9 (5) Z. 4 Das Wechselspiel von niederen und hohen Sheds erfolgt nach dem Grundmuster: vier niedere Sheds im Süden, danach in Richtung Norden ein hohes Shed, drei niedere Sheds, ein hohes Shed, zwei niedere Sheds, ein hohes Shed und als Abschluss zur Reiche das Shed gem. Abs. 4 Z. 2 lit. a) im Norden. Die</p>	<p>Reduzierung der Höhen und Kubaturen</p>	<p>§ 9 (5) Z. 4 Die Situierung der 2 hohen Sheds ist durch die Lage der beiden Rolltreppen bestimmt. Der unterschiedliche Zuschnitt (in Linienführung und rhythmischer Abfolge in Höhe, Schräge und Länge) kann im technisch erforderlichen Ausmaß vom Planwerk geringfügig abweichen.</p>	<p>Neudefinition aufgrund des endbegutachteten Projektes am 20.10.2006</p>

<p>Situierung von 2 hohen Sheds ist durch die Lage der beiden Rolltreppen bestimmt, ein drittes hohes Shed kann zwischen diesen beiden angeordnet werden (Rhythmik der Dachlandschaft). Der unterschiedliche Zuschnitt (in Linienführung und rhythmischer Abfolge in Höhe, Schräge und Länge) kann im technisch erforderlichen Ausmaß vom Planwerk geringfügig abweichen.</p>			
<p>§ 9 (5) Z. 6 Die Sheds sind murseitig teilweise von der Bereichsgrenze abzusetzen.</p>		entfällt	entfällt, da im Planwerk geregelt (westl. Terrassenzone)
<p>§ 9 (7) Für die Dachhaut sind strukturierte Stahlbleche oder ähnliche Materialien in Sonderkonstruktion mit matter, patinierter Oberfläche zulässig.</p>	<p>Empfehlung der UNESCO betreffend das Material der Dacheindeckung</p>	<p>§ 9 (7) Für die Dachhaut sind strukturierte Materialien mit matter, patinierter Oberfläche zulässig</p>	<p>Rahmensetzung im Bebauungsplan, Regelung im nachfolgenden Individualverfahren</p>
		<p>§ 10 neu: Werbeeinrichtungen sind in der Dachzone unzulässig.</p>	<p>Neudefinition, Ergebnis Besprechung am 31.10.2006</p>

	Vereinbarung, über die, im Bebauungsplan nicht festsetzbaren Gestaltungselem ente		Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und der Konsenswerberin wurden ausgearbeitet
--	---	--	--

Die Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf wurden auf Basis der im Zuge der Auflage eingelangten Einwendungen sowie aufgrund der Forderungen der UNESCO-Weltkulturerbevertretung vorgenommen.

6. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen ca.-Angaben:

Fläche des Planungsgebietes 13.594 m²

davon Bauland – Kerngebiet 12.986 m²

Maximale Bebauungsdichte:

laut 3. Flächenwidmungsplan 2,5

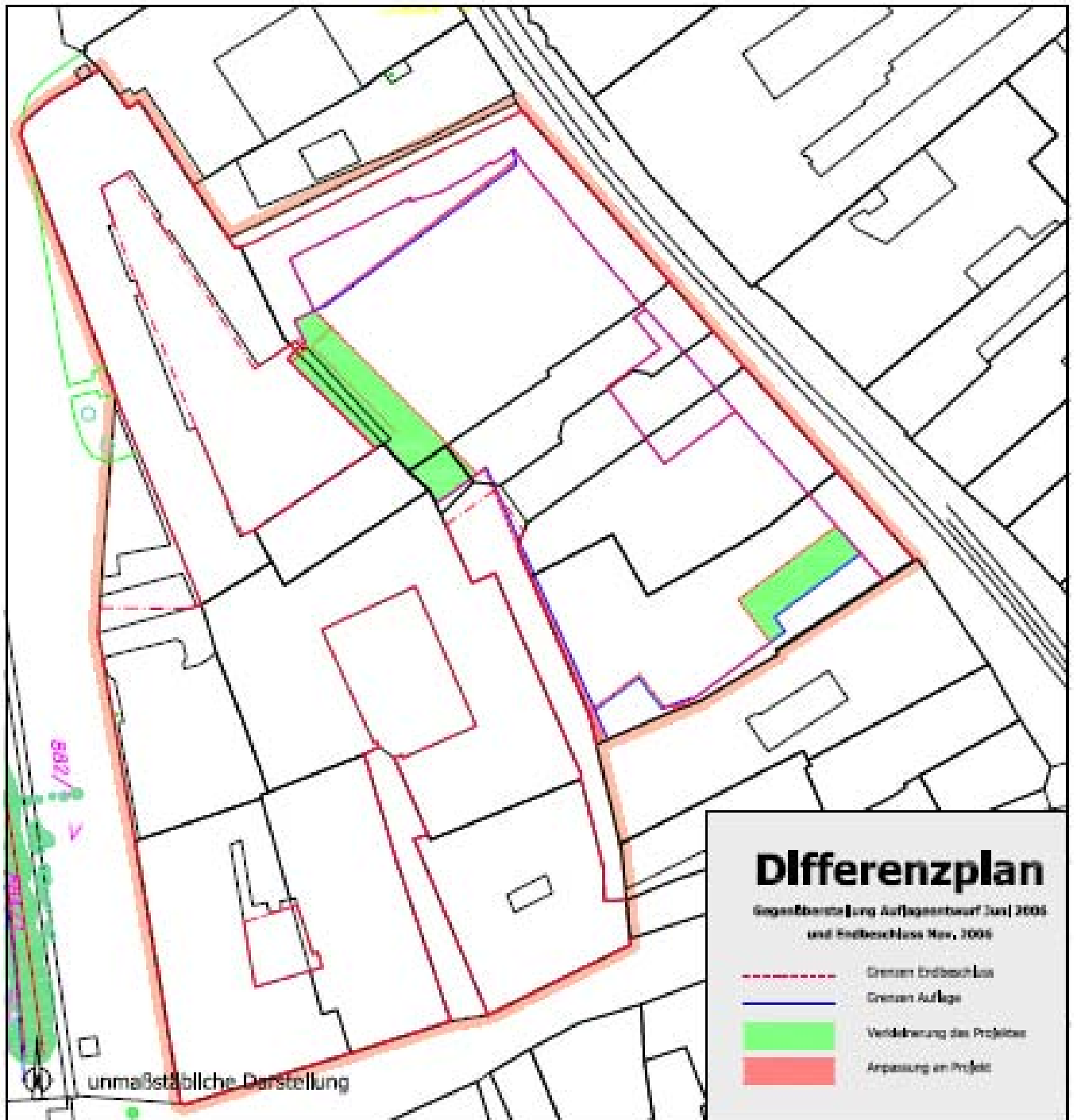
Bebauungsdichteüberschreitung: auf ca. 5,0 (ca. 4,6 bereits im Bestand)

Für den Gemeinderat:

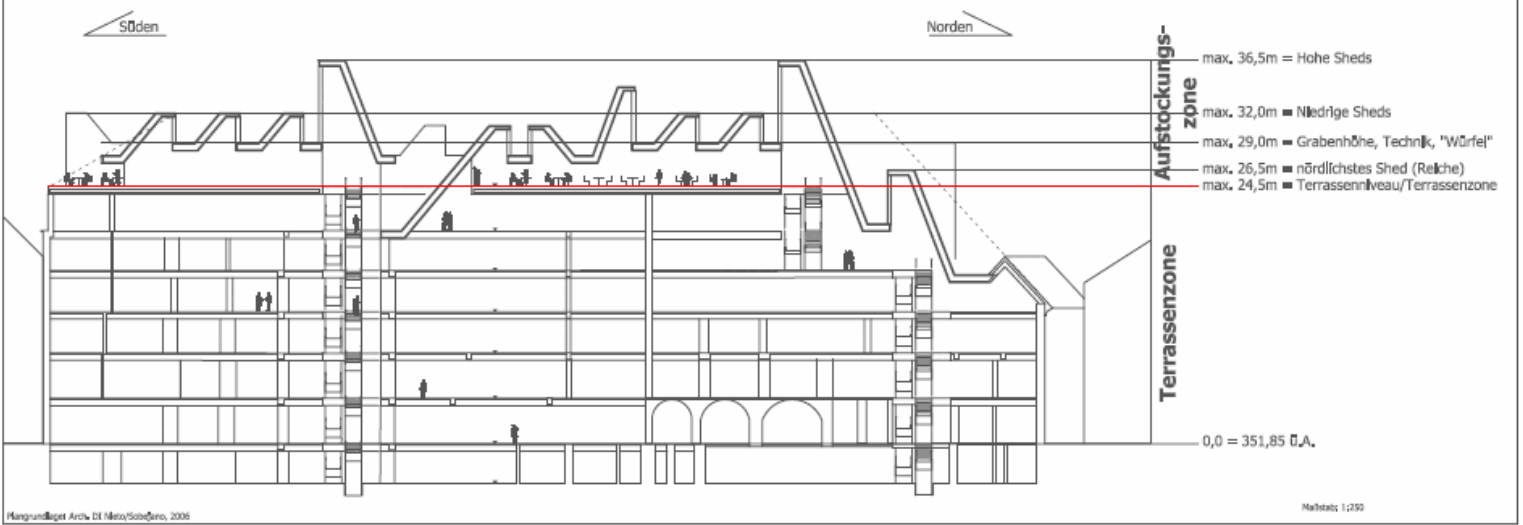
(Dipl. Ing. Michael Redik)

Beilage:

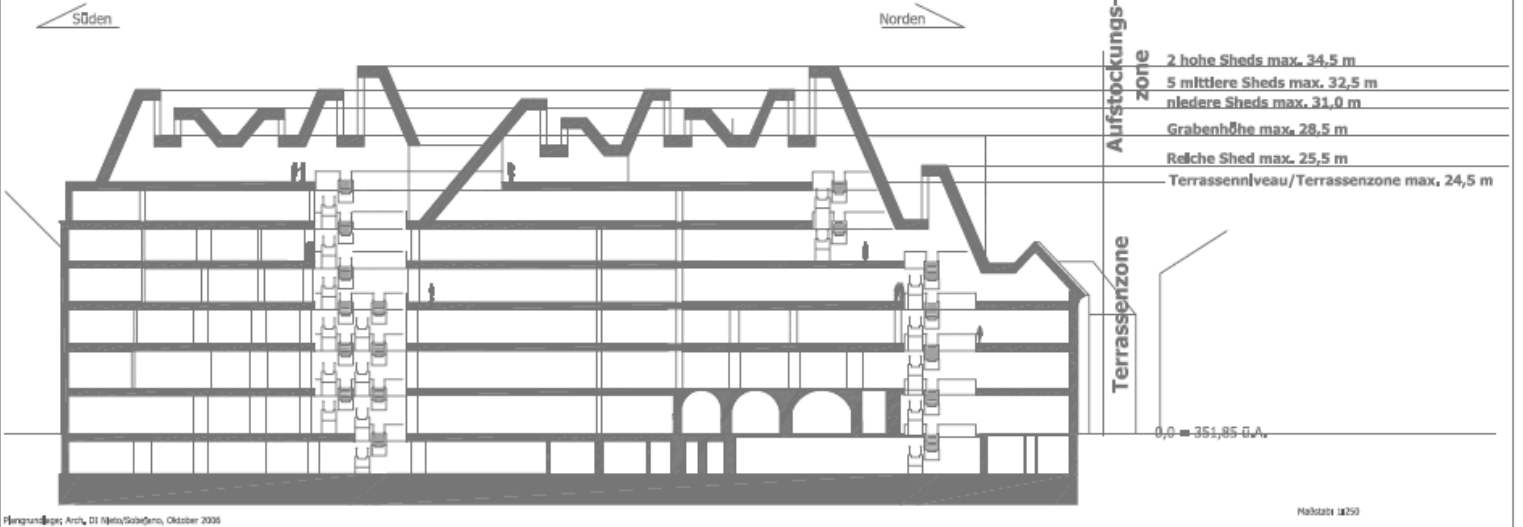
- Plandarstellung der Änderungen vom Auflageentwurf zum Endbeschluss
- Schnitt Süd-Nord, unmaßstäblich bzw. im Maßstab 1:250 (Auflage und Beschluss)
- Modellfotos/Fotomontagen Arch. DI Nieto/Sobejano



Schnitt Süd-Nord mit absoluten Maximalhöhen, bezogen auf das Niveau 0,0 (= 351,85 D.A.)



Schnitt Süd-Nord mit absoluten Maximalhöhen, bezogen auf das Niveau 0,0 (= 351,85 D.A.)

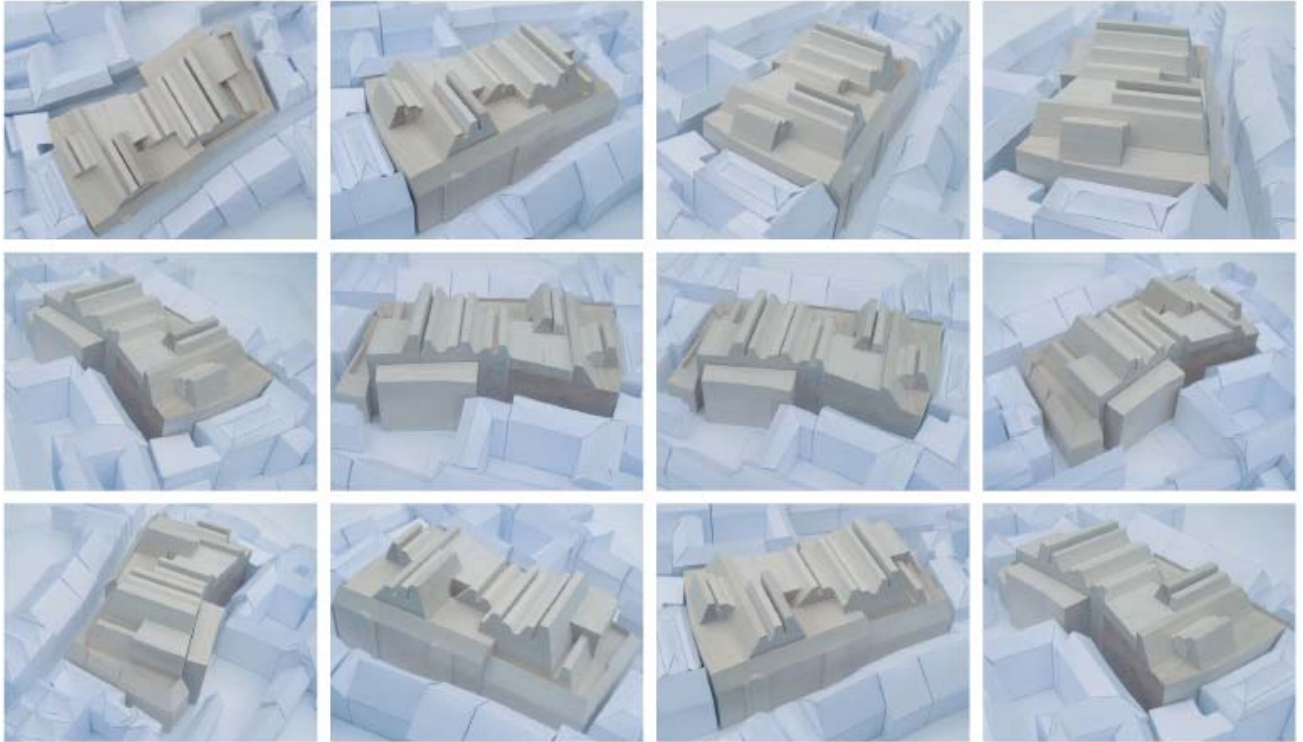




Kastner & Öhler Neu
Ansicht vom Türkenbrunnen am Schloßberg



Kastner & Öhler Neu
Ansicht vom Grazer Dom



Kastner & Öhler Neu
Modellansicht – Status Oktober 2006
360° Betrachtung