



MAGISTRAT GRAZ

Stadtplanungsamt

8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1

Bearbeiter: D.I.Klinar/Hö

Telefon: 872 DW 4709

Parteienverkehr:

Dienstag und Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr

Im Falle einer Antwort bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens anführen.

Disk: BP-STEIR

GZ.:A 14-K-193/1990

Graz, am 4.10.1990

Bebauungsplan "Steirerhof"

für das von der Gleisdorfer Gasse -
Jakominiplatz - Reitschulgasse
begrenzte Gebiet
II.Bez., KG.St.Leonhard

Erläuterungsbericht
Plan- und Bilddokumentation

Ausgangslage :

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung vom 21. Juni 1990 die Auflage des Entwurfes eines Bebauungsplanes für o.a. Gebiet beschlossen.

Dieser Entwurf ist in der Zeit vom 13. Juli 1990 bis 7. September 1990 im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Zusätzlich wurde in einer Bürgerinformation vom 22. August 1990 auf diesen Entwurf und die zugehörige Kundmachung aufmerksam gemacht.

Während des Auflagezeitraumes sind im Stadtplanungsamt insgesamt zwei Einwendungen eingelangt.

Entsprechend dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974 sind Einwendungen vom Gemeinderat zu beraten und in Abwägung mit dem örtlichen Raumordnungsinteressen nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Das Stadtplanungsamt hat die fachliche Bearbeitung dieser Einwendungen durchgeführt und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Einwendung 1

Immobilienenerwerbs- und Vermietungs-Gesellschaft m.b.H. (als Eigentümer der Liegenschaft "Steirerhof").

Einwendung 2

Architekt Adolf Krischanitz (als der für die Einreichung zuständige Planverfasser).

Inhaltlich decken sich die zwei Einwendungen: Ersucht wird um "Verschiebung der Hofbaugrenzlinie um 95 cm im Bereich der abgerundeten Stiegenhäuser in Ostrichtung und ein Hereinrücken der östlichen Hofbegrenzung nach Westen um 60 cm". Begründet wird diese Veränderung mit erforderlichen Schlitzwandstärken, die sich im Zuge der genauen Projektierung ergaben.

Diese beantragten Änderungen sind von einer Geringfügigkeit, die städtebaulich keine Konsequenz ergeben und auch keine Rückwirkungen auf Dritte haben. Es wird daher den Einwendungen Rechnung getragen und im Bebauungsplan die Gebäudetiefe für den am Jakominiplatz gelegene Haupttrakt von 13,50 m auf 14,50 m erweitert und der zulässige Spielraum für die Breite der "Hofzone" von 15,00 m - 16,50 m auf 14,00 m - 16,50 m ausgedehnt.

Diese Änderungen sind im Planwerk entsprechend berücksichtigt. Die Verordnung bleibt davon unberührt.

Bestandssituation :

Der Gebietscharakter in diesem Stadtteil ist geprägt durch die planmäßige Anlage des Jakominiplatzes mit halbkreisförmig angeordneten Radialstraßen im Vorfeld des ehemaligen Stadtgrabens. Die Entstehung am Ende des 18. Jahrhunderts und in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts steht mit der Aufhebung der Festigungswerke zu dieser Zeit in Zusammenhang.

Das Planungsgebiet begrenzt den Jakominiplatz im Osten und ist Teil eines Geviertes, welches von der Gleisdorfer Gasse, der Luthergasse, der Schlögelgasse und der Reitschulgasse umfaßt wird.

Die Bebauung des Geviertes ist zum einen straßenorientiert, beinhaltet aber andererseits eine Vielfalt an heterogenen Hofeinbauten. Grünbereiche und Grünelemente sind nur mehr rudimentär in den kleinen, verbleibenden Innenhöfen vorhanden.

An der Höhenentwicklung der straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung ist die Zeitepoche der Entstehung deutlich ablesbar: Sie reicht von 2-, vornehmlich 3-geschossigen Gebäuden um die Wende zum 19. Jahrhundert über gründerzeitliche 4-gesch. dominierende Objekte, z.B. Reitschulgasse 1 - 5, die eine beabsichtigte Höherzonung des Baublockes vermuten lassen, bis zu 5-geschossigen schlecht eingefügten Gebäuden aus den 60er-Jahren.

Im unmittelbaren Bereich um das Hotel "Steirerhof" wurden 1- bis 2-flügelige, 2- bis 4-geschossige Hofeinbauten in geschlossener Bauweise errichtet, sodaß an die Bauplatzgrenzen jeweils umseitig geschlossen angebaut wurde.

Der Komplex des Hotels "Steirerhof" selbst setzt sich aus mehreren Elementen zusammen, die heutige Form entstand im Laufe der Zeit durch zahlreiche Veränderungen, wie Aufstockung und Fassadenumgestaltungen. Eine besondere städtebauliche oder architektonische Qualität ist nicht attestierbar.

Die straßenbegleitende geschlossene Bebauung umgrenzt winkelförmig einen mit Kastanien überschirmten ersten Hof (Gastgarten), an der südöstlichen Nachbargrundgrenze wurde ein 3-geschossiger Hofflügel mit Flachdach errichtet. Weitere 1- bis 2-gesch. Einbauten umschließen einen Wirtschaftshof mit einer Zufahrt von der Gleisdorfergasse.

Mit Ausnahme zu den Grundstücken 1015 und 1018 sind sämtliche Hofeinbauten zu den Nachbargrunddgrenzen als Feuermauern ausgebildet.

Im gesamten Block sind keine einheitliche Dachform und keine vorherrschende Dachdeckung ablesbar. Während die bis zur Mitte des vorigen Jahrhunderts errichteten Objekte vorwiegend mit Satteldächern und Ziegeldeckung abgeschlossen sind, überwiegen danach zwar Satteldachformen, die Dachneigungen werden jedoch flacher und die Dachdeckung dementsprechend angepaßt.

In den Erdgeschoßzonen herrscht primär die Gechäftsnutzung mit hofseitig zugeordneten Lagerräumen vor. In den darüberliegenden Geschossen bestehen neben Büros auch Wohnungen.

Durch die Lage des Planungsgebietes am Jakominiplatz, - dem zentralen Knotenpunkt für die öffentlichen Verkehrsmittel, ist diesbezüglich ein optimaler Erschließungsgrad gegeben.

Der Gesamtbereich befindet sich zwischen dem Einbahnpaar des innerstädtischen Verkehrsringes; der östliche Bereich des Jakominiplatzes ist lediglich über die Reitschulgasse und vom Opernring erreichbar, während der Verkehr über sämtliche Straßen abfließen kann.

Um die Behinderungen des öffentlichen Verkehrs abzubauen und das Erscheinungsbild des Straßenraumes zu verbessern, wird eine Verkehrsberuhigung im Sinne der fußgängerzonenähnlichen Ausgestaltung für die Reitschulgasse und Gleisdorferstraße angestrebt.

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von 5.685 m² laut Grundbuchsauszug auf.

Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

1) Stadtentwicklungskonzept 1980 der Landeshauptstadt Graz :
Das Gebiet liegt gemäß "funktioneller Gliederung" im "Stadterneuerungsgebiet" bzw. nach der Zentrengliederung an den angestrebten Entwicklungsrichtungen des "Stadtzentrums (City)".

Stadtentwicklungskonzept 1990 der Landeshauptstadt Graz :
Das Gebiet liegt gemäß der "räumlich - funktionionellen Gliederung" im "Stadtzentrum".

Folgende Ziele aus den Stadtentwicklungskonzepten betreffen diesen Bereich und sind in der Planung daher zu beachten:

Kapitel Naturraum und Umwelt :

Maßnahmen, die für das jeweilige Kleinklima von Bedeutung sind, wie z.B. Begrünung von Flachdächern, Hausmauern, ... entsprechende Gestaltung von Innenhöfen ...

Kapitel Arbeit und Wirtschaft :

Steigerung der Attraktivität der Stadtzentren ...

Kapitel Verkehr ;

Entsprechend dem Gesamtverkehrskonzept für Graz führen keine Sammel-, Verkehrs- oder Hauptverkehrsstraßen über den Jakominiplatz bzw. durch die von diesem ausstrahlenden Straßenräume.

In den zentralen Stadtbereichen bedeutet das Gehen für die Mehrzahl der Stadtbewohner eine attraktive Art der Fortbewegung. Die allgemeinen Bedingungen für das Gehen sind daher zu verbessern.

Kapitel räumliche und funktionelle Gliederung :
Expansionen im Bereich des Büro-, Handels- und Geschäftsektors sollen sich innerhalb der Zentren selbst ... vollziehen.

Stadtzentrum: Stärkung der zugehörigen Funktionen

Stadtgestaltung: Die Stadtstruktur weist charakteristische Eigenheiten und Elemente auf, die es zu erhalten und durch gestalterische Maßnahmen zu verdeutlichen gilt. Das Hauptaugenmerk liegt dabei u.a. auf der Altstadt und den Gründerzeitvierteln.

Die Weiterentwicklung der städtebaulichen Substanz ist eine wichtige Kulturaufgabe.

Stadträumlich wichtige Bauvorhaben sind über städtebauliche bzw. baukünstlerische Wettbewerbe zu entscheiden.

Für die Baugebiete sind Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien im Rahmen der verfügbaren Kapazitäten und nach Prioritäten entsprechend der Wertigkeit der Flächen im Stadtgefüge zu erstellen.

- 2) Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz :
Im Flächenwidmungsplan ist das gesamte Geviert Jakominiplatz, Reitschulgasse, Schlögelgasse, Luthergasse, Gleisdorfergasse als "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,5 ausgewiesen. (Das Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 ist zu beachten).

3) Flächenwidmungsplan - Entwurf 1990

Im Entwurf 1990 des Flächenwidmungsplanes bleiben die derzeitigen Festlegungen unverändert.

Deckplan Nr. 1 - Baulandzonierung: Bebauungsplan erforderlich

- " - 2 - Beschränkungszone für die Raumheizung:

Verbot von festen Brennstoffen und Heizöl

- " - 3 - Abwasserentsorgung: Vollwertiges Bauland - zentral entsorgt

4 - Fernwärme - Vorranggebiet: Bestand

4) Steiermärkische Bauordnung 1968 idgF

5) Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 idgF

6) Gemäß dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 befindet sich ein Teil des Planungsgebietes in der Schutzzone II, der verbleibende Bereich in der Schutzzone III entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan.

Städtebauliche Ziele :

Die Bebauung im Planungsgebiet ist im wesentlichen abgeschlossen und intakt.

Der Anlaß für die Bebauungsplanung ist die Neuerrichtung des Gebäudekomplexes "Steirerhof". Im Zuge der Absicht einer Neugestaltung des Jakominiplatzes hat das Stadtplanungsamt an Prof.Dr.F. Moser (TU Wien) eine Stadtbildanalyse für diesen Platz in Auftrag gegeben. In dieser Studie vom Juni 1989 wird u.a. ausgeführt, daß bedingt durch die geschlossene Bauweise die Fluchtlinien des Jakominiplatzes, der Reitschulgasse, der

Klosterwiesgasse und der Gleisdorfer Gasse raumbestimmend sind. Besonders ausgeprägt ist u.a. der Vorplatz vor dem Gebäude Jakominiplatz 12 - 13. Der Fluchtlinienverlauf dieses Gebäudes führt zu einer schwach ausgeprägten Torsituation. Als Rahmenbedingung für einen allfälligen Neubau werden angegeben :

- " - Erhöhung der Traufhöhe auf das Niveau des südlichen Nachbarobjektes (siehe Beilage).
- Beachtung der stadträumlichen Dominante des Jakominiplatzes.
- Beachtung der sekundären Torsituation an der Ecke Gleisdorfer Gasse als Pendant zur gestalteten Torsituation Ecke Reischulgasse
- Zeitgemäße Architektur im Dialog mit den Qualitäten des umliegenden Stadtraumes."

Neben diesen Zielen sollen im Bereich der Nachbarliegenschaften lediglich abrundende Ergänzungen sowie Adaptierungsmaßnahmen im Hofbereich ermöglicht werden.

In der Blockrandzone beschränkt sich die Entwicklung auf eine einfügende Aufstockung des Objektes Gleisdorfer Gasse 4.

Eine Verbesserung der Hofbereiche in visueller und kleinklimatischer Hinsicht ist anzustreben : Einhausung von Lager- und Müllsammelstellen - Begrünung von einsehbaren Flachdächern - keine freien Abstellplätze.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Von der Bestandssituation und dem Gebietscharakter ausgehend, wird entlang der straßenseitigen Baufluchtlinien, die mit den jeweiligen Straßenfluchtlinien zusammenfallen, eine geschlossene Bebauung festgelegt. Die Straßenfluchtlinien grenzen gleichzeitig die öffentlichen Verkehrsflächen vom Bauland ab.

Zulässig ist eine Bebauung innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien. Die im Bebauungsplan als "Hof" bezeichneten Flächen befinden sich außerhalb der Baugrenzzlinien und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Die Mindestgebäudehöhen und die maximalen Gebäudehöhen werden abschnittsweise, bezogen auf das jeweilige Straßenniveau, festgesetzt. Zusätzlich wird in bestimmten Fällen die höchste Stelle des Gebäudes festgelegt.

Durch die Festlegung der bebaubaren Flächen und der max. Gebäudehöhen ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung.

Im Bereich der Liegenschaft "Steirerhof" umschreibt der Bebauungsplan das, von der Fachjury vorgeschlagene Projekt. Neben den planmäßigen Festlegungen wird auf die Ausführung von typischen Elementen der Hofbebauung wie vorspringende Stiegenhäuser, Gebäudetrakte etc., als den bestehenden Grazer Höfen typologisch "analoge" Formen, in den Widmungs- und Bauverfahren zu achten sein.

Auf den weiteren Liegenschaften ist im wesentlichen der Bestand als Inhalt aufgenommen. In der straßenbegleitenden Bebauung wird lediglich für das Haus Gleisdorfer Gasse 4 eine Aufstockung ermöglicht.

Im Blockinnenbereich werden entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan "Hofzonen" festgelegt: Für diese "Hofzonen" wird bestimmt, daß eine Überbauung im Rahmen der festgelegten Gebäudehöhen dann zulässig ist, wenn die Abdeckung entweder in transparenter Form als "überglaster Hof" oder mittels einer begrünten Flachdachkonstruktion erfolgt.

Für Stiegen- und Lifthäuser, Giebelelemente u.dgl. sind geringfügige, partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Das genaue Ausmaß und die Lage werden im Widmungsverfahren festzulegen sein.

Bei bewilligten bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sowie bei bestehenden und bewilligten Geschossen, die nicht in der maximal zulässigen Gebäudehöhe Deckung finden, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Baulandkategorie gemäß dem Flächenwidmungsplan sowie Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

Durch den optimalen Erschließungsgrad mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann von der Möglichkeit einer Reduzierung der gemäß der Steiermärkischen Garagenordnung 1979 erforderlichen PKW-Abstellplätze Gebrauch gemacht werden.

Bei Unterbringung von PKW-Abstellplätzen auf dem eigenen Bauplatz wird die maximale Anzahl der Abstellplätze auf jene Anzahl beschränkt, die bezogen auf den Bauplatz nach der Steiermärkischen Garagenordnung 1979 erforderlich ist, jedoch für die Liegenschaft "Steirerhof" max. 55 Abstellplätze.

Die Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen von den öffentlichen Verkehrsflächen haben durchgehend baulich geschlossen zu erfolgen. Die Ausmündung der Abluftöffnungen sind so hoch anzulegen und so zu situieren, daß sich die Abluft ungehindert verteilen kann und keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft zu erwarten ist.

Abstellflächen, Abstellplätze im Freien, Abstellflächen mit Schutzdächern und offenen Garagen gemäß § 3 Abs 8 der Steiermärkischen Garagenordnung 1979 sind nicht zulässig.

Flachdachkonstruktionen sind, soweit sie von der eigenen oder einer Nachbarliegenschaft einsehbar sind, ab einer zusammenhängenden Fläche von über 20 m² als begrünte Flachdächer auszubilden. Die Festlegungen für die "Hofzone" bleiben von dieser Bestimmung unberührt.

Die nicht bebauten Hofflächen sind entweder als Grünflächen oder mit nicht bodenversiegelnden Materialien auszugestalten.

Die zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet werden entsprechend der Ausweisung im jeweils gültigen Flächenwidmungsplan (z.Z. der Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz mit "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet") auf die für diese Baulandkategorie im Stmk. ROG. 1974 bestimmten Nutzungen eingeschränkt.

Begründung :

Den im Bebauungsplan und in der dazugehörigen Verordnung getroffenen städtebaulichen Festlegungen liegen die Intentionen der Stadtentwicklungskonzepte 1980 und 1990 sowie die Ausweisung als "Kern-, Büro und Geschäftsgebiet" im Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz zugrunde. Ein Widerspruch zum aufgelegten Entwurf des Flächenwidmungsplanes 1990 besteht nicht.

Gemäß dem STEK 1990 - Räumlich, funktionelle Gliederung sind hinsichtlich der Stadtgestaltung stadträumlich wichtige Bauvorhaben über städtebauliche bzw. baukünstlerische Wettbewerbe zu entscheiden.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Anforderungen: In bewußt eng gefaßtem Rahmen wird durch Baufucht-, Baugrenzlinien und Gebäudehöhenzonen das erstgereichte Projekt umschrieben. Durch die zusätzliche Festlegung von höchsten Stellen des Gebäudes ist im Bereich von vorgesehenen Flachdächern keine weitere Überhöhung bzw. kein Übertreten angrenzender Firste möglich.

In der Blockrandbebauung ist entsprechend den Bestimmungen des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 1980 lediglich eine einfügende Aufstockung des Hauses Gleisdorfer Gasse 4 im Hinblick auf den westlich angrenzenden Entwurf und dem östlichen, ca. 14,60 m hohen Bestand zulässig.

Veränderung im Blockinnenbereich beschränken sich auf geringfügige Ergänzungen der Hofflügel im Bereich von angrenzenden Feuermauern und auf die Möglichkeit, im Anschluß an das jeweilige straßenseitige Hauptgebäude einen Teil des zugehörigen Hofes unter bestimmten, gestalterischen Auflagen zu überdachen. Durch diesen Spielraum soll ein Anreiz geschaffen werden, die dzt. in teilweise desolatem Zustand befindlichen Innenhöfe einer Gestaltung zuzuführen.

Zum Schutz des Bereiches werden zusätzliche, begleitende Maßnahmen festgelegt: Beschränkung der Anzahl an PKW-Abstellplätzen, Ausführungsweise von Tiefgaragen, keine freien PKW-Abstellplätze in den Höfen, Begrünung von Flachdächern und keine unnötige Freiflächenbefestigung.

Der Bebauungsplan stimmt mit dem Stadtentwicklungskonzept 1980, dem Flächenwidmungsplan 1982, dem Stadtentwicklungskonzept 1990 und dem Entwurf 1990 des Flächenwidmungsplanes überein und erfüllt im übrigen alle Voraussetzungen des § 27 Abs 4 des Steierm. Raumordnungsgesetzes 1974 idF.

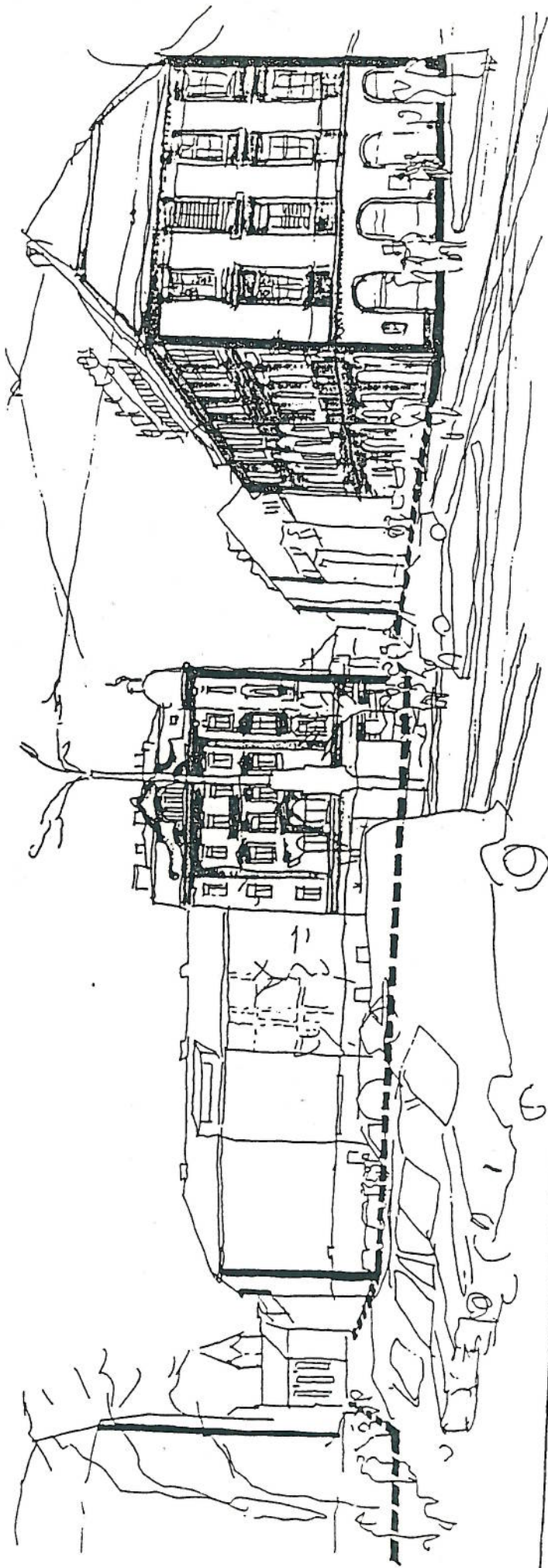
Städtebauliche Kenngrößen :

Fläche des Planungsgebietes :		5.685 m ²
Bebaubare Fläche :	max.	5.320 m ²
Freiflächenanteil :	mind.	0,06

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 als zweifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind und der Bestand auf der Basis der Katastralmappe und einer photogrammetrischen Auswertung des Stadtvermessungsamtes in einem Grauton unterlegt ist.

Für den Gemeinderat :


(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)



IM AUFTRAG DES
MAGISTRATES GRAZ/STADTPLANUNG
VERFASSTER: UNIVPROF. DR. F. MOSER

WISSENSCHAFTLICHER MITARBEITER:
DIPL. ING. ANDREAS VOIGT

WIEN, IM JUNI 1989

STADTBILDANALYSE GRAZ - JAKOMINIPLATZ

