

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstellerIn: GE DI TOPF

GZ: A 14\_069287\_2016

Graz, 17.05.2018

## 04.26.0 Bebauungsplan

### „Lastenstraße/Peter-Tunner-Gasse Süd“

IV. Bez., KG Lend

#### Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs 1 und 3  
Stmk ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gemäß § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

#### 1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der LS11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Doningasse 12, 1220 Wien, - unter Beibringung eines ausführlichen Bebauungsentwurfes der Architektin DI Gojic (GS architects Ziviltechniker-Gesellschaft mbH; 8010 Graz) - als Eigentümerin der ehemaligen Leder & Schuh Liegenschaften östlich der Lastenstraße (Grundstücke Nr. 1301/6 u.a. der KG Lend) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Bauflächen für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. LS11 („Bauplatz A“) beträgt ca. 8.681 m<sup>2</sup> netto.

(Anmerkung: Im Zuge der Bearbeitung des 4.0 Flächenwidmungsplan wurde im Vorfeld ein Vertrag zwischen der Fa. Leder & Schuh und der Stadt Graz abgeschlossen, dem zufolge entlang der Peter-Tunner-Gasse ein Grundstückstreifen von 559 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche und eine Fläche von 1.963 m<sup>2</sup> im Nordosten als „Freiland - öffentliche Parkfläche“ unentgeltlich abgetreten werden).

Gemäß dem Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt diese Fläche in einem Aufschließungsgebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für das gesamte Straßendreieck, die Lastenstraße im Südwesten, die Peter-Tunner-Gasse im Norden und der Bahnhofgürtel im Osten, welches ohne die Parkanlage eine Gesamtgröße von ca. 15.250 m<sup>2</sup> aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. als „Stadtzentrum“ (südlicher Teil) bzw. als „Überlagerung Freizeit, Sport, Ökologie / Stadtzentrum“ (nördlicher Teil) festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet IV.03 – Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 (nördlicher Teil) und als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 (südlicher Teil) ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Lage im Stadtzentrum“ sicherzustellen.

## **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.12.2017 bis zum 08.03.2018 (10 Wochen) öffentlich aufgelegt. Es fand auch am 31.01.2018 eine öffentliche Bürgerinformation zum Bebauungsplan im Gebäude der Mosaik GmbH (Hirtenkloster) statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

## **3. Einwendungen**

Während der Anhörungsfrist langten 5 Einwendungen und 1 Stellungnahme (Energie Graz GmbH) im Stadtplanungsamt ein.

**Einwendung 1:** Amt der Stmk LReg, Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau

- 1.) *Übergeordnete Projekte (u.a. Geh- und Radwegeerrichtung entlang der Peter-Tunner-Gasse) sind zu berücksichtigen.*
- 2.) *Verkehrliche Erschließung hat über die Lastenstraße zu erfolgen.*
- 3.) *Einbindung in die Peter-Tunner-Gasse ist mit Leistungsfähigkeitsnachweis sicherzustellen.*
- 4.) *Baufreihaltazonen von 10 m von den Grundgrenzen der Landesstraßen sind einzuhalten.*
- 5.) *Baugrenzzlinien haben für alle Gebäudeteile zu gelten.*
- 6.) *Lärmimmissionsgrenzwerte sind einzuhalten.*
- 7.) *Werbeanlagen dürfen keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr haben.*

8.) *Bei der Böschung zur Peter-Tunner-Gasse sind statische Nachweise zu erbringen, dass keine Beeinträchtigung der Landesstraße erfolgt.*

**Einwendungsbehandlung:**

Ad 1.) Dies wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. So wurden um Vorfeld mittels eines Vertrages bereits 559 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche an der Peter-Tunner-gasse abgetreten. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden weitere ca. 135 m<sup>2</sup> dort vertraglich abgetreten werden und ist die Bebauung abgerückt situiert.

Ad 2.) Dies ist auch so geplant.

Ad 3.) Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde im Vorfeld durchgeführt. Die Ausfahrt in die Peter-Tunner-Gasse erfolgt dieser zufolge richtungsgebunden. Als Hauptzufahrt in die Lastenstraße wird im Süden die Kreuzung Lastenstraße/Bahnhofgürtel umgestaltet und ausgebaut werden.

Ad 4.) Die Bebauung hält im Mittel einen Abstand von 11,0 m zur jetzigen Straßengrundgrenze der Peter-Tunner-Gasse ein (minimal in einem Punkt 8,50 m). Im Sinne einer „Bebauung in der Stadt – Stadtzentrum laut Stadtentwicklungskonzept“, wo im Regelfall die Bebauungen mit 0,00 m an den Straßen situiert sind, ist eine Erhöhung des Abstandes für das Straßenbild nicht zielführend und würde zudem eine unbillige Härte für die Antragstellerin darstellen, die schon große Flächen entlang der Peter-Tunner-Gasse abtritt.

Ad 5.) Die Baugrenzlinien entlang der Peter-Tunner-Gasse und entlang des Bahnhofgürtels werden laut Planungsstand durch alle Bauteile eingehalten.

Ad 6.) Zur Peter-Tunner-Gasse sind teilweise geschlossene Laubengänge geplant. Eine Lärmabschirmung für den Bauteil und die Gebäudeanlage ist dadurch gegeben.

Ad 7.) Werbeanlagen werden bei ihrer Einreichung im Bauverfahren dementsprechend geprüft werden.

Ad 8.) Da die Bebauung ein größeres Bauvorhaben umfasst, werden statische Berechnungen und Nachweise ohnehin getätigt werden. Dies kann jedoch erst bei der konkreten Baueinreichung erfolgen, da erst dann die Bauteile in ihren Dimensionen feststehen.

**Einwendung 2:** Amt der Stmk LReg, Abteilung 14, Ref. Wasserwirtschaftliche Planung

- 1.) *Der Bebauungsplan soll durch ein Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt werden.*
- 2.) *Es muss sichergestellt sein, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die anfallenden Abwässer aufzunehmen.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Ad 1.) Die Oberflächen- bzw. Regenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Ein diesbezüglicher Nachweis ist im nachgeordneten Bauverfahren, nicht im Bebauungsplan-Verfahren zu führen. Es kann jedoch festgestellt werden, dass die Bebauung intensiv und extensiv begrünte Dächer aufweisen wird, wodurch die Verbringung der Oberflächen- bzw. Regenwässer erleichtert wird.

Ad 4.) Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

*„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH<sub>4</sub>-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.*

*Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“*

**Einwendung 3:** Eigentümerin der Liegenschaften Bahnhofgürtel 8, 10 und 12 (= eine gemeinsame Eigentümergesellschaft)

- 1.) Ersuchen auf der Liegenschaft Bahnhofgürtel 10 die Baukörpertiefe auf 14,00 m zu erhöhen.
- 2.) Ersuchen auf der Liegenschaft Bahnhofgürtel 8 die Baukörpertiefen zu erhöhen.
- 3.) Ersuchen auf der Liegenschaft Bahnhofgürtel 8 einen zurückgesetzten Dachgeschossbaukörper und Flachdächer zuzulassen. Dadurch kann die Bebauung mit einer gewissen Ähnlichkeit wie die Bebauung auf dem Bauplatz „A“ im Westen gestaltet werden (Baumassen-Skizze liegt der Einwendung bei).

#### **Einwendungsbehandlung:**

Nach Prüfung der Einwendung kann diese berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

#### **Einwendung 4: Holding Graz - Abfallwirtschaft**

*Es sind auf Grund der Größe des Bauprojektes alle Abfallfraktionen auf der Liegenschaft bereitzustellen - es sind im Bebauungsplan derzeit keine Flächen für Abfallsammelbehälter vorgesehen.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Das Projekt ist derzeit im Bebauungsplan-Verfahren, das konkrete Bauverfahren ist nachgeschaltet. Dort werden die Fragen der Flächen für die Abfallentsorgung und für die Abfuhr behandelt werden.

#### **Einwendung 5: Straßenamt – Verkehrsreferat**

- 1.) *Anbindung der Lastenstraße an die Peter-Tunner-Gasse soll richtungsgebunden sein.*
- 2.) *Senkrechtparkplätze nördlich der Tiefgaragenzufahrt sollen erhalten werden.*
- 3.) *Gehsteig soll ins öffentliche Gut übernommen werden.*
- 4.) *Beleuchtung der Straße soll berücksichtigt werden.*
- 5.) *Bei den Tiefgaragenzufahrten ist um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen.*
- 6.) *Eine Kostenbeteiligung an der VSLA an der Kreuzung Lastenstraße /Bahnhofgürtel ist zu berücksichtigen.*
- 7.) *Die angedachte Auflassung des Schutzweges ist ein einem straßenpolizeilichen Verfahren zu behandeln.*
- 8.) *Hinsichtlich der Bauverbotszone ist ein Einvernehmen mit der Straßenverwaltung herzustellen.*
- 9.) *Bei Nicht-Wohnnutzungen ist eine entsprechende Erschließung vorzusehen.*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Ad 1.) Dies ist auch so geplant.

Ad 2. und ad 4.) Dies liegt außerhalb der Möglichkeiten eines Bebauungsplanes und des Bebauungsplan-Bereiches und ist nach der Umsetzung des Bauvorhabens konkret zu lösen. Senkrechtparkplätze sind auf Grund der großen Straßenbreite sicher sinnvoll.

Ad 3.) Dies ist auch so geplant. Eine Gehsteigs-Vorschreibung wird im Bauverfahren erfolgen.

Ad 5.) Dies erfolgt im nachgeordneten Bauverfahren.

Ad 6.) Es wurden um Vorfeld mittels eines Vertrages bereits 559 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche an der Peter-Tunner-Gasse abgetreten. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden weitere ca. 135 m<sup>2</sup> dort vertraglich abgetreten werden und ist die Bebauung abgerückt situiert. Zudem ist von den Bauflächen der Antragstellerin eine Fläche von 1.963 m<sup>2</sup> im Nordosten als „Freiland – öffentliche Parkfläche“ unentgeltlich abgetreten worden. Damit sind schon hohe Aufwendungen seitens der Antragstellerin an die öffentlichen Interessen erfolgt. Zudem ist die geplante neue Kreuzung Lastenstraße/Bahnhofgürtel/Stahlgasse vor allem auch auf Grund der Erschließung anliegender ÖBB-Flächen notwendig. Eine Zuzahlung seitens der Antragstellerin zu einer VSLA war bei allen Gesprächen mit der Verkehrsplanung kein Thema.

Ad 7.) Eine Auflassung des Schutzweges ist derzeit nicht bekannt. Dies kann auch nicht im Bebauungsplan-Verfahren geregelt werden.

Ad 8.) Dies wird gemacht werden, wobei Folgendes zu berücksichtigen ist: Die Bebauung hält im Mittel einen Abstand von 11,0 m zur jetzigen Straßengrundgrenze der Peter-Tunner-Gasse ein (minimal in einem Punkt 8,50 m). Im Sinne einer „Bebauung in der Stadt – Stadtzentrum laut Stadtentwicklungskonzept“, wo überwiegend die Bebauungen mit 0,00 m an den Straßen situiert sind, ist eine Erhöhung des Abstandes für das Straßenbild nicht zielführend und würde zudem eine unbillige Härte für die Antragstellerin darstellen, die schon große Flächen entlang der Peter-Tunner-Gasse abtritt.

Ad 9.) Der Bebauungsplan gibt vor, dass die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten sind. Dies ist auch bei Nicht-Wohnnutzungen so.

#### **4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigungen, dem Ersuchen des Antragstellers - das Projekt wurde in der Zwischenzeit weitergeplant – und einer rechtlichen Prüfung wurde der Bebauungsplan-Entwurf u.a. in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind fett dargestellt; Erläuterungen dazu sind kursiv geschrieben):

- **Verordnung § 3 Abs 2 Zeile 4, § 8 Abs 4 Zeile 1 und § 9 Überschrift:**  
Jeweils einzelne Worte wurden im Sinne einer Klarstellung redigiert.
- **Verordnung § 3 Abs 2 Zeile 2:**  
Die Worte „plus eine Bebauungsdichte von maximal 0,50 für Nichtwohnnutzungen“ entfallen (*dies dient der Klarstellung*).

##### Planwerk:

- **Liegenschaft Bahnhofgürtel 10:** die westliche Baugrenzlinie wurde verändert (*breiterer Baukörper*).
- **Liegenschaft Bahnhofgürtel 8:** die Baugrenzlinien wurden erweitert (*breitere Baukörper*) und ein zurückgesetzter Dachgeschossbaukörper und ein Flachdach zugelassen. Zudem wurden Kotierungen „gemäß Baugesetz“ eingeführt.

*Diesen Änderungen auf der Liegenschaft Bahnhofgürtel 8 konnte zugestimmt werden, da keine Nachbarn betroffen sind und durch die Änderungen eine Angleichung an die Gestaltung auf Bauplatz „A“ ermöglicht wird.*

- Bauplatz „A“: in der Süd-Ecke wurden die Gebäudehöhen kleinflächig von 11 m auf 12 m und von 17 m auf 18 m geändert (*dies erfolgte auf Grund eines Ersuchens der Antragstellerin, da die fortschreitende Planung dort etwas größere Höhen benötigt – hier ist ja eine intensive Dachbegrünung geplant*).

Die obigen Änderungen sind geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

## **5. Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.26.0 Bebauungsplan „Lastenstraße/Peter-Tunner-Gasse Süd“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

(elektr. gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:

(elektr. gefertigt)

Der Baudirektor:

(elektr. gefertigt)

Der Bürgermeister als  
Stadsenatsreferent:



Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am...16.5.2018...

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:





Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung


bei Anwesenheit von .....GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 17.5.2018

Der/die Schriftführerin:



#### Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Dezember 2016
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

#### Bezirksrat

Dem Bezirksrat Lend wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen/Bezirksvorsteher 2009, der 04.26.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt (mit Zustellnachweis).

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Wipfler Peter
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-05-03T08:47:52+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-05-03T17:40:02+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-05-07T13:18:34+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14\_069287\_2016

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

## 04.26.0 Bebauungsplan

### „Lastenstraße/Peter-Tunner-Gasse Süd

IV. Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.05.2018 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.26.0 Bebauungsplan „Lastenstraße/Peter-Tunner-Gasse Süd“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 117/2017, in Verbindung mit §§ 8, 11 und 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl. 61/2017 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

#### § 2 BEBAUUNGSWEISE

- (1) offene Bebauung  
gekuppelte Bebauung  
geschlossene Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

#### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke T.v. 1301/16, T.v. 1311/1, 1326, 1327/1 und 1327/2 der KG Lend mit einer Gesamtnettofläche von 8.681 m<sup>2</sup>.
- (2) Für den „Bauplatz A“ ist für Wohnnutzungen eine Bebauungsdichte von maximal 2,00 zulässig. Als Nichtwohnnutzungen gelten Flächen für Geschäfte, Büros, Kindergärten, Ordinationen, offene und geschlossene Laubengänge, Gemeinschaftsräume, Fahrradabstellräume, Müllräume und dgl. Eine Dichteüberschreitung, die nachträglich aus einer eventuellen Teilung resultiert, ist zulässig.
- (3) Für die Bauplätze im übrigen Gebiet gilt: Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes zulässig.

#### § 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Trafogebäude und dgl.

#### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) und Gesamthöhen (Firsthöhen) und die Dachformen eingetragen.
- (2) Höhenbezug ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude.
- (3) Für den „Bauplatz A“ ist der Höhenbezug die Kote 366,30 m gemäß Vermesserplan DI Kukuvec GZ 15990/17 vom 05.10.2017.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z. B. Stiegehäuser und Lifte.
- (6) Für extensiv begrünte Flachdächer ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen.
- (7) Für intensiv begrünte Dächer ist ein Erdaufbau von mindestens 30 cm vorzusehen. In Bereichen der Baumpflanzungen ist ein Aufbau von mindestens 90 cm herzustellen.
- (8) Dachneigungen sind mit maximal 40 Grad begrenzt.
- (9) Die Penthouse-Rücksprünge sind laut Eintragung im Plan mit mindestens 1,50 m bzw. 3,00 m durchzuführen.
- (10) Dächer über den Penthouse-Rücksprüngen sind nur als Glasdächer bis maximal 1,50 m Breite zulässig.
- (11) Dachterrassen über den 7-geschossigen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.

#### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge (ausgenommen an der Fassade südlich der Peter-Tunner-Gasse) sind nicht zulässig. Dortige Laubengänge sind vom Erdgeschoß bis mindestens zum dritten Obergeschoß (einschließlich) durch horizontale Fassadenteile und Glasbänder schallabschirmend zu schließen.
- (2) Über die Baufluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig – ausgenommen an der Lastenstraße beim „Bauplatz A“.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind bei Gebäuden mit Satteldächern nicht zulässig.

- (5) Die maximale Tiefe der Balkone beträgt 2,00 m.
- (6) Beim Gebäude auf dem „Bauplatz A“ sind mindestens 15 kleine Lichthöfe im Ausmaß von mindestens je 10 m<sup>2</sup> im Inneren der Gebäude anzuordnen - ausgenommen im Bereich von Büronutzung. Die geplanten schrägen Dachflächen mit der intensiven Begrünung und den dortigen Baumpflanzungen (Obstgarten) sind jedenfalls herzustellen. Die Erdgeschoß-Fassade entlang der Peter-Tunner-Gasse ist optisch zu schließen.

#### § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Am „Bauplatz A“ ist für Wohnnutzung je 70 m<sup>2</sup> bis 105 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (2) Am „Bauplatz A“ sind für Büro- und Geschäftsnutzung je Dienstnehmer 0,1 bis 0,4 Pkw-Abstellplätze in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen
- (4) Auf den anderen Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup> sind bei Neubauten Tiefgaragen herzustellen.
- (5) Oberirdische Kfz-Stellplätze in den Innenhöfen sind nicht zulässig.
- (6) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. je 50 m<sup>2</sup> angefangene Büro- und Geschäftsnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz witterungsgeschützt herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher frei zugänglich auszuführen.

#### § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

##### Pflanzungen, Bäume

- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,00 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.
- (5) Der Bereich der Böschung entlang der Peter-Tunner-Gasse ist mit Bäumen, Sträuchern und Hecken durchgehend dicht zu begrünen.

#### **PKW-Abstellflächen**

- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

#### **Geländeveränderungen**

- (7) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen dauerhaft zu begrünen.  
(8) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen (Steinschichtungen) sind nicht zulässig.

#### **Sonstiges**

- (9) Etwaig notwendige Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.  
(10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

### **§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind nur Instandhaltungsmaßnahmen zulässig.

### **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.  
(2) Werbeanlagen und Werbeflächen auf den Gebäuden sind nur im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß zulässig.  
(3) Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig - ausgenommen etwaige Lärmschutzwände.

### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31.05.2018 in Kraft.  
(2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



(Mag. Siegfried Nagl)

A 14\_069287\_2016

Bearbeiter: DI Wipfler

**04.26.0 Bebauungsplan  
„Lastenstraße/Peter-Tunner-Gasse Süd“**

IV. Bez., KG Lend

Graz, am 17.05.2018

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Das Stadtplanungsamt wurde von der LS11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Doningasse 12, 1220 Wien, - unter Beibringung eines ausführlichen Bebauungsentwurfes der Architektin DI Gojic (GS architects Ziviltechniker-Gesellschaft mbH; 8010 Graz) - als Eigentümerin der ehemaligen Leder & Schuh Liegenschaften östlich der Lastenstraße (Grundstücke Nr. 1311/1 u.a. der KG Lend) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Bauflächen für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. LS11 („Bauplatz A“) beträgt 8.681 m<sup>2</sup> netto.

(Anmerkung: Im Zuge der Bearbeitung des 4.0 Flächenwidmungsplan wurde im Vorfeld ein Vertrag zwischen der Fa. Leder & Schuh und der Stadt Graz abgeschlossen, dem zufolge entlang der Peter-Tunner-Gasse ein Grundstückstreifen von 559 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche und eine Fläche von 1.963 m<sup>2</sup> im Nordosten als „Freiland - öffentliche Parkfläche“ unentgeltlich abgetreten werden).

Gemäß dem Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt diese Fläche in einem Aufschließungsgebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für das gesamte Straßendreieck, die Lastenstraße im Südwesten, die Peter-Tunner-Gasse im Norden und der Bahnhofgürtel im Osten, welches ohne die Parkanlage eine Gesamtgröße von ca. 15.250 m<sup>2</sup> aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. als „Stadtzentrum“ (südlicher Teil) bzw. als „Überlagerung Freizeit, Sport, Ökologie / Stadtzentrum“ (nördlicher Teil) festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet IV.03 – Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 (nördlicher Teil) und als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 (südlicher Teil) ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Lage im Stadtzentrum“ sicherzustellen.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.12.2017 bis zum 08.03.2018 (10 Wochen) öffentlich aufgelegt. Es fand auch am 31.01.2018 eine öffentliche Bürgerinformation zum Bebauungsplan im Gebäude der Mosaik GmbH (Hirtenkloster) statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

## 3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist langten 5 Einwendungen und 1 Stellungnahme (Energie Graz GmbH) im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen, dem Ersuchen des Antragstellers - das Projekt wurde in der Zwischenzeit weitergeplant – und einer rechtlichen Prüfung wurde der Bebauungsplan-Entwurf u.a. in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind fett dargestellt; Erläuterungen dazu sind kursiv geschrieben):

- **Verordnung § 3 Abs 2 Zeile 4, § 8 Abs 4 Zeile 1 und § 9 Überschrift:**  
Jeweils einzelne Worte wurden im Sinne einer Klarstellung redigiert.
- **Verordnung § 3 Abs 2 Zeile 2:**  
Die Worte „plus eine Bebauungsdichte von maximal 0,50 für Nichtwohnnutzungen“ entfallen (*dies dient der Klarstellung*).



Planwerk:

- Liegenschaft Bahnhofgürtel 10: die westliche Baugrenzlinie wurde verändert (*breiterer Baukörper*).
- Liegenschaft Bahnhofgürtel 8: die Baugrenzlinien wurden erweitert (*breitere Baukörper*) und ein zurückgesetzter Dachgeschossbaukörper und ein Flachdach zugelassen. Zudem wurden Kotierungen „gemäß Baugesetz“ eingeführt.  
*Diesen Änderungen auf der Liegenschaft Bahnhofgürtel 8 konnte zugestimmt werden, da keine Nachbarn betroffen sind und durch die Änderungen eine Angleichung an die Gestaltung auf Bauplatz „A“ ermöglicht wird.*
- Bauplatz „A“: in der Süd-Ecke wurden die Gebäudehöhen kleinflächig von 11 m auf 12 m und von 17 m auf 18 m geändert (*dies erfolgte auf Grund eines Ersuchens der Antragstellerin, da die fortschreitende Planung dort etwas größere Höhen benötigt – hier ist ja eine intensive Dachbegrünung geplant*).

Die obigen Änderungen sind geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

#### 4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.:  
Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Stadtzentrum“ (südlicher Teil) bzw. „Überlagerung Freizeit, Sport, Ökologie / Stadtzentrum“ (nördlicher Teil) festgelegt.
  - Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Der Bauplatz liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang des Bahnhofgürtels und der Wiener Straße verkehrt die städtische Buslinie 52 (Hauptbahnhof – Ziegelstraße).

Am Kalvariengürtel und der Wiener Straße verkehrt die städtische Buslinie 40 (Jakominiplatz – Gösting).

An der Peter-Tunner-Gasse und dem Kalvariengürtel verkehrt die Buslinie 62 (Canerigasse – Puntigam).

Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Kalvariengürtel“ beträgt ca. 150 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie I (= innerstädtische Bedienqualität).

Der Schienenlärm der Eisenbahntrasse, die sich weiter im Westen befindet, wird durch die bestehende Bebauung westlich der Lastenstraße großteils abgeschirmt.

Der Schriftführer: 

○ 4.0 Flächenwidmungsplan:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet IV.03 – Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 (nördlicher Teil) und „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 (südlicher Teil) ausgewiesen.

○ Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet u.a.:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
- Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche

○ Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan):

Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

○ Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):

Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.

○ Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): nicht betroffen.

○ Karte 1 (Abwasserentsorgung): im kommunalen Entsorgungsbereich.

○ Kommunales Energiekonzept:

mittel bis langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme

○ Räumliches Leitbild:

Bereichstyp Blockrandbebauung und Blockrandbebauung/Eignungszone STEK (*Park im Norden*)

Teilraum Murvorstadt Lend-Gries

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten von Graz im Bezirk Lend.

Die Haupteerschließung des weiteren Gebietsbereiches ist die Wiener Straße und der Bahnhofgürtel (Nord-Süd Erschließung) und die Peter-Tunner-Gasse und der Kalvariengürtel (West-Ost Erschließung). Den näheren Gebietsbereich erschließt die Lastenstraße.

Der Gebietsbereich wird durch die Nahlage zu den oben angeführten Straßen, die Nahlage zur Bahntrasse im Westen und die Gewerbeflächen im Westen (Schuhfabrik) bestimmt.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden gegenüber der Peter-Tunner-Gasse: hohe, begrünte Böschung und Böschungsmauer zu einem nördlich der Peter-Tunner-Gasse gelegenen Wohngebiet.

Im Osten gegenüber des Bahnhofgürtels: straßenbegleitende, gründerzeitliche Wohnbebauung, 3-geschossig bis 4-geschossig mit Satteldach (hohe Altbaugeschosse)

Im Südwesten gegenüber der Lastenstraße: bis 4-geschossige, straßenbegleitende Bebauung (Schuhfabrik - hohe Altbaugeschosse und Walmdach); Bauten aus älterer Zeit und jüngerer Zeit

- Baubestand im Planungsgebiet

Im Südwesten entlang der Lastenstraße:

- Liegenschaft Lastenstraße 4: privater Eigentümer  
Grundstücke Nr. 1342, 1343/1 und 1343/2; Gesamtfläche 1.140 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit hohem Sockel; Satteldachformen; gekuppelt nach Norden
- Liegenschaft Lastenstraße 6: privater Eigentümer  
Grundstücke Nr. 1329 und 1340; Gesamtfläche 344 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit hohem Sockel; Satteldachformen; gekuppelt nach Süden
- Liegenschaft Lastenstraße 8: privater Eigentümer  
Grundstücke Nr. 1337 u1338; Gesamtfläche 523 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit hohem Sockel; Satteldachformen; gekuppelt nach Norden

- Liegenschaft Lastenstraße 10: privater Eigentümer  
Grundstücke Nr. 1329 und 1330; Gesamtfläche 732 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit hohem Sockel; Satteldachformen; gekuppelt nach Süden

Im Osten entlang des Bahnhofgürtels:

- Liegenschaft Bahnhofgürtel 8 bis 12: privater Eigentümer  
Grundstück Nr. 1311/2 (= 4-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach)  
Grundstücke Nr. 1331 und 1332 (= 8 Garagenboxen in Hoflage; das Dach ist das Gartenniveau der anschließenden östlichen Grundstücke)  
Grundstücke 1333/1 und 1333/2 (= Innenzone)  
Grundstücke Nr. 1333/3 und 1334 (= 2 aneinander gebaute Wohngebäude; jeweils 3-geschossig mit Walmdach); Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt 2.697 m<sup>2</sup>.
- Liegenschaft Bahnhofgürtel 14: privater Eigentümer  
Grundstück Nr. 1336; Gesamtfläche 522 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 4-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit Sockel; Satteldachformen; gekuppelt nach Süden; Brandwand nach Norden; Garagen im Hof (das Dach ist das Gartenniveau der anschließenden östlichen Grundstücke)
- Liegenschaft Bahnhofgürtel 16: 17 private Eigentümer  
Grundstück Nr. 1341; Gesamtfläche 605 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 4-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit Sockel; Satteldachformen; gekuppelt nach Norden; Brandwand nach Süden; Garagen im Hof (das Dach ist das Gartenniveau der anschließenden östlichen Grundstücke)

- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin

Das Areal der Antragstellerin wurde bis vor kurzem als großflächiger Parkplatz genutzt (ca. 110 Stellplätze). Es ist un bebaut.

- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ besteht aus den folgenden Grundstücken der KG Lend mit einer Gesamtnettofläche von 8.681 m<sup>2</sup>:

- Grundstück Nr. 1301/16: von diesem Grundstück wurden mit Vertrag der Stadt Graz 559 m<sup>2</sup> als „Verkehrsfläche“ und 192 m<sup>2</sup> als „Freiland –öffentliche Parkanlage“ unentgeltlich übereignet. Es verblieben 1.084 m<sup>2</sup>.
- Grundstück Nr. 1311/1: von diesem Grundstück wurden mit Vertrag der Stadt Graz 1.770 m<sup>2</sup> als „Freiland –öffentliche Parkanlage“ unentgeltlich übereignet. Es verblieben 6.169 m<sup>2</sup>.

Diese 1.084 m<sup>2</sup> und 6.169 m<sup>2</sup> = 7.253 m<sup>2</sup> sind als Aufschließungsgebiet ausgewiesen.

- Grundstück Nr. 1326: 1.220 m<sup>2</sup>
- Grundstück Nr. 1327/1: 198 m<sup>2</sup>
- Grundstück Nr. 1327/2: 10 m<sup>2</sup>

Diese 1.120 m<sup>2</sup>, 198 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup> = 1.428 m<sup>2</sup> sind als vollwertiges Bauland ausgewiesen.

- Umwelteinflüsse:

Starke Immissionen durch den Verkehr sind im Norden entlang der Peter-Tunner-Gasse und im Osten entlang des Bahnhofgürtels auf das Planungsgebiet gegeben. Wo eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung existiert, werden diese Immissionen zum Innenbereich abgeschirmt.

- Klimaanalyse:

Lage in einem Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind.  
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

- Topographie

Das Planungsgebiet ist im Westen annähernd eben. Im Osten fällt es zum Bahnhofgürtel und im Norden zur Peter-Tunner-Gasse um ca. ein Geschoß ab. So liegt die geplante Parkanlage im Nordosten tiefer. Auch die Gebäude Bahnhofgürtel 10 – 16 liegen um ein Geschoß tiefer als die Gebäude Lastenstraße 4 – 10.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist in mittlerer Entfernung an der Peter-Tunner-Gasse im Westen (Anm.: dort liegt nach der Eisenbahnunterführung das Planungsgebiet „Smart-City Waagner-Biro-Straße“) und im Norden an der Wiener Straße mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen.

Im Osten befindet sich in mittlerer Entfernung die Fröbelschule (ca. 400 m). Am Kalvariengürtel ist ein Kindergarten(ca. 250 m) gegeben.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an drei Straßenzügen:

- Bahnhofgürtel im Osten – hier sind richtungsgebundene Zufahrten zu den bestehenden Gebäuden gegeben.
- Peter-Tunner-Gasse im Norden – hier ist keine Zufahrt möglich
- Lastenstraße im Südwesten – hier sind Zufahrten uneingeschränkt möglich. Auch die Liegenschaft der Antragstellerin ist von der Lastenstraße aus zu erschließen.

Öffentlicher Verkehr:

- Entlang des Bahnhofgürtels und der Wiener Straße verkehrt die städtische Buslinie 52 (Hauptbahnhof – Ziegelstraße).
- Am Kalvariengürtel und der Wiener Straße verkehrt die städtische Buslinie 40 (Jakominiplatz – Gösting).
- An der Peter-Tunner-Gasse und dem Kalvariengürtel verkehrt die Buslinie 62 (Canerigasse – Puntigam).

Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Kalvariengürtel“ beträgt ca. 150 m. Das Gebiet liegt somit in der ÖV Kategorie I.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich entlang aller Straßen.

Die Oberflächenwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung, Retention) abzuleiten. Die Ausbildung der Dächer der Geschoßwohn-Bebauung als extensive bzw. intensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines mittel- bis langfristig geplanten Erweiterungsgebietes Fernwärme.

Für das Gebiet der Antragstellerin „Bauplatz A“ gilt: Ein im Bereich der nördlichen Grundgrenze (nahe der Peter-Tunner-Straße) sich befindlicher Kanal kann überbaut werden, wenn die Zugänglichkeit zur Kanalrevision gewährleistet wird (zum Beispiel Nutzung des Erdgeschoß-Bereichs als Fahrradabstellzone). Diesbezügliche Vorgespräche mit der Holding Graz-Wasserwirtschaft wurden von der Antragstellerin durchgeführt.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

### a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke T.v. 1301/16, T.v. 1311/1, 1326, 1327/1 und 1327/2 der KG Lend mit einer Gesamtnettofläche von 8.681 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von insgesamt maximal 2,5. Es wird jedoch festgelegt, dass die Wohnnutzung eine Bebauungsdichte von 2,00 nicht überschreiten darf. Dies folgt ähnlichen Festlegungen bei Wohnbauten in Kerngebieten. Eine darüber hinaus gehende Bebauungsdichte bis maximal 2,50 ist für geschlossene Laubengänge entlang der Peter-Tunner-Gasse und für Nicht-Wohnnutzungen jedoch zulässig. Zulässig ist auch eine eventuelle nachträgliche Grundstücksteilung.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde das ausführliche Gestaltungskonzept der Architektin geprüft und weiterentwickelt.

Neben dem Bebauungsplan ist die Planung auch vom Gestaltungsbeirat der Stadt Graz zu begutachten.

Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.

Es zeigt sich am Bauplatz der Antragstellerin ein geschlossener Baublock, der die Lastenstraße im Südwesten und die Peter-Tunner-Gasse im Norden begleitet. Die langgestreckten Straßenfassaden sind 6-geschossig plus ein zurückgesetztes Penthouse-Geschoß (im Bereich der Peter-Tunner-Gasse deutlich zurückgesetzt) ausgebildet.

Gestalterisch schieben sich ein U-förmiges Volumen (im Norden gegeben) und ein V-förmiges Volumen (im Süden gegeben) ineinander und bilden den Baublock und einen ruhigen Innenbereich aus. Das V-förmige Volumen ist dabei vom Geländeniveau stetig ansteigend mit schrägen Dachflächen konzipiert. Diese schrägen Dachflächen werden intensiv begrünt und als begehbare „Obstgärten“ ausgebildet. Die Aufbauhöhe der intensiven Begrünung beträgt mindestens 30 cm. In den Bereichen, wo die Obstbäume gepflanzt werden, beträgt die Aufbauhöhe 90 cm. Am Dach sind auch Flächen für Urban-Gardening (Hochbeete mit Bewässerungssystem) vorgesehen.

Die Bebauung im derzeitigen Planungsstand zeigt einen Wohnbau und teilweise auch Nicht-Wohnnutzungen, wie einen geplanten Kindergarten und geplante Büroeinheiten.

Die Wohnstruktur wird durch diverse Lichthöfe vertikal durchbrochen und über zumeist innenliegende Laubengänge erschlossen. Der Laubengang, der im Norden der Peter-Tunner-Gasse zugewandt ist, ist zumindest 4-geschossig zu schließen (Lärmschutz). Die

Schriftführer: .....

Fenster und Fenstertüren der Wohnungen sollen laut Planung großzügig ausgebildet werden. Die Balkone sind grundsätzlich umlaufend gestaltet.

Die mögliche Bruttogeschoßfläche für das Wohnen (=Bebauungsdichte maximal 2,0) ermöglicht je nach Wohnungsgröße ca. 180 – 240 Wohnungen. Die Nicht-Wohnnutzung ist zudem mit einer Bruttogeschoßfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> gegeben.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ortstypischer Weise in geschlossener, straßennaher Bebauung festgelegt.

Eine städtebauliche Analyse der Bebauung in dem Gebiet unter Bezug auf die kleinen Bauplatzgrößen zeigt, dass entlang der kleinen Bauplätze im Süden der Lastenstraße 3-geschossige Gründerzeitgebäude (mit hohen Altbaugeschossen) und entlang des Bahnhofgürtels 4-geschossige Gründerzeitgebäude (mit hohen Altbaugeschossen) maßstabbildend sind.

Zudem sind Dachkörper (Satteldächer) gegeben. Es werden daher im Bebauungsplan bei den kleinen Bauplätzen im Süden der Lastenstraße die Höhen der Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 11,50 m und einer Firsthöhe von 16,00 m festgelegt. Entlang des Bahnhofgürtels werden als Traufhöhe maximal 14,50 m und als Firsthöhe maximal 20,00 m festgelegt. Im nördlichen Abschluss des Bahnhofgürtels können als Traufhöhe 16,50 m und für einen zurückgesetzten Dachgeschoßbaukörper (Penthouse-Geschoß) 20,00 m festgelegt werden.

Die Gebäude können innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien und den zulässigen Höhen entwickelt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte innerhalb dieser Festlegungen ist zulässig. Dies ist auch bei Ausbauten bestehender Dachböden und bei Liftzubauten gegeben. Im Sinne der im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Forderung „Freihaltung der Innenhöfe“ sind bei bestehenden Gebäuden (Garagen) im Innenbereich Sanierungsmaßnahmen, jedoch keine Zubauten zulässig.

**6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Es liegt ein Verkehrsgutachten des Verkehrsplanungsbüros ZIS-P vor. Dieses wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft. Für die Bebauung wird eine Tiefgarage hergestellt. Die Zufahrt erfolgt im Westen von der Lastenstraße über ein oder zwei Zufahrten. Es sind laut jetzigem Planungsstand ca. 160 Pkw-Abstellplätze geplant. Parkplätze im Inneren der Anlage sind nicht zulässig. Zahlreiche Fahrradabstellplätze sind herzustellen. Es wird ein Mobilitätsvertrag mit der Stadt Graz bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes errichtet werden.



b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Auf der Liegenschaft Bahnhofgürtel 8 bis 12 wird eine Tiefgarage zugelassen und bei Neubebauungen auf Bauplätzen von über 800 m<sup>2</sup> gefordert. Eine oberirdische Parkierung in den Hofzonen ist nicht möglich – ausgenommen Bestand.  
(Anm.: die bestehenden Garagen auf den Liegenschaften Bahnhofgürtel 10 bis 16 sind jeweils im Gelände integriert gegeben, da ein Geländesprung in Richtung Westen um ca. ein Geschöß gegeben ist).

**7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Der Innenbereich der geplanten Wohnanlage und teilweise die Dächer werden für Grünanlagen und für Kinderspielflächen genutzt. Zahlreiche Bepflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Dächer bei der neuen Bebauung sind laut Planwerk intensiv und extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas. Die intensive Begrünung der schrägen Dachflächen für einen „Obstgarten“ und für Zonen für Urban-Gardening ist essentieller Bestandteil des Bebauungskonzeptes und wird entsprechend festgelegt.

Etwaig notwendige Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen.

Der Bereich der Böschung entlang der Peter-Tunner-Gasse ist mit Bäumen, Sträuchern und Hecken durchgehend dicht zu begrünen.

Anm.: Die Fläche des öffentlichen Parks im Nordosten im Ausmaß von 1.962 m<sup>2</sup> wurde – wie beschrieben – unentgeltlich per Vertrag der Stadt Graz übertragen.

Laut Vorprojekt können diverse Bäume in den Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage versetzt werden (ca. 5 Bäume). Es ist weiteres Ziel (außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes), dass entlang der Ostseite der Lastenstraße eine Baumreihe zur Gliederung der dortigen öffentlichen Parkplätze angelegt wird.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab (Innenhof).

Somit können die Hofbereiche als Grünflächen ausgebildet bzw. erhalten bleiben. Eine offene Pkw-Parkierung ist nicht zulässig.

## 8. Aufhebung Aufschließungsgebiet (Aufschließungserfordernisse siehe Seite 4):

Die Anbindung an das öffentliche Gut ist an der Lastenstraße gut gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt schlüssig nach dem Bebauungskonzept. Die Kfz-Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage.

Es wird ein Mobilitätsvertrag zwischen dem Antragsteller und der Verkehrsplanung der Stadt Graz abgeschlossen, worin Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität festgelegt werden.

Die Bebauung wurde mittels eines Architekten-Gestaltungskonzeptes ermittelt und bietet eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Im Norden an der Peter-Tunner-Gasse und im Osten sind längliche Baukörper angeordnet, welche einen Schallschutz in Richtung Süden und Westen bilden.

Ein Bebauungsplan wird im Sinne der Bebauungsplanpflicht erstellt.

Große Grundstücksflächen zur Anlage eines öffentlichen Parks wurden abgetreten und somit eine zusammenhängende Grünfläche geschaffen.

## 9. ALLGEMEINES

- Der 04.26.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

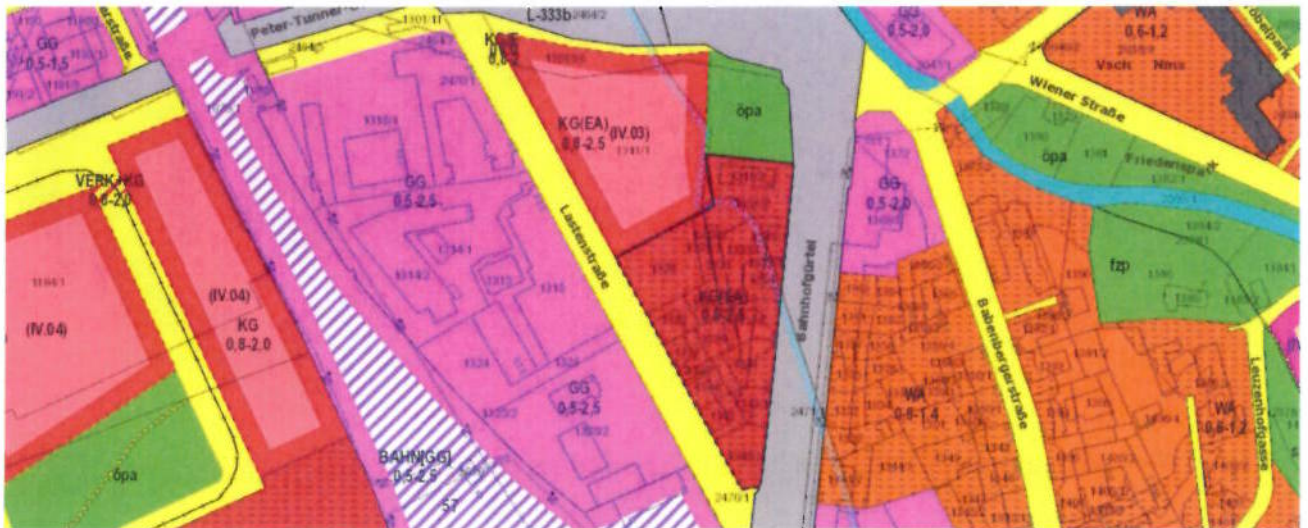
Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

Beilagen:



- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Fa. LS11



- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan

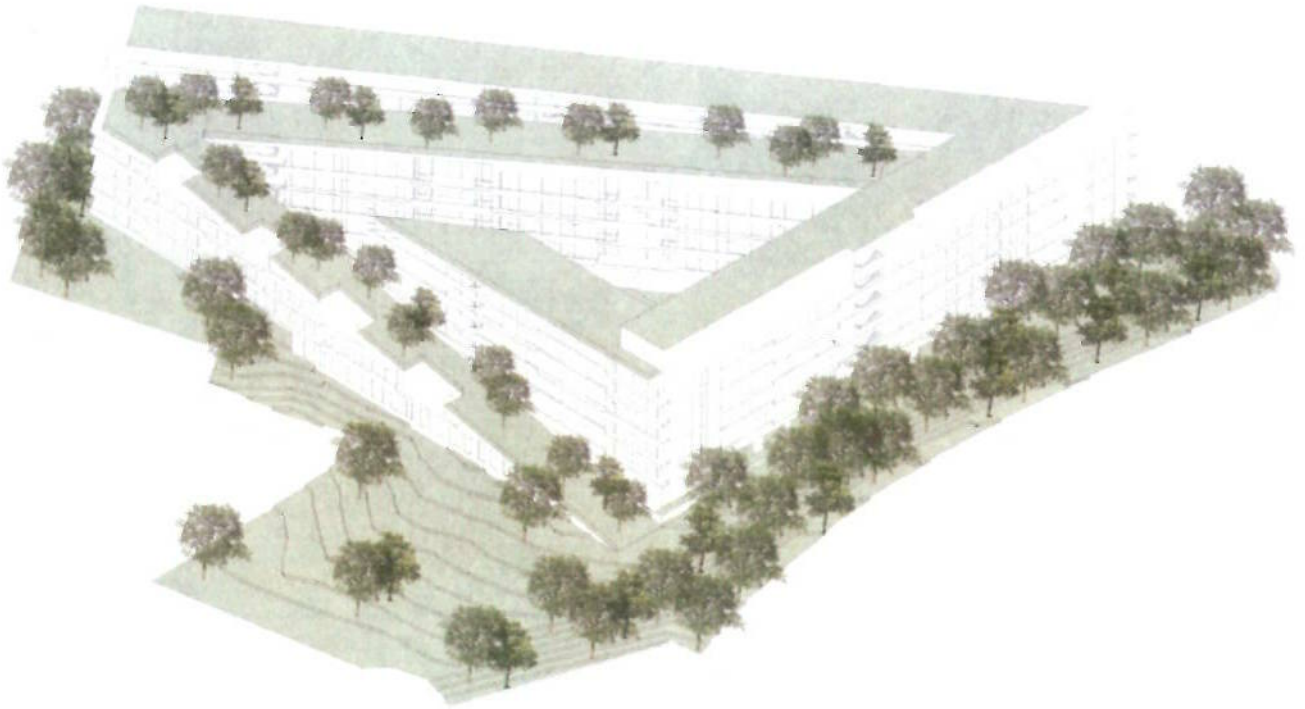
Der Schriftführer: ..... *W* .....



- Gestaltungskonzept des Areals „LS11“; Grundriss 3. Obergeschoß



- Gestaltungskonzept des Areals „LS11“; Ansicht Ost, Vorabzug



Gestaltungskonzept des Areals „LS11“; Schaubild von Nordosten aus, Vorabzug; Dachzone geringfügig abweichend

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-05-03T17:40:05+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

A 8/4 – 36967/2018  
Bebauungsplan 04.26.0  
Lastenstraße – Peter-Tunner-Gasse Süd  
Gdst. Nr. 1301/16, Gdst. Nr. 1311/1, KG 63104 Lend  
Erwerb von insgesamt ca. 495 m<sup>2</sup> großen Teilflächen  
als Verkehrsfläche für das Öffentliche Gut

## PRÄAMBEL

Die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1301/16, EZ 2000, im Ausmaß von 1.835 m<sup>2</sup> und des Grundstückes Nr. 1311/1, EZ 617, im Ausmaß von 7.939 m<sup>2</sup>, KG 63104 Lend. Die Grundeigentümerin ersuchte um Erstellung des Bebauungsplanes 04.26.0 „Lastenstraße – Peter-Tunner-Gasse Süd“. Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 8.600 m<sup>2</sup> auf. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das angeführte Grundstück als Aufschließungsgebiet „Kerngebiet (EA)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen. Für den Straßenausbau entlang der Peter-Tunner-Gasse ist es notwendig, schon jetzt eine rund 135 m<sup>2</sup> große Grundstücksteilfläche zu sichern. Darüber hinaus wird entlang der Lastenstraße ein Gehsteig errichtet und wird eine Fläche von rund 360 m<sup>2</sup> benötigt. Die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ übergibt hierfür unentgeltlich Grundstücksflächen im Ausmaß von insgesamt rund 495 m<sup>2</sup> in das Öffentliche Gut der Stadt Graz.

## Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der Stadt Graz, Rathaus, 8010 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

der „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ (FN 451868m) mit der Geschäftsanschrift Doningasse 12, in 1220 Wien,

andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 04.26.0 Bebauungsplanes „Lastenstraße – Peter-Tunner-Gasse Süd“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

Die für die Errichtung der Verkehrsfläche erforderlichen Grundstücksteilflächen sind in der Planbeilage des Bebauungsplanentwurfes A 14 069287-2016 vom November 2017 und der Planunterlage vom 7.5.2018 ersichtlich gemacht.

Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

- 2) Grundbuchsauszüge vom 07.05.2018:

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend EINLAGEZAHL 2000  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 7804/2017  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1301/16 Garten(10) \* 1835

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Garten(10): Garten (Garten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 10623/2016 129/2017 Grunddienstbarkeit der Unterlassung der  
Errichtung  
von Wohnungen bis 2019-12-31 auf Gst 1301/15 2464/3 1301/11  
1314/1  
1314/2 1316/1 2464/5  
für Gst 1301/16

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
2 ANTEIL: 1/1  
LS11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (FN 451868m)  
ADR: Doningasse 12/Stiege 1/2. OG/Top 05, Wien 1220  
a 9122/2016 IM RANG 1403/2016 Kaufvertrag 2016-06-14 Eigentumsrecht  
b 7804/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-08-21  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 3 a 9122/2016 Pfandurkunde 2016-09-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.320.000,--  
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)  
b 9122/2016 Kautionsband  
c 9122/2016 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 617 KG 63104 Lend C-LNR 5  
EZ 2000 KG 63104 Lend C-LNR 3  
EZ 615 KG 63104 Lend C-LNR 4

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 1,66 \*\*\*\*\*

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend - EINLAGEZAHL 617  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ /804/2017  
Einlage ungeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

Zu dieser Liegenschaft gehört ein ideeller Halfteanteil  
am Gst 1327/2 (gemeinschaftliche Mauer) EZ 615

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1311/1	Gärten(10)	7939	

Legende:

Gärten(10): Garten (Garten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 5154/1955 Verpflichtung daß auf dem Gst 1311 errichtete Bauwerk  
innerhalb 3 Monate nach erfolgtem Widerruf auf Gefahr und Kosten  
des  
jeweiligen Eigentümers abtragen zu lassen

b 25132/1963 Teilung Gst 1311 in 1311/1 1311/2

4 a 32872/1983 Anmeldungsbogen 1983-10-12 Zuschreibung Teilfläche(n)  
Gst

2464/1 aus VZ II öffentliches Gut, Strassen und Wege (EZ 50000),  
Einbeziehung in Gst 1311/1

15 a 20728/2012 Anmeldungsbogen 2012-06-12 Zuschreibung Teilfläche(n)  
Gst

1079/1 (Tst 4,5) aus EZ 2118, Einbeziehung in Gst 1314/1

22 a 10623/2016 129/2017 Grunddienstbarkeit der Unterlassung der  
Errichtung

von Wohnungen bis 2019-12-31 auf Gst 1301/15 2464/3 1301/11

1314/1

1314/2 1316/1 2464/5

für Gst 1311/1

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/1

LS11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (FN 451868m)

ADR: Doningasse 12/Stiege 1/2. OG/Top 05, Wien 1220

a 9122/2016 IM RANG 1404/2016 Kaufvertrag 2016-06-14 Eigentumsrecht

b 7804/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-08-21

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

5 a 9122/2016 Pfandurkunde 2016-09-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.320.000,--  
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)

b 9122/2016 Kautionsband

c 9122/2016 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 617 KG 63104 Lend C-LNR 5

EZ 2000 KG 63104 Lend C-LNR 3

EZ 615 KG 63104 Lend C-LNR 4

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 1,66 \*\*\*\*\*



3) Eigentumsverhältnisse

Die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2000, bestehend aus dem Gdst. Nr. 1301/16 KG 63104 Lend, im Ausmaß von derzeit 1.835 m<sup>2</sup> und der EZ 617, bestehend aus dem Gdst. Nr. 1311/1 im Ausmaß von derzeit 7.939 m<sup>2</sup>, KG 63104 Lend.

4) Vertragsgegenstand

Öffentliches Gut

Festgestellt wird, dass für den Straßenausbau eine rund 135 m<sup>2</sup> große Grundstücksteilfläche in das Öffentliche Gut über Verlangen der Stadt Graz zum gegebenen Zeitpunkt unentgeltlich übereignet wird.

- o Fläche die unentgeltlich übereignet wird:

Gdst. Nr.	KG	Fläche lt. GB	unentgeltliche Übereignung	ÖG
1301/16	Lend	1.835 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	ÖG

Die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ übergibt über Verlangen der Stadt Graz unentgeltlich und lastenfrei in das Öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine rund 135 m<sup>2</sup> - gemäß Planbeilage vom November 2017 - große Teilfläche des Gdst. Nr. 1301/16, KG 63104 Lend mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ diese Grundfläche bisher besessen und benützt hat, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.

Diese Verpflichtung wird grundbücherlich sichergestellt.

Festgehalten wird, dass auf einer ca. 45 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteilfläche des Gdst. Nr. 1301/16 und einer ca. 315 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteilfläche des Gdst. Nr. 1311/1, EZ 617, somit auf einer Gesamtfläche von rund 360 m<sup>2</sup> ein 2,5 m breiter Gehsteig - in der Planbeilage vom 7.5.2018 dargestellt - inkl. Beleuchtung durch und auf Kosten der „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“, nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz errichtet wird.

Die Parteien kommen überein, dass der Gehsteig an die neue Bebauung angrenzt. Die Errichtung des Gehsteiges hat auf der vollen Länge anschließend bis zum bestehenden Gehsteig im Norden bzw. im Süden zu erfolgen. Derzeit sind Masten für die Beleuchtung vor Ort gegeben. Künftig soll die Befestigung der Beleuchtung an der Fassade bzw. Balkonuntersicht zulässig sein. Die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ erklärt sich einverstanden, diese Wandverankerungen nach Absprache und in Abstimmung mit der Stadt Graz bzw. der Holding Graz Linien zu dulden und entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen bzw. Benützungsbewilligungen für die öffentliche Beleuchtung zu unterfertigen.

Der Gehsteig ist an die bestehenden Verkehrsflächen höhenmäßig anzuschließen. Festgehalten wird, dass bestehende Randleisten, Zäune, Zaunsockel, Stützmauern etc. durch und auf Kosten der Grundeigentümerin abzurechen sind.

Sollte aus rechtlichen Gründen (Wohnungseigentumsbegründung) eine Übernahme in das öffentliche Gut nicht möglich sein, so stimmt die Grundeigentümerin schon jetzt der Einräumung einer entsprechenden Dienstbarkeit zu und wird ein gesonderter Dienstbarkeitsvertrag errichtet. Die Stadt Graz erklärt sich mit der Einräumung einer Dienstbarkeit ausdrücklich einverstanden.

- Fläche die unentgeltlich übereignet wird:

Gdst. Nr.	KG	Fläche lt. GB	unentgeltliche Übereignung	ÖG
1301/16	Lend	1.835 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	ÖG
1311/1	Lend	7.939 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	ÖG

Die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ übergibt unentgeltlich und lastenfrei in das Öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine rund 45m<sup>2</sup> große Teilfläche des Gdst. Nr. 1301/16 und eine rund 315 m<sup>2</sup> große Fläche des Gdst. Nr. 1311/1, EZ 617, somit insgesamt eine rund 360 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche, KG 63104 Lend mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ diese Grundfläche bisher besessen und benützt hat, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.

5) Lastenfreistellung

Allfällige derzeit im Vertragsgegenstand befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Stadt Graz mit übernommen. Für alle im Zuge der geplanten Bebauung notwendigen, neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen, ist vor Errichtung die Gestattung des künftigen Verwalters des Öffentlichen Gutes, A 10/1-Straßenamt, einzuholen.

Die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ sichert ausdrücklich zu und leistet der Stadt Graz dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von Geldlasten, insbesondere auch rückständigen Abgaben und öffentlich - rechtlichen Beiträgen aller Art, allen sonstigen bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, sofern sie den Vertragsgegenstand betreffen - insbesondere auch Besitz- und Bestandrechte Dritter - in das Eigentum der Stadt Graz, übergeht.

Die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, sämtliche für die Freilassung, erforderlichen Erklärungen - sofern sie die gegenständliche Grundübereignung betreffen - bei Schad- und Klaglohaltung der Stadt Graz auf eigene Kosten über Verlangen der Stadt Graz zu erbringen.

6) Allgemeine Bestimmungen

a) Festgehalten wird, dass das gegenständliche Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ sichert zu, dass sie während der Dauer ihrer Eigentümerschaft des Vertragsgegenstandes keinerlei Verunreinigungen und /oder Kontaminationen des Bodens vorgenommen oder veranlasst hat.

b) Festgestellt wird, dass die Grundübereignung unentgeltlich erfolgt.

c) Die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ verpflichtet sich - falls erforderlich - alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als grundbücherliche Eigentümerin unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.

7) Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes unter Punkt 4) mit Übergang von Besitz, Nutzen,

Vorteil, Last, Gefahr und Zufall auf die Stadt Graz erfolgt, sofern nichts anderes vereinbart wird, mit Baufertigstellung, längstens mit Inbetriebnahme. Der Termin zur formalen Übergabe wird gesondert vereinbart. Die Stadt Graz kann daher diesen Vertragsgegenstand zu diesem Zeitpunkt insbesondere durch Begehung, Vermarktung, Bearbeitung und Veränderung in Besitz nehmen. Alle laufenden öffentlichen Abgaben, betreffend diesen Vertragsgegenstand gehen bis zum letzten Tag jenes Monats, in dem die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt ist, jeweils zu Lasten der „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“, ab dem darauffolgenden Monatsersten zu Lasten der Stadt Graz.

8) Sonstige Bestimmungen

- a) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. Die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ verpflichtet sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- b) Die allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes an einen Dritten zu einem Termin nach Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung sowie die Begründung von obligatorischen und dinglichen Rechten, welcher Art auch immer sowie ein allfälliger exekutiver Zugriff auf den Vertragsgegenstand, ist der Stadt Graz unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt Graz ist für alle daraus allenfalls entstehenden Nachteile vollkommen klag- und schadlos zu halten.
- c) Die „LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ verpflichtet sich, die nach Baufertigstellung und nach erfolgter Endvermessung für die Herstellung der Grundbuchsordnung eventuell notwendigen Verträge, welche von der Stadt Graz errichtet werden, grundbücherlich zu unterfertigen.
- d) Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben und Gebühren wird der dem Übergabetag nachfolgende Monatserste bestimmt.
- e) Die grundbücherliche Durchführung erfolgt nach §§ 15 ff LiegTeilG. Wenn dies nicht möglich sein sollte, dann ist ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag samt allfälligen Nebenurkunden, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat, von und auf Kosten der Stadt Graz zu errichten und von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.

- f) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- g) Ertragsteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragsteuer gehen zu Lasten der „**LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH**“. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung von der **LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH**“ vollkommen klag- und schadlos gehalten.
- h) Festgestellt wird, dass der Vertragsgegenstand des Kaufvertrages gemäß § 30 Abs 2 EStG zur Abwendung eines sonst notwendigen behördlichen Eingriffs erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig.
- i) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- j) Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Magistratsabteilung A10/6 – Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz.
- k) Jeder Vertragspartner ist verpflichtet dem anderen Vertragspartner schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen, an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.
- l) Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass alle mit dieser Vereinbarung zusammenhängenden Daten von der Stadt Graz automationsunterstützt verarbeitet werden.
- m) Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.
- n) Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.
- o) Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. Die „**LS 11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH**“ erhält eine Kopie.

Der Schriftführer: 

Graz, am

~~Wien, am~~

~~Graz, am~~

11. MAI 2018

~~Graz, am~~

09. MAI 2018

.....  
Für die Stadt Graz  
Für die Abteilung für Immobilien

.....  
Für die  
LS 11 Projektentwicklungs-  
gesellschaft mbH



1:500

Datum 07.05.2018

0

25

50

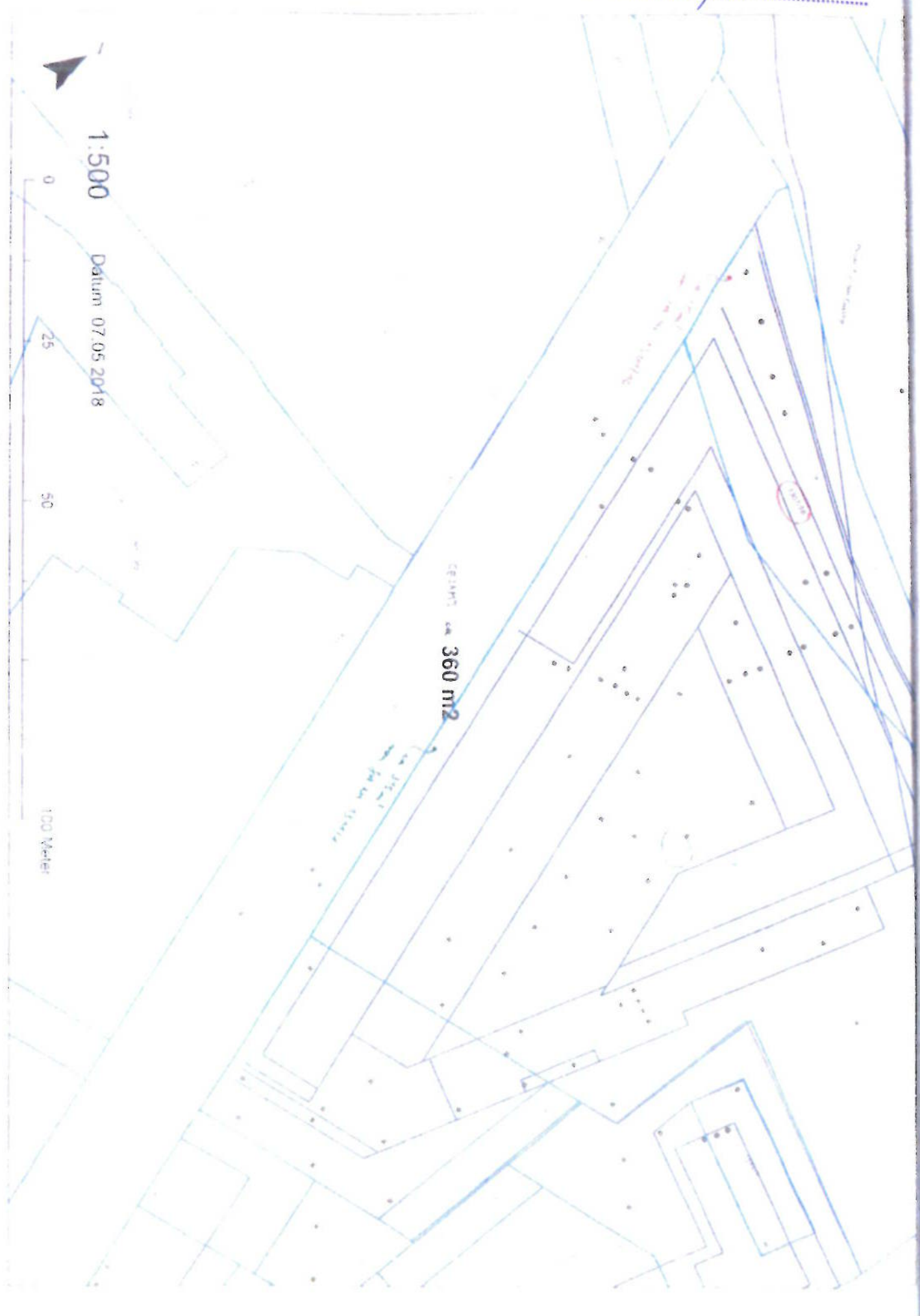
100 Meter

gesamt ca 360 m<sup>2</sup>

*Handwritten note:*  
ca 100 m<sup>2</sup>  
von der Fläche

*Handwritten note:*  
Baufläche

*Handwritten note:*  
Lager





**04 26.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF**  
**LASTENRASSE / PETER-TUNNER-GASSE SÜD**

1:1000

Abgrenzung des Baugebietes

**INHALT DES 3. ÜBERGANGS-DOKUMENTES 2008 DER 1. STADT- UND GEMEINSCHAFTSVERSAMMLUNG**

01 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

02 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

03 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

04 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

05 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

06 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

07 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

08 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

09 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

10 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

11 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

12 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

13 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

14 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

15 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

16 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

17 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

18 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

19 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

20 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

21 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

22 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

23 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

24 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

25 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

26 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

27 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

28 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

29 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

30 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

31 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

32 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

33 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

34 2/8: Baugebiet (Bestand) / Baugebiet

04 26.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF  
 LASTENRASSE / PETER-TUNNER-GASSE SÜD

MÄSSSTAB: 1:1000

04 26.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF  
 LASTENRASSE / PETER-TUNNER-GASSE SÜD

04 26.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF  
 LASTENRASSE / PETER-TUNNER-GASSE SÜD

04 26.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF  
 LASTENRASSE / PETER-TUNNER-GASSE SÜD

04 26.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF  
 LASTENRASSE / PETER-TUNNER-GASSE SÜD

04 26.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF  
 LASTENRASSE / PETER-TUNNER-GASSE SÜD



FA 10 - SINr 118/0362  
Gebühr in Höhe € 14,30 entrichtet  
Dr. Helfried Klattenegger  
Öffentlicher Notar, Graz

B.R.Zl.: 1101/18/si

Die Echtheit der Firmzeichnung des Herrn Magister Stefan Gary, geboren am 16.04.1972 (sechzehnten April neunzehnhundertzweiundsiebzig), Grabenstraße 178, A-8010 Graz, als kollektiv vertretungsberechtigter Geschäftsführer der **LS11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Donin-gasse 12/Stiege 1/2. OG/Top 05, A-1220 Wien, wird bestätigt.-----  
Graz, am 09.05.2018 (neunten Mai zweitausendachtzehn).-----



  
Öffentlicher Notar

FA 10 - StNr. 113/0362  
Gebühr in Höhe € 14,30 entrichtet  
Dr. Hellfried Klaffenegger  
Öffentlicher Notar, Graz

B.R.Zl.: 1107/18/si

Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Karl H a r i n g , geboren am 04.07.1970 (vierten Juli neunzehnhundertsiebzig), Lassenberg 19, A-8521 Wettsmannstätten, als kollektiv vertretungsberechtigter Geschäftsführer der **LS11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Doningasse 12/Stiege 1/2. OG/Top 05, A-1220 Wien, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch, dass Herr Magister Stefan Gary und Herr Karl Haring am 09.05.2018 (neunten Mai zweitausendachtzehn) berechtigt waren und auch heute noch berechtigt sind, die unter FN 451868 m eingetragene LS11 Projektentwicklungsgesellschaft mbH gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten. -----

Graz, am 11.05.2018 (elften Mai zweitausendachtzehn). -----



  
**Dr. Ferdinand Flucher**  
als Substitut des Öffentlichen Notars  
Dr. Hellfried Klaffenegger in Graz