

INITIATIVE LEBENSWERTES ANDRITZ

Bebauungsplan 12.25.0: Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritzbach

Stellungnahme

Entstehungsgeschichte

Auf einem nordwestlich des Andritzer Hauptplatzes gelegenen Areal mit einer Größe von 2.937 m² (gewidmet als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte 0,8 – 1,2) beabsichtigt die NHD GmbH die Errichtung eines Geschoßwohnbaus mit erdgeschossigen Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Dafür wurde im Frühjahr 2021 ein geladener Wettbewerb nach dem ‚Grazer Modell‘ durchgeführt.

Vor diesem Wettbewerb wurde mit der Stadtplanung eine Dichteüberschreitung auf 1,4 akkordiert, sofern eine qualitätsvolle bauliche Planung (= Architekturwettbewerb) und eine 5m breite Abtretungsfläche zur Andritzer Reichsstraße gewährleistet sind. Ferner wurden eine Baumreihe an der A. Reichstraße und der Rohrbachergasse gefordert sowie die Erschließung einer zu planenden Tiefgarage über die Rohrbachergasse. Um die höhere Bebauungsdichte zu erreichen, wird eine Innenhofbebauung als zulässig erklärt. Näheres zum Wettbewerb hier: <https://www.gat.st/news/bebauung-graz-andritz>.

Das siegreiche Projekt von Hohensinn Architektur sieht die Errichtung von 50 Wohneinheiten vor und wird auf der Homepage von NHD als Projekt in Planung beworben (<https://www.nhd-immobilien.at/wohnbauprojekte-in-planung/>).

Der daraufhin von der Stadtplanung erstellte Bebauungsplan geht über das Areal des Architekturwettbewerbs hinaus und erstreckt sich auf den westseitigen Bereich der Andritzer Reichsstraße zwischen Andritzbach und Grazer Straße. Der Bebauungsplan ist in vier Baufelder unterteilt, für das im Eigentum von NHD befindliche zentrale Baufeld B wurde das Wettbewerbsergebnis als Grundlage herangezogen.

Der Bebauungsplan wurde schließlich vom 21.7. bis 29.9.22 veröffentlicht und zur Stellungnahme aufgelegt.

Kritik am Entwurf des Bebauungsplans

1. Der vorgelegte Entwurf ist **weder rechtlich noch fachlich ausreichend begründet**.
 - Die noch vor dem Architekturwettbewerb genehmigte Dichteüberschreitung auf 1,4 stellt eine informelle Zusage ohne Rechtswirksamkeit dar. Die Erhöhung der Bebauungsdichte liegt nicht in der Kompetenz der Stadtplanung bzw. der Stadtbaudirektion, sondern obliegt ausschließlich dem Gemeinderat! Für eine derartige Genehmigung fehlt in den Unterlagen auch jegliche fachliche Begründung.
 - Damit wurde der Wettbewerb (für das Baufeld B) ohne entsprechende Rechtsgrundlage durchgeführt und dessen Ergebnis - insbesondere das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Siegerprojekt – sind (für den Gemeinderat) rechtlich nicht bindend.
 - In Zusammenhang mit dieser rechtlich fragwürdigen Dichteerhöhung im Baufeld B sieht der VO Entwurf auch für die übrigen Baufelder (A, B und D) eine Überschreitung der Bebauungsdichte des Flächenwidmungsplans vor. Dies wird mit einer in der Bebauungsdichteverordnung vorgesehen Ausnahme begründet (städtebauliche

Schwerpunktsetzung). Weder die Analyse noch die Beschreibung der Festlegungen argumentieren jedoch diese städtebauliche Schwerpunktsetzung ebendort, im unmittelbaren Anschluss an einen wesentlich niedrigeren Baubestand Richtung Grazerstraße und auch nach Westen und Norden - mit Ausnahme der (ebenfalls schwer argumentierbaren) Aufstockung des Gebäudes A. Reichsstraße Nr. 48.

- Als Konsequenz steht die aus dem Bebauungsplan resultierende Dichte in Widerspruch zum rechtsgültigen Flächenwidmungsplan.
2. Der Entwurf steht **nicht im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK 4.0)**
- Auf die Ziele des STEK für den Funktionsbereich ‚Bezirks- und Stadtteilzentrum‘ wird zwar im Erläuterungsbericht hingewiesen, Vorgaben der Stadtplanung zur Erreichung dieser Ziele - insbesondere für eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen (Straßen)Raums - werden jedoch nicht formuliert.
 - Im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen (Straßen)Raums müsste der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans auch größer angelegt werden, sodass er zumindest – unabhängig von der fehlenden Bebauungsplanpflicht nördlich der A. Reichsstraße – zumindest in der Analyse und bei den grundsätzlichen Festlegungen zum Straßenraum, die beiden Seiten der A. Reichsstraße umfasst. Erst das würde eine Gesamtplanung des öffentlichen (Straßen)Raums samt Verkehrslösungen (z.B. Parkplätze, Geh- und Radwege, Straßenquerschnitte) ermöglichen. Auch das Wettbewerbsmodell für das Einzelvorhaben des Projektwerbers NHD berücksichtigt den Straßenraum A. Reichsstraße.
 - Eine Erhaltung oder Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung im inneren Wohnbereich ist nicht nur nicht erkennbar, sie wird durch die zugelassene Innenhofbebauung (zur Erreichung der erhöhten Dichte) sogar konterkariert. Die Innenhöfe im Baufeld A und B werden mit minimalen Gebäudeabständen verbaut, sodass lediglich Restflächen verbleiben. Die Innenhofbebauung geht im Übrigen auch über die Darstellung der Bebauung im Wettbewerbsmodell hinaus. Eine (mögliche und sinnvolle) grüne Hofbildung zwischen den Wohnblöcken der NHD und der fast viergeschossigen Bebauung im südlichen Anschluss wird dadurch nicht mehr möglich.
3. Der Entwurf **widerspricht auch dem Räumlichen Leitbild**, das für den vorliegenden Bereichstyp ‚Vororte mit Zentrumsfunktion‘ eine Fortführung des kleinteiligen Charakters festlegt.
- Zwar wird im Erläuterungsbericht auf dieses Ziel verwiesen und die markanten älteren Baubestände sowie die ‚kleinteilig rhythmisierte Baustruktur‘ erwähnt. Der Bebauungsplan definiert aber im Gegensatz dazu als städtebauliche Intention eine straßenbegleitende Bebauung entlang der A. Reichsstraße, um einen Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandten Bauplätze zu erreichen.
 - Auf Bauplatz B werden zwei Nutzungseinheiten des Bestandes (ehemalige Tankstelle und Eckgebäude Rohrbachergasse) zu einer Geschößwohnungsanlage zusammengefasst, sodass gegenüber dem Straßenraum eine mehr als 30m lange, fünfgeschossige Gebäudefront entsteht.
 - Auf den Bauplätzen C und D ist ebenfalls ein durchgehendes Objekt mit einer zumindest gleichlangen Straßenfront vorgesehen. Lange Gebäudefronten verhindern das Entstehen von vielfältig genutztem, fußläufigem Straßenraum, wie er besonders hier wünschenswert ist. Da die Wohnungsgrundrisse vom Straßenraum abgewandt konzipiert wurden und im Siegerprojekt (für Bauplatz B) straßenseitige „Gangzonen“ vorgesehen sind, ist mit einer Verödung (statt der im STEK geforderten Aufwertung) des öffentlichen Raums an der Andritzer Reichsstraße zu rechnen.
 - Das Wettbewerbsergebnis für die Gestaltung der straßenseitigen Fronten entlang der A. Reichsstraße sind nicht bekannt. Die Festlegungen im §6 zur formalen Gestaltung von Gebäuden definieren keine ausreichenden Kriterien für die Gestaltung dieser Fronten.

- Die sog. "städtebauliche Schwerpunktsetzung" wird (wie oben erwähnt) nicht begründet und widerspricht letztlich der im Räumlichen Leitbild festgelegten Fortführung des kleinteiligen Charakters. Eine derartige Schwerpunktsetzung müsste auch im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des Bezirkszentrums sowie der Bewertung und Erhaltung von wertvollem Bestand analysiert werden.
 - Auf jeden Fall müsste im Bebauungsplan eine nachvollziehbare Gesamtdarstellung des öffentlichen Raumes entlang der A. Reichsstraße in seinem gesamten Profil gewährleistet und auch in den Festlegungen umgesetzt werden.
4. Die Stadtplanung hat im bisherigen Verfahren die **öffentlichen Interessen nur unzureichend gewahrt** bzw. teilweise sogar unterlaufen.
- Ohne ausreichende städtebauliche Analyse und davon abgeleiteten Überlegungen und Vorgaben dominiert das Interesse des Investors nach maximaler Ausnutzung des Grundstücks – diese wird durch den Bebauungsplan (im Baufeld B) nachgezeichnet und festgeschrieben (samt Dichteüberschreitung).
 - Daher nimmt auch der im Baufeld B vorgesehene vierteilige Wohnbau keine Rücksicht auf die umgebende Bebauung sowie die wechselseitigen Einflüsse - das war auch kein Thema im Wettbewerb!
 - Im Widerspruch zur Bestandsanalyse (kleinteilige Baustruktur, variable Geschöszahlen mit vorwiegend freistehenden zweigeschossigen Gebäuden) wird im VO Entwurf eine dreigeschossige Bebauung als Untergrenze (!) vorgeschrieben – wiederum mit der Begründung des Lärmschutzes. Das Argument der Abschottung des Wohnbereichs gegen den vom Verkehr erzeugten Straßenlärm sollte unter den Prämissen einer klimagerechten Stadtplanung und Mobilitätswende nicht mehr als Rechtfertigung für lange, geschlossene Baukörper herangezogen werden.
 - Der straßenseitige Baukörper des Siegerprojekts sprengt in Volumen und Höhe die vorhandenen räumlichen Dimensionen bei weitem – es fehlt jedoch eine Analyse der städtebaulichen Auswirkungen dieser Verbauung. Es gibt nicht einmal straßenseitige Visualisierungen, die diesen städtebaulichen Kontrast zum Bestand veranschaulichen würden!
5. Für eine derart dichte Bebauung in einer verkehrsmäßig ohnehin stark belasteten Knotenlage **fehlt die Behandlung der damit verbundenen Verkehrsfragen**. Zwar wurde eine Stellungnahme der Verkehrsplanung eingeholt, diese ist aber nicht Teil des Erläuterungsberichts. In letzterem sind zwar einige Verkehrsaspekte enthalten, andere fehlen hingegen, wären aber wichtig für eine Gesamtbetrachtung:
- Gehwege sind entlang der A. Reichsstraße (westseitig) und der Rohrbachergasse vorgesehen und im Erläuterungsbericht grob dargestellt, jedoch ohne Vorgaben in der Verordnung oder in einem städtebaulichen Vertrag.
 - Radwege entlang der A. Reichsstraße sind in der Darstellung nicht vorgesehen, es fehlt auch eine Abklärung hinsichtlich der möglichen Unterbringung im Straßenprofil.
 - Die Tiefgaragenzufahrt über die Rohrbachergasse wird zwar vorgeschrieben, auf mögliche Nutzungskonflikte mit Anrainern und Radverkehr wird nicht eingegangen. Konflikte sind auch durch die geplante Tiefgaragenzufahrt im Nah- und Eingangsbereich des Naschgartens und einer zukünftigen Parkanlage (Vorbehaltsfläche Park) mit einer starken Frequenz an Kleinkindern zu erwarten. Diese Grünanlagen wurden übrigens als Ersatz für den Wegfall von Grünflächen beim Umbau des Andritzer Hauptplatzes sowie im Zusammenhang mit der Verdichtung im Zentrum Andritz konzipiert.
 - Konkrete Zahlen zur Zahl der PKW Stellplätze in der Tiefgarage fehlen, die erwähnten Stellplatzschlüssel sind für diesen gut mit ÖV erschlossenen Standort viel zu hoch. Weiters fehlen zusätzliche Überlegungen wie Stellplätze für Anrainer (als Kompensation für wegfallende Parkplätze an der Oberfläche) oder für einen tm Standort.
 - Erforderliche Haltebereiche entlang der geplanten Geschäfts- und Dienstleistungszonen in den Erdgeschossen bleiben unerwähnt und könnten

wiederum nur vom Grünraum abgezogen oder im öffentlichen Straßenbereich untergebracht werden.

6. Die im Entwurf enthaltenen **Vorgaben für die Baumpflanzung sind unklar bzw. widersprüchlich.**
 - Für die vorgesehenen großkronigen Bäume 1. Ordnung entlang der A. Reichsstraße wurde in der VO ein (reduzierter) Pflanzabstand vom aufgehenden Mauerwerk von 4,5m für (Bäume 1. Ordnung) festgelegt. Im Bebauungsplan sind die Bäume mittig im 5-m Abtretungsstreifen eingezeichnet, der Abstand wäre demnach nur 3,0m. Auch beim Querschnitt der A. Reichsstraße im Erläuterungsbericht wäre der Baum nur ca. 3m vom Gebäude entfernt (falls der Gehsteig wie vorgeschrieben 2m Breite hat).
 - Beides widersprüche demnach der VO und wäre zu wenig für großkronige Bäume! Entweder der Pflanzstreifen wird um Flächen des öffentlichen Raumes erweitert (und dadurch die Fahrbahn schmaler) oder es werden lediglich säulenförmige Bäume gepflanzt. Diese besitzen jedoch eine andere Qualität, unterstreichen die Linearität der Straße und spenden weniger Schatten. Nur Bäume mit ausladenden Kronen verbinden die Straßenseiten und spenden ausreichend Schatten. Diese brauchen aber nicht nur den in der VO verlangten Platz, sondern bei diesem Pflanzabstand auch geringere Gebäudehöhen (max. dreigeschossig).
 - Unklar ist auch, was mit den bestehenden Großbäumen und den Baumgruppen im südwestlichen Anschluss (beide unterliegen der Baumschutzverordnung) passieren soll und wie diese in die geplante Allee oder in die Hofbegrünungen eingebunden werden.
 - Auch die Planung der Allee müsste in einem Gesamtkonzept mit der gegenüberliegenden Straßenseite der A. Reichsstraße betrachtet und konzipiert werden.

7. Der Bebauungsplan **konterkariert die Errichtung einer Grünen Meile**, die von der ‚Initiative Lebenswertes Andritz‘ für diesen sensiblen Bereich (der noch erhaltenen Teile) des historischen Andritzer Bezirkszentrums angestrebt wird und die in mehreren Sachprogrammen und politischen Programmen der Stadt- Parteien grundsätzlich verankert sind.
 - Die Erfordernisse eines öffentlichen Straßenraumes und einer „Grünen Meile“ – wie im Ideenkonzept der Initiative grob dargestellt - bleiben sowohl in der Analyse als auch bei den Festlegungen des Bebauungsplanes völlig unberücksichtigt.
 - Die 5m Abtretungsfläche - in Kombination mit der fünfgeschossigen Bebauung - erlaubt weder die Pflanzung großkroniger Bäume noch die Anlage eines Geh- und Radwegs.
 - Die in Grünen Meilen geltende Priorität der Fußläufigkeit sollte durch Vielfalt und Kleinteiligkeit der straßenseitigen Bebauung unterstützt werden. Die beiden auf den Baufeldern B, C und D vorgesehenen Baukörper sind jedoch das genaue Gegenteil: Sie ergeben eine 97 m lange und 17,5 m hohe Straßenfront, die nur durch die Tiefgaragenzufahrt in der Rohrbachergasse unterbrochen wird. Diese Front wird ausschließlich mit dem Lärmschutz begründet, daher kann von einer ‚bewohnbaren Lärmschutzwand‘ gesprochen werden. Eine derartige Bebauung ist aber mit einer Grünen Meile völlig unvereinbar!

8. Eine Reihe von Materialien und Befassungen **fehlen in den Unterlagen:**
 - Eine Stellungnahme der Verkehrsplanung auf Basis eines vorausgehenden Gutachtens (insbesondere zur Verortung der Tiefgaragenzufahrten) wird zwar erwähnt, ist aber nicht offengelegt.
 - Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser, auf die Erfordernisse bezüglich des HW-100 wird jedoch nicht eingegangen. Es wird nur darauf verwiesen, dass im Zuge des Bauverfahrens ein hydrologisches Gutachten eingeholt werden kann. Gerade im Hinblick auf die schon derzeitige Überlastung des Abwassersystems im Nahbereich

bei größeren Regenwassermengen sollte dieser Frage besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

- Eine Bebauungsstudie von Arch. Kampits & Gamerith wird erwähnt, ist jedoch nicht öffentlich einsehbar.
- Die Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer sollte ebenfalls offengelegt werden.
- Das Planungsgebiet ist als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen, Konsequenzen für den Bebauungsplan und durch die geplante Verdichtung sind nicht ersichtlich – mit Ausnahme der Festlegung einer möglichst hohen und geschlossenen Bebauung entlang der A. Reichsstraße. Insbesondere wird es dabei zu einer verstärkten Reflexion entlang der Gebäudefronten und einer Erhöhung der Lärmbelastung für die Anrainer*innen nördlich der A. Reichsstraße – mit teilweise straßenseitigem Wohnraum - kommen.
- Laut Klimaanalyse besteht im Planungsgebiet ein bedeutender Seitentalauswindeinfluss der Zone 5. Als Konsequenz wird eine nur mittlere Bebauung empfohlen, darüber hinaus sind Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung zu beachten. Das Thema wurde im Bebauungsplan weder argumentiert noch wurden entsprechende Konsequenzen gezogen.
- Das Planungsgebiet weist eine Archäologische Fundstelle auf, im Entwurf wird darauf nicht näher eingegangen.

Fazit: Die ‚Initiative Lebenswertes Andritz lehnt den Entwurf des Bebauungsplans aus den oben genannten Gründen ab. Aus unserer Sicht fehlt nicht nur die Rechtsgrundlage, sondern auch die städtebauliche Begründung zentraler Bestandteile. Statt der im STEK geforderten Aufwertung des öffentlichen Raums erfolgt eine Aufwertung der privaten Bauflächen. Zudem fehlen gesamthafte und konsistente Lösungen für Stadtbild, Verkehr und Grünraumentwicklung. Dies stellt unseres Erachtens ein willkürliches Vorgehen der Verwaltung dar, das primär den Interessen des privaten Investors dient und wesentliche öffentliche Interessen zu wenig berücksichtigt.

Diese Mängel sind derart gravierend und können durch eine lediglich ‚kosmetische‘ Überarbeitung des Entwurfs (z.B. Veränderung von Dichten, Gebäudehöhen oder Abtretungsflächen) nicht behoben werden. Eine **Neuaufgabe des Bebauungsplanverfahrens** ist aus unserer Sicht daher unausweichlich!

Bei einem neuem Bebauungsplanverfahren sollten insbesondere folgende **Eckpunkte** berücksichtigt werden:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte größer angelegt werden und zumindest die Häuserzeilen auf beiden Seiten der A. Reichsstraße umfassen. Dies ist für eine Gesamtplanung des öffentlichen (Straßen)Raums samt Verkehrslösungen (z.B. Parkplätze, Geh- und Radwege, Straßenquerschnitte) unerlässlich.
- Die fachlichen Grundlagen des Bebauungsplans sollen durch die Stadtplanung in Form einer städtebaulichen Analyse und eines räumlichen Konzepts erarbeitet werden. Dies wären auch die Vorgaben für einen allfälligen Architekturwettbewerb oder zumindest für die Überarbeitung des Siegerprojekts.
- Insbesondere ist dabei auch auf eine baukulturelle Bewertung des Altbestandes in seiner Einzel- und Ensemblewirkung für das Andritzer Zentrum und die konkurrierende Zielrichtung einer städtebaulichen Verdichtung einzugehen.
- Aus dieser Analyse sollten fachlich begründete Kriterien und Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanung abgeleitet werden (z.B. Bebauungsdichte, Geschosshöhen, Abtretungsflächen).
- Um Erhalt und Fortführung einer kleinteiligen Struktur (gemäß Räumlichem Leitbild) zu gewährleisten, sollen entsprechende Änderungen und zusätzliche Festlegungen getroffen werden: Beispielsweise die Gliederung von Bauplatz B in zwei gesondert gestaltete und genutzte Baukörper entlang der Straße. Oder die Bebauung der Bauplätze C und D mit gesonderten Häusern (inkl. Einbezug von Bestandsobjekten in

die Neubebauung). Gleiches gilt sinngemäß für die andere Straßenseite mit ihren markanten älteren Baubeständen.

- Die Verkehrsplanung sollte parallel Verkehrslösungen (fließender und ruhender Verkehr) für den gesamten Abschnitt der A. Reichsstraße erarbeiten und die dafür erforderlichen Abtretungsflächen ermitteln. Im Zusammenhang mit dem beschränkten Straßenquerschnitt und anderen Überlegungen zur Gesamtgestaltung des Andritzer Zentrums wäre auch eine Begegnungszone zwischen Am Andritzbach und Grazerstraße zu überlegen. Dabei ist auch auf die geplante Aufwertung und ÖV Frequenzsteigerung am Hauptplatz Andritz sowie sonstige mittelfristige Verkehrskonzepte und deren Konsequenzen für die A. Reichsstraße einzugehen.
- Für diesen bestens mit ÖV Angeboten erschlossenen Standort sollte ein wesentlich niedriger Stellplatzschlüssel für die Tiefgarage vorgegeben werden (z.B. 0,7). Diese reduzierte Stellplatzanzahl sollte jedenfalls als Obergrenze für den Bedarf der Bewohner*innen definiert werden. Zusätzlich sollten in der Tiefgarage aber Infrastruktur und Stellplätze für TIM-Standort, Kunden und Beschäftigte im Nahbereich sowie Anrainer berücksichtigt werden. Damit wäre aber auch die Situierung der Tiefgaragenzugänge neu zu bewerten.
- Der Bebauungsplan sollte durch ein dreidimensionales Modell und Visualisierungen veranschaulicht werden, damit sich die betroffenen Bürger*innen ein Bild von den Auswirkungen machen können. Als Minimalerfordernis wäre das vorliegende Wettbewerbsmodell zu erweitern und anzupassen.
- Eine partizipative Bürgerbeteiligung bei der Erstellung des Plans wäre von Vorteil und würde die Akzeptanz des Bebauungsplans erhöhen. Dies kann auch im Rahmen des partizipativen Planungsprozesses für das Andritzer Zentrum erfolgen, der vom Bezirksrat bei der Stadtregierung beantragt worden ist.
- Der Bebauungsplan sollte sicherstellen, dass der straßenseitige Altbestand an Bäumen erhalten bleibt und ausreichend Platz für neue großkronige Bäume auf beiden Seiten der A. Reichsstraße vorhanden ist. Dies betrifft nicht nur die Abtretungsflächen, sondern auch die Gebäudehöhen (max. dreigeschossige Bebauung).
- Darüber hinaus sollte ein grundstücksübergreifendes ‚Begrünungs- und Trittstein-Konzept‘ zwischen der Vorbehaltsfläche Grünraum, Naschgarten, Hofbegrünung und den Baumgruppen im südwestlichen Anschluss erstellt werden.
- Zur Sicherstellung von verschiedenen – von der Stadt Graz und vom Bauträger zu berücksichtigenden und umzusetzenden - Maßnahmen bei Bau und Betrieb sind parallel zur Bebauungsplanung entsprechende Städtebauliche und Mobilitätsverträge auszuverhandeln.