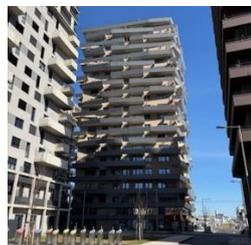


Protokoll

MEHR Zeit für Graz, 73. Forum: „Nachverdichtung contra Versiegelung – Wunsch und Wirklichkeit“

Bleibt die Wohnqualität in der Stadt Graz auf der Strecke?

Dienstag, 25. März 2025, 18:00 – 20:00 Uhr,
Gemeinderatssitzungssaal, Rathaus, Hauptplatz 1, 8010 Graz



Begrüßung und Eröffnung der Veranstaltung

Bernhard Seidler, Sprecher von „MEHR Zeit für Graz“ (MZfG), beschreibt das **Thema und Ziel der Veranstaltung**:

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) setzt die Stadt Graz u.a. auf **Nachverdichtung**, um den **Bodenversiegelungsgrad** in Grenzen zu halten und dem weiterwachsenden Verkehrsaufkommen entgegenzuwirken. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte schürt aber auch **Befürchtungen hinsichtlich einer Beeinträchtigung der Wohnqualität**, was oft zu Widerständen in der Nachbarschaft zu entsprechenden Bauprojekten führt.

MZfG nimmt dies zum Anlass, Vor- und Nachteile der Nachverdichtung mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Expertinnen und Experten für Stadtplanung und Stadtentwicklung zu diskutieren, um so den Diskurs zu dem wichtigen Thema zu unterstützen. Es sollen u.a. Fragen besprochen werden wie:

- *Was meint „Nachverdichtung“?*
- *Wie schaut gute Nachverdichtung aus?*
- *Wie kann die Stadt Graz auf die Qualität von Nachverdichtung und die Erhaltung von Grünraum positiven Einfluss nehmen?*

Das Podium:

- **Dipl.-Ing. Bernhard Inninger**, Leiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Graz
- **Dipl.-Ing. Heinz Rosmann**, Initiative für ein unverwechselbares Graz

Moderation: **Bernhard Possert**

Präsentation DI B. Inninger

Die gesamte gezeigte Präsentation ist beigefügt, nachfolgend einige Kernpunkte daraus:

- **„Boden-Inanspruchnahme“** bedeutet dauerhafter Verlust biologisch produktiven Bodens durch Nutzung oder Widmung des Grundes für die Verbauung. Das betrifft **derzeit in Graz 59,4%** der Fläche.
- **„Boden-Versiegelung“** bedeutet Bedecken des natürlichen Bodens durch Bauwerke oder sonstige Versiegelung (luft- und wasserundurchlässig). Dies ist eine Teilmenge der Inanspruchnahme und beträgt **derzeit in Graz 30,5%** der Fläche.
- Ein Vergleich der **Daten von 2015 und 2019** zeigt, dass sowohl die **bebaute als auch die versiegelte Fläche in diesem Zeitraum praktisch konstant blieben**: Die bebaute Fläche nahm von ca. 11% auf ca. 12% leicht zu, während die versiegelte Fläche mit ca. 18% praktisch konstant blieb, obwohl im gleichen Zeitraum **die Bevölkerung um 15.900 Menschen zunahm**. Dies wird als **Erfolgsnachweis** der angewandten Strategie betrachtet.
- **Die Dichte (Bebauungsdichte, Dichte an Menschen) korreliert nicht 1:1 mit der Wohnqualität**. So weist z.B. die Grazer Altstadt eine sehr hohe Bebauungsdichte (bis über 5) auf, wird aber als Gebiet mit sehr hoher Wohnqualität angesehen.
- Folgende **objektive und subjektive Einflussgrößen beeinflussen die Wohnqualität**:
 - Naturbezug und Durchgrünung
 - Immissionen: Schallbelastung, Luftgüte, Kleinklima
 - Infrastruktur: ÖV-Angebot, Bildungsangebot usw.
 - Gestaltung: öffentlicher Raum, Städtebau, Architektur
 - Geschichte / persönliches und kollektives Gedächtnis
- Eine Auswertung des **Dichtepotentials** (= Unterschied zwischen Bestandsdichte und Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan) zeigt, dass es nur **wenige Gebiete in Graz gibt, die ein hohes Potential an Nachverdichtung aufweisen**. Das ist nicht die Altstadt mit den umgebenden Gründerzeitviertel, auch nicht der äußere Grüngürtel, wo keine oder nur moderate Nachverdichtungen möglich sind, sondern es sind **einige ausgewiesene Gebiete** (siehe Präsentation, S. 13), die **Dichtepotentiale bis über 1,8 aufweisen**. Die vollständige Ausnutzung dieser Dichtepotentiale würde es erlauben, **bis zu 100.000 Menschen aufzunehmen** ohne weiteren Boden zu versiegeln!

- **Bebauungspläne** sind ein wichtiges Werkzeug, um eine gezielte Stadtentwicklung mit Nachverdichtung und gesicherter Wohnqualität zu betreiben. Das gesetzliche Mittel dazu ist die **Bebauungsplanpflicht**.
- Die gezeigte Präsentation umfasst **konkrete Beispiele für Stadtentwicklung**: Karlauer Straße, Eggenberg, Conrad von Hötzendorfstraße (Süd).

Inputs von DI H. Rosmann

Die Initiative „**Unverwechselbares Graz**“ unterstützt die Erhaltung und Weiterentwicklung der Stadtqualität, um den besonderen, unverwechselbaren Charakter der Stadt zu erhalten. Dazu gehört auch der Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern sowie allen Stakeholdern.

- Herr Rosmann verweist auf den **hohen Grad an Leerstand** in Graz. Mit Neubauten wird oft weiterer Leerstand produziert. Hier braucht es Maßnahmen und Gesetze zur Förderung der Nutzung des Leerstandes.
- Das übertriebene **Massieren von Kubaturen erlaubt keine Wohnqualität!** Ein wichtiger Grund ist das Thema Licht und Besonnung. Für Wohnqualität ist eine Mindest-Besonnung des Wohnraums erforderlich, was entsprechende Mindestabstände erfordert. In der Schweiz gibt es diesbzgl. gesetzliche Vorgaben, in Österreich ist hingegen der Anspruch auf eine **Mindest-Besonnung kein nachbarliches Recht**.
- Auch das **Vorhandensein ausreichenden Grünraums** ist erforderlich und bleibt oft unberücksichtigt.
- Der Begriff „**Wohnqualität**“ **kommt im hiesigen Baugesetz überhaupt nicht vor!** Der Rechtsanspruch auf Ausnutzung der zulässigen Bebauungsdichte wurde 1993 ins Baugesetz aufgenommen und bereitet ein massives Problem. Im Raumordnungsgesetz ist hingegen eine Dichtespanne (von/bis) vorgesehen. **Veränderungen im Baurecht erscheinen unbedingt erforderlich**, was aber nicht im Entscheidungsspielraum der Stadt Graz liegt.
- Auch wird heute **zu wenig Wert auf Lärmemissionen** gelegt. So entstehen z.B. derzeit in Puntigam Wohngebäude zwischen der Eisenbahnlinie und einer vierspurigen Straße.
- Insgesamt sind dzt. **meist Wirtschaftlichkeit und Profit die Hauptzielgrößen** und nicht Baukultur und Wohnqualität.

Diskussion

Helmuth Scheuch (Bezirksvorsteher Puntigam):

- Das **Baurecht für Anrainer ist tatsächlich sehr mangelhaft**, z.B. wegen des fehlenden Anrechts auf Licht und Besonnung. PV-Anlagen können durch Neubauten an

Wirkung verlieren, ohne dass irgendein Anspruch entsteht. Auch bei der Bebauungsplanung wird hier meist zu wenig Rücksicht genommen.

- Es gibt tlw. eine **überbordende Verdichtung durch neue Mega-Projekte**, wie z.B. in der Grenzgasse. Oft fehle es bei diesen Großprojekten an entsprechenden begleitenden Maßnahmen hinsichtlich Infrastruktur und Verkehr, oder auch an Allgemeinflächen, die Aufenthalt und Kommunikation erlauben würden.
- Was kann die Politik konkret tun:
 - Die **Kompetenz der 17 Grazer Bezirksvorsteher** deutlich besser nutzen. Derzeit dürfen diese bei Bauverhandlungen dabei sein, haben dabei aber nichts zu sagen.
 - Bezirksvorsteher seitens des **Bauausschuss und Verkehrsausschuss** beratend hinzuziehen.
 - Bezirksvorsteher **früher einbinden**. Die Zeit (dzt. meist ca. 2-4 Wochen) für die Einarbeitung in einen Bebauungsplan ist viel zu kurz – genauso auch für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger.

Peter Mayr (Bezirksvorsteher Waltendorf):

- **Bezirksvorsteher sind das Sprachrohr der Bevölkerung** und sollen daher mehr eingebunden werden.
- Der **Magistrat hätte mehr Möglichkeiten** als tatsächlich genutzt werden. **Viele Details sind wichtig und zu beachten:** Infrastruktur, Fuß- und Radwegenetz, Oberflächenentwässerung, Schutz vor Hochwasser etc. Bebauungspläne sollten darauf mehr eingehen. Im Bauverfahren haben Anwohner kaum ein Einspruchsrecht, fast nur der Bauherr selbst.
- Es gibt **zu wenig Information und Diskussion**. Der Dialog sollte pro Quartier stattfinden. Wohin sollte die Stadtentwicklung gehen, welche Nachverdichtung ist das Ziel etc.? Man hat den Eindruck, die Stadt scheut sich vor diesen Diskussionen. Das erzeugt bei der Bevölkerung ein **Gefühl der Ohnmacht**.

Robert Hagendorfer (Bezirksvorsteher Eggenberg):

- Es werden immer öfter Flachdächer vorgeschrieben. Eine Substratbedeckung von 10-15 cm erlaubt aber nur den Bewuchs mit Flechten und Moos. **Ein begrüntes Dach braucht eine Substratschicht von min. 50 cm** und sollte so in den Bebauungsplänen vorgeschrieben werden.

Weitere Diskussionsbeiträge aus dem Publikum:

- Elisabethnergasse/Niesenberggasse: Durch **die extrem hohe Dichte** und mehreren Neubauprojekten ist eine vollkommen unerträgliche Wohnsituation entstanden. Es gibt **Lärm im Innenhof, dazu der Lärm der Baustellen**. Es hilft nur der Wegzug.
- Hafnerriegel: Es gibt Verbesserungsmöglichkeiten. So könnten z.B. **elf vollkommen ungenutzte Gehsteiginseln begrünt** werden.

- Graz ist seit 2011 **City of Design**. Und Graz ist auch deswegen zum UNESCO-Weltkulturerbe ernannt worden, weil in allen Epochen qualitätsvolle Architektur entstanden war. Was aber die **zeitgenössische Architektur** angeht, vermisst man Gebäude mit besonderer Qualität. Es entstanden in erster Linie **gesichtslose Neubauten und einfallsslose Kubaturen**, die nicht zum Titel „City of Design“ passen! Es ist auch zu befürchten, dass im Zuge des geplanten Ausbaus der Tramlinien weitere historische Vorstadthäuser abgebrochen und durch gesichtslose Neubauten ersetzt werden.
- Es wird viel von Dichte und Wohnqualität gesprochen, das Ziel der **Urbanität** der Stadt sollte aber nicht vergessen werden. Alle Details sollten diesem Ziel untergeordnet werden. Die Urbanität wurde aber in Graz nicht verbessert, **man profitiert allein von der Geschichte** und von dem, was vor über 100-150 Jahren entstanden ist! Was hingegen in den letzten 50 Jahren passiert ist, ist eine **Bankrotterklärung** des modernen Städtebaus und zeitgemäßer Stadtpolitik.
- Die Anhebung der Bebauungsdichte führt in vielen Gebieten dazu, dass **Grundstücke fast nur noch von Investoren gekauft und verwertet werden**, nicht mehr von Familien. Als Nachbar von solchen Investorenprojekten drängt sich oft das Gefühl einer „Enteignung“ auf.
- Beispielsweise in St. Peter, zwischen ORF und Petrifelder Straße, ist in den letzten Jahren im Zuge des Ersatzes von Einfamilienhäusern durch größere Mehrparteienhäuser ein **Großteil des wertvollen Baumbestandes verschwunden**. Ein Grund sind asphaltierte Parkplätze. Wie kann diese **unnötige Versiegelung durch Außenparkplätze** wirksamer eingeschränkt werden?



DI Elisabeth Kabelis-Lechner (Architektin):

- Qualitätsvolle Nachverdichtung ist eine gute Maßnahme, sie **muss aber richtig gemacht werden**. Bsp. Karlauer Straße: Es entstanden **ausschließlich Wohnungen**, die meisten Anlegerwohnungen. Es gibt viel Leerstand. Es **fehlt an Grünraum und an jeglichen Angeboten** für den gemeinsamen Aufenthalt, für Kommunikation, Konsumieren und Einkaufen etc. Das fehlende Angebot für gewerbliche Betriebe geht auch zulasten der Gewerbesteuerereinnahmen der Stadt.
- **Erdgeschoss-Wohnungen haben oft sehr wenig Licht** und die Bewohner müssen auch noch die Jalousien schließen, da die Wohnungen **von der Straße einsehbar** sind. Eigengärten werden notgedrungen aus demselben Grund mit blickdichten Zäunen versehen. Das alles hat nichts mit Urbanität zu tun.



Mag. Doris Poller Kammerlander (Initiative für ein unverwechselbares Graz):

- In der Theorie ist alles wunderbar, **vieles funktioniert aber in der Praxis nicht**.
- Die Politik sollte daher nachdenken: **Was wird eigentlich gebraucht? Für wen soll gebaut werden?** Es braucht eine effektivere Steuerung, um wirklich für die Menschen zu bauen. Man könnte beispielsweise im Flächenwidmungsplan Flächen für geförderten Wohnbau vorbehalten und für Großprojekte festlegen, welcher Anteil der Wohnungen gefördert sein sollte.
- Es gibt einen erheblichen **Überschuss an gebauten Wohnungen**. Der aktuelle Bevölkerungszuwachs ist gedämpft und wird größtenteils noch von Nicht-Österreichern getragen.
- Die **Bebauungsdichte ist in einigen Gebieten deutlich zu hoch angesetzt**, was Mega-Projekte wie in der Fröhlichgasse zulässt.

- Ein **Innehalten und Nachdenken** wäre nötig, um zu analysieren, welche Gesetzesänderungen oder Instrumente benötigt werden, um zukünftig Monsterprojekte ohne ausreichende Wohnqualität zu verhindern. Auch sind mehr Veranstaltungen wie diese nötig, da **nur im gemeinsamen Diskurs gute Lösungen** entwickelt werden können.

Rückmeldungen zu den Diskussionspunkten seitens DI B. Inninger:

- Teilweise kann man den **Kritikpunkten gar nicht widersprechen**. Es gibt immer Verbesserungspotentiale, die tlw. auch bereits angegangen wurden.
- Ab einer gewissen Projektgröße braucht es eine **Nutzungs-Durchmischung**. Das wird mittlerweile besser gemacht.
- Im Bezirk Gries wurde auf **entsprechende Angebote** geachtet: Straßenbahnausbau, drei neue Parkanlagen in der Umgebung, eine neue Schule usw.
- Auf ausreichende **Möglichkeiten für Gewerbebetriebe** wird prinzipiell in Graz sehr wohl geachtet.
- Die **Stadt kann aber nicht regeln, wer baut**. Auch die **Nutzung für Airbnb** kann seitens der Stadt nicht unterbunden werden.
- Eine Änderung der **zul. Bebauungsdichte** gegenüber dem Flächenwidmungsplan kann **im Bebauungsplan** in beide Richtungen – nach oben und nach unten - festgelegt werden.
- Das **Projekt in der Grenzgasse in Puntigam hätte so nicht entstehen sollen**. Es war stattdessen in den 90er Jahren ein Einkaufszentrum geplant, das aber nicht realisiert worden ist. Die Andersnutzung konnte aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht verhindert werden. Es ist leider kein besonders geglücktes städtebauliches Beispiel.
- Die sehr attraktiven mittelalterlichen Altstädte in Europa sind unter völlig anderen Randbedingungen entstanden. Früher gab es beispielsweise keine Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsort, es gab sogar landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Stadt. Das heutige politische und wirtschaftliche System hat sich völlig geändert und die Bauwirtschaft ist großmaschig aufgestellt. Aber auch mit den heutigen Handlungsmöglichkeiten ist es **in den letzten Jahrzehnen gelungen, Bauqualität und auch Urbanität zu erzeugen**: Insbesondere in den 70er Jahren die Schaffung der Innenstadt-Fußgängerzonen, oder Platzgestaltungen auf Basis von Architekturwettbewerben. Ein aktuelles Bsp. die Schaffung von Fußgänger- und Begegnungszonen wie u.a. in der Neutorgasse.
- Mögliche Maßnahmen seitens der Politik – neben Anpassungen im Raumordnungsgesetz: Die neue Bundesregierung plant wieder **zweckgebundene Wohnbauförderungsmittel** von den Bundesländern einzufordern. Dies würde wieder mehr geförderter Wohnbau ermöglichen und auch die Widmung entsprechender Flächen im Flächenwidmungsplan.

- Zum **Leerstand gibt es derzeit leider keine gesicherten Zahlen**. Die genannten Zahlen sind anzuzweifeln und tlw. völlig falsch. Die gesetzlichen Möglichkeiten sind dzt. beschränkt auf Leerstandsabgaben in einer Größenordnung, die in Wirklichkeit nicht wehtut.
- Das **Regelwerk für den Baumschutz** wurde deutlich nachgeschärft. Um sicherzustellen, dass alle Regeln tatsächlich auch in der Praxis umgesetzt werden (zulässig ist dies noch bis zu einem Jahr nach Erteilung der Benützungsbewilligung) bedarf es aber auch entsprechender Kontrollen vor Ort.
- Die **Verantwortung für die Qualität von Bauten liegt insbesondere auch beim Bauherrn und den planenden Architekten**. Diese müssen Qualität wollen und die nötigen Kompetenzen einbringen. Die Stadt unterstützt z.B. durch die Organisation von Architekturwettbewerben. Es werden auch **Beratungsleistungen** angeboten. Es gibt dazu einen Fachbeirat für Baukultur.
- Bei Projekten über 2.000 m² Wohnfläche (entspricht ca. 20 Wohneinheiten) ist die Unterstützung und **Begutachtung durch den Fachbeirat für Baukultur verpflichtend**. Aufgrund der Rechtslage geht es dabei aber um die Sicherstellung von Mindestanforderungen. Alles darüber hinaus kann von der Stadt nicht gefordert, sondern nur gefördert werden.

Rückmeldungen zu den Diskussionspunkten seitens DI. H. Rosmann:

- Die **Festlegung der Bebauungsdichte im Flächenwidmungsplan** ist ein steirisches Spezifikum und ist eigentlich falsch, da eine sinnvoll mögliche Dichte von der Bebauung abhängig ist.
- Früher war Bauen etwas, das mit dem Wunsch an einem Ort zu Wohnen – zum Bsp. zum Aufbau einer Familie - verbunden war. Das hat fast völlig aufgehört. Heute ist **Wohnen eine Ware, die am Markt verkauft wird**. Internationale Fonds jonglieren mit dem Wohnbau in Europa und lenken entsprechend ihre Finanzströme.
- Die Bauarbeiten am Großprojekt („Monster“) in der Fröhlichgasse mit fast 600 Wohnungen sind wegen offener Finanzierungsfragen dzt. eingestellt worden. Offenbar sind die Wohnungen nicht zu verkaufen und es wird Leerstand befürchtet. Das ist **ein Alarmsignal** und man sollte **solche Fälle analysieren und versuchen, daraus zu lernen**, so wie dies bereits in den 70er Jahren mit Unterstützung der Technischen Universität getan wurde. Bei vielen Großprojekten kann man sich nicht vorstellen, dass dort Wohnqualität entstehen kann und niemand will dort für längere Zeit leben.
- Urbanität ist tatsächlich wichtig und ist nicht mit Dichte gleichzusetzen. Wichtig ist **die Interaktion von Menschen und die Identifikation mit der Stadt**. Urbanität heißt auch, sich im öffentlichen Raum frei bewegen und aufhalten zu können, zu kommunizieren usw. Dies wird nicht ausreichend beachtet.

- Zusammenfassend wird festgehalten, dass es ein **Unbehagen** gibt. Es braucht mehr **Dialog und Interessenausgleich**. Man sollte an den Gesetzgeber herantreten und fordern, dass ein Mindestdialog sichergestellt wird, bei dem alle betroffene Menschen eingebunden werden.



V.l.n.r.: DI Bertram Werle (Leiter Stadtbaudirektion), DI Heinz Rosmann (Initiative Unverwechselbares Graz), Karin Steffen (Mehr Zeit für Graz), Doris Pollet Kammerlander (Initiative Unverwechselbares Graz), DI Bernhard Inninger (Leiter Stadtplanungsamt)