

Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-523/1995-40

Graz, am 23.10.2000

RO

Disk:\Beschluss\3-Erläuterungsbericht

04.04.1 Bebauungsplan - 1. Änderung
Lendkai - Mariahilfer Straße -
Südtiroler Platz - Mariahilfer Platz
4.Bez., KG. Lend

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

(Bezogen auf den Bereich der 1.Änderung)

1 Vorbemerkungen:

Der vom Gemeinderat am 24.4.1997 beschlossene 04.04 Bebauungsplan für den Bereich Lendkai – Mariahilfer Straße – Südtiroler Platz – Mariahilfer Platz wurde durch Kundmachung im Amtsblatt Nr. 18/1997 am 19.9.1997 rechtswirksam.

Ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes war und ist die Schaffung der städtebaulichen und raumordnungsrechtlichen Basis zur Nutzung der großen innenstädtischen Entwicklungspotentiale in diesem Gebiet.

Eines dieser Potentiale stellt das Geviert Lendkai – Südtiroler Platz – Mariahilfer Straße – Kosakengasse dar mit den unter Denkmalschutz stehenden Objekten „Eisernes Haus“, Palais Thinnfeld und Mariahilfer Straße 4.

Das dem 04.04 Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept der Architekten Szyskowitz & Kowalski ging von der Zielsetzung aus, auf dieser Fläche einen stark gegliederten und dominanten Baukörper zu situieren, der für unterschiedlichste Funktionen (z.B: Hotel, Kaufhaus, Hotel, Kultureinrichtungen, etc.) ausgelegt war.

Die gesamte Liegenschaft wurde von der Stadt Graz mit der Absicht erworben, bis 2003 ein Kunsthaus zu errichten.

Um eine größtmögliche städtebauliche und baukünstlerische Qualität für diesen sensiblen Innenstadtbereich zu erzielen, wurde ein internationaler Architektenwettbewerb durchgeführt. Das Preisgericht hat am 7.4.2000 das Projekt „**SkinandPin**“ der Engländer Peter Cook und Colin Fournier mit einem eindeutigen Votum ausgelobt und zur Realisierung empfohlen.

Das Projekt wurde zwischenzeitlich von „**spacelab**uk london - peter cook / colin founier“ im Entwurf weiter entwickelt und wesentliche städtebauliche Fragen, wie z.B: die Ausbildung des Baukörpers in den sensiblen Straßenräumen, die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage, die Vorplatzzonen, etc. aber auch die Form und Konstruktion weitestgehend geklärt.

Da nunmehr durch das weiter entwickelte Projekt eine klar definierte Form gefunden wurde, die jedoch in einigen Bereichen von den Festlegungen des Bebauungsplanes abweicht, ist es notwendig, den 04.04 Bebauungsplan abzuändern.

Die Errichtung des Kunsthauses ist ein wesentliches Element der Aktivitäten der Stadt Graz im Rahmen der Kulturstadt 2003.

Für die Änderung des 04.04 Bebauungsplanes im Bereich Lendkai – Mariahilfer Straße – Südtiroler Platz – Kosakengasse ist somit ein öffentliches Interesse gegeben.

Die Änderung eines Bebauungsplanes hat der Gemeinderat gemäß § 27 Abs. 3 Stmk.ROG nach Anhörung der grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke und der für die örtliche Raumordnung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zu beschließen.

Die Anhörung für die 1. Änderung des 04.04.1 Bebauungsplanes „Lendkai – Mariahilfer Straße – Südtiroler Platz – Mariahilfer Straße“ fand in der Zeit vom 6.10.2000 bis 20.10.2000 statt.

Es wurden sämtlichen grundbücherlichen Eigentümern die Kundmachung, der Verordnungsentwurf, der Erläuterungsbericht und die zeichnerische Darstellung zugesandt. Darüber hinaus wurde die Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Graz Nr.19, vom 5.10.2000 veröffentlicht.

In dieser Zeit erfolgte im Stadtplanungsamt während der Amtsstunden eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Am 10.10.2000 wurde außerdem eine Bürgerinformation im Rathaus, Gemeinderatssaal veranstaltet, zu der eine gesonderte Einladung über das Bürgerbüro erging.

2 Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich weiträumig als „Stadtzentrum“ ausgewiesen.

2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" mit der Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

04.04 Bebauungsplan Lendkai – Mariahilfer Straße – Südtiroler Platz – Mariahilfer Platz:

Der vom Gemeinderat am 24. April 1997 beschlossene Bebauungsplan wurde durch Kundmachung im Amtsblatt Nr.:18/1997 am 19.9.1997 rechtswirksam.

Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980:

Der vom Bebauungsplan umfaßte Bereich liegt in der Altstadtschutzzone 1.

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung:

Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet der 1. Änderung wird vom Südtiroler Platz - Mariahilfer Straße - Koksakengasse und Lendkai begrenzt.

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt exklusive Straßenraum ca. 3341 m².

Situierung und Umgebung**Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum westlich der Mur im Bereich der historisch gewachsenen Murvorstadt. Die hohe städtebauliche Bedeutung dieses Gebietes wird bestimmt durch die zentrale Lage im Stadtgefüge, die Einsehbarkeit von den Murpromenaden und vom Schloßberg sowie den großteils denkmalgeschützten Altbestand.

Dieser besteht aus 2- bis 4-geschossigen Häusern mit wertvollen Fassaden aus dem 18. und 19. Jahrhundert.

Besonders hervorzuheben ist das "Eiserne Haus", welches ein Unikum in der Baugeschichte der Stadt darstellt.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet und Gebietscharakter:Situation:

- In der Mariahilfer Straße erzeugen die unregelmäßig vor- und rückspringenden Baufluchten einen spannungsvollen Straßenraum.
- Die Bebauungsstruktur in der Mariahilfer Straße besteht aus einem homogenen, doch gleichzeitig architektonisch abwechslungsreichen Elementen.
- Die Gebäude der Mariahilfer Straße sind 2- bis 5-geschoßig und vorwiegend traufständig.
- Die Gebäude sind im Kern überwiegend aus der ersten Hälfte des 17. Jhs., mit einer Fassadierung aus der zweiten Hälfte des 18. und des 19. Jahrhunderts., dominierend ist der spätbarocke Charakter.
- Der Stadtgrundriß am Lendkai wird trotz der tendenziell angelegten Muruferkante heute von einer unregelmäßigen, unterbrochenen Bebauungsstruktur geprägt, die nur noch in Bruchstücken ablesbar ist.

Chancen:

- Die wertvolle historische Bausubstanz am Stadteingang der Murvorstadt (Eisernes Haus, Palais Thinnfeld, Lendkai Nr.3) bietet im Zusammenhang mit dem angrenzenden Neubaupotential einmalige Möglichkeiten zur stadträumlichen Aufwertung.
- Die an der Mariahilfer Straße liegenden historisch wertvollen Objekte (Denkmalschutz bzw. Denkmalschutzverfahren eingeleitet) sollen erhalten werden.

Leitbild:

- Betonung des Brückenkopfes am rechten Murufer durch höhenmäßige Reaktion auf das Eckgebäude Grieskai 2.

Vorhandene Bebauung, Infrastruktur, Verkehr:

Bausubstanz:

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich unterschiedlichste Objekte, die zu verschiedenen Zeiten entstanden sind. Zu den einzelnen Gebäuden wird nachfolgend ergänzt:

"Eiserne Haus":

Das Eiserne Haus wurde 1847/48 nach Plänen des Architekten Josef Benedikt Withalm erbaut. Das Haus war für seine Zeit in Bezug auf Konstruktion, Form und Material ein revolutionärer Bau und stellt sich als einziges in der Steiermark erhaltenes Beispiel für die Anwendung von Gußeisen im Hochbau dar. Withalm plante zunächst an dieser Stelle ein nobles Caféhaus in Form eines zweigeschossigen Gußeisenskelettbaues. Er nahm dann eine Veränderung vor, indem er das Erdgeschoß und das darüberliegende Zwischengeschoß im Regelmauerwerk und nur das eigentliche Caféhausgeschoß als Gußeisenskelett ausführen ließ. Ein an der Fassade umlaufender Balkon akzentuierte die Fuge zwischen dem gemauerten Untergeschoß und dem in der Skelettbauweise aus Gußeisen und Glas ausgeführten, mit dreizehn Achsen versehenen zweiten Obergeschoß. Optisch wurde den drei annähernd gleich hohen Geschossen eine zweigeschossige, elegante, durch Pfeilergliederung stark vertikal betonte, in Glasfronten aufgelöste Fassade vorgeblendet (durch spätere Umbauten wurde die zweigeschossige Fassadenlösung zerstört.) Der Fassadenaufbau des zweiten Obergeschosses bestand aus einer doppelwandigen Verkleidung, innen mit Eisenplatten, außen mit Holzplatten. Die konstruktiven und ornamentalen gußeisernen Teile wurden entsprechend dem Originalentwurf gegossen. Das Obergeschoß wurde als begehbare asphaltierte Terrasse mit gußeisernem Geländer gedeckt. Die Erschließung des Gebäudes erfolgte über eine an der Rückseite des Gebäudes liegende Wendeltreppe, die vom Keller bis zur Dachterrasse führte. Das ursprüngliche Raumkonzept sah im Keller ein "Elysium nach Wiener Art" vor. Im Erdgeschoß befanden sich jeweils von der Straße (Süden) zugängliche Verkaufsräume in bazarartiger Aneinanderreihung. Im Obergeschoß und zum Teil auch im Zwischengeschoß befand sich bis 1906 das "Cafè Meran".

Folgende Umbauten wurden vorgenommen:

1. Umbau 1851/52:

Nach wenigen Jahren bereits waren an der Terrassenkonstruktion gefährliche Risse aufgetreten, sodaß die Dachterrasse einem herkömmlichen Dachstuhl weichen mußte.

2. Umbau 1856:

Der zweite Umbau erfolgte 1856 nach einem Bauplan des Herrn Joseph Wirth, wonach eine zusätzliche Treppe mit einem Zugang von der Kaiseite her eingebaut wurde.

3. Umbau 1906:

1905 wird das Eiserne Haus von der Firma Brüder Lechner adaptiert und als Warenhaus genutzt.

4. Umbau 1910:

1910 werden eine Reihe von Umbauten und Erweiterungen durch den Baumeister Josef F. Flohr vorgenommen, die aber vorwiegend die Gebäude Lendkai Nummer 3 und Marihilferstraße Nummer 2 betreffen.

5. Umbau 1914:

Am Eisernen Haus wurde die hölzerne Treppe beim Geschäftseingang an der Ecke des Murvorstadtplatzes durch eine Steintreppe in der Reihe zwischen Palais Thinnfeld und Eisernen Haus ersetzt. Durch die Herausnahme von Trennmauern im Erdgeschoß wurden die kleinen, murplatzseitig gelegenen Geschäftslokale zu einem großen Verkaufsraum vereinigt, in den auch der Raum der abgetragenen Holztreppe miteinbezogen

wurde. Gleichzeitig wurde in Verbindung mit der neu errichteten Treppe ein neuer Haupteingang angebracht.

6. Umbau 1932 bis 1936:

1931 übernimmt die Firma Kastner & Öhler das Warenhaus und veranlaßt dem neuesten Stand der Technik entsprechende bauliche Veränderungen. So werden in allen Geschossen die tragenden Innenwände entfernt und durch Stahlbetonstützen ersetzt, was eine Einbeziehung der hinten liegenden Räume in den Geschäftsbetrieb ermöglichte. Die beiden bestehenden Treppenarme an der West- und Ostseite werden durch eine in der Mitte liegende, dreiarmlige Treppe ersetzt.

Lendkai Nr. 3

Dreigeschossiger Bau des 18. Jahrhunderts mit vermutlich älterem Kern, Aufstockung im 18. und 19. Jahrhundert um je ein Geschöß.

Dieses Gebäude soll abgetragen werden

"Palais Thinnfeld" (Mariahilfer Straße Nr. 2, Lendkai Nr. 1):

Kleines spätbarockes Stadtpalais an der Einmündung der Mariahilfer Straße in den Südtiroler Platz. Zweigeschoßiges Gebäude mit steilem Mansarddach und ausgebautem Dachgeschoß mit rechteckigem Grundriß mit zwei schmalen Hofflügel an der Ostseite. Der Haupttrakt des Palais wurde 1741/42 nach Plänen des Wiener Architekten Anton Martinelli für den Sohn Johann Adam Thiens, Anton Balthasar Thien von Thinnfeld errichtet. Die Innenausstattung mit der reichen Stuckdekoration erfolgte zwischen 1741 und 1745 von den Künstlern Pietro Angelo Formentini, Giovanni Maria Bistoli und Sebastian Schretbacher. Das Hauptgeschoß (1. Obergeschoß) besteht aus zwei Vorzimmern und fünf Wohnräumen: Großer Ecksaal (Südwestecke), "Pyramidenzimmer" (Nordwestecke), Hauskapelle beziehungsweise Schlafzimmer, Tafelzimmer und dem Marmorkabinett (Südzimmer), wovon vier Räume (Hauskappelle Vorzimmer sind nicht strukturiert) bemerkenswerte Stuckdecken Laub-, Bandel- und Gitterwerk und Hahnenkammformen besitzen.

Mariahilfer Straße Nr. 4:

Vermutlich aus zwei Häusern zusammengebauter Baublock des frühen 17. Jahrhunderts mit mehrfachen Umbauten in den folgenden Jahrhunderten. Das Haus ist viergeschoßig auf einem nahezu rechteckigem Grundriß mit sechs Achsen zur Mariahilferstraße. Reich gegliederte spätbarocke Fassade in der Art des Josef Huebers, um 1775/80.

Dachformen:

Im Planungsgebiet herrschen ziegelgedeckte Satteldächer mit teilweisen Walmausbildungen vor.

Infrastruktur:

Durch die zentrale Lage im Stadtzentrum ist die technische und soziale Infrastruktur in jeder Beziehung gegeben.

Verkehrsmäßige Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:

Der Bereich des Südtiroler Platzes ist durch vier Straßenbahnlinien bestens erschlossen.

Individualverkehr:

Das Planungsgebiet wird von 4 unterschiedlichen Verkehrsflächen begrenzt:

- Südtiroler Platz als Geschäfts-, Fußgänger- und Straßenbahnhaltezone.

- Lendkai als Verkehrsstraße mit dem geplanten Radweg entlang des rechten Murefers.
- Mariahilferstraße als Fußgängerzone und Zulieferstraße.
- Kosakengasse als Zufahrt.

Die Herstellung von KFZ-Abstellplätzen im Planungsgebiet hat grundsätzlich in einer Tiefgaragen zu erfolgen. Tiefgaragenabfahrt nur von der Kosakengasse aus zulässig, die Ausfahrt kann am Lendkai erfolgen.

Für das Geviert Stiebergasse, Mariahilfer Straße und Mariahilfer Platz gilt, daß eine Tiefgarage nur als Erweiterung der bestehenden Anlage errichtet werden kann.

Ver- und Entsorgung:

Alle Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind gegeben, der Planungsbereich liegt gemäß Deckplan 4 zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 im Fernwärme - Vorranggebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes:

Verkehrsanlagen

Die Straßenfluchtlinien entlang des Lendkais, Mariahilfer Straße und des Südtiroler Platzes werden deckungsgleich mit den angrenzenden Grundstücksgrenzen festgelegt.

Im Bereich der Kosakengasse (Südseite) ist im Bereich der Grundstücke Nr 15, 16 und 17 eine Grundinanspruchnahme für öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Bebauung- und Entwurfserläuterung:

Ausgehend von der Bestandsanalyse wird durch den 04.04.1 Bebauungsplan – 1. Änderung das vom internationalen Preisgericht ausgelobte Projekt „**SkinandPin**“ der Engländer Peter Cook und Colin Fournier durch drei Baugrenzlinien mit Höhendefinition umschrieben.

„**SkinandPin**“ das Kunsthaus für Graz wird von den Verfassern folgend beschrieben:

„Gleichsam einem freundlichen außerirdischen Wesen, neuartig in Form und Material, liegt das Kunsthaus eingebettet im historischen Stadtgefüge von Graz.

Es wird als außergewöhnliches Objekt ikonografisch hervortreten und dennoch, wie vorgesehen, sich selbst zurückhaltend die Kunstwerke zur Schau stellen.

Die Klarheit und Offenheit des Innenraumes sorgen für höchstmögliche Flexibilität und erlauben eine große Vielzahl unterschiedlicher Ausstellungskonzepte.

Der Neubau, organisatorisch mit dem Eisernen Haus verbunden, besteht aus einem geschlossen Baukörper, der um wenige Meter angehoben, über das durch Glaswände abgetrennte, öffentlich zugängliche Erdgeschoss liegt. Er beherbergt die zwei Hauptausstellungsebenen.

Die Außenhaut umhüllt den Körper und bietet mehr als nur Wetterschutz – durch die Oberlichter und variierende Transparenz des Materials wird natürliches Licht ins Gebäudeinnere geleitet. Kleinere Programmelemente werden in mehreren „Kängurutaschen“ in die Außenhülle integriert. Das organisatorische Prinzip dieser integrierten Bestandteile sorgt für eine größtmögliche Offenheit der Ausstellungsflächen.

Der primäre und zugleich spannendste Zugang zu den Hauptausstellungen ist die in der Nord-Südachse verlaufende elektrische Rampe, die wie eine Nadel den Hauptbaukörper durchstößt. Sie verbindet alle Ebenen des Kunsthauses, vom Eingangsbereich über die Ausstellungsebenen bis zum Restaurant auf dem Dach.“

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Fläche des Bebauungsplangebietes ca. 3341 m², exklusive öffentliche Verkehrsflächen.

Verwendungszweck:

"Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet".

Bebauungsdichte: 0,5 - 2,5

Max. Gebäudehöhe und Gesamthöhe: 24,00 m.

PKW-Abstellplätze: In Tiefgarage

6. Allgemeines:

Der 04.04.1 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1 : 500 auf der Basis des digitalen Stadtplanes der Landeshauptstadt Graz mit Katasterdaten Stand 1999, eine Luftbildauswertung sowie einen Vermessungsplan vom Büro Breinl.

Der Plan ist als vierfarbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Der Gültigkeitsbereich der 1. Änderung ist stärker umrandet.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)