

Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

244 E 87/24m

Exekutionssache

1. Betreibende Partei	Karoline Mecenovic-Wolf, Ragnitztalweg 4e, 8047 Graz,
2. Betreibende Partei	Lisbeth Wolf, Alaunstraße 29a, 01099 Dresden, DEUTSCHLAND,
3. Betreibende Partei	Dr. Hans Jörg Wolf, Zusertalgasse 23, 8010 Graz,
4. Betreibende Partei	Dr. Natalie Wolf, Panoramagasse 14a/11, 8010 Graz,
alle vertreten durch	Mecenovic Rechtsanwalt GmbH, Burg- gasse 16/III, 8010 Graz,
Verpflichtete Partei	Dr. Walter Radl, Rosenberggürtel 22, 8010 Graz,
vertreten durch	Dr. Robert Schaar, Rechtsanwalt, Joanneumring 5, 8010 Graz,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**im Sinne des Beschlusses in ON 15 betreffend die Liegenschaft EZ 2292
Grundbuch 63103 Geidorf mit dem Wohnhaus Schubertstraße 75a,
8010 Graz.**

BANKVERBINDUNGEN:
RAIFFEISEN-LANDESBANK STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW
UID: ATU 58455399

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3

2. Befund

2.1. Gutsbestand	Seite	6
2.2. Grundstück	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	11

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	14
3.2. Vergleichswert	Seite	16
3.3. Verkehrswert	Seite	22

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Katasterplan

Bebauungsplan (Verordnung, Erläuterung, Plan)

Merkblatt Stadt Graz – Grundstückszufahrt

Grundrisspläne

Vergleichspreisenerhebung und -auswertung

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Graz-Ost hat die Schätzung der umseitig bezeichneten Liegenschaft angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens, wobei auftragsgemäß eine Liegenschaftsbewertung unter der Annahme zu erstellen ist, dass die Liegenschaft unbelastet erworben werden kann, weiters ist eine Alternativbewertung unter der Annahme vorzunehmen, dass ein zu Gunsten von Frau Erika Radl bestehendes lebenslanges Wohnungsgebrauchsrecht an einem Teil der streitgegenständlichen Liegenschaft ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen ist.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 11.12.2024 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 11.12.2024 um 14:30 Uhr im Beisein von Herrn Dr. Werner Mecenovic, RA, mit der drittbetreibenden Partei, weiters waren Herr Dr. Robert Schaar, RA, mit Herrn Dr. Walter Radl sowie Frau Erika Radl zugegen,
- Grundbuchauszug vom 05.10.2024,
- Katasterplan,
- Erhebung der Bauakte im Grazer Stadtarchiv sowie Erhebungen im Geografischen Informationssystem der Stadt Graz (Flächenwidmung, Bebauungsplan, Schutzzonen nach dem GAEG, etc.),
- anlässlich der Befundaufnahme von der verpflichteten Partei erteilte Informationen,
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,

- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für das Gebäude nicht erhoben werden,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaft keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen

Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Freiheit von Altlasten, Kontaminationen und Kriegsmaterialien ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 2292 Grundbuch 63103 Geidorf, Bezirksgericht Graz-Ost, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	2204	GST-Fläche	2.541 m ²
--------	------	------------	----------------------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 3	1/2-Anteil	Dr. Walter Radl, geb. 22.05.1939
B-LNR 5	1/8-Anteil	Karoline Mecenovic-Wolf, geb. 10.05.1964
B-LNR 6	1/8-Anteil	Lisbeth Wolf, geb. 22.01.1968
B-LNR 7	1/8-Anteil	Dr. Hans Jörg Wolf, geb. 04.10.1969
B-LNR 8	1/8-Anteil	Dr. Natalie Wolf, geb. 17.09.1982

Lasten, C-Blatt

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme der gänzlichen bürgerlichen Lastenfreiheit, zumal die Pfandrechte in C-LNR 2a) und 8a) forderungsentkleidet sind, die eingetragenen Vorkaufsrechte unberücksichtigt zu bleiben haben und die eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbote ebenfalls nicht zu berücksichtigen sind.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in bester Grazer Wohnlage in der zweiten Reihe in der Schubertstraße im III. Grazer Stadtbezirk Geidorf.

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück Nr. 2204 hat ein katastrales Ausmaß von 2.541 m², ist fahnenförmig konfiguriert und eben, es grenzt mit einer erst zu bewilligenden und herzustellenden Zufahrt an den Gehsteig in der Schubertstraße.

Die Bebauung umfasst ein teilweise unterkellertes Zweifamilienhaus mit Erdgeschoss und Obergeschoss.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind im Wesentlichen Grünflächen mit zum Teil höherstämmigem Baumbestand.

Die Liegenschaften im Nahbereich sind mit gründerzeitlichen Villen-Gebäuden sowie mit Mehrfamilienwohnanlagen unterschiedlichen Errichtungszeitpunktes bebaut.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes und zahlreiche weitergehende Infrastruktureinrichtungen sind innerhalb des Bezirkes vollständig vorhanden.

2.2.3. Aufschließung

Laut erteilter Information verfügt die Bewertungsliegenschaft über Anschlüsse an das öffentliche Wasserleitungsnetz, an die öffentliche Kanalisation, an das Stromnetz des städtischen EVU und an das

Gasnetz, wobei diese Ver- und Entsorgung über die Nachbarliegenschaft mit der Adresse Schubertstraße 75 erfolgen.

Die Zufahrt erfolgt bisher ebenfalls über diese Nachbarliegenschaft, wobei dies laut Information auf der Grundlage von eingeräumten persönlichen Dienstbarkeiten erfolgt.

Für einen Ersterher der Liegenschaft besteht daher die Notwendigkeit um Bewilligung einer neuen Zufahrt anzusuchen und diese herzustellen sowie auch eine eigenständige Ver- und Entsorgung zu errichten.

Zur Frage einer herzustellenden neuen Zufahrt ist Folgendes festzustellen:

Eine solche ist nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Landes-Straßenverwaltungsgesetzes zu bewilligen und sind für die Ausgestaltung die Vorgaben der Stadt Graz / Straßenamt einzuhalten (siehe dazu beiliegendes Merkblatt).

Laut Kataster hat der als Zufahrt gedachte Grundstücksstreifen eine Breite von knapp unter 5,0 m und eine Länge von etwa 31,0 m, wobei dieser Grundstücksstreifen beidseits dicht mit Hecken so bepflanzt ist, dass der exakte Grenzverlauf und die tatsächliche Breite in der Natur nicht feststellbar sind.

Ob die für eine zu schaffende Zufahrt notwendigerweise einzuhaltenden Vorgaben der Stadt Graz gegenständlich eingehalten werden können (z.B. Breite, Vermeidung einer Sichtbeeinträchtigung im Zufahrtsbereich, etc.), kann seitens des fertigenden Sachverständigen nicht beurteilt werden.

Es erfolgt daher die Bewertung unter der lediglich ungesicherten Annahme, dass eine für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus erforderliche Bewilligung der Zufahrt möglich ist; es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich dann, wenn eine derartige Zufahrt nicht bewilligt wird, ein erheblich niedrigerer Verkehrswert der Liegenschaft ergibt (= Risiko eines Erstehers!).

2.2.4. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem der Stadt Graz ist das gegenständliche Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen, gemäß Bereichstypenplan des räumlichen Leitbildes liegt die Liegenschaft innerhalb des Villenviertels mit offener Bebauung mäßiger Höhe, weiters liegt die Liegenschaft innerhalb einer Schutzzone nach dem GAEG und auch im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.12.0 (Verordnung, Erläuterungsbericht und Plan siehe Beilage zum Gutachten).

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben, zur Frage, ob hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Abgaben- oder Gebührenrückstände bestehen, liegen keine Informationen vor.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich auch Punkt 2.1.

Auftragsgemäß ist die Liegenschaft alternativ unter der Annahme zu bewerten, dass ein Ersteher ein zu Gunsten von Frau Erika Radl, geb. 01.07.1939, bestehendes lebenslanges Wohnungsgebrauchsrecht zu übernehmen hätte.

Zur Beschreibung des in Verbindung mit diesem Wohnungsgebrauchsrecht genutzten Liegenschafts- und Gebäudeteils wird auf Punkt 2.3.1. des Gutachtens verwiesen.

Laut Information werden die anteiligen Betriebskosten und die Heizkosten von der Wohnungsberechtigten getragen, die anteilige Grundsteuer wird von Herrn Dr. Walter Radl getragen.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus Schubertstraße 75a, 8010 Graz

Das auf der gegenständlichen Liegenschaft bestehende Zweifamilienwohnhaus mit der Adresse Schubertstraße 75a ist ein ehemaliges Nebengebäude (ursprünglich um 1887 errichtet), das sukzessive zwischen 1963 und 1989 zu einem Zweifamilienwohnhaus umgebaut und erweitert wurde, es umfasst zwei Wohnungen, welche jeweils aus Erdgeschoss und Obergeschoss bestehen und mit einer Stiege innerhalb jeder Wohnung verbunden sind, zusätzlich besteht ein von außen zugänglicher, gebäudemittiger Stiegenaufgang, über welchen beide Wohnungsteile im Obergeschoss erreichbar sind.

Das länglich rechtecksförmige Gebäude besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss, der südwestliche Gebäudeteil ist teilweise unterkellert, das Gebäude ist massiv errichtet und nach oben hin durch ein Satteldach (Bretterbinderstuhl mit Welleternitdeckung) bzw. beim nordöstlichen Gebäudeteil durch ein Flachdach (= Terrasse) abgeschlossen.

Beide Doppelhaushälften sind separat beheizt, die Wohnung im südwestlichen Gebäudeteil ist mit einer Gaszentralheizung ausgestattet, die Wohnung im nordöstlichen Gebäudeteil wird über eine Ölfeuerungsanlage beheizt, in beiden Gebäudeteilen sind Kachelöfen vorhanden.

Die Ausstattung der beiden Wohnungen und innerhalb derselben auch der Geschosse kann als teilweise unterschiedlich bezeichnet werden, insgesamt kann der Ausstattungsstandard als durchschnittlich und teilweise veraltet bezeichnet werden.

Der nordöstliche Gebäudeteil, welcher zeitweise von der drittbetreibenden Partei benutzt wird, umfasst im Erdgeschoss Vorraum,

Küche, Bad, Heizraum, Wohnen/Essen mit einer Nutzfläche von 80,50 m², das Obergeschoss umfasst Vorraum, Wohnzimmer, Zimmer, Bad, WC und Schlafzimmer mit einer Nutzfläche von 67,00 m², die gesamte Nutzfläche beträgt demnach 147,50 m², zusätzlich werden der halbe Balkon im Obergeschoss mit 4,30 m² und die nach Nordosten ausgerichtete Terrasse mit einer Nutzfläche von 54,00 m² genutzt.

Der von Frau Erika Radl genutzte südwestliche Gebäudeteil verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsbereich, Essen, Wintergarten, Wohnzimmer, Bad/Sauna und Technikraum mit einer Nutzfläche von 85,75 m², weiters über einen nur von außen zugänglichen Arbeitsraum (A: 20,90 m²), die Räume im Obergeschoss umfassen Vorraum, Wohnzimmer, Zimmer, Bad, WC, Schlafzimmer mit einer Nutzfläche von 68,11 m², sodass die Nutzfläche des südwestlichen Gebäudeteils insgesamt 153,86 m² beträgt, zuzüglich des anteiligen Balkons im Obergeschoss mit 4,30 m², des von außen zugänglichen Arbeitsraumes mit 20,90 m² und der vom Erdgeschoss aus erreichbaren Unterkellerung mit 36,00 m².

Die nicht bebauten Grundstücksflächen werden so genutzt, dass der nordöstliche Grundstücksteil in Verbindung mit dem nordöstlichen Gebäudeteil genutzt wird und die verbleibende Grundstücksfläche in Verbindung mit dem südwestlichen Gebäudeteil.

Beim Gebäude bestehen größere Modernisierungserfordernisse, die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag wäre mit rund 20 Jahren anzusetzen, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß Bewertungsliteratur zwischen 60 und 80 Jahren.

Soweit augenscheinlich feststellbar, kann der Bau- und Erhaltungszustand als dem relativen Baualter entsprechend durchschnittlich bezeichnet werden.

2.3.2. Außenanlagen

Siehe Punkt 2.2.2.

2.3.3. Inventar, Zubehör

Dieses ist nicht Gegenstand der Bewertung.

2.3.4. Nutzung

Siehe Punkt 2.3.1.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Auf Grundlage der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des erhobenen Befundes (Punkt 2.) wird das nachstehende Gutachten erstattet:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsliegenschaft. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Die derzeitige Bebauung und Nutzung der Liegenschaft entsprechen nicht der bestmöglichen Nutzung, solche Liegenschaften werden grundsätzlich von Bauträgern zur Realisierung eines Bauträgerprojektes erworben, wobei sich die Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Liegenschaften unter Berücksichtigung von Lage und bestehender Bebauung (Freimachungsaufwand) orientiert.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Vergleichswertverfahren**, welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Vergleichswert und dem Verkehrswert besteht.

3.2. Vergleichswert

Beim Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG wird der Bodenwert von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Nutzungsmöglichkeiten, usw.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Differenzen in den Beurteilungskriterien der Vergleichsgrundstücke sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen.

Das Vergleichswertverfahren ist für die Verkehrswertermittlung von derartigen Liegenschaften das am besten geeignete Verfahren (Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷, Seite 64).

§ 4 LBG bestimmt:

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufpreiserhebungen von Bauliegenschaften mit identer Bebauungsdichte im Zeitraum von 2020 bis 2023 durchgeführt.

Die erhobenen Vergleichspreise werden erforderlichenfalls hinsichtlich

ihrer wertbestimmenden Merkmale (Lagegunst, Lärmimmissionen, etc.) durch Zuschläge und Abschläge an das Bewertungsobjekt angepasst, vor bzw. nach dem Bewertungsstichtag vereinbarte Kaufpreise werden anhand der durchschnittlichen Bodenpreissteigerung, wie diese mit 5,7% p.a. vom ZT-Datenforum für diesen Zeitraum ermittelt wurde, valorisiert.

Hinsichtlich der erhobenen Vergleichspreise wird auf die dem Gutachten beiliegende Vergleichspreiserhebung und -auswertung verwiesen.

Die harmonisierten und auf den Bewertungsstichtag valorisierten Vergleichspreise betragen zwischen € 1.160,00 je m² und € 1.313,00 je m², der Mittelwert beläuft sich auf € 1.229,00 je m² bei einer Standardabweichung von 5,94%.

Der Freimachungsaufwand für das Bestandsgebäude wird mit € 60.000,00 als Richtwert eingeschätzt und vom Bodenwert in Abzug gebracht.

2.541 m ² x € 1.229,00 je m ² =	€	3.122.889,00
abzüglich Freimachung	- €	<u>60.000,00</u>

Summe	€	<u>3.062.889,00</u>
-------	---	---------------------

Vergleichswert gerundet	€	<u>3.060.000,00</u>
--------------------------------	----------	----------------------------

Bewertung unter der Annahme, dass das Wohnungsgebrauchsrecht von Frau Erika Radl ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen ist

Diesfalls könnte ein Bauvorhaben erst nach Ablauf des Wohnungsgebrauchsrechtes realisiert werden, wobei die für eine

Projektrealisierung erforderlichen Verfahrensschritte (Planung, Genehmigungsverfahren, etc.) bereits während des Bestandes des Wohnungsrechtes erledigt werden können, wodurch sich im Vergleich zu anderen Bauträgerliegenschaften eine Verkürzung des Projektentwicklungszeitraumes um ca. eineinhalb bis zwei Jahre ergibt.

Der Wert der belasteten Liegenschaft wird durch Abzinsung des obigen Vergleichswertes mit dem an das Leben der Wohnungsberechtigten gebundenen Abzinsungsfaktor ermittelt (vgl. dazu *Seiser – Kainz*, Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Seite 730ff).

Zur Berücksichtigung der oben erwähnten Verkürzung wird für die Berechnung von einem um rund eineinhalb Jahre höheren Lebensalter der Wohnungsberechtigten ausgegangen, sodass der Bewertung ein Lebensalter von gerundet 87 Jahren zu Grunde gelegt wird, die Abzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz von 2,5% p.a.

Nach der Leibrententabelle anhand der Sterbetafel 2020/2022 ergibt sich für eine 87-jährige Berechtigte bei einem Zinssatz von 2,5% p.a. unter Berücksichtigung einer monatlich vorschüssigen Zahlungsweise ein Barwertfaktor von 4,995 und damit der folgende an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor:

$$1 - (4,995 - 1) \times 0,025 = \underline{\underline{0,9001}}$$

$$€ 3,060.000,00 \times 0,9001 = \underline{\underline{€ 2,754.306,00}}$$

Bei dieser Berechnung besteht das Risiko, dass das Wohnungsgebrauchsrecht allenfalls einen längeren Bestand als die durchschnittliche Lebenserwartung hat, zudem weisen derart belastete Liegenschaften eine erschwerte Verwertbarkeit auf, welcher Umstand

durch eine Marktanpassung in Höhe von 10% berücksichtigt wird:

$$€ 2.754.306,00 \times 0,90 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ 2.478.875,00}}$$

Hinsichtlich möglicher Erträge aus einer Vermietung des nordöstlichen Gebäudeteils wird davon ausgegangen, dass diese Erlöse durch die (anteilige) Tragung von Kosten für die Brauchbarmachung und Erhaltung sowie der Betriebskosten für die Dauer des Bestandes des Wohnungsgebrauchsrechtes annähernd ausgeglichen werden.

Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes von Frau Erika Radl

Das **Wohnungsgebrauchsrecht** ist eine persönliche Dienstbarkeit, bei der die Berechtigte einen (bewohnbaren) Teil eines Gebäudes für Wohnzwecke verwenden darf; dieses Recht kann je nach Vereinbarung durch Zeitablauf oder durch den Tod der Berechtigten enden, wobei dieses Recht entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt werden kann; im gegenständlichen Fall wird angenommen, dass das Recht unentgeltlich auf die Lebenszeit der Berechtigten eingeräumt wurde, wobei die anteiligen Wohnkosten (Betriebs-, Heiz- und Stromkosten außer der Grundsteuer) von der Wohnungsberechtigten zu tragen sind.

Das heißt, der Wert des eingeräumten Wohnungsgebrauchsrechtes entspricht somit dem Barwert der Ersparnis der monatlichen ortsüblichen Mietkosten für den Wohnrechtsgegenstand auf die fernere Lebenserwartung der Wohnungsberechtigten.

Der Barwert einer Leibrente ist neben der Höhe der periodischen Leistungen (ersparte Mietkosten) und der Rentendauer (Lebenserwartung) auch von der Höhe des zu Grunde zu legenden Kapitalisierungszinssatzes abhängig.

Für die Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes wird für die Kapitalisierung der Liegenschaftszinssatz herangezogen, welcher gegenständlich mit 2,5% p.a. angesetzt wird – eine bei Liegenschaften dieser Art üblicherweise erzielbare Kapitalverzinsung, die sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes orientiert und innerhalb der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen liegt.

Anhand der aktuellen Leibrententabelle auf Grundlage der Sterbetafel 2020/2022 ergibt sich für eine zum Bewertungsstichtag ca. 85,5-jährige Berechtigte bei einem anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,5% p.a. ein Barwertfaktor von 6,0946 bzw. unter Berücksichtigung der monatlich vorschüssigen Zahlungsweise von Mietzahlungen durch den Reduktionsfaktor von 0,4624 ein Barwertfaktor von 5,6322.

Als Mietentgelt (ohne Betriebs-, Heiz- und Stromkosten) können aufgrund von Lage, Art und Beschaffenheit sowie der derzeitigen Marktverhältnisse € 1.585,00 monatlich angenommen werden, was auf die Nutzfläche der Wohnräume umgelegt einem Ansatz von rund € 9,59 je m² monatlich entspricht; dies entspricht etwa dem durchschnittlichen Mietzins für brauchbare Wohnungen größer als 50,00 m² in sehr guter Grazer Wohnlage unter Berücksichtigung eines Zuschlages für die Nutzung von Nebenflächen sowie eines Abschlages für bestehende Modernisierungserfordernisse:

Der jährliche Ansatz beträgt € 1.585,00 x 12 = **€ 19.020,00**

Daher ermittelt sich der Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes für die Wohnungsberechtigte wie folgt:

€ 19.020,00 x 5,6322 =

€ 107.124,00

Barwert gerundet

€ **107.000,00**

3.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2292 Grundbuch 63103 Geidorf mit dem Wohnhaus Schubertstraße 75a, 8010 Graz, beträgt unter der Annahme der gänzlichen Freiheit von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 3.060.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2292 Grundbuch 63103 Geidorf mit dem Wohnhaus Schubertstraße 75a, 8010 Graz, beträgt unter der Annahme, dass das Wohnungsgebrauchsrecht von Frau Erika Radl ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen ist, sowie weiters unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 2.480.000,00

Der Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes von Frau Erika Radl beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 107.000,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen.

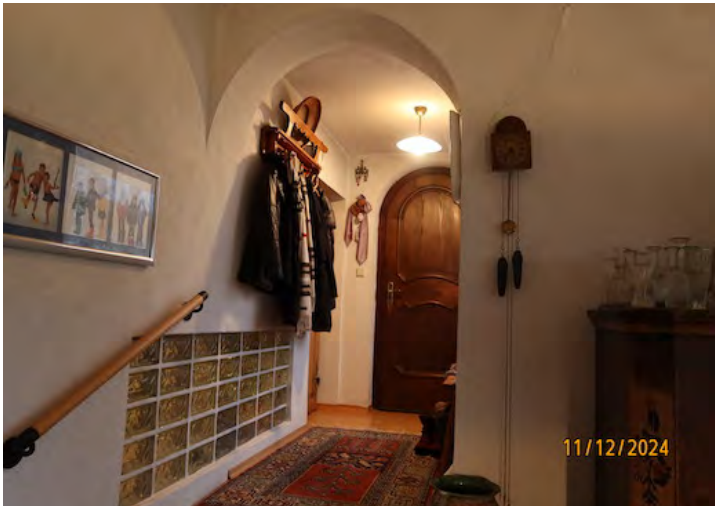
Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige, kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 09. Jänner 2025



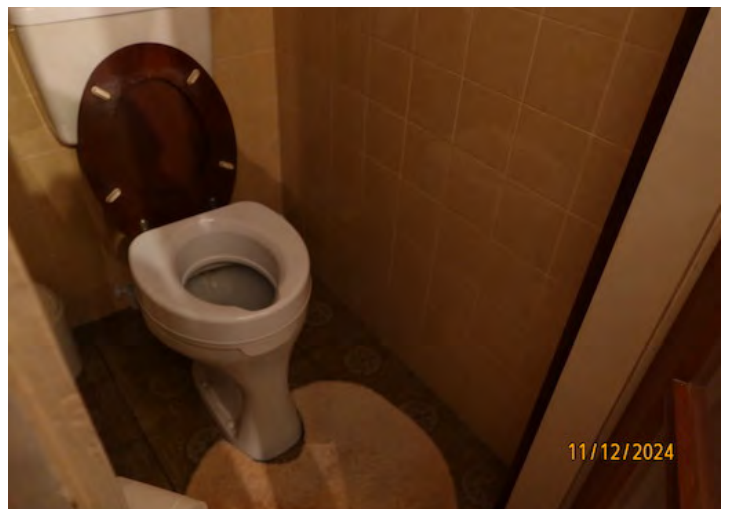
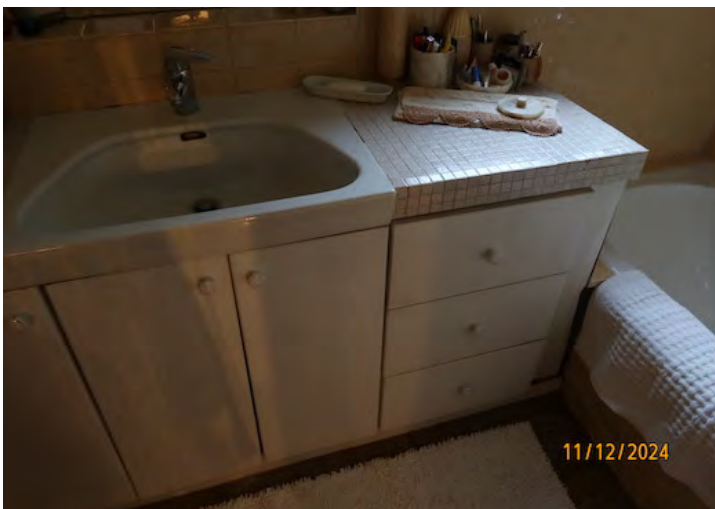
.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

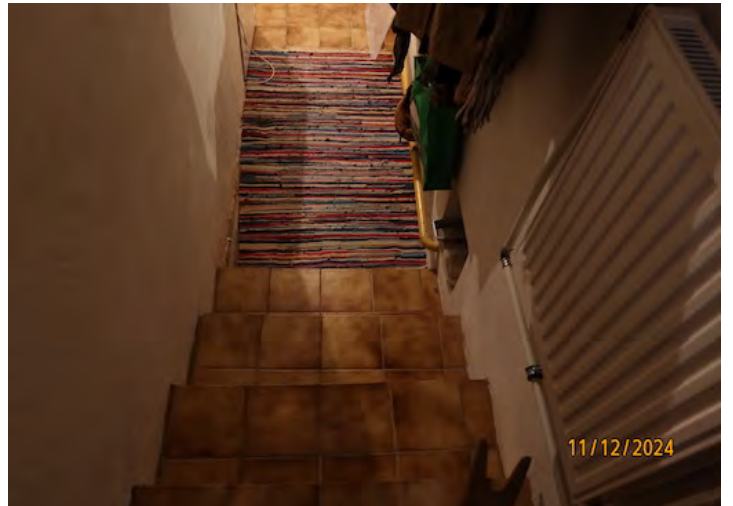


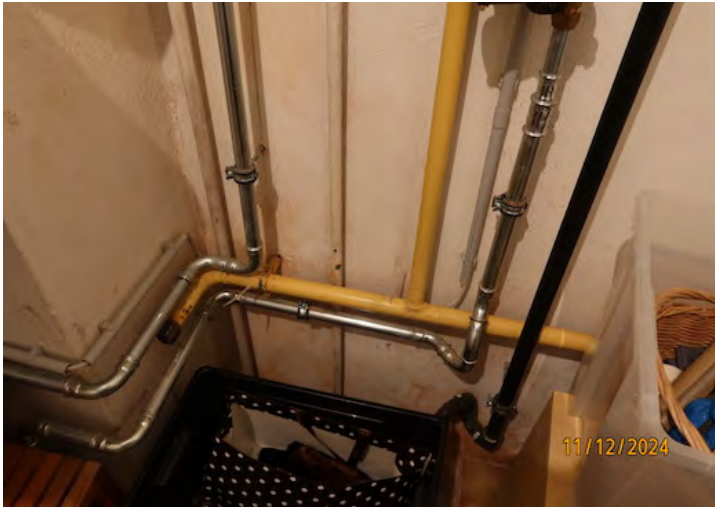


















Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63103 Geidorf
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 2292

Letzte TZ 11842/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2204	G GST-Fläche *	2541	
	Bauf.(10)	246	
	Gärten(10)	2295	Schubertstraße 75a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Dr. Walter Radl

GEB: 1939-05-22 ADR: Rosenberggürtel 22 8010

a 9595/1949 2620/1958 5801/1964 7839/1979 2986/1980 Kaufvertrag
1949-03-10, Einantwortungsurkunde 1957-12-19, Realteilungsvertrag und
Erbverzichtsvertrag 1979-04-26 Eigentumsrecht

b 2986/1980 Vorkaufsrecht

c 2986/1980 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 801

d 32021/1983 Vorkaufsrecht

e 32853/1983 Geburtsdatum

f 15223/2000 Belastungs- und Veräußerungsverbot

g 16520/2000 Anschrift

h 20003/2020 Teilungsklage (LGZ Graz, 62 Cg 87/20t)

i 20791/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

j 20791/2020 Vorkaufsrecht

5 ANTEIL: 1/8

Karoline Mecenovic-Wolf

GEB: 1964-05-10 ADR: Ragnitztalweg 4e, Graz 8047

a 2986/1980 Vorkaufsrecht

b 32021/1983 Vorkaufsrecht

c 16535/2020 Einantwortungsbeschluss 2020-09-23 Eigentumsrecht

d 20003/2020 Teilungsklage (LGZ Graz, 62 Cg 87/20t)

6 ANTEIL: 1/8

Lisbeth Wolf

GEB: 1968-01-22 ADR: Alaunstraße 29A, 01099 Dresden, Deutschland

a 2986/1980 Vorkaufsrecht

b 32021/1983 Vorkaufsrecht

c 16535/2020 Einantwortungsbeschluss 2020-09-23 Eigentumsrecht

d 20003/2020 Teilungsklage (LGZ Graz, 62 Cg 87/20t)

7 ANTEIL: 1/8

Dr. Hans Jörg Wolf

GEB: 1969-10-04 ADR: Zusertalgasse 23, Graz 8010

- a 2986/1980 Vorkaufsrecht
- b 32021/1983 Vorkaufsrecht
- c 16535/2020 Einantwortungsbeschluss 2020-09-23 Eigentumsrecht
- d 20003/2020 Teilungsklage (LGZ Graz, 62 Cg 87/20t)

8 ANTEIL: 1/8

Dr. Natalie Wolf

GEB: 1982-09-17 ADR: Panoramagasse 14a/11, Graz 8010

- a 2986/1980 Vorkaufsrecht
- b 32021/1983 Vorkaufsrecht
- c 16535/2020 Einantwortungsbeschluss 2020-09-23 Eigentumsrecht
- d 20003/2020 Teilungsklage (LGZ Graz, 62 Cg 87/20t)

***** C *****

- 2 a 12688/1968 Schuldschein 1968-08-05
 PFANDRECHT 120.000,--
 1 % Z, 10 % VZ, NGS 12.000,-- für Land Steiermark
- b 10361/1969 Lösungsverpflichtung zugunsten Steiermärkische Sparkasse in Graz
- c 2986/1980 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 801
- d 23473/1990 Lösungsverpflichtung zugunsten Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- g gelöscht
- 4 a 2986/1980
 VORKAUFSSRECHT für
 a) Johann RADL geb 1937-11-18
 b) Christa POSSEK geb 1943-10-24
- 5 auf Anteil B-LNR 3
- a 2986/1980
 VORKAUFSSRECHT für Anneliese WOLF geb 1941-06-25
- 6 auf Anteil B-LNR 5 bis 8
- a 2986/1980
 VORKAUFSSRECHT für Dr Walter RADL geb 1939-05-22
- 7 a 32021/1983
 VORKAUFSSRECHT gem Pkt. 4. Schenkungsvertrag 1983-06-17 für
 a) BEKIARIS Judith geb 1958-11-04
 b) RADL Michael geb 1962-11-22
- 8 a 23473/1990 Schuldschein und Pfandurkunde 1990-08-13
 PFANDRECHT 125.600,--
 6 % Z, 7 % VuZZ, NGS 25.200,-- für
 Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit
 beschränkter Haftung
- d gelöscht
- 12 auf Anteil B-LNR 3
- a 15223/2000
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt III.
 Vereinbarung 2000-06-15 zugunsten
 Radl Erika geb 1939-07-01
- 15 auf Anteil B-LNR 3
- a 20791/2020
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 Dr. Roman Radl geb 1969-04-15
- 16 auf Anteil B-LNR 3
- a 20791/2020
 VORKAUFSSRECHT gem § 1072 ABGB für
 Dr. Roman Radl geb 1969-04-15
- 17 a 11842/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens betreffend
 gemeinschaftlicher Liegenschaftsanteile gem § 352 EO
 (244 E 87/24m)

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

Grundbuch

05.10.2024 13:32:27



Das Land
Steiermark

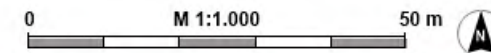
Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 13.09.2021



A 14–K-844/2004-47

Graz, am 20.6.2007

Dok: 03.12.0\VO-Beschl

Schenn/Hö

**03.12.0 Teilbebauungsplan
„Gründerzeitliche Villengebiete –
Bereich um die Schubertstraße
und Elisabethstraße“
III.Bez., KG. Geidorf**

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 28.6.2007, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.12.0 Bebauungsplan „Gründerzeitliche Villengebiete – Bereich um die Schubertstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. 13/2005, in Verbindung mit §§ 8, 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.
- (2) Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

- (1) Es ist die offene, in Ausnahmefällen gemäß Abs. 2 die gekuppelte Bauungsweise zulässig.
- (2) Die gekuppelte Bauungsweise ist zulässig, wenn Bestandsgebäude an einer Nachbargrundgrenze errichtet sind.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

- (1) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,30.
- (2) Bei Bauplätzen größer als 2000 m² beträgt der Bebauungsgrad höchstens 0,25.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Für die im Bebauungsplan – Planwerk dargestellten Bereiche wird die maximal zulässige Bebauungsdichte auf höchstens 0,6 bzw. höchstens 1,0 reduziert.
- (2) Der Ausbau bestehender Dachböden ist jedenfalls zulässig.

§ 5 BAUGRENZLINIEN, GRENZABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Der Abstand von Hauptgebäuden zu den Nachbargrundgrenzen hat mindestens zu betragen:
bei Bauplätzen über 1000 m² mindestens 7,00 m.
bei Bauplätzen unter 1000 m² mindestens 5,00 m;
davon ausgenommen sind Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen sowie Kellerabgänge und deren Einhausungen, erkerähnliche Vorsprünge, Windfänge u. dgl. Im übrigen gelten die Bestimmungen des § 13 Stmk Baugesetz.
- (3) Für den im „Allgemeinen Wohngebiet“ gelegenen Bereich des Grundstückes 2612/1 gilt: Der Abstand von Gebäuden zu dem Gebäude Gstk.: 2609 (Villa Hartenau) hat mindestens 16,00 m zu betragen.

§ 6 GEBÄUDEHÖHEN,

- (1) Die maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen werden gemäß den Eintragungen im Planwerk festgelegt und betragen:
Für Bauplätze an der Heinrichstraße und Elisabethstraße mit der Flächenwidmungsplanausweisung „Allgemeines Wohngebiet“:
höchstens 15,50 m.
Für die anderen Bauplätze (Kern des Villengebietes) höchstens:
12,50 m.
- (2) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

§ 7 PKW ABSTELLPLÄTZE, FLUGDÄCHER, GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind im Hauptgebäude integriert, in Tiefgaragen bzw. auf PKW-Abstellflächen im Freien - in Gruppen bis höchstens 5 PKW-Abstellplätzen unterzubringen.
- (2) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (3) Die Breite für Grundstückszufahrten hat maximal 4,00 m zu betragen, ausgenommen aus Gründen der Verkehrssicherheit können breitere Zufahrten vorgeschrieben werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Der Baumbestand ist so weit als möglich zu erhalten.
- (3) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen (PKW-Abstellflächen) durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.dgl.).
- (4) Für Baumpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölzarten zulässig.
- (5) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge u. dgl.) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (7) Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten.
- (8) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (9) Die Vorgartenzonen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen einer Zufahrt zu den offenen PKW – Stellplätzen bzw. Lärmschutzkonstruktionen für allfällige Tiefgaragenzu- und Abfahrten u. dgl. freizuhalten.
- (10) Der Versiegelungsgrad wird mit 20 % der unbebauten Flächen begrenzt.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, welcher folgende Angaben enthält:
 - Versiegelungsgrad (Erschließung, Stellplätze und Zufahrt, Art der Oberflächenbefestigung)
 - Bereiche unterirdischer Einbauten
 - vorhandener Baum- und anderer Vegetationsbestand
 - künftiger Baum- und anderer Vegetationsbestand
 - Vorgartengestaltung
 - Technischer Bericht zu den geplanten Maßnahmen, inkludierend eine Begründung im Falle einer geplanten Baumrodung.

§ 9 EINFRIEDUNGEN

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der temporären Baustelleneinfassung.
- (2) Für Einfriedungen sind Zäune in mindestens 30% blickdurchlässiger Form und bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
- (3) Die maximale Höhe eines Mauersockels im Bereich der Einfriedung hat höchstens 40 cm zu betragen.

- (4) Hecken längs der Nachbargrundgrenzen sind nur aus standortgerechten Gehölzen zulässig (die Verwendung von Nadelgehölzen bzw. Thujen ist nicht zulässig).

§ 10 FORMALE AUSBILDUNG

Gilt für Bauplätze im Bereich der Flächenwidmungsplanausweisung „Reines Wohngebiet“:

- (1) Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite hat höchstens 5 : 3 zu betragen.
- (2) Die jeweilige Gebäudelänge hat höchstens 30 m zu betragen.

§ 11 DÄCHER

- (1) Die Länge von Lukarnen bzw. Dachaufbauten hat höchstens 1 Drittel der Fassadenlänge zu betragen und ist hinsichtlich Materialausführung der, des Daches anzugleichen.
- (2) Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen.
Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u.dgl.

§ 12 SONSTIGES

Nebengebäude sind in Form und Nutzung von Gartenhäusern, in einem Ausmaß von höchstens 4m mal 4m zulässig.

§ 13 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (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–K-844/2004-47

Graz, am 20.6.2007

Dok: \03.12.0\Erl-Ber-Beschl

Schenn/Hö

**03.12.0 Teilbebauungsplan
„Gründerzeitliche Villengebiete –
Bereich um die Schubertstraße
und Elisabethstraße“**

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Für den Bereich um die Schubertstraße und Elisabethstraße – gründerzeitliche Villengebiete mit hoher Gestaltqualität – wird gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 22. April 2004 (kundgemacht am 15. Dezember 2004) die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet (Änderung des Deckplan 1 – Baulandzonierung).

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 298.350 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt sind die Baugebiete an der Heinrichstraße, Strassoldogasse und Elisabethstraße als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen.

Im Kern des Bebauungsplangebietes besteht die Flächenwidmungsplanausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,2 sowie 0,2 bis 0,6 und „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Städtebauliche Untersuchung für den Bereich Gründerzeitliche Villengebiete um die Schubertstraße und Elisabethstraße von Univ. Prof. Dipl. Arch.ETH-Z. Ernst Hubeli.
- Landschaftsplanerische Erhebung und Bewertung – Gründerzeitliches Villengebiet - vom Büro für Landschaftsplanung – Land in Sicht, Dipl.-Ing. Thomas Proksch, datiert mit März 2006.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Untersuchungen durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Am 27.11.2006 wurde im Haus der Architektur eine öffentliche Informations-Diskussionsveranstaltung abgehalten. Dabei wurde über den damaligen Stand der fachlichen Vorarbeiten (Städtebauliche Studie und Studie zur Grünraumplanung) informiert.

Zielsetzung gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes, Funktionelle Gliederung, Pkt. 10 für den gegenständlichen Bereich:

Wohngebiet mittlerer Dichte:

Zitate auszugsweise

- *Vorrangig Wohnnutzung*
- *Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen*
- *Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters*

Wohngebiet geringer Dichte

- *Geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung*

Zielsetzungen in Anlehnung an das Räumliche Leitbild, Kapitel 5, Pkt. 5.2.8

Bereichstyp: „Villenviertel und offene mehrgeschossige Bebauung“:

Für Villenviertel mit gründerzeitlichem Erschließungssystem und hoher Gestaltqualität hat die Erhaltung Vorrang – Zielsetzungen:

- *Offene Bauungsweise*
- *Individuelle baukünstlerische Gestalt*
- *Instandhaltung der Bausubstanz*
- *Schutz und Ergänzung der charakteristischen Bepflanzung und der korrespondierenden öffentlichen und privaten Außenräume.*

Neubaufall – Zielsetzung:

- *Gebietscharakter und Bauungsweise sowie die Maßstäblichkeit der Baumassen ist zu beachten.*

Kapitel 6 – Bewahren – Verändern – Entwickeln:

- *In diesem Gebietsbereich steht das BEWAHREN – die Bestandsicherung der Bau- und Raumstruktur im Vordergrund – Altstadtsschutz, Denkmalschutz*
- *Das Erhaltungsgebot bezieht sich auf die Baustruktur und das räumliche Gefüge und nicht auf Einzelbauten.*
- *Alle Veränderungen, die im Rahmen der zu schützenden Struktur bleiben, sind zulässig.*

2. Verfahren

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

Abteilung für Verkehrsplanung, Kanalbauamt bzw. erfolgten Beratungen und fachliche Abklärungen mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer.

Für das Planungsgebiet wurde eine photogrammetrische Luftbildauswertung durch das Stadtvermessungsamt zur Darlegung der tatsächlichen Baubestände, des naturräumlichen Bestandes und der Gebäudehöhen, erstellt.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20.9.2006 über die beabsichtigte Auflage des 03.12.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 04.10.2006.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 27.11.2006 durchgeführt. Während der Auflagefrist vom 29.3.2007 bis 10.5.2007 langten 35 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Aufgrund der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung, wurde eine zweite Anhörung in Entsprechung des § 27 Abs 2 und § 29 Abs 6 Stmk ROG durchgeführt. Thematik:

1. Herabsetzung der Bebauungsdichte von 1,2 auf 0,6 im Bereich Johann-Fux-Gasse 30 sowie die Liegenschaft Herdergasse 9, 11 und Schubertstraße 45:

2. Festlegung des Abstandes von Gebäuden zur Villa Hartenau:

Den, durch die Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen wurde im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zur zweiten Anhörung langte keine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich folgende Änderungen gegenüber dem Auflageplan:

PLANWERK - Änderungen:

Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Fläche des Planungsgebietes: 298.350m² (Auflage: 304.580m²)

Bereiche welche die geschlossene Bebauung aufweisen, bzw. nicht dem Gebietscharakter entsprechen, sind aus der nunmehrigen Bebauungsplanabgrenzung entfallen - das sind:

Nordwestlicher Bereich der Liebiggasse, die Häuser 1 bis 9, 17 bis 21

Heinrichstraße, die Häuser 62 bis 68,

Johann Fux-Gasse, die Häuser 16 und 19

die Volksschule in der Elisabethstraße 56, sowie die Tankstelle Elisabethstraße 8.

Schanzelgasse, die Häuser 4 bis 16,

Seebachergasse, die Häuser 4 und 6

Eintragung einer Schablone mit folgendem Inhalt:

Bebauungsdichte gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002,

max. zulässige Bebauungsdichte

max. zulässige Gebäudehöhe

Änderung der Baugrenzlinie im Abstand von 8m (Auflage: 10m), nordseitig der Elisabethstraße, zwischen Strassoldogasse und der Hartenaugasse

VERORDNUNG - Änderungen:

Texteile aus der Bebauungsplan-Auflage, die entfallen sind in *Kursivschrift*

§2 Auflage:

*Es sind folgende Bebauungsweisen zulässig:
offene, gekuppelte, geschlossene*

§2 Beschluss:

- (1) Es ist die offene, in Ausnahmefällen gemäß Abs. 2 die gekuppelte Bebauungsweise zulässig.
- (2) Die gekuppelte Bebauungsweise ist zulässig, wenn Bestandsgebäude an einer Nachbargrundgrenze errichtet sind.

§3 Auflage:

Gilt für Bauplätze mit offener Bebauungsweise:

- (1) *Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,30.*
- (2) *Bei Grundstücken größer als 2000 m² beträgt der Bebauungsgrad höchstens 0,25.*

§ 3 Beschluss:

- (1) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,30.
- (2) Bei Bauplätzen größer als 2000 m² beträgt der Bebauungsgrad höchstens 0,25.

§4 Auflage, Bebauungsdichte:

Für Bauplätze mit offener Bauungsweise, für welche der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzte Höchstwert der Bebauungsdichte mit 1,2 oder 1,4 („Allgemeinen Wohngebiet“) ausgewiesen ist, ist entsprechend des Gebietscharakters, eine Bebauungsdichte von höchstens 1,0 zulässig.

§4 Bebauungsdichte, Beschluss:

- (1) Für die im Bebauungsplan – Planwerk dargestellten Bereiche wird die maximal zulässige Bebauungsdichte auf höchstens 0,6 bzw. höchstens 1,0 reduziert.
- (2) Der Ausbau bestehender Dachböden ist jedenfalls zulässig.

§5 Baugrenzen, Grenzabstände: Beschluss:

hinzugefügt Abs. 2:

erkerähnliche Vorsprünge, Windfänge

hinzugefügt §5 Abs. 3:

Für den im „Allgemeinen Wohngebiet“ gelegenen Bereich des Grundstückes 2612/1 gilt: Der Abstand von Gebäuden zu dem Gebäude Gstk.: 2609 (Villa Hartenau) hat mindestens 16,00 m zu betragen.

§6 Gebäudehöhe, Beschluss:

entfällt:

Höhenbezugspunkt ist das bestehende natürliche Gelände.

§7 PKW Abstellplätze, Flugdächer, Grundstückszufahrten, Beschluss:

entfällt:

Die Errichtung von Flugdächern ist nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

hinzugefügt Abs. 3:

Die Breite für Grundstückszufahrten hat maximal 4,00 m zu betragen, ausgenommen aus Gründen der Verkehrssicherheit können breitere Zufahrten vorgeschrieben werden.

§8 Freiflächen, Grüngestaltung, Beschluss:

entfällt in Abs. (2):

Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in ein Meter Höhe vorzunehmen. Baumscheiben haben Mindestgröße von 6,00m² und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.

entfällt in Abs. (4):

Auszuschließen sind Kugel- und Säulenformen

entfällt:

Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur bis maximal 50 cm zulässig.

§ 10 Formale Ausbildung

entfällt:

mit offener Bebauungsweise

§ 12 Sonstiges Beschluss

entfällt:

Auf den Grundstücken 2664, 2665 und 2666 der KG Geidorf ist der Um- und Zubau im Rahmen der Tankstellennutzung zulässig.

Im Falle einer Nachfolgenutzung gelten die für die Grundstücke im Planwerk eingetragenen Baugrenzlinien sowie die diesbezüglichen Verordnungsfestlegungen.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 298.350 m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept
 - 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, einschließlich Deckplan 1 (Baulandzonierung) und Deckplan 3 Hochwasser
 - Räumliches Leitbild
 - Grünes Netz
 - Sachprogramm Grünraum
 - Altstadtschutzzone III
 - Denkmalschutz:

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Bebauungsplan dunkelgrau unterlegt. Darüber hinaus unterliegen folgende Gebäude (im Plan nicht ersichtlich gemacht) dem Denkmalschutz:

Elisabethstraße, 48, 50, 52, Bei Engalgasse 3-5 das Nebengebäude (Pfortnerhaus), Herdergasse 12 / Schubertstraße 41 das Nebengebäude Gstk.: 2333/4, Johann-Fux-Gasse 35, Schubertstraße 44. Die angeführten Gebäude werden anlässlich der nächsten Flächenwidmungsplan-Revision nachgetragen werden.

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Untersuchung, Univ. Prof. Ernst Hubeli, auszugsweise zitiert

Das Grundmuster - Garten mit Solitär - entspricht der Morphologie von Stadtvillen-Quartieren, die vorwiegend im 19. Jahrhundert in vielen europäischen Städten entstanden sind.

Die Grazer Variante unterscheidet sich in der städtebaulichen Makrostruktur nicht von vergleichbaren Quartieren in Europa.

Außergewöhnlich sind hingegen zwei Merkmale, die der architektonischen und landschaftsarchitektonischen Mikroebene zugeordnet werden können:

Erstens, ein ausgeprägter stilistischer Eklektizismus, dessen Spektrum von alpin-helvetischer Architektur bis zu unterschiedlichen Deutungen antiken Klassizismus' reicht, was eine einheitliche historische und stilistische Zuordnung verunmöglicht. Eine Vielfalt, die als historische Eigenart des Quartiers zu betrachten ist.

Zweitens, eine starke Durchgrünung mit einem dichten und alten Baumbestand, der das Quartier atmosphärisch dominiert.

Über den historischen Wert als besondere und städtebauliche Zeitzeugin hinaus, bietet das Quartier Wohnformen an, die auch heute jede Stadt benötigt, um eine sozial durchlässige Vielfalt an Lebensweisen zu ermöglichen.

Die Erhaltung des Quartiers mit ihren besonderen Merkmalen hat insofern ein doppeltes Motiv: einerseits als Zeitzeuge des Städtebaus aus dem 19. Jahrhundert; andererseits als ein nachhaltiges Angebot an Wohnformen mit hoher Lebensqualität, das auch dazu beiträgt, dass die Tendenz zur Stadtauswanderung zumindest partiell eingedämmt wird.

Städtebauliche Ziele - was ist erhaltenswert?

Aus den beschriebenen Gründen gilt es, einerseits eine architektonische Vielfalt zu ermöglichen, die zeitgenössische Mittel der Baukunst nicht ausschließt; andererseits eine Strategie zu verfolgen, welche dazu beiträgt, die beschriebenen Hauptmerkmale des Quartiers mit angemessenen städtebaulichen Vorschriften zu erhalten und – darüber hinaus - zu verstärken.

In diesem Zusammenhang sind folgende planerische Indikatoren relevant:

- Räumliche Durchlässigkeit, definiert durch Grenz- und Gebäudeabstände.
- Bebauungsdichte, definiert durch Baumasse, Gebäudehöhe und Proportionen.
- Durchgrünung und weitgehende Erhaltung des Baumbestandes.

Die Festlegungen im Bebauungsplan verfolgen folgende Ziele:

- Bereits erfolgte Neubauten bzw. Zubauten mit geringerer Qualität sollen in Zukunft verhindert werden, um den Stadtvillen-

Charakter, die landschaftsarchitektonische Atmosphäre und die besonderen Wohnqualität des Quartiers zu erhalten.

- Es sollen Spielräume der Gestaltung geschaffen werden, die zeitgemäße Mittel der Baukunst einschließen.
- Es soll ein einfaches, verständliches Regelwerk zur Verfügung stehen, das sich sowohl für Anbauten/Erweiterungen als auch für Neubauten eignet. Insofern soll in den Vorschriften der gemeinsame städtebauliche Nenner der architektonisch sehr unterschiedlichen Villen in den Vordergrund gestellt werden.

Zitat Ende

Stadtökologische und landschaftsgestalterische Zielvorgaben

Landschaftsplanerische Erhebung und Bewertung, Verfasser Dipl.- Ing. Proksch,

Büro für Landschaftsplanung „Land in Sicht“, auszugsweise zitiert

Das Grazer Villengebiet zeichnet sich durch ein raumüberspannendes, durchgängiges „fließendes“ Grünaumgerüst aus, das aufgrund seiner Nähe zum Stadtzentrum als besonders hochwertig einzustufen ist. Der überdurchschnittlich hohe (Alt-) Baumbestand hat nicht nur hinsichtlich des Landschaftsbildes besondere Bedeutung, sondern ist auch aus avifaunistischer Sicht (Vogelwelt) als besonders erhaltenswert zu bezeichnen.

Gleichzeitig kommt dem Grünraumsystem des Untersuchungsgebietes aus lufthygienischer und luftklimatischer Sicht vor allem durch seine klimaregulierende Wirkung (Bremsung der Winde, Kühlung im Sommer etc.) und die Funktion der Laubdächer der Bäume als Aerosol- und Partikelfallen erhebliche Bedeutung zu.

Gemäß dem STEK Graz Sachprogramm Grünraum (Graz 1997) lassen sich folgende generelle Zielvorstellungen für den Planungsraum ableiten:

- Schutz der Biotope und Unterschutzstellung bzw. Nutzungsempfehlungen / Nutzungsbeschränkungen für Biotope und sonstige ökologisch wertvolle Flächen
- Verbesserung der Biotopvernetzung und Erhaltung großräumiger Freiflächen und deren Verbindung untereinander sowie Vernetzung von Grünflächen im Stadtgebiet
- Freihaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutenden Bereiche

Sachprogramm Grünraum / Thema Stadtvegetation:

- Baumpflanzungen an Straßenzügen und auf öffentlichen Plätzen unter Berücksichtigung der stadtökologischen Erfordernisse und Pflanzbedingungen, Auswahl geeigneter Baumarten
- Erhöhung des Baumbestandes auf privaten und im öffentlichen Eigentum stehenden Baugrundstücken
- Schutz bestehender Vegetation bei allen Baumaßnahmen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades

Sachprogramm Grünraum / Thema Wohnumfeld / Vorgärten:

- Schutz der Vorgärten vor Bebauung
- Entsiegelung und Wiederbepflanzung
- Erhöhung des Baumbestandes auf privaten und im öffentlichen Eigentum stehenden Baugrundstücken
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche

Sachprogramm Grünraum / Thema Erreichbarkeit:

- Ergänzung und Ausbau des Wegenetzes, auch im Hinblick auf die gefahrlose und attraktive Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete

Sachprogramm Grünraum / Thema Gewässer:

- Freihalten eines Uferstreifens entlang natürlicher Gewässer von Bebauung und Intensivnutzung
- Verstärkte Erlebbarkeit der Grazer Bäche im städtischen Raum

Die auf das gegenständliche Planungsgebiet bezogenen Zielformulierungen aus dem Konzept 'Grünes Netz Graz' (2005) sind:

- Aufwertung des Kroisbaches
- Aufwertung bzw. Verbesserung der Grünverbindung in der Hilmgasse, Erhaltung der Grünverbindung Schubertstraße
- Erhalten bzw. verbessern des innerstädtischen Straßenraumes Leechgasse mit Schwerpunkt Aufenthalts- und Fortbewegungsqualität

Zitat Ende

Baubewilligungsverfahren (folgend auf das Bebauungsplanverfahren)

In diesem Verfahren ist auf hohe städtebaulich – architektonische Entwurfsqualität bei der jeweiligen Einreichplanung zu achten. Die wesentliche städtebaulich – gestalterische Feinabstimmung findet im Baubewilligungsverfahren statt. Die Einfügung künftiger Bausubstanz in das gründerzeitliche Villengebiet (Thematisierung der Einfüguingsfrage in das Straßen- Orts- und Landschaftsbild) kann nur unter der Voraussetzungen der planerischen Erzeugung von Qualität gelingen (Baukultur).

Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt östlich des Stadtzentrums zwischen der Heinrichstraße, Strassoldogasse, Elisabethstraße und dem Kroisbach.

- Kleinräumige Umgebung:

Im Norden

Verläuft die Heinrichstraße-B72 mit urbaner, straßenbegleitender Bebauung. Daran anschließend entwickeln sich die Hänge des Rosenhains.

Im Süden

In diesem Bereich setzt sich ein Wohn/Geschäfts/Mischgebiet, ausgewiesen als „Allgemeines Wohngebiet“ fort.

Im Osten

Ist der ausgedehnte Komplex des im Pavillonsystem konzipierten Landeskrankenhauses situiert. Fußläufig erreichbar ist das Erholungsgebiet um den Hilmteich und den Leechwald.

Im Westen

Hier befindet sich die Anlage der Karl-Franzens-Universität im Pavillonsystem mit gründerzeitlichen Gebäuden und mächtigem Neubau am Geidorfgürtel.

- Topographie/Baumbestand-Durchgrünung/Gebäudebestand

Topographie

Das Planungsgebiet steigt im Bereich der Heinrichstraße und der Johann-Fux-Gasse vom Westen nach Osten an und erschließt den dortigen, hügeligen Bereich. Dieser weist aufgrund der Topographie Gefälle nach Westen, Südwesten und Süden auf.

Die Schubertstraße und die Leechgasse sowie die Elisabethstraße sind in ihrem Verlauf nahezu eben. Die dazwischen liegenden Grundstücke weisen ein leichtes Süd-, Süd-West-Gefälle auf.

Baumbestand-Durchgrünung

Wesentlichstes optisch – visuell prägenden Charakteristikum des Villenviertels ist neben der Architektur der Gebäude der dominant in Erscheinung tretende (Alt-)Baumbestand und ein damit einhergehender hohe Durchgrünungsstandard. Aufgrund des durchschnittlich hohen Alters eines Großteils dieser Bäume ist aber in den nächsten Jahren und Jahrzehnten auf massive Verjüngung und somit Nachpflanzung von Hochstämmen Sorge zu tragen. Der Baumbestand ist aufgrund der Lage des Gebietes in der Baumschutzzone durch die Baumschutzverordnung geschützt.

Gebäudebestand

Der Baubestand im Kern des Bebauungsplanungsgebietes kennzeichnet ein sich wiederholendes homogenes Muster: Auf den Bauplätzen, die den Erschließungsstraßen entlang aufgereiht sind, befinden sich Einzelbauten mit größtenteils großzügigen Freiflächen rund um die Gebäude (offene Bebauungsweise).

Im Bebauungsplanungsgebiet bestehen viele denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen.

Auf die Anlage – „Freiland Sondernutzung Universität/Hochschule“ - welche vom Bebauungsplan umschlossen wird – Botanischer Garten mit dem Palmenhaus und dem denkmalgeschützten Gebäude 51 bzw. der Pflanzenphysiologie und die Villa Hartenau, Leechgasse 52 mit Lage im „Freiland - Sondernutzung private Parkanlage“ wird hingewiesen.

Umwelteinflüsse:

Das Planungsgebiet liegt in der HQ-30 und HQ-100 Zone des Kroisbaches.

Bei Baumaßnahmen im Bereich des 3 0-jährlichen Abflussraumes ist vor der Erteilung einer Baubewilligung eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Bei Baumaßnahmen im 100-jährlichen Abflussraum ist vor der Erteilung einer Baubewilligung die Einholung eines hydrologischen Gutachtens erforderlich.

Das SACHPROGRAMM GRAZER BÄCHE sieht die Errichtung eines Retentionsbeckens am Oberlauf des Mariatrosterbaches vor. Durch diese Maßnahme wird es im gegenständlichen Bereich zu einer Verringerung der Hochwassergefahr kommen (wesentliche Verbesserung der künftigen HQ₁₀₀-Linie). Der Zeitpunkt der Umsetzung dieser Hochwasserschutzmaßnahmen ist derzeit nicht bekannt.

- **Infrastruktur:**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Heinrichstraße (Tankstelle, Gasthäuser, Cafes) bzw. weitere geschäftliche Infrastrukturen bestehen in der Liebiggasse und in einer Entfernung von ca. 400 m im Universitätsviertel in der Zinzendorfsgasse sowie in der Elisabethstraße und in der, in einer Entfernung von ca. 100 m zum Bebauungsplanungsgebiet verlaufenden Leonhardstraße.

Auf die Nahelage zum LKH Graz und den damit verbundenen Geschäftsstrukturen im Bereich des Riesplatzes und Kreuzung Schanzelgasse/Elisabethstraße sowie auf das Naherholungsgebiet im Bereich Hilmteiches und des Leechwaldes sowie auf die gesamte Infrastruktur des Universitätsviertels wird hingewiesen.

Nächstgelegene Schule: Volks- und Hauptschule: Elisabethstraße 56

- Erschließung und Verkehr:
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Heinrichstraße-B72 und die Elisabethstraße-B65.

Im Anschluss an den nordwestlichen Ast der Holteigasse ist (entsprechend der Flächenwidmungsplanausweisung) eine künftige Wegeverbindung (ungefähre Lage) im Planwerk eingetragen.

Das Bebauungsplanungsgebiet ist durch die Straßenbahnlinie 1 und 7 sowie durch die Buslinie 58 in der Heinrichstraße sowie die Buslinien 77 und 82 am Riesplatz erschlossen.

- Ver- und Entsorgung:
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Stark verschmutzte Regenwässer dürfen nur nach entsprechender Retention gedrosselt eingeleitet werden. Geringfügig verschmutzte Regenwässer z.B. Dachwässer müssen jedenfalls einer anderweitigen Entsorgung zugeführt werden (z.B. Versickerung).

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Festlegungen im Planwerk:

Baugrenzlinien:

Im Bebauungsplan sind Baugrenzlinien mit Abständen von 5,00 m bis 10,00 m zu den öffentlichen Straßen eingetragen. Die Lage der Baugrenzlinien sichert, in Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanfestlegungen eine von Bebauung freizuhaltende „Vorgartenzone“ ab. Als „Vorgartenzone“ ist zumindest der Bereich zwischen Baugrenzlinie und Straßenfluchtlinie zu bezeichnen.

Die historischen Villen bzw. Gebäude, welche in städtebaulicher-architektonischer Qualität den Straßenraum akzentuieren, werden beim Verlauf der Baugrenzlinien berücksichtigt (hier geht die Baugrenzlinie mit den Fassaden mit). Damit kommt es zu einer Verzahnung des qualitätsvollen Gebäudebestandes mit dem Bereich der Vorgartenzonen bzw. dem begleitenden Straßenraum. Baubestände geringer städtebaulicher Qualität werden beim Baugrenzlinienverlauf nicht berücksichtigt, d.h. im Falle der Entfernung dieser Bausubstanz, wäre für Neubauten der Baugrenzlinienverlauf zu berücksichtigen.

Ebenso durchläuft beim Grundstück 2147, östlich der Kreuzung Herdergasse/Heinrichstraße die Baugrenzlinie den Bereich des Baubestandes. Bei dieser Festlegung war der künftige Straßenausbaues der Heinrichstraße maßgeblich (bestehende Baurechte sind von dieser Bebauungsplanfestlegung unberührt).

Festlegungen in der Verordnung:

§ 2 - Bebauungsweise:

Es ist die offene, in Ausnahmefällen die gekuppelte Bebauungsweise zulässig. Die gekuppelte Bebauungsweise ist zulässig, wenn Bestandsgebäude an der Nachbargrundgrenze errichtet sind.

§ 3 - Bebauungsgrad:

Maßgebende Rahmenbedingung, insbesondere auch für die Grün- und Freiraumentwicklung ist der Bebauungsgrad (= Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche). Um den durchgrünten Charakter des Villengebietes zu erhalten, sind die Gärten rund um die Villen tendentiell in ihrer aktuellen Ausdehnung unverbaut zu erhalten. Die, das Villengebiet prägenden großkronigen Bäume brauchen rund um die Gebäude einen ausreichenden Luftraum und unversiegelten Erdkörper, um sich artgerecht im Wurzel- und Kronebereich entwickeln zu können. Um einen ausreichenden Freiraum für den Charakter bildenden Baumbestand auch künftig sichern zu können, wird in Abstimmung mit der im Flächenwidmungsplan vorgegebenen Bebauungsdichte eine maximal zulässiger Bebauungsgrad von 30 %, bei Bauplätzen über 2000 m² mit 25 % festgesetzt. Damit wird angestrebt, vergleichsweise ähnlich-volumige Einzelbaukörper errichten zu können.

§ 4 - Bebauungsdichte:

Für die im Bebauungsplan – Planwerk dargestellten Bereiche, wird die maximal zulässige Bebauungsdichte auf höchstens 0,6 bzw. höchstens 1,0 reduziert.

Bebauungsdichtereduktion von 1,4 auf 1,0:

Die Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind im Sinne einer gebietsweisen „Rahmenplanung“ zu verstehen. In der Bebauungsplanung folgt eine tiefergehende Untersuchung der städtebaulich zulässigen Parameter. Insbesondere im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan – gründerzeitliche Villengebiete mit hoher Gestaltqualität – ist die Reduktion der Bebauungsdichte auf 1,0 städtebaulich argumentierbar und sinnvoll. Damit wird die Erzeugung vergleichsweise ähnlich-volumiger Einzelbaukörper angestrebt, da eine massierte, blockhafte Ausformung von Gebäuden (unter Heranziehung einer Bebauungsdichte, höher als 1,0) dem Sinn dieses Bebauungsplanes bzw. des zu erhaltenden Gebietscharakters widersprechen würde.

Bebauungsdichtereduktion von 1,2 auf 0,6:

Eine maximale Bebauungsdichte von 1,2 (*Inselausweisung* – umgeben von Bebauungsdichteausweisungen bis höchstens 0,6) für die Liegenschaften Johann-Fux-Gasse 30 sowie die Liegenschaft Herdergasse 9, 11 und Schubertstraße 45 ist zu hoch, da durch eine derartig dichte Bebauung das Bild des Hügelplateaus zerstört würde.

§ 5 – Baugrenzlinien, Grenzabstände:

Im Interesse einer zukünftigen, gebietscharakteristischen Bebauung erfolgte eine Abstufung der Zonenbreiten (Gebäudeabstände zu den Nachbargrundgrenzen) in Abhängigkeit der Grundstücksgröße. Diese Gartenzonen sind gärtnerisch auszugestalten, wobei das vorrangige Ziel die Erhaltung bzw. gegebenenfalls Ergänzung des Charakters des wertbestimmenden Laubbaumbestandes ist.

§ 6 – Gebäudehöhen:

Die maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen werden gemäß Eintragungen im Planwerk festgelegt. Im Bereich der Heinrichstraße und der Elisabethstraße werden diese mit höchstens 15,50 m festgelegt. Damit sind maximal 5-geschossige Gebäude herstellbar. Für die Begründung dieser Festlegung sind maßgeblich: Lage im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit hoher Bebauungsdichte und dichten-urbanen Strukturen, Lage an einer Einfallsstraße.

Im Bereich des Kerns des Villengebietes wurde die maximale Gebäudehöhe mit 12,50 m festgelegt. Diese Gebäudehöhe ist im Baubestand des Kerns des Villengebietes vorhanden und lässt die Errichtung von 3-geschossigen Gebäuden mit Gebäudesockel und hohen Raumhöhen bzw. eventuelle Aufbauten oder 4-geschossige Gebäude mit baugesetzgemäßen Mindestraumhöhen zu.

§ 10 – Formale Ausbildung:

Diese zielt auf die Bebauung mit offener Bebauungsweise im Kern des Bebauungsplanungsgebietes – „Reines Wohngebiet“ hin:

Um den Solitärcharakter (Formen: Quadratisch bis max. 5:3) für den Gebietsbereich zu festigen, ist das Verhältnis von Gebäudelänge zur Gebäudebreite mit höchstens 5:3 festgelegt. Um eine Zeilenbebauung so weit als möglich hinten zu halten, ist die längste Gebäudelänge des Einzelbaukörpers mit höchstens 30 m begrenzt.

§ 11 – Dächer:

Dachaufbauten bzw. Lukarnen (= ein über eine Fassade aufsteigender, nicht zurückgesetzter Dachaufbau) dürfen in ihrer Längsentwicklung maximal 1/3 der Fassadenlänge ausmachen und sind materialmäßig dem Dach anzugleichen. Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen.

§12 – Sonstiges:

Nebengebäude sind in Form und Nutzung von Gartenhäusern, in einem Ausmaß von höchstens 4m mal 4m zulässig. Entsprechend des Gartencharakters im Gebietsbereich sollen Nebengebäude kleinvolumig in Erscheinung treten.

Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Für die derzeit vorhandene Bebauung, sowie für die Ausnutzung der noch vorhandenen Baulandreserven ermöglicht das vorhandene Verkehrsnetz eine ausreichende Erschließung.

In folgenden Bereichen sind Flächen zur Herstellung von öffentlichem Gut erforderlich:

Im Bereich der Rückertgasse ist zur Herstellung von öffentlichem Gut bei den Liegenschaften Rückertgasse 4 und Hartenaugasse 25, in Summe ca. 85 m² erforderlich.

Im Bereich des nord-westliche Astes der Holteigasse ist im Bereich des Grundstückes 2185, ca. 425 m² zur Herstellung von öffentlichem Gut erforderlich. Die Holteigasse soll in diesem Bereich in einer Breite von 12,00 m reguliert werden. Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes

Ruhender Verkehr § 7 – PKW-Abstellplätze:

Die PKW-Abstellplätze sind im Hauptgebäude integriert, in Tiefgaragen bzw. auf PKW-Abstellflächen im Freien - in Gruppen bis jeweils höchstens 5 PKW-Abstellplätzen unterzubringen. In Verbindung mit der Festlegung im § 8 Freiflächen – Grüngestaltung, wonach Vorgartenzonen von jeglicher Bebauung, ausgenommen einer Zufahrt zu den offenen PKW-Abstellplätzen bzw. Lärmschutzkonstruktionen für allfällige Tiefgaragenzu- und -Abfahrten freizuhalten sind, wird der zum Straßenraum hin orientierte Vorgartenbereich als erlebbarer Grünraum definiert.

Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

§ 8 – Freiflächen – Grüngestaltungen:

Die stadtökologischen und landschaftsgestalterischen Zielvorgaben für diese Festlegungen sind:

Erhaltung großräumiger Freiflächen und deren Verbindung untereinander.

Vernetzung von Grünflächen im Stadtgebiet trotz bestehender Vegetation bei allen Baumaßnahmen

Beschränkung des Versiegelungsgrades (auf höchstens 20% der unbebauten Flächen)

Schutz der Vorgärten vor Bebauung

Freihalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche (ausgenommen im größtmöglichen, untergeordneten Ausmaß)

Ausreichende Überschüttung von Tiefgaragendecken (mindestens 70 cm)

(siehe - Punkt: Stadtökologische und landschaftsgestalterische Zielvorgaben)

5. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 13 der VO)

Der 03.12.0 Teilbebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

- Der Plan ist als dreifarbige 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.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Michael Redik)

MERKBLATT

Grundstückszufahrten und Bebauungen

Grundsätzliche Vorgaben des Straßenamtes für die Planung und Gestaltung der Grundstückszufahrten und Bebauungen.



Europaplatz 20 | 8011 GRAZ
Tel.: +43 316 872-3602 Fax: -3609
Mail: strassenamt@stadt.graz.at

Stand : 21.07.2021

I. ZUFahrTEN

01. Das Antragsformular liegt in der Kanzlei des **Straßenamtes**, sowie unter www.graz.at / BürgerInnen-Service / E-Gov + Formulare / Mobilität und Verkehr / Grundstückszufahrten im **Downloadbereich** auf.
02. Die **endgültige Festlegung** von Lage und Breite der Zufahrt erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Verkehrssicherheit.
03. Eine **zweite Zufahrt** kann nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet werden.
04. Zufahrten in **Kreuzungsbereichen** sowie über bestehende **Schutzwege** sind unzulässig.
Bei **untergeordneten Straßen (30 km/h)** beträgt der Abstand zu Kreuzungen **mind. 5,00 m**, (gemessen von der Grundgrenze) bei **übergeordneten Straßen (50 km/h) 15,00 m** (siehe Zufahrtsplan).
05. Im **Nahbereich von Ampelanlagen** (30,00m) und **Bahnübergängen** (25,00m) sind Zufahrten nur unter besonderen Bedingungen zuzulassen und bedürfen der Zustimmung des öffentlichen Betreibers.
06. Zufahrten in Form einer **Längsaufstellung** (Stellplatzanordnung) an der Grundgrenze werden nicht gestattet (siehe Zufahrtsplan).
07. Die Zufahrtsbreite entspricht der **befahrbaren Öffnung** an der Grundgrenze (ohne Sichtkeile).
08. Die **Mindest-Zufahrtsbreite hat 3,00 m** zu betragen, die **maximale Breite 6,00 m** (siehe Zufahrtsplan).
09. Im Zufahrtsbereich auf eigenem Grund muss eine **Aufstandsfläche** von **mindestens 5,00 m** Länge, gemessen ab der zukünftigen Grundgrenze vorhanden sein, welche **in voller Breite staubfrei** (Asphalt / Pflasterung) ausgebaut und befestigt werden muss (siehe Zufahrtsplan).
10. Tore im Einfahrtsbereich sind derart anzuordnen, dass durch wartende Fahrzeuge der Verkehrsfluss nicht behindert wird.
11. Offene Carports sind in einem Abstand von **1,50 m** hinter der (zukünftigen) Grundgrenze anzuordnen (siehe Zufahrtsplan).
12. Bei der Errichtung von Bepflanzungen, Einfriedungen und Einzäunungen dürfen keine Sichtbehinderungen entstehen.
13. Im Zufahrtsbereich muss ein mind. 2,00 / 2,00 m breiter **Sichtkeil** (keine Sichtbeeinträchtigung) vorhanden sein (siehe Zufahrtsplan).
14. Die Entwässerung der Zufahrt muss auf eigenem Grund (Mulde, Rigole, Schacht) erfolgen.
15. Die **Längsneigung** der Zufahrt darf gemessen vom Fahrbahnrand der Straße bzw. Gehsteig-Hinterkante auf einer Länge von **5,00 m** nicht mehr als **± 5 % betragen** (siehe Schnitt - Längsneigung).
16. Bei erhöhter Zufahrtsfrequenz, Schwerverkehr, Großprojekten und auf Verlangen des Straßenamtes sind **verkehrstechnische Gutachten** vorzulegen.
17. Katasterplan (1:500), mit eingezeichneter Lage und Breite der Zufahrt.

II. BEBAUUNGEN

01. Die Abstände (Bauverbotszonen) laut § 24 Stmk. LStVG 1964 sind einzuhalten (siehe Tabelle - § 24 LStVG).
02. Laut § 26 (2) LStVG 1964 hat der Anrainer die Wasserableitung von der Straße auf seinen Grund zu dulden, deshalb dürfen Bauteile wie z.B: **Zaunsockel** nicht geschlossen ausgeführt werden.
03. Für Bauwerksteile, Werbeanlagen u.ä. an Gebäuden, welche auf / über / unter dem Öffentlichen Gut der Stadt Graz angebracht werden, ist die Zustimmung des Straßenverwalters erforderlich.

GRUNDLAGEN

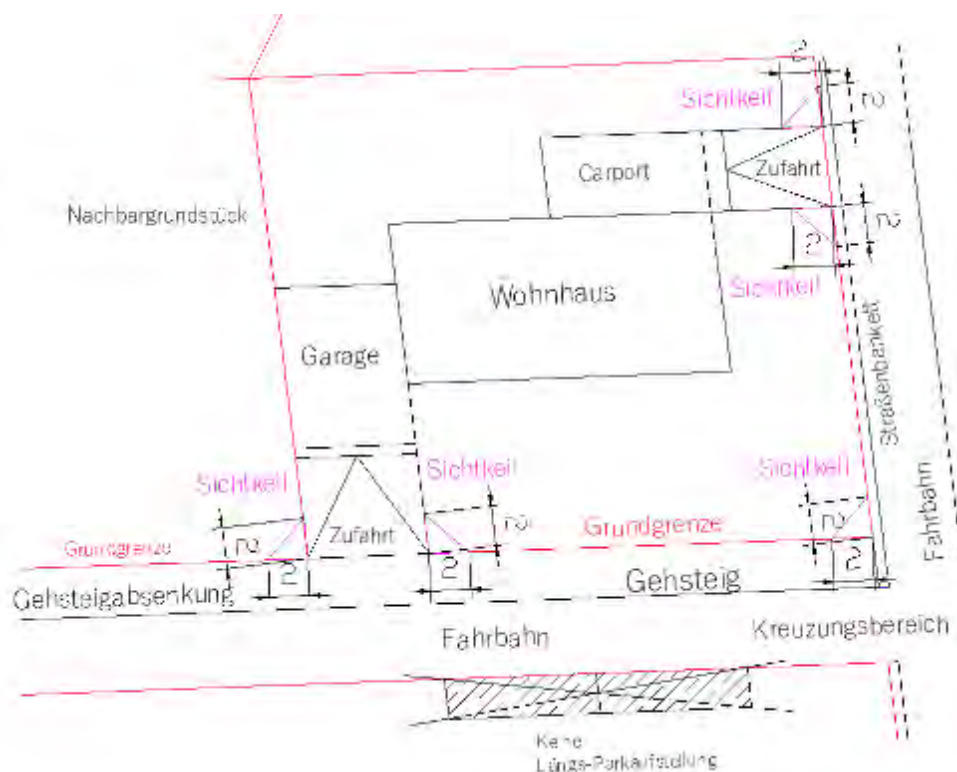
Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964, Steiermärkisches Baugesetz, Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS), Richtlinien - Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB), Grundlagen der Mobilitätsstrategie der Stadt Graz

MERKBLATT

Grundstückszufahrten und Bebauungen

Grundsätzliche Vorgaben des Straßenamtes für die Planung und Gestaltung der Grundstückszufahrten und Bebauungen.

ZUFAHRTSPLAN



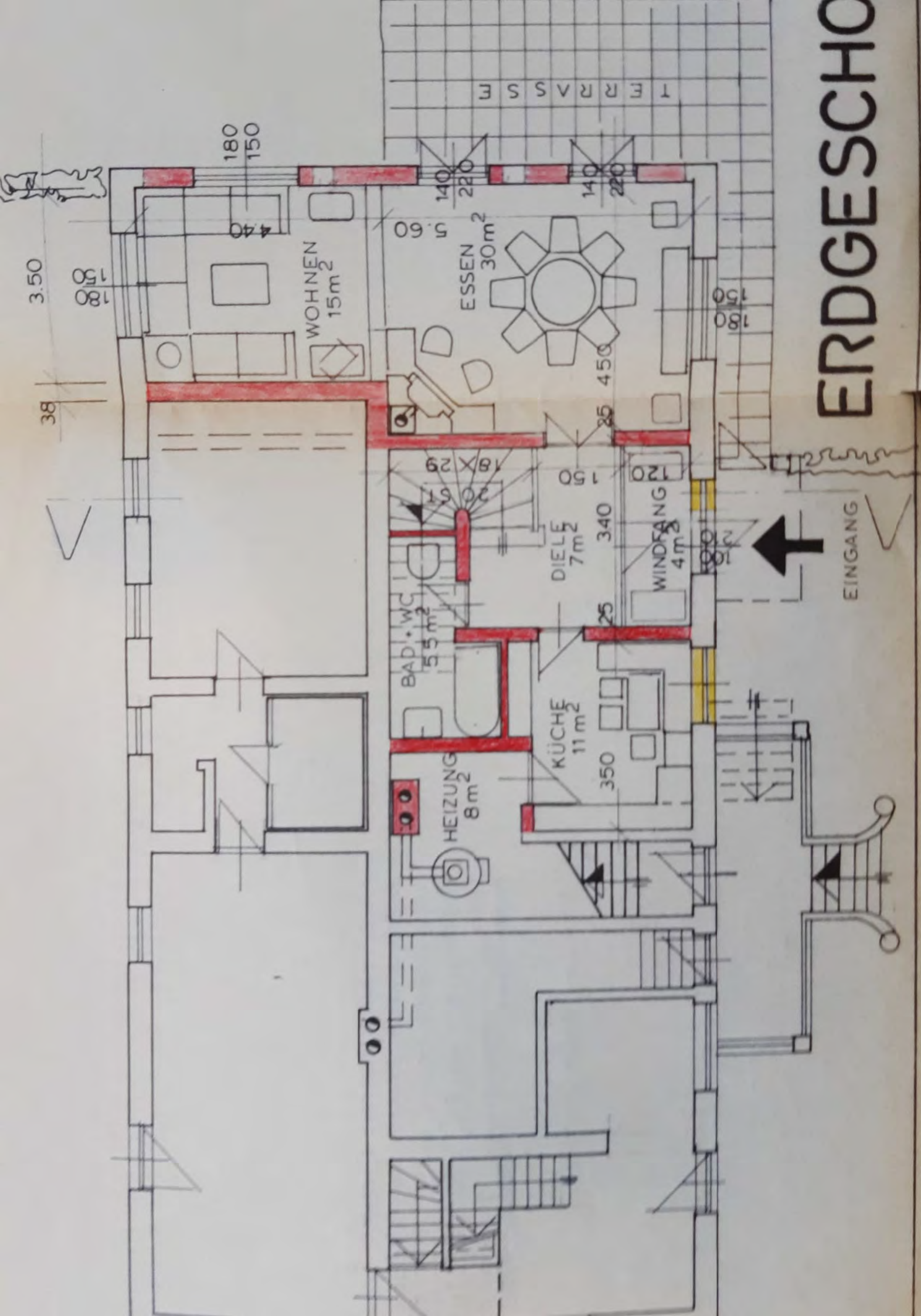
zu Zufahrten (15.) SCHNITT – LÄNGSNEIGUNG



zu Bebauungen (01.) Tabelle (aus § 24 Stmk. LStVG 1964)

	Grenze bei Landesstraßen	Grenze bei Gemeindestraßen
Errichtung von und Zubau an baulichen Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes	15 m	5 m
Errichtung und Änderung von Einfriedungen, ausgenommen Zäune, welche die Ablagerung von Schnee nicht behindern	5 m	2 m

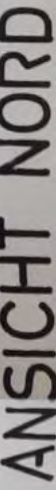
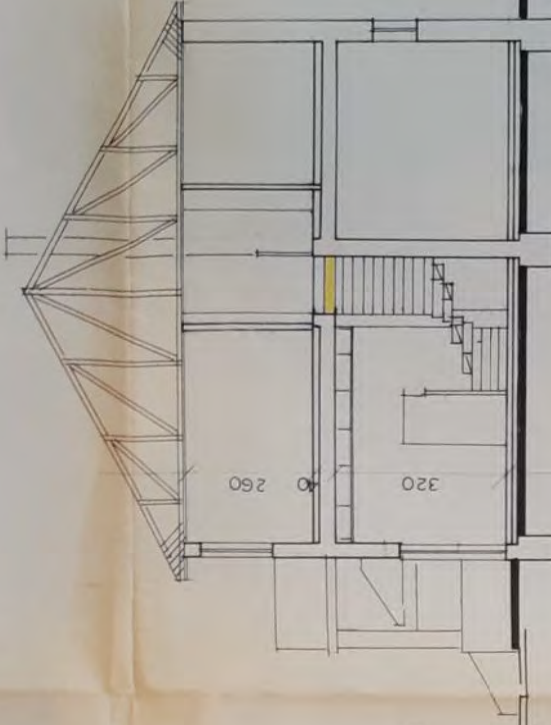
ERDGESCHOSS



OBERGESCH



SCHNITT $\overline{\lambda - \lambda}$



EINKREICHPLAN - UMBAU

KAT.GEM.: GEIDORF 63103

BL.NR.17/1, 17/3

BAUWERBER: FAM.FRANZ und ANNELIESE WOLF
SCHUBERTSTR.75 8010 GRAZ

GRUNDEIGENTÜMER:

Fr.ANNELIESE WOLF und
Dr.WALTER RADL
SCHUBERTSTR.75 8010 GRAZ

GR.ST.NR. 2204 E.Z.801 FL.506m² Bfl.

PLAN f. d. BAUAKT

NACHBAR GRUNDST.	GRUNDEIGENTÜMER UND ANSCHRIFT
✓ 2185	POST u. TELEGRAPHENDIREKTION NEUTORGASSE 46 8010 GRAZ
✓ 2205 ✓ 2203	✓ RADL HANS LEECHG.51 8010 GRAZ ✓ RADL JOHANN ✓ Dr. RADL WALTER ✓ WOLF ANNELIESE ✓ POSSEK CHRISTA } SCHUBERTSTRASSE 75 8010 GRAZ

GRUNDRISSE
ANSICHTEN
SCHNITT } 1:100

Magistrat Graz
Bauplanungsamt



BAUWERBER:

Anneliese Wolf
Wolfgang Franz

GRUNDEIGENTÜMER:

Anneliese Wolf
Walter Radl

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

"STRALEB"

Bauplanungsges.m.b.H.
8010 GRAZ, Stempfergasse 6

PLAN NR. 185

14.2.78

Vor dem Ausfüllen dieses Formulars
bitte den Hinweis auf Seite 2 beachten!

Ausgabe 1989

.....
Bf. Walter Radl
.....
80-0 Graz, Schubertstraße 25a
Bewilligungsnehmer (Name, Anschriftfeld)
37-12-03

MAGISTRAT GRAZ	
EINGEL. AM 13. JULI 1989	BEF. 114
GZ. AN/3-K 1. 3. 89	1989
OZ. 1	1

An den
Magistrat Graz
Baupolizeiamt

Kärntnerplatz 23
8010 Graz

Raum für Bundezeichen



ANSUCHEN
um
BAUBEWILLIGUNG
oder
PLANÄNDERUNG/DEMOLIERUNG

Für das Bauvorhaben Wohnhausbau

Die Planänderung umfasst:

gemäß den angeschlossenen Plänen auf dem/den Grundstück(en) ✓

Nr. 2204 EZ: 22 P 2

KG: Geldorf Straße: Schubertstraße Nr. 25a

1) Die rechtskräftige/und rechtswirksame/Widmungsbewilligung bzw. Widmungsänderungsbewilligung wurde mit Bescheiden)

vom GZ: Dr. G. Ne. 22. 11. 89

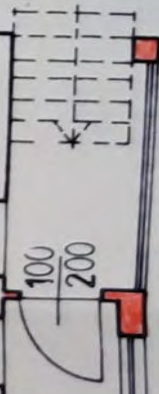
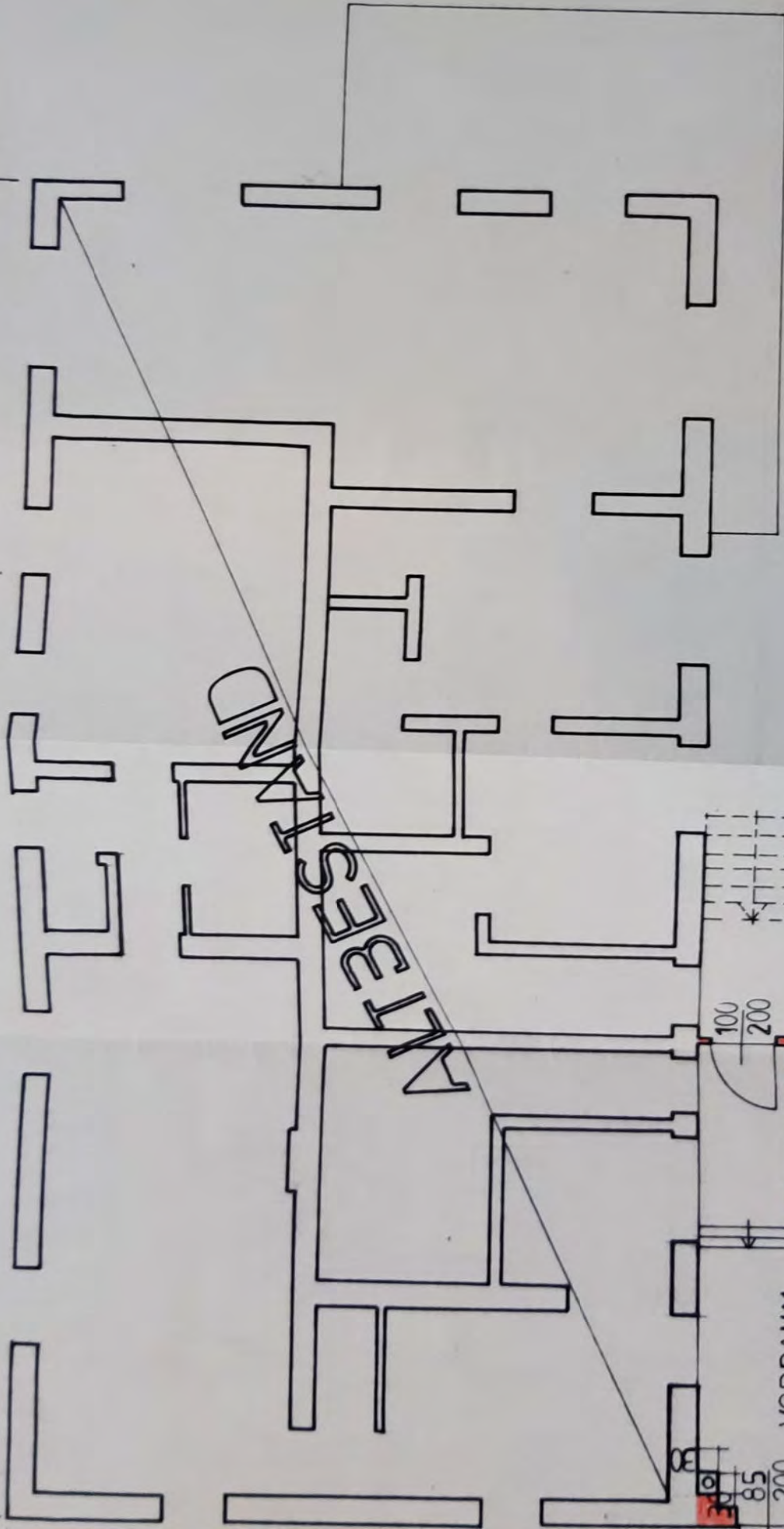
vom GZ: KEINE WIDMUNG VON

erteilt.

1) Um die Widmungsbewilligung wurde gleichzeitig angesucht.

1) Nichtzutreffendes streichen!

2160



VORRAUM

120 180 120 180 120 180 120 180

120 120 120 120 120 120 120 120

120 120 120 120 120 120 120 120

120 120 120 120 120 120 120 120

120 120 120 120 120 120 120 120

120 120 120 120 120 120 120 120

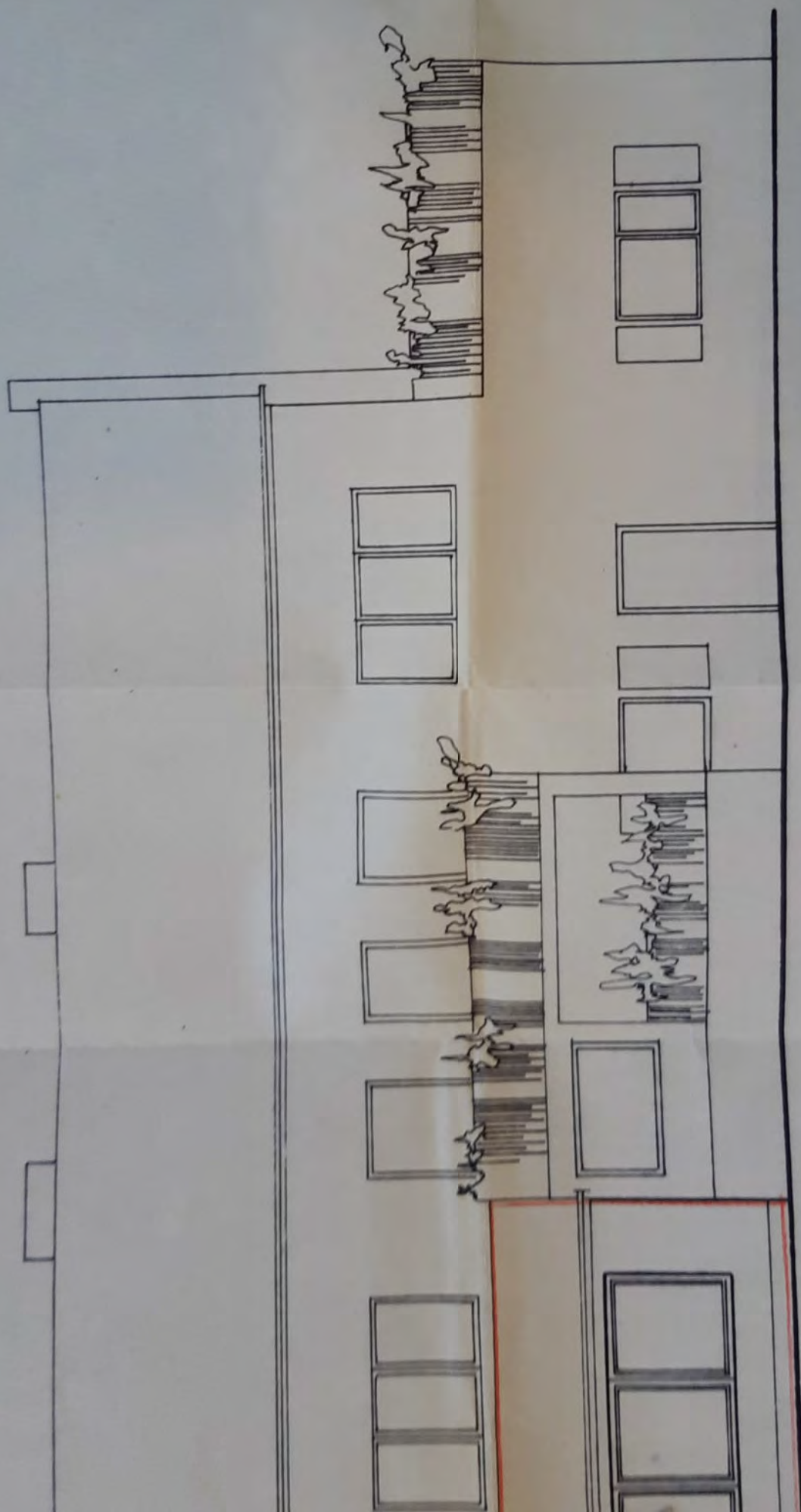
120 120 120 120 120 120 120 120

610

BEISTAND

NEU

ERDGESCHOSS



OSTANSICHT



EINREICHPLAN 1:100

FÜR DEN ZUBAU AUF DEM GDST. NR. 2204
 KG GEIDORF. FÜR DIE FAMILIE DR WALTER RADL
 SCHUBERTSTR. 75 8010 GRAZ



BAUHERR: 	GRUNDEIGENTÜMER:
PLANVERFASSER: „STRALEB“ Bauplanungs- und Bauingenieurwesen 8010 GRAZ, Schubertgasse 16/II Tel. 9336782-71 9292	BAUFÜHRER:

TZ	Datum	Lage	Dichte	Kaufpreis	m2	Korrektur	€ je m2	t	val.	€ je m2
22077/2021	21.10.2021	Mariatroster Straße	0,6	2.100.000	2.607	- 120.000	759	3,17	1,1921	905
7355/2023	13.03.2023	Waltendorfer Hauptstr.	0,6	3.031.250	2.694	- 240.000	1.036	1,75	1,1019	1.142
674/2021	14.02.2020	Hilmteichstraße	0,6	1.000.000	1.239	-	807	4,83	1,3070	1.055
2187/2023	16.09.2022	Schulgasse	0,6	6.740.000	7.240	-	931	2,25	1,1328	1.055

€ je m2	Dichte	Lage	Lärm	Summe	€ je m2
905	0%	15%	15%	30%	1.177
1.142	0%	10%	5%	15%	1.313
1.055	0%	10%	10%	20%	1.266
1.055	0%	10%	0%	10%	1.160

Mittelwert	1.229
-------------------	--------------

Standardabweichung	73
--------------------	----