

**BAUPROJEKT**  
**HABERWALDGASSE 17**  
PRO & CONTRA



**HART**  
bei Graz

**INFORMIERT**

Was darf gebaut werden?  
Warum darf gebaut werden?

# AM NACHBARGRUNDSTÜCK WIRD GEBAUT?

## WAS DARF UND SOLL DIE GEMEINDE TUN?

Zukunftsentscheidungen dürfen nicht in Hinterzimmern getroffen werden, deshalb ist es uns ein großes Anliegen, alle Informationen transparent zu machen und möglichst objektiv darzustellen. Wir werden es nie allen recht machen können, aber wir wollen versuchen, unsere Entscheidungen zu begründen und nachvollziehbar zu machen. In dieser Broschüre wurden die wichtigsten Informationen zum Bauprojekt Haberwaldgasse 17 zusammengetragen und einfach aufbereitet. Wir hoffen, dass Sie sich dadurch selbst ein Bild machen können!

Bereits in den Jahren 2017–2018 hat der Vorbesitzer des Grundstücks um einen Bebauungsplan angesucht. Nach einem Bürgerinfoabend beschloss der Gemeinderat 2018 einstimmig den derzeit gültigen Bebauungsplan. Es kam aber nie zu dem Bau, das Grundstück wurde verkauft und der neue Bauwerber möchte ein moderneres Projekt realisieren. Seit 2021 durchlief das neue Projekt den Baukulturbeirat, den Raumordnungsausschuss und zwei Bürgerinfoabende.

Nach vielen Verhandlungsrunden ist es der Gemeinde gelungen, den Bauwerber zu weitreichenden Zugeständnissen zu bewegen: Eine freiwillige Reduktion der Wohneinheiten, eine Zuzahlung zum TIM Knoten, Klimatickets für Bewohner\*innen und die Möglichkeit für alle Anrainer\*innen, frei in den angrenzenden Wald spazieren zu können. Außerdem haben wir auch noch die Zusage für einen öffentlich nutzbaren Spielplatz bekommen, für den es jedoch eine Änderung der Flächenwidmung bräuchte, für die wir bisher noch keine 2/3 Mehrheit im Gemeinderat erreichen konnten. Nun soll der neue Bebauungsplan am 25.5.2023 im Gemeinderat beschlossen werden.

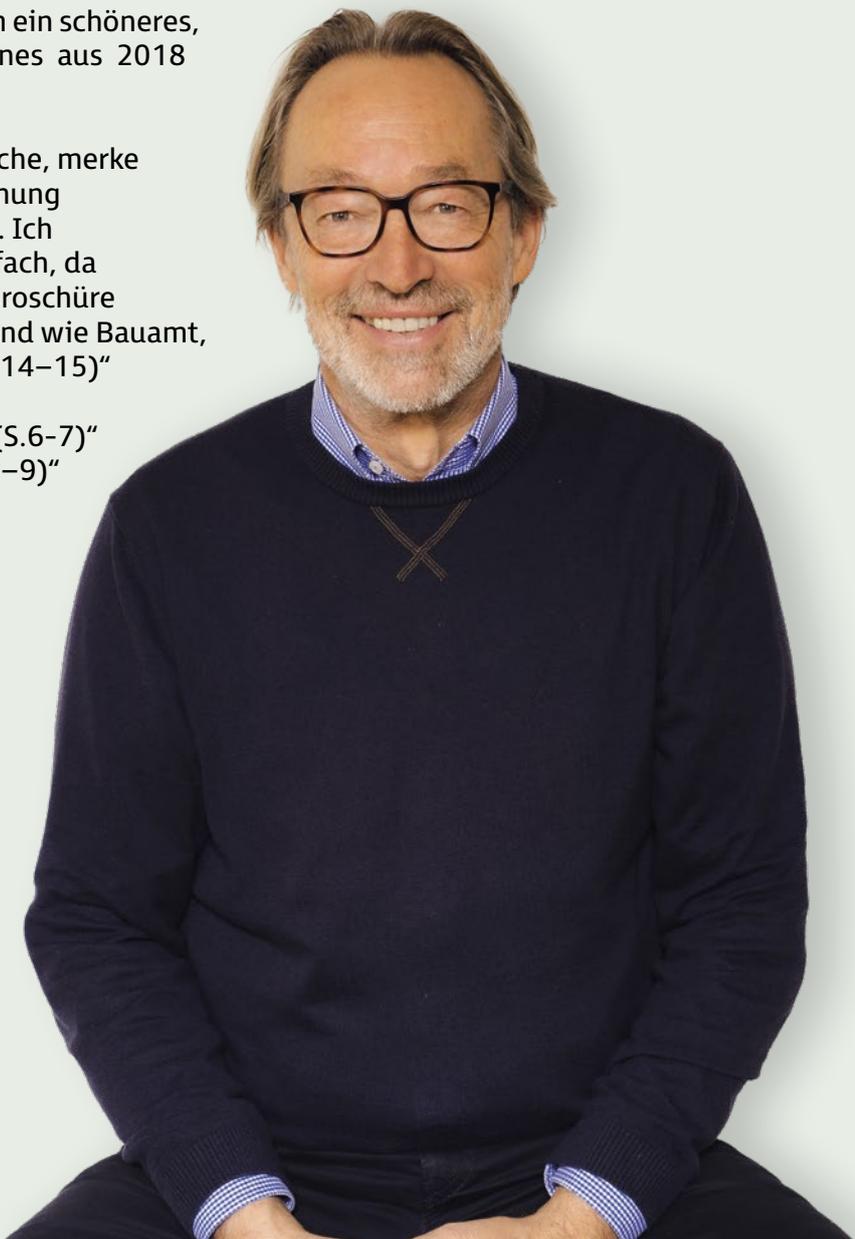
Alle Fachleute sind sich einig, dass es sich dabei um ein schöneres, freundlicheres und nachhaltigeres Projekt als jenes aus 2018 handelt.

Wenn ich mit Bürger\*innen über Bauprojekte spreche, merke ich immer wieder, dass Baurecht und Flächenwidmung sehr schwer verständlich gemacht werden können. Ich kann das verstehen, denn rechtlich ist es nicht einfach, da durchzublicken. Deswegen erklären wir in dieser Broschüre auch, wie Projekte genehmigt werden „(S. 4–5)“ und wie Bauamt, Ausschuss und BaukulturBeirat funktionieren „(S. 14–15)“ Auf den weiteren Seiten stellen wir die beiden Bebauungspläne aus 2018 und 2023 gegenüber „(S.6-7)“ und stellen das neuere Projekt im Detail vor. „(S. 8–9)“ Außerdem versuchen wir, Antworten auf die häufigst gestellten Fragen zu finden „(S. 10–11)“ und schlüsseln die gesamte Entwicklung detailliert auf. „(S. 12–13)“

Ich hoffe, mit dieser Informationsbroschüre unsere Entscheidung besser nachvollziehbar machen zu können. Aber machen Sie sich selbst ein Bild auf den folgenden Seiten.

Ihr Bürgermeister

Jakob Frey





## Worum geht es?

Auf dem Grundstück Haberwaldgasse 17 sollen 14 Wohneinheiten errichtet werden.

### EBENERDIG

14 Wohneinheiten auf 8 Wohnebenen.  
Integration in die Landschaft, geringe Gebäudehöhen  
und ein unaufdringliches Erscheinungsbild.



### GARAGE OHNE AUFFAHRT

21 KFZ in Tiefgarage + 5 Besucher\*innenparkplätze. Ebenerdig, keine Extra-Zufahrtsstraße,  
Förderung von nachhaltiger Mobilität für Fahrräder und Öffi-Fahrer\*innen.



### KINDERSPIELPLATZ

Bauwerber würde einen öffentlichen Spielplatz errichten.



Einfahrt in die ebenerdige Garage.  
2 der 5 Besucher\*innenparkplätze.

# Wie werden Projekte genehmigt?

## FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Damit mit Grund und Boden sinnvoll umgegangen wird, ordnet der Flächenwidmungsplan (Fläwi) jedem Grundstück eine bestimmte Widmung zu. Dadurch wird grob bestimmt, wie ein Boden genutzt werden darf: etwa als Grünland/Freiland, Verkehrsfläche oder Bauland mit einer gewissen Bebauungsdichte.

## BEBAUUNGSPLAN

Auf welche Art und Weise darf genau gebaut werden? Wie viele Geschosse, welche Dachformen, Fassaden oder Bepflanzungen sind erlaubt?

Ein Bebauungsplan (BPL) gibt der Gemeinde die Möglichkeit, viele Dinge genauer zu regeln. Die Grundlage dafür ist das Örtliche Entwicklungskonzept und der Flächenwidmungsplan.

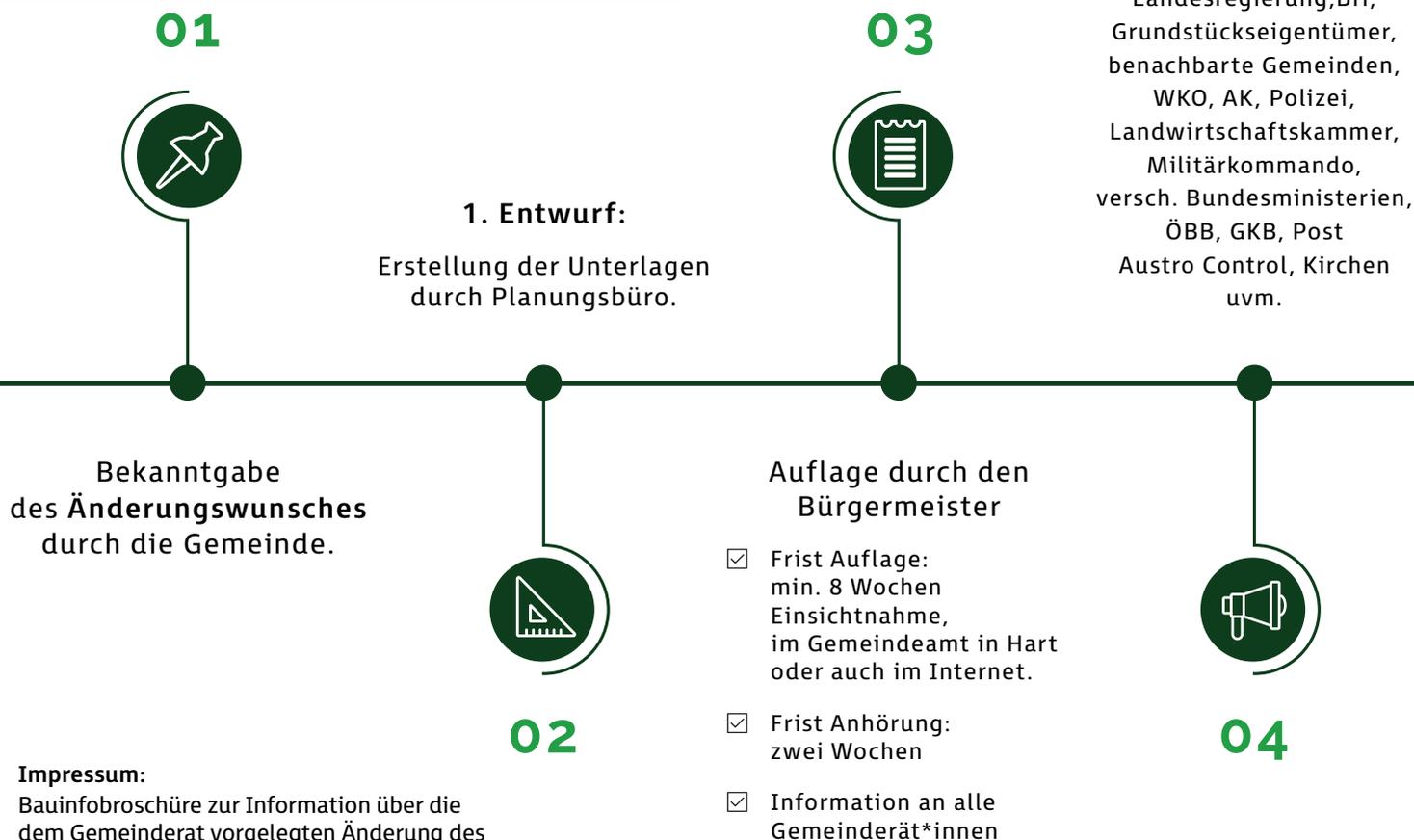
## Wer entscheidet was?

Flächenwidmungen werden vom Gemeinderat beschlossen und vom Land geprüft.

Der Bürgermeister als Baubehörde hat eine Genehmigung zu erteilen, wenn das Vorhaben dem Gesetz entspricht. Würde er sie nicht erteilen, würde er sich des Amtsmissbrauchs schuldig machen.

## So läuft ein Verfahren ab:

(Flächenwidmungsplan, vereinfachtes Verfahren)



### Impressum:

Bauinfobroschüre zur Information über die dem Gemeinderat vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes und Flächenwidmungsplanes für das Bauprojekt Haberwaldgasse 17.

Herausgeber: Gemeinde Hart bei Graz  
Johann Kamper-Ring 1, 8075 Hart bei Graz  
+43 316 491102-0

Druck: Druck Styria GmbH & Co KG



05



**Einwendungen**

werden schriftlich entgegengenommen und bearbeitet.

**Beschluss**

Einwendungen werden ebenso wie die Änderung selbst im Gemeinderat beschlossen.



06

07



**Kundmachung**

Erst nach 14-tägiger Kundmachung rechtskräftig

**Verständigung**

der Einwender\*innen. Diejenigen, die Einwendungen vorgebracht haben, sind nach Beschlussfassung schriftlich zu benachrichtigen, ob ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht. Erfolgt keine Berücksichtigung, ist dies zu begründen.

09



**Verordnungsprüfung**

Nach Beschluss prüft die Landesregierung die Änderung formal.



08

Bei ordentlichem (statt einfachem) Verfahren muss das Land nicht nur prüfen, sondern genehmigen. (formell und inhaltlich)

## Wir stellen hier die beiden Projekte gegenüber:

Nach dem 2018 beschlossenen Bebauungsplan ist kein zusammenhängendes Gebäude möglich, dafür aber sieben einzelne Baufelder mit bis zu dreigeschossigen Bauten.

## PROJEKT 2018

14 Wohnungen

mind. 14 Wohnungen<sup>1</sup>

2 Geschosse

2 Geschosse + Keller,  
Flachdach oder Satteldach

4225 m<sup>2</sup>

Bezugsfläche: 4225 m<sup>2</sup>;  
Max. Bruttogeschossfläche  
1690 m<sup>2</sup> ohne Keller  
(Prüfung im Bauverfahren)<sup>2</sup>

0,2-0,4 Baudichte

Mögliche Dichte: 0,2-0,4<sup>3</sup>

24 Parkplätze

mind. 24 PKW  
(im obersten Bereich des Hanges)

0

0 Fahrradstellplätze Garage<sup>5</sup>

0,4

Bebauungsgrad: 0,4<sup>6</sup>

1 Liter/Sekunde

Oberflächenentwässerung: 1l/s<sup>4</sup>

## Gegenüberstellung der Änderungen von 2018 zu 2023

<sup>1</sup> 6 neue Gebäude mit je 2-4 Einheiten, 1 Altbestand mit bis zu 2 Einheiten | <sup>2</sup> Änderung durch den Verkauf des Gemeindegrundstücks  
<sup>3</sup> Verhältnis Bruttogeschossfläche zur Bauplatzfläche. Gibt an, wie viel auf einem Grundstück verbaut werden darf. | <sup>4</sup> Gibt an, wie viel Wasser pro Sekunde in den Regenwasserkanal eingeleitet werden darf. Eine sinnvolle Versickerung ist aufgrund des Bodens nicht möglich. Ein altes Gutachten geht von einer geringeren Menge aus, ein neues Gutachten schätzt den Kanal anders ein. (Aufgrund von Zustandserhebungen wären sogar 5l/s technisch möglich.) | <sup>5</sup> Inkl. Servicestation, Werkbank, Platz für Lastenräder, Spinde und E-Ladestationen | <sup>6</sup> Es wird mehr Fläche verbaut, da eingeschossig gearbeitet wird. Die neuen Dächer müssen aber begrünt werden.

# Bebauungsplan Entwurf 2023

Das neue Projekt sieht ebenerdige 14 Wohneinheiten vor, die terrassenartig aufgebaut sind. Ein Vertrag sichert zusätzlich Durchwegung, Spielplatz und Car Sharing für alle Anrainer\*innen.

## PROJEKT 2023

14 Wohnungen<sup>1</sup>

14 Wohnungen

1 Geschoss, Flachdach

1 Geschoss

Bezugsfläche 4372 m<sup>2</sup>;  
Max. Bruttogeschossfläche  
1748,8 m<sup>2</sup>, ohne Keller

4372 m<sup>2</sup>

Mögliche Dichte: 0,2-0,4<sup>3</sup>  
Genutzte Dichte:  
0,36 sieht der aktuelle Entwurf vor  
(Prüfung jedoch im Bauverfahren)

Baudichte 0,2-0,4

21 PKW + 5 Besucherparkplätze  
(im untersten Bereich des Hanges)

21 Parkplätze

40 Fahrradstellplätze Garage<sup>5</sup>

40 Fahrräder

Bebauungsgrad: 0,7<sup>6</sup>

0,7

Oberflächenentwässerung: 1,5l/s<sup>4</sup>

1,5 Liter/Sekunde

Zusätzlich:  
Fußwege, Errichtung  
Car-Sharing-Platz und  
30.000 € Kauf eines TIM-E-Autos

+++





Was darf gebaut werden und was nicht? Grundsätzlich wird das durch Baugesetz und Flächenwidmungsplan geregelt. Ein zusätzlicher Bebauungsplan bietet der Gemeinde aber eine Möglichkeit, viele Dinge genauer zu regeln und für große Flächen eine geordnete Siedlungsentwicklung vorzugeben. Damit niemand bevorzugt oder benachteiligt wird, müssen diese Regeln in einem transparenten Verfahren entstehen. „(Details S. 4–5)“

Hier die wichtigsten:

## DETAILS AUS DEM PLAN:

### → BEBAUUNGSWEISE

Indem die Höhenlage von neun Baufeldern im Bebauungsplan begrenzt wird, kann maximal eingeschossig gebaut werden. Der alte Plan sah zwei bis drei Geschosse mit Satteldach oder Flachdach vor. Im neuen Plan müssen Flachdächer für Photovoltaik ausgelegt sein und begrünt werden. Die Bebauungsdichte bleibt mit 0,2–0,4 im alten wie im neuen Flächenwidmungsplan gleich. Im Entwurf des Bauwerbers wird diese nicht vollständig genutzt. (0,36)

### → ANZAHL DER WOHNUNGEN

Während im alten Bebauungsplan noch sechs neue Gebäude mit zwei Wohneinheiten sowie die Renovierung eines Altbestandes auf bis zu vier Einheiten möglich waren (mindestens 14), stellt der neue Plan klar: Es sind maximal 14 Wohneinheiten möglich.

### → VERKEHR

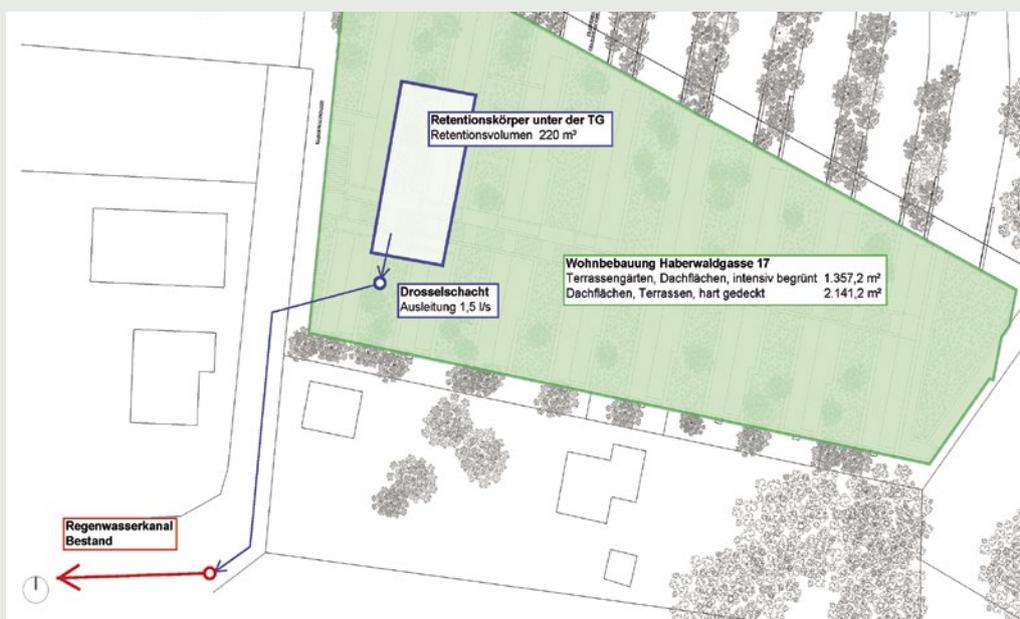
Eine Tiefgarage im unteren Bereich wird vorgeschrieben. Zusätzlich zu den PKW Stellplätzen soll sie auch mindestens 40 Stellplätze für Fahrräder enthalten. Auch fünf Besucher\*innenparkplätze werden vorgeschrieben. Laut Verkehrsgutachten ist zusammen mit dem multimodalen Knoten am Dominikanerplatz in Spitzenzeiten mit fünf bis acht Autofahrten pro Stunde zu rechnen.

### → VERSIEGELUNG

Der Plan legt die Bodenversiegelung mit maximal 0,15 fest, die gemeindeweite Verordnung würde 0,25 zulassen. Der Bauwerber wird also dazu angehalten, möglichst viel Fläche nicht zu versiegeln. Hauptdächer sind intensiv und Nebendächer extensiv zu begrünen. Es müssen mindestens 17 standortgerechte große Laubbäume und eine Buschreihe entlang der Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Die Gebäudefassaden sind mit Pflanzen zu begrünen. Photovoltaikanlagen dürfen nur auf dem Dach errichtet werden.

### → ENTWÄSSERUNG

Für die Entwässerung wurde ein eigenes Konzept erarbeitet. Die Sickerfähigkeit des Bodens wurde durch ein Gutachten mit gering bis sehr gering beurteilt, daher soll Regenwasser in einem eigenen, unterirdischen, 220 m<sup>3</sup> großen Auffangbecken (Retentionskörper) gesammelt werden und danach gedrosselt in den Regenwasserkanal ausgeleitet werden.



## → ZUSATZ: VEREINBARUNG MIT DEM BAUWERBER

Um auf Nummer sicher zu gehen, wird die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauwerber abschließen. Darin bekennt sich der Bauwerber zu Fördermaßnahmen für Fußgeher\*innen und Radfahrer\*innen, sowie öffentlichen Verkehr und alternative Mobilitätsangebote. Der Bauwerber wird Extra-Fahrradabstellplätze und eine Fahrradservicestation errichten. Am Dominikanerplatz wird der Bauwerber den Car-Sharing-Platz auf eigene Kosten errichten sowie 30.000 € zum TIM-E-Auto zu zahlen. Außerdem erhalten alle Mieter/Käufer einmalig ein Klimaticket und eine TIM-Jahreskarte.

Der Bauwerber verpflichtet sich zusätzlich zur Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes und ermöglicht die Durchgängigkeit für Spaziergänger am eigenen Grundstück (Durchwegung). Für einen öffentlichen Spielplatz wäre eine Widmungsänderung notwendig, für die es die erforderliche 2/3 Mehrheit des Gemeinderates derzeit nicht gibt.

Der Flächenwidmungsplan umfasst die Grundstücke 607/20 und 581/13 mit insg. 7.724m<sup>2</sup>, der Bebauungsplan jedoch nur 607/20 mit knapp 4.400 m<sup>2</sup>. Dem Bebauungsplan liegen ein Verkehrskonzept von verkehrplus sowie ein Entwässerungskonzept von INSITU Geotechnik ZT GmbH zugrunde.



Der vorliegende Entwurf zeigt einen sehr sensiblen Umgang mit den topografischen Gegebenheiten und interpretiert die Herausforderung einer Hügelbebauung landschaftlich vorbildlich.

**Arch. DI Gernot Ritter**  
HOFRICHTER-RITTER Architekten  
BauKulturBeirat Hart bei Graz



Eine Bebauung mit Terrassenhäusern ist aufgrund der großflächigen Wirkung sowohl aus geotechnischer Sicht (Geländestabilität) als auch aus entwässerungstechnischer Sicht günstiger zu bewerten als eine Bebauung mit Einzelobjekten gemäß dem aktuell gültigen Bebauungsplan.

**Dr. Hartmut Schuller**  
Insitu Geotechnik ZT GmbH  
Erstellte das Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan



Insbesondere bei der Verkehrswende gilt, dass erst das Angebot die Nachfrage schafft. Beim Projekt Haberwaldgasse 17 werden durch einen Mobilitätsvertrag innovative Mobilitätsangebote gesichert. Ein besonderes Highlight ist die Fahrradgarage mit allem pipapo zum Luft aufpumpen und reparieren. Um die Hausecke wird es einen Mobilitätsknoten mit Carsharing und Bushaltestelle geben – und zwar für den gesamten Ortsteil.

**verkehrplus**  
Prognose, Planung und Strategieberatung GmbH  
Dr. techn. Markus Frewein  
Erstellte das Verkehrskonzept für den Bebauungsplan



Die Abtreppung der Bebauung in Form der Terrassenhäuser ermöglicht es, auf das bestehende Gelände Rücksicht zu nehmen und jedem Haus einen direkten Zugang ins Freie anzubieten.

**Arch. Dipl.-Ing. Ernst RAINER**  
Auditor für klimaaktive  
Quartiersentwicklung  
BauKulturbeirat Hart bei Graz

Sie haben Fragen zum Projekt? Viele der oft gestellten Fragen werden hier beantwortet. Sollte Ihre Frage nicht dabei sein, können Sie uns gerne kontaktieren.

## Was macht den Bebauungsplan 2017/2018 anpassungsbedürftig?

Der alte Bebauungsplan sieht das Projekt rein wirtschaftlich. Auf die Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes wird nicht eingegangen. Die steile Zufahrt zur Tiefgarage führt zu einer enormen Lärm- und Schadstoffbelastung. In dieser Variante sind hohe Einzelhäuser/Doppelhäuser möglich. Dabei wird weder die örtliche Topografie/Gelände betrachtet noch ist es für die Hangstabilität die optimale Bebauung. Grundsätzlich wäre das für den Bauwerber die günstigste, jedoch nicht die beste Lösung für die Gemeinde.

## Warum ist der neu zu beschließende Bebauungsplan besser?

Die terrassenartige Bebauung sichert den Hang geologisch am besten ab. Die tief gelegene Tiefgarageneinfahrt reduziert die Lärm- und Umweltbelastung. Der neue Bebauungsplan sieht nur ein Geschoss vor. Dadurch fügt sich die Bebauung besser in den Hang und hält sich an die Vorgaben des Landschaftsschutzes.

Der BauKulturBeirat (aus Architekten, Raum- und Landschaftsplaner), den es 2018 noch nicht gab, hat die Planung nach zeitgemäßen fachlichen Kriterien anpassen lassen und zusätzliche Vorgaben für ein besseres Gesamtprojekt durchgesetzt. Der neue Bebauungsplan erfüllt laut Fachmeinungen alle modernen ökologischen und planerischen Vorgaben.

## Welcher Mehrwert entsteht für die Gemeinde?

Neben dem geplanten ökologischen Mehrwert des Bauvorhabens (besseres Regenwasser-Management, mehr Grünflächen und Bäume, bessere Energiebewirtschaftung, bessere Ökobilanz, etc.) kann sich die Gemeinde Flächen für eine zukünftig fußläufige Durchwegung sichern sowie das alternative Mobilitätsangebot erweitern.

In der Ragnitz soll ein E-Car-Sharing Standort errichtet werden. Hier können sich die Bewohner\*innen ein TIM-E-Auto (Carsharing) und später auch ein E-Lastenrad ausborgen, um Alltagswege CO<sup>2</sup> neutral zu tätigen. Auch eine Ladesäule für E-Fahrzeuge wird gebaut werden. Der Bauwerber ist bereit, den E-Carsharing Standort inkl. Fahrzeug für die Gemeinde auf eigene Kosten zu errichten.

## Ist bei diesem Bauprojekt ein Spielplatz vorgesehen und wird dieser öffentlich zugänglich sein?

Der Bauwerber hat angeboten, einen ca. 400 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Spielplatz zu errichten.



## Gibt es eine Möglichkeit, den Wald zu betreten?

Ja, durch den städtebaulichen Vertrag hat die Gemeinde das Wegerecht für alle gesichert. Mit der Durchwegung ist das Betreten des Waldes gestattet. Somit (freies Wegerecht) ist es möglich, von der Haberwaldgasse die Peter Rosegger-Straße fußläufig zu erreichen.

## Warum braucht es eine zusätzliche Flächenwidmungsplanänderung?

Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan ist nicht das ganze Grundstück bebauungsplanpflichtig, sondern nur ein Teil. Durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes fällt das ganze Grundstück in die Bebauungsplan-Pflicht.

Weiters war auch geplant, den Spielplatz umzuwidmen und es wurde ein formaler Fehler im Flächenwidmungsplan 2012 beim Bebauungsplan 2018 übersehen und kann jetzt korrigiert werden.

## Darf durch den neuen Bebauungsplan mehr gebaut werden? Wird die Bebauungsdichte eingehalten?

Nein, es darf nicht mehr gebaut werden! Die grundsätzliche Bebauung bleibt gleich, nur die Art der Verbauung ändert sich. Die Bebauungsdichte bleibt mit 0,2 bis 0,4 gleich und auch das neue Projekt muss sich daran halten. Sollte die Dichte nicht eingehalten werden, gibt es keine Baubewilligung.

## Wie viele Menschen werden hier wohnen?

Auch wenn die Gemeinde nicht vorgeben kann, wie viele Menschen in einem Haus leben (das dürfen die Eigentümer/Mieter natürlich selbst entscheiden) kann man mit bis zu 40 Personen rechnen. (Hintergrund: Maximal 14 Wohneinheiten werden errichtet, die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in der Steiermark 2,21 Personen pro Haushalt, wir rechnen trotzdem mit drei Personen).

## Warum erhöht der neue Bebauungsplan den Bebauungsgrad und senkt den Grünflächenfaktor?

Der Bebauungsgrad ist eine reine mathematische Größe, die leider nichts über die Qualität eines Bauwerks aussagen kann und sich nur nach den ÖNORMen berechnen lässt. Als Beispiel sei eine zu 100% versiegelte Parkplatzfläche erwähnt, die einen Bebauungsgrad von 0 aufweist. Der Grünflächenfaktor ist seit Juli 2022 eine neue Kenngröße im Steiermärkischen Baugesetz. Da die Gemeinde bereits seit knapp drei Jahren mit dem Bauwerber kooperativ plant und der Grünflächenfaktor erst seit knapp einem Jahr existiert, muss die Gemeinde zu ihren Zusagen stehen, um allen Bauwerbern Planungssicherheit gewährleisten zu können.

## Wie viele Autos kommen zusätzlich?

Das Ergebnis einer Verkehrsstudie zeigt, dass zu Spitzenzeiten bei konventionellem Verkehrsverhalten bis zu **acht Autofahrten pro Stunde** dazukommen können. Sollten die Bewohner stärker auf alternative Verkehrsmittel zurückgreifen, wären es zusätzlich maximal fünf Autos pro Stunde.

## Wo werden die Autos parken?

Es sind 21 PKW Tiefgaragenstellplätze und fünf Besucherparkplätze geplant. Die Garage ist ebenerdig erreichbar und die Anfahrt somit leiser als beim alten Bebauungsplan. Eine eigene Radgarage mit Extra-Plätzen für E-Lastenräder soll Anreize geben, auf das Auto zu verzichten. Auch der multimodale Knoten, das E-Car-Sharing und die Durchwegung sorgen für mehr nachhaltige Mobilität.



## Verkauft die Gemeinde eine „öffentliche Umkehre“ in der Haberwaldgasse?

Nein! Es wird fälschlicherweise behauptet, dass die Gemeinde eine Umkehre verkauft und somit ein Wenden mit einem KFZ nicht mehr möglich sein wird. Hintergrund: Der derzeitige Kataster und Flächenwidmungsplan sieht einen Teil der Böschung (Steigungsverhältnis 10-17%) als öffentliche Verkehrsfläche vor. Diese „Straße“ existiert aber in der Natur nicht, sondern ist eine Böschungswiese. Als Umkehre wäre sie auch für Autos falsch dimensioniert und daher praktisch weder derzeit (steile Böschungswiese) noch in Zukunft (Höhe, Breite, Steigung nicht praktikabel) nutzbar. Es handelte sich hierbei ausschließlich um eine nach dem alten Bebauungsplan vorgesehene Zu- und Abfahrt zum Grundstück. Im neuen Projekt sichert die Gemeinde eine Umkehrmöglichkeit für alle Bürger\*innen im Bereich der Besucherstellplätze bzw. der Tiefgarageneinfahrt.



## Wie lange wird die Baustelle dauern?

Die realistische Bauzeit wird zwischen 18 und 24 Monaten betragen.

## Wie hoch ist die Belastung für Anrainer\*innen während der Baustelle?

Beim Baustart wird die Belastung wie bei jeder Baustelle für die Anrainer\*innen am stärksten sein. Die ersten Grabungs- und Sicherungsarbeiten verursachen die höchste Belastung. Nach ca. 4-8 Wochen sollte das Größte überstanden sein. Eine weitere belastende Zeit wird der Zeitpunkt der Betonierungsarbeiten sein. Der Lieferbeton für die Baustelle wird „Just in Time“ geliefert und die Lieferwägen werden zum Teil auch auf der Straße stehen müssen sowie auf öffentlichen Stellplätzen in räumlicher Nähe, um kontinuierlich betonieren zu können. In dieser Zeit wird die Baufirma verpflichtet, die Anrainer\*innen rechtzeitig zu informieren sowie zeitlich so zu arbeiten, dass der Verkehr vor allem morgens und abends geringstmöglich beeinträchtigt wird. Bis auf diese Spitzenzeiten werden sich die Baustellenfahrzeuge am Baugrundstück bewegen und parken.

## Gibt es einen Ansprechpartner während der Baustellenzeit?

Während der Baustellenzeit ist der Polier ständig vor Ort. Die Bauleitung ist eine weitere Ansprechperson und wird mehrmals in der Woche auf der Baustelle sein.

## Gibt es eine Hangsicherung?

Eine Studie der Insitu Geotechnik ZT GmbH geht genau der Frage der Hangsicherung nach. Das Sachverständigenbüro kommt zu folgendem Schluss: Die geplante Bebauung des Grundstücks erhöht die Geländestabilität. Die Retention und gedrosselte Ableitung der Niederschlagswässer bewirkt – besonders bei Starkregenereignissen – eine Entlastung des bestehenden Regenwasserkanals und besseren Schutz für die westlich angrenzenden Nachbargrundstücke. Eine Bebauung mit Terrassenhäusern ist aufgrund der großflächigen Wirkung sowohl für die Geländestabilität als auch für die Entwässerung günstiger zu bewerten als eine Bebauung mit Einzelobjekten gemäß dem Bebauungsplan 2018.

## Gibt es weitere Bauprojekte in der Ragnitz?

In der Dominikanergasse wird in nächster Zeit ein weiteres Projekt verwirklicht werden. Auf 2737 m<sup>2</sup> sollen acht Wohneinheiten mit einer Bebauungsdichte von 0,395 errichtet werden. Für diese Grundstücksflächen sieht der Flächenwidmungsplan keinen Bebauungsplan und somit auch keinen wesentlichen Gestaltungsspielraum der Gemeinde vor. Weitere Projekte sind uns aktuell nicht bekannt.

# Entwicklung des Grundstücks seit 1945

1945

Lt. Zeitzeugen fielen beim Abzug der Alliierten 7-9 Bomben auf das Grundstück, dabei wurde das alte Einfamilienhaus der Fam. W. zerstört.

1991

Das Grundstück wird im Flächenwidmungsplan von Freiland zu **Bauland** umgewidmet.



16.12.  
2016

PM Immobilien kauft Grundstück von Maria S..

18.7.  
2018

Ein **Bürgerinfo-**abend zur Bebauungsplan-änderung wird durchgeführt

1.2.  
2021

Die Firma G14 Immobilien stellt der Gemeinde ein **neues Projekt** am Grundstück vor. Es enthält 19 Wohneinheiten.



Verkauf an Maria S..

4.7.  
1989

Das Wiener Planungsbüro ARQUITECTOS ZT KEG erhält ein Vorkaufsrecht und eine **Baubewilligung** für fünf Einfamilienhäuser, es enthält kanaltechnische und geologische Gutachten, welche die Durchführbarkeit bescheinigen.

19.9.  
2014



Der **Bebauungsplan** „Haberwaldgasse Mitte“ wird vom Gemeinderat **einstimmig beschlossen**. „(Details siehe S. 8)“

20.9.  
2018

Die Firma PM-Immobilien sucht um die Erstellung eines **Bebauungsplans** bei der Gemeinde an.

2017



2021  
ERSTES  
HALBJAHR

Der **Baukulturbeirat** evaluiert das Projekt in zwei Sitzungen und **beurteilt es positiv.**



2.11.  
2021

Weitere Behandlung des Projektes im **Raumordnungsausschuss.** Es soll **Anrainer\*innen** im Umkreis von 300 Meter vorgestellt werden.

2022  
MAI, JUNI,  
JULI

Verhandlungen zwischen Gemeinde und Bauträger über die **Reduktion der Wohneinheiten** von 19 auf 14 und **Städtebaulicher Vertrag** (Car Sharing-Knoten Errichtung, Klimatickets für Bewohner\*innen)

20.9.  
2022

**Gemeinderatsbeschluss** der Aufhebung des öffentlichen Gutes und des Verkaufs. Mit einer **Gegenstimme** mehrheitlich angenommen.

25.5.  
2023

Der neue **Bebauungsplan** soll in der Gemeinderatssitzung beschlossen werden. (Nach Druck dieser Broschüre)



Das **Grundstück** wird durch die Firma G14 Immobilien GmbH **gekauft.**

Das Projekt wird im **Raumordnungsausschuss** vorgestellt und beraten. Es gibt keinen Widerstand.

Durch Lockdown verzögerter **Bürgerinfoabend** mit der Vorstellung des Projektes der G14. Großteils **positive Resonanz.**

Weitere Behandlung des Projektes im **Raumordnungsausschuss.** Er **beschließt einstimmig** die Aufhebung des öffentlichen Gutes und **Verkauf der Teilfläche, wenn den Bedingungen** des Ausschusses **zugestimmt** wird.

Vorstellung des neuen **Bebauungsplan-Entwurfs** im Raumordnungsausschuss sowie der Eckpunkte des städtebaulichen Vertrages. Es gibt im Ausschuss - bis auf den öffentlichen Spielplatz - keine Einwände.

20.3.  
2020

5.3.  
2022

22.10.  
2022

13.7.  
2021

13.9.  
2022

# BAUEN IN HART BEI GRAZ

Sowohl für Häuslbauer wie auch für gewerbliche Immobilienentwickler ist das Bauamt der Gemeinde ein wichtiger Ansprechpartner. Um die hohe Bautätigkeit in der Gemeinde geordnet zu lenken, hat Hart bei Graz mit dem BauKulturBeirat, dem Bauinfonachmittag und dem Bauinfoabend drei zusätzliche, innovative Servicestellen geschaffen.

## EIN ÜBERBLICK:

### BAU-INFONACHMITTAG

Jeden 1. Montag im Monat von 14:00 – 18:00 Uhr

Ein bautechnischer Sachverständiger, ein Raumplaner sowie Mitarbeiter des Bauamtes stehen beim Bauinfonachmittag allen Bürger\*innen und künftigen Bürger\*innen für Ihre Fragen zur Verfügung. Es können allgemeine Fragen zum Thema Bauen sowie Fragen zu speziellen Projekten gestellt werden.

Grundsätzlich sollte ein Termin vereinbart werden, um die Wartezeit zu verringern. Es kann jedoch auch ohne Termin vorgesprochen werden, dann muss jedoch mit einer Verzögerung gerechnet werden. Pro Termin steht ein Zeitfenster von bis zu 15 Minuten zur Verfügung.

Der Bauinfonachmittag dient ausschließlich zur Erstinformation, für alle anderen verfahrensrelevanten Fragen oder Auskünfte, die eine längere Beratungszeit (Einreichungen, Verbesserungsaufträge, Bauberatungen etc.) benötigen, vereinbaren Sie bitte einen Termin bei:

**Alexandra Zuger**

Tel.: 0316 491 102-78

alexandra.zuger@hartbeigraz.at

### BAUKULTURBEIRAT

Seit 2021 hat die Gemeinde einen BauKulturBeirat. Unabhängige Expert\*innen begutachten Bauprojekte hinsichtlich des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes, beraten Bauwerber\*innen und geben Verbesserungsvorschläge. Der Beirat hat sich zu einem wichtigen Instrument entwickelt, Bauprojekte schon vor der Einreichung zu sichten und durch Beratung in geordnete Bahnen zu lenken. Der BauKulturBeirat prüft die Einhaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie die Einhaltung der Verordnung des Landschaftsschutzes LS 30.

### WAS IST BAUKULTUR?

„Baukultur“ betrifft das alltägliche Bauen in unserem gemeinsamen Lebens- und Arbeitsraum. Baukultur betrifft somit das Einfamilienhaus, dessen Umgebung, das Gewerbegebiet, die Oberflächenbeschaffenheit von Parkflächen, Wohnanlagen und vieles mehr. Ziel ist es, eine nachhaltige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung und allgemeine bauliche Entwicklung zu fördern. Diese soll im Einklang mit den Bestands-, Landschafts- und Flächenressourcen stehen. Dabei ist es wichtig, sowohl das gebietstypische von Hart bei Graz als auch den Klimawandel zu berücksichtigen und zeitgemäße Lösungen aufzuzeigen. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung wurden von den Gemeinden und Expert\*innen gemeinsam ein baukulturelles Leitbild und ein baukultureller Praxisleitfaden für den Steirischen Zentralraum und Hart bei Graz erarbeitet. Vor allem der Praxisleitfaden dient Bauwerber\*innen als Unterstützung und wird bei Bauberatungen und im Bauvorhaben herangezogen.



**Externe Expert\*innen des Baukulturbeirates:** DI Gernot Ritter, DI Ernst Rainer, DI Claudia Potocnik (Amtssachverständige Land Steiermark), DI Peter Pretterhofer, DI Klaus Richter.

**Für die Gemeinde:** Michael Wagner BSc, MSc; GR DI Alfred Wolf; Bgm. Jakob Frey



## BAUINFOABEND

Um allen betroffenen Anrainern die Möglichkeit zu geben, rechtzeitig über geplante Bauvorhaben informiert zu werden, sowie etwaige Bedenken einbringen zu dürfen, haben wir die Bauinfoabende ins Leben gerufen. Bei jedem größeren Bauprojekt (ab 4 Wohneinheiten) lädt das Bauamt alle Anrainer\*innen im Umkreis von 300m zu einem Informationsabend ein, bei dem das Projekt vom Bauwerber vorgestellt werden kann. Dieses Service gibt es nur in unserer Gemeinde, ist für den Bauwerber freiwillig und geht weit über die Pflichten eines Bauverfahrens hinaus. Im Falle der Haberwaldgasse gab es bereits zwei solcher Infoabende, obwohl noch kein Projekt eingereicht wurde.

## FACHAUSSCHUSS FÜR GEMEINDEENTWICKLUNG

Alle Beschlüsse, die im Zuge der Flächenwidmungsplanung oder eines Bebauungsplanes erforderlich sind, müssen vom Gemeinderat getroffen und vorab im Fachausschuss für Gemeindeentwicklung besprochen, beraten und beschlossen werden. Der Fachausschuss ist zuständig für die Vorberatung und Antragstellung für die Beschlussfassung durch den Gemeinderat und besteht aus folgenden Gemeinderät\*innen:



Arch. DI Alfred Wolf  
Bürgerliste –  
Ausschussvorsitzender



Uwe Seifner  
Bürgerliste



2. VzBgm.  
Andrea Ohersthaller  
SPÖ



Johannes Unger  
SPÖ



Finanzreferent  
Ing. Karl Heinz Hödl  
ÖVP



Bgm. Jakob Frey  
Bürgerliste

## BAUAMT HART BEI GRAZ

Das Bauamt beschäftigt sich mit verschiedensten Bauangelegenheiten. Es hat sowohl eine beratende und informierende als auch eine organisatorische Funktion. Es gibt Auskunft über das jeweils geltende Baurecht, die Bau- und Raumordnung und die Flächenwidmung. Neben der Einhaltung der Raumordnung und des Flächenwidmungsplans prüft die Baupolizei als Vertreter des Amtes, ob alle bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften sowohl während des Baus als auch nach der Fertigstellung eingehalten werden.



Michael Wagner  
BSc, MSc,  
Leiter Bauamt



DI (FH)  
Bernhard Pausch  
Sachbearbeiter  
Tiefbau



Mag.  
Alexander Thor  
Sachbearbeiter  
Hochbau

“

Zukunftsentscheidungen dürfen nicht in Hinterzimmern getroffen werden, deshalb ist es uns ein großes Anliegen, alle Informationen transparent zu machen und möglichst objektiv darzustellen. Wir werden es nie allein recht machen können, aber wir wollen versuchen, unsere Entscheidungen zu begründen und nachvollziehbar zu machen. In dieser Broschüre wurden die wichtigsten Informationen zum Bauprojekt Haberwaldgasse 17 zusammengetragen und einfach aufbereitet. Wir hoffen, dass Sie sich dadurch selbst ein Bild machen können!

”

Jakob Frey  
Bürgermeister



## **Ansprechpartner**

### **Bauamt:**

Michael Wagner, BSc, MSc  
michael.wagner@hartbeigratz.at  
0316 491102 99

### **Hintergrundinfos:**

