

Kein Beschluss des Bebauungsplans 12.25.0 (Andritzer Reichsstrasse)!

Von Anfang an war der Widerstand gegen den Entwurf des Bebauungsplans groß. Dies zeigt schon die ungewöhnlich hohe Zahl an Einwendungen, zudem gab es eine Online-Petition mit fast 400 Unterschriften. Umso größer ist jetzt die Enttäuschung, dass das Stadtplanungsamt den Bebauungsplan fast ohne Änderungen noch vor der Sommerpause dem Gemeinderat bei seiner Sitzung am 6.7.2023 zur Beschlussfassung vorlegen will.

Der Bebauungsplan ist zwar eine ‚Altlast‘ der Vorgängerregierung, der Umgang damit obliegt jedoch der neuen Stadtregierung. Gerade hier wäre ein sensibler Umgang angebracht gewesen. In Anbetracht der heftigen Kritik wäre gerade die Verwaltung gut beraten gewesen, eine Konsenslösung zu suchen und auf die Anliegen der betroffenen Bürger*innen einzugehen. Statt Zeichen der Veränderung zu setzen, wird die in den letzten Jahren leider immer häufiger gewordene Brüskierung von Einwender*innen bei Bebauungsplänen fortgesetzt!

Fragwürdige Erhöhung der Bebauungsdichte

Der Bebauungsplan ist mit einer Reihe von rechtlichen Ungereimtheiten behaftet. Bis heute ist z.B. nicht klar, wer im Jahr 2021 mit dem Investor eine deutlich dichtere Bebauung (samt Verbauung des Innenhofes) vereinbart hat. In Frage kommen dafür in erster Linie der für den Architekturwettbewerb verantwortliche Stadtbaudirektor oder der Leiter der Stadtplanung. Letzterer bestreitet allerdings, derartige Zusagen gemacht zu haben. Was verständlich ist, weil er damit wohl seine Kompetenzen überschritten hätte. Denn zuständig für die Festlegung der Dichte bei Bebauungsplänen ist der Gemeinderat, doch der war nicht eingebunden.

Es besteht also der Verdacht, dass der Architekturwettbewerb dazu missbraucht wurde, die geltenden Vorschriften auszuhebeln und den Gemeinderat im Vorfeld zu umgehen. Damit wäre aber nicht nur der Wettbewerb rechtlich fragwürdig gewesen, sondern auch der darauf beruhende Bebauungsplan. Diese (und andere) Vorgänge sollten unbedingt vor einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat aufgeklärt werden!

Vorteile bringt diese Vorgangsweise und der daraus resultierende Bebauungsplan in erster Linie für den Investor NHD. Durch die höhere Bebauungsdichte können auf diesem Bauplatz wesentlich mehr Wohnungen errichtet werden, was sich letztlich in einem satten Zugewinn niederschlagen dürfte. Die der Stadt dafür angebotene Gegenleistung in Form eines 5m breiten Abtretungstreifens für die Errichtung eines Gehsteiges nimmt sich da vergleichsweise gering aus. Noch dazu wäre das der Stadt auch ohne Gegengeschäft und Kosten zugestanden.

Widerstand auch nach dem Beschluss

Das sind nur einige der Ungereimtheiten, bei denen Kritiker jetzt ansetzen wollen. Unter diesen befinden sich auch Anwälte, die gewillt sind, alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen. Selbst bei einem Beschluss im Gemeinderat ist es vermutlich noch ein weiter Weg bis zu einem rechtsgültigen Bebauungsplan. Und dann kommen erst die Bauverfahren für die zu errichtenden Gebäude – die Anwälte sind auch Anrainer, haben somit Parteienstellung und können ihren Widerstand bei diesen Verfahren fortsetzen.

Alles in allem drohen also der Stadt langwierige rechtliche Auseinandersetzungen mit ungewissem Ausgang. Weitere Verzögerungen bedeuten vermutlich auch, dass Lösungen für die anstehenden Probleme im Andritzer Zentrum (vom Verkehr über Bebauung bis zur Begrünung) wohl noch länger dauern werden. Auch der Investor riskiert erhebliche Verzögerungen und Kostensteigerungen. Der Bebauungsplan könnte aber auch zur Gänze gekippt werden und somit das ganze Verfahren von vorne beginnen (müssen).

Schlechte Perspektiven für das Andritzer Zentrum

Das Areal des Bebauungsplans umfasst die wichtigsten noch verbliebenen zentrumsnahen Bauplätze und ist für die zukünftige Gestaltung des Andritzer Zentrums von besonderer Bedeutung. Ein Bebauungsplan hätte durchaus die Möglichkeit geboten, positive Weichen für die

Entwicklung zu stellen. In der jetzigen Form ist er dafür jedoch völlig ungeeignet. Der Bebauungsplan ist aus unserer Sicht ein Stückwerk mit gravierenden fachlichen Fehlern und Mängeln. Daher verlangen wir auch eine Neuaufnahme des Verfahrens.

Die Initiative befürwortet durchaus eine dichte Bebauung an diesem gut erschlossenen Standort, allerdings im Rahmen der gültigen Raumordnungsinstrumente und der darin enthaltenen Festlegungen. Änderungen sollten nur auf Basis eines fachlich gut begründeten städtebaulichen Konzepts sowie unter Einbindung der Bürger*innen in Betracht gezogen werden – und nicht auf Wunsch eines einzelnen Investors! Eine Nachverdichtung sollte auch im Einklang mit den Anforderungen einer klimagerechten Stadtplanung und der geplanten Mobilitätswende erfolgen. Auf diesem zentralen Areal nur an die Wohnfunktion zu denken ist eine eindimensionale Herangehensweise, die diesen Anforderungen in keinsten Weise gerecht wird.

Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs sieht eine fünfstöckige Geschößwohnungsanlage mit einer 55 m langen Gebäudefront vor, ähnliches wird auf den anderen straßenseitigen Bauplätzen erlaubt. Lange Gebäudefronten verhindern das Entstehen von vielfältig genutztem, fußläufigem Straßenraum, wie er in einer Zentrumslage angebracht wäre. Sie verhindern auch die vom STEK geforderte Durchgrünung und Durchwegung. Aus Gründen des Lärmschutzes sind zudem die Wohnungsgrundrisse vom Straßenraum abgewandt und mit einer vorgelagerten Lochblechfassade versehen. Als Folge dieser Festlegungen ist mit einer weiteren Verödung des öffentlichen Raums an der Andritzer Reichsstraße zu rechnen.

Die vorgesehene Verbauung wäre ob ihrer Dimension und Gestaltung keine Verdichtung, sondern Vernichtung: von Wohn- und Lebensqualität der Bewohner*innen, von Aufenthaltsqualität im Andritzer Zentrum sowie von dessen bauhistorischen Resten und Entwicklungsmöglichkeiten. Sie wäre auch ein gefährliches Präjudiz für die andere Straßenseite, wo keine Bebauungspflicht herrscht und die Handlungsmöglichkeiten der Stadt sehr begrenzt sind. Es besteht daher die berechtigte Sorge, dass es hier in weiterer Folge zu einer ‚Schluchtenbebauung‘ kommt, die bereits andere Bezirkszentren in Graz zerstört hat!

Stopptaste drücken und Nachdenkpause einlegen!

Aber noch ist es möglich, die Beschlussfassung des Bebauungsplans zu verhindern. Der aktuelle Zeitdruck kommt zum einen vom Investor, der die für ihn sehr lukrativen Zusagen unter der vorigen Stadtregierung gefährdet sieht – zu deren Durchsetzung droht er auch mit einer Klage wegen Fristüberschreitung. Zum anderen von der Verwaltung, die sich durch den Gemeinderatsbeschluss eine nachträgliche Legitimierung der im Vorfeld des Wettbewerbs getätigten Zusagen erhofft – ohne dass die Vorgänge dahinter geklärt werden!

Die Stadtregierung, insbesondere die Rathauskoalition, wäre aus Gründen der Rechtssicherheit, aber auch wegen der politischen Optik gut beraten, eine Nachdenkpause einzulegen. Sie könnte dazu genutzt werden, die Vorgangsweise noch einmal zu überdenken, den Kontakt mit den Kritiker*innen zu suchen, rechtliche Fragen zu klären und die Risiken einer Beschlussfassung abzuwägen. Welche Folgen sind (auch politisch) schwerwiegender – eine mögliche Klage des Investors oder eine drohende Klagswelle von Andritzer Bürger*innen?

In Anbetracht dieser Umstände warnt die ‚Initiative Lebenswertes Andritz‘ davor, diese mit Fehlern der Vergangenheit behaftete ‚Altlast‘ unter Zeitdruck und gegen die Interessen der Bevölkerung durchzusetzen. Und sie appelliert an die Stadtregierung, den Bebauungsplan von der Tagesordnung der Gemeinderatssitzung zu nehmen oder den Beschluss auszusetzen!

Wir sind bereit, unseren Beitrag zu einer Lösung dieser zugegebenermaßen verfahrenen Situation zu leisten. Und wir sind überzeugt, dass ein Weg gefunden werden kann, bei dem auch die Anliegen und Bedenken der Andritzer*innen gebührend berücksichtigt werden.

DI. Richard Hummelbrunner
Initiative Lebenswertes Andritz