

Rücksichtslose Grüngürtelverbauungen am Beispiel Gritzenweg

Der Gritzenweg in Eggenberg liegt mit anderen Straßen (Kollerbergweg, Hangweg) am Hang des Plabutsches, also im Grüngürtel und im Landschaftsschutzgebiet von Graz. Der gesamte Bereich, – früher Weinanbau mit Zufahrtswegen – ist gekennzeichnet durch eine ortstypische, lose Verbauung mit Einfamilienhäusern samt Gärten entlang der Straßen, dazwischen große, unbebaute Grünflächen. Hier befindet sich auch der aus einem Winzerhaus hervorgegangene ehemalige „Sophienhof“ (Gritzenweg 22), der mit dem für die Zufahrt errichteten, gemauerten Brücklerl zusätzlich ein einzigartiges vorstädtisches Ensemble darstellt.

Das Anwesen wurde vor kurzem gemeinsam mit dem Brücklerl an einen Bauträger (Dipl. Ing. Prügger Baumeister & Bauträger GmbH) verkauft, der bereits den Abbruch des Sophienhofes bewilligt erhielt und schon ankündigt, „in traumhafter Aussichts- und Ruhelage 12 moderne Wohnungen (ca. 100 bis 130 m²) mit großen Terrassen (ca. 120 m²) und Tiefgarage auf einer Grünfläche von über 7.000 m²“ zu errichten. Damit wird ein großer Teil dieses Grünareals zwischen Gritzenweg und Kollerbergweg „versiegelt“ und in diesen Bereich völlig ortsuntypisch quasi ein kleiner „Stadtteil“ mit riesiger Tiefgarage (die Rede ist von bis zu 30 Garagenplätzen) hineingequetscht.

Möglich könnte das – wie leider vielfach andernorts in Graz – deshalb werden, weil die Bebauungsdichte mit 0,2 bis 0,3 festgelegt ist, aber kein Bebauungsplan vorliegt und



Bauplatz Gritzenweg



Gritzenweg 22, Südostseite und Hauszufahrt über Brückenbogen



Das Haus Gritzenweg 22

auch das Räumliche Leitbild (RLB) keine zwingenden Vorgaben trifft, sodass solche Projekte von der Baubehörde häufig „durchgewunken“ werden. Dabei wird auf § 29 Abs. 2 des Stmk. Baugesetzes verwiesen, der zwar festlegt, dass ein Rechtsanspruch auf Ausschöpfung der festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte besteht, dies allerdings nur, „sofern nicht ein Bebauungsplan oder die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes entgegenstehen“. Es fehlt also an einem konkreten Bebauungsplan für derart sensible Gebiete, aber auch an rigoroser Berücksichtigung der genannten Kriterien des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes. Auch das 4.0 STEK (Stadtentwicklungskonzept) könnte herangezogen werden, um derartige Projekte (Motto: „Statt 1 Haus kommen x Objekte als Wohnresidenz“) und damit die fortschreitende Versiegelung des Grüngürtels zu verhindern. Immerhin ist im STEK ausdrücklich vorgesehen:

o „der stark durchgrünte Charakter insbesondere auch der Baugebiete ist zu erhalten“

o „Rücksichtnahme auf landschaftliche, topografische und klimatische Gegebenheiten“

o „Anpassung aller baulichen Anlagen an die Topografie, der weitgehende Erhalt des

natürlichen Geländeverlaufes, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren“

o „Beschränkung der Bodenversiegelung“



Gritzenweg 20



Gritzenweg 18