

## **Tätigkeitsbericht 2017 des Grazer Altstadtanwaltes (§ 15 Abs. 3 GAEG 2008)**

### **1. Graz zieht an:**

Graz zieht seit 2002 wie ein Magnet neue Bewohnerinnen und Bewohner in die Stadt. Nach den von der Stadt Graz veröffentlichten Zahlen nahm die Bevölkerung in den letzten 15 Jahren um rund 53.000 Personen zu, sodass mit Stichtag 01.01.2017 insgesamt 286.686 Einwohner mit ihrem Hauptwohnsitz in Graz gemeldet sind. Auffallend ist, dass Graz der jüngste steirische Bezirk mit einem Durchschnittsalter von 40,7 Jahren ist.

Der Großteil der neu nach Graz Gezogenen kommt laut Statistik nicht aus den steirischen Bezirken sondern aus anderen Bundesländern und aus dem Ausland, wofür nicht nur der Wirtschafts- sondern auch der Wissenschafts- und Forschungsstandort Graz mit rund 60.000 Studierenden an den Grazer Universitäten, Fachhochschulen und pädagogischen Akademien verantwortlich ist. Rechnet man die Nebenwohnsitze in die Bevölkerungsentwicklung zusätzlich ein, so leben vor allem während des Studienbetriebes weit über 300.000 Menschen in der steirischen Landeshauptstadt.

Diese Entwicklung wirkt sich zwangsläufig auf steigende Preise des Wohnungs- und vor allem des Grundstücksmarktes aus, wodurch vor allem ältere Baukulturgüter auf den begehrten Grundstücken unter starken Druck geraten. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen in Graz mit 3.100 Euro niedriger sind als beispielsweise in Wien mit 4.000 Euro oder in Salzburg mit rund 4.800 Euro. Der Österr. Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) rechnet laut Medienberichten für 2018 mit weiteren Preissteigerungen, insbesondere in den innenstädtischen Bereichen, somit auch in der Grazer Altstadt, zumal weitere Verdichtungen durch Neu-, Zu- oder Umbauten in der Innenstadt an engere Grenzen stoßen als in peripheren Lagen. Dennoch ist es im Berichtsjahr gelungen, in Zusammenarbeit mit der Wohnbauförderung und der Stadtplanung die Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes zu schaffen. Auf das Potential leerstehender Innenstadtwohnungen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

### **2. Besondere Projekte:**

Anfang des Berichtsjahres konnten zwei hervorstechende und im öffentlichen Interesse gelegene Großprojekte von der ASVK positiv begutachtet und anschließend behördlich bewilligt werden. Es sind dies der Neubau der Bibliothek der Karl-Franzens-Universität, an der mittlerweile über 30.000 Studierende betreut werden müssen und weiters der umfangreiche Um- und Ausbau des Krankenhauses der Barmherzigen Brüder in der Marschallgasse. Beide Projekte wurden schon in der Planungsphase von der ASVK begleitet, um die funktionellen Notwendigkeiten im Interesse von Wissenschaft, Forschung, Lehre und Gesundheit mit den kulturhistorischen Zielen des GAEG in Einklang zu bringen.

Schon jetzt kann vorausschauend berichtet werden, dass auch in den kommenden Jahren weitere Ausbauten der Karl-Franzens-Universität im Bereich der Schubertstraße und der Universität für Musik und darstellende Kunst in der Brandhofgasse geplant sind, wofür ebenfalls ein lösungsorientierter Konsultationsvorgang zwischen Planung und ASVK stattfinden soll. An der international angesehenen "Kunstuni" studieren derzeit knapp 2.000 Studentinnen und Studenten aus dem In- und Ausland.

### **3. Effizienzverlust des Grazer Altstadterhaltungsfonds:**

Vor dem Berichtsjahr 2017 gab es jährlich nur vereinzelt Anträge um die Bewilligung von Abbrüchen schutzwürdiger, für das Stadtbild bedeutender Bauwerke. Im Jahr 2017 wurden bei der Baubehörde jedoch vier Abbruchsansuchen anhängig, die in zwei Fällen trotz Feststellung der Schutzwürdigkeit bewilligt worden sind, für die restlichen steht die Entscheidung noch aus.

In allen Abbruchsansuchen wurde die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung trotz zugesagter Fördermittel geltend gemacht. Für derartige Fälle sieht § 19 Abs. 3 GAEG 2008 ausdrücklich vor, dass bei abrissgefährdeten, schutzwürdigen Bauwerken die Förderungen

des Grazer Altstadterhaltungsfonds so zu bemessen sind, dass deren Erhaltung wirtschaftlich zumutbar wird. Auch die Erläuterungen zu § 19 weisen klar darauf hin, "dass es besonders wichtig ist, den Abriss von schutzwürdigen Bauwerken zu verhindern und dass dies ohne verstärkte Förderung oft nicht möglich ist."

Die Altstadtanwaltschaft anerkennt durchaus die Förderpraxis des von der Stadt verwalteten Fonds für Fassadensanierungen aller Art, weist aber mit aller Deutlichkeit auf die krasse Unverhältnismäßigkeit von Förderungen im Abbruchfall hin. Um ein Baukulturerbe vor der Abrissbirne zu retten und der Nachwelt zu erhalten müsste der errechnete Deckungsfehlbetrag zwischen der Kosten/Nutzungsanalyse der Erhaltung des Bestandes und jener des Ersatzbaues durch eine Förderung des Fonds im Sinne des § 19 Abs. 3 GAEG 2008 ausgeglichen werden, wovon dieser entgegen den Zielen des Gesetzes, wie nachstehende Beispiele zeigen, nicht einmal annähernd Gebrauch gemacht hat.

Beispiel 1: Deckungsfehlbetrag:	129.600 Euro	Förderung:	1.837,12 Euro
Beispiel 2: Deckungsfehlbetrag:	212.700 Euro	Förderung:	2.037,72 Euro
Beispiel 3: Deckungsfehlbetrag:	453.000 Euro	Förderung:	2.870,50 Euro

Die genannten Beispiele zeigen Förderhöhen zwischen 0,6% und 1,4% des Deckungsfehlbetrages auf und sind daher als absolut ineffizient zu bezeichnen. Die Vorsitzende der ASVK hat als beratendes Mitglied des Kuratoriums des Grazer Altstadterhaltungsfonds in der 59. Sitzung vom Dezember 2017 diese Förderpraxis kritisiert, die fondsseits mit der schlechten finanziellen Ausstattung begründet worden ist.

Die Altstadtanwaltschaft vertritt weiters die Ansicht, dass die im GAEG 2008 eingeräumten Möglichkeiten einer zusätzlichen Alimentierung des Fonds durch die Stadt unzureichend bis gar nicht genutzt werden. Dazu gehören insbesondere Erträge aus der Abschöpfung der Bereicherung gemäß § 30 GAEG 2008. Wer nach dieser Bestimmung eine Übertretung des GAEG begeht und dadurch Vermögensvorteile erlangt ist von der Behörde neben einer Verwaltungsstrafe zu einer Zahlung eines Geldbetrages in Höhe der unrechtmäßigen Bereicherung zu verpflichten. Der Abschöpfungsbetrag ist dem Grazer Altstadterhaltungsfonds zuzuführen. Diese seit 01.12.2008 geltende Bestimmung ist bisher totes Recht geblieben.

#### **4. Zahlen zum Arbeitsumfang:**

##### **4.1. Begutachtungen**

2017 hatte die ASVK insgesamt 807 sachverständige Begutachtungen zu bearbeiten und kommissionell zu beschließen, woraus eine weiterhin starke Bau- und Renovierungstätigkeit in der Grazer Altstadt abzulesen ist. Wie im Vorjahr blieb die Anzahl der Begutachtungen zu Voranfragen für beabsichtigte Baumaßnahmen, Bbauungsplanungen und Förderungen mit 380 Fällen exakt auf demselben Niveau, die Anzahl der Gutachten für die bei der Baubehörde anhängigen Bewilligungsverfahren ging hingegen mit 427 Anträgen auf nach wie vor hohem Niveau leicht zurück.

Von den bis Ende 2017 erstellten Stellungnahmen der ASVK zu Voranfragen waren 60 % positiv, 38 % negativ und 2 % teils positiv, teils negativ. Günstiger ist das Verhältnis bei den Gutachten für anhängige Bauverfahren, wonach 83 % positiv, nur 15 % negativ und ebenso 2 % teils positiv, teils negativ bewertet worden sind. Diese relativ hohe Quote an positiven Gutachten ist auf die Projektverbesserungen in den Voranfrageverfahren in Verbindung mit den 14-tägigen Sprechstunden zurückzuführen, bei denen rund 100 Vorhaben samt möglichen Lösungsvorschlägen behandelt werden konnten.

##### **4.2. Die Altstadtanwaltschaft als Verfahrenspartei**

Gemäß § 15 Abs. 2 GAEG 2008 ist die Behörde verpflichtet, die Altstadtanwaltschaft in Verfahren beizuziehen und zur Stellungnahme aufzufordern, wenn sie beabsichtigt, vom Gutachten der ASVK abzuweichen. Ab diesem Zeitpunkt, spätestens aber ab Bescheiderlassung hat die Altstadtanwaltschaft Parteistellung im GAEG-Verfahren, ausgenommen Strafsachen.

Im Jahr 2017 war dies mit stark zunehmender Tendenz in insgesamt 22 Behördenverfahren der Fall, 15 mal bei der Grazer Bau- und Anlagenbehörde als 1. Instanz nach der Einbringung von Gegengutachten und sieben Mal vor dem Landesverwaltungsgericht Steiermark; sechs Mal brachten Bewilligungswerberinnen und Bewilligungswerber Beschwerden gegen Bescheide der 1. Instanz (Abweisungen, Beseitigungsaufträge) ein, einmal die Altstadtanwaltschaft gegen die erteilte Abbruchbewilligung eines frühgründerzeitlichen Baukulturerbes. Diese Beschwerde beinhaltete den Antrag, die Abbruchbewilligung aus mehreren näher ausgeführten Gründen zu versagen. Geltend gemacht wurden insbesondere die nachweislich unterlassene Erhaltungspflicht, die mangelhafte Bewertung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit, die mangelhafte Ermittlung möglicher Förderungen und die Förderungsbemessung. Der am 30.10.2017 eingebrachten Beschwerde war mit einer Beschwerdeverentscheidung der belangten Behörde vom 21.11.2017 ein vorläufiger Erfolg durch eine Versagung des bekämpften Abbruches beschieden. Auf Grund eines mittlerweile von der Grundeigentümerin gestellten Vorlageantrages hat nun das Landesverwaltungsgericht Steiermark über die Beschwerde der Altstadtanwaltschaft zu entscheiden.

#### **5. Personelles:**

Die ASVK hatte im Spätherbst 2017 bedauerlicherweise das Ableben ihres stellvertretenden Vorsitzenden und erfahrenen Ortsbildsachverständigen Arch. Dipl.-Ing. Norbert Frei zu beklagen. Außerdem schied mit Jahresende ao. Univ. Prof. Dipl.Ing.Dr.techn. Peter Hammerl, TU Graz, Institut für Städtebau, nach langjähriger Tätigkeit aus dem Kollegium der ASVK aus. Gemäß § 13 GAEG 2008 obliegt das Nominierungsrecht für die dringend notwendige Nachbesetzung im ersten Fall der Landesregierung, im zweiten Fall der Fakultät für Architektur der Technischen Universität Graz.

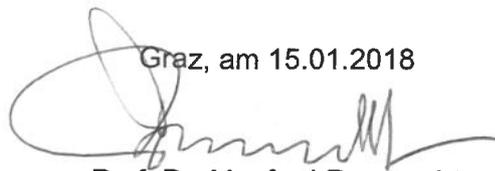
#### **6. Empfehlungen der Altstadtanwaltschaft:**

6.1. Die in Punkt 3. dargestellte teilweise Ineffizienz des Altstadterhaltungsfonds im Falle von beantragten Abbrüchen schutzwürdiger Altstadthäuser ist durch eine ausreichende Dotierung des Fonds zu beenden, um den eindeutigen Gesetzesauftrag des § 19 Abs. 3 GAEG erfüllen zu können. Jeder Abbruch eines schutzwürdigen Bauwerkes stellt den "worst case" des Altstadtschutzes dar. Die bisherige Stadt/Land Finanzierung im Verhältnis von 55% zu 45% beträgt jährlich nur rund 124.000 Euro, denen, wie aus dem Protokoll der erwähnten 59. Sitzung des Fondskuratoriums hervorgeht, einschlägige Budgets von bis zu einer Million Euro in den Städten Steyr und Salzburg gegenüberzustellen sind.

6.2. Die gesetzlich festgelegte Pflicht zur Erhaltung schutzwürdiger Bauwerke ist behördlicherseits intensiver zu kontrollieren und bei Nichteinhaltung dagegen einzuschreiten. Diese Empfehlung liegt auch im Interesse des Altstadterhaltungsfonds. Die Qualifizierung der Schutzwürdigkeit ist bei der Behörde zum Großteil aktenkundig und sollte auch in einer geeigneten Evidenz zusammengefasst werden. Die Vergabe eines Studienauftrages erscheint dafür überlegenswert.

6.3. Die Arbeiten für eine Evaluierung des seit vielen Jahren unverändert gebliebenen Schutzgebietes im dazu 2017 von der Stadt eingerichteten Arbeitsausschuss sollten ehest erste Ergebnisse erbringen, ein fundierter Fachvorschlag der ASVK liegt seit langem vor. Auf die wiederholten Pressemeldungen bedrohter Villen wird hingewiesen.

Graz, am 15.01.2018



Prof. Dr. Manfred Rupprecht