

Tätigkeitsbericht 2018 des Grazer Altstadtanwaltschaft (§ 15 Abs. 3 GAEG 2008)

1. Baugründe werden immer teurer:

Nach einer zum Jahreswechsel publizierten Maklerprognose dürften im Jahr 2019 die steirischen Baugrundstücke um 6,5 % mehr kosten als im abgelaufenen Jahr. Die erwartete Teuerung würde damit um rund 1% höher sein als im österreichischen Durchschnitt. Für Graz und Schladming werden noch höhere Werte nicht ausgeschlossen, weil die Nachfrage nach Immobilien derzeit größer ist als das Angebot.

Wie die gewonnenen Erfahrungen zeigen, werden dadurch vor allem niedergeschoßige, historische Altstadthäuser zunehmend im Visier der Immobilienbranche stehen, um im Wege der "wirtschaftlichen Unzumutbarkeit" (§ 5 Abs. 3 GAEG) einen Abbruch derselben zu erwirken.

Das Potential leerstehender Wohnungen zur Milderung der Problematik wird kaum genutzt, Förderungsprogramme sollten sich diesem Thema vermehrt widmen.

2. Dotierung des Altstadterhaltungsfonds verdoppelt:

Der Tätigkeitsbericht 2017, in dem unter anderem die zu niedrige Dotierung des Grazer Altstadterhaltungsfonds durch das Land Steiermark und die Stadt Graz aufgezeigt worden ist, hat sowohl im Steiermärkischen Landtag als auch im Grazer Gemeinderat zu Debatten geführt, zumal die aufgezeigte Ineffizienz des Fonds zur Verhinderung des Abbruches schutzwürdiger Bauwerke fondsseits mit seiner bisher niedrigen finanziellen Ausstattung begründet worden ist.

Es ist daher begrüßenswert, dass das Land und die Stadt diese Problematik aufgegriffen, die Dotierung des Fonds angehoben und mit 250.000 Euro jährlich verdoppelt haben. Der Grazer Altstadtanwalt verbindet damit die Erwartung, dass dadurch im Sinne des § 19 Abs. 3 GAEG künftig bei abrisssgefährdeten, schutzwürdigen Altstadthäusern die Förderungen so bemessen werden, dass deren Erhaltung wirtschaftlich zumutbar bleibt und dadurch ein Abbruch verhindert wird. Es wird daher neuerlich mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass der Grazer Altstadterhaltungsfonds bei sonstiger Rechtswidrigkeit dazu im öffentlichen Interesse verpflichtet ist.

Erfreulich ist weiters, dass die von der ASVK vor Jahren angeregte Evaluierung der Schutzzonen in einer ersten Stufe realisiert werden soll. In Zusammenarbeit mit der Stadt Graz wurde ein Konzept erarbeitet, dass in den Schutzzonen zum Teil beide Seiten von Straßen und ganze Bauwerke einzubeziehen sind und Zonengrenzen nicht quer durch Bauwerke verlaufen sollen. Diese erste Stufe könnte im Laufe des Jahres 2019 rechtswirksam werden.

3. Zahlen zum Arbeitsumfang:

3.1. Begutachtungen der ASVK: 2018 waren insgesamt 784 Geschäftsfälle zu bearbeiten, die auf eine nach wie vor intensive Bau- aber auch Renovierungstätigkeit zurückzuführen ist. Von den bis Ende 2018 fertiggestellten Begutachtungen zu Voranfragen waren 61% positiv, 34% negativ und 5% teils positiv, teils negativ. Von den für die Baubehörde als Bescheidgrundlage erstellten Gutachten der ASVK waren hingegen 87% positiv, 11% negativ und 2% teils positiv, teils negativ.

3.2. Die Altstadtanwaltschaft als Verfahrenspartei: Nach § 15 Abs. 2 GAEG ist die Baubehörde verpflichtet, die Altstadtanwaltschaft in GAEG-Verfahren beizuziehen und zur Stellungnahme aufzufordern, wenn sie bspw. auf Grund von Gegengutachten beabsichtigt, vom Gutachten der ASVK abzuweichen. Ab diesem Zeitpunkt, spätestens aber ab Bescheiderlassung hat die Altstadtanwaltschaft Parteistellung, ausgenommen Strafsachen.

Im Berichtsjahr war dies insgesamt 30 mal der Fall, 17 mal bei der Grazer Baubehörde als 1. Instanz und 13 mal in Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Steiermark. In zwei derzeit noch offenen Verfahren brachten Bauwerberin oder Bauwerber Beschwerden gegen Bescheide der 1. Instanz ein, in weiteren zwei Fällen der Altstadtanwalt. Diese beiden letzteren

Beschwerden fochten die von der Behörde erteilten Abbruchbewilligungen in den Bezirken Leonhard und Gries wegen "wirtschaftlicher Unzumutbarkeit" an, weil das durchgeführte Ermittlungsverfahren mangelhaft erschien. Das Landesverwaltungsgericht kam in beiden Fällen, allerdings nach Ergänzung der gerügten Ermittlungsverfahren letztlich zum Schluss, dass die Voraussetzungen für den Abbruch wegen "wirtschaftlicher Unzumutbarkeit" gegeben sind.

4. Personelles:

Die im Jahre 2017 aus der ASVK ausgeschiedenen Mitglieder wurden im Berichtsjahr mit Frau Dipl.-Ing. Barbara Böß, Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 15, und Herrn Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr. Andreas Lechner, TU Graz, Institut für Gebäudelehre, nachbesetzt. Anstelle des verstorbenen stellvertretenden Vorsitzenden Arch. Dipl.-Ing. Norbert Frei wählte die ASVK aus ihrer Mitte Herrn Arch. Dipl.-Ing. Siegfried Frank, Graz.

5. Empfehlungen der Grazer Altstadtanwaltschaft:

5.1.: Novellierung des GAEG: Entscheidungen des als 2. Instanz tätigen Landesverwaltungsgerichtes Steiermark und Planungserfahrungen haben im Berichtsjahr einige Schwachstellen des GAEG 2008 aufgezeigt. Es werden daher nachstehende Novellierungen angeregt:

5.1.1.: Es mehren sich in Graz Abbruchansuchen für schutzwürdige Bauwerke aus Gründen der "wirtschaftlichen Unzumutbarkeit". Diese Unzumutbarkeit kann insbesondere aus spekulativen Gründen durch mangelhafte Erhaltungspflichten fahrlässig oder sogar vorsätzlich herbeigeführt werden. Das hat zur Folge, dass sich der Deckungsfehlbetrag zwischen erzielbarem Ertrag und den Erhaltungskosten Richtung Unzumutbarkeit erhöht und Abbrüche ermöglicht. Weiters könnte die Festlegung einer gesetzlichen Sperrfrist bewirken, dass Spekulationskäufe unattraktiver werden.

Dem § 5 Abs.3 sollte daher angefügt werden:

"Schadenskosten, die durch zumindest fahrlässige Unterlassung der Erhaltungspflicht entstanden sind, dürfen der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nicht zugerechnet werden. Die Erteilung einer Abbruchbewilligung wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit darf erst zehn Jahre nach dem letzten Erwerb der Liegenschaft samt Bauwerk erteilt werden."

5.1.2.: Haustechnikanlagen aller Art oder Teile davon werden in zunehmendem Maß im Nachhinein und bewilligungslos auf Fassaden und Dächern montiert, ohne auf das Erscheinungsbild Rücksicht zu nehmen. Da die derzeitige beispielsweise Aufzählung der nach dem GAEG 2008 bewilligungspflichtigen Maßnahmen in § 7 Abs.3 derartige Haustechnikanlagen nicht anführt, sollte diese Gesetzeslücke geschlossen werden.

In § 7 Abs.3, Z.1 sollte daher nach dem Wort "Antennenanlagen" eingefügt werden: ", außenliegende Haustechnikanlagen aller Art (Klimageräte, Belüftungs- und Abluftanlagen etc.)"

5.1.3.: Die unter Punkt 2. dargestellten Evaluierungsarbeiten der Schutzzonen werden nicht nur Erweiterungen, sondern in geringem Ausmaß auch Verkleinerungen vorschlagen. Nach der gegenwärtigen Rechtslage können nur Erweiterungen von der Landesregierung verordnet werden, nicht jedoch Verkleinerungen. Die derzeitige Verordnungsermächtigung sollte daher auf alle Zonenveränderungen ausgeweitet werden. Der erste Satz des § 2 Abs.3 GAEG sollte daher lauten:

"(3) Die Landesregierung ist unter den Voraussetzungen des Abs. 1 ermächtigt, nach Anhörung der Stadt und Einholung eines Gutachtens der ASVK durch Verordnung Änderungen des Schutzgebietes vorzunehmen."

Der zweite Satz des Abs.3 bleibt unverändert.

5.2.: Verborgene Schätze sichtbar machen: Die in Graz entdeckten archäologischen Funde sind einer breiteren Öffentlichkeit unbekannt, da sie nur in unattraktiven, oft sogar versteckten Schaukästen präsentiert werden. Beispielsweise wird auf die an der Westseite des Hauptplatzes liegende Davidgasse verwiesen, wo in bescheidenster Weise an die seinerzeitigen Ausgrabungen am Grazer Hauptplatz erinnert werden soll, die einer zuvor völlig unbekanntem, mehrphasigen mittelalterlichen Verbauung und damit einer frühen Grazer Marktstruktur zuzuordnen sind. Ähnliches gilt für wissenschaftliche Funde in den Bereichen Pfauegarten und Alte Universität. Es wird daher angeregt, diese Zeugnisse einer frühen

Stadtgeschichte durch ein neues und zeitgemäßes, EDV-unterstütztes Präsentationskonzept für die Öffentlichkeit sichtbar zu machen und in das museale Angebot zu integrieren. Computeranimationen über das Stadtbild vor beispielsweise 800 Jahren wären hoch interessant.

Eine Zusammenarbeit mit dem Institut für Archäologie der Universität Graz bietet sich an.

5.3.: Kontrolle der Erhaltungspflicht verbessern: Wie schon im Vorjahr ausgeführt, wird dringend empfohlen, die gesetzlich festgelegte Erhaltungspflicht schutzwürdiger Bauwerke baupolizeilich intensiver zu kontrollieren und bei Nichteinhaltung dagegen wirksam einzuschreiten. Damit kann ein allfällig beabsichtigtes Herbeiführen einer Abbruchreife rechtzeitig erkannt und verhindert werden.

6. Zehn Jahre Grazer Altstadtanwaltschaft:

Am 18. Jänner 2019 jährte sich die Bestellung eines Grazer Altstadtanwaltes zum zehnten Mal. Rückblickend wird festgehalten, dass in diesen zehn Jahren in der Geschäftsstelle der ASVK und des Altstadtanwaltes über 7.400 Geschäftsstücke zu bearbeiten waren. Dank des Ausbaus der Projektsprechtag und der schriftlich oder mündlich angebotenen Beratungen in Voranfrageverfahren konnte die Quote positiver Gutachten für die Behörde von durchschnittlich 76 % auf rund 86% erhöht werden.

Die Tätigkeit des Altstadtanwaltes konzentrierte sich in dieser Zeit neben der Teilnahme an Kommissionssitzungen, Sprechtagen und Gerichtsterminen auf rechtliche Stellungnahmen, Berufungen und Verwaltungsgerichtsbeschwerden. Dies erfolgte im Bemühen, dem Grazer Altstadtschutz im mitunter konfliktreichen Spannungsfeld zwischen Bewahrung und Weiterentwicklung die notwendige Ausgewogenheit zukommen zu lassen. Der derzeitige, nun im 80. Lebensjahr stehende Altstadtanwalt bedankt sich bei dieser Gelegenheit bei allen Damen und Herren des Landes und der Stadt für die erwiesene Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen

Graz, am 24. Jänner 2019

Prof. Dr. Manfred Rupprecht

