

STIA IMMO GmbH  
DI Johann Steiner  
Bischofsplatz 1  
8010 Graz

PRÜFUNG - ERWEITERUNG DER GEBÄUDE DURCH AUFSTOCKUNG:

- Carnerigasse 1, 3 und 5
- Carnerigasse 7
- Carnerigasse 9
  
- Wilhelm-Raabe-Gasse 17, 19



GRUNDSTÜCK	OBJEKT	GST-NR	FLAECHE
	Wilhelm Raabe Gasse 17	745/34	286,00 m <sup>2</sup>
	Wilhelm Raabe Gasse 19	745/35	287,00 m <sup>2</sup>
	Grundstück lt. GDB	745/16	2756,00 m <sup>2</sup>
	Grundstückfläche gesamt		3329,00 m <sup>2</sup>
	Carnerigasse 1	745/36	196,00 m <sup>2</sup>
	Carnerigasse 3	745/37	196,00 m <sup>2</sup>
	Carnerigasse 5	745/38	209,00 m <sup>2</sup>
	Carnerigasse 7	745/39	196,00 m <sup>2</sup>
	Carnerigasse 9	745/40	239,00 m <sup>2</sup>
	Grundstück lt. GDB	745/15	3238,00 m <sup>2</sup>
	Grundstückfläche gesamt		4274,00 m <sup>2</sup>



- es gibt **keinen** Bebauungsplan Für die zu bearbeitenden Grundstücke

## BEBAUUNGSGRUNDLAGEN aus: Ausweisung Flächenwidmungsplan 4.0 (idgF)

✓	<b>4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan (FWP)</b>
✓	4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan
✓	4.0 (idgF) FWP - Deckplan 1 - Bebauungsplanzonierungsplan
✓	4.0 (idgF) FWP - Deckplan 2 - Beschränkungszonen f.d. Raumheizung
✓	4.0 (idgF) FWP - Deckplan 3 - Hochwasserabfluss und Gefahrenzonen
	4.0 (idgF) FWP - Deckplan 4 - Baulandmobilisierungsplan
	4.0 (idgF) FWP - Karte 1 - Abwasserplan (GAP)
	4.0 (idgF) FWP - Karte 2A - Verkehrslärmkataster - Straße/Nacht
	4.0 (idgF) FWP - Karte 2B - Verkehrslärmkataster - Flug/Bahn
	4.0 (idgF) FWP - Karte 3 - Fernwärmeanschlussbereiche
	4.0 (idgF) FWP - Karte 6 - Nutzungsbeschränkungen
	<b>4.0 (idgF) Stadtentwicklungskonzept (STEK)</b>
	4.0 (idgF) Stadtentwicklungskonzept
	4.0 (idgF) STEK - Deckplan 1 - Regionales Entwicklungsprogramm
	4.0 (idgF) STEK - Deckplan 2 - Nutzungsbeschränkungen
	4.0 (idgF) STEK - Deckplan 3 - Verkehr
	4.0 (idgF) STEK - Deckplan 4 - Verkehrslärm
	4.0 (idgF) STEK - Deckplan 5 - Einkaufszentren
	<b>1.0 RLB - Räumliches Leitbild</b>
	1.0 RLB - Bereichstypenplan
	1.0 RLB - Deckplan 1 - Teilraumabgrenzungen
	<b>Sonstige</b>
	Kommunales Energie Konzept 2017
	Luftbild

INFO: Das Stadtentwicklungskonzept 4.0 stellt das strategische Planungsinstrument der Landeshauptstadt Graz für die kommenden 15 Jahre dar, welches auf Basis von zehn Grundsätzen die künftige Entwicklung skizziert. Ziel dieser Grundsätze ist die Verwirklichung einer Stadt mit hoher Lebensqualität, weshalb sämtliche Maßnahmen und Projekte der Stadtentwicklung zukünftig mit diesen Grundsätzen übereinstimmen müssen.

Formal ist das Stadtentwicklungskonzept (STEK) eine Verordnung Das 2013 beschlossene 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das die langfristigen Ziele der Stadt fixiert, bildet die **Grundlage für den 4.0 Flächenwidmungsplan**. In diesem wird auf die Parzelle genau festgelegt, was wo und wie passieren darf.

- **4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan**  
- aus Legende: Allgemeines Wohngebiet (WA), Dichte 0,6 - 1,2
- **4.0 (idgF) FWP - Deckplan 1 - Bebauungsplanzonierungsplan**  
- aus Legende: Bebauungsplan erforderlich. Anmerkung: Da wir einen Zubau machen ist das Thema Bebauungsplan nicht relevant.
- **4.0 (idgF) FWP - Deckplan 2 – Beschränkungszonen f.d. Raumheizung**  
- aus Legende: Die zu bearbeitenden Grundstücke sind innerhalb der Beschränkungszone für die Raumheizung.
- **4.0 (idgF) FWP - Deckplan 3 – Hochwasserabfluss**  
- aus Legende: HQ100 Hochwassergefährdungsbereich + Sanierungsgebiet Hochwasser in der Wilhelm-Raabe-Gasse. Anmerkung: Beim Einreichen um Baubewilligung eventuell die Vorschreibung einer Wasserrechtlichen Stellungnahme. Bei HQ30 ist ein Wasserrechtliche Stellungnahme verpflichtend.

<b>4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan (FWP)</b>	
4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan	
4.0 (idgF) FWP - Deckplan 1 - Bebauungsplanzonierungsplan	
4.0 (idgF) FWP - Deckplan 2 - Beschränkungszonen f.d. Raumheizung	
4.0 (idgF) FWP - Deckplan 3 - Hochwasserabfluss und Gefahrenzonen	
4.0 (idgF) FWP - Deckplan 4 - Baulandmobilisierungsplan	
4.0 (idgF) FWP - Karte 1 - Abwasserplan (GAP)	
4.0 (idgF) FWP - Karte 2A - Verkehrslärmkataster - Straße/Nacht	
4.0 (idgF) FWP - Karte 2B - Verkehrslärmkataster - Flug/Bahn	
4.0 (idgF) FWP - Karte 3 - Fernwärmeanschlussbereiche	
4.0 (idgF) FWP - Karte 6 - Nutzungsbeschränkungen	
<b>4.0 (idgF) Stadtentwicklungskonzept (STEK)</b>	
4.0 (idgF) Stadtentwicklungskonzept	
4.0 (idgF) STEK - Deckplan 1 - Regionales Entwicklungsprogramm	✓
4.0 (idgF) STEK - Deckplan 2 - Nutzungsbeschränkungen	✓
4.0 (idgF) STEK - Deckplan 3 - Verkehr	✓
4.0 (idgF) STEK - Deckplan 4 - Verkehrslärm	
4.0 (idgF) STEK - Deckplan 5 - Einkaufszentren	
<b>1.0 RLB - Räumliches Leitbild</b>	
1.0 RLB - Bereichstypenplan	✓
1.0 RLB - Deckplan 1 - Teilraumabgrenzungen	
<b>Sonstige</b>	
Kommunales Energie Konzept 2017	✓
Luftbild	

**BEBAUUNGSGRUNDLAGEN aus:**  
**4.0 (idgF) Stadtentwicklungskonzept**

- **4.0 (idgF) Stadtentwicklungskonzept**  
- aus Legende: Wohngebiet hoher Dichte §13
- **4.0 (idgF) STEK - Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm**  
- aus Legende: Abgrenzung Kernstadt – Vorrangzone Siedlungsentwicklung
- **4.0 (idgF) STEK - Deckplan 3 – Verkehr**  
- aus Legende: Kategorie 1 - Innerstädtische Bedienqualität - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende. Anmerkung: Pro Wohneinheit ist gem. § 89 Abs 3 Z 1 Stmk. BauG 1 PKW Stellplatz zu errichten, wenn es die Situation nicht zulässt, ist um die Ausnahmegenehmigung bei der Stadtplanung der Stadt Graz anzusuchen. Grundsätzlich kommt es auf die Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz an ob der Ausnahme zugestimmt werden kann.

**BEBAUUNGSGRUNDLAGEN aus: 1.0 RLB – Räumliches Leitbild**

**1.0 RLB Bereichstypenplan**

- aus Legende: Geschößwohnbau. Anmerkung: Keine Angaben zur max. Geschoßanzahl

**BEBAUUNGSGRUNDLAGEN aus: Sonstige**

**Kommunales Energie Konzept 2017**

- aus Legende: Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

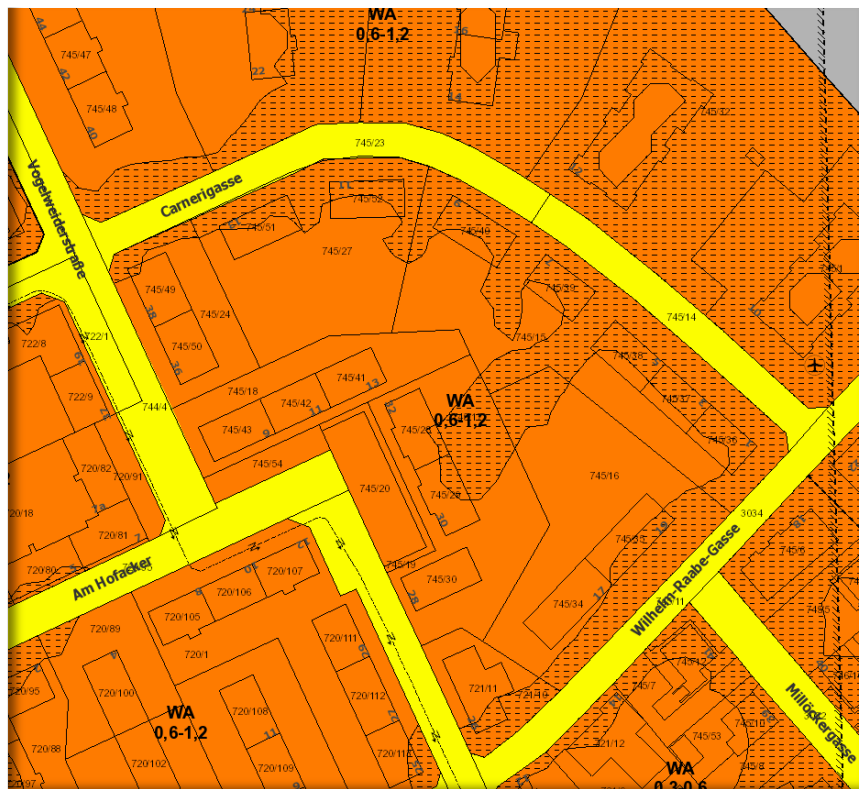
BRUTTOGESCHOßFLÄCHEN | GRUNDSTÜCKSFÄCHE | BEBAUUNGSDICHTE

Grundstücksfläche gem. Digitaler Kataster 7603 m<sup>2</sup>. Bestehende Bruttogeschosßflächen (BGF) gerechnet auf Basis digitaler Kataster und Geschosßanzahl. Anmerkung: Die BGF gerechnet von den Einreichplanunterlagen entspricht minus 60m<sup>2</sup> gegenüber Kataster. Naturmaß erforderlich für weitere Bearbeitung.

Dichteberechnung Bestandsobjekt (die beiden Grundstücke sind/müssen zusammengelegt).

Objekt	BGF	Geschosße	BGF best.	Grundstück	Dichte akt.
Wilhelm Raabe Gasse 17-19	573 m <sup>2</sup>	4	2292 m <sup>2</sup>	3329 m <sup>2</sup>	0,69
Carnerigasse 1,3,5	601 m <sup>2</sup>	4	2404 m <sup>2</sup>		
Carnerigasse 7	196 m <sup>2</sup>	4	784 m <sup>2</sup>	4274 m <sup>2</sup>	0,97
Carnerigasse 9	239 m <sup>2</sup>	4	956 m <sup>2</sup>		
<b>GESAMTOBJEKT inkl. 1,5 G.</b>			<b>6436 m<sup>2</sup></b>	<b>7603 m<sup>2</sup></b>	<b>0,85</b>

Maximal mögliche Bebauungsdichte gem. Flächenwidmungsplan 4.0 der Stadt Graz:  
Ausweisung Flächenwidmungsplan 4.0 Wohnen Allgemein (WA) 0,6-1,2



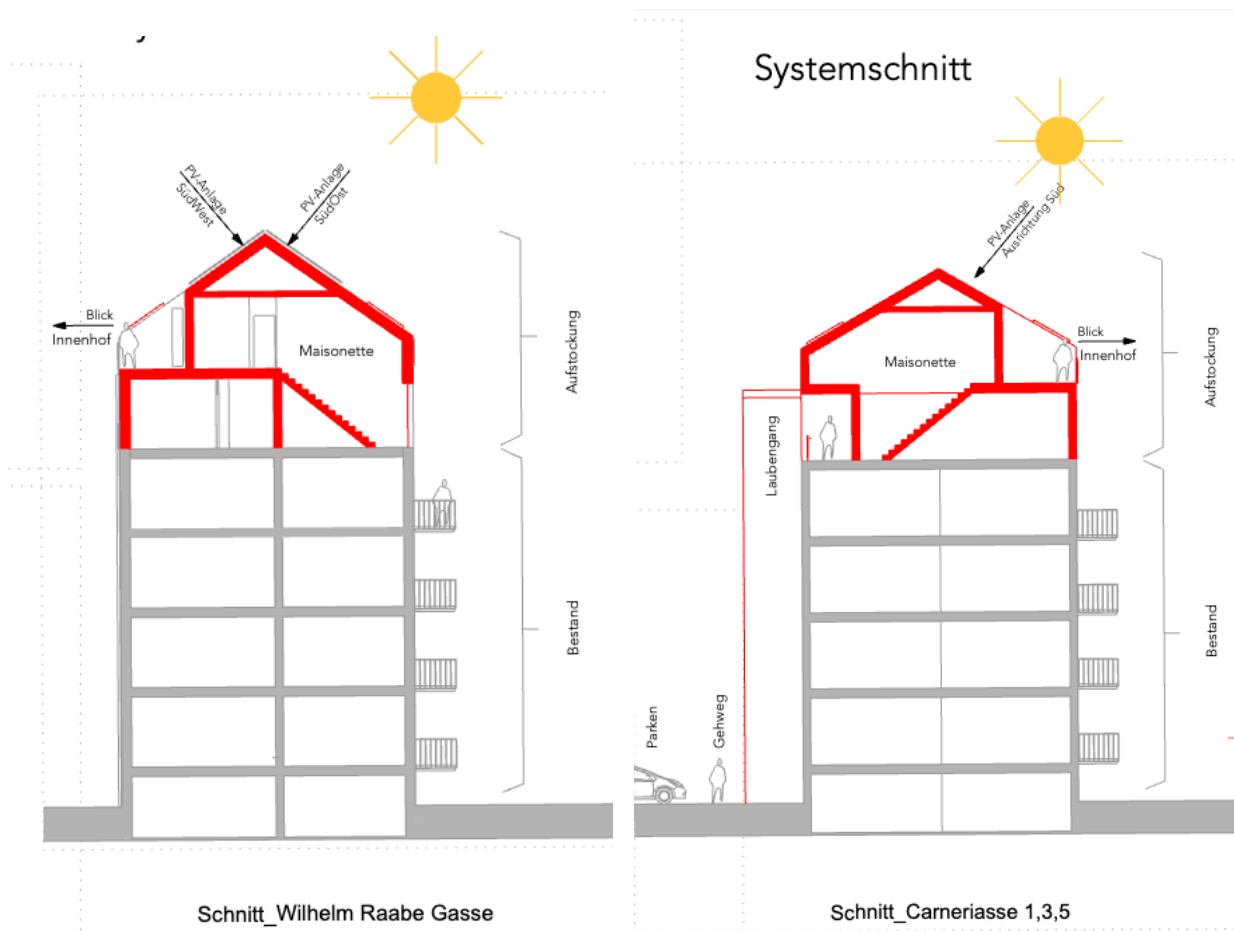
## KONZEPT AUFSTOCKUNG

Der städtebauliche Kontext gibt Hinweis zur Aufstockung der Gebäude Wilhelm-Raabe-Gasse und Carnerigasse. Die Dichte von 1,2 lt. FläWi spannt den Rahmen für eine 1,5 – 2 Geschößige Aufstockung. Die Projektkonstellation der anstehenden Sanierung in Zusammenhang mit der Aufstockung erscheint als schlüssiges Gesamtkonzept.

- **VARIANTE AUFSTOCKUNG 1,5 GESCHOSSE(MAISONETTEN-WOHNUNGEN MIT DACHSCHRÄGE)**



Objekt	BGF best.	Grundstück	Lift	neu VG	neu DG	Dichte
Wilhelm Raabe Gasse 17-19	2292 m <sup>2</sup>	3329 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>	458 m <sup>2</sup>	0,99
Carnerigasse 1,3,5	2404 m <sup>2</sup>		5 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup>	437 m <sup>2</sup>	
Carnerigasse 7	784 m <sup>2</sup>	4274 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	1,36
Carnerigasse 9	956 m <sup>2</sup>		5 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	
<b>GESAMTOBJEKT inkl. 1,5 G.</b>	<b>6436 m<sup>2</sup></b>	<b>7603 m<sup>2</sup></b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>	<b>1496 m<sup>2</sup></b>	<b>1191 m<sup>2</sup></b>	<b>1,20</b>



Die Aufstockung mit Maisonett-Wohnungen inkl. Ausbildung Obergeschoß mit Kniestock erreicht die Maximaldichte von 1,2. Hier wurden bereits die Terrassenausschnitte in Abzug gebracht + jene Flächen im Dachraum, in denen die lichte Raumhöhe kleiner als 1,50 m ist.

Das 3-gliedrige Wohngebäude in der Carnerigasse 1,3 und 5 wird durch einen Laubengang erschlossen. Aktuell muss der Laubengang in die Dichteberechnung miteinbezogen werden.



## Erschließung

Die Gebäudetypologie der Bestandsgebäude sind 2-Spänner und aneinander gereichte 2-Spänner. Da die Stiegenhäuser an der Fassade platziert sind eignet sich die Situation dafür, dass der Lift jeweils in Höhe der Stiegenhäuser dem Gebäude angedockt wird.

In der Carnerigasse 1,3 und 5 ist der Vorschlag nur einen Lift zu platzieren. Die hier gewählte Gebäudeaufstockung mit der nordseitigen Laubengängerschließung entspricht dieser Situation.

Der Grünstreifen entlang der Straßenfassade Carnerigasse soll die Breite haben, dass der Lift zwischen Gehweg und Hausfassade Platz findet. Alle hier behandelten Gebäude haben die Situation Halbstock und die Erschließung des Bestandes kann nur im Zwischenpodest erfolgen.

Da der Liftschacht nur oberirdisch anzuordnen sein wird, ist er 1x zur Dichte zu rechnen, erschließt er auch das KG, ist er nicht zur Dichte zu rechnen, da in diesem Fall die FBOK zur Gänze unter angrenzendem Gelände liegt.

## Ruhender Verkehr

Pro Wohneinheit ist gem. § 89 Abs 3 Z 1 Stmk. BauG 1 PKW Stellplatz zu errichten, wenn es die Situation nicht zulässt, ist um die Ausnahmegenehmigung (Befreiung von der Schaffung von neuen Stellplätzen angesucht) bei der Stadtplanung der Stadt Graz anzusuchen. Grundsätzlich kommt es auf die Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz an ob der Ausnahme zugestimmt werden kann.

- **VARIANTE AUFSTOCKUNG MIT ZWEI VOLLGESCHOSSEN**

In der zuvor vorgestellten Variante ist das Dachgeschoß mit Kniestock ausgebildet. Einerseits wurde der ursprünglichen Bauform Rechnung getragen und andererseits konnte so die Maximaldichte von 1,2 eingehalten werden.

Eine Dichteüberschreitung würde zusätzlich zu den Verhandlungen mit den Miteigentümern noch eine positive Stellungnahme der Stadtplanung erfordern. Zwei Themen sind vordergründig. Einerseits die Architektur/Architektursprache in der Auseinandersetzung mit dem urbanen Stadtraum und andererseits die Verwertung vom Wohnraum durch den Eigentümer.

**Zu Architektur**

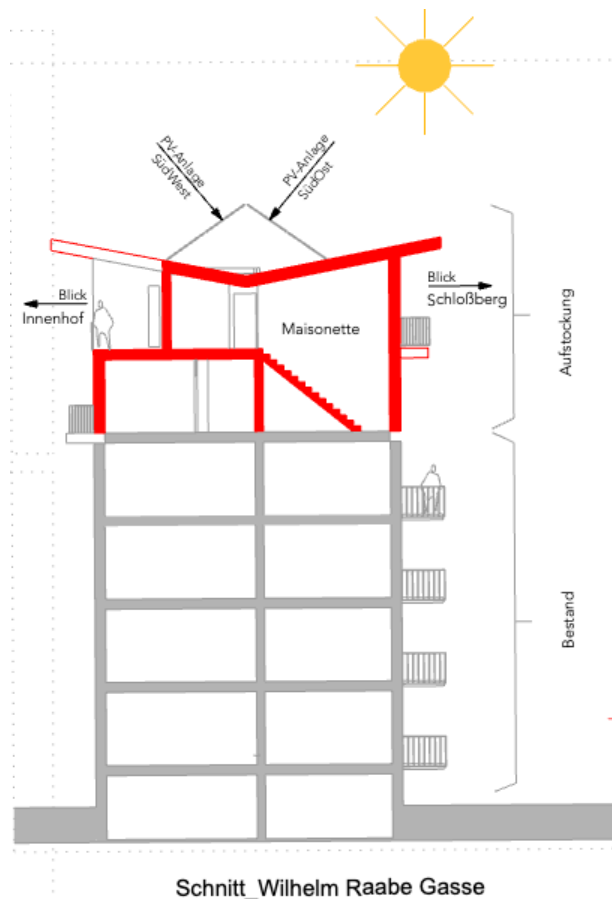
Die Kommunikation mit dem Stadtraum durch den Mieter/Bewohner der Dachwohnungen als Leitbild. Das zu bearbeitende Gebäudeensemble der 4 Häuser kann eben durch das große Bauvolumen eine Haltung transportieren. Ist diese „schützend“ oder möchte diese in Austausch mit dem Stadtraum treten, das kann Architektur hier leisten.

Der gedachte Wohnraum, der durch die Gebäudeaufstockung entsteht ist Penthaus Charakter. Egal, ob supra qualitative Bauweise oder auch anders, Wohnen im 5ten und 6ten Stock bietet hier den Blick zum Schloßberg, zum grünen Innenhof oder in die eigene gegenüberliegende Architektur. Die Einschnitte der Terrassen/Dachterrassen der Gebäude Carnerigasse, sowie Wilhelm-Raabe-Gasse treten in angenehme Kommunikation.

Zum Transportieren einer Haltung eignet sich in diesem Projekt besonders die formale Ausgestaltung der Dachform.

**Zu Eigentümer**

Zwei Vollgechoße, auch das Dachgeschoß ohne Kniestock, erscheinen langfristig leichter Vermietbar zu sein.



## Berechnung zu Aufstockung mit zwei Vollgeschoßen

Objekt	BGF best.	Grundstück	Lift	neu VG	neu DG	Dichte
Wilhelm Raabe Gasse 17-19	2292 m <sup>2</sup>	3329 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>	505 m <sup>2</sup>	1,00
Carnerigasse 1,3,5	2404 m <sup>2</sup>		5 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	
Carnerigasse 7	784 m <sup>2</sup>	4274 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	1,39
Carnerigasse 9	956 m <sup>2</sup>		5 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	
<b>GESAMTOBJEKT inkl. 2 G.</b>	<b>6436 m<sup>2</sup></b>	<b>7603 m<sup>2</sup></b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>	<b>1496 m<sup>2</sup></b>	<b>1365 m<sup>2</sup></b>	<b>1,23</b>

→ Die Dichteüberschreitung wäre vorab mit dem Stadtplanungsamt zu klären.



## ÜBERSICHT      BGF | NUTZFLÄCHEN | ANZAHL WOHNUNGEN

Objekt	BGF Var.1	BGF Var.2	Nutzfläche	Terassen	Anz. W
Wilhelm Raabe Gasse 17-19	1010 m <sup>2</sup>	1057 m <sup>2</sup>	748 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	10
Carnerigasse 1,3,5	1017 m <sup>2</sup>	1080 m <sup>2</sup>	748 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	10
Carnerigasse 7	325 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	4
Carnerigasse 9	360 m <sup>2</sup>	402 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	3

## BERECHNUNGSBLATT

- Dichteberechnung Bestandsobjekt (die beiden Grundstücke sind/müssen zusammengelegt).

Objekt	BGF	Geschoße	BGF best.	Grundstück	Dichte akt.
Wilhelm Raabe Gasse 17-19	573 m <sup>2</sup>	4	2292 m <sup>2</sup>	3329 m <sup>2</sup>	0,69
Carnerigasse 1,3,5	601 m <sup>2</sup>	4	2404 m <sup>2</sup>		
Carnerigasse 7	196 m <sup>2</sup>	4	784 m <sup>2</sup>	4274 m <sup>2</sup>	0,97
Carnerigasse 9	239 m <sup>2</sup>	4	956 m <sup>2</sup>		
<b>GESAMTOBJEKT inkl. 1,5 G.</b>			<b>6436 m<sup>2</sup></b>	<b>7603 m<sup>2</sup></b>	<b>0,85</b>

- Variante Aufstockung mit 1,5 Vollgeschossen

Objekt	BGF best.	Grundstück	Lift	neu VG	neu DG	Dichte
Wilhelm Raabe Gasse 17-19	2292 m <sup>2</sup>	3329 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>	458 m <sup>2</sup>	0,99
Carnerigasse 1,3,5	2404 m <sup>2</sup>		5 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup>	437 m <sup>2</sup>	
Carnerigasse 7	784 m <sup>2</sup>	4274 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	1,36
Carnerigasse 9	956 m <sup>2</sup>		5 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	
<b>GESAMTOBJEKT inkl. 1,5 G.</b>	<b>6436 m<sup>2</sup></b>	<b>7603 m<sup>2</sup></b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>	<b>1496 m<sup>2</sup></b>	<b>1191 m<sup>2</sup></b>	<b>1,20</b>

- Variante Aufstockung mit zwei Vollgeschossen

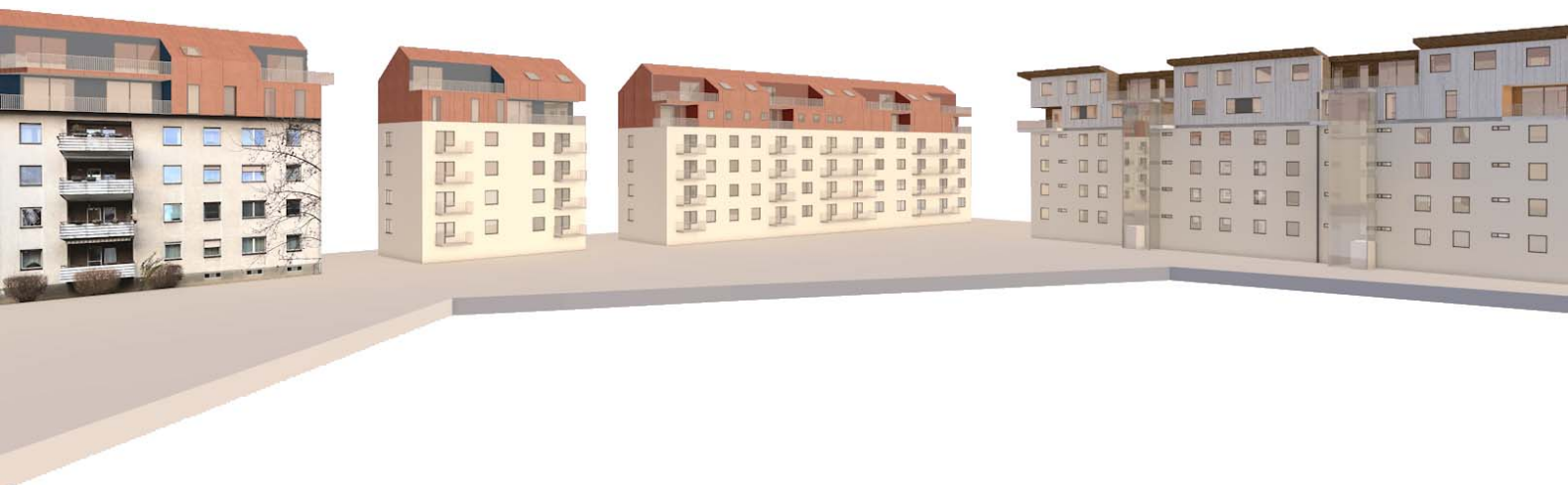
Objekt	BGF best.	Grundstück	Lift	neu VG	neu DG	Dichte
Wilhelm Raabe Gasse 17-19	2292 m <sup>2</sup>	3329 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>	505 m <sup>2</sup>	1,00
Carnerigasse 1,3,5	2404 m <sup>2</sup>		5 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	
Carnerigasse 7	784 m <sup>2</sup>	4274 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	1,39
Carnerigasse 9	956 m <sup>2</sup>		5 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	
<b>GESAMTOBJEKT inkl. 2 G.</b>	<b>6436 m<sup>2</sup></b>	<b>7603 m<sup>2</sup></b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>	<b>1496 m<sup>2</sup></b>	<b>1365 m<sup>2</sup></b>	<b>1,23</b>

- Übersicht Bgf | Nutzflächen | Anzahl Wohnungen

Objekt	BGF Var.1	BGF Var.2	Nutzfläche	Terassen	Anz. W
Wilhelm Raabe Gasse 17-19	1010 m <sup>2</sup>	1057 m <sup>2</sup>	748 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	10
Carnerigasse 1,3,5	1017 m <sup>2</sup>	1080 m <sup>2</sup>	748 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	10
Carnerigasse 7	325 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	4
Carnerigasse 9	360 m <sup>2</sup>	402 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	3



DARSTELLUNG DER VARIANTE 2



Gebäude der Carnerigasse habe ich hier noch nicht angepasst.