

DYNAMISCHE ZEILEN

Neunutzung des Kasernengeländes Leibnitz

DIPLOMARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades einer/s

Diplom-Ingenieurin/Diplom-Ingenieurs

Studienrichtung : Architektur

IRENE HARTL

Technische Universität Graz

Erzherzog-Johann-Universität

Fakultät für Architektur

Betreuer: Dokonal, Wolfgang, Ass.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn.

Institut für Städtebau

Jänner/2012

Deutsche Fassung:
Beschluss der Curricula-Kommission für Bachelor-, Master- und Diplomstudien vom 10.11.2008
Genehmigung des Senates am 1.12.2008

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am (Unterschrift)

Englische Fassung:

STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

.....
date (signature)

V O R W O R T

Ursprünglich sollte im Rahmen dieser Arbeit, auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne in Leibnitz, ein Kunst- und Kulturzentrum entstehen.

Im Laufe der Recherchearbeiten bin ich jedoch zur Überzeugung gelangt, dass für das Vorhaben Kunst- und Kulturzentrum, ein anderer Standort besser geeignet ist. Dieser würde sich direkt am Stadtzentrum und dem Stadtpark befinden und wäre auch an das Grundstück, auf welchem sich die Galerie des Kulturvereins befindet angrenzend.

Dem gegenüber stand nun das ursprüngliche Planungsgebiet, das Areal der seit 2007 stillgelegten Hermann-Kaserne, am südlichen Stadtrand liegend.

Da es in Leibnitz auch an Wohnraum fehlt, und mich dieses Thema hinsichtlich Städtebau mehr reizte, habe ich mich entschieden auf diesem Gelände ein neues Wohngebiet zu planen.

Die Schwerpunkte die sich aus dieser Themenwahl ergaben, waren eine Bebauung nicht im herkömmlichen Sinne zu schaffen, der Kontrast zum unmittelbar angrenzenden Einfamilienhausgebiet sowie der Umgang mit den vorhandenen Lärmquellen Bahntrasse und der darüberführenden Landesstraße.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

9..... E I N L E I T U N G

BEZIRK LEIBNITZ - STADT LEIBNITZ

- 12..... **Der Bezirk Leibnitz:**
- 12..... • Topographische Grenzen
 - 12..... • Gemeinden/Zentren/Besiedelung
 - 13..... • Verkehrsinfrastruktur
 - 13..... • Wirtschaftsstruktur
 - 14..... • Bildungsstruktur
- 15..... **Die Stadt Leibnitz:**
- 15..... • kleine Stadtgeschichte
 - 17..... • Baugeschichte
 - 18..... Bauepochen
 - 23..... • Die Stadt heute
 - 23..... Verkehrsinfrastruktur
 - 24..... Wirtschaftsstruktur
 - 24..... Bildungsstruktur

B E S T A N D S A N A L Y S E N

- 27..... **Die Stadtanalyse:**
- 27..... • Orthofotoanalyse - die Umgebung / die Stadt
 - 30..... Einkaufsmöglichkeiten
 - 30..... Büroflächen
 - 30..... Seminare und Konferenzen
 - 31..... Museen, Galerien, Veranstaltungen
 - 32..... Freizeit- und Bildungseinrichtungen,
Nächtigungen
 - 32..... Wohnraum
 - 33..... Brachen
 - 33..... • Schlussfolgerung

<u>Das Planungsgebiet:</u>	.....36
• Lage	.....36
• Geschichte	.....37
• städtebauliche Analyse	.....40
Einfamilienhäuser und Geschoßwohnbauten	....42
Verkehr und Erschließung	....46
Grünflächen und Denkmalschutz	....50
Infrastruktur und Stadtzentrum	....53
Flächenwidmungsplan	....58
• Schlussfolgerung	.....62
• Bestandsanalyse der Gebäude	.....64

E N T W U R F

<u>Die Neunutzung:</u>	.....69
• Zielsetzungen	.....69
<u>Die Entwurfsphasen:</u>	.....72
• Bebauungsstudie	.....72
Variante 1-kleinteilige dynamische Zeile	....74
Variante 2-gruppeirte Blöcke	....80
Variante 3-Quer + Längs/Längs + Quer	....86
Fazit	....92
• Optimierung Zielsetzungen	.....93
• Ausarbeitung eines Bebauungsentwurfs / Dynamische Zeilen	.....94
Bebauungsstruktur	....96
Lageplan und Nutzungsfunktionen	....98
Dichte und Höhenentwicklung	....106
Park, Baumbestand und Denkmalschutz	....110
Freiräume durch Gebäudestellung	....112
externer Verkehr	....116
interne Wegeführung	....118
Profilschnitte	....122
Stimmungsbilder	....126
Bebauungsplan	....136
Literaturverzeichnis	...140
Abbildungsverzeichnis	...141

E I N L E I T U N G

In der Kleinstadt Leibnitz, im gleichnamigen steirischen Bezirk wurde im Jahre 2007, im Zuge einer Heeresreform, so wie viele andere Kasernen, auch der Standort Hermann-Kaserne geschlossen. Ein Jahr später erwarb die Gemeinde das Areal zurück, das dem Bundesministerium für Landesverteidigung mittels Schenkungsvertrag übergeben worden war. Seit der Schließung und dem Auszug der dort stationierten Soldaten ist das Gelände ungenutzt, die Gebäude stehen leer und sind ihrem Verfall ausgesetzt.

Nicht nur die Gemeinde ist seither auf der Suche nach einer sinnvollen und nachhaltigen neuen Nutzung des ca. 8 ha großen Gebietes. Auch die Anwohner in unmittelbarer Nähe haben ihre Vorstellungen, Wünsche und Befürchtungen.

Das Areal befindet sich zwar am südlichen Stadtrand, jedoch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum, dem Bahnhof und dem in der Nachbargemeinde Wagna befindlichen Landeskrankenhaus. Verkehrstechnisch ist es sehr gut erschlossen, situiert an den Landesstraßen Marburgerstraße und Waganastraße, widmungsmäßig zwischen Wohngebiet und Kerngebiet eingebettet.

Im Zuge dieser Arbeit wird ein Bebauungsvorschlag für ein neues Wohngebiet mit angrenzender Parkanlage und Räumlichkeiten für Handel und Dienstleister erarbeitet, der in weiterer Folge als Grundlage für einen Bebauungsplan (Masterplan) herangezogen werden wird.

Das neue Wohngebiet soll vorwiegend junge Menschen, Alleinstehende, Alleinerzieher, Jungfamilien und Menschen, die eine temporäre Wohnmöglichkeit suchen, ansprechen.

BEZIRK LEIBNITZ - STADT LEIBNITZ

Der Bezirk Leibnitz:

- Topographische Grenzen
- Gemeinden/Zentren/Besiedelung
- Verkehrsinfrastruktur
- Wirtschaftsstruktur
- Bildungsstruktur

Die Stadt Leibnitz:

- kleine Stadtgeschichte
- Baugeschichte
Baupochen
- Die Stadt heute
Verkehrsinfrastruktur
Wirtschaftsstruktur
Bildungsstruktur

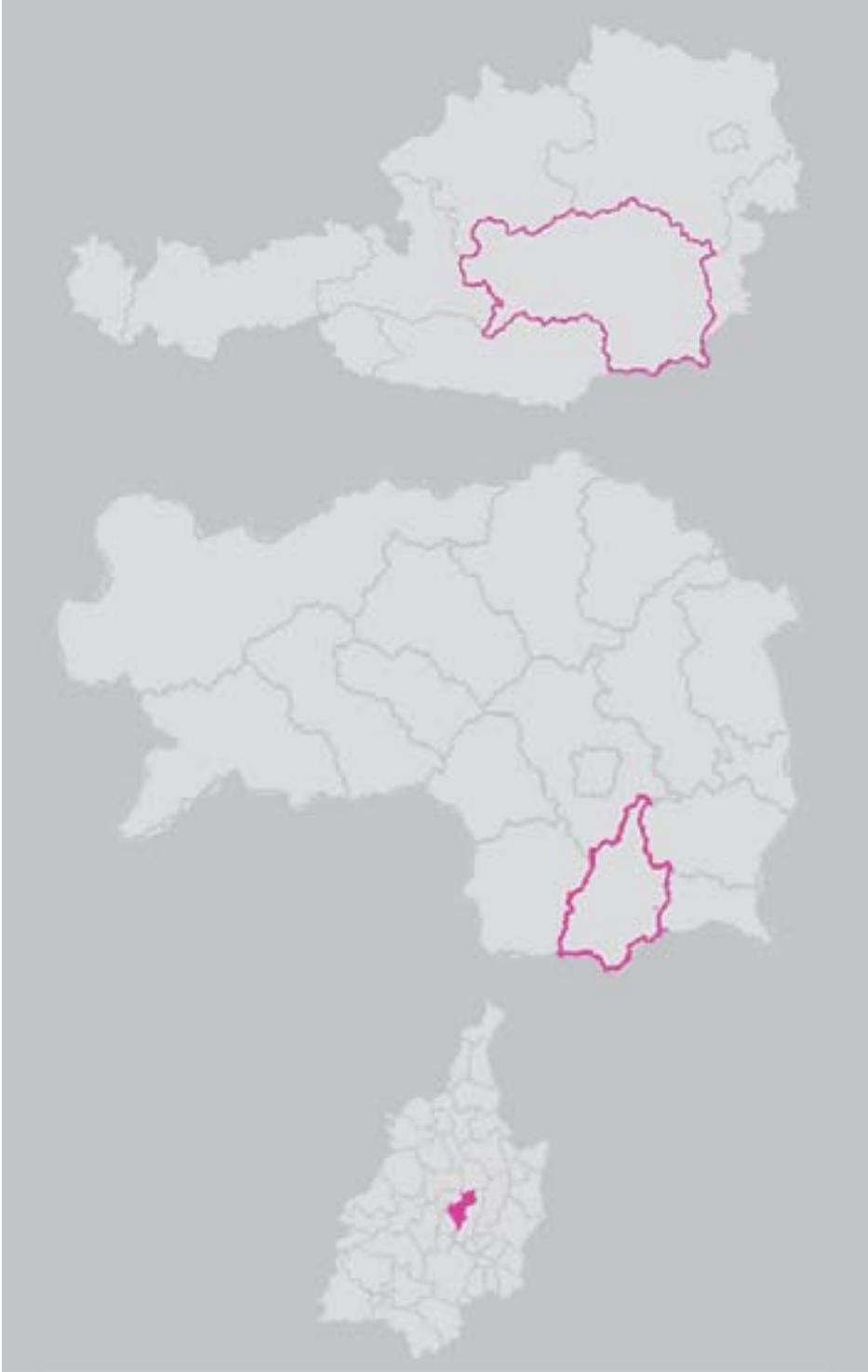


Abb.01
Lage Bundesland/Bezirk/Stadt

DER BEZIRK LEIBNITZ

Der Bezirk Leibnitz gehört neben dem Bezirk Deutschlandsberg der Region Südweststeiermark an. Er erstreckt sich über 682,69 km².

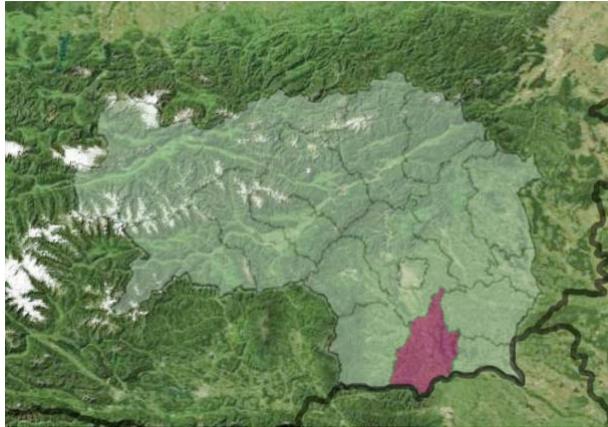
Topographische Grenzen

Die Bezirksgrenzen werden durch die Nachbarbezirke Graz Umgebung im Norden, Feldbach und Radkersburg im Osten und Deutschlandsberg im Westen gebildet. Das südliche Ende des Bezirks wird durch die den Alpen zugehörigen Mittelgebirgszüge Poßruck und Remschnigg, die gleichzeitig die Staatsgrenze zu Slowenien darstellen, gebildet. Sowohl Teile des Oststeirischen wie auch des Weststeirischen Hügellandes gehören dem Bezirk an. Der Kernraum des Bezirks wird durch die

Abb. 02
Orthofoto
Steiermark / Bezirk Leibnitz

Steiermark
Nachbarstaaten:
Slowenien (Süden)

Nachbarbundesländer:
Ober- und Niederösterreich
(Norden)
Burgenland (Osten)
Kärnten und Salzburg (Westen)



Terrassen- und Auenlandschaft der Mur im Leibnitzer Feld definiert.¹

Gemeinden / Zentren / Besiedelung

Dem Bezirk gehören 16 Marktgemeinden, 48 Gemeinden, sowie die gleichnamige Stadtgemeinde (Bezirkshauptstadt) an.

In der Region Bezirk Leibnitz leben 77.289 Menschen (Statistik Austria, Erhobene Daten vom 1.1.2011). In den Jahren von 2001 (75.328 Einwohner, Statistik Austria) bis 2011 hat die Wohn-

1 Vgl. Regionsprofil Leibnitz 2006, 6.

bevölkerung um 2,6 % zugenommen. Betrachtet man die Bevölkerungsprognose der ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz), wird bis 2030 mit einem Bevölkerungsanstieg von 7,5 % (5.754 Personen mehr im Bezirk), bis 2050 mit einem weiteren Anstieg von 3,9 % (weitere 3.191 Personen) gerechnet. Ausgangsjahr für diese Prognosen war das Jahr 2009 mit erhobenen 76.957 Einwohnern im Bezirk.

Die Siedlungszentren (gleichzeitig Wirtschaftszentren) des Bezirks sind die Bezirkshauptstadt Leibnitz und ihre direkten Nachbargemeinden. Das Siedlungsmuster ist der topographischen Situation angepasst. Ebenso wie der Einzugsbereich des Ballungsraums Graz unterliegt auch jener von Leibnitz einem massiven Siedlungsdruck. Gerade entlang der Hauptverkehrsadern ist dieser besonders spürbar. Im Gegensatz dazu zeigen die am Rande des Bezirks gelegenen Bereiche des Hügellandes eine geringere Besiedlungsdichte auf.²



Abb.03
Orthofoto Bezirk Leibnitz /
Stadt Leibnitz

Verkehrsinfrastruktur

Das Hauptverkehrsnetz durch welches der Bezirk an die umliegenden Gebiete angebunden wird, wird durch die Pyhrn Autobahn - A9 und die B67 - Grazer Bundesstraße (Nord-Süd-Richtung), sowie durch die B73 - Kirchbacher Bundesstraße (Südwest-Nordost-Richtung) und die B69 - Südsteirische Bundes-Grenzstraße (West-Ost-Richtung) gebildet. Die Süd-Bahnstrecke Graz - Maribor der Österreichischen Bundesbahn führt ebenfalls durch den Bezirk.³

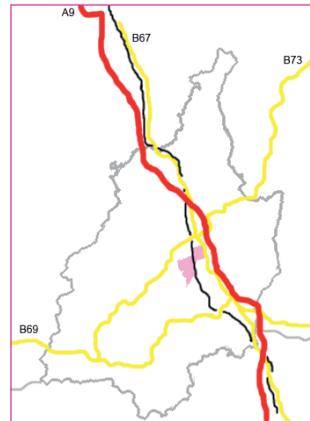


Abb.04
Straßen- und Bahnanbindung
an das Umland

Legende:
rot - Autobahn
gelb - Bundesstraßen
schwarz - Süd-Bahn

Wirtschaftsstruktur

Wirtschaftlich gesehen gehört die Südsteiermark allgemein gesehen zu den schwächeren Regionen Österreichs. Das Bruttoregionalprodukt (BRP) pro Einwohner liegt hier bei 65 % des österreichischen Wertes. Seit 15 Jahren ist jedoch ein Anstieg des BRP um ca. 45 % zu verzeichnen.⁴

.....
2 Vgl. Regionsprofil Leibnitz 2006, 6.
3 Ebda., 7
4 Ebda., 12.

BRP - Bruttoregionalprodukt

Das BRP ergibt sich aus den regionalen Bruttowertschöpfungen und beschreibt den in einem bestimmten Zeitraum von den in einer Region ansässigen produzierenden Einheiten im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit zusätzlich geschaffenen Wert.

Auf Grund der klimatischen und topographischen Verhältnisse sowie der Bodenbeschaffenheiten ist der Bezirk stark landwirtschaftlich geprägt. Die gesamte land- und forstwirtschaftliche Fläche verteilt sich auf ca. 56.000 ha, die vorhandenen Weingärten belaufen sich auf über 2.000 ha. Allerdings ist der Anteil der Arbeitsplätze in diesem Sektor sowie im Bereich Industrie und Gewerbe rückläufig. Im Gegensatz dazu ist ein Anstieg der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbe- reich zu verzeichnen.⁵

Die Einpendlerrate in wirtschaftsstarke Gemein- den wie zum Beispiel Leibnitz, Gralla, Lebring- Sankt Margarethen oder Kaindorf an der Sulm liegt bereits bei 85 %. Die Auspendlerquote nach Graz liegt bei über 60 %, in den an die Lan- deshauptstadt angrenzenden Gemeinden sogar bei teilweise 80 %.⁶

Der Tourismus im Bezirk Leibnitz nimmt rund 3 % aller Nächtigungen der Steiermark ein. Seit Mit- te der 1990er Jahre konnte man einen kontinuier- lichen Anstieg der Nächtigungen von knapp 250.000 auf mittlerweile über 300.000 Nächtigungen pro Jahr verzeichnen. 34 % dieser Nächtigungen fal- len auf 3 bis 5 Stern-Betriebe. Die Haupttou- rismusgebiete der Region findet man entlang der südsteirischen Weinstrasse und um das Gebiet der Stadt Leibnitz sowie der Gemeinde Seggauberg.⁷

Die Arbeitslosenrate konnte im Jahr 2010 (2.847 Arbeitslose) im Gegensatz zu 2009 (3.091 Arbeits- lose) um 7,9 % gesenkt werden (Statistik Austria).

Bildungsinfrastruktur

Im Bezirk findet man im Bereich Pflichtschulen insgesamt 40 Volksschulen, 14 Hauptschulen (da- von zwei in der Bezirkshauptstadt) und vier Po- lytechnische Schulen. Weiterführende Schulen mit Matura befinden sich in Leibnitz Stadt (AHS und HAK) und in Kaindorf an der Sulm (HTBLA). Im Be- zirk (wie auch in ganz Österreich) ist ein Trend zu höherer Ausbildung zu erkennen. Auf Grund der

5 Vgl. Regionsprofil Leibnitz 2006, 13/17.

6 Ebda., 15.

7 Ebda., 16.

guten Verkehrsinfrastruktur ist der Weg zu einem breiten Angebot an weiterführenden Schulen, Akademien oder Fachhochschulen und den Universitäten in der Nahe gelegenen Landeshauptstadt Graz offen.⁸

DIE STADT LEIBNITZ

kleine Stadtgeschichte

Anmerkung: dieses Kapitel ist als Zusammenfassung des Textes „Leibnitz im Laufe der Jahrtausende von Gert Christian, 2005“ zu betrachten. Zusätzliche Informationen sind durch Fußnoten am Absatzende gekennzeichnet.

Die erste bekannte Besiedelung des Gebietes, die man mit der Stadt Leibnitz in Verbindung bringen kann, war am Frauenberg in der Jungsteinzeit, genauer von 4500 bis 2200 v.Chr.. Auch in der Zeit von 1200 bis 750 v. Chr. war der Frauenberg wahrscheinlich besiedelt. In der Keltenzeit (ca. 450 bis um Chr. Geburt) entwickelte sich auf diesem Berg ein stadtähnlicher Zentralort, genannt „Solva“. Ca. um 15 n.Chr. wurde dieser Ort in die Ebene verlegt. 79 n.Chr. erhielt er das römische Stadtrecht und wurde in „Flavia Solva“ umbenannt. Die Tempel des Heiligen Bezirkes lagen am Frauenberg, welcher durch eine Gräberstraße mit der Stadt Flavia Solva verbunden war.

Um 510 wurde Flavia Solva von den Germanen zerstört. Jene Einwohner die in Folge der Zerstörung geblieben sind, zogen sich auf den Tempelberg zurück. Im 7. Jahrhundert wurde der Frauenberg von Slawen besiedelt. Ein neuer Gerichts- und Versammlungsort mit Namen „Lipnizza“ entstand.

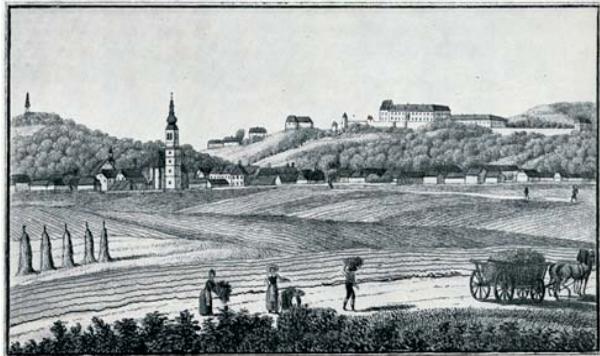
Ungefähr um das Jahr 800 wurde das Gebiet von Leibnitz in politischer Sicht Bayern zugeteilt, kirchlich gehörte es zum Erzbistum Salzburg. In der Ebene Hengistfeldon (heute Leibnitzer Feld) wurde der Ort „Sulb“ gegründet und nahm die Rechtsnachfolge der ehemaligen römischen Stadt Flavia Solva an, welche noch als Ruinenfeld im Gelände sichtbar war.



Abb.05
Stadtanlage Flavia Solva -
Modell

STADT

Abb.06
 „Markt Leibnitz mit dem
 Schloß Seckau in Unterstey-
 er 1825“



1595 schenkte der damalige Erzbischof Wolf Dietrich von Raitenau das Schloss sowie der Markt dem steirischen Bischof Martin Brenner. Die Burg Leibnitz wurde in Schloss Seggau umbenannt.

1634 wurden eine Baumeisterzunft und das Kapuzinerkloster gegründet, weiters entwickelte sich ein ausgeprägtes Fuhrgewerbe. 100 Jahre später erfuhr der Markt Leibnitz einen schweren wirtschaftlichen Schlag. Durch die Errichtung der österreichischen Reichsstraße von Wien nach

In der Spätantike wurde das Gebiet völlig zerstört und neu besiedelt. Die erste kaiserurkundliche Nennung des Ortes Leibnitz (Lipnizza) war im Jahr 970.

Im 11.Jahrhundert wurde am nördlichen Bergsporn des Frauenbergs von den Erzbischöfen von Salzburg die Burg Leibnitz erbaut. Die Burg wurde aus Bausteinen und Ziegeln aus dem Ruinenfeld von Flavia Solva errichtet. 1140 wurde neben dem bestehenden Ort Sulb ein weiterer Handelsmarkt, Leibnitz, angelegt.

Bereits 30 Jahre später wird die noch heute bestehende Stadtpfarrkirche, damalige Marktkirche St. Jakob namentlich erwähnt.

Da der Markt Leibnitz ein salzburgischer Ort mitten im habsburgischen Land war, von wo aus die Erzbischöfe ihre Landbesitzungen dieser Gegend verwalteten, durfte er nicht mit einer Mauer umbaut werden und wuchs daher auch nicht wie andere vergleichbare Orte in der Steiermark. Erst 1534 verzichtete das Erzbistum u.a. auf Grund der Türkengefahr (Einfall der Türken bereits im Jahre 1532) auf die Landeshoheit über Leibnitz.

Triest, wurde der sogenannte Mitterweg (auch „Römerstraße“ genannte), welcher seit über 3000 Jahren genutzt wurde und durch Leibnitz führte, aufgelassen. Erst um 1845 erhielt der Ort auf Grund des Baus der österreichischen Südbahn Wien - Triest, wieder einen überregionalen Verkehrsanschluss. Der wirtschaftliche Aufstieg kam jedoch erst mit der Neuordnung des österreichischen Staates nach 1848. Der Markt Leibnitz wurde zum Bezirksvorort des politischen Verwaltungsbezirktes Leibnitz erhoben.

1913 bekam Leibnitz (ältester und größter Markt des Landes zu dieser Zeit) von Kaiser Franz Joseph I. das Stadtrecht verliehen. Im selben Jahr erfolgte die Wappenverleihung. Dem bestehenden Marktsiegel, das eine Kirche zeigte, wurde eine Stadtmauer hinzu gefügt.⁹

Mit dem Zusammenbruch der österreichisch-ungarischen Monarchie und dem Verlust der Untersteiermark aus dem Staatsverband wurde Leibnitz das „Tor zum Nachbarn im Süden“. Gleichzeitig entstand der neue Landschaftsbegriff „Südsteiermark“.¹⁰

*„Der Weg in die Vergangenheit stößt aber bald auf fast unlösbare Schwierigkeiten. Die Stadt selbst besitzt kein Museum [...] und kein Archiv [...]. Dazu brannte der Ort mehrmals bis auf wenige Häuser nieder, die lokalen Archivalien gingen dabei verloren.“*¹¹



Abb.07
Stadtwappen von Leibnitz

STADT

Baugeschichte von Leibnitz

Anmerkung: dieses Kapitel inkl. Abschnitt Bauepochen ist als Zusammenfassung der Texte „Werkleute und Baumeister“ / „Die Bauepochen“ von Gert Christian / Emmerich Holzmann aus „1000 Jahre Leibnitz; Kapitel: Ein Beitrag zur Baugeschichte von Leibnitz“ (Filek-Wittinghausen u.a., o.J., 71-74) zu betrachten.

Die Zunft der Maurer und Steinmetze wurde schon früh in dieser Region gefördert. Die kirchliche Obrigkeit des Landes mit Anwesenheit auf der Burg Seggau hatte Bauleute immer wieder in ihren Diensten. Als erster Meister der am Schloss tätig war wird der Steinmetz Hans Phlar aus Leibnitz

9 Vgl. Filek-Wittinghausen/Staudinger o.J., 13.

10 Ebd., 13.

11 Filek-Wittinghausen/Staudinger o.J., 15.

genannt. Er arbeitete von 1504 bis 1516 am Schloss. Ab 1600 siedelten sich auch viele fremde Meister in Leibnitz an. U.a. der aus Graz stammende Hans Piani (Giovanni di Pianta) oder Ruep Planiger (Ploiningner) aus Radenthein.

Der erfolgreichste Baumeister von Leibnitz war jedoch Jakob Schmerlaib, der sich 1675 in Leibnitz ansiedelte. Sein letzter ihm nachgewiesener Bau war der Turmbau an der Stadtpfarrkirche Leibnitz. Bauten von ihm findet man jedoch in der gesamten Steiermark verteilt. U.a. war er Baumeister der Kirche Maria Lankowitz (1678-1681), der Dekanatskirche in Passail (1685-1695) oder der Kreuzkuppelkirche in Gabersdorf (ab 1693). Am Schloss Seggau war sein größter Bau das 70 m lange Gartengebäude, dessen Arbeiten bis 1701 reichten.

Viele Meister dieser Zünfte hatten in diesem Zeitraum (1500 - 1700) ihre Häuser in Leibnitz, großteils auch architektonisch gestaltet. Jedoch ist fast alles durch den Großbrand im Jahre 1829 vernichtet worden. Nur 11 Häuser blieben von diesem Brand verschont.

Bauepochen

In der Zeit zwischen dem 14. und dem 19. Jahrhundert war der Markt Leibnitz ungefähr gleich groß, wurde jedoch mehrmals durch Großbrände zerstört. Der erste genauere Plan, der sogenannte „Franziszische Kataster“ stammt aus den Jahren 1822/1823 und enthält Eintragungen bis um 1914.¹²

1951 wurde vom Bundesdenkmalamt Wien ein Baualterplan erstellt, welcher 1970 von Gert Christian bearbeitet und ergänzt wurde. Anhand dieses Baualterplans wurden von den Autoren des hier zusammengefassten Artikels eine Rekonstruktion der Bauepochen vollzogen.

Die erste Bauepoche ist auf die ältesten Ansiedlungen am heutigen Stadtrand südlich des Sportplatzes zurück zu führen, welche man entlang einer von Nordosten kommenden Straße, die der heutigen Grazergasse und Klostergasse entspricht,

.....
12 Vgl. Christian, 1988, 142.

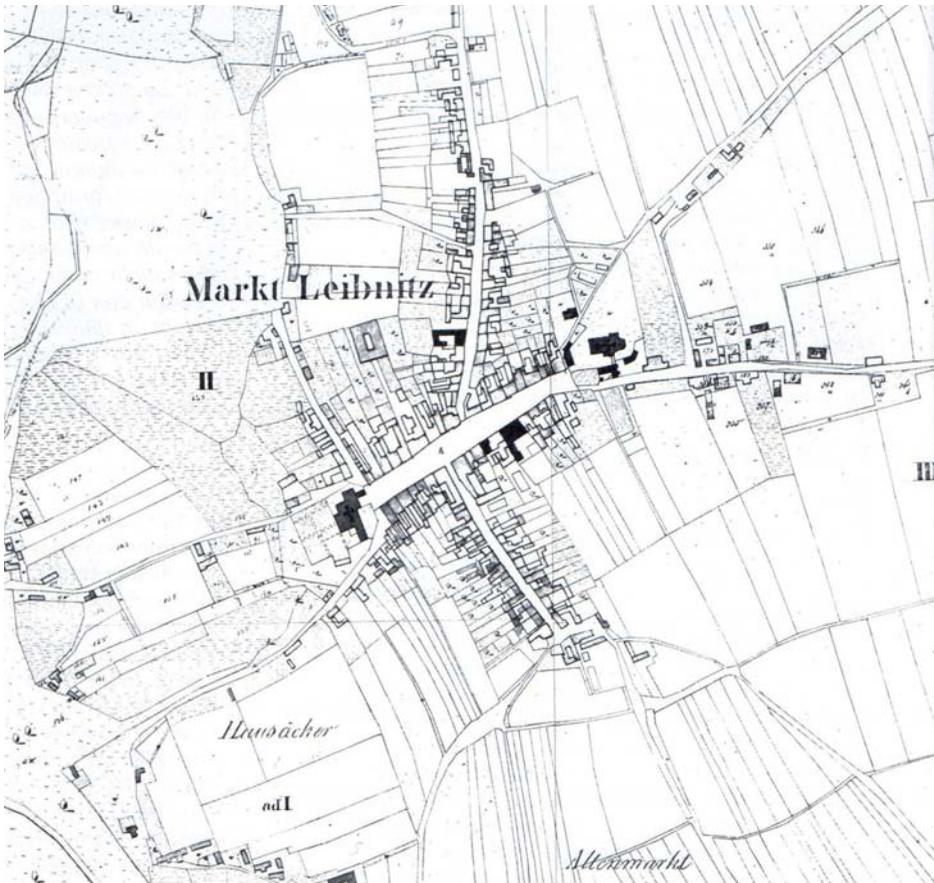


Abb. 08
Ausschnitt Franziszeischer
Kataster 1822/1823

findet, wobei die ältesten Bauten nur in Teilen der Klostergasse nachgewiesen werden konnten. Auf Grund der jüngeren Datierung der Bauten in der Grazergasse schließt man darauf, dass hier vor der planmäßigen Anlage des Hauptplatzes nur wenige Häuser gestanden haben können.

Die zweite Bauepoche beginnt mit dem Bau der Marktkirche St. Jakob (12.Jhd.) an der hochwassersicheren Trasse des antiken Römerwegs.

Die dritte Bauepoche scheint im 13. Jahrhundert zu beginnen, da die Siedlung zu diesem Zeitpunkt den flächenmäßigen Umfang, den sie bis ins 18. Jahrhundert beibehielt erreichte. Die Siedlung umfasst hier die heutige Grazergasse bis ca. zur Quergasse, den Hauptplatz, die Schmiedgasse, den oberen Teil der Klostergasse sowie den Beginn

der Augasse. Der Hauptteil der Gebäude dieser Bauepoche stammt aus dem 16. und 17. Jahrhundert (Spätrenaissance bis Frühbarock - Blüte der Baumeisterzunft des Ortes). 1640 wurde mit dem Bau des Kapuzinerklosters im Westen der Hauptplatz begrenzt.

Erst im 19. Jahrhundert schlossen sich die bis dahin bestehenden Baulücken in den Gassen rund um den Hauptplatz.

Die unten stehende Darstellung zeigt die bauliche Entwicklung bis heute.

Rot - Gebäude aus dem Franziszeischen Kataster

Rosa - Bauten von 1829 bis 1918

Orange - Bauten von 1919 bis 1955

Gelb - Bauten von 1955 bis 1988

Grau - Bauten nach 1988

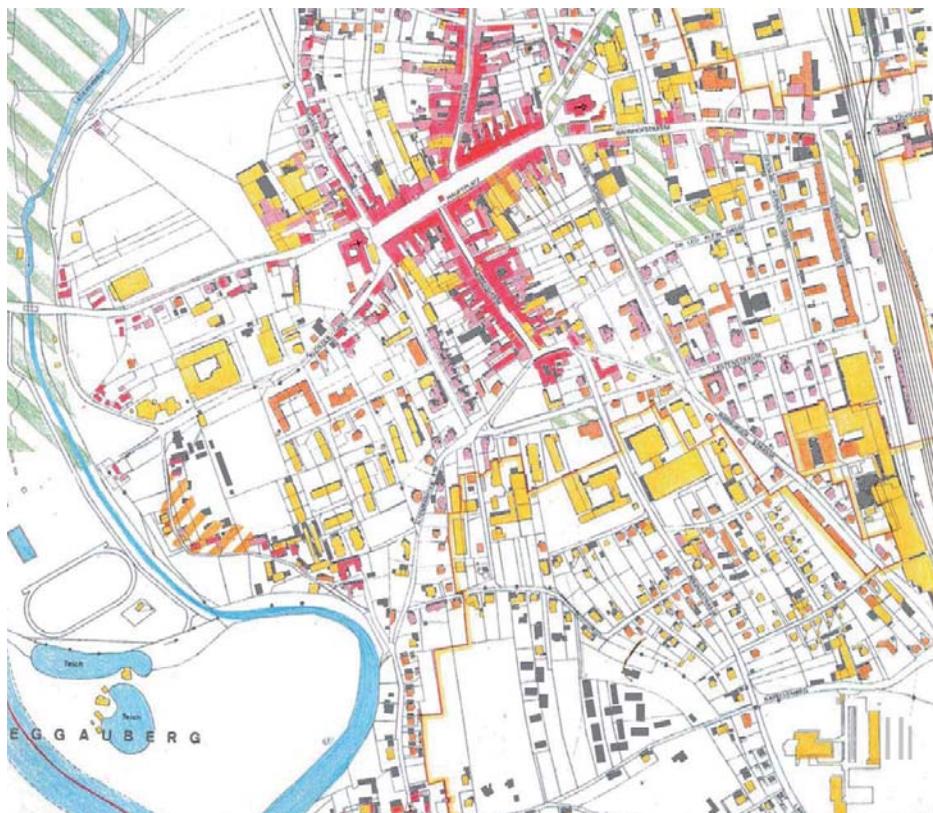


Abb.10
bauliche Entwicklung bis
heute

In der Leibnitzer Siedlungsstruktur sind zwei unterschiedliche Verbauungsarten zu erkennen. Im Zentrum und um den Bahnhof herum ist eine geschlossene Verbauung vorzufinden, im rundumgelegenen Siedlungsbereich eine offene Bebauung. Die städtebauliche Anlage ist so konzipiert, dass keine der zehn auf den Hauptplatz führenden Straßen einen Überblick über das Zentrum ermöglichen, da sie keinen geradlinigen Durchblick gewähren. Der Hauptplatz ist an seinen Enden optisch durch die Beiden Sakralbauten abgeschlossen. Auch die Schmiedgasse, welche auf den Hauptplatz mündet, ist an ihren Enden durch Querverbauungen begrenzt. Die Grazergasse mündet versetzt zur Schmiedgasse auf den Hauptplatz. Durch diese abgeschlossenen Straßen- und Platzräume entstehen besondere Qualitäten, die Umschlossenheit oder Geborgenheit vermitteln.¹³

STADT



Abb.11
Eindrücke der Bauten in der
Leibnitzer Altstadt

13 Vgl. Christian, 1988, 145.

Die Stadt heute

Die Stadtgemeinde Leibnitz ist das regionale Zentrum des gleichnamigen Bezirks. Sie weist eine Fläche von knapp 6 km² auf und zählt 7.796 Einwohner (Statistik Austria, Erhebung vom 1.1.2011). Im Vergleich, 2001 waren es 6.892 Einwohner (Statistik Austria).

Die Stadt befindet sich ca. 40 km südlich von Graz und ca. 34 km nördlich von Maribor.



Abb.12
Orthofoto
Bezirkshauptstadt Leibnitz

STADT

Verkehrsinfrastruktur

Leibnitz Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Von Graz und Marburg aus ist das Zentrum der Stadt über die Autobahn A9, Abfahrt Leibnitz, beziehungsweise über die B67 erreichbar. Der Stadtkern von Leibnitz ist ca. 5,5 km von der Autobahnabfahrt der A9 entfernt. Über die Bundesstraßen B67 - Grazer Straße oder B74 - Sulmtalstraße, und weiter über die Landesstraßen L602 - Schönbergstraße, L631 - Kaindorferstraße, L665 - Wasserwerkstraße, L611 - Leibnitzerstraße, L621 - Wagnerstraße und die L662 Seggaubergstraße gelangt man ins Stadtzentrum. Mittels öffentlicher Verkehrsmittel, wie zum Beispiel der S-Bahn der Österreichischen Bundesbahnen, dem Postbus oder mit verschiedenen Busunternehmen aus den umliegenden Regionen hat man ebenso die Möglichkeit in die Bezirkshauptstadt zu gelangen. Der Bahnhof, inklusive Busbahnhof, befindet sich 0,8 km

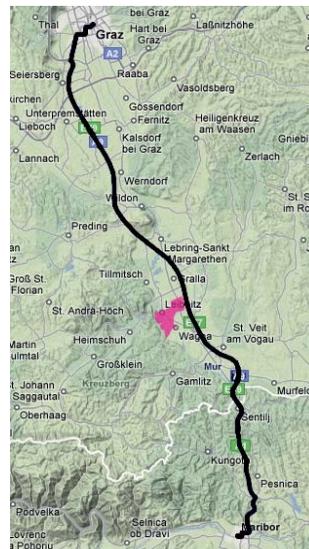


Abb.13
Graz - LEIBNITZ - Maribor

STADT

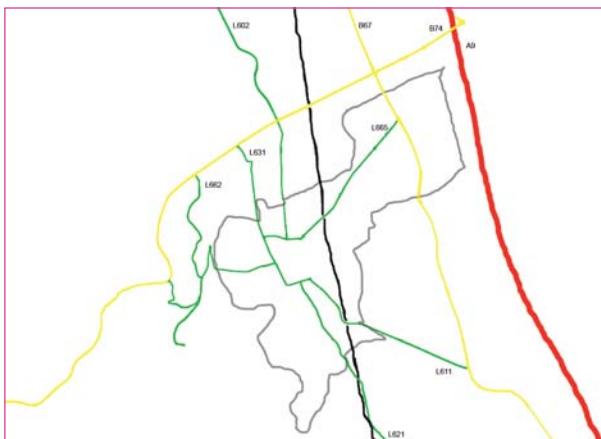


Abb.14
Straßen- und Bahnnetz

Legende:
rot - Autobahn
gelb - Bundesstraßen
grün - Landesstraßen
schwarz - Süd-Bahn

STADT

(10 Gehminuten) vom Hauptplatz entfernt. Dieser wird, sowie seine nähere Umgebung, im Zuge des zweigleisigen Ausbaus der S-Bahn-Strecke zwischen Graz und Slowenien um- und ausgebaut. Der Spatenstich erfolgte bereits im Dezember 2009., die Fertigstellung ist für Ende 2012 geplant.

Wirtschaftsstruktur

Die Bezirkshauptstadt ist auch das industriell-gewerbliche Zentrum der Region. Auf sie entfallen rund 17 % aller Arbeitsplätze des sekundären Sektors. Der Dienstleistungssektor in der Stadt Leibnitz beträgt ca. 26 %.¹⁴

Im Hotel- und Gastgewerbe waren im Jahr 2001 im Bezirk Leibnitz 1.310 Personen beschäftigt, wobei der größte Anteil von rund 13 % auf die Bezirkshauptstadt entfallen.¹⁵

Zu den Gemeindebetrieben zählen u.a. das Altstoffsammelzentrum und der Wirtschaftshof, das Städtische Bad und der zugehörige Campingplatz, eine Musikschule, drei Kindergärten sowie das derzeitige Kulturzentrum.

Bildungsinfrastruktur

In der Stadt Leibnitz sind zwei Volks-, zwei Hauptschulen, ein Polytechnischerlehrgang und eine Bundeshandelsschule angesiedelt. Die Hauptschulen unterscheiden sich in ihren Schwerpunkten der Lehrfächer (Haupt- und Realschule bzw. Kreativ- und Sporthauptschule). Mit Matur abschließende Schulen sind das Bundes- und Bundesrealgymnasium sowie die Bundeshandelsakademie.

.....
14 Vgl. Regionsprofil Leibnitz 2006, 15.

15 Ebda., 16.

B E S T A N D S A N A L Y S E N

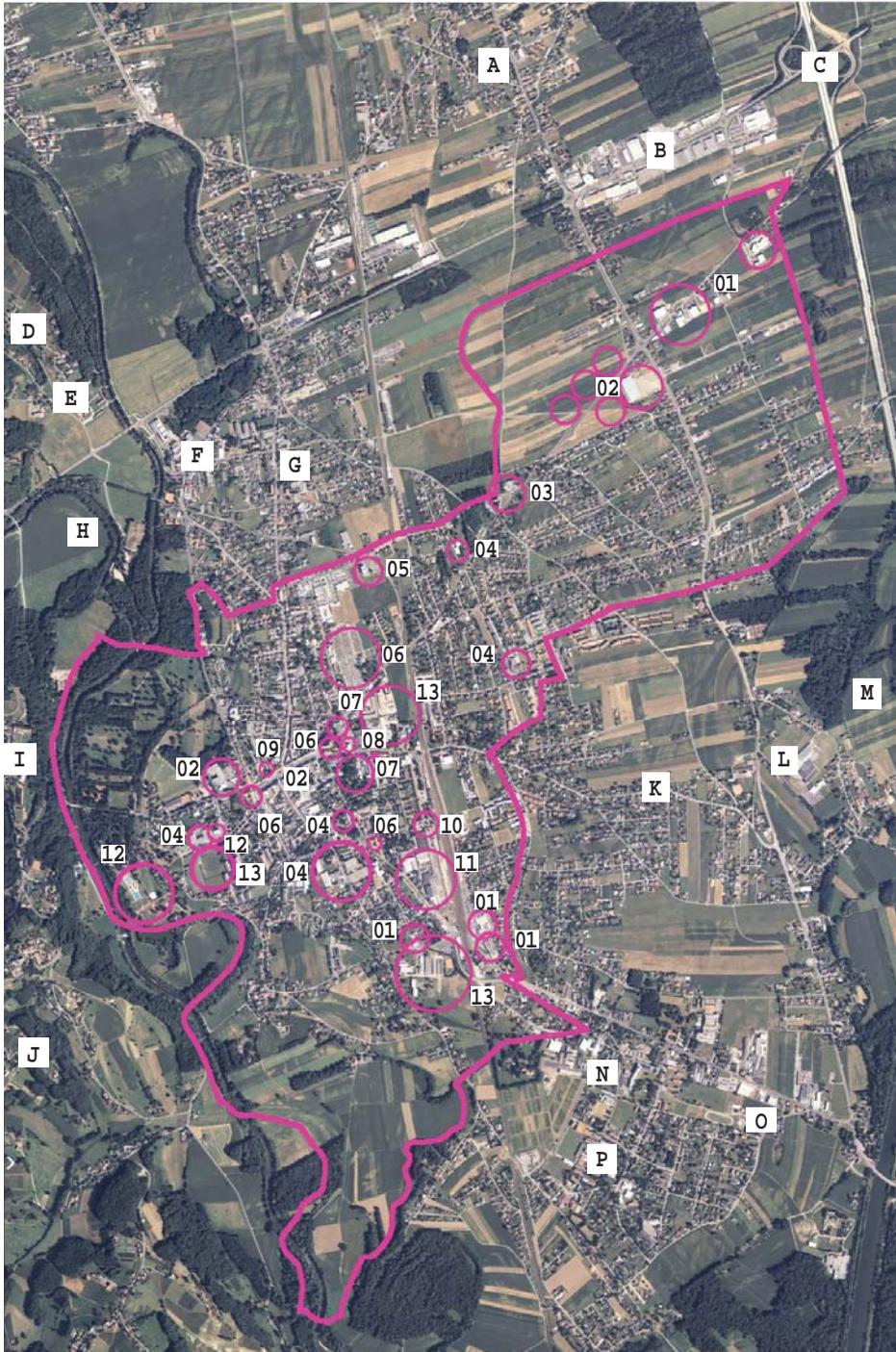
Die Stadtanalyse:

- Orthofotoanalyse - die Umgebung / die Stadt
 - Einkaufsmöglichkeiten
 - Büroflächen
 - Seminare und Konferenzen
 - Museen, Galerien, Veranstaltungen
 - Freizeit- und Bildungseinrichtungen,
 - Nächtigungen
 - Wohnraum
 - Brachen
- Schlussfolgerungen

Das Planungsgebiet:

- Lage
- Geschichte
- städtebauliche Analyse
 - Umgebung
 - Erschließung
 - Infrastruktur
 - weitere Einflüsse
- Schlussfolgerungen/Zielsetzung
- Bestandsanalyse der Gebäude

DIE STADTANALYSE



STADTANALYSE

Abb.15
Orthofoto
Stadt Leibnitz und Umgebung

Die Umgebung (Punkte A bis N)

- A Gralla**
- B Einkaufsmeile Gralla**
Lebensmittel, Gastro, Fast Food, Bekleidung, Einrichtung, Sport, Erotik, Autohandel, Tankstellen, etc.
- C Autobahnzubringer A9**
- D Naturparkzentrum Grottenhof**
Landschaftspark, Eventzentrum (Freiluft bis zu 8000 Personen), Künstlerwerkstatt, Museum
- E Seminarhotel Staribacher**
Hotel-Restaurant mit Seminarraum für max. 40 Personen (80 m²)
- F Gelände Fa. Fink**
- G Kaindorf a. d. Sulm**
- H Steinerne Wehr/Sport- und Freizeitanlage**
Flussbad, Camping, Freiluftveranstaltungen
- I Schloss Seggau**
Kongresse, Tagungen, Seminare (Räume von 40 bis 300 m², bis max. 300 Personen), Hotel, Schloss Café, Tempelmuseum
- J Seggauberg**
- K Neuleitring**
- L Bildungshaus Schloss Retzhof**
Seminarräume zw. 50 und 90 m², Nächtigungen möglich, Werkraum, Schlossküche, Hochseilgarten und Kletterpark
- M Leitring**
- N LKH Wagna**
- O Flavia Solva/römisches Dorf/Amphitheater**
- P Wagna**

Die Stadt (Punkte 01 bis 13)

- 01 **Gewerbe**
Autohandel, Gastronomie, Fitness-Studio,
leer stehende Gebäude
- 02 **Fachmarktzentren / Einkaufszentren**
Lebensmittel, Gastronomie, Drogerie,
Bekleidung, Tierhandlung, Büro-Center,
Friseur, Sport, Multimediahandel, Tief-
garage, Bankomat, Ärzte
- 03 **Wasserwerk Leibnitzer Feld**
- 04 **öffentl. Einrichtungen - Kinder/Bildung**
Kindergarten, BG/BRG/HAK/HASCH/VS I und
II/HS I (Sport- und Kreativhauptschule)
und II (Realschule)/Polytechnikum
- 05 **Ärztezentrum - Bürogebäude**
- 06 **religiöse Institutionen**
röm.kath. und evang. Friedhof, Stadt-
pfarrkirche, Kapuzinerkloster, Kloster-
kirche, evangelische Kirche
- 07 **kulturelle Institutionen**
Kulturzentrum, Hugo-Wolf Saal, Franz Ko-
ringer Musikschule, Marenzihaus (Galle-
rie) im Marenzipark, Haus der Musik
- 08 **Post**
- 09 **Rathaus / Hauptplatz**
- 10 **Bahnhof**
Bus und Bahn (ÖBB) - derzeit in Umbau
- 11 **Industrie**
Gelände Fa. Assmann
- 12 **Freizeiteinrichtungen**
städtisches Freibad, Campingplatz, Kino,
Sportplätze, JUFA Sportcampus
- 13 **Brachen**
stillgelegte Gewerbe, Kaserne, etc.
- Büroflächen / Unterkünfte / Gastronomie**
Stadt und näheren Umgebung weisen ein
großes Angebot auf

„Leibnitz lädt ein“

Aktionsgemeinschaft von mittlerweile über 100 Mitgliedern, die gemeinsam Werbe-Konzepte entwickeln und umsetzen. Sich macht Leibnitz für die Menschen im Einzugsgebiet und weit über die Grenzen hinaus attraktiv.
(<http://www.leibnitz-laedt-ein.at>)

„Aktionstage Grazer Gasse“

Einmal im Monat werden den Kunden von den Betreibern in der Grazer Gasse Highlights zu verschiedenen Themen geboten.

Einkaufsmöglichkeiten

Den Bewohnern von Leibnitz und Umgebung werden verschiedene Einkaufsmöglichkeiten geboten. Zum einen bietet das Stadtzentrum (Hauptplatz - Grazer Gasse - Schmiedgasse) zahlreiche Geschäftslokale. Zum anderen sind in den letzten Jahren im Norden der Stadtgrenze größere Einkaufszentren/Fachmarktzentren (Einkaufsmeile Gralla am Autobahnzubringer, EKZ Weinland, Fachmarktzentrum BASTA) entstanden. Von den Geschäftsbetreibern im Stadtzentrum wird viel dafür getan, um dem Wandel der Zeit zu trotzen und den Bedürfnissen der Kunden und Kundinnen gerecht zu werden, denn die steigende Mobilität der Endverbraucher, die fehlenden Parkmöglichkeiten, der Trend zum Gesamtanbieter und wahrscheinlich auch die zu hohen Mieten im Stadttinneren erschweren das Überleben der Betriebe. Doch in der Schmiedgasse, sind leer stehende Verkaufsflächen zu finden. Seit dem die Modekette Vögele (das einzig große Geschäft in dieser Straße) entschieden hat sich im Einkaufszentrum am Stadtrand einzumieten und ihre Filiale in der Schmiedgasse aufzulassen, stirbt das Leben in diesem Straßenzug immer mehr aus. In den Jahren nach dem Verlassen der Modekette mussten die meisten Läden sowie auch das Café in der Straße auf Grund ausbleibender Kunden schließen.

Büroflächen

Die Stadt bietet sowohl im Altbestand wie auch in zeitgemäßen Neubauten eine große Zahl an Büroflächen. In Zentrumsnähe gibt es einen Bürokomplexe, der auch diverse Arztpraxen beherbergt. Im Fachmarktzentrum BASTA am Stadtrand werden neben den Verkaufsflächen auf zwei Etagen ca. 3.000 m² Bürofläche angeboten. Dennoch ist immer noch eine Nachfrage nach freien Flächen gegenwärtig.

Seminare und Konferenzen

Geeignete Räumlichkeiten zur Abhaltung von Seminaren oder Tagungen findet man innerhalb der Stadtgrenze kaum. Lediglich die Säle des Kulturzentrums bieten sich hier an. Im näheren Umfeld

der Stadt, nur wenige Autominuten vom Stadtzentrum entfernt finden sich das Bildungshaus Schloss Retzhof, Schloss Seggau, oder das 4-Sterne Hotel-Restaurant Staribacher, die sich u.a. hierauf spezialisiert haben. Das Bildungshaus Schloss Retzhof sowie auch der Hotel-Restaurantbetrieb Staribacher bieten eher kleinere Seminar-räumlichkeiten, wohingegen im Schloss Seggau Räumlichkeiten bis 300 m² für Seminare und Konferenzen zur Verfügung gestellt werden.

Museen, Galerien, Veranstaltungen

In der gesamten Südsteiermark sind zahlreiche Museen angesiedelt, welche sich auf die verschiedensten Themen spezialisiert haben. Zum Beispiel die Privatsammlung „kleines Sanitärmuseum“ in der Stadt, das Römermuseum „Flavia-Solva“ in Wagna oder das „REGIONEUM“ in Grottenhof, das die Geschichte des Leibnitzer Großraums erzählt. Fläche für Ausstellungen oder Veranstaltungen sind in der Stadt sowie im Umland gegenwärtig. Die bekanntesten Kulturgebäude und -areale sind das Greith-Haus in St. Ulrich im Greith, das Kulturzentrum in Leibnitz in welchem auch das Büro des Kulturvereins K^L (Kultur in Leibnitz) beheimatet ist, oder das Naturparkzentrum Grottenhof mit seinem Veranstaltungsareal. Das Kulturzentrum bietet zwei Veranstaltungssäle, mit einer maximalen Kapazitätsaufnahme von 900 Personen und einer kleinen Bühne. Für größere Veranstaltungen für 1000 bis 1300 Personen ist das bestehende Kulturzentrum nicht geeignet. Eine Alternative für Veranstaltungen solchen Ausmaßes würde die Reinhold-Heidinger-Sporthalle bieten. Jedoch entspricht dieses Ambiente eher einem „Zeltfestcharakter“ und ist somit für Konzerte, Theater und dergleichen nicht gut geeignet. Das Nahe Umfeld der Stadt, wie das bereits erwähnte Naturparkzentrum Grottenhof oder das Areal der Steinernen Wehr bietet zwar große Flächen, jedoch nur für Freiluftveranstaltungen.

Im Stadtzentrum sind mehrere Galerien zu finden (Galerie im Rathaus, Atelier Fink oder Galerie Ribul). Vom Kulturverein Leibnitz wird auch die größte Galerie betrieben, die Galerie Marenzi

Hugo-Wolf-Saal

1958 erbaut vom Leibnitzer Männergesangsverein für die Musikschule ;
1986 von Arch.Dipl.-Ing. Tanos zum neuen Leibnitzer Kulturzentrum erweitert;

Carl-Rotky-Saal

1986 im Zuge der Hugo-Wolf-Saal Erweiterung erbaut nach dem steirischen Maler Dr. Carl Rotky benannt;

info-box

im Marenzihaus. Hier stehen ca. 130 m² auf vier Räume aufgeteilt für hochwertige Ausstellungen zur Verfügung.

Freizeit- und Bildungseinrichtungen, Nüchtigungen

Sowohl die Stadt wie auch ihr nÄheres Umfeld bieten ein vielseitiges Freizeitangebot. Von zahlreichen Laufstrecken, Rad- und Wanderwegen durch Auen und WÄlder oder in die umliegende Hügellandschaft, über Frei- und NaturbÄder (StÄdtisches Freibad Leibnitz, Steinerne Wehr), oder Kanutouren die Sulm entlang, bis hin zum Klettern im Hochseilgarten (Bildungshaus Schloss Retzhof). Der JUFA Sportcampus bietet eine Sport- und Tennishalle inkl. FreiflÄchen. Das Diesel-Kino mit vier SÄlen hat sich in der NÄhe des Hauptplatzes angesiedelt. Am GelÄnde des Naturparkzentrums Grottenhof befinden sich KÜnstlerwerkstÄtten, ein Landschaftspark und eine groÙe VeranstaltungsfreiflÄche mit Pavillon.

Die Stadt und ihre Umgebung bieten viele MÖglichkeiten zur Nüchtigung. Vom JugendgÄstehaus und Campingplatz über Privatpensionen und Ferienwohnungen bis hin zu 4-Sterne Hotels.

Im Rahmen der Erwachsenenbildung werden von verschiedenen Institutionen (u.a. bfi, WIFI) Kurse angeboten, unter anderem auch die Live-Übertragung der sogenannten Montagsakademie der Universität Graz. Organisiert wird dies von K^L, gezeigt werden die Vorträge in der Galerie Marenzi.

Wohnraum

In der Bezirkshauptstadt Leibnitz sind hauptsächlich Einfamilienhausgebiete mit vereinzelt Wohnbauten vorzufinden. Weiters gibt es in der Stadt ein eigens für Senioren errichtetes Wohngebäude, ein Seniorenzentrum und seit kurzem auch Betreutes Wohnen für Senioren. Mangelware sind grÖÙere Wohnbauten (500 - 1000 Personen), Wohnungen für junge Menschen die ihre erste eigene Wohnung suchen, Alleinstehende, Alleinerzieher, Jungfamilien die sich kein Haus leisten möchten aber dennoch im Grünen wohnen möchten, oder Wohnmöglichkeiten für Pendler von auÙerhalb.

Brachen

In der Stadt gibt es drei größere Gebiete, die momentan ungenutzt sind. Hierzu zählen das Gelände der ehemaligen Hermann-Kaserne am südöstlichen Stadtrand, die stillgelegte Fleischproduktion der Firma Frühwirth gemeinsam mit dem ehemalige Gelände der Supermarktkette Hofer und einer ungenutzten Wiesenfläche nordöstlich des Hauptplatzes und der alte Sportplatz westlich des Stadtzentrums.

Schlussfolgerung

An Hand dieser Analyse haben sich drei Themen herauskristallisiert, die einer näheren Betrachtung zu unterziehen wären.

Thematik 1

Ein neues Kunst- und Kulturzentrum, das auch Veranstaltungen von über 1000 Personen Platz bieten kann wäre anzudenken.

Eine Erweiterung der bestehenden Galerie des Kulturvereins K¹ wäre möglich. Das Gelände auf welchem sich die Galerie befindet, liegt am Rande des Stadtzentrums und in unmittelbarer Bahnhofsnähe, weiters bietet sich hier der Platz und die bestehende Galerie könnte integriert werden.

Thematik 2

Der Straßenzug Schmiedgasse erfordert ein neues städtebauliches Konzept.

Mittels Umbau eines der Geschäftsgebäude zu einem Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten im gehobeneren Stil versucht man bereits gegen den Verfall dieses Straßenzuges anzugehen.

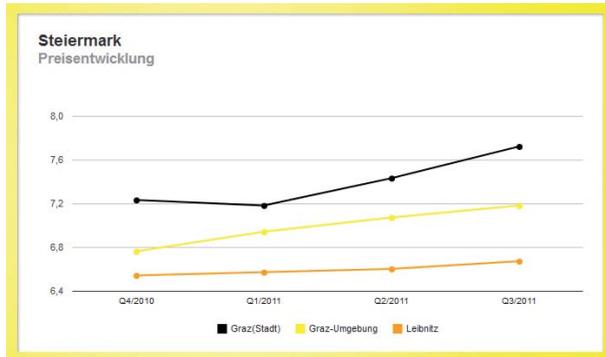
Ein weiterer Ansatz wäre die Schmiedgasse mittels Fassadenrenovierung, attraktiverer Verkaufslokalen, mehr Grünraum und mehr Bedacht auf die Fußgänger aufzuwerten.

Thematik 3

Die drei Brachen der Stadt müssen einer neuen sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Da auch in der Stadtgemeinde mit einem Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren zu rechnen ist und dies von der Verwaltungsebene der Gemeinde auch angestrebt wird, würden sich alle drei Areale für neue Wohngebiete anbieten. Wohnmodelle mit unterschiedlichen Wohnformen könnten hier entstehen. Ein weiterer positiver Aspekt sind die derzeitigen Immobilienpreise. Im Vergleich zu Graz Stadt und Umgebung sind die Mietpreise für Wohnungen im Bezirk Leibnitz im Laufe dieses Jahres (bis einschließlich Quartal 3) nur gering gestiegen. (Quelle: Immobilien.Net / Raiffeisen Immobilien).

Abb.16
Grafik Immobilienpreisentwicklung 2011 (Mietpreise)
(Quelle: Immobilien.Net / Raiffeisen Immobilien)



Themenwahl

In der folgenden Arbeit wird eine der drei Branchen zur Weiterbearbeitung herangezogen. Es handelt sich um das Gelände der ehemaligen Kaserne, am südlichen Stadtrand, zwischen dem Leibnitzer Stadtzentrum und dem Landeskrankenhaus der Region gelegen.

Da die Gemeinde seit der Schließung der Kaserne im Jahre 2007 nach einer sinnvollen und nachhaltigen Neunutzung für dieses Gebiet Ausschau hielt, auch unter den Bewohnern einige Gerüchte bezüglich Neunutzung kursierten, und auch mich persönlich diese Frage seit der Schließung beschäftigte, fiel die Wahl auf dieses Areal.

DAS PLANUNGSGBIET

Lage

Das Planungsgebiet befinden sich am südöstlichen Stadtrand der Bezirkshauptstadt. Die Stadtgemeinde ist seit dem Erwerb des Geländes im Jahre 2008 auf der Suche nach einer optimalen Nachnutzung.

Es handelt sich dabei um das ehemalige Gelände der Hermann-Kaserne, welche im September 2007 aufgelassen wurde.

Abb.17
Orthofoto
Lage des Grundstückes innerhalb der Stadtgrenzen



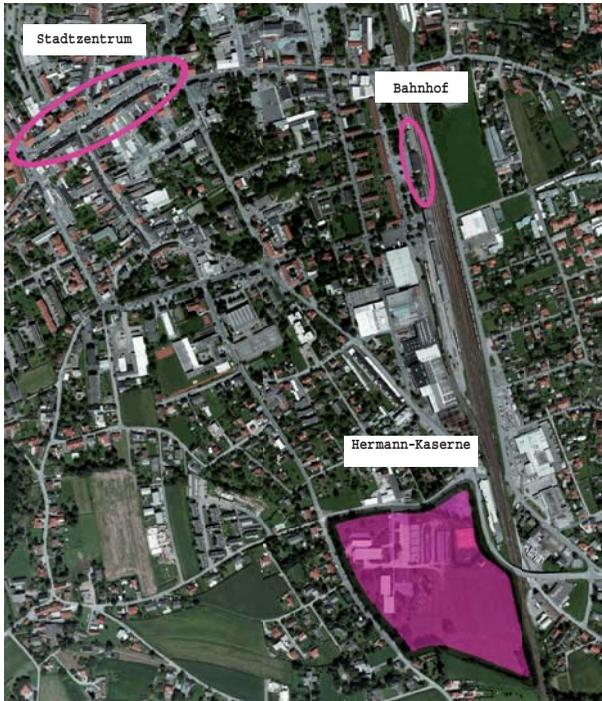


Abb.18
Orthofoto
Lage des Grundstückes in Bezug zu Stadtzentrum und Bahnhof

Das Gelände besteht aus mehreren Grundstücken. Die Gesamtgröße dieser Grundstücke beträgt ca. 8,5 ha. Die Grundstücksteile an der südlichen Arealsgrenze stehen unter Bodendenkmalschutz, da sich hier historische Gräberfelder („Kleiner Gollikogel“) befinden. Das sich im Nordosten des Geländes befindliche Grundstück war bisher als Parkplatz genutzt.

Das Areal ist mit Gebäuden verschiedenster Art bebaut (dazu mehr im Abschnitt Bestand).

Geschichte

Über 46 Jahre lang waren Truppen des österreichischen Bundesheeres in der Bezirkshauptstadt Leibnitz stationiert. Nachdem 1956 das österreichische Bundesheer aufgestellt wurde und durch die damalige Bundesregierung der Neubau mehrerer Kasernen beschlossen wurde, bewarb sich die Gemeinde Leibnitz um eine Garnison. Für dieses Vorhaben erwarb die Gemeinde mehrere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 8 ha und bot diese dem Bundesministerium für Landesvertei-

Garnison

<germ.-fr.> die; -, -en: 1. Standort militärischer Verbände u. ihrer Einrichtungen, 2. Gesamtheit der Truppen eines gemeinsamen Standorts.
(Quelle: DUDEN-Fremdwörterbuch)

digung an. Am 11. April 1959 wurde dieses Areal mittels Schenkungsvertrag an die Bundesgebäudeverwaltung II übergeben. Zwei Jahre später waren die Gebäude der Kaserne nach den Plänen von Architekt Dipl.-Ing. Andreas größtenteils fertiggestellt und konnten an das Militärkommando Steiermark übergeben werden. Die Garnison Leibnitz übernahm das Gelände im Frühjahr 1961, die restlichen Bauarbeiten waren bis November fertiggestellt. Am 8. April des Jahres 1961 öffnete die Kaserne ihre Pforten und beherbergte von da an ständig bis zu 350 Soldaten der 2. Kompanie Pionierbataillon 5 und der Brigade-Panzerjägerkompanie 5. Im Jahre 1979, im Rahmen einer Umgliederung des Bundesheeres, wurden die beiden Kompanien zu Ausbildungskompanien. 1967 erhielt die Kaserne ihren Namen, Hermann-Kaserne, benannt nach Hauptmann Hermann von Hermannsdorf, er war 1809 für die wirkungsvolle Verzögerung des Vormarsches der Franzosen am Predilpass verantwortlich. Für die Stadt war die Stationierung der Soldaten nicht nur in wirtschaftlicher Sicht (Belegung, Umsatzsteigerung in Handel und Gewerbe) von großer Bedeutung. In Katastrophenfällen wie beispielsweise Überschwemmungen (Leibnitz liegt an der Sulm) wurden sie eingesetzt. Aber nicht nur in Leibnitz und Umgebung waren die fachkundigen Hilfeleistungen der Pioniere von Nöten. So waren sie u.a. auch in Kärnten oder Osttirol an Brückenbauten oder Uferschutzbauten beteiligt.¹

Am 7. Juni 2005 wurde eine neue Bundesheer-Reform beschlossen, die eine Reduzierung der Truppen beinhaltete. Folglich bedeutete dieser Beschluss auch eine Reduzierung der Kasernenstandorte. Knapp zwei Jahre später wurde die Leibnitzer Hermann-Kaserne, am 28. September 2007, geschlossen. Die Stadtgemeinde Leibnitz hat das Areal zurück erworben.

Bekannt ist noch, dass sich auf dem Gelände ein Keltischer Friedhof befindet, weshalb ein Teil der Grundstücke unter Bodendenkmalschutz stehen.

1
Vgl. Filek-Wittinghausen/Gigler o.J., 163-166 und Christian 1988, 123 f.



Die Leibnitzer Kaserne, erbaut 1957–1961. Foto: Heeresbild- und Funkinformationsstelle, Wien.



Pioniere beim Brückenbau. Foto: Heeresbild- und Funkinformationsstelle, Wien.

Abb. 19
Bilder zur Hermann Kaserne

Städtebauliche Analyse

Im folgenden Kapitel werden die Umgebung sowie Einflüsse, die auf das Grundstück wirken, anhand einer städtebaulichen Analyse näher betrachtet.

- _ Einfamilienhäuser und Geschößwohnbauten
- _ Verkehr und Erschließung
- _ Grünflächen und Denkmalschutz
- _ Infrastruktur und Stadtzentrum
- _ Flächenwidmungsplan

Die nebenstehende Skizze stellt eine Zusammenfassung der im folgenden herausgearbeiteten Punkte dar.

Hier wird schon klar sichtbar, dass es zwei wichtige Einflüsse gibt. Zum einen die Lärmquelle durch die Bahntrasse und die darüberführende Marburgerstraße, welche beide direkt an das Planungsgebiet angrenzen. Der zweite Einfluss befindet sich direkt am Areal, ein unter Denkmalschutz stehender Bereich am südlichen Rand des Gebietes.

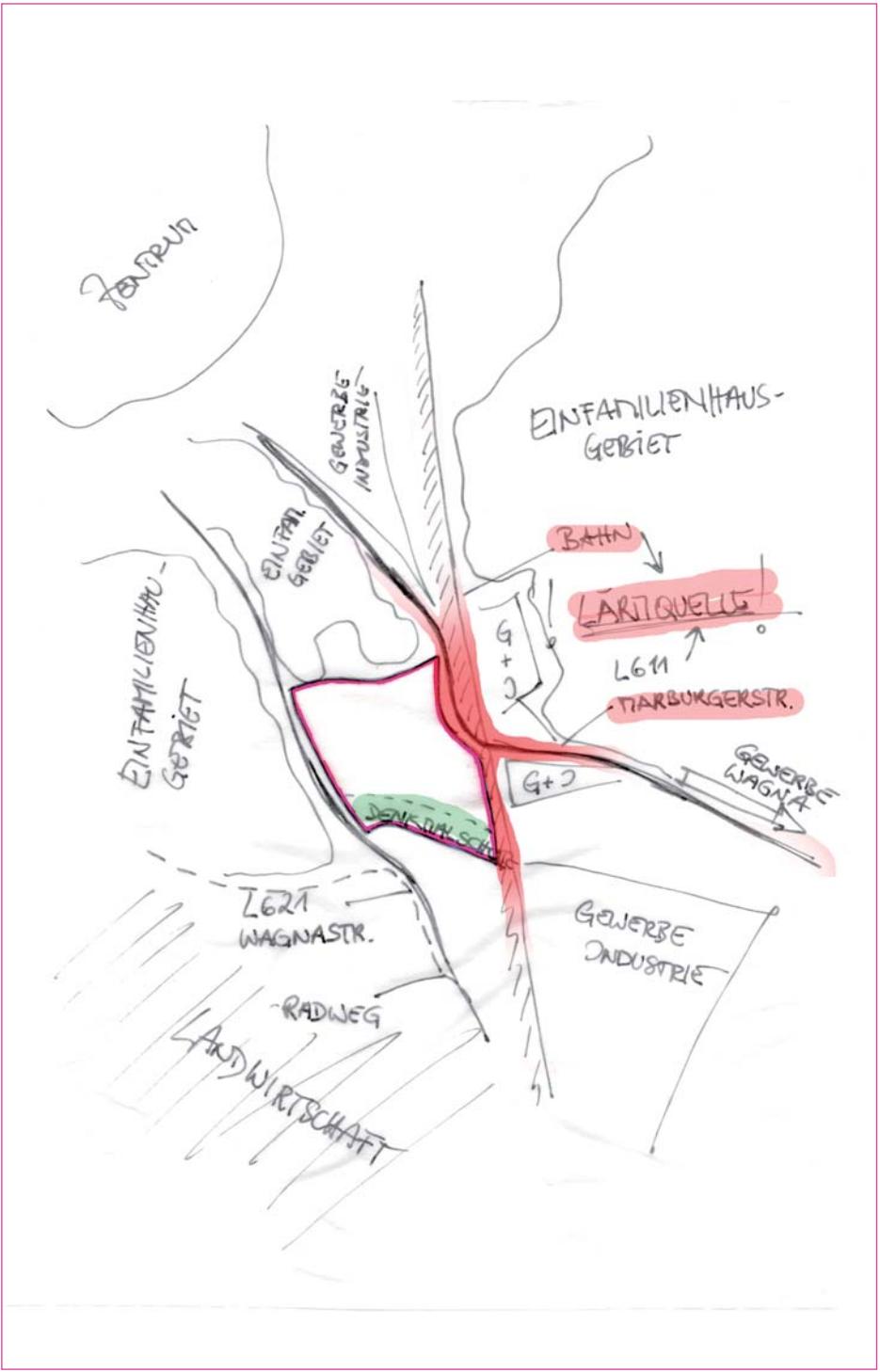


Abb.20
Skizze
städtebauliche Analyse

Einfamilienhäuser und Geschößwohnbau

Im Norden und Westen grenzt das Planungsgebiet hauptsächlich an Einfamilienhausgebiete mit vereinzelt Geschößwohnbauten in unterschiedlichsten Ausführungen.

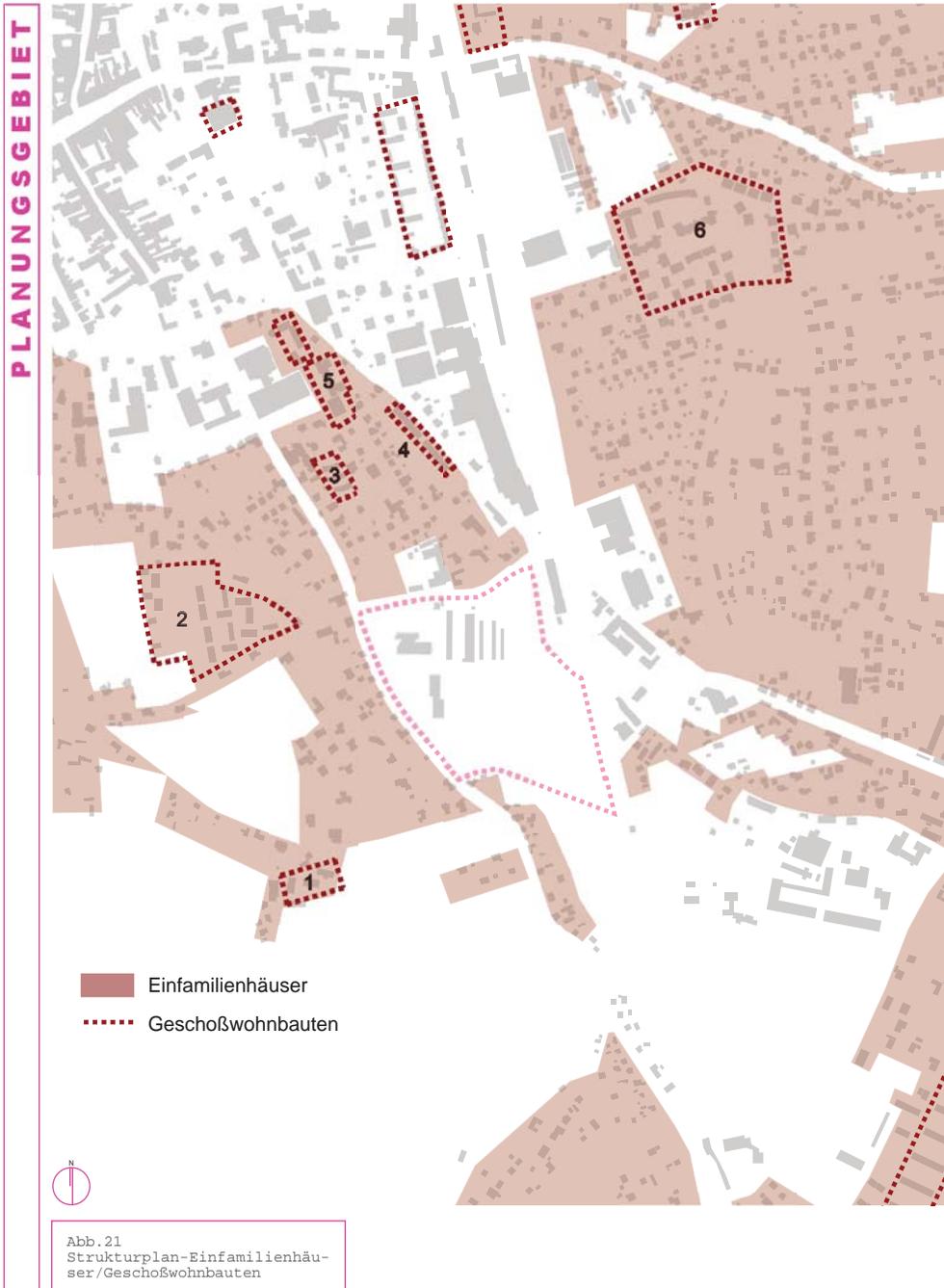




Abb. 22
Geschoßwohnbau 1
drei Wohngebäude, drei- und vier Geschosse, Satteldach mit geringer Neigung



Abb. 23
Geschoßwohnbau 2
mittlerweile 20 Wohngebäude, zwei und drei Geschosse, Satteldach mit unterschiedlicher Neigung



Abb. 24
 Geschoßwohnbau 3
 drei Wohngebäude, zwei Ge-
 schoße, Flachdach



Abb. 25
 Geschoßwohnbau 4
 zwei langgestreckte Wohn-
 gebäude, je zwei Geschoße,
 Satteldach mit ausgebautem
 Dachgeschoß



Abb. 27
Geschoßwohnbau 6

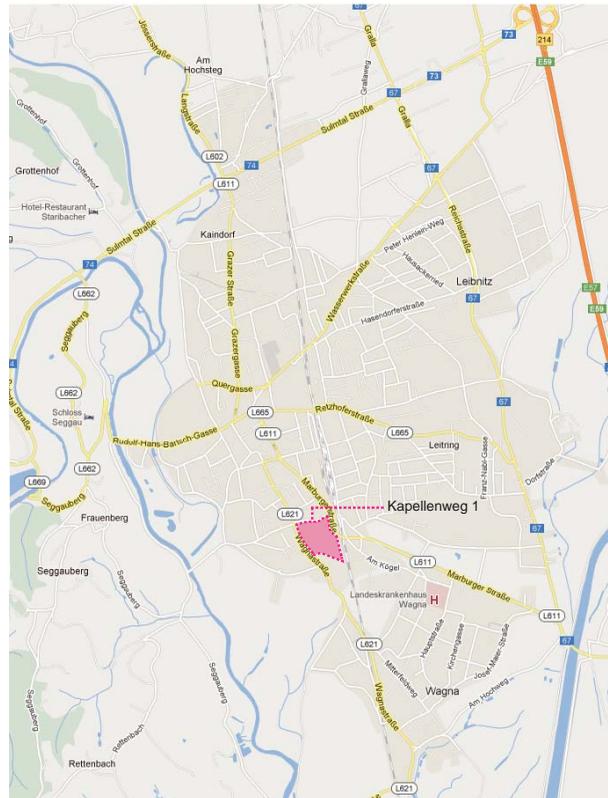
verschiedenste Ausführungen aus unterschiedlichen Zeiten, zwei bis drei Geschosse, Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoß und Flachdach



Abb. 26
Geschoßwohnbau 5

bis zu sechs Geschosse, Flachdach. Parkplätze in leicht abgesenkter Garage und am Garagendach

Abb. 28
Straßenkarte
Erschließung des Planungsge-
bietes



Zwei der Hauptverkehrsadern von Leibnitz, Marburgerstraße und Wagnastraße, verlaufen östlich und westlich vom Planungsgebiet. An der Kreuzung Marburgerstraße-Kapellenweg liegt eine Bushaltestelle, der Bahnhof ist in ca. 10 Gehminuten

in nördlicher Richtung erreichbar. Derzeit befindet sich dieser im Zuge des Gleisbaus der Strecke Graz-Marburg in Umbau. Die Bahntrasse der ÖBB führt am östlichen Rand des Areals vorbei. Ebenfalls im Zuge des Gleisbaus wurden im Bereich Bahnhof und Planungsgebiet Schall-



PLANUNGSGEBIET

Abb. 29
Strukturplan
Verkehrnetz

schutzmaßnahmen (Schallschutzwände) von der ÖBB errichtet. Die Marburgerstraße verbindet mittels einer Überführung im Bereich des Areals die östlich und westlich von der Bahnstrecke gelegenen Bereiche von Leibnitz, beziehungsweise die Gemeinden Leibnitz und Wagna. Fußgänger und Radfahrer benützen die Unterführung auf Höhe Kreuzung Marburgerstraße-Kapellenweg. Ein Fuß- und Radweg führt entlang der Marburgerstraße ins Stadtzentrum. Eine Radroute, der Römerradweg, welcher von Lebring über Leibnitz nach Landscha führt, zweigt kurz unter dem Planungsgebiet von Westen in die Wagnastraße.

PLANUNGS GEBIET



Abb. 30
Überführung Marburgerstraße
/ Bushaltestelle Kapellen-
weg-Marburgerstraße / Fuß-
gängerunterführung / Schall-
schutzwände im Bereich des
Planungsgebietes

Lärm

Auf Grund der unmittelbaren Nähe der Landesstraße L611 Marburgerstraße und der ebenfalls direkt am Planungsareal vorbeiführenden ÖBB-Trasse, ist der gesamte Bereich stark durch Lärm beeinträchtigt. Die folgende Grafik zeigt den Lärmverlauf der Bahnstrecke ohne Schallschutzmaßnahmen.

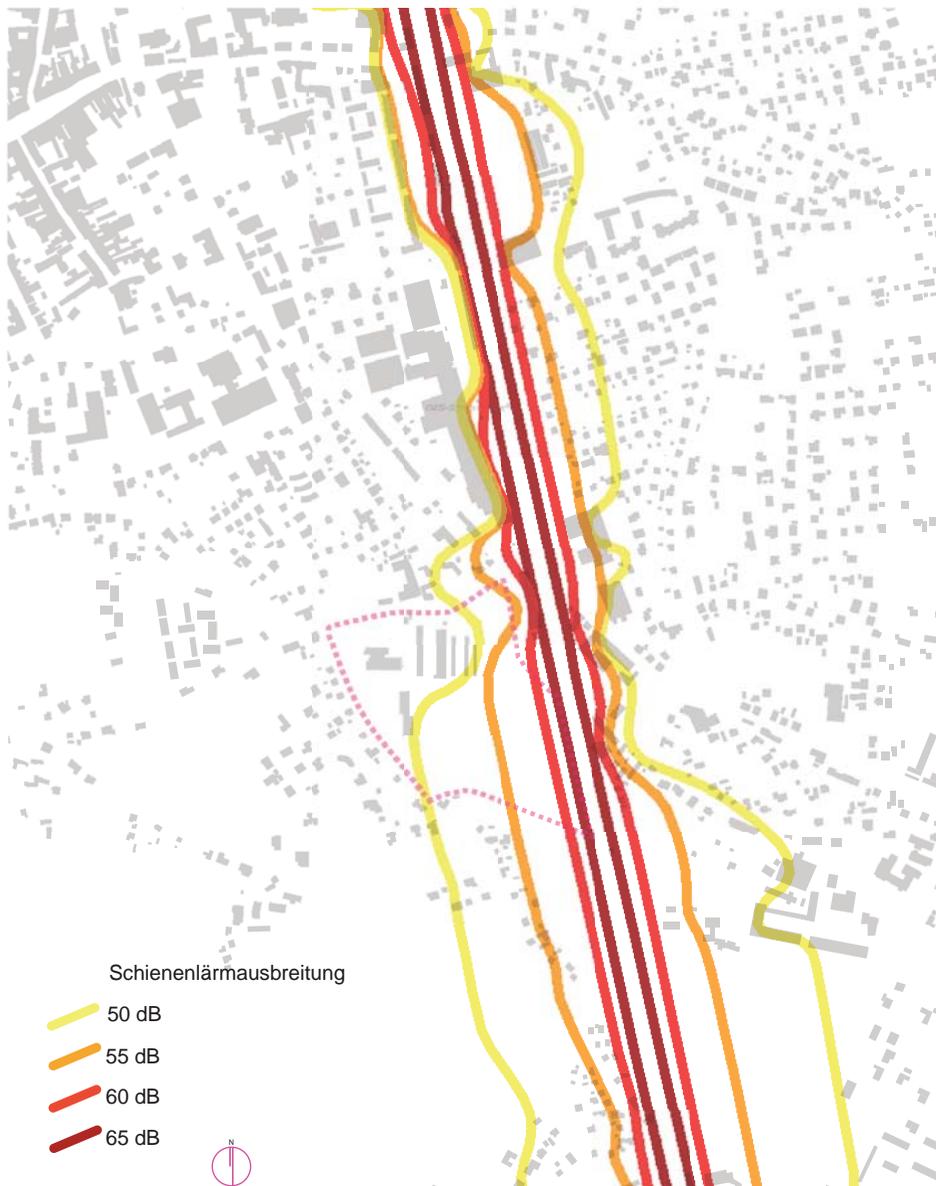


Abb. 31
Strukturplan
Lärmverlauf Schienenverkehr

Grünflächen und Denkmalschutz

Im Südwesten an das Areal angrenzend sind hauptsächlich Wiesen- und landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Der Stadtpark befindet sich in nordwestlicher Richtung, am Rande des Stadtzentrums.



Denkmalschutz

1990 wurden die am südlichen Rand des Kasernengelände gelegenen Grundstücke unter Denkmalschutz gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz gestellt. Auf diesen Grundteilen befinden sich keltische und römische Gräberfelder von u.a. Flavia Solva.

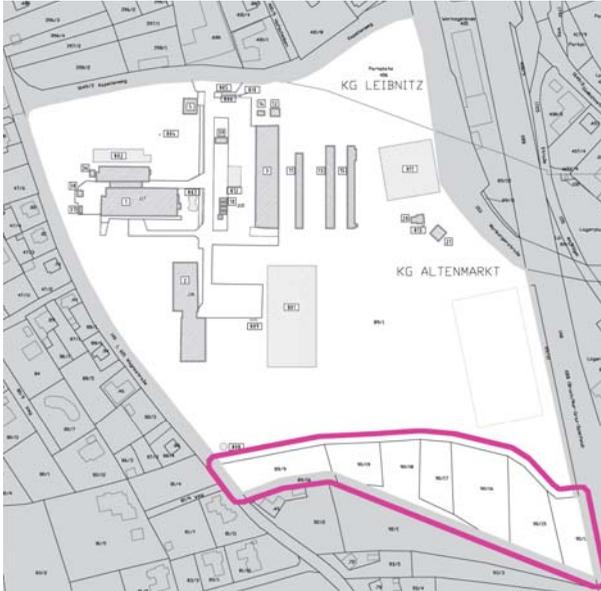


Abb. 33
unter Denkmalschutz stehende
Grundanteile (Katastralaus-
zug 2003) des Geländes der
Hermann-Kaserne

PLANUNGSGEBIET

Die Kaserne selbst gilt laut Denkmalschutzgesetz weder im Sinne des § 1 noch des § 2 als schützenswert. Allerdings befindet sich auf dem Grundstück, auf welchem auch die Kaserne erbaut wurde, ein Grabhügel, der sogenannte „Kleine Gollikogel“. Dieser wurde 1987 gemäß § 2 Abs.2 Denkmalschutzgesetz als schützenswert erklärt. Er ist am unteren Rand des Grundstückes 89/1 zu finden.



Abb. 34
Lage „Kleiner Gollikogel“
am Grundstück der Hermann-
Kaserne

PLANUNGSGEBIET

Abb.35
 Auszug aus dem Bescheid zum
 Denkmalschutz „Kleiner Gollikogel“ am Grundstück der
 Hermann-Kaserne

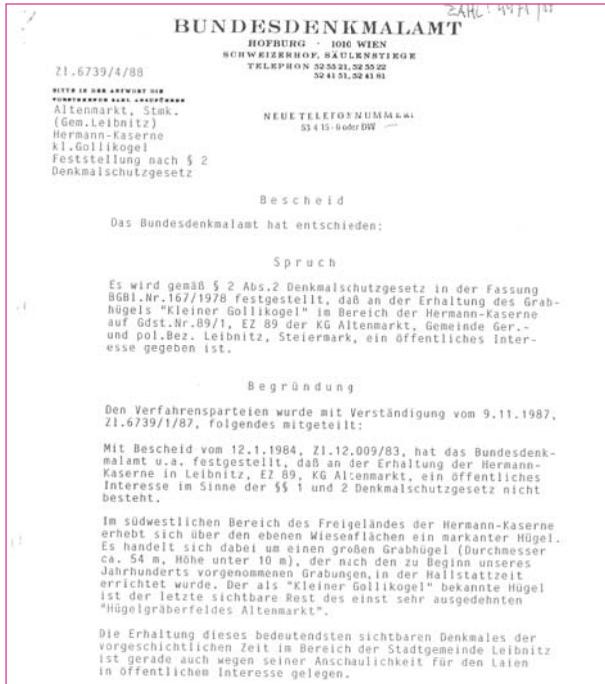


Abb. 36
 Gräberfelder am Gelände

Infrastruktur und Stadtzentrum

Das Planungsareal ist ca. 12 Gehminuten vom Leibnitzer Hauptplatz entfernt.

In der näheren Umgebung (Richtung Stadtzentrum) befinden sich diverse Ämter und Schulen.

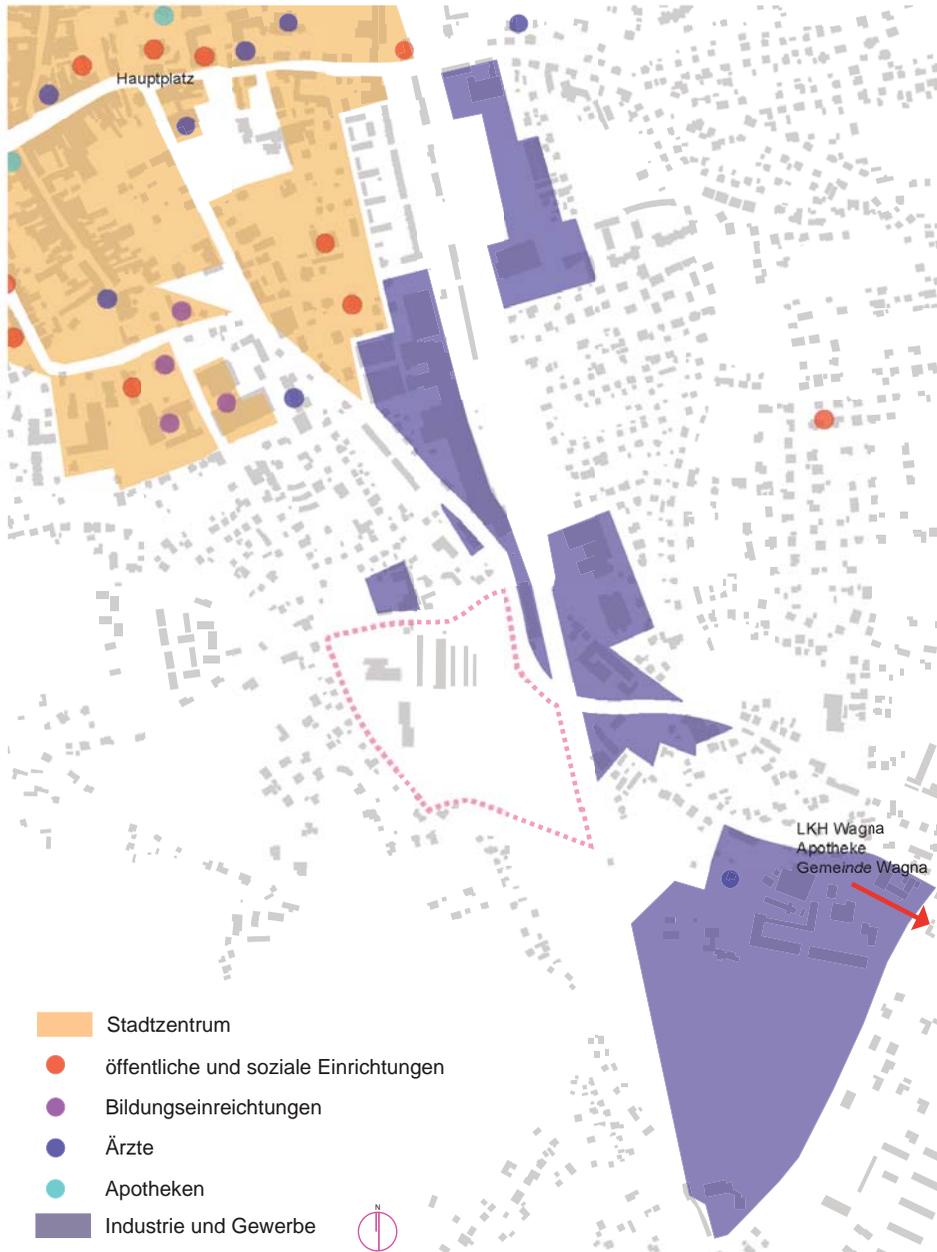


Abb.37
Strukturplan-Stadtzentrum
und Gewerbe

Südöstlich des Planungsgebietes erschließt sich die angrenzende Gemeinde Wagna mit dem Landeskrankenhaus der Region, erreichbar über die Marburgerstraße. Hier befinden sich zahlreiche Handels- und Gewerbeeinrichtungen sowie Dienstleister (Supermarktfilialen, Trafik, Friseur, Tankstelle, etc.). Gegenüber des Planungsgebietes befindet sich ein Autohändler, ebenso direkt an der Marburgerstraße und hinter der Bahntrasse. Hier findet man auch ein Fitnesscenter. Auch die Polizeistation sowie Einzelhändler für Musikinstrumente und Einrichtungsgegenstände sind in unmittelbarer Nähe.

PLANUNGSGEBIET

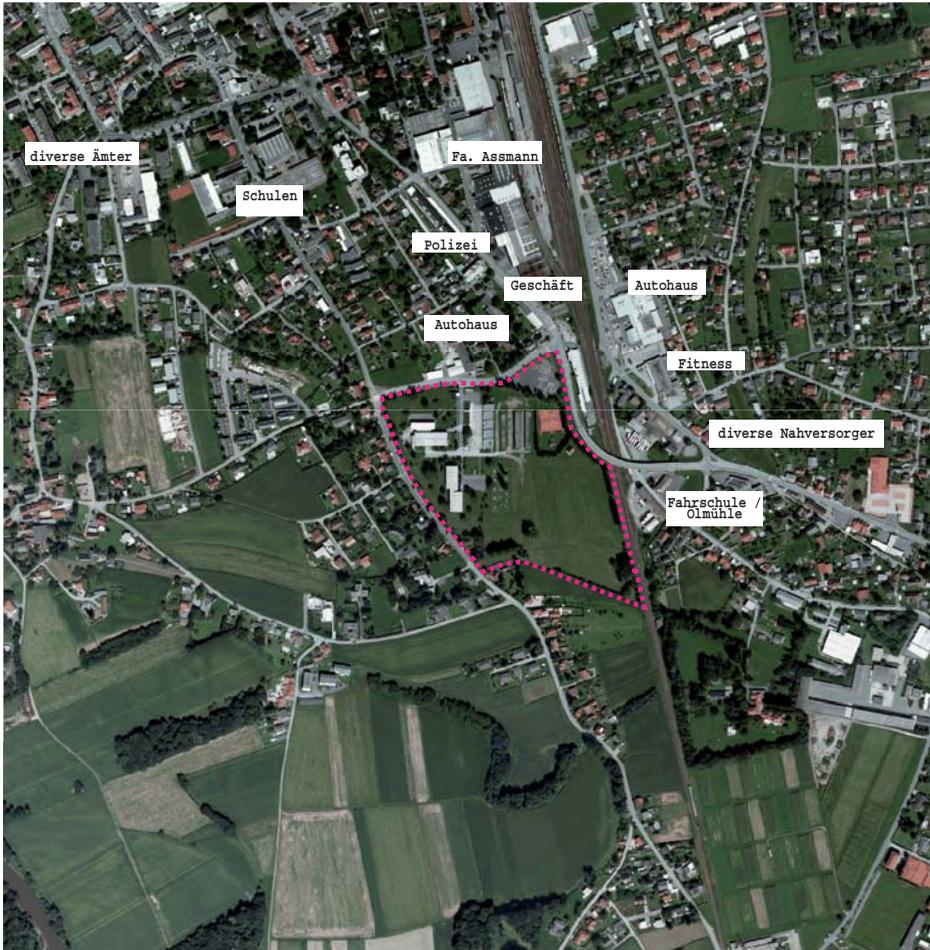


Abb. 38
Orthofoto
Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung



Abb. 39
 Finanzamt / VS I / BG und BRG
 / Sport- und Kreativhaupt-
 schule



Abb. 40
 Firma Assmann / Polizei / Mu-
 sikhandel



Abb. 41
Autohaus / Fitnesscenter

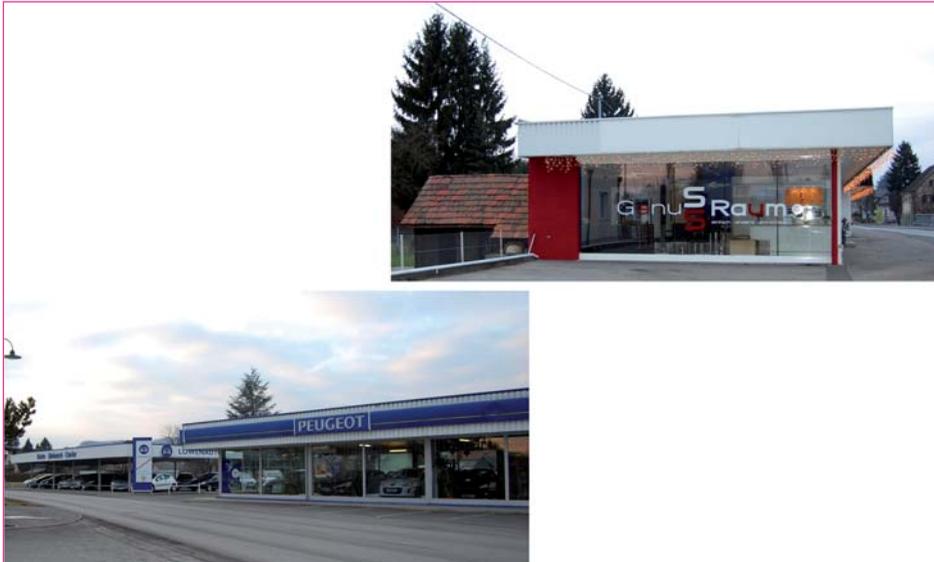


Abb. 42
Autohaus / Einrichtungscen-
ter



Abb. 43
Fahrschule / Mühle Hammer

Der Flächenwidmungsplan

„Flächenwidmungspläne legen die Nutzung einzelner Grundstücke fest.

Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumplanung für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen. Der Flächenwidmungsplan hat das gesamte Gemeindegebiet räumlich zu gliedern und die Nutzungsarten für alle Flächen entsprechend den räumlichen funktionellen Erfordernissen festzulegen.¹²

In der derzeitigen Flächenwidmung ist das gesamte Gelände der Hermann-Kaserne als „Sondernutzung im Freiland (SF-Kaserne) ausgewiesen. Mit einer Ausnahme, ein kleiner Teil ist als Parkplatz ausgewiesen. (Darstellung auf der folgenden Seite)

2009 wurde bereits eine Teilung innerhalb der Liegenschaft vorgenommen, eine Flächenumwidmung erfolgte jedoch noch nicht.



Um das Grundstück mit einer neuen Nutzung zu versehen, ist eine dementsprechende Umwidmung der Flächen erforderlich. Für die hier vorgesehene Nachnutzung wären Umwidmungen zu Wohn-, Kern- und Gewerbegebiet anzustreben.

Erörterungen / Legende

(Genaue Definitionen sind im Raumordnungsgesetz §29 und §30 nach zu lesen.)

Baulandarten

Aufschließungsgebiet L

Flächen die u.a. Immissionsbelastungen (Lärm, Erschütterungen, etc.) ausgesetzt sind, jedoch im öffentlichen Interesse der Verwendung als Bauland stehen.

Sanierungsgebiet SG

Sanierungsgebiete sind Flächen, in denen Maßnahmen zur Beseitigung zB. städtebaulicher Mängel erforderlich sind. In Klammer stehendes bezeichnet den Mangel (zB. (L) Lärm).

Baugebiete

reines Wohngebiet WR

Ausschließlich für Wohnzwecke und Nutzungen zur Deckung täglicher Bedürfnisse (z.B. Kindergärten).

allgemeines Wohngebiet WA

Vorwiegend für Wohnzwecke und Nutzungen die den z.B. wirtschaftlichen oder kulturellen Bedürfnissen dienen (Verwaltung, Geschäfte, etc.).

Kerngebiet KG

Gebiete in entsprechender Verkehrslage mit höherer Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte, z.B. Bildungs-, Handelseinrichtungen, Verwaltung aber auch Wohnen, Garagen oder Betriebe.

Gewerbegebiet GG

Flächen für Betriebe, Anlagen, Verwaltung oder Handel unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Kraftfahrzeughandelsbetriebe).

Legende

Abb. 46
Legende Flächenwidmungsplan
(Quelle: www.gis.steiermark.at)

Widmung

	Wohnen		Freiland
	Dorfgebiet		Verkehr
	Kerngebiet		Gewässer
	Industrie u. Gewerbe		Aufschließungsgebiet
	Einkaufszentrum		Sanierungsgebiet
	Sondernutzung im Freiland		Beschränkung
	Bahn		Wald

Dichte

Laut Flächenwidmungsplan ist in den Gebieten nördlich und östlich des Areals eine Bebauungsdichte von bis zu 2.5 erlaubt. In den übrigen Bebauungsgebieten ist maximal eine Dichte von 0.8 zulässig.

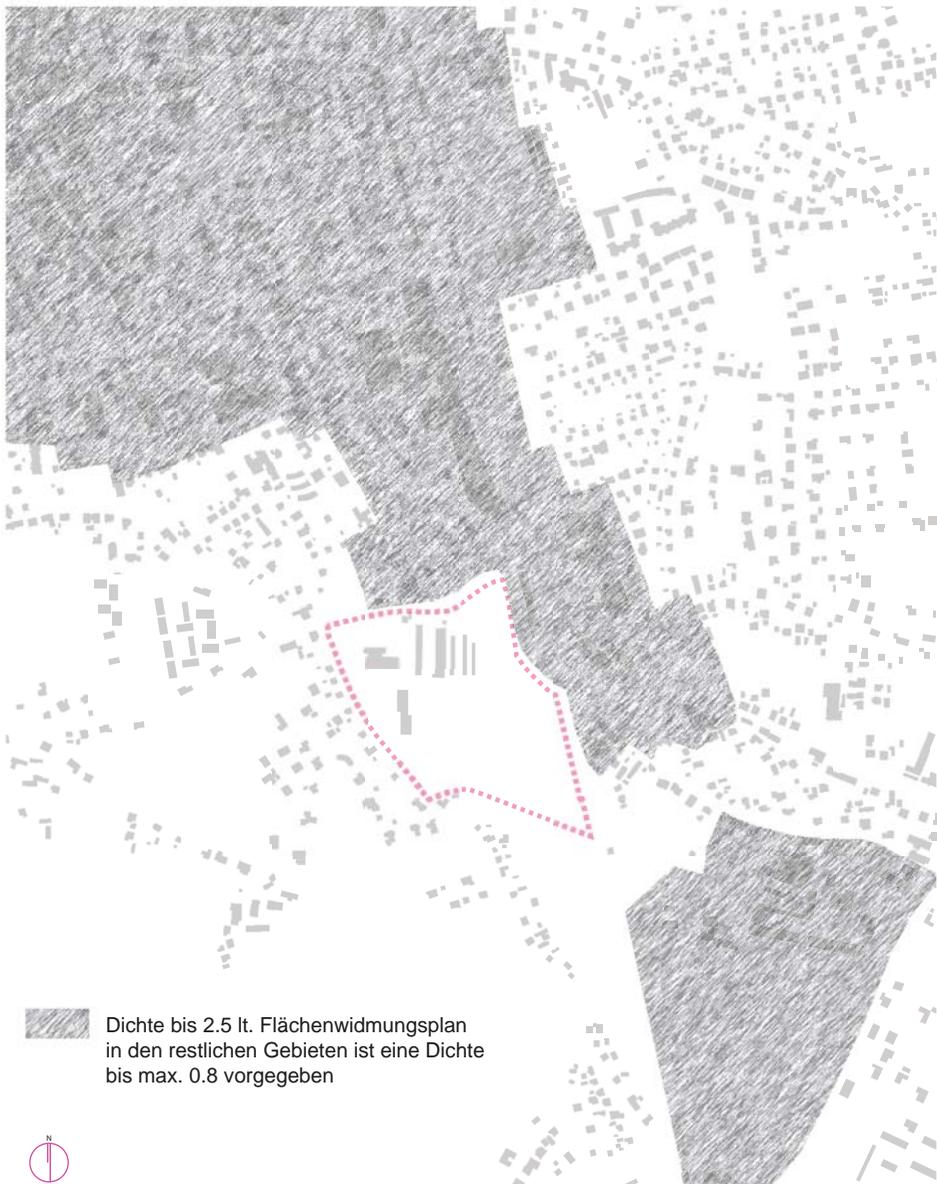


Abb. 47
Strukturplan-Umgebung
Dichte

Schlussfolgerung

Sowohl das nähere Umfeld, wie auch die gute verkehrstechnische Erschließung, die Nähe zum Bahnhof und in weiterem Sinne gesehen die geringe Entfernung der Stadt Leibnitz zur Landeshauptstadt Graz, beziehungsweise zur slowenischen Staatsgrenze und Maribor sind positiv zu bewertende Kriterien für die Lage dieses Areals und die Planung für ein neues Wohngebiet.

Auf Grund der guten Verkehrsinfrastruktur ist man in wenigen Minuten im Stadtzentrum und am Bahnhof. Sowohl mit dem Auto wie auch mit der Bahn benötigt man ungefähr 30 bis 45 Minuten bis in die Landeshauptstadt (in Graz selbst kann es auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens oft zu gleichem Zeitaufwand kommen um von einem Stadtteil in den anderen zu kommen).

Die Lärmquelle die durch die Bahnstrecke gegeben ist, wurde bereits von der ÖBB mittels Lärmschutzwänden eingedämmt. Die Lärmquelle die durch die Marburgerstraße entsteht kann durch höhere Bauten, sowie durch eine höhere Dichte am östlichen Grundstücksrand abgemindert werden, sodass für die westlichen Grundstücksanteile eine bessere Wohnqualität gesichert ist.

Die östlichen Grundteile bieten sich für Gewerbe- oder Bürobauten an. Ebenso wären Wohnbauten, mit günstigeren Wohnungen, abgeschirmt durch Laubengänge, möglich. Nahversorger, wie beispielsweise ein neuer Standort einer Lebensmittelkette, wären am nördlichsten Spitz des Areals, dem ehemaligen Parkplatz, welcher sich direkt an der Kreuzung Kapellenweg - Marburgerstraße befindet zu empfehlen.

Richtung Westen, Wagnerstraße und Einfamilienhausgebiet wären Wohnbauten mit geringer werdender Dichte sinnvoll, um einerseits eine höhere Wohnqualität zu gewährleisten und andererseits einen „weichen“ Übergang zu den angrenzenden

Einfamilienhäusern zu schaffen. Ebenso sollte dieser Übergang durch eine abfallende Höhenentwicklung in diese Richtung spürbar werden.

Da die südlichen Grundstücke, ebenso wie der sich am Areal befindliche „Kleine Gollikogel“ unter Denkmalschutz stehen und somit nicht bebaut werden dürfen, bieten sie sich regelrecht zur Nutzung als öffentliche Parkanlage an.

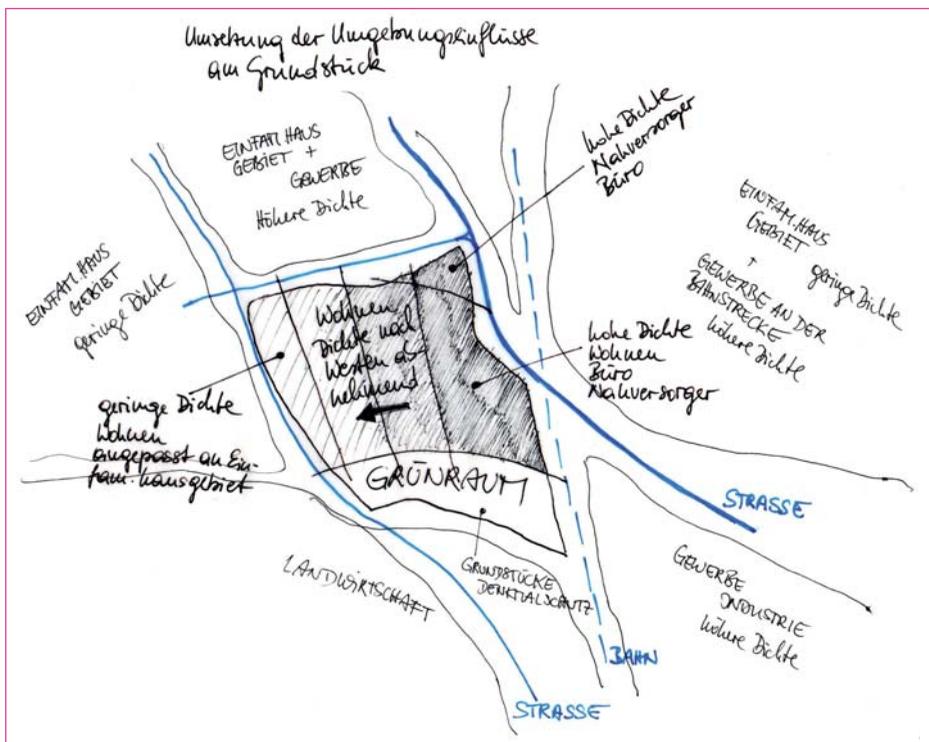


Abb. 48
 Skizze
 Schlussfolgerung Analyse

PLANUNGSGEBIET



Abb. 49
Hermann-Kaserne Leibnitz

Bestandsanalyse der Gebäude

Am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich die Zufahrt zum Gelände wie das Wachegebäude. Im westlichen Teil stehen Wirtschaftsgebäude, Mannschaftsgebäude, Garagen und Schuppen, im Osten sind zwei Tennisplätze mit Hütte, ein kleines Sporthaus, ein Fußballplatz und eine Laufbahn.

Anmerkung: die folgenden Angaben (Bestandsgebäude) wurden von DI Heinrich SCHWARZL (Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen/Leibnitz) aus einem unveröffentlichten Bericht für die Stadt Leibnitz zur Verfügung gestellt.

Wirtschaftsgebäude

Das zwischen 1957 und 1961 errichtete Gebäude ist ein aus zwei Teiltrakten bestehender einbeziehungsweise zweigeschossiger Stahlskelettbau mit Ziegelausmauerungen. Das Gebäude ist unterkellert. Die Bruttofläche beträgt 3.056 m², die Nett Nutzfläche mit derzeitiger Raumaufteilung 1.972 m².

Im Gebäude befinden sich Speisesaal, Soldatenheim und Cafeteria. Im Kellergeschoß befinden sich Lager- und Funktionsräume.

Die Gebäudehülle ist recht gut erhalten, allerdings wurden im Laufe der Jahre weder die Sanitäreinrichtungen, die Heizungsanlage noch die E-Installationen dem Stand der Technik angepasst. Im Kellergeschoß sind gravierende Feuchtigkeitsschäden und Baumängel gefunden worden, weshalb eine Sanierung des Gebäudes aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll wäre.

Abb. 50
Wirtschaftsgebäude der Hermann-Kaserne



Mannschaftsgebäude

Auch dieses Bauwerk wurde um 1961 errichtet. Das Mannschaftsgebäude ist ein langgestrecktes

zweihüftiges Gebäude, welches auf einer Seite zweigeschoßig und auf der anderen Seite dreigeschoßig ausgeführt wurde. Das gesamte Gebäude ist unterkellert und ebenso wie das Wirtschaftsgebäude in Stahlskelettbauweise mit Ziegelausmauerungen gefertigt. Die Bruttofläche dieses Gebäudes beträgt gesamt 3.896 m², die Nettonutzfläche mit derzeitiger Raumaufteilung 2.446 m².



Abb. 51
Mannschaftsgebäude der Hermann-Kaserne

Wie der Name des Gebäudes bereits beinhaltet, wurde es als Mannschaftsunterkunft inklusive Sanitäräume genutzt. Weiters befinden sich hier Büroräume, die Krankenstation der Kaserne, Schulungs- und Seminarräumlichkeiten sowie Lagerräume. Der Sanierungsgrad des Mannschaftsgebäudes entspricht dem des Wirtschaftsgebäudes.

Garagen

Die Garagen wurden in einer langgestreckten, eingeschossigen und nicht unterkellerten Shedhalle untergebracht. Wie die beiden vorangestellten Gebäude, wurde dieses Hallengebäude in der selben Ausführung errichtet. Die Bruttogeschossfläche beträgt 1.112 m², die Nettonutzfläche 1.032 m².

Die gesamte Halle befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Weder die Dacheindeckung, noch diverse Verblechungen wurden jemals erneuert, was zu irreparablen Feuchtigkeitsschäden führte.



Abb. 52
Garagen der Hermann-Kaserne

Weitere Gebäude am Grundstück

Auch die restlichen Gebäude der Anlage, das Wa-
chegebäude, mehrere Holzschuppen, eine Tennis-
hütte und ein Sporthaus befinden sich in keinem
guten Zustand. Die genannten Holzschuppen wurden
bereits abgerissen.



Wagnastraße Richtung Süden



Kaffeisen Gasse Richtung Westen



Baumgruppe südliche Arealsgrenze



Kapellenweg Richtung Osten

Abb.53
Eindrücke des Areals und di-
rekten Umgebung



Kapellenweg Richtung Westen



Ausblick Richtung Westen (Frauenberg)



Ausblick Richtung Westen (Seggau)



E N T W U R F

Die Neunutzung:

- Zielsetzungen

Die Entwurfsphasen:

- Bebauungsstudie
 - Variante 1 - kleinteilige dynamische Zeile
 - Variante 2 - gruppeirte Blöcke
 - Variatne 3 - Quer + Längs/Längs + Quer
 - Fazit
- Optimierung Zielsetzungen
- Ausarbeitung eines Bebauungsentwurfs /
Dynamische Zeilen
 - Bebauungsstruktur
 - Lageplan und Nutzungsfunktionen
 - Dichteverlauf und Höhenentwicklung
 - Park, Baumbestand und Denkmalschutz
 - Freiräume durch Gebäudestellung
 - externer Verkehr
 - interne Wegeführung
 - Profilschnitte
 - Stimmungsbilder
 - Bebauungsplan

DIE NEUNUTZUNG

Seit im Jahre 2007 die Kaserne geschlossen wurde, stehen die Gebäude leer, die zugehörigen Grundstücke sind fast ungenutzt.

Kurze Zeit nach der Schließung der Kaserne, kursierten unter der Leibnitzer Bevölkerung, vorallem unter den Einwohnern in unmittelbarer Nähe des Geländes wilde Gerüchte über die Nachnutzung. Spekulationen über den Bau eines Asylantenheimes oder Einkaufszentrums überschlugen sich mit den Wünschen so mancher Bewohner wie zum Beispiel dem Bau eines Hallenbades.

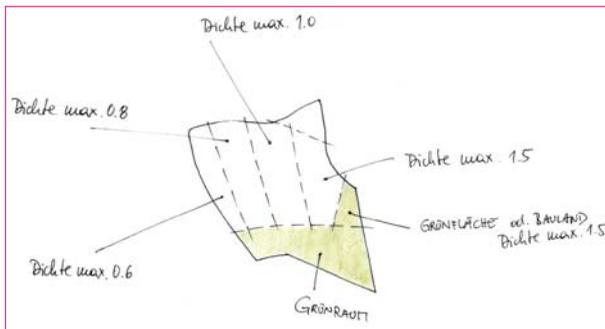
Wie sich bereits im Analyseteil herauskristallisiert hat, wird auf der Liegenschaft der stillgelegten Kaserne im Rahmen dieser Arbeit ein neues Wohngebiet entstehen. Die bestehenden Gebäude werden jedoch auf Grund der Analyse Bestandsgebäude im folgenden Entwurf nicht erhalten.

Erst vor wenigen Monaten wurde ein renomiertes Grazer Architekturbüro mit der Erstellung eines Masterplans zur sinnvollen Nachnutzung für dieses Areal beauftragt, jedoch ist mir noch keine Veröffentlichung bekannt. (Stand Oktober 2011)

Zielsetzungen

Da das Gelände sehr groß ist, wird es in unterschiedliche Bereiche eingeteilt. Ein Teil des Areals kann auf Grund des Denkmalschutzes nicht bebaut werden und wird zu einer öffentlichen Parkfläche, in der anschließenden Skizze als Grünfläche ausgewiesen. Die restliche Fläche wird in sechs weitere Bereiche unterteilt. Diese Unterteilung entspricht dem folgenden Dichtekonzept, in dem festgelegt wird, dass die Dichte einem abnehmenden Verlauf von Osten nach Westen entsprechen soll. Der Verlauf soll von 1.5 entlang der Bahntrasse auf bis zu 0.6 am westlichen Rand der Liegenschaft immer geringer werden. Ebenso wird eine Höhenentwicklung nach dem selben Prinzip entstehen. Im Osten höhere Gebäude, Richtung Westen in der Höhe geringer werdend.

Abb. 54
Skizze
Dichtekonzept



Auf Grund der Arealgröße ist eine Ansiedelung von bis zu 1000 Personen wahrscheinlich. Am Gelände sollte sich auch ein Kindergarten befinden, Räumlichkeiten für Jugendliche und allgemeine Gemeinschaftsflächen für die Bewohner sind zu überdenken.

Der Baumbestand am gesamten Gelände sollte weitestgehend erhalten bleiben.

Die nähere Umgebung westlich des Geltungsbereiches soll in Bezug auf das Nahversorgerzentrum miteinbezogen werden. Diesbezüglich ist es sinnvoll, das Radwegenetz in diese Richtung zu erweitern.

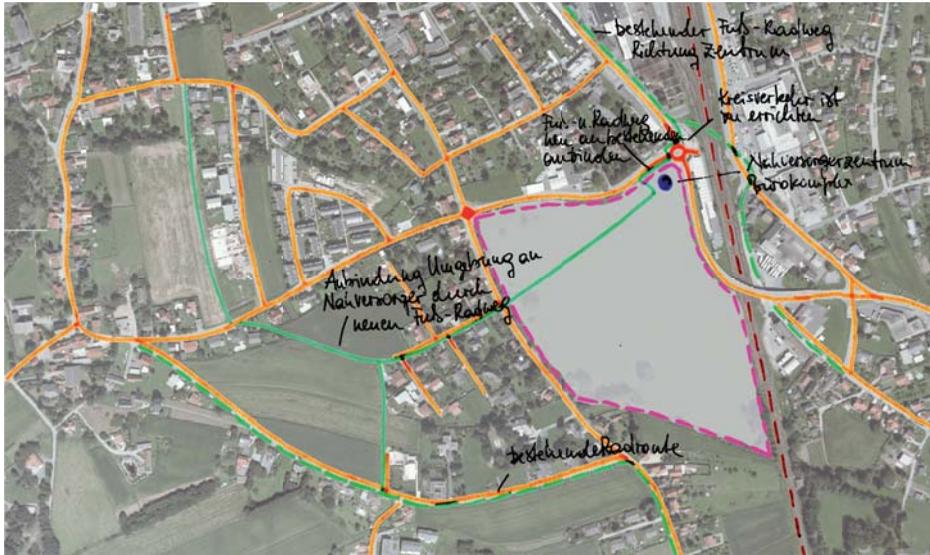


Abb.55
Skizze
Anbindung Umgebung Radwege
neu

ZEILSETZUNGEN

Weiters sollten Blickbeziehungen zum Nahversorgerzentrum, sowie zu dem Grabhügel (Kleiner Gollikogel) und dem neuen öffentlichen Park hergestellt werden.

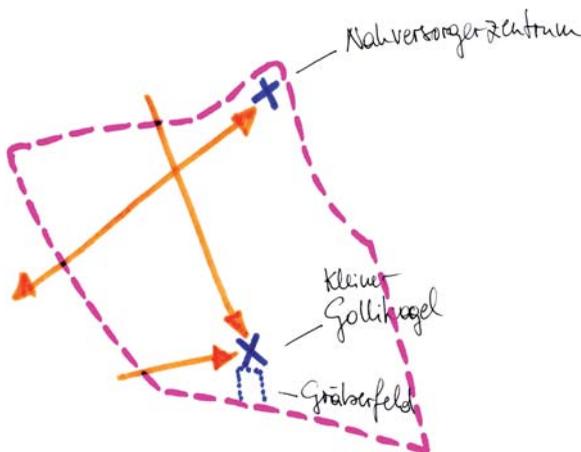


Abb.56
Skizze
Blickbeziehungen zu Nahversorgerzentrum und Parkfläche

ZEILSETZUNGEN

DIE ENTWURFSPHASEN

Bebauungsstudie

In dieser Entwurfsphase wurden drei aus einer Reihe verschiedenster Konzeptentwürfe ausgewählte Bebauungsarten am Grundstück hinsichtlich

- _ Bebauungsstruktur
- _ Dichtekonzept / Höhenentwicklung
- _ Wegeführung und
- _ Freiräume

genauer betrachtet und analysiert.

Während der Entwurfsphase selbst, stand hauptsächlich die Strukturfindung im Vordergrund. Deshalb wurde in dieser Entwurfsphase die Dichte noch nicht berücksichtigt. In den Abschnitten Dichtekonzept / Höhenentwicklung wurden die jeweilige Varianten mit den vorgeschlagenen Werten aus den Zielsetzungen verglichen und Optimierungsmöglichkeiten angedacht.

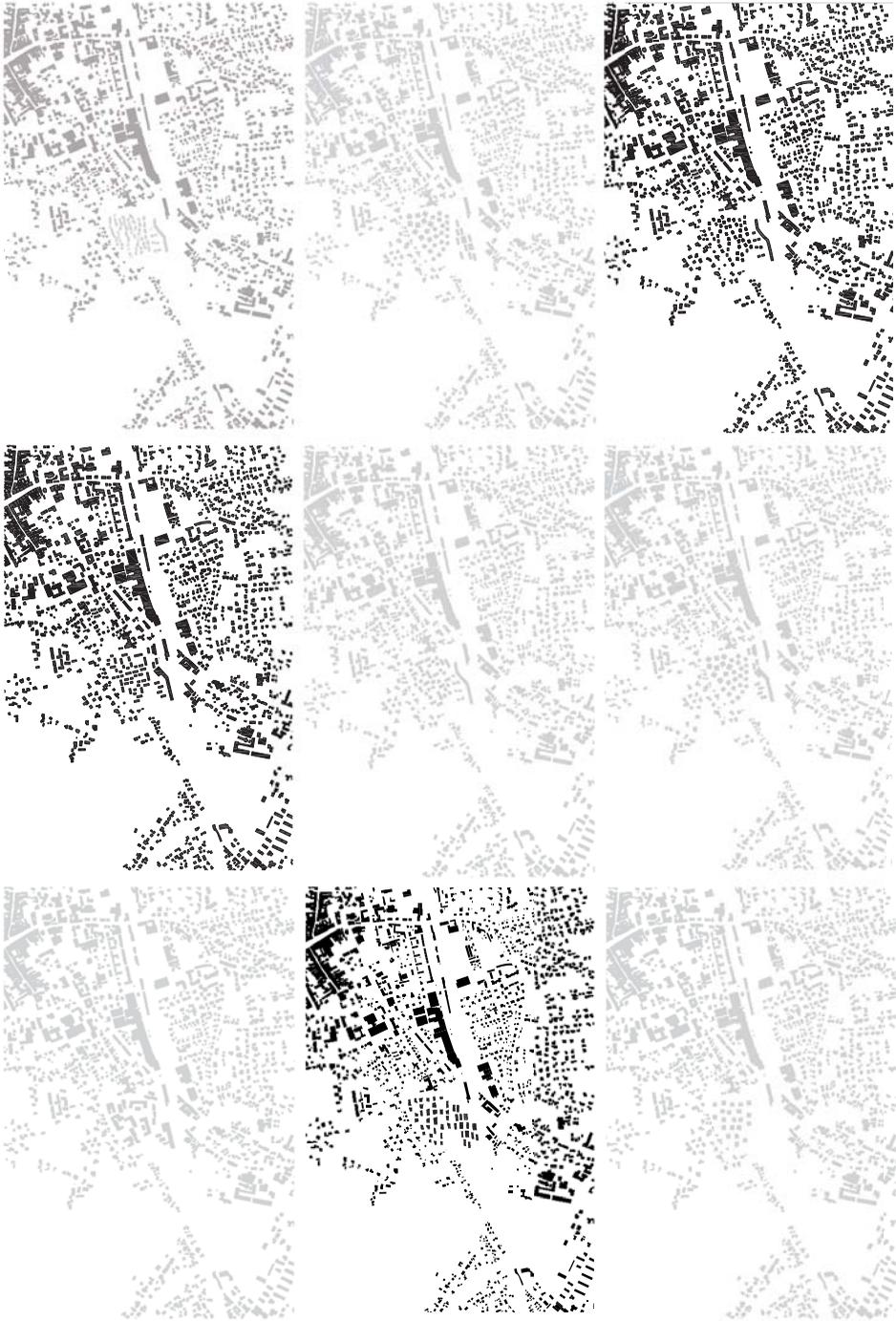


Abb. 57
Schwarzplan
Verschiedene Bebauungsmög-
lichkeiten

Variante 1

„KLEINTEILIGE DYNAMISCHE ZEILE“



Abb. 58
Modellfoto Variante 1



Abb. 59
Strukturplan
Bebauungsstudie Variante 1

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur des westlichen Grundstückanteils wird durch Baukörper, die in der Grundform nur gering größer sind, als die umliegenden Einfamilienhäuser, gebildet. Ihre Anordnung erfolgte in unregelmäßigen Zeilen und eng aneinanderstehend. Sie sind Ost-West orientiert. Durch die Kleinteiligkeit fügt sich die Struktur gut in die Umgebung ein, ist aber dennoch eigenständig.

Im Osten wird ein langer durchgehender Baukörper entlang der Bahntrasse / Marburgerstraße angebracht. Dieser soll als Lärmschutz dienen. Davor befinden sich kleinere Baukörper mit Nord-Süd Orientierung in Zweiergruppen.

Diese Struktur würde Wohnraum für ca. 750 Personen schaffen.

Dichtekonzept / Höhenentwicklung

Die Bebauung dieser Variante hat im Bereich A Gebäude mit ein- und zwei Geschoßen vorgesehen. Um die vorgeschlagene Dichte von 0.6 nicht zu überschreiten, dürfte in diesem Fall lediglich eingeschößig bebaut werden.

Im Bereich B befinden sich zwei- und dreigeschoßige Bauten. Die Gebäude müssten jedoch drei beziehungsweise vier Geschoße hoch sein, um die Zielsetzungsichte von 0.8 auszuschöpfen. Dies würde aber einem weichen Übergang von Osten nach Westen widersprechen, da ein Sprung von dreigeschoßig auf eingeschößig stattfände.

Bereich C sieht in dieser Variante vier Geschoße vor und somit eine Dichte von 0.8. Um die vorgeschlagene Dichte von 1.0 zu erreichen müssten die Gebäude vier- und fünfgeschoßig sein.

Im Bereich D müssten die Gebäude mindestens sieben Geschoße aufweisen, um die empfohlene Dichte von 1.5 zu erreichen, in dieser Variante sind jedoch nur drei- und viergeschoßige Gebäude.

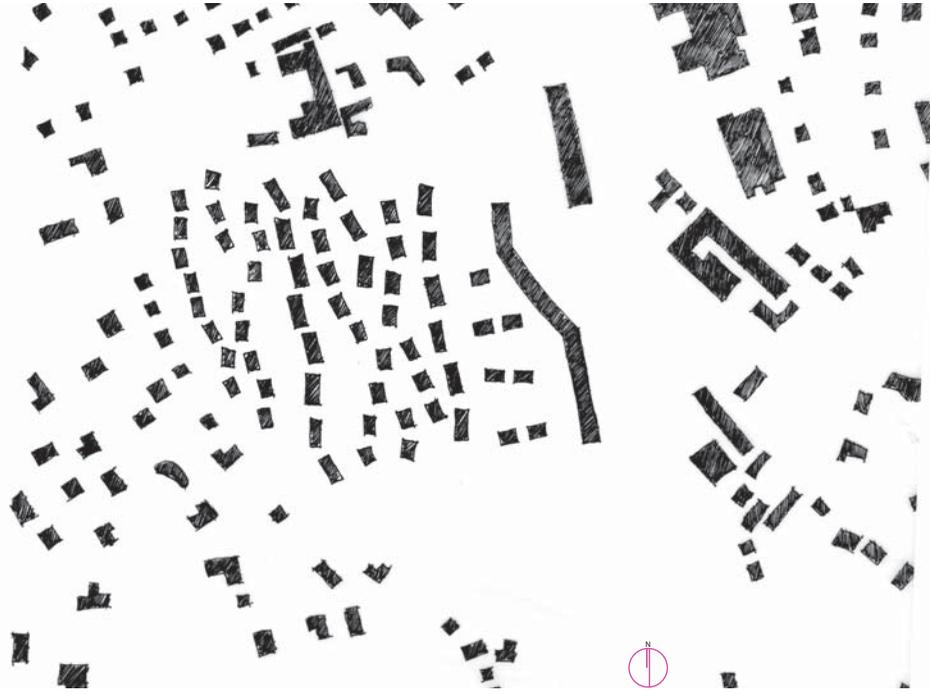


Abb. 60
Variante 1 Bebauungsstruktur

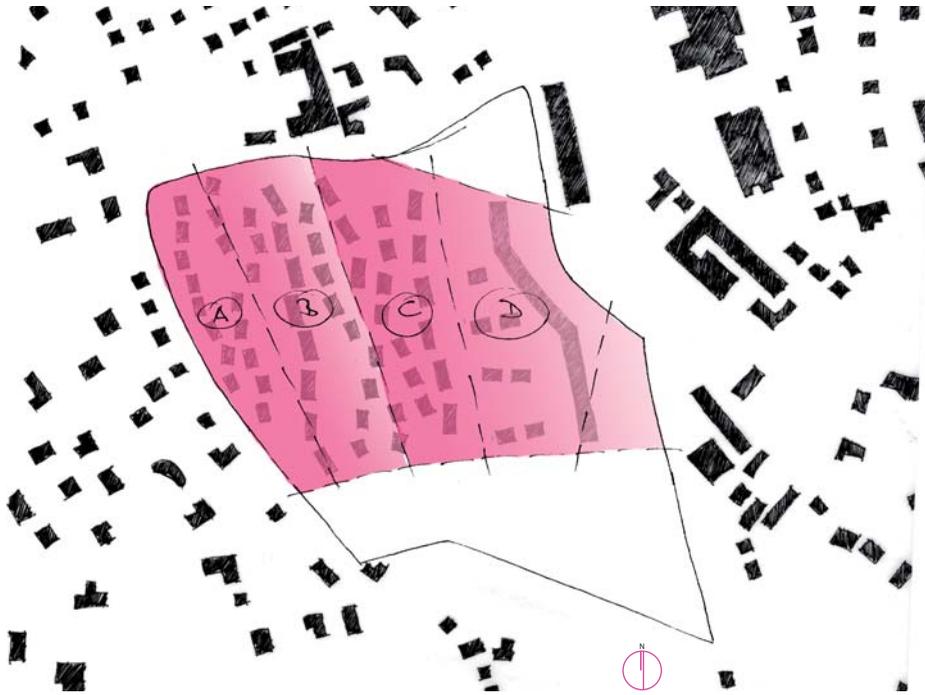
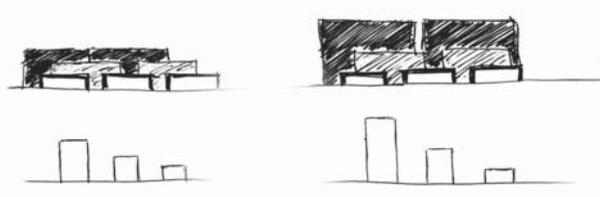


Abb. 61
Variante 1 Dichtekonzept

Abb.62
Variante 1
Höhenentwicklung

rechte Seite:
Höhen dem Entwurf entsprechend

linke Seite:
Höhen dem Dichtekonzept entsprechend



Wegeführung

Die Bebauungsstruktur wird von den bestehenden Straßen im Norden und Westen, sowie durch zwei neue Hauptwege im Osten sowie im Süden (gleichzeitig Trennung zum öffentlichen Park) eingeraht. Das interne Wegenetz der westlichen Bebauung greift die Unregelmäßigkeiten innerhalb der Zeilen auf, wodurch die schlangenförmige Struktur entsteht. Die kleineren Baukörper am östlichen Grundanteil sind über Stichstraßen erreichbar.

Freiräume

Zusätzlich zur öffentlichen Parkfläche bilden sich durch die unregelmäßige Anordnung der Gebäude, zwischen diesen, kleinere und größere Räume, die als Höfe für die jeweiligen Gebäude, durch die sie gebildet werden, genutzt werden können, oder die zu allgemein nutzbaren Freiflächen wie Gemeinschaftsspielflächen erklärt werden.

Auch zwischen den Baukörperzeilen im Osten bilden sich Freiflächen, die je nach Nutzung der Gebäude ihre Definition finden werden.



rot durchgezogen: bestehende Straßen
 rot strichliert: Bahn
 gelb: interne Wegeführung

Abb. 63
 Variante 1 Wegeführung



Abb. 64
 Variante 1 Freiräume

Variante 2

„GRUPPIERTE BLÖCKE“



Abb. 65
Modellfoto Variante 2



Abb. 66
Strukturplan
Bebauungsstudie Variante 2

Bebauungsstruktur

Hier wird die Bebauungsstruktur am westlichen Grundstücksteil durch grobe unregelmäßige rechteckige Baukörper, unterschiedlichster Größen, gebildet. Die wie Blöcke wirkenden Baukörper werden in Zeilen angeordnet. Durch die unregelmäßigen Abstände ergeben sich Hofsituationen. Die Gebäude sind hauptsächlich Ost-West ausgerichtet.

Die öffentliche Parkfläche ist kleiner gehalten, der sogenannte „Kleine Gollikogel“ wurde von der Bebauung ausgespart.

Der östliche Arealsbereich wird mit zwei verschiedenen rechteckigen Baukörpern, welche ebenfalls in Zeilen angeordnet und Ost-West orientiert sind, bebaut. Es gibt keinen durchgängigen Baukörper, der als Schallschutz fungieren könnte. Beide Bereiche zusammen würden Wohnraum für ca. 970 Personen bieten.

Dichtekonzept/Höhenentwicklung

Die vorgesehene Bebauung würde dem nach Westen abfallenden Dichtekonzept entsprechen, die vorgeschlagenen Dichtewerte werden jedoch nicht erreicht.

Bereich A schöpft mit einer zweigeschoßigen Bebauung die Dichte nur zur Hälfte aus. Um die gesamte Dichte von 0.6 zu erreichen, müssten die Gebäude mit vier Geschoßen errichtet werden.

In Bereich B ist eine Höhenentwicklung zur Bereichsmitte vorgesehen, die Gebäude sind mit zwei bis vier Geschoßen vorgesehen. Eine Dichte von 0.6 wird erreicht.

Ebenfalls eine Dichte von 0.6 würde nach dem selben Prinzip in Bereich C erreicht werden. In beiden Fällen wird die empfohlene Dichte nicht ausgeschöpft, die Gebäude müssten wesentlich höher errichtet werden.

Bereich D erreicht mit drei- und viergeschoßigen Baukörpern eine Dichte von 1.1. Auch hier wird die Dichte aus den Zielsetzungen nicht erreicht.

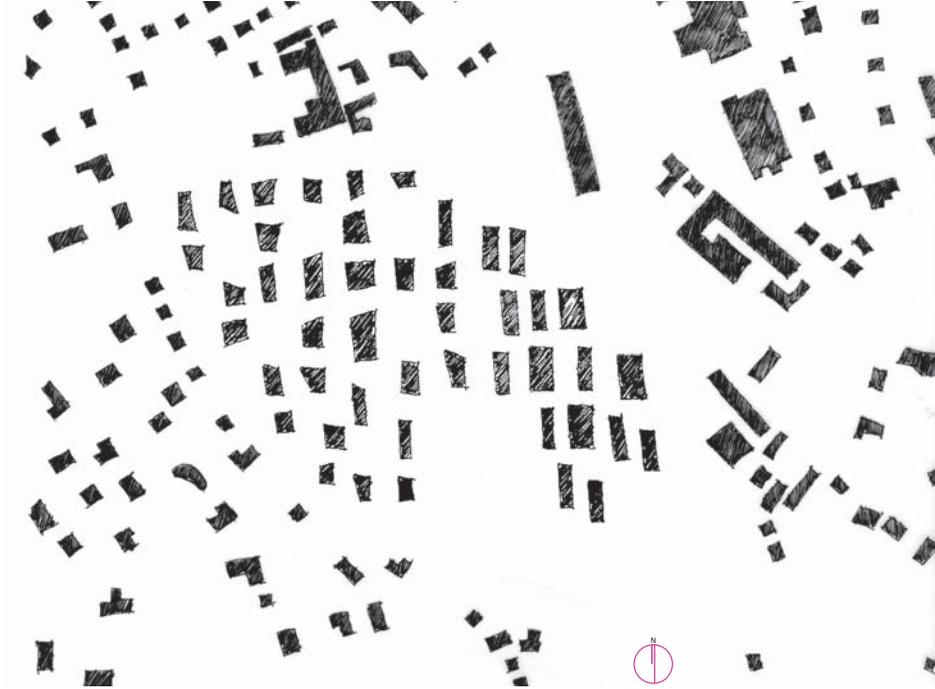


Abb. 67
Variante 2 Bebauungsstruktur

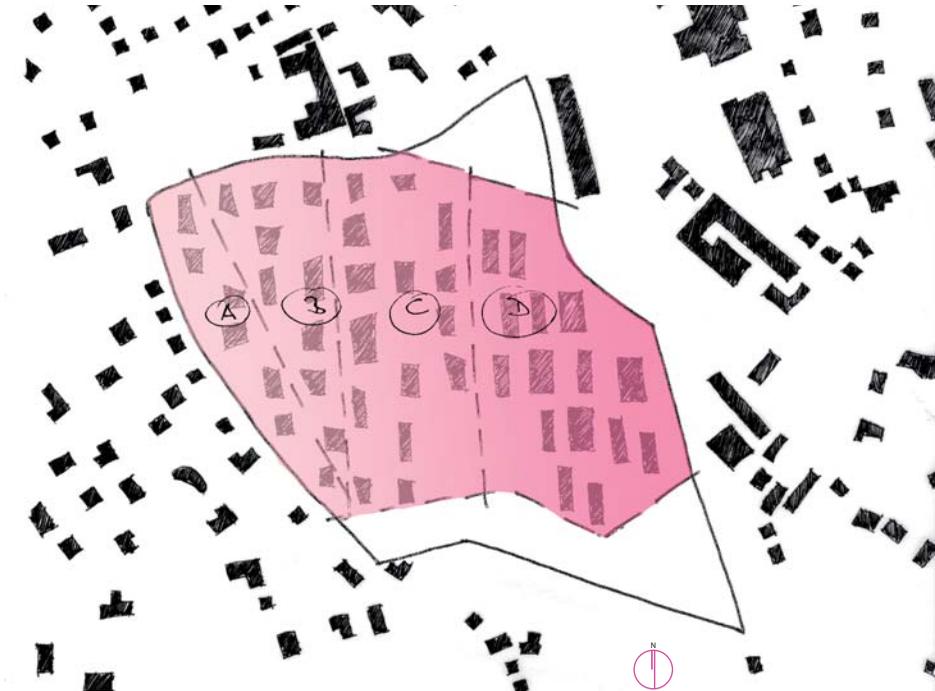


Abb. 68
Variante 2 Dichtekonzept

Wegeführung

Ein rasterförmiges Wegenetz, dessen Felder jeweils zwei bis acht Baukörper umfassen, wird über die Bebauungsstruktur gelegt.

Freiräume

Auch hier werden am westlichen Bebauungsbereich Hofsituationen zwischen den Gebäuden gebildet. Die Freibereiche sind in diesem Fall bestimmten Häusern zugeordnet und werden daher eher ihre Bestimmung als private Höfe finden.

Am östlichen Bereich bilden sich kaum attraktive Freiräume, daher müssten diese Gebäude eher einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.



rot durchgezogen: bestehende Straßen
 rot strichliert: Bahn
 gelb: interne Wegeführung

Abb. 69
 Variante 2 Wegeführung

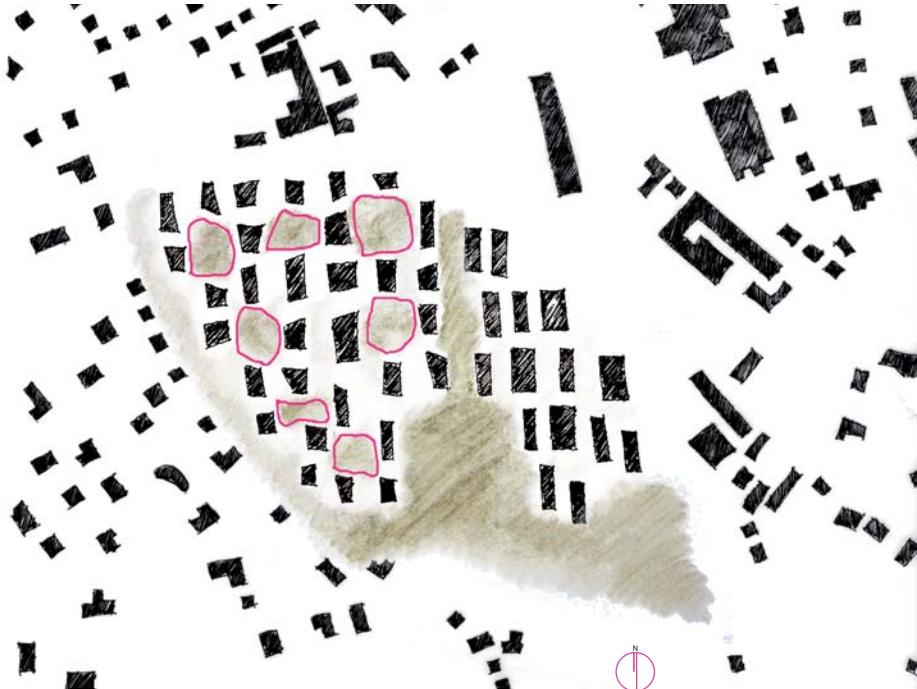


Abb. 70
 Variante 2 Freiräume

Variante 3

„QUER + LÄNGS / LÄNGS + QUER“



Abb. 71
Modellfoto Variante 3



Abb. 72
Strukturplan
Bebauungsstudie Variante 3

Bebauungsstruktur

In diesem Entwurf gibt es eine Trennung zwischen dem westlichen und dem östlichen Bereich innerhalb des Nutzungsszenarios. Im westlichen Teil sind Wohngebäude vorgesehen, denen eine gewerbliche Bebauung im Osten gegenübersteht. Die Wohngebäude bestehen aus Quer- und Längsriegeln unterschiedlicher Größen, welche teilweise Höfe erzeugen, teilweise reine Zeilen bilden. Im gewerblichen Bereich schafft wieder ein langer Baukörper eine Abschirmung zur Lärmquelle, jedoch nicht über die gesamte Länge des Grundstückes verlaufend. Im oberen Teil dieses Gebietes werden Längskörper zu Gruppen zusammengefügt. Vor dem Baukörper der die Trennung zur Bahntrasse bildet, werden vier Baukörper untereinander und leicht versetzt zueinander angeordnet. Diese sind als Bürogebäude gedacht. Die öffentliche Parkfläche wird wie im vorherigen Entwurf behandelt.

Wohnraum für ca. 530 Personen wäre geschaffen.

Dichtekonzept/Höhenentwicklung

Wie in Variante 2 trifft auch hier eine nach Westen abfallende Dichte zu, die vorgeschlagenen Dichtewerte werden allerdings nicht erreicht.

Bereich A ist in dieser Variante mit zwei- und dreigeschoßigen Gebäuden vorgesehen, womit eine Dichte von 0.4 erreicht wird. Die Zahl der dreigeschoßigen Bauten müsste erhöht werden, was aber nicht der gewünschten Höhenentwicklung entspräche.

Im Bereich B sind ebenfalls Baukörper mit zwei und drei Geschoßen vorgesehen. Eine Dichte von 0.5 würde hiermit erreicht werden.

Bereich C erreicht mit zwei- bis viergeschoßigen Gebäuden eine Dichte von 0.7. Die höheren Bauwerke sind als Grenze zum gewerblichen Bereich vorgesehen. Auch hier wird die gewünschte Dichte nicht erreicht.

Bereich D erreicht mit ebenfalls zwei- bis viergeschoßigen Baukörpern eine Dichte von 1.0.

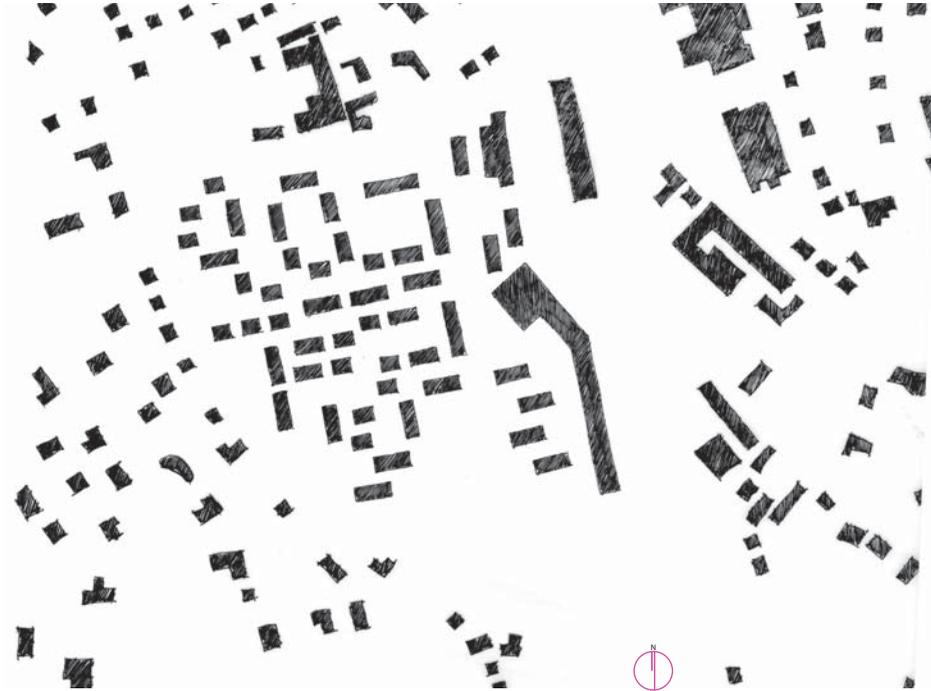


Abb. 73
Variante 3 Bebauungsstruktur

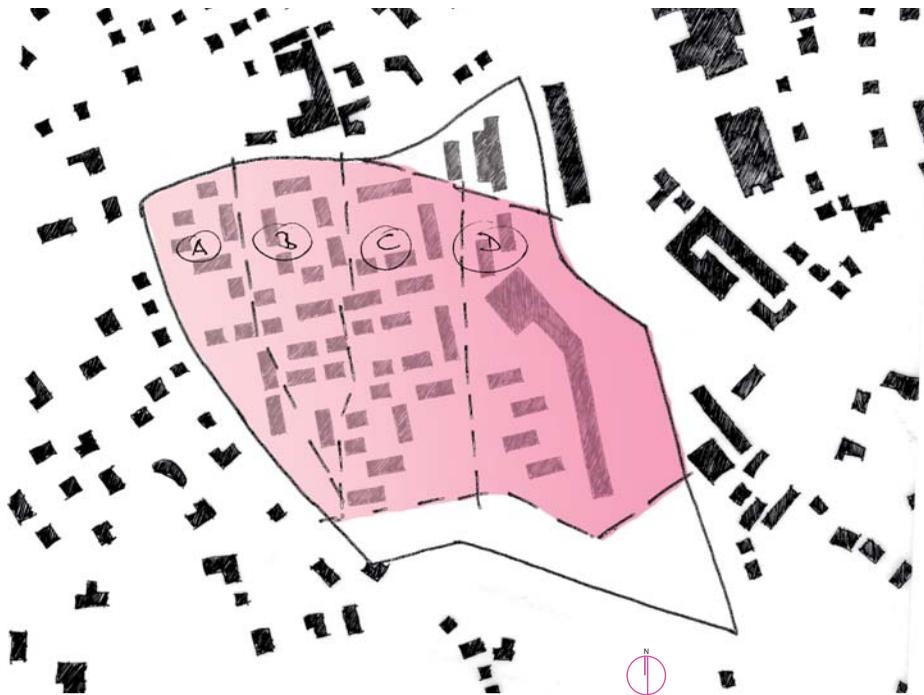


Abb. 74
Variante 3 Dichtekonzept

Wegeführung

Die interne Wegeführung besteht hauptsächlich aus Stichstraßen über welche die einzelnen Gebäudegruppen erschlossen werden. Die im Westen in die Wagnastraße mündende Raiffeisen Gasse wird hier aufgenommen und bis zur Grenze des gewerblichen Bereiches durchgeführt, wo sie in eine der Stichstraßen mündet und im Norden auf den Kapellenweg führt.

Freiräume

Im Wohngebiet bilden sich mehrere unterschiedliche Freiräume. Hofsituationen, wie auch am Rande der Bebauung gelegene Freiflächen, entstehen auf Grund der Anordnung der Gebäude. Die am äußeren Rand gelegenen unbebauten Flächen, welche zu bestehenden Straßen orientiert sind, könnten in diesem Fall als Parkplätze herangezogen werden. Freiflächen die sich am östlichen Bereich bilden würden als öffentliche Plätze genutzt werden können.



rot durchgezogen: bestehende Straßen
rot strichliert: Bahn
gelb: interne Wegeführung

Abb. 75
Variante 3 Wegeführung

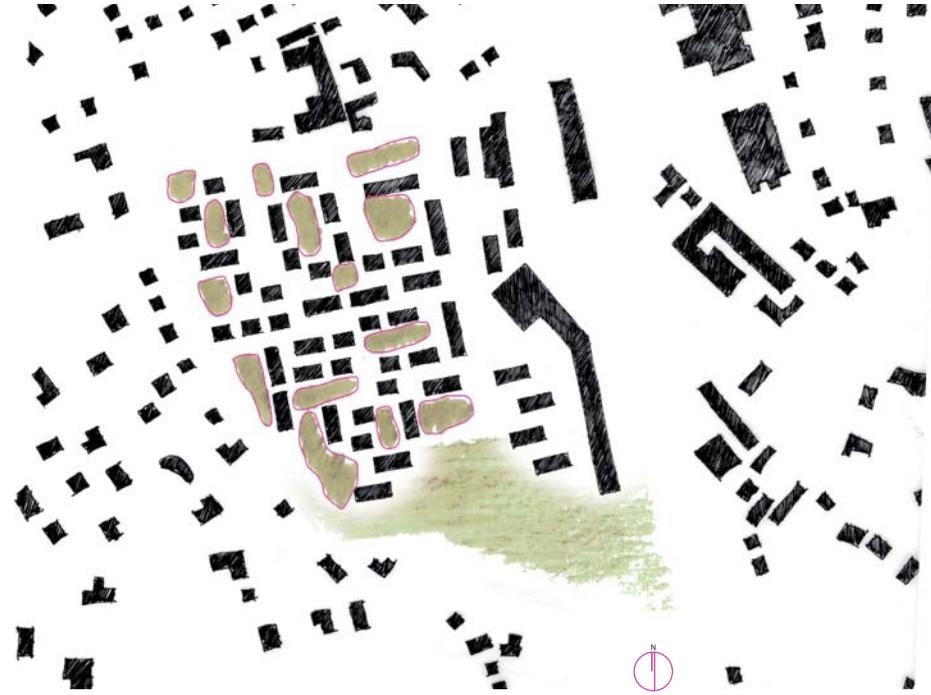


Abb. 76
Variante 3 Freiräume

Fazit

In allen drei Varianten wurde ersichtlich, dass das Dichtekonzept mit einer für die Umgebung angenehmen Höhenentwicklung nicht kompatibel ist. Variante 2 und 3 weisen zwar einen gewünschten Dichteabfall auf, die empfohlenen Werten können jedoch nicht erreicht werden. Würde man in allen drei Fällen die Höhenentwicklung an das Dichtekonzept anpassen, um nicht die Baukörper in ihren Grundformen zu verändern, wären keine weichen Übergänge der Geschoßhöhen mehr möglich. Das Dichtekonzept muss in weiterer Folge optimiert werden, ebenso werden Übergänge der Geschoßhöhen festgelegt.

Attraktive Freiräume und Hofsituationen ergeben sich am gesamten Gebiet nur in Variante 1 der oben gezeigten Bebauungsstudien. Variante 2 und 3 bieten qualitative Freiräume nur im westlichen Bereich.

Zur weiteren Bearbeitung wird auf Grund der speziellen Bebauungsstruktur, den spannenden Freiräumen und den interessanten Ein- Aus- und Durchblicken welche die Strukturgebung bietet, Variante 1 herangezogen.

Optimierung Zielsetzungen

Basierend auf den Ergebnissen der Bebauungsstudien wird eine Dichteentwicklung von 1.2 im Osten auf 0.4 im Westen festgelegt. Die Bereiche zwischen der höchstmöglichen Dichte und der geringsten Dichte werden mit 0.8 und 0.6 festgelegt.

In der Höhenentwicklung soll, sowohl in Ost-West-Richtung wie auch von der Mitte des Geländes aus in Richtung Norden und Süden, ein „weicher“ Übergang der Höhen vermittelt werden. Daher sollten die Gebäude im Osten mit höchstens fünf Geschossen errichtet werden und von hier geschößweise und reihenweise auf zwei Geschöße reduziert werden.

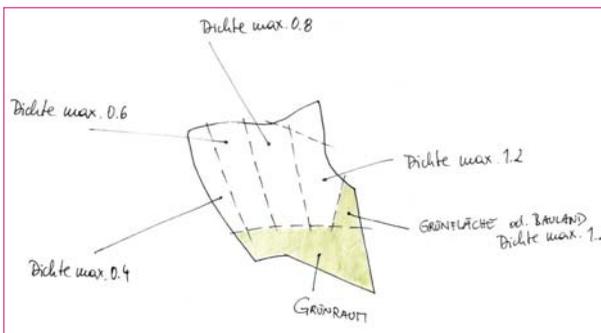


Abb. 77
Skizze
Dichtekonzept optimiert

ZIELSETZUNG

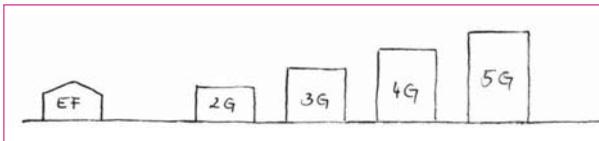


Abb. 78
Skizze
Höhenentwicklung optimiert

ZIEL

Ausarbeitung eines Bebauungsentwurfs

Im folgenden Teil wird eine Weiterentwicklung aus Variante 1 der Bebauungsstudie gezeigt. Weiters wurden auch die in Variante 1 unberücksichtigten Zielsetzungen (Unterbringung von bis zu 1000 Personen, unterschiedliche Funktionen, Anbindung Umgebung, autofreies Gelände) eingebracht.

- _ Bebauungsstruktur
- _ Lageplan und Nutzungsfunktionen
- _ Dichte und Höhenentwicklung
- _ Park, Baumbestand und Denkmalschutz
- _ Freiräume durch Gebäudestellung
- _ externer Verkehr
- _ interne Wegeführung
- _ Profilschnitt
- _ Stimmungsbilder
- _ Bebauungsplan

ENTWURF



Abb. 79
Modellfoto Entwurf

„DYNAMISCHE ZEILEN“



Abb. 80
Strukturplan
DYNAMISCHE ZEILEN

Die Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur aus Variante 1 der Bebauungsstudie diente als Vorlage für diesen Entwurf. Den Grundgedanken dieser Variante, die Kleinteiligkeit der Gebäude, zu übernehmen, konnte nur teilweise durchgeführt werden, da das Konzept auf die Dichte- und Personenvorgabe aus den Zielsetzungen abgestimmt wurde.

Die schlangenförmige Anordnung der Gebäude wurde durch mehr Rhythmik in der Bebauung, innerhalb der einzelnen Zeilen, verstärkt.

Die, von der Wagnastraße (Westen) aus gesehen, ersten beiden Reihen (in weiterer Folge Reihe 1 und 2 benannt) behalten die Grundformen der Baukörper aus der ursprünglichen Variante großteils bei. Lediglich die Gebäudebreite wurde um 1 Meter vergrößert. Auch die offene Bauweise wurde übernommen, die Gebäudeabstände sogar vergrößert, um eine höhere Durchlässigkeit zu gewährleisten. Diese Durchlässigkeit wird im gesamten südlichen Bebauungsbereich, von Westen nach Osten betrachtet, weitergeführt. Da die Baukörper der einzelnen Reihen immer leicht versetzt zu den den jeweiligen Davor- und Dahinterliegenden angeordnet wurden, ergibt sich je nach Standpunkt des Betrachters eine größere oder geringere Durchlässigkeit.

Ab der vierten Reihe (von Westen betrachtet, Reihe 4 bis 7) werden die Baukörper länger, eine Durchlässigkeit wird reduziert, bis zum letzten Gebäude, welches sich über die gesamte Länge des Areals erstreckt und somit den Blick auf die dahinterliegende Bahntrasse, sowie das Gewerbegebiet, verhindert und gleichzeitig eine Schallschutzwand bildet.

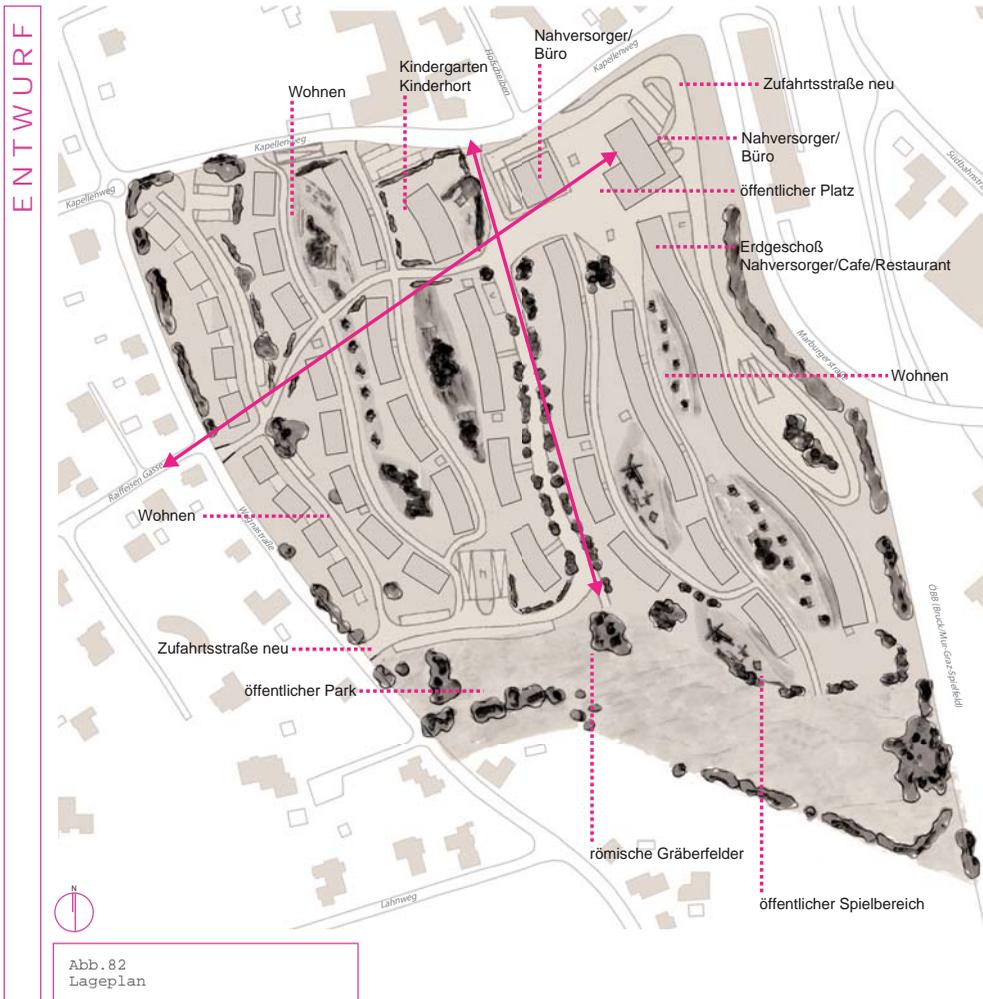


Abb. 81
Strukturplan

Der Lageplan und die Nutzungsfunktionen

Am Gelände befinden sich 34 Gebäude, wovon vier Gebäude mit Mischnutzungen belegt sind, 30 Gebäude mit einer reinen Wohnnutzung.

Neben reihenhausähnlichen Gebäudetypen bis hin zum fünfstöckigen Wohnkomplex mit unterschiedlichsten Wohneinheiten werden den Bewohnern am Areal und der Umgebung ein Kindergarten/Kinderhort, Nahversorger, eine große Parkanlage sowie ein Café und Restaurant geboten.



Gebäudetyp nach Art der Nutzung	Gebäudeanzahl am Gelände	WE/Gebäude	WE/Gebäudetyp	Art der Wohnungen Art der sonstigen Nutzung
W1.0	9	2	18	Maisonnetten
W1.1	4	3	12	Maisonnetten
W1.2	2	6	12	Maisonnetten
W2.0	9	6	54	Geschoßwohnungen/Maisonnetten
W3.0	2	16	32	Geschoßwohnungen
W3.1	1	20	20	Geschoßwohnungen
W3.2	1	28	28	Geschoßwohnungen
W3.3	2	36	72	Geschoßwohnungen
M1.0	1	179	179	Geschoßwohnungen
S1.0	2	-	-	Dienstleister/Büro
S1.1	1	-	-	Kindergarten

W ... Wohnen, M ... Mischnutzung (Wohnen/Dienstleister), S ... Sonstige (Dienstleister/Büro/Kindergarten)
 Die Einteilung der Gebäudetypen richtet sich nach der jeweiligen Anzahl der Wohneinheiten

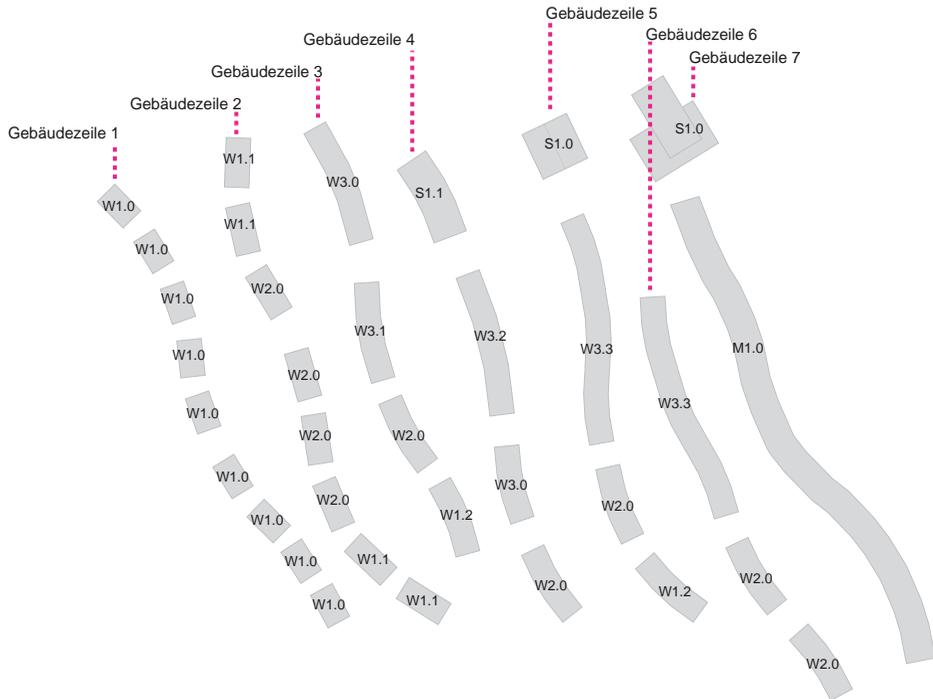


Abb. 83
 Schema Gebäudekennzeichnung

Gesamt werden 415 Wohnungen unterschiedlichster Typen angeboten, wodurch eine Ansiedelung von ca. 950-1050 Personen möglich ist. In Reihe 7 befinden sich günstigere Wohnungen, über einen Laubengang an der Oststeite erschlossen, da diese direkt den Lärmquellen ausgesetzt sind. Hier wäre zum Beispiel temporäres Wohnen denkbar. In der Erdgeschoßzone dieses Gebäudes sind auch Räumlichkeiten für Nahversorger vorgesehen. Richtung Westen wird die Wohnqualität angehoben. Auf Grund der großen vorhandenen Freiflächen und der weitestgehenden Autofreiheit ist das Areal sehr kinderfreundlich. Auch der sich am Gelände befindende Kindergarten/Kinderhort und die nahe gelegenen Schulen sind Anziehungspunkte für Familien.

Es wird unterschieden zwischen reihenhausähnlichen Wohnformen und Doppelhäusern mit Maisonetwohnungen und Geschoßwohnbauten mit 1 bis 4 Zimmerwohnungen. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 40 m² in den Geschoßwohnbauten bis max. 120 m² in den reihenhausähnlichen Gebäudetypen. Wohnungen zwischen 50-80 m² decken ca. 45 % des Gesamtangebotes ab. Ein Viertel wird durch Wohnungen unter 50 m² abgedeckt, die restlichen 30 % sind auf die größeren Wohnungen zwischen 80 und 120 m² aufgeteilt, wobei hiervon 10 % auf die Doppelhäuser mit ca. 120 m² entfallen.

Dem Kindergarten stehen gemeinsam mit einem Kinderhort und anmietbaren Räumlichkeiten für verschiedene Nutzungen eine Bruttogeschoßfläche von ca. 1.380 m² zur Verfügung. Ein Drittel dieser Fläche ist für den Kindergarten vorgesehen.

Für die Ansiedelung diverser Dienstleister und handelsüblicher Einrichtungen sind ca. 2200 m² Bruttogeschoßfläche, verteilt auf die Erdgeschoßbereiche dreier Gebäude, geplant.

Ca. 2400 m², auf zwei Gebäude verteilt, stehen für Büroräumlichkeiten zur Verfügung.

Geschoßwohnbau	Geschoßwohnbau Maisonettewohnungen	Reihenhäuser Maisonettewohnungen	sonstige Flächen
 Wohnung 40-49 m ²	 Wohnung 65-85 m ²	 Wohnung 65-85 m ²	 Büro/Dienstleister/ Handel/Kindergarten etc.
 Wohnung 50-59 m ²	 Wohnung 100-110 m ²	 Wohnung 100-110 m ²	
 Wohnung 60-69 m ²		 Wohnung ca.120 m ² (Doppelhäuser)	
 Wohnung 70-79 m ²			
 Wohnung 80-105 m ²			

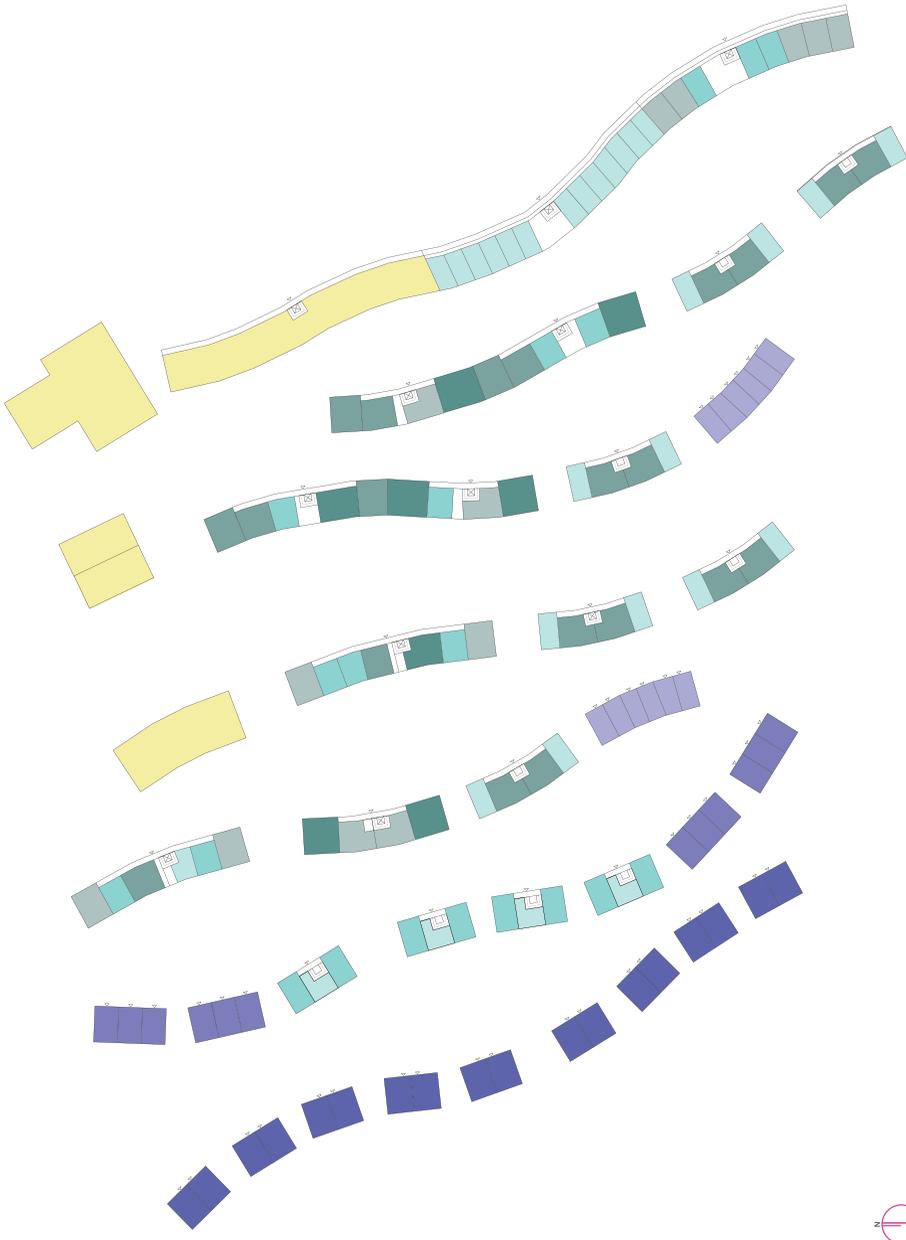


Abb. 84
Nutzungsschema Erdgeschoß

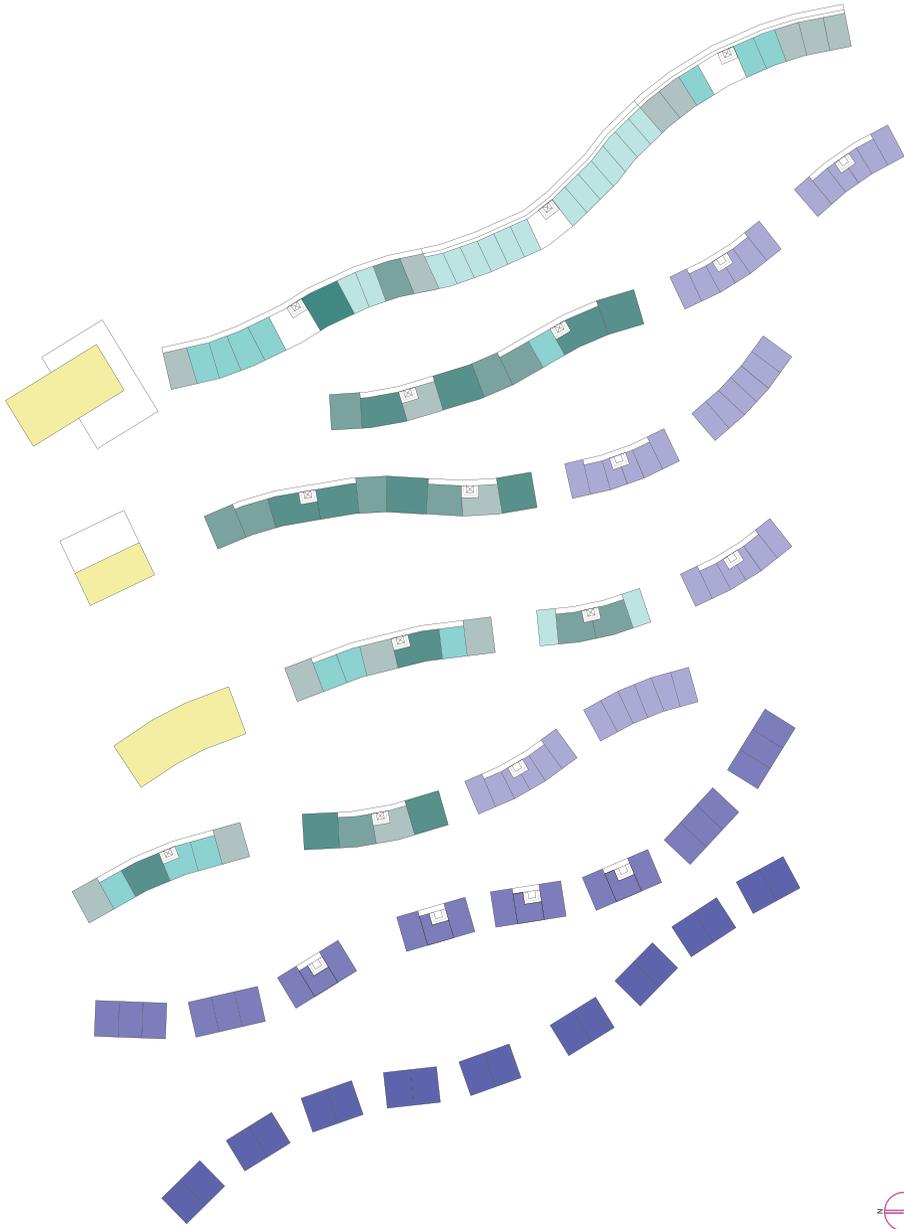


Abb. 85
Nutzungsschema 1.Obergeschoß

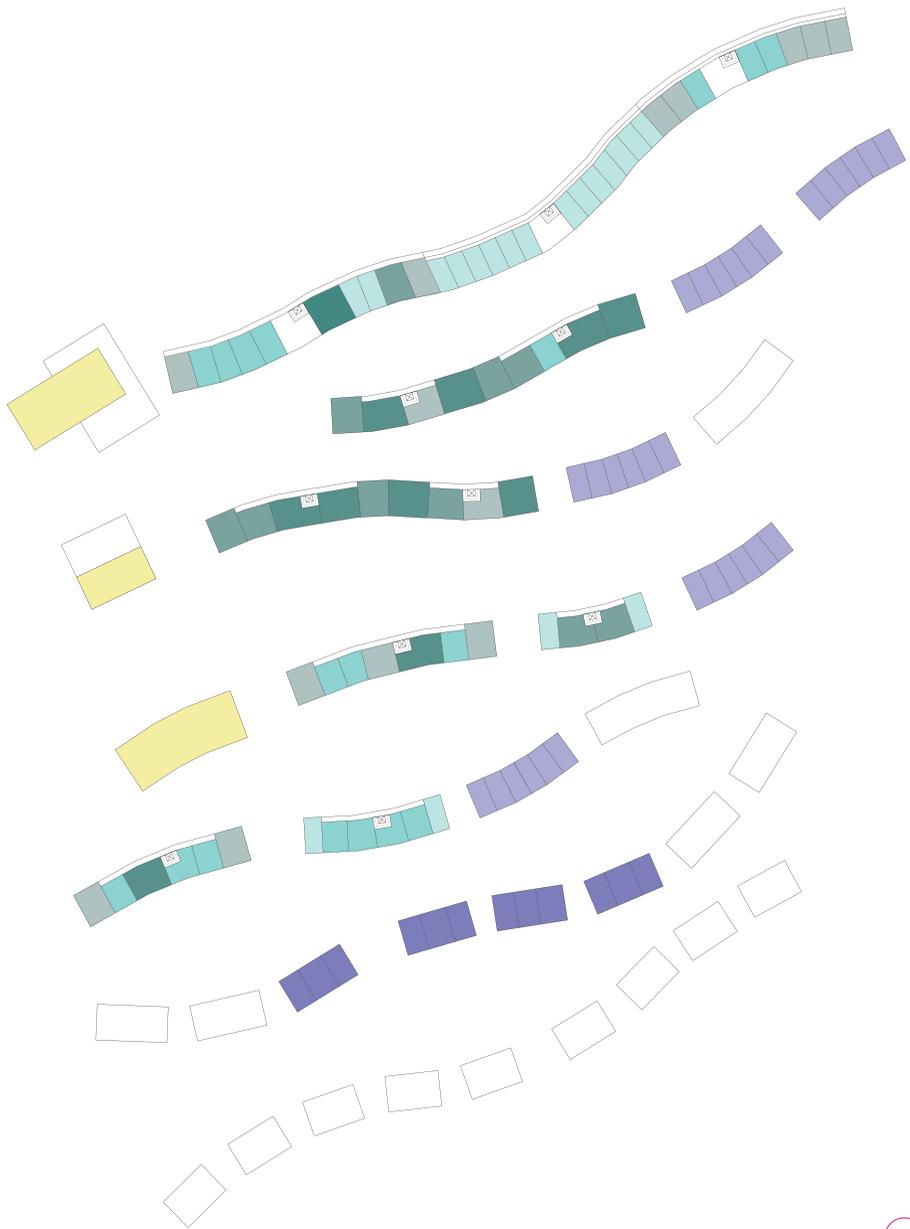


Abb. 86
Nutzungsschema 2. Obergeschoß

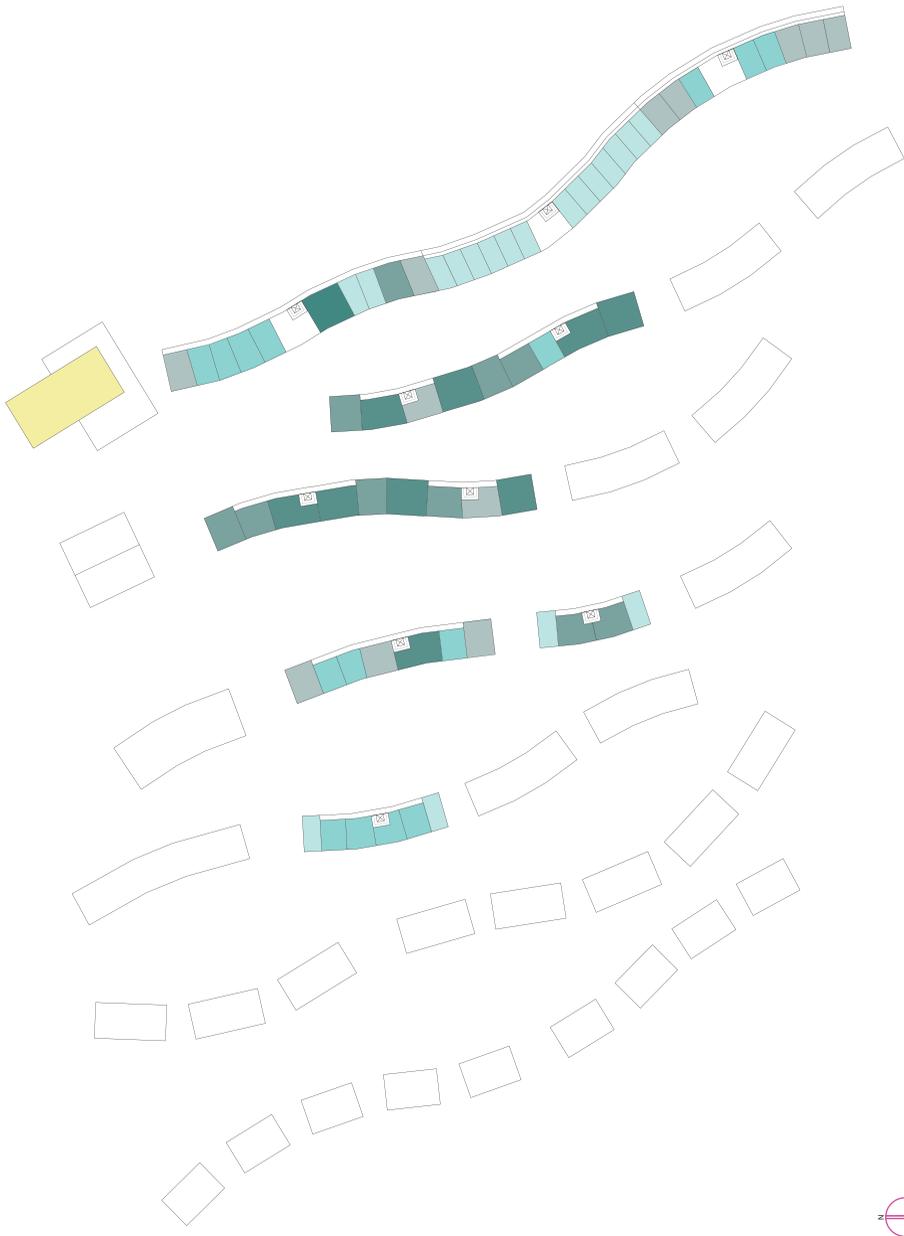


Abb. 87
Nutzungsschema 3. Obergeschoß

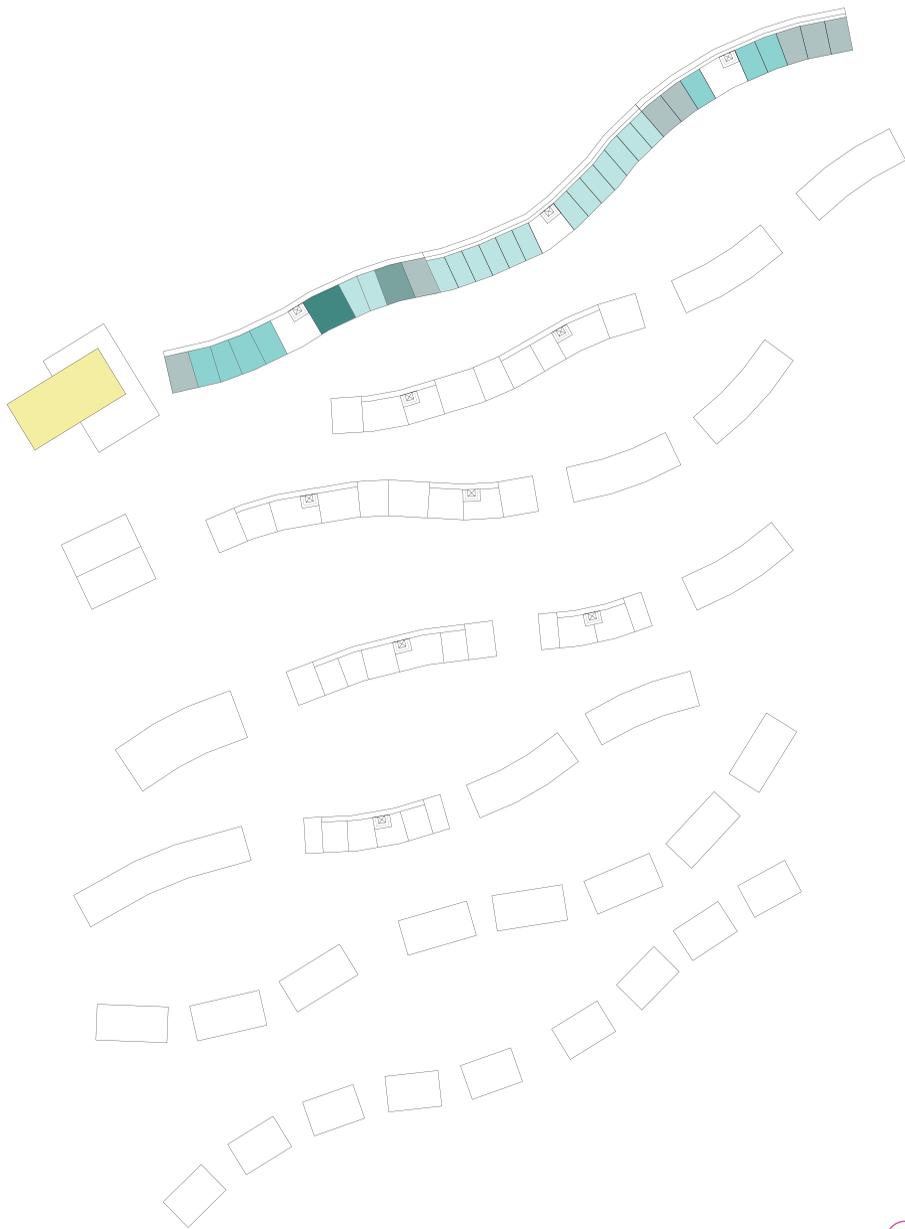


Abb. 88
Nutzungsschema 4. Obergeschoß

Die Dichte und Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde nach den Vorgaben in den Zielsetzungen gestaltet und mit dem Dichtekonzept abgestimmt. Im Osten des Areals weisen die Gebäude fünf Geschoße auf und minimieren sich stufenweise Richtung Westen auf zwei Geschoße. Die höheren Gebäude am Rande zur Bahntrasse und Marburgerstraße wirken als Lärmschutz. Gemeinsam mit den von der ÖBB bereits errichteten Schallschutzwänden wird somit für die dahinterliegenden Gebäude eine bessere Standortqualität gesichert. Am nördlichen Spitz des Geländes befindet sich ein sechsgeschoßiger Büroturm, mit Nahversorgern im Erdgeschoß. Die zweite Höhenentwicklung ist von der Mitte des Areals ausgehend und minimiert sich sowohl in Nord- wie auch in Südrichtung. Die Geschoße entwickeln sich von vier auf drei Geschoße Richtung Norden und auf zwei Geschoße Richtung Süden. Der Dichteverlauf verhält sich von 1.2 abnehmend auf 0.4.

Dichteberechnung (BGF/Grundfläche):

Grundflächen (excl. Erschließungsflächen etc.)

Bereich A ca. 6.500 m²
Bereich B ca. 14.000 m²
Bereich C ca. 16.300 m²
Bereich D ca. 14.800 m²
Bereich E ca. 3.100 m²

Bruttogeschoßflächen gesamt

Bereich A: 2.646 m²
Bereich B: 8.522 m²
Bereich C: 13.078 m²
Bereich D: 17.670 m²
Bereich E: 3.164 m²

Ergebnis:

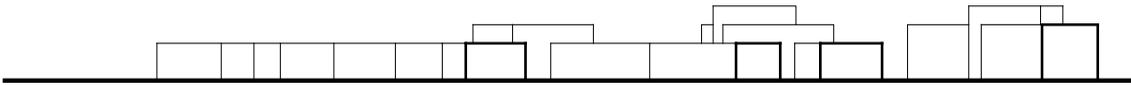
Bereich A: 0.407
Bereich B: 0.608
Bereich C: 0.802
Bereich D: 1.193
Bereich E: 1.020



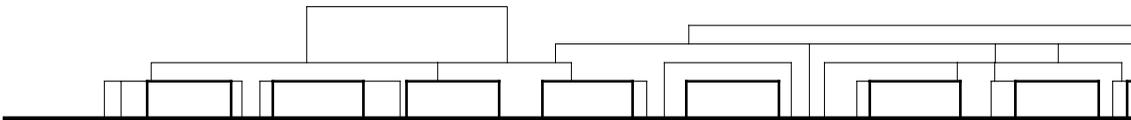
Abb. 89
Dichte- und Höhenentwicklung



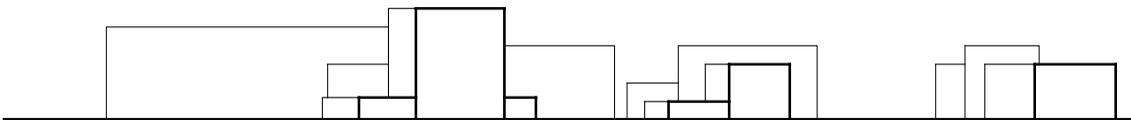
ANSICHT OST - MARBURGERSTRASSE/BAHNTRASSE



ANSICHT SÜD - PARKANLAGE



ANSICHT WEST - WAGNASTRASSE



ANSICHT NORD - KAPELLENWEG

Der Park, Baumbestand und Denkmalschutz

Die neue öffentliche Parkfläche wird sich über ca. 1.6 ha am unteren südlichen Bereich des Areals erstrecken und bezieht den denkmalgeschützten Anteil mit ein.

Der Großteil des Baumbestandes am gesamten Planungsgebiet bleibt erhalten. Neubepflanzungen sind in den Freiräumen mit hofähnlichem Charakter zwischen den Gebäuden und entlang der neuen Wege vorgesehen.

Die denkmalgeschützten Gräberfelder werden in die Parkanlage integriert und als Museumsstücke besser hervorgehoben. Einer der beiden neue er-



Abb. 91
Park, Baumbestand, Denkmalschutz

richteten Wege, vom Kapellenweg im Norden ausgehend, führt genau auf den Gräberhügel, den sogenannten „Kleinen Gollikogel“. Auch das zweite Gräberfeld wird durch die Einbindung in die Parkanlage künftig besser zugänglich sein. (Bisher war der Grabhügel nicht zugänglich, da er sich am eingezäunten Teil der Kaserne befand. Das Gräberfeld ist derzeit über einen schmalen Trampelpfad, der kaum ersichtlich ist zu erreichen.)



Abb. 92
Baumbestand erhalten/Neube-
pflanzungen

Freiräume, die durch die Gebäudestellung entstehen

Durch die Situierung der Gebäude am Gelände entstehen mehrere attraktive und qualitätsvolle Freiräume, die auf unterschiedliche Weise genutzt werden.

Am nördlichen Spitz des Geländes, zwischen den Gebäuden der Dienstleister wird ein öffentlicher Platz entstehen. Es handelt sich dabei um eine befestigte Fläche, die mit gestalterischen Mitteln, wie zum Beispiel Sitz- und Leuchtelementen, kleinen Wasserflächen und Pflanzungen aufgewertet werden wird.

Zwischen den Häuserzeilen ergeben sich Freiräume, die sowohl zur privaten Nutzung herangezogen werden, wie auch Flächen für die Allgemeinheit. Private Zonen sind den jeweiligen Erdgeschoßwohnungen zugeteilt, ca. vier bis fünf Meter breite Streifen entlang der Westfassaden. Die Allgemeinflächen werden mit Baumpflanzungen, Wiesenflächen, Sitzgruppen und Spielgeräten für Kinder gestaltet.

Der Freibereich des Kindergartens, ca. 2500 m² Freifläche, wird durch Einzäunung und Bepflanzung entlang dieser vom restlichen Areal abgeteilt.

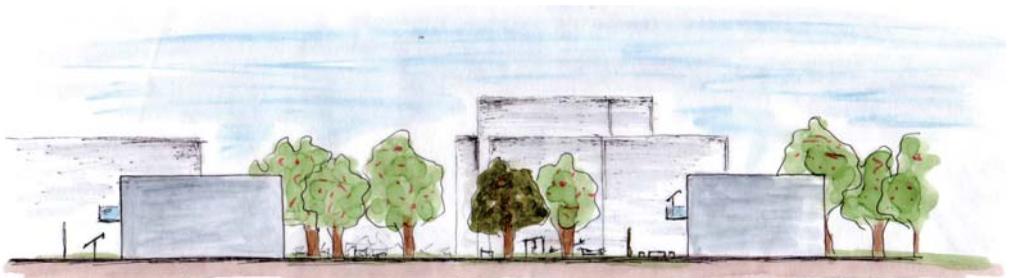


Abb.93
Skizze Hofansicht Zeile 2
und 3 Süd



Abb. 94
Skizze Innenhof Draufsicht



Abb. 95
Skizze Innenhofdarstellung



Abb. 96
Skizze öffentlicher Platz
Draufsicht (maßstabslos)



Abb. 97
Skizze Platzdarstellung

Der externe Verkehr

Der westlich vom Areal gelegene, besiedelte Bereich wird an die künftigen Nahversorger und Dienstleister angebunden. Die Erschließung für motorisierten Verkehr ist gegenwärtig vorhanden. Da der Kapellenweg Richtung Westen jedoch eine sehr schmale Straße ist, und durch die in den letzten Jahren entstandenen Geschoßwohnbauten in diesem Bereich immer stärker befahren ist, wird entlang dieser Siedlung von Norden kommend ein neuer Fuß- und Radweg angelegt. Dieser wird als Erweiterung der Raiffeisen Gasse und durch diese, über die Wagnerstraße und das neue Wohngebiet zum nördlichen Ende des Areals, wo sich die Räumlichkeiten der Nahversorger/Dienstleister befinden, führen. In weiterer Folge wird er an den bestehenden Radweg, der entlang der Marburgerstraße Richtung Norden/Stadtzentrum und durch die Unterführung zum östlich der Bahn gelegenen Wohngebiet führt, angeschlossen. Auch eine Verbindung vom Lahnweg zum neu angelegten Weg ist vorgesehen.

Es wird auch erforderlich sein den Kreuzungsbereich Kapellenweg Marburgerstraße, im Nordosten des Areals, neu zu gestalten. Da das geplante Vorhaben zu einem wesentliche höheren Verkehrsaufkommen führen wird, wäre in diesem Bereich ein Kreisverkehr sinnvoll.

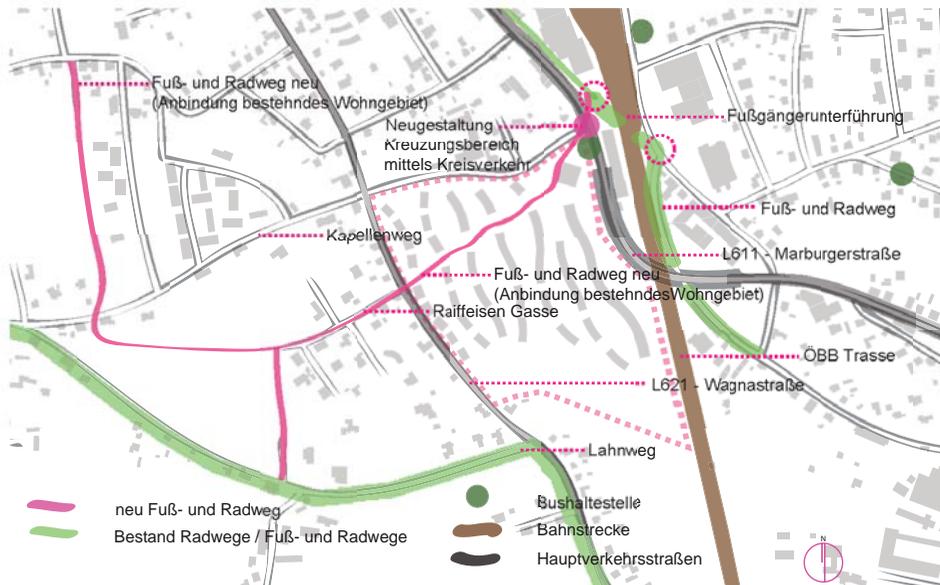


Abb. 98
externer Verkehr
maßstabslos

ENTWURF

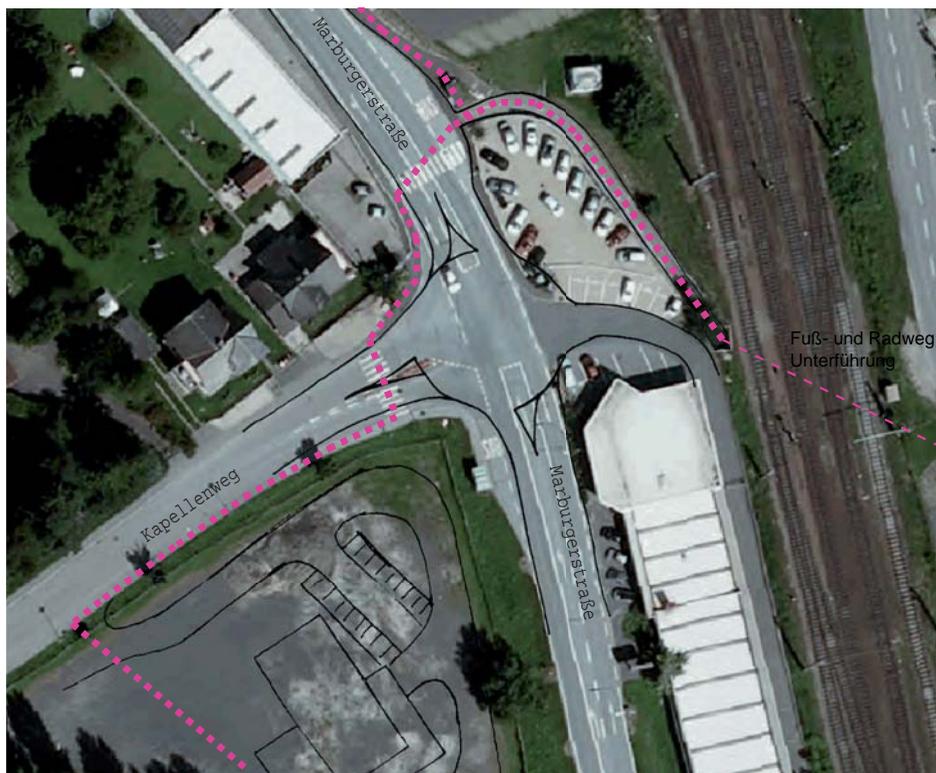


Abb. 99
Skizze Kreisverkehr (25m)
und Radweg

ENTWURF

Die interne Wegeführung

Eines der Qualitätsmerkmale dieses neuen Wohngebietes stellt die weitestgehende Autofreiheit am Gelände dar. Lediglich die Zufahrtsstraßen für die Doppelhausreihe am westlichen Arealrand, die als Wohnstraße ausgeführt wird, die Zufahrten zu den Parkplätzen und Tiefgaragen, sowie die Zufahrt zu den am nördlichen Rand situierten Nahversorgern sind mittels PKW möglich. Die Wohnstraße der Doppelhausreihe mündet vom Kapellenweg in das Gelände und führt über die südliche neue Straße auf die Wagnastraße. Die Doppelhäuser werden nicht über die Wagnastraße direkt erschlossen, da sich noch aus Kasernenzeiten, entlang der Grundgrenze, neben dem Gehweg eine Parkplatzreihe befindet, die vom neuen Wohngebiet genutzt werden soll.

Die Zugangswege zu den Gebäudezeilen 2 und 3 sowie 5 und 6 (von Westen nach Osten betrachtet) sind reine Fuß- und Radwege, jedoch für Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar. Entlang der Gebäudezeile 7 (fünfstöckiger Wohnkomplex im Osten) befindet sich ein Zugangsweg für diesen Gebäudekomplex. Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge erreichen diesen Bereich über die neue Zufahrtsstraße, die vom Kapellenweg auf Höhe des öffentlichen Platzes auf das Gelände führt.

Das Wohngebiet wird von zwei öffentlichen Wegen, welche ebenfalls reine Fuß- und Radwege sind und für Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge genutzt werden dürfen, durchzogen. Weg 1, der neue Radweg vom westlich des Geländes gelegenen Wohngebiet kommend, mündet auf Höhe Raiffeisen Gasse von der Wagnastraße aus auf das Areal und führt am Kindergarten vorbei zum öffentlichen Platz, den Nahversorgern und weiter zum bestehenden Radweg entlang der Marburgerstraße. Weg 2 führt vom Kapellenweg aus kommend direkt in die Parkanlage.

Vor den im Norden situierten Nahversorgern wird eine befestigte Fläche errichtet, die als öffentlicher Platz ausgebildet wird. Auch das sich am Gelände befindende Café und Restaurant sind in

diesem Bereich untergebracht.

Für die Bewohner der Häuserzeile 1 (Doppelhausreihe) stehen pro Haus ein Carport mit zwei Stellflächen zur Verfügung. Entlang der Wohnstraße werden Längsparkplätze errichtet beziehungsweise besteht hier die Möglichkeit weitere Carports zu errichten.

Die Parkflächen der Bewohner der Gebäudereihen 2 bis 7 befinden sich unter den jeweiligen Häuserzeilen, wobei immer zwei Zeilen zu einer Tiefgarage zusammengefasst werden.

Die Tiefgarage von Zeile 2 und 3 bietet beispielsweise für maximal 170 PKW Platz, wodurch jeder der 78 Wohneinheiten zwei Stellflächen zu-

Kfz-Stellflächen:

Tiefgaragen:
 Zeile 2+3: gesamt 170 Plätze
 156 Plätze - 2 pro WE (78 WE)
 14 Plätze - Vermietung/Besucher

Zeile 4+5: gesamt 230 Plätze
 196 Plätze - 2 pro WE (98 WE)
 34 Plätze - Vermietung/Besucher

Zeile 6+7: gesamt 370 Plätze
 227 Plätze - 1 pro WE
 143 Plätze - Handel/Büro/Gastro

oberirdisch:
 ca. 150 Kfz-Stellfläche am Areal verteilt

Kindergarten:
 eigener Parkplatz mit 10 Stellplätzen

info-box

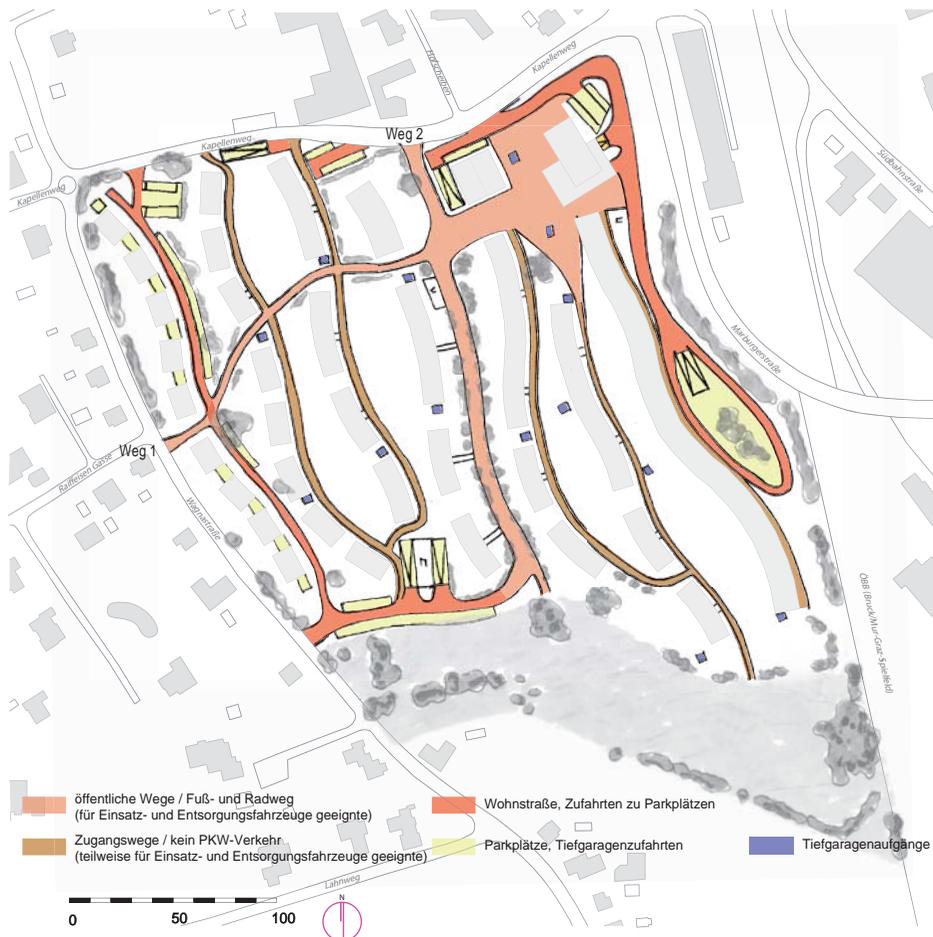


Abb.100
 Schema interne Wegeführung

ENTWURF

geteilt werden könnten. Die übrigen Stellplätze könnten beispielsweise Zeile 1 zur Verfügung gestellt werden.

Ein Parkplatz mit 12 PKW-Stellflächen befindet sich an der Zufahrt vom Kapellenweg zur Wohnstraße. Weitere Parkplätze werden entlang der südlichen Zufahrtsstraße errichtet. Im Osten des fünfgeschoßigen Gebäudekomplexes befindet sich ebenfalls ein Parkplatz. Diese ca. 130 PKW-Abstellflächen sind für Besucher der Bewohner und Nutzer der Parkanlage vorgesehen. An den Nahversorgereinrichtungen befinden sich ebenfalls zwei Parkplätze mit gesamt ca. 25 Stellplätzen. Weitere Parkmöglichkeiten für Kunden der Nahversorger werden in der direkt darunter liegenden Tiefgarage zur Verfügung stehen. Dem Kindergarten ist ein eigener Parkplatz mit 10 Stellplätzen zugeordnet.

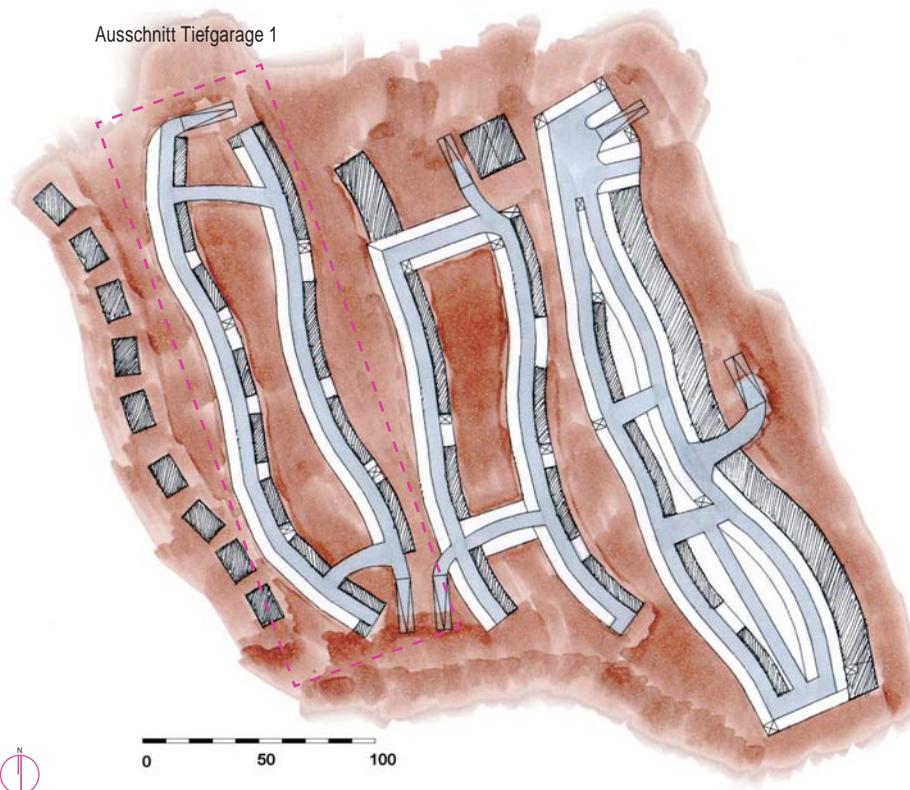
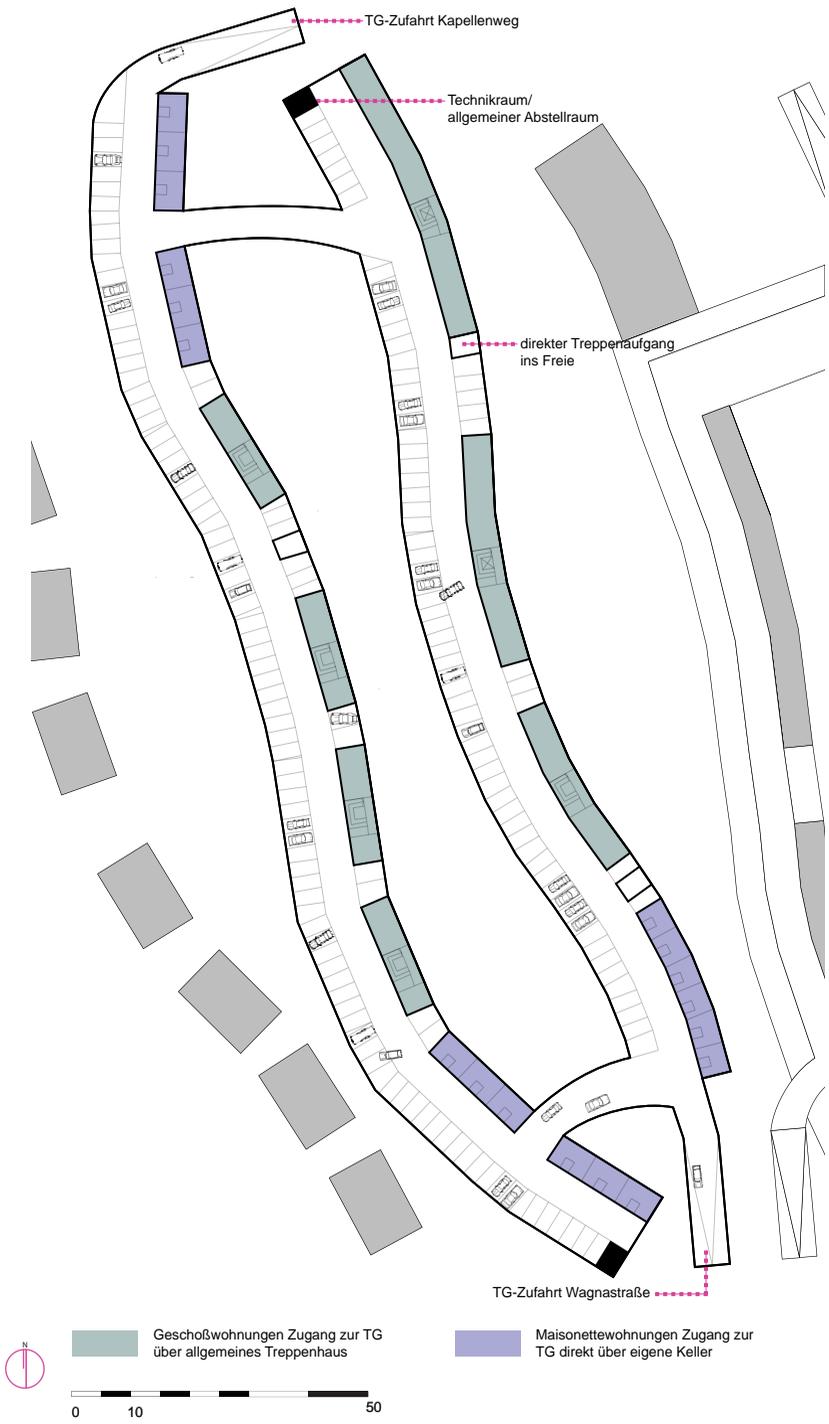


Abb. 101
Schema Tiefgaragen



Systemschnitt zu Tiefgarage ist den Profilschnitten zu entnehmen

Abb.102
Ausschnitt Tiefgarage 1

Profilschnitte

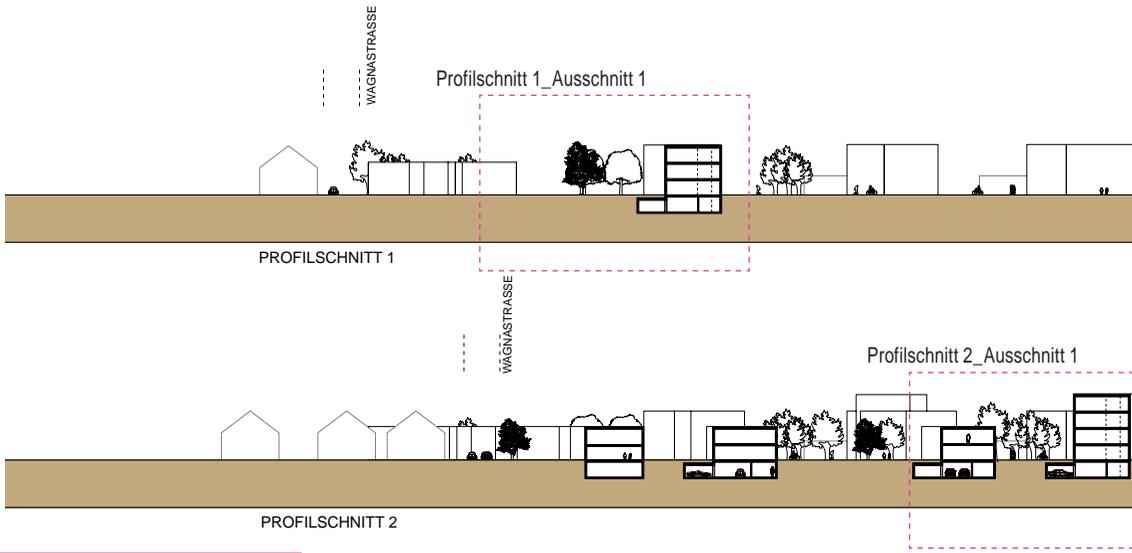


Abb.103
Profilschnitte

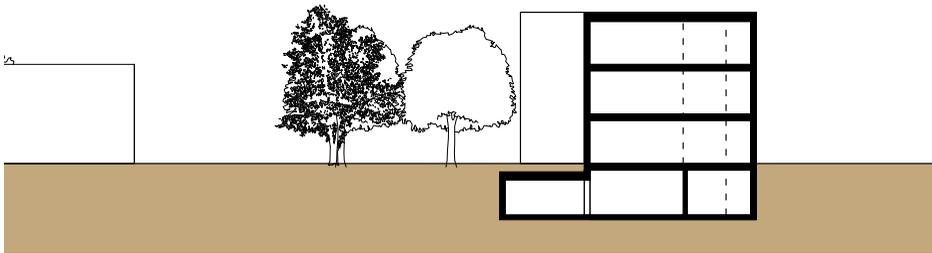


Abb.104
Profilschnitt 1_Ausschnitt 1

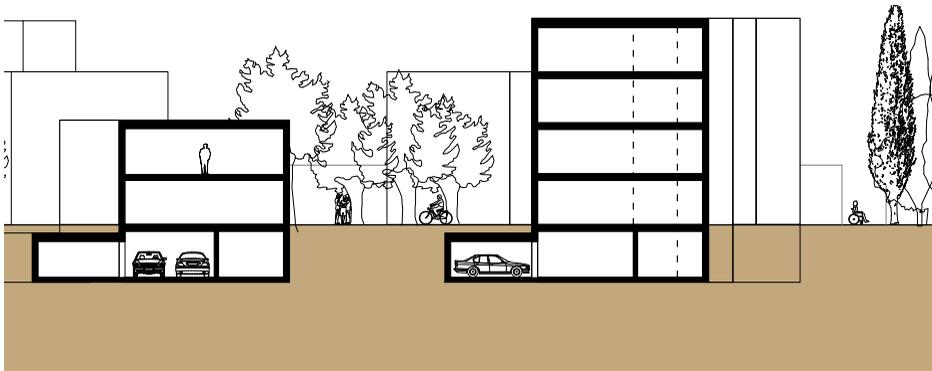
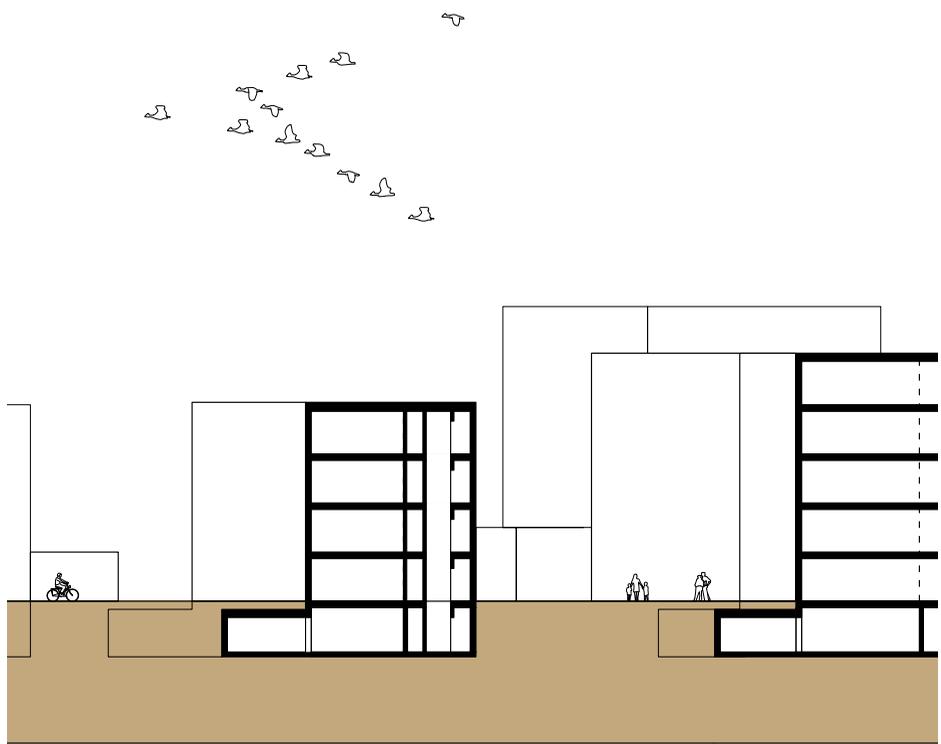
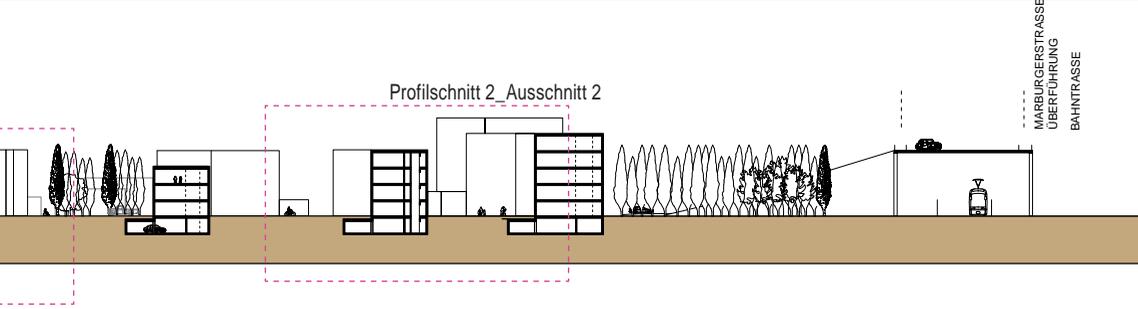
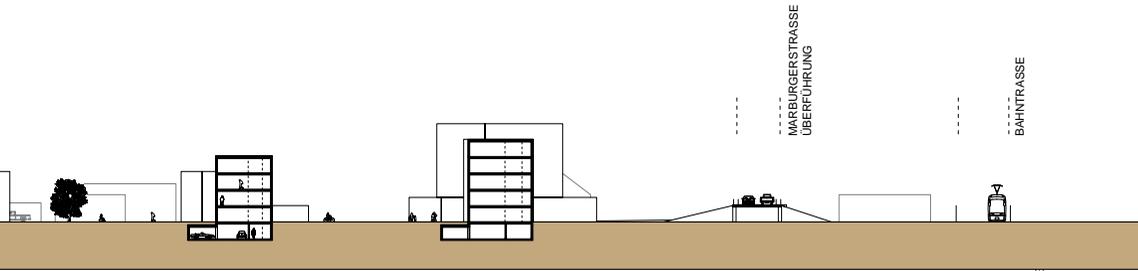


Abb.105
Profilschnitt 2_Ausschnitt 1



ENTWURF

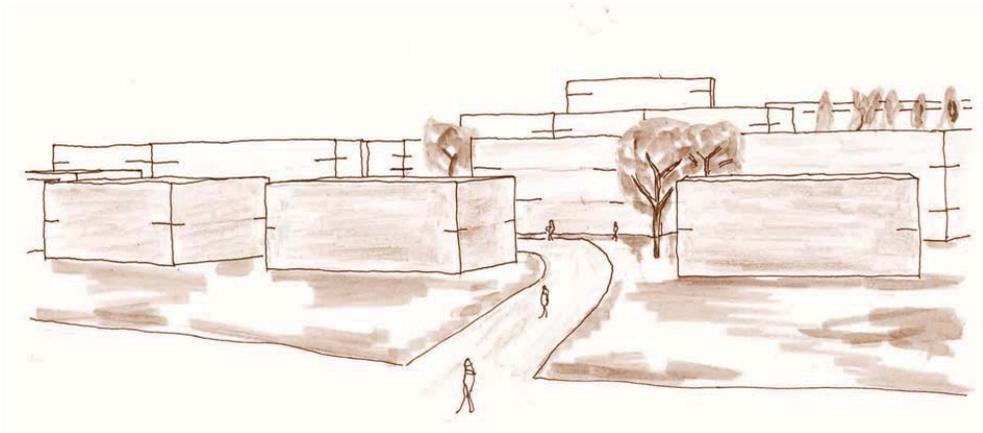
Abb.106
Profilschnitt 2_Ausschnitt 2

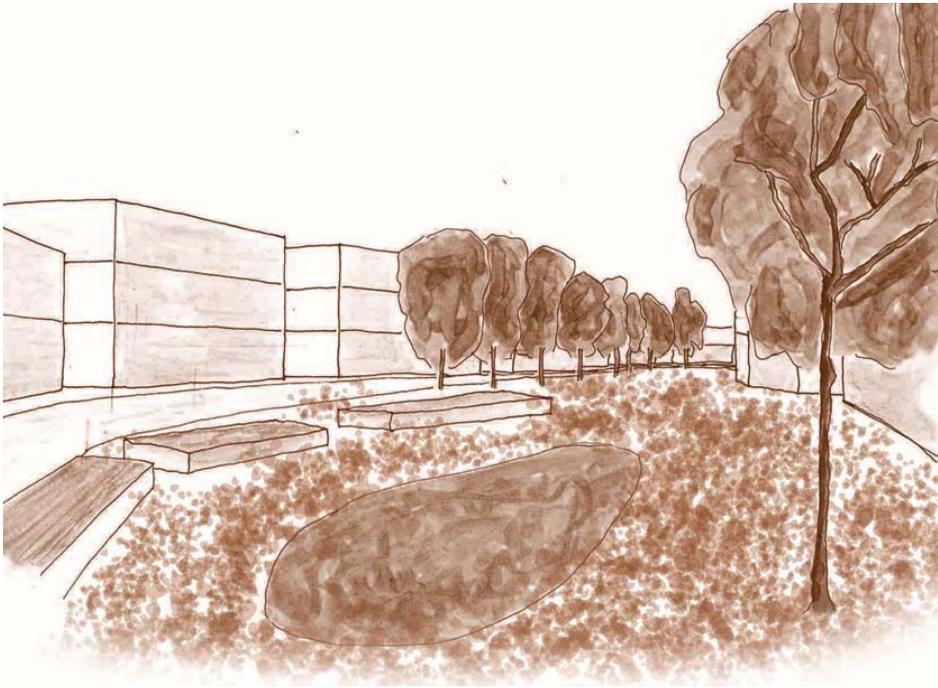
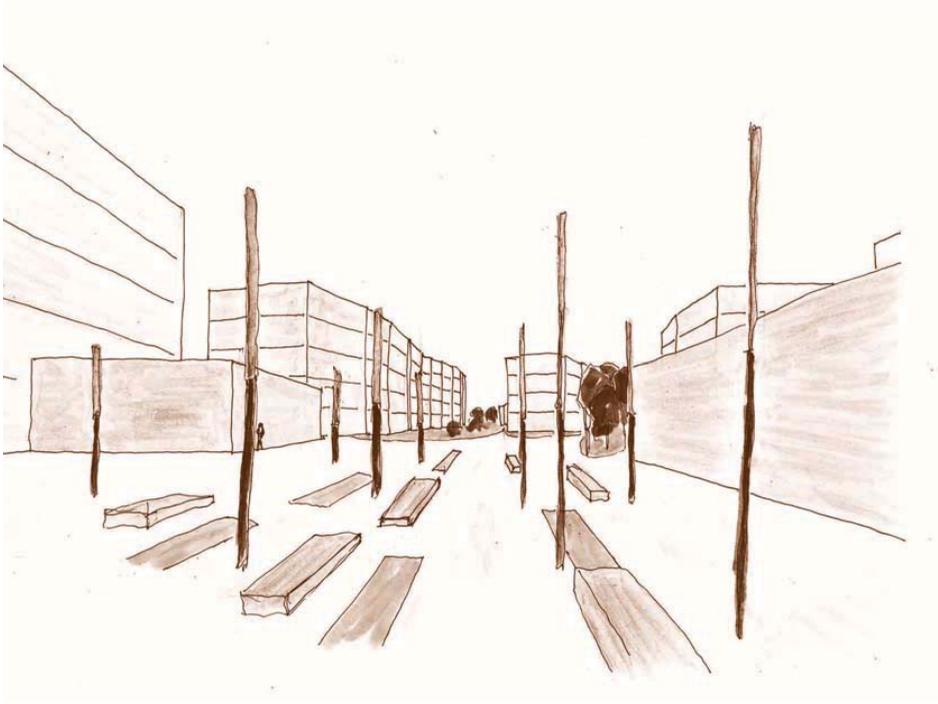




Abb. 107
Lageplan

Stimmungsbilder

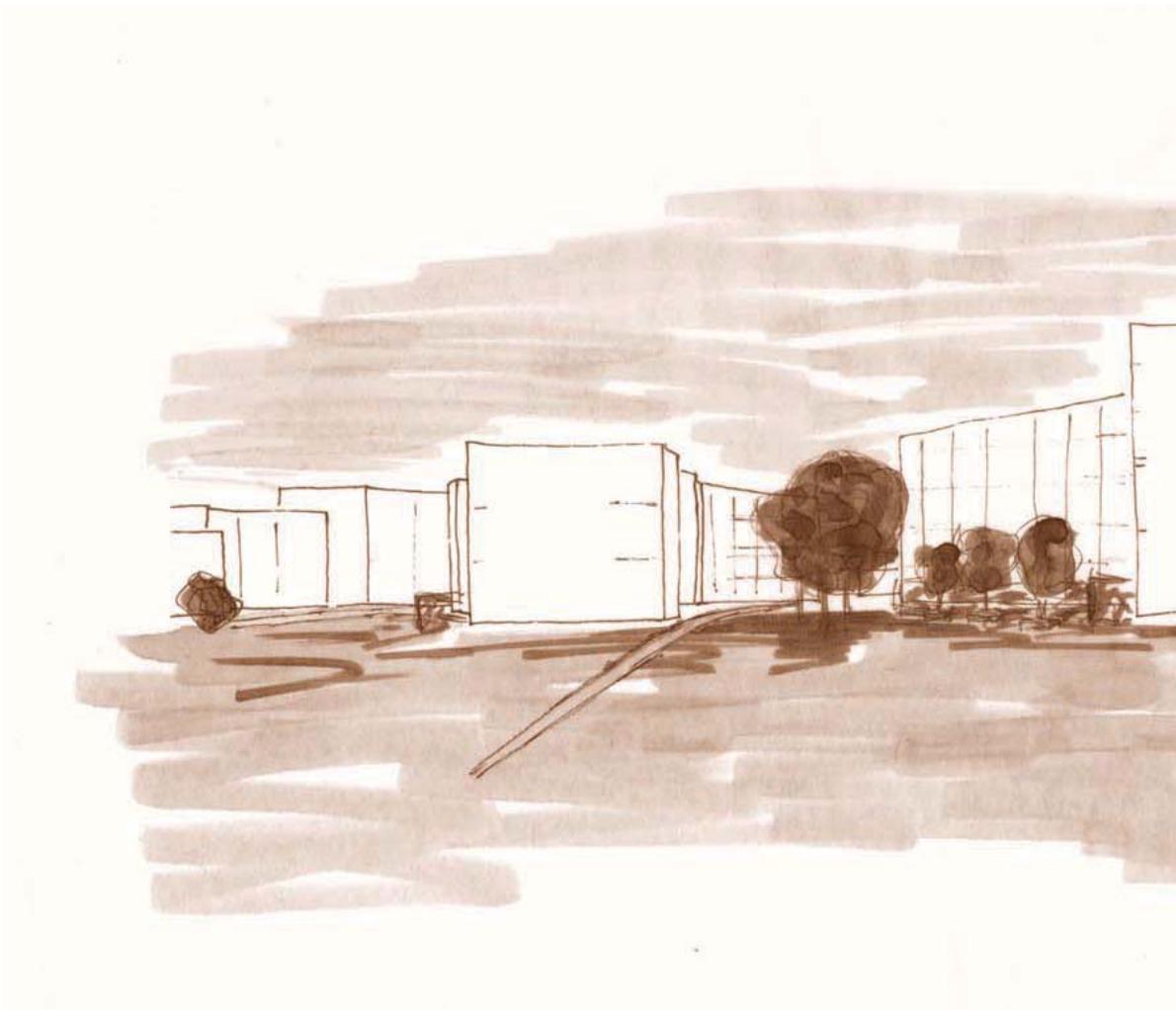


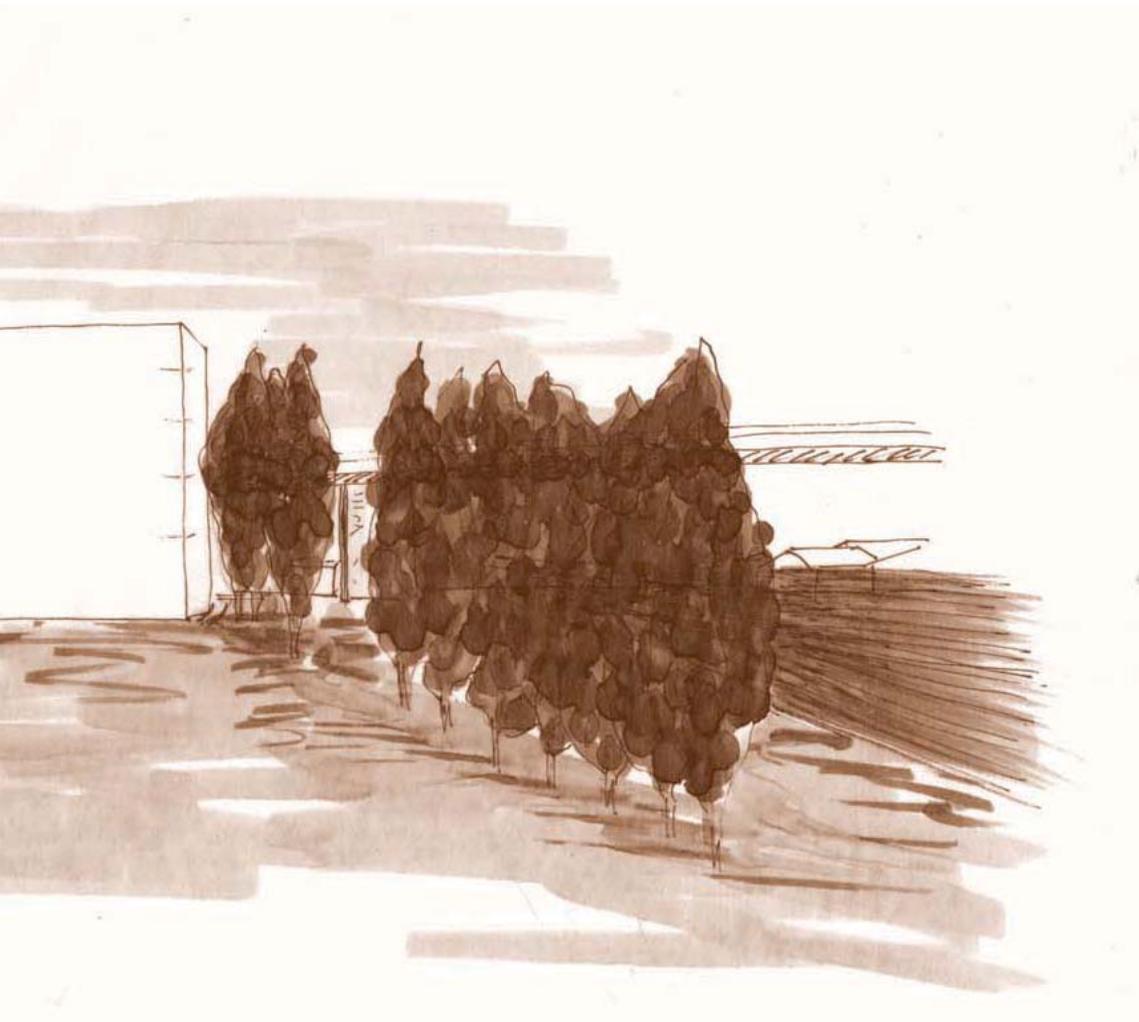


links Oben: Weg 1 - Einmündung von Wagnerstraße
links Unten: Weg 2 - Blick Richtung Parkanlage

rechts Oben: öffentlicher Platz Richtung Park
rechts Unten: Innenhofdarstellung

Abb. 108
Stimmungsbilder





links Oben: Gebäudezeile 2 / 3 vom Park gesehen
 Unten: Gebäudezeile 6 / 7 vom Park gesehen

rechts Oben: „Kleiner Gollikogel“ Blick Richtung Norden

Abb. 109
 Stimmungsbilder



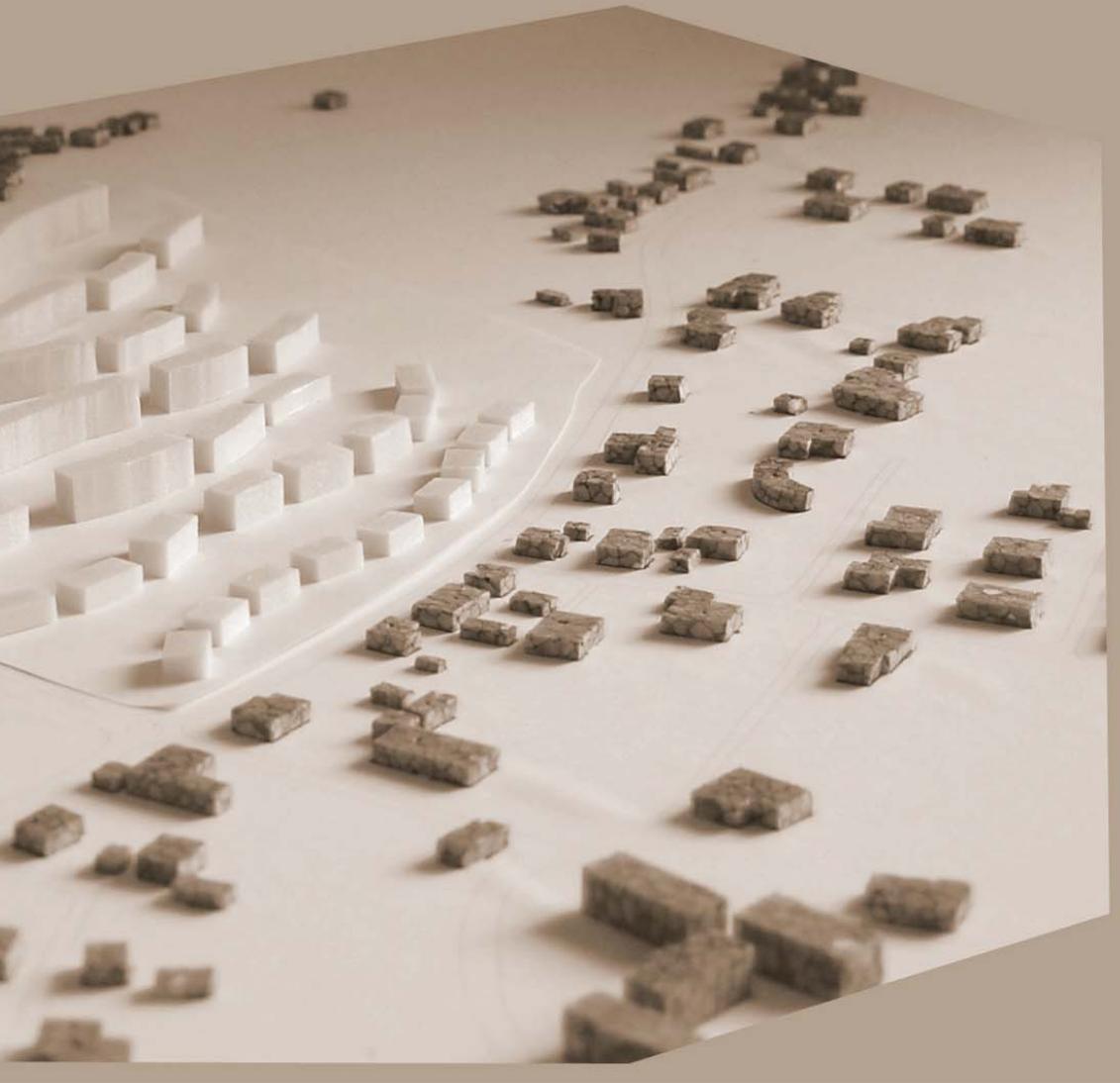
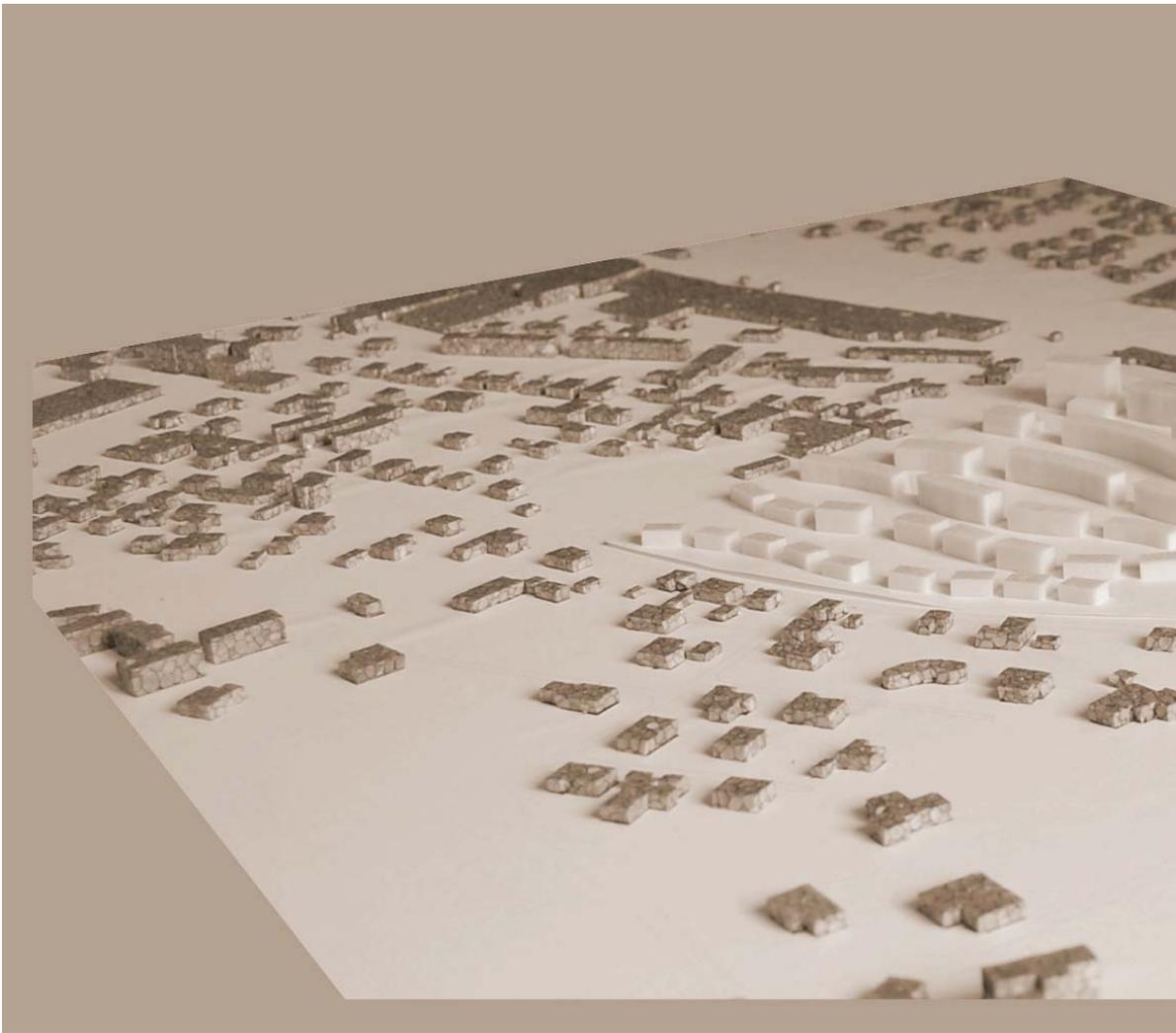


Abb. 110
Modellfoto



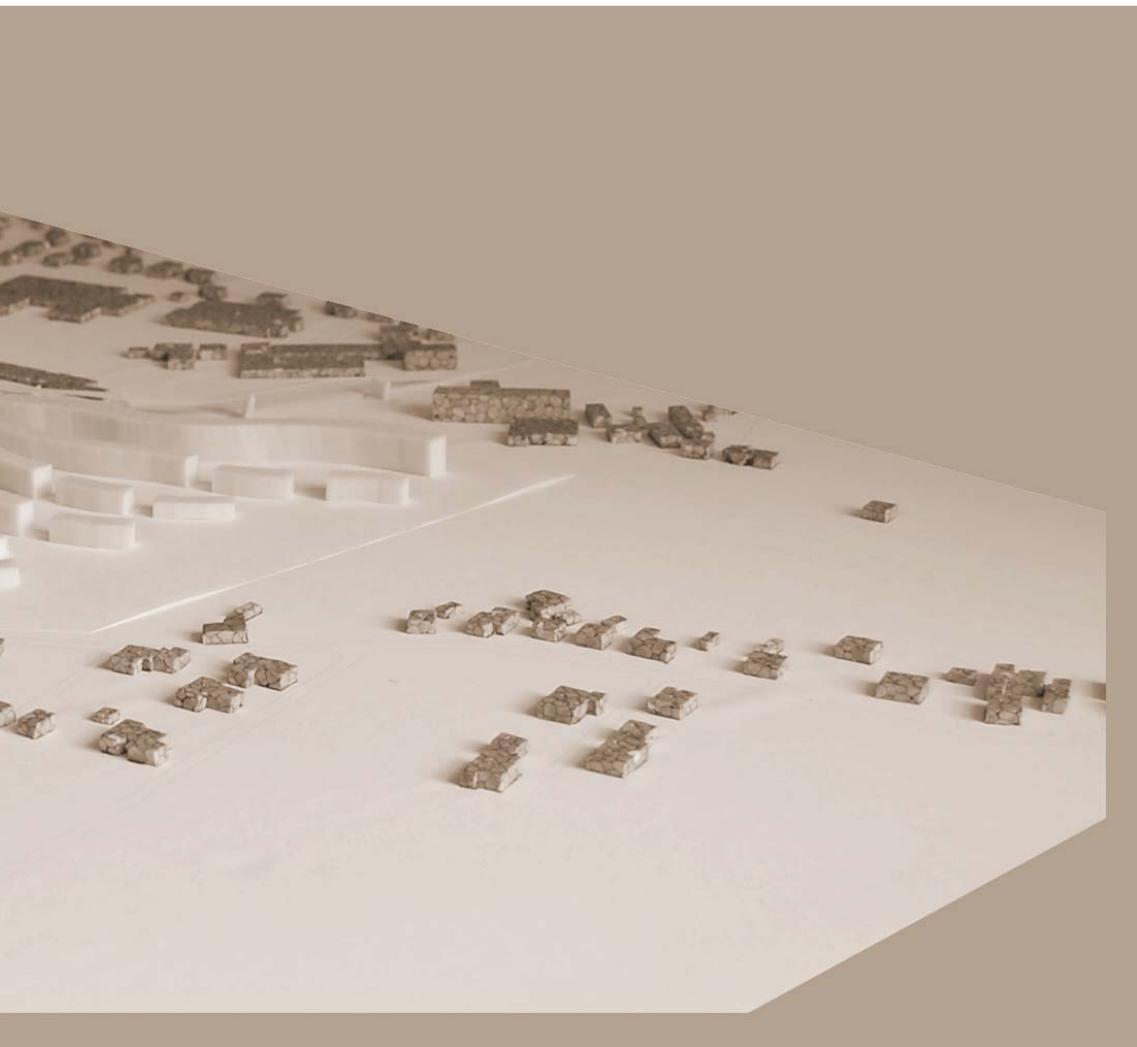


Abb. 111
Modellfoto



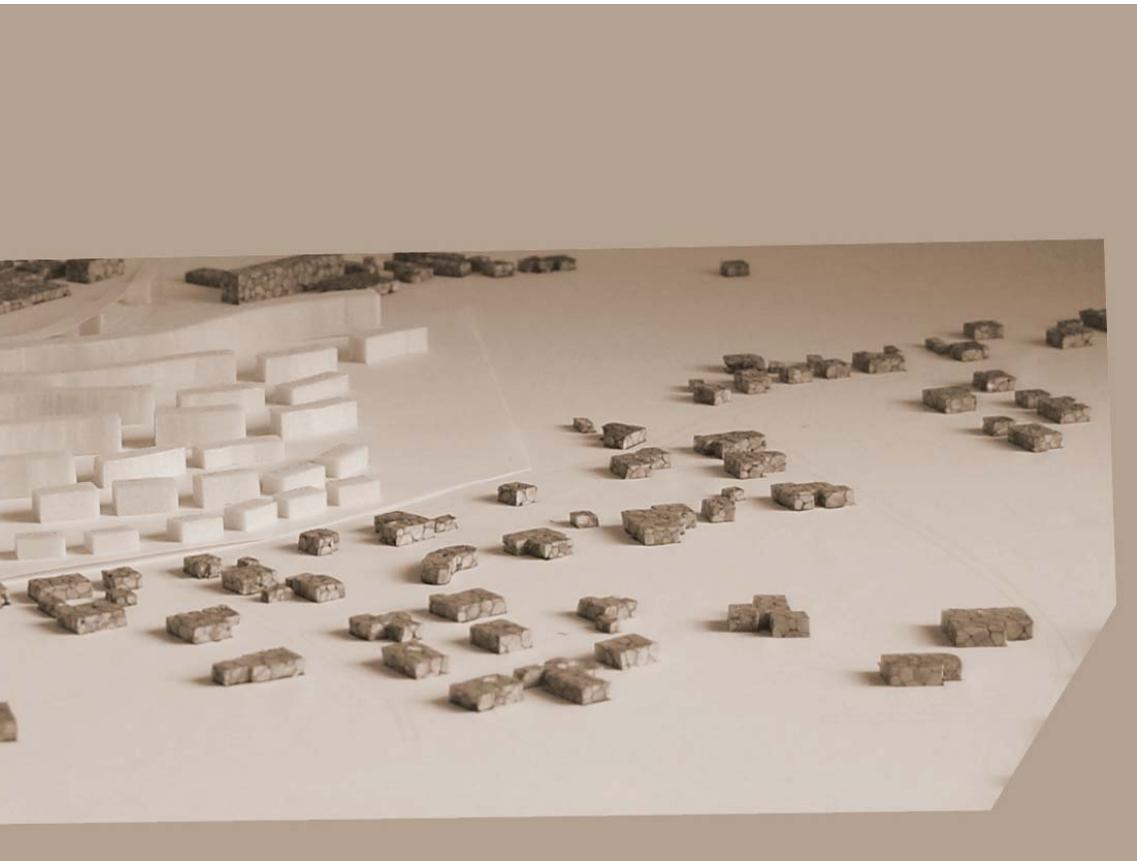


Abb.112
Modellfoto

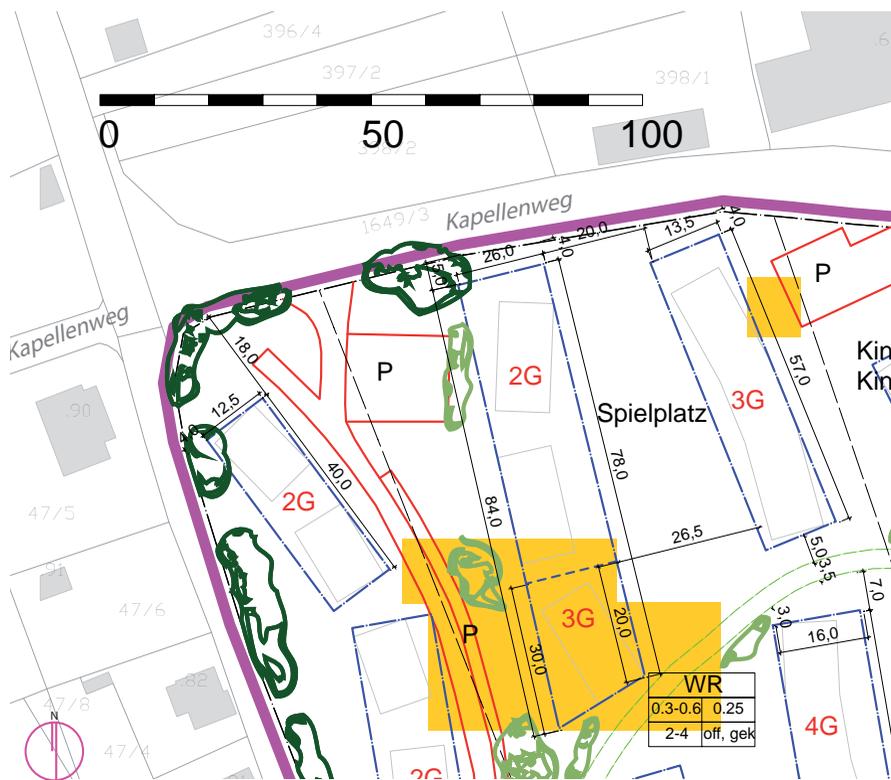
Der Bebauungsplan

„Jede Gemeinde hat zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung [...] Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. [...] Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.“¹

Der folgende Bebauungsplan basiert auf dem voran gezeigten Bebauungsentwurf. In der plangrafischen Darstellung werden die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Zufahrtsmöglichkeiten zu den Gebäuden (private Verkehrsflächen), oberirdische Flächen für ruhenden Verkehr, öffentliche Freiflächen, die Bebauungsfelder und ihre Position sowie Geschoßanzahl und Erstreckungsrichtungen von Gebäuden festgelegt. Weiters werden die Mindest- und Maximaldichte, der maximale Bebauungsgrad sowie die Art des Bebauungsgebietes (allgemeines Wohnen, Kerngebiet, etc.) angegeben. Die jeweiligen Bebauungsweisen wurden für eventuelle Parzellierungen des Areals ausgerichtet. Ebenso werden Funktionen festgeschrieben, der zu erhaltende Baumbestand ist fixiert, Neupflanzungen mit ungefährender Position gekennzeichnet.

Im Verfassungstext wird festgehalten, dass es sich bei den angegebenen Geschoßangaben sowohl um Mindest- als auch Maximalangaben handelt. Als Geschoßhöhe sind 3 m anzunehmen. Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Das sich im Osten befindliche langgestreckte und fünfgeschoßige Gebäude ist mit einem Laubengang zu versehen. Kfz-Abstellplätze sind größtenteils in Form von Tiefgaragen herzustellen. Weiters wird festgelegt, dass Gebäude, welche für eine reine Wohnnutzung vorgesehen sind, eine Breite von 11 Metern nicht überschreiten dürfen.

.....
1 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 / 4.Abschnitt



Der Gesamtplan sowie die Legende sind auf der Folgeseite.

Abb. 113
Ausschnitt Bebauungsplan



Bestandsdarstellung

-  Grundstücksgrenze
-  Straßenfluchtlinie
-  Gebäude
-  Einzelbaum/
Baumgruppen

Festlegungen

-  Geltungsbereich
-  Grundstücksgrenze
-  Grenze unterschiedlicher Festlegungen
-  Straßenfluchtlinie (öffentliche Wege)
-  Straßenfluchtlinie interne Erschließung (ungefähre Lage)
-  PKW-Abstellfläche (ungefähre /Größe und Lage)
-  Baufluchtlinie
-  Baugrenzlinie
-  Grenze unterschiedlicher Höhenzonen
-  max. Geschoßanzahl
-  Fuß- und Radweg öffentlich

- 1 Bebauungsgebiet
- 2 Bebauungsdichte
- 3 max. Bebauungsgrad
- 4 Geschoßanzahl
- 5 Bebauungsweise

-  Abbruch Bestandsgebäude
-  Parkanlage, Denkmalschutz

-  Bepflanzung neu

Abb. 114
Bebauungsplan

LITERATURVERZEICHNIS

Broschüre Regionsprofil Leibnitz, 2006

Christian, Gert (im Auftrag des Kulturreferates): Leibnitz 75 Jahre Stadt. Festschrift zum Jubiläum der Stadterhebung am 27. April 1913, Leibnitz 1988

Drosdowski, Günther/Scholze-Stubenrecht, Werner/Wermke, Matthias/Wissenschaftlicher Rat der Dudenredaktion (Hg.): DUDEN. Fremdwörterbuch, Mannheim u.a. 6 1997

Filek-Wittinghausen, Wolfried u.a.: 1000 Jahre Leibnitz. 970-1970, Leibnitz o.J.

Das Land Steiermark: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, Abteilung 16 Stand: Juli 2010

Das Land Steiermark: Rauminformationssystem Steiermark, Regionsprofil Leibnitz, Ein Projekt im Rahmen der Initiative Regionext

Das Land Steiermark: Baupolitische Leitsätze des Landes Steiermark, Landesbaudirektion 2009

Zancanella, Johann: Materialien zur Vorlesung aus Städtebau, Institut für Städtebau, TU-Graz

Prognose Bevölkerungszuwachs - Internet ÖROK - Datum: 15.10.2011

http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2010_Teill/Endbericht_Bevoelkerungsprognose_08-2010.pdf

Bruttoregionalprodukt - Internet Statistik Austria - Datum: 15.10.2011

www.statistik.at/web_de/static/definitionen_022435.pdf

Stadtgeschichte Leibnitz - Internet Leibnitz - Datum: 15.10.2011

<http://www.leibnitz.at/gemeindeamt/html/Stadtgeschichte.pdf>

<http://www.leibnitz-laedt-ein.at>

Hugo Wolf Saal - Internet musikschule-leibnitz.at - Datum: 15.10.2011

http://www.musikschule-leibnitz.at/index.php?option=com_content&view=article&id=48&Itemid=56

Carl Rotky Saal - Internet kael - Datum: 15.10.2011

<http://www.kael.at/typo3/carl-rotky-saal.24.0.html>

<http://www.kaindorf-sulm.at/Kulturelle-Persoenlichkeiten.30.0.html>

Immobilienpreisentwicklung - Internet immobilienpreisatlas.at - Datum: 17.10.2011

<http://www.immopreisatlas.at/DiagrammEntwicklung.aspx?bundesland=6&bezirk=601&immoType=2>

Flächenwidmungsplan - Internet raumplanung.steiermark.at - Datum: 17.10.2011

<http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/beitrag/10018797/265335/>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 05

Leibnitz 75 Jahre Stadt, Gert Christian, S.36,

Abb. 06

Filek-Wittinghausen, Wolfried u.a.: 1000 Jahre Leibnitz. 970-1970, Leibnitz o.J., Abb.24

Abb. 07

Filek-Wittinghausen, Wolfried u.a.: 1000 Jahre Leibnitz. 970-1970, Leibnitz o.J., Abb.1

Abb. 08

Christian, Gert (im Auftrag des Kulturreferates): Leibnitz 75 Jahre Stadt. Festschrift zum Jubiläum der Stadterhebung am 27.April 1913, Leibnitz 1988, S.142

Abb. 09

Filek-Wittinghausen, Wolfried u.a.: 1000 Jahre Leibnitz. 970-1970, Leibnitz o.J., Abb.31

Abb.10

Christian, Gert (im Auftrag des Kulturreferates): Leibnitz 75 Jahre Stadt. Festschrift zum Jubiläum der Stadterhebung am 27.April 1913, Leibnitz 1988, S.151 (Bearbeitung durch die Autorin)

Abb. 16

Internet immobilienpreisatlas.at

Abb. 19

Christian, Gert (im Auftrag des Kulturreferates): Leibnitz 75 Jahre Stadt. Festschrift zum Jubiläum der Stadterhebung am 27.April 1913, Leibnitz 1988 (Zusammenstellung der Collage durch die Autorin)

Abb. 34, 49

<http://www.woche.at/leibnitz/chronik/kasernengelaende-nutzung-jetzt-sind-die-buerger-gefragt-m377108,21224.html#image>

Abb. 35

aus einem unveröffentlichten Bericht, DI H. Schwarzl

Abb. 02, 03, 12, 15, 17, 19, 38, 55, 97

Orthofotos - www.gis.steiermark.at (Bearbeitung der Fotos durch die Autorin)

Abb. 13, 28

Straßenkarten - www.maps.google.at (Bearbeitung der Fotos durch die Autorin)

Abb. 33, 44, 45, 46

Katasterauszüge - www.gis.steiermark.at (Bearbeitung der Fotos durch die Autorin)

alle weiteren Pläne, Grafiken, Skizzen, Fotos, Collagen - Irene Hartl (Autorin), Orthofotos in Collagen: www.gis.steiermark.at

„Du lächelst - und die Welt verändert sich“
(buddhistische Weisheit)

Danke meiner Familie und Freunden!