

TU GRAZ

II

123.042/A.

UB-TU GRAZ



+F2937700

INNERSTÄDTISCHES
BÜRO - GESCHÄFTS - BANKGEBÄUDE
WEIZ

DIPLOMARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades eines
Diplom-Ingenieurs der Fachrichtung Architektur

von

Harald Enzensberger

Technische Universität Graz
Erzherzog-Johann Universität

durchgeführt am
Institut für Städtebau, Umweltgestaltung und Denkmalpflege

Begutachter:

O.Univ.Prof.Dipl.Ing.Dr.techn.Architekt Peter Breitling
1992



123.042 e

INNERSTÄDTISCHES
BÜRO - GESCHÄFTS - BANGEBÄUDE
WEIS

BIBLIOPHILIE

zur Erlangung des akademischen Grades eines
Diplom-Ingenieur der Fachrichtung Architektur

von

Harald Essensberger

Technische Universität Wien
Erdbau- und Landes-Universität

überreicht am

Institut für Bibliothekwissenschaft und Dokumentation

Begrüßung

Die Universität Wien hat die Genehmigung erteilt

1992



Universitätsbibliothek
der Technischen Universität Graz

14. Dez. 1992

92 P 8309

EINLEITUNG	4
HISTORISCHE / STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	5
Bualterplan alt	
Bualterplan 1987	
GEGENWÄRTIGE SITUATION DER STADT WEIZ PERSPEKTIVEN UND ERFORDERNISSE	11
Funktion	
Umlandbeziehungen	
Stadtentwicklungsziele	
Siedlungsleitbild	
Verkehr	
Bevölkerung	
Wirtschaft	
DAS PROJEKT	27
Städtebauliche Situation	
Nutzung der angrenzenden Flächen	
Gegenwärtige Situation	
Öffentliche Verkehrsmittel	
Rad- und Fußwegeverkehr	
Projektsituation	
Städtebauliches Konzept	
Nutzungskonzept	
PLANTEIL	40
LITERATURHINWEISE	

EINLEITUNG

Meine Wahlheimat Weiz hat als Bezirkshauptstadt mit vielen Problemen zu kämpfen. Vieles ist hausgemacht, anderes aus der allgemeinen wirtschaftlichen Lage heraus entstanden. Als in dieser Stadt Aufgewachsener gewöhnt man sich vielleicht an vieles, oder nimmt es als nicht mehr so schrecklich oder schlimm hin. Da ich aber erst vor kurzem durch meine jetzige Frau Doris in das mir unbekannte Weiz kam, glaube ich, manches leichter erkennen zu können.

Die städtebauliche Situation in Weiz ist sehr unbefriedigend. Moderne, junge Ansätze fehlen, städtischer Raum ist nicht erlebbar, die Zersiedelung nimmt immer mehr zu, die (nicht vorhandenen) Verkehrskonzepte verhindern jegliche Konzeption.

Weiz als zentraler Ort mittlerer Stufe, in Funktionsteilung mit Gleisdorf, ist in der Gefahr, auf politischer und wirtschaftlicher Ebene Boden an Gleisdorf zu verlieren. Dies hauptsächlich aus versäumten verkehrstechnischen Gründen, als auch aus mangelnder städtischer Attraktivität. Jugendliche Dynamik fehlt.

Es wird für eine zukunftsorientierte Stadtplanung erstes Ziel sein, eine erlebbare, stadtraumbejahende Situation zu schaffen, auf deren Basis sich eine positive Wirtschaft entfalten kann. Durch attraktive Architektur und Stadtgestaltung ist es möglich, Leben zu schaffen. Leben, welches sich an menschenfreundlichen Orten entwickelt.

Ich würde mir wünschen, durch meine Arbeit einen Teil zur Belebung dieser vielschichtigen Region und zum positiven Stadtempfinden beitragen zu können.

HISTORISCHE / STADTEBAULICHE ENTWICKLUNG

KURZER GESCHICHTLICHER ÜBERBLICK

1147 ist die Burg Weiz (Wides) erstmals urkundlich durch die Nennung des Burggrafen Hartwig des Roten belegt.

Erst 1953 wurden die Überreste dieser einstigen Wehranlage mit Wall und Graben, Türmen, Toren und weiteren aus Holz gezimmerten Bauten gefunden. In den etwa zweieinhalb Hektar umfassenden Burgbereich konnte aus der Bodenform die Art des Castrum erschlossen werden. Wahrscheinlich erbaut zwischen 1130 und 1140. Nach Rodungen erfolgte die Gründung des erstmals 1187 urkundlich erwähnten Dorfes.

Woher stammt jedoch der Name Wides ? Vielfach wurde die Ansicht vertreten, es sei aus dem Windischen übernommen worden, wie Flur und Bachnamen in dieser Gegend tatsächlich slawischen Ursprungs sind. Jedoch trug der Bach zuvor diesen Namen. Aus dem Indogermanischen abgeleitet bedeutet Wides "Der sich Drehende, Wendende". Dies ist der Lauf der Weiz tatsächlich, wenn man ihn vor seiner Mündung talauf betrachtet. So würde er übersetzt Krumbach heißen.

Im 15. Jhd. ist die Anlage noch "Veste", im 16. Jhd. "altes Schloß" und 1606 "altes, ödes Gemäuer" genannt worden.

Der durch die fortschreitende Rodung zunehmenden Besiedelung folgte der Bau einer Kirche. Zuerst als Außenstelle der Pfarre St. Ruprecht, dann mit eigenem Seelsorgebereich.

Wachsende Besiedelung führte zur Entstehung eines Handwerker- und Handelsmittelpunktes . Diese Bürgersiedlung legte Liutold III von Gutenberg auf den zu seinem Meierhof gehörenden Gründen zwischen diesem und der Mühle an.

Für Weiz ist die Gründungszeit einigermaßen genau zu erschließen:

Für den 11. Mai 1188 bat der Hochfreie Liutold von St. Dionysen, Waldstein und Gutenberg, Delegatoren und Zeugen zu einer Zusammenkunft in die Thomaskirche - Taborkirche.

Liutold war zum Aufbruch nach Jerusalem bereit und ordnete in ahnungsvoller Voraussicht seine letzten Rechtshandlungen.

Diese geschahen, wie die Urkunden ausdrücklich nennen, "in der Basilika des heiligen Märtyrers Thomas, gelegen in dem

Ort, der Widis = Weiz genannt wird"

Nun war Thomas Beckett, der 1170 in seiner Kathedrale erdolchte englische Märtyrerbischof, im Jahre 1173 heilig gesprochen worden, woraus zu schließen ist, daß dieses, ihm geweihte Gotteshaus, innerhalb des Zeitraumes von 1173 bis 1188 erbaut worden ist. Dies ist folglich auch die Gründungs- und Erbauungszeit des Marktes selbst gewesen.

Weiz ist der Anlage nach offensichtlich als Markt gegründet, die ausdrückliche Bezeichnung "Markt" erscheint erst 1240.

1288 kam Weiz unter stubenberg'sche Grundherrschaft und verblieb es bis zur Aufhebung dieses Rechtsverhältnisses im Jahre 1848.

Der Gewerbefleiß seiner Bürger brachte dem Ort ein wirtschaftliches Gleichgewicht, welches über die nähere Umgebung hinausreichte, obwohl er der Größe nach weit hinten im Rang der steirischen Märkte stand.

Als ein bedeutendes Zeugnis bildender Kunst in der Zeit um den Anfang des des 15. Jhd., ist eine Pieta für den Hochaltar der Weizbergkirche entstanden. Es ist eine im Stile der Salzburger Domwerkstätten in Stein gegossene Vespergruppe. Aus der zweiten Hälfte des selben Jahrhunderts stammt der prächtige Grabstein Ottos III Von Radmannsdorf.

Das einzige Bauwerk aus der Gründerzeit des Marktes sind die romanischen Bauteile der Taborkirche, Langhaus und Chorquadrat. Die Apsis ist ein zarter gotischer Anbau aus dem 14. Jhd.

Unmittelbar der Marktflur gegenüber begannen am ostwärtigen Ufer der Weiz um die Jahrhundertwende Bauleute den Bau des neuen Schlosses . Gleichzeitig wurde das neue Rathaus an der Nordausfahrt des Hauptplatzes, ein wenig zurückgesetzt, errichtet.

Durch dessen Erbauung hatten Ordnung und Entwicklung eine Stufe erreicht, welche durch die Verleihung eines Stadtwappens gewürdigt wurde.

1644 Erneuerung der Taborkirche

1660 Umbau der Taboranlage,

1689 das Taborhaus wird vollendet

Mit Übereinkommen von 21. November 1712 überließ die Bürgerschaft des Marktes Weiz dem Orden der Dominikaner zu Graz

den Tabor samt Kirche und allen Ornaten, behält aber weiterhin ungeschmälert das Recht der Pfandgelder, das Recht über die Untertanen sowie das Wappenrecht. Hier ist die Verbindung des Wappenrechtes mit dem Verfügungsrecht über den Tabor bemerkenswert.

2. Mai 1757 Grundsteinlegung zur neuen Weizbergkirche nach Plänen von Baumeister Josef Hueber. Nach einer Bauzeit von rund 20 Jahren wurde die Kirche am 22. Juli 1776 eingeweiht.

Der Verkehr in benachbarte und zu weiter entfernten Orten vollzog sich zu dieser Zeit auf mehr oder minder guten Wegen. Zumeist durch Gespanne, durch Berittene oder Boten zu Fuß, doch auch durch Saum oder auch nur durch menschliche Tragkraft. Eine geregelte Briefpost hatte 1796 ihre Boten von und nach Weiz zu schicken begonnen. Aufzeichnungen über die bedeutendsten Verkehrswege sind in der Josefinischen Kriegskarte zu finden:

"Die Straße von Graz her und weiter nach Anger habe einen guten sandschüssigen Grund und sei zu allen Zeiten auch von schwerem Fuhrwerk befahrbar, die übrigen Wege jedoch haben lehmige Gründe und seien bloß für leichte Wagen geeignet."

War das Wegenetz auch bescheiden, es ergab doch EINEN Kreuzungs- und Mittelpunkt, und das war und blieb Weiz.

Weiz um 1850 war ein betriebsamer Ort. Das Handwerk nahm stetig zu. Das bedeutendste Unternehmen waren die Mosdorfer'schen Werkstätten, deren vorzugsweises Erzeugnis um diese Zeit Sicheln waren, doch auch Groß- und Kleinwerkzeug wurden hergestellt. Ansässig waren auch die Hackenschmiede, Mühlen- und Maschinenbauwerkstätte Schlacher, die Großzeugschmiede Steinhauser, eine Produktionswerkstätte für landwirtschaftliche Maschinen, Ledereien, 6 Mühlen und 4 Sägewerke.

Weiz hatte mit der Theresianischen Verwaltungserneuerung durch Einsiedelung benachbarter Flure 1770 eine Erweiterung zu einer zeitgemäßen Steuergemeinde erfahren und war in die vordere Reihe steirischer Märkte gerückt.

1875 Bau eines Krankenhauses, Eröffnung am 27. Juli 1877

Am 28. Juli 1889 erste Dampflokfahrt auf der eben vollendeten Bahn zwischen Gleisdorf und Weiz.

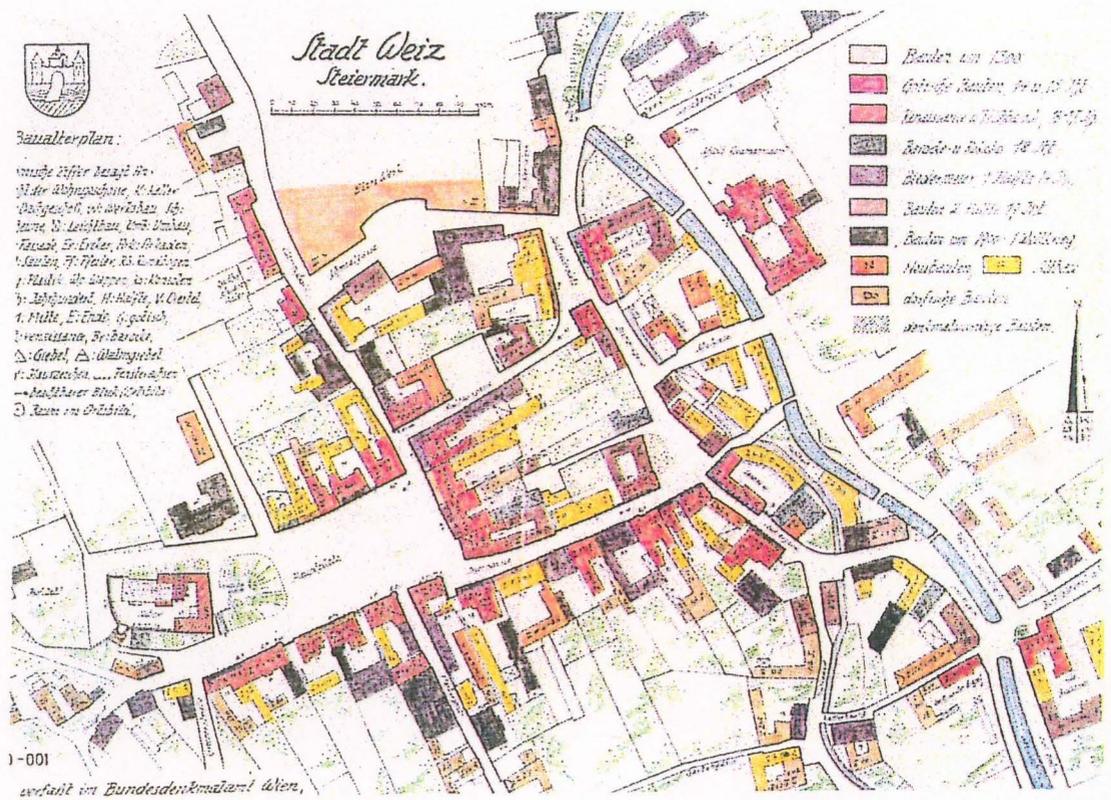
1891 Bau einer Wasserkraftanlage für 80 kW, der ersten Mehrphasenanlage Österreich-Ungarns von Ing. Franz Pichler. Sie versorgte Weiz mit Licht.

Im Herbst 1892 erhielt Franz Pichler die Konzession für die erwerbsmäßige Erzeugung elektrischer Maschinen und die Errichtung von Fremdanlagen. Wenige Jahre später errichtete er das erste Außenbüro in Graz und es dauerte nicht lange, bis die Elin weite Teile der Steiermark, Istrien, Triest sogar Südwestungarn bediente. Heute hat sich das Kernangebot um viele Bereiche erweitert und trotz zahlreicher wirtschaftlicher Probleme nimmt die Elin nach wie vor eine bedeutungsvolle Stellung ein.

Straßen und Bahnbau hatten sichtlich eine Belebung von Handel und Wandel gebracht. Der weitere Ausbau derselben wurde weiterhin vehement gefordert. Es kam zur Verlängerung der Eisenbahn Richtung Birkfeld und Ratten. Feierliche Eröffnung bis Birkfeld 1911.

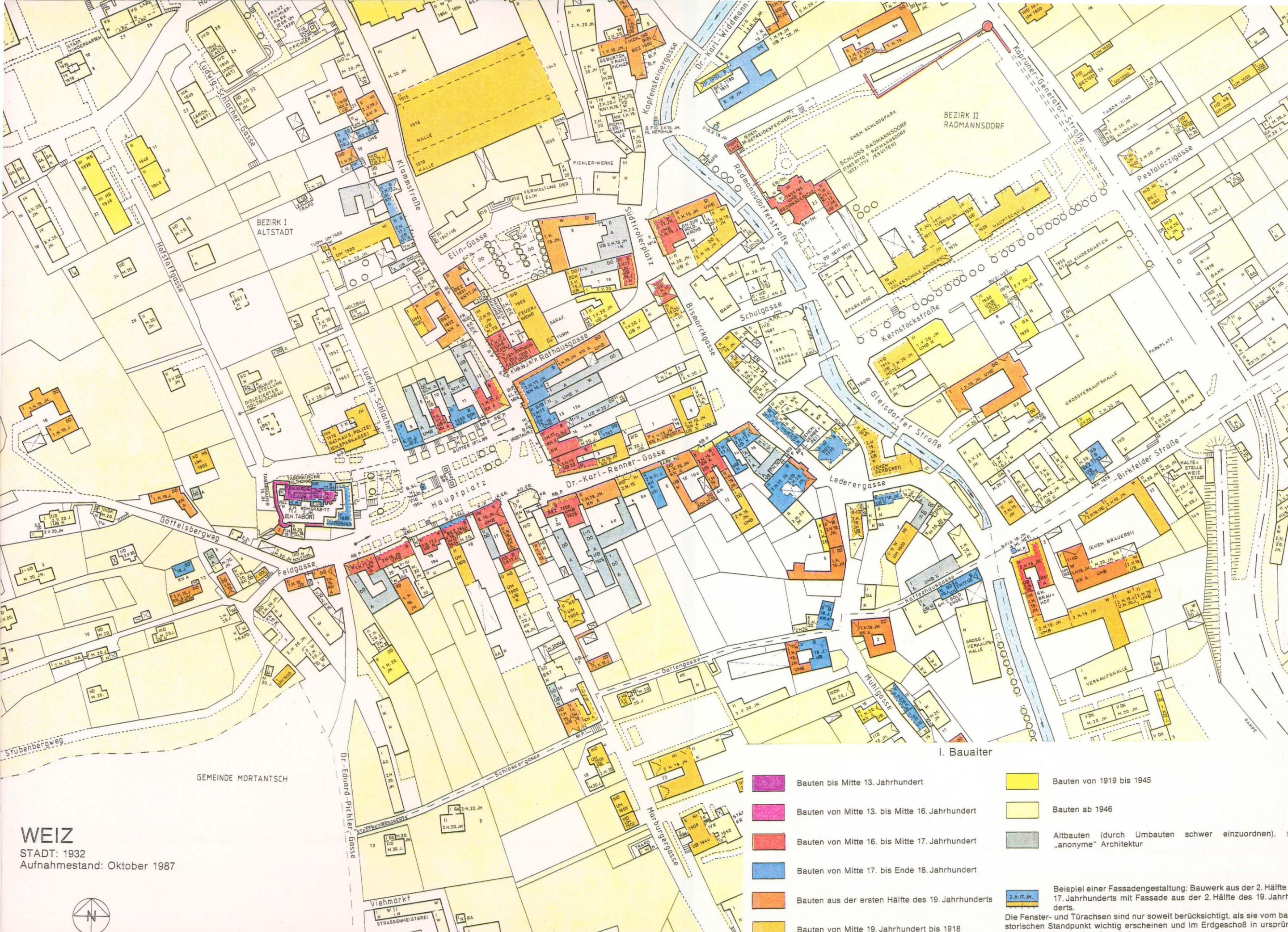
Die zunehmende Bautätigkeit brachte da und dort Ergebnisse, welche die weitere Entwicklung hemmten oder auch das Ortsbild ungünstig beeinflussten. Um das Bauen in geordnete Bahnen zu lenken, wurde 1913 Prof. Adolf Ritter von Inffeld mit der Ausarbeitung eines Verbauungsplanes beauftragt. Jedoch wurde der nach seiner Vorlage gutgeheißene Plan, welcher eine Reihe von einschneidenden Änderungen im Baubestand vorsah, überwiegend nicht ausgeführt.

Das historische Stadtbild begann sich nun stetig durch politische und soziale Entwicklungen zu ändern.



Baualterplan

Planaufnahme von A. Klaar,
 Archiv des Bundesdenkmalamtes Wien



WEIZ
 STADT: 1932
 Aufnahmestand: Oktober 1987



- I. Baualter**
- Bauten bis Mitte 13. Jahrhundert
 - Bauten von Mitte 13. bis Mitte 16. Jahrhundert
 - Bauten von Mitte 16. bis Mitte 17. Jahrhundert
 - Bauten von Mitte 17. bis Ende 18. Jahrhundert
 - Bauten aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts
 - Bauten von Mitte 19. Jahrhundert bis 1918
 - Bauten von 1919 bis 1945
 - Bauten ab 1946
 - Altbauten (durch Umbauten schwer einzuordnen), sgn. „anonyme“ Architektur
- Beispiel einer Fassadengestaltung: Bauwerk aus der 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts mit Fassade aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts.
 Die Fenster- und Türachsen sind nur soweit berücksichtigt, als sie vom bauhistorischen Standpunkt wichtig erscheinen und im Erdgeschoß in ursprünglicher Anordnung vorhanden sind.

GEMEINDE MORTANTSCH

I. Baualter

GEGENWÄRTIGE SITUATION DER STADT WEIZ PERSPEKTIVEN UND ERFORDERNISSE

FUNKTIONEN

° INDUSTRIESTADT

Weiz erlangte als Bezirksstadt bereits eine gewisse Bedeutung. Für die Weiterentwicklung aber war die Industrie entscheidend. Die Industrie ließ diese Stadt wachsen. Vor allem das Elin-Werk mit seinen ca. 1400 Beschäftigten ist für diese Region strukturbestimmend. Auch die große Anzahl von Mittelbetrieben stärkt den Ruf von Weiz als Industriestadt. Durch diese Ansammlung von Industriebetrieben gilt Weiz auch als Aufgangstadt für Pendler und Zuwanderer aus dem ländlichen Raum. Durch eine Konzentration der Arbeitsplätze in dem bisher gut ausgestatteten Ballungsraum wird Weiz als Arbeitsplatzzentrum auch in Zukunft ausgebaut werden können.

° SCHULSTADT

Mit dem Bundesgymnasium, Bundesrealgymnasium, Bundes-schulzentrum, das sich aus der HTL für Maschinenbau, Elektrotechnik, Betriebstechnik, Fachschule für Maschinenbau und Elektrotechnik, einer Handelsschule, einer Handelsakademie, einer höheren Schule für wirtschaftliche Berufe sowie einer Fachschule für wirtschaftliche Berufe zusammensetzt, wird die Stadt Weiz der Bezeichnung einer "Schulstadt" gerecht.

° EINKAUFSTADT

Schon seit Jahren ist die Stadt Weiz bemüht, sich einen Namen als Einkaufsstadt zu machen. Mit dem Werbespruch "Weiz - Einkaufsstadt im Grünen" versucht man Käufer auch aus weiter entfernt liegenden Regionen zu gewinnen. Heute kann Weiz sich mit Recht Einkaufsstadt nennen. Durch ein großes Angebot von Gütern des mittleren und höheren Bedarfes besitzt Weiz eine starke Anziehungskraft. Die Einführung einer verkehrsfreien Zone könnte im Zusammenspiel mit der Altstadt zu einer Attraktivitätssteigerung als Einkaufsstadt beitragen.

° VERWALTUNGS- UND BEZIRKSSTADT

Als Bezirksstadt hat Weiz auch die Funktion einer Verwaltungsstadt zu erfüllen. Eine Reihe von Behörden, Ämtern, Kammern und Bezirksstellen haben ihren Sitz in Weiz.

UMLANDBEZIEHUNGEN

° STELLUNG IN DER REGION:

Die Stadt Weiz besitzt eine große Anziehungskraft und übt als Einkaufs-, Schul-, Verwaltungs-, Bezirks-, Kultur-, Fremdenverkehrs- und Industriestadt eine starke Anziehungskraft auf die umliegenden, vorwiegend agrarisch strukturierten Gemeinden aus. Diese reicht von Gleisdorf, Passail, Birkfeld und Puch bis nach Graz, und teilweise auch noch über dieses Gebiet hinaus. Weiz ist für eine große Region sowohl wirtschaftliches als auch kulturelles Zentrum. Die getragene Bevölkerungszahl ist mit ca. 22600 Personen anzunehmen.

° ANZUSTREBENDE STELLUNG IN DER REGION:

Die Zielsetzungen entsprechen den im Landesentwicklungsprogramm getroffenen Festlegungen, worin die Stadt Weiz aufgrund ihrer Bedeutung als regionales Zentrum mit Funktionsteilung ausgewiesen wird. Weiz soll künftig, zusammen mit Gleisdorf der Bevölkerung dieser Region ein umfassendes Güter- und Dienstleistungsangebot des gehobenen Bedarfs anbieten können.

Weiz weist als Bezirksstadt ein Übergewicht am Dienstleistungssektor auf und hat für den nördlichen Bereich des Bezirkes eine wichtige Rolle.

Infolge fehlender Flächenreserven wird es für Weiz in Zukunft sehr schwer sein, neue Betriebe anzusiedeln, bzw. Betriebserweiterungen in der Gemeinde vornehmen zu können.

Die Vielfalt der Funktionen bewirkt einen großen Zustrom, der verkehrstechnische Probleme aufwirft.

SIEDLUNGSZIELLE

STADTENTWICKLUNGSZIELE

- Stärkung der Funktion als Bezirksstadt, als Verwaltungszentrum und Schulstadt
- Verbesserung der standörtlichen Erreichbarkeit im Allgemeinen und im Besonderen durch einen Schnellstraßenanschluß an die Südautobahn.
- Wegen der vielen Funktionen, die die Stadt Weiz zu erfüllen hat, und wegen des großen Zustroms ist die Verkehrsentwicklung zu ordnen.
- Weiterer Ausbau als Einkaufsstadt und als regionales Versorgungszentrum
- Erreichen des Bevölkerungszieles von 10000 Einwohnern
- Aufrechterhaltung bzw. Ausbau der Arbeitsfunktionen am industriell gewerblichen Sektor, sowie am Sektor für Handel und Dienstleistungen.
- Ausbau als Wohngemeinde
- Sicherung und Ausbau der Naherholungsgebiete, Verbesserung der Lebensqualität durch Abbau der Umweltbelastungen (Emmissionen) - Weiterer Ausbau als Fremdenverkehrsort
- Weiterer Ausbau des Gesundheitsdienstes und der Sozialhilfe
- Weiterer Ausbau öffentlicher Errichtungen, wie die Errichtung einer Mehrzweckhalle, eines Postgebäudes, eines Feuerwehrgebäudes und der technischen Ver- und Entsorgung
- Ordnung der Siedlungsentwicklung

SIEDLUNGSLEITBILD

Durch planmäßige Vorausschau soll die Siedlungstätigkeit gelenkt werden, um die verschiedenen Funktionen der Stadt wie Wohnen, Industrie und Gewerbe, Wirtschaft, die Zentrumsfunktion, Verkehr und Erholung in einem einander verträglichen Gefüge zu vereinen.

FAKTOREN FÜR DIE STADTGLIEDERUNG

- die naturräumlichen Gegebenheiten
- die baulich-räumliche Entwicklung der Vergangenheit
- die überörtlichen Planungsvorhaben und Festlegungen
- das Verkehrsnetz und die Verkehrsplanung

ZIELE

Das im Stadtentwicklungskonzept 1982 festgelegte Stadtzentrum bestand aus dem Altstadtzentrum inklusive dem Behördenviertel. Erweiterungsflächen waren nach Süden und Norden daran anschließend vorzusehen.

Im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes 1982 werden für das Stadtentwicklungskonzept 1991 folgende Ziele festgelegt:

Ausbau und weitere Stärkung des Stadtzentrums in vorgegebene Entwicklungsrichtungen.

° STADTZENTRUM

Das Stadtzentrum umfaßt den Altstadtbereich (Ortsbilschutzzone 1) und die Bereiche östlich davon an der Kapruner-Generatorstraße und an der Birkfelderstraße bis zur evangelischen Kirche und reicht im Süden bis zur Hans-Sutter-Gasse.

- Stärkung der urbanen Funktion im Stadtzentrum
- Erweiterung entsprechend der Entwicklungsrichtungen entlang der Nord-Süd-Ortsdurchfahrt
- östliche Erweiterung an der Birkfelderstraße
- Erweiterung um den Bahnhofsbereich

° INDUSTRIE, GEWERBE, HANDEL, DIENSTLEISTUNGEN

Für Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, auf die sich letztlich die Wirtschaftskraft der Stadt Weiz stützt, sind in geeigneten Lagen (Verkehr) möglichst große, zusammenhängende Bereiche vorzusehen.

Handel und Dienstleistungsbetriebe:

Als bevorzugte Standorte für Handel und Dienstleistungsbetriebe sind das Stadtzentrum und der Bahnhofsbereich zu nennen. Auch entlang der Haupteinfahrtsstraßen sind Ansiedlungen dieser Art erwünscht.

Die Möglichkeit der Errichtung von Einkaufszentren, die Lebensmittel führen, ist im Stadtzentrum und in dessen fußläufigem Nahbereich vorzusehen.

° FUNKTIONEN ALS BEZIRKSSTADT

Weitere Stärkung und Ausbau der Funktion als Bezirksstadt, Schulstadt und Kulturstadt.

Der Ausbau der Sozialeinrichtungen in Form eines Landeskrankenhausneubaues im Osten der Stadt Weiz ist vorzusehen.

° WOHNEN

Das Wohnen im städtischen Sinn ist soweit als möglich zu erhalten.

- traditionelle Wohnstandorte
- Wohngebiete mit guter Standortvoraussetzung
- Erweiterungsmöglichkeiten mit guten Standortvoraussetzungen (Lage und Verkehr)

° NAHERHOLUNG

Die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und Ausbau der öffentlichen Grünflächen.

VERKEHR

° ZIELE DER VERKEHRSENTWICKLUNG

- Innerstädtische Verbesserungen bestehender Straßenverbindungen zwischen der Marburger- und der Gleisdorferstraße sind vorzunehmen.
- Eine Festlegung der Straßenhierarchien ist vorzunehmen.
- Die Verkehrsberuhigung in der Innenstadt ist zu vollziehen.
- Auffangparkplätze sind bereitzustellen.
- Das öffentliche Verkehrsnetz (Bus, Bahn) ist zu verbessern und auszubauen, die Errichtung eines Busbahnhofes ist vorzusehen.
- Erstellen eines Fuß- und Radwegenetzes

° VERKEHRSSITUATION, ZIELSETZUNG

Die Verkehrssituation in der Altstadt und in den Wohnbereichen muß verbessert werden. Der Durchzugsverkehr ist aus der Altstadt und den Wohnbereichen fernzuhalten. Er soll an die Ortsdurchfahrten gebunden werden. Der Anteil der Fußgänger und Radfahrer soll durch die Erstellung eines attraktiven Rad- und Fußwegenetzes erhöht werden.

Die Errichtung einer verkehrssarmen Zone in der Weizer Innenstadt wäre sehr zu begrüßen. Die Bedeutung von Weiz als Einkaufsstadt würde dadurch vergrößert werden. Gerade in der Weizer Innenstadt ist das Verkehrsproblem fast unlösbar. Die Altstadt mit ihren winkeligen und schmalen Straßen bietet dem motorisierten Verkehr nicht genügend Raum.

Verkehrsbehinderungen und gefährliche Situationen sind an der Tagesordnung. Mit der Einführung eines Einbahnsystemes hat sich die Situation zwar verbessert, Störungen treten aber immer noch auf. Besonders der Schwer- und Autobusverkehr kommt mit den Gegebenheiten nicht aus. Die Herausnahme des KFZ- Verkehrs aus der Stadtmitte würde die Geschäftsfunktion aber auch die Wohnfunktion der Innenstadt verbessern. Die Einkaufssituation für die Kunden würde sich verbessern. Die Folge wäre, wie so viele Beispiele zeigen, eine Steigerung der Umsätze der Geschäfte.

° VERKEHRSBERUHIGUNG DER INNENSTADT

Langfristig soll eine größtmögliche Verkehrsberuhigung in der Innenstadt entsprechend den Vorschlägen der Verkehrsstudie der Landesregierung aus dem Jahre 1989 angestrebt werden.

Diese sieht eine Fußgängerzone für die Rathausgasse, dem Südtirolerplatz und für die Bismarckgasse bis zur Höhe der Schulgasse vor. Die Straßenführungen Dr. Karl Rennergasse, Lederergasse, Schulgasse, der südliche Bereich der Bismarckgasse sind als verkehrsberuhigte Bereiche gedacht. Die daran anliegenden Straßenzüge werden in Form eines Einbahnringes geführt.

° ZIEL:

- Vorerst soll eine Verkehrsberuhigung beginnend mit dem Südtirolerplatz und der Bismarckgasse vorangetrieben werden
- Gleichzeitig soll ein Parkraumkonzept zur Bereitstellung von Auffangparkplätzen erarbeitet werden. Das Parkplatzangebot soll im Gehbereich von 5 Minuten zur Altstadt liegen
- Bauliche Umgestaltung der Straßenflächen zugunsten des Fußgängeranteiles

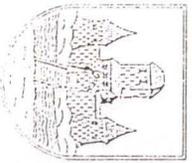
BEVÖLKERUNG

° EINWOHNERZAHL

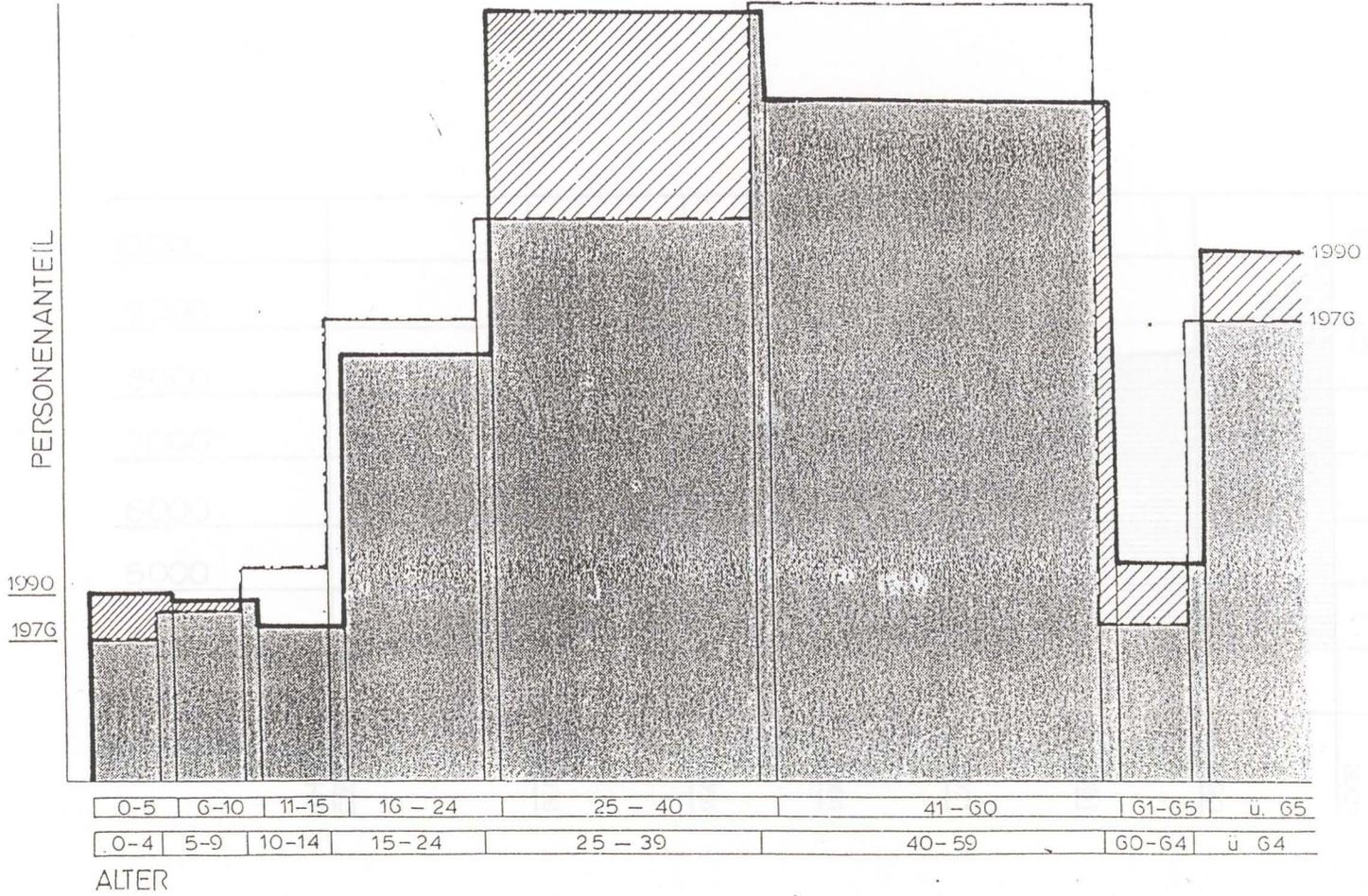
Die Einwohnerzahl der Stadt beträgt 8543 Einwohner (1990). Diese hat nach der großen Bevölkerungszunahme der Vor- und Nachkriegsjahre in den letzten Jahren nur geringfügig zugenommen.

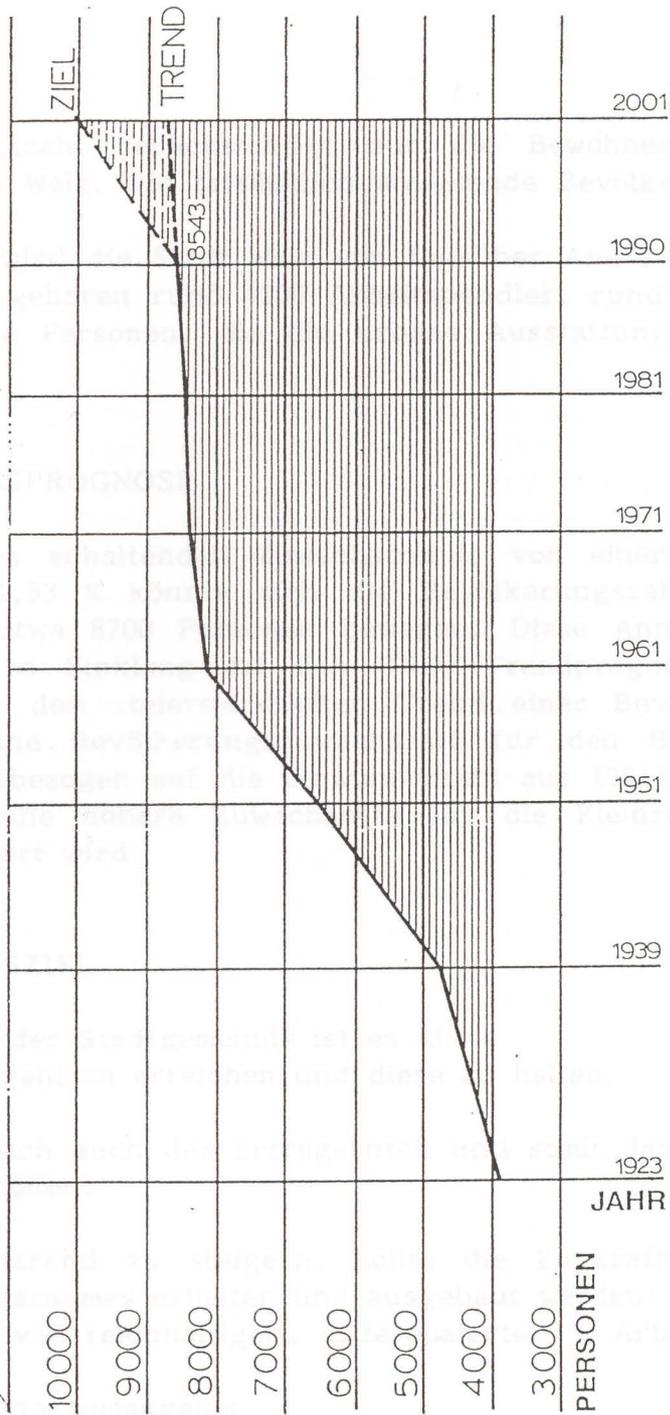
Jahr	Bevölkerungszahl
1971	8421
1981	8414
1990	8543

excl. der 522 Zweitwohnsitze)



ALTERSSTRUKTUR





Die Bevölkerung der Stadt Weiz mit Hauptwohnsitz ist von 1923 bis 1990 nicht erfährt. Darüber hinaus ist die Bevölkerung der Stadt Weiz auf 10000 geschätzt. Diese Schätzung ist auf Basis der Bevölkerungsentwicklung von Weiz aufgezogen.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSIS

Bei Annahme der prognostizierten Zuwachsrate von 1,33% pro Jahr im Jahre 2001 bei einer Bevölkerungszahl in Weiz von 10000 Personen, wird eine Bevölkerungszahl von 13000 Personen im Jahre 2001 prognostiziert.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bevölkerungszahl der Stadt Weiz im Jahre 1923 betrug 3500 Einwohner. Im Jahre 1939 betrug die Bevölkerungszahl 4500 Einwohner. Im Jahre 1951 betrug die Bevölkerungszahl 5500 Einwohner. Im Jahre 1961 betrug die Bevölkerungszahl 6500 Einwohner. Im Jahre 1971 betrug die Bevölkerungszahl 7500 Einwohner. Im Jahre 1981 betrug die Bevölkerungszahl 8000 Einwohner. Im Jahre 1990 betrug die Bevölkerungszahl 8543 Einwohner. Im Jahre 2001 wird die Bevölkerungszahl auf 9000 Einwohner geschätzt.

Um den Zuwachs der Bevölkerung zu gewährleisten, muss die Stadt Weiz entsprechende Maßnahmen ergreifen. Dazu gehören die Erweiterung der Wohnfläche, die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und die Förderung der Wirtschaft.

BEVÖLKERUNG
ENTWICKLUNG



STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

WEIZ

Die Bevölkerungszahl berücksichtigt nur die Bewohner mit Hauptwohnsitz in Weiz. Die tatsächlich anwesende Bevölkerung ist nicht erfaßt.

Darüber hinaus wird die Stadt Weiz von tagsüber Anwesenden bevölkert. Dazu gehören rund 4200 Arbeitspendler, rund 1300 Schüler und jene Personen, die die urbane Ausstattung von Weiz aufsuchen.

° BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Bei Annahme des anhaltenden Wachstumstrends von einer Zuwachsrate von 1,53 % könnte sich die Bevölkerungszahl im Jahre 2001 bei etwa 8700 Personen bewegen. Diese Annahme steht durchaus im Einklang mit den ÖROK-Trendprognosen, wonach entgegen dem steiermarkweiten Trend einer Bevölkerungsabnahme eine Bevölkerungszuwachsrate für den Bezirk Weiz von 2,3 % (bezogen auf die Einwohnerzahl aus 1981) und im besonderen eine höhere Zuwachsrate für die Kleinregion Weiz, prognostiziert wird.

° BEVÖLKERUNGSZIEL

Bevölkerungsziel der Stadtgemeinde ist es die 10 000 Einwohnerzahl zu erreichen und diese zu halten.

Dadurch würde sich auch der Ertragsanteil und somit das Gemeindebudget erhöhen.

Um den Wachstumstrend zu steigern, sollte die Zugkraft des städtischen Lebensraumes erhalten und ausgebaut werden:

- Bereitstellung von reichhaltigem, differenziertem Arbeitsplatzangebot
- Attraktives Wohnraumangebot
- Städtische Infrastruktur entsprechend der sich ändernden Altersstruktur
- Freizeit- und Erholungsangebot
- Vergrößerung des Stadtgebietes durch Eingemeindung von Flächen umliegender Gemeinden.

WIRTSCHAFT

° HANDEL

Weiz ist Handelsstadt für den Bezirk Weiz und besitzt durch das Angebot an Gütern des mittleren und gehobenen Bedarfes eine starke Anziehungskraft. Als Nahversorgungszentrum bietet es auch die Grundversorgung für die Umlandgemeinden. Die Verbesserung der Einkaufsatmosphäre in der Altstadt durch verkehrsberuhigende Maßnahmen (siehe Verkehr) und ausreichende Parkraumbereitstellung begünstigt den weiteren Ausbau als Einkaufsstadt und als regionales Zentrum.

° EINKAUFSZENTRENREGELUNG

Gemäß der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 6. Juli 1988, Landesgesetzblatt 10/1988, mit dem ein Entwicklungsprogramm für Versorgungsinfrastruktur erlassen wurde, ist Weiz als regionales Zentrum berechtigt, Einkaufszentren der Type I und II anzusiedeln.

Als Einkaufszentren gelten Handelsbetriebe, damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungseinrichtungen, die nach einem wirtschaftlichen Gesamtkonzept eine bauliche Einheit bilden und eine Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 600 m² und eine Gesamtbetriebsfläche von über 1000 m² haben.

Verkaufsflächenbegrenzung (Landesgesetzblatt 1988) für die Stadt Weiz:

Einkaufszentrum I (EZ-I): max. Verkaufsfläche von 2000 m², Gesamtbetriebsfläche bis zu 3300 m².

Einkaufszentrum II (EZ-II): max. Verkaufsfläche von 3000 m², Gesamtbetriebsfläche bis zu 5000 m².

Sonderform Einkaufszentrum II: bis zu einer Gesamtbetriebsfläche von 15000 m².

Einkaufszentren der Type I sind Einkaufszentren, die Lebensmittel führen. Die Bandbreite reicht von Handelseinrichtungen, die schwerpunktmäßig Lebensmittel führen zu Großkaufhäusern mit breitem Warensortiment (Güter des kurzfristigen Bedarfes), darunter auch Lebensmittel. Diese Type ist von hohem Passantenfluß gekennzeichnet und wird bei entsprechen-

der Erreichbarkeit auch oft zu Fuß aufgesucht. Die Nahversorgung wird durch das Vorhandensein eines EZ-I beeinflusst. EZ-I werden als Bestandteil des multifunktionalen Angebotes eines Zentrums angesehen, weshalb eine Einordnung in das zentralörtliche Kerngebiet angestrebt werden soll, zumindest eine kleinräumige (im 500 m²-Bereich) Anbindung gefordert wird.

Einkaufszentren der Type II führen keine Lebensmittel. Zu diesem Typ zählen sowohl Warenhäuser mit großer Sortimentsbreite als auch spezialisierte Handelsbetriebe. Wegen des fehlenden Lebensmittelangebotes werden in der Regel auch andere Güter des kurzfristigen Bedarfs nur im untergeordneten Ausmaß angeboten. Durch den geringen Passantenfluß und den aperiodischen Kundenbesuch sind die Anforderungen hinsichtlich der Nähe zum Stadtzentrum geringer. Der Flächenbedarf ist wegen der gering intensiven Verkaufsflächennutzung höher als bei Einkaufszentren I (EZ-I).

Sonderformen von EZ-II sind EZ-II mit vergleichsweise größerem Flächenbedarf, welcher durch die Art der angebotenen Waren bedingt ist, z.B. Möbel- und Einrichtungshäuser, KFZ-, Baustoffhandel u.ä. Da diese Sonderform kaum zentralörtliche Funktionen ausübt, kann sie auch außerhalb des zentralörtlichen Standortraumes angesiedelt werden.

Unter zentralörtlichem Kerngebiet sind Gebiete, die im Flächenwidmungsplan als Kerngebiete ausgewiesen sind, anzusehen, die die typischen Soll-Einrichtungen und -Dienste entsprechend der Zentralitätsstufe aufweisen, und somit einen zentralörtlichen Charakter haben.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen ist die Errichtung der Einkaufszentren der Type I nur im zentralörtlichen Kerngebiet der Stadt Weiz oder im Nahbereich dazu möglich.

Um die Entwicklung der EZ-I festzulegen, ist es daher notwendig, das zentralörtliche Kerngebiet abzugrenzen.

Die Stadtgemeinde Weiz möchte die Ansiedlung von

Einkaufszentren I vornehmlich auf das Weizer Stadtgebiet beschränken, um einen möglichen Kaufkraftabfluß an die Nachbargemeinden zu verhindern. Daher ist es gemäß dem Versorgungsinfrastrukturprogramm notwendig, das räumlich funktionelle Nahverhältnis zu den Nachbargemeinden - vor allem zur Gemeinde Krottendorf auszuschließen. Das bedeutet, daß die Abgrenzung des ZENTRALÖRTLICHEN KERNGEBIETES zumindest in fußläufiger Entfernung 500 m bis zur Stadtgrenze vorgenommen wird (Ausweisung im Flächenwidmungsplan).

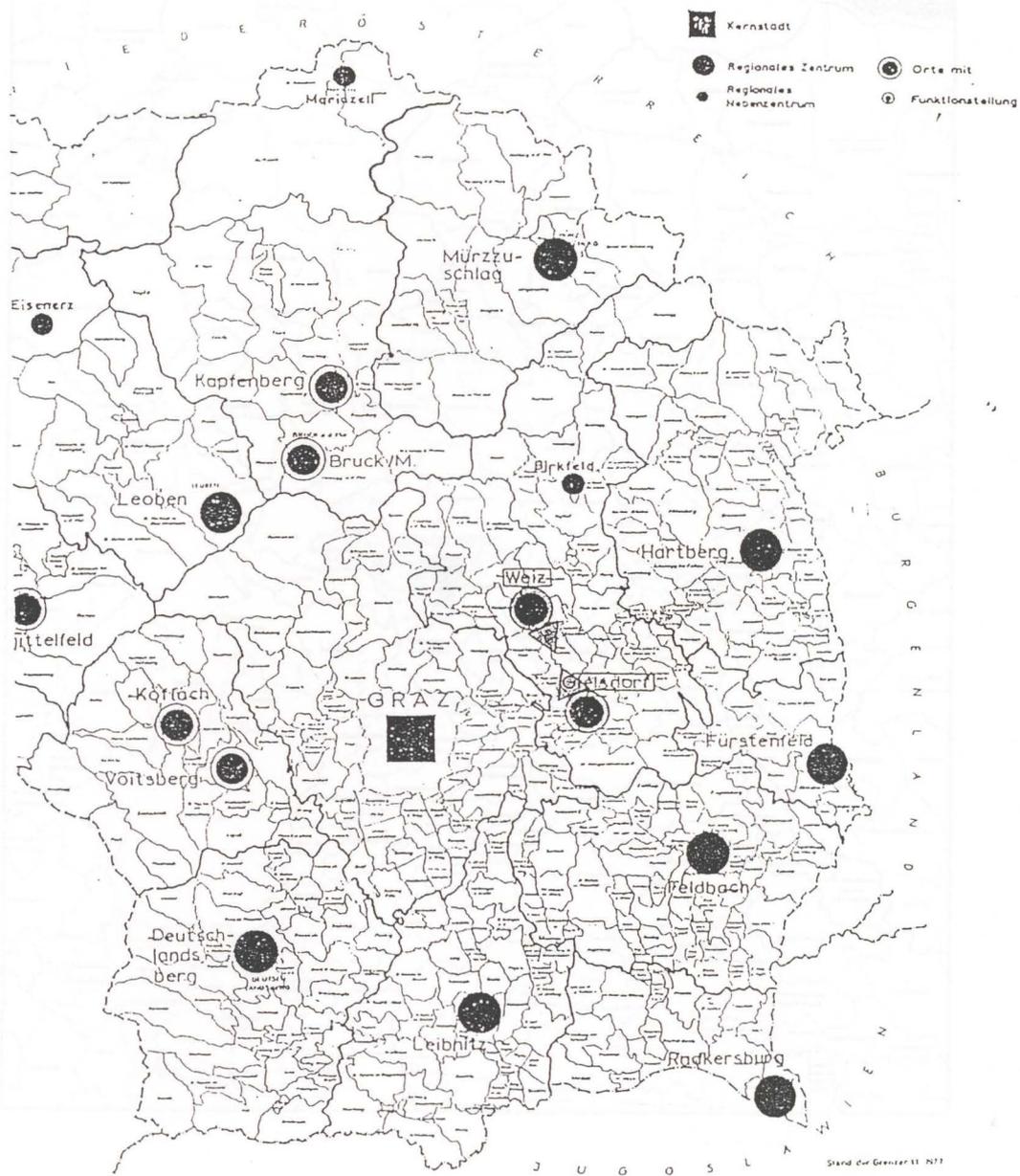
Bei Betriebsansiedlungsinteresse für EZ-I im bereits definierten zentralörtlichen Kerngebiet wird die grundstücksbezogene Standorteignung als Einkaufszentrum jedoch geprüft werden müssen.

Bei Kerngebieten ohne zentralörtliche Funktion werden Einkaufszentren der Type I ausgeschlossen.

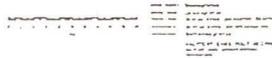
ORTSBILDSCHUTZZONE

In der Stadt Weiz gibt es vier verordnete Ortsbildschutzzonen (Landesgesetzblatt 1982)

Diese sind:	Weizer Altstadt	Zone 1
	Weizberg	Zone 2
	Mosdorfer Hämmer	Zone 3
	Schlacher Hämmer	Zone 4



STEIERMARK

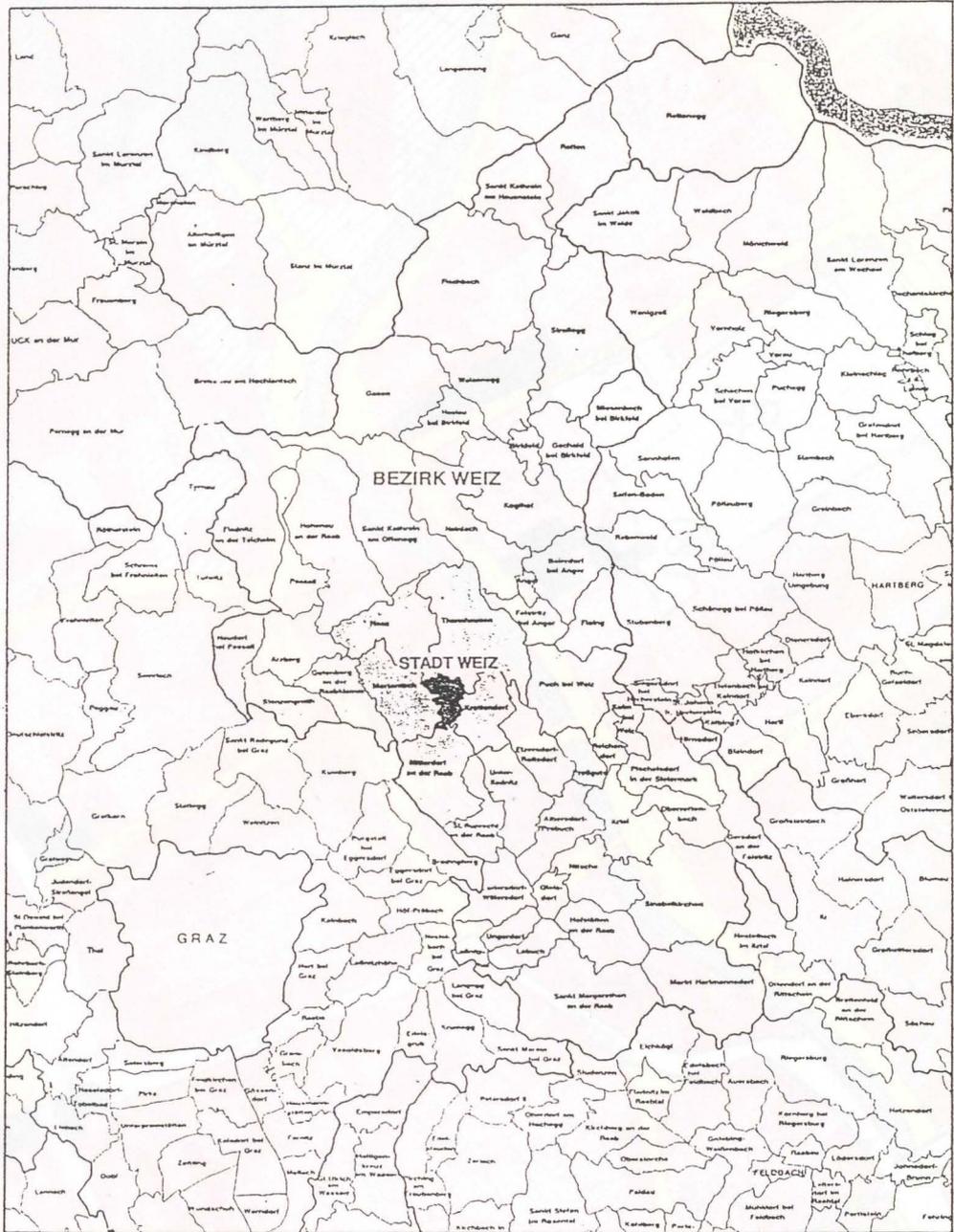


Einstufung als
Versorgungsstadt



STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

WEIZ



REGIONALE
ZUORDNUNG



STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

WEIZ

DAS PROJEKT

Das zu bebauende Areal liegt im Stadtzentrum von Weiz, ist im Westen von der Bismarckgasse, im Süden von der Schulgasse und im Osten vom Weizbach und der Radmannsdorfstraße begrenzt.

Die Altstadt von Weiz ist um die Taborkirche und Hauptplatz, nach Osten hin auslaufend bis zur Bismarckgasse, welche an einer ehemaligen Böschungslinie parallel zum Weizbach verläuft. Das zu bebauende trapezförmige Grundstück ist daher leicht Richtung Zentrum ansteigend. Im Norden eine alte Blockbebauung mit Innenhof, indifferente Nutzung, im Westen zum Hauptplatz, kleinteilige, hauptsächlich zweigeschoßige Bebauung. Jenseits des Weizbaches liegt das Schloß Radmannsdorf (entstanden im 15. und 16. Jahrhundert) mit dahinterliegendem Park. Es beherbergt das Weizer Bezirksgericht. Im Süden viergeschoßige Wohnbebauung mit Dachausbau, Geschäftsnutzung im Erdgeschoß.

Nach der Revision des Flächenwidmungsplanes 1992 wird dieses Areal als innerstädtisches Kerngebiet mit Dichte bis 2,5 ausgewiesen.

STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der städtische Bereich um das Planungsgebiet ist hauptsächlich dominiert vom Verkehr jeglicher Art, Großbusse, LKW, und Individualverkehr. Mangels Straßenhierarchien und weitläufigen Stadtumfahrungen entsteht eine indifferenzierte Verkehrssituation. Es gibt weder durchgehende Fußgängerverbindungen, noch Radwege. Um eine Fußgängerzone bzw. ihre Größe wird noch diskutiert. Es kann aber davon ausgegangen werden, daß Rathausgasse, Südtirolerplatz und Bismarckgasse bis Kreuzung Schulgasse als Fußwege unumgänglich sind.

Die Situation um den Weizbach mit seinen Ufern ist äußerst unbefriedigend. Das städtische Gewässer ist nicht erlebbar, das Grünufer kaum begehbar bzw. von Verkehr und Bauten abgeschnitten.

Noch immer wird der Bach, welcher einst der Stadt Weiz den



Namen gab, anstatt als wichtiges Stück Stadtraum anerkannt zu werden, immer mehr zubetoniert. Noch immer werden Ufer und Bach dem Moloch Verkehr geopfert, ohne sich über ein funktionierendes Konzept Gedanken zu machen. Ebenso muß einer zu geringen städtischen Dichte, mangelnder Infrastruktur sowie unattraktiver Kleinzentren, als auch nicht zusammenhängender Platzfolgen entgegengewirkt werden.

STÄDTISCHE NUTZUNG DER ANGRENZENDEN FLÄCHEN

Ebenerdig hauptsächlich Verkaufsfläche, in den Obergeschoßen Büro, Arztpraxen und Wohnnutzung. Gewerbliche Nutzung nur vereinzelt. Der ansässige Tischlereibetrieb wurde vor kurzem aufgelassen.

Am östlichen Ufer des Weizbaches befindet sich das Sparkassengebäude (Umbau 1992), anschließend der Schulkomplex (Hauptschule, Volksschule) mit großem Personenverkehr (ohne Fahrrad- und Gehweganschluß). Gute Bausubstanz und optischer Eindruck vermittelt das nördlich davon gelegene Bezirksgericht.



Gegenwärtige Situation

Bismarckgasse Richtung Norden
Bismarckgasse / Schulgasse





Gegenwärtige Situation

Schulgasse Richtung Osten
Radmannsdorferstraße Richtung Norden





Gegenwärtige Situation Radmannsdorferstraße Richtung Westen
Radmannsdorferstraße/ Kernstockstraße





Luftaufnahme

von Osten

von Westen



ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Innerstädtische öffentliche Verkehrsmittel und Haltestellen sind wegen der geringen Ausdehnung nicht vorhanden. Der Busparkplatz wurde vor kurzem in die Kapruner-Generator-Straße verlegt, welche zwar von der Entfernung zum Zentrum geringfügig ungünstiger liegt, jedoch die Möglichkeit bietet, in der Kernstockstraße einen Radweg zu führen um damit eine gute Wegebeziehung zur Innenstadt zu eröffnen.

Die Verbindung vom Bahnhof der Steirischen Landesbahnen in die Innenstadt ist unbefriedigend und müßte verbessert werden. Außerdem wäre dies auch ein passender Park- and Rideplatz und somit die Verbindung von doppelter Notwendigkeit.

RAD- UND FUSSWEGEVERKEHR

Wie schon vorher besprochen ist beides unbefriedigend. Dieses Problem muß in einem großflächigen Konzept gelöst werden. Ein durchgehender Geh- und Radweg entlang des Weizbaches und andere zum Zentrum führende, attraktive Verbindungen steigern die Bereitschaft das Auto stehen zu lassen.

PROJEKTSITUATION

- Lagegunst durch direkte Zentrums- und Achsenlage
- Parkplatzsituation durch naheliegende Großparkplätze optimal, ohne das Areal durch Zielverkehr zu stören.
- Möglichkeit, eine Wegebeziehung zu erschließen
- Im Westen angrenzend an die Fußgängerzone
- Erlebbarer Weizbach
- Schaffung eines urbanen Erscheinungsbildes durch städtische Dichte von 2,5
- Stärkung der Wirtschafts- und Infrastruktur
- Nutzbarmachung der städtischen Straßenräume und der Steigerung der Attraktivität der Fußgängerzone durch Lokale und Geschäfte höheren Standards -
- Erlebniseinkauf
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der entstehenden Freiflächen

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Schaffung eines infrastrukturellen Kleinklimas im Vorfeld zum Stadtzentrum. Strukturelle Anbindung des Weizbaches an die Fuzo und Situierung eines Weizbachweges.

Schaffung eines Verbindungsplatzes zwischen Südtirolerplatz (Fuzo) und Bismarckplatz (verkehrsberuhigt, später möglicherweise Zonenerweiterung) durch die Aufnahme der Gebäudeflucht am Haus Haas und der Gebäudekante an der Schulgassenfassade.

Neuordnung einer unhomogenen, gewachsenen Nachkriegsbebauung.

Die Bebauung ist charakterisiert durch zwei Baukörper, welche durch ein zentrales Stiegenhaus als Gelenk in ihren Achsen gehalten wird.

Der niedrigere, nördlich situierte, lineare Baukörper, zwei-

und dreigeschoßig, verlängert die historische Zeilenbebauung und dokumentiert eine einladende Achsverbindung, welche noch zusätzlich durch eine zum Zentrum ansteigende Rahmenkonstruktion unterstrichen wird.

Der zweite, dominantere Baukörper erreicht einen baulichen Abschluß zu der als Mischfläche mit Erschließungsfunktionen dienenden Geschäfts- und Wohnstraße und bildet durch seine Viergeschoßigkeit eine Städtische Straßensituation. Die Gebäudehöhen sind an die umliegenden Geschoßhöhen angeglichen. Es ergibt sich dadurch eine Höhendifferenzierung, fallend von Ost nach West und Süd nach Nord.

Der Durchgängigkeit des Komplexes wurde dadurch Folge geleistet, daß außer der Hauptachsrichtung noch eine Quer-Verbindung von der Schulgasse über den teilweise überdachten Innenhof zu der großen Blockbebauung im Norden möglich ist. Die Möglichkeit eines späteren Ausbaues dieses Nachbarareals für Geschäftsnutzung ist im Gespräch und würde in diesem Stadtteil eine zusätzliche wirtschaftliche Belebung bringen.

Durch den Umbau der bestehenden Brücke (in Verlängerung der Achse) zu einem attraktiven Fußsteg ist die Anbindung nach Osten gegeben. Mit dieser Richtung werden die Fußwege des Schloßparkes und die Verbindungen aus der Kernstockstraße weitergeführt.

Der zum Weizbach offene Innenhof ermöglicht einen Blickkontakt zum Schloß Radmannsdorf und stellt einen reizvollen Kontrast her.

NUTZUNGSKONZEPT

Außer dem freien Raumprogramm für das gesamte Projekt mußten auch jetzige Mieter des bestehenden Areals in das Raumprogramm aufgenommen werden. Ihnen muß während der Bauzeit ein adäquates Ausweichquartier angeboten und danach, falls keine andere Lösung gefunden wird, Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Ihr derzeitiger Flächenbedarf :

2 Wohnungen, 107 und 120 m²

2 Büros, 90 und 48 m²

2 Geschäfte, 84 und 40 m²

Der Tischlereibetrieb wurde aufgelassen.

Konzeption als sogenanntes Stadthaus
Schaffung eines städtischen Anziehungspunktes

Auf eine Durchgängigkeit im Erdgeschoß mit allen Eingängen für Boutiquen und Geschäfte in der Erdgeschoßebene wurde Wert gelegt - überdachte Aufenthalts- und Verweilfläche mit differenzierter Höhenentwicklung. Hauptsächlich zweigeschoßige Verkaufsebenen.

(EG-KG, EG-1.OG).

Geldinstitut

Entlang der Front zur Bismarckgasse ist zweigeschoßige Banknutzung (EG - 1.OG) vorgesehen. Das ansässige Bankinstitut legte die künftige Entwicklung ihres Standortes zur Zeit der Planung noch nicht fest. Als optimale Ausgangssituation wurde aber ein eher quadratischer Grundriß über zwei Geschosse angesehen. Die Situierung wird an der Kreuzung Schulgasse- Bismarckgasse (FUZO) angenommen.

Großmarkt (EG - UG)

Ein Großmarkt (gemäß Flächenwidmungsplan) als Anziehungspunkt für das Geschäftswesen mußte situiert

werden, ohne eine einseitige flächige Verbauung des Areals zu erreichen. Die erhöhte Frequenz eines Geschäftes dieser Art erreicht auch eine erhöhte allgemeine Annahme der übrigen, als Geschäfte gehobenen Standards geführte Boutiquen. Zulieferung über einen Aufzug an der Front Schulgasse.

Restaurant und Bar im 1. Obergeschoß

Ein Bedarf an guter Gastronomie ist in Weiz gegeben. Durch ein entsprechendes Ambiente sollte es möglich sein, ein in seiner Qualität beständiges Restaurant zu halten. Attraktion: Panoramaaussicht über den Innenhof auf das Schloß Radmannsdorf mit dahinterliegenden Landschaft.

Eine Einheitliche Führung der beiden Bereiche liegt der gemeinsamen Nutzung der Sanitären Einrichtungen zu Grunde. Die Zulieferung der Gastronomie erfolgt über das Nebentiegenhaus und über den danebenliegenden Aufzug. Zusätzlich zu den im 1. Stock liegenden Lagermöglichkeiten können in den Untergeschoßen Räumlichkeiten angeboten werden.

Büronutzung im 1. und 2. OG

Die Bürotrakte sind über das zentrale Stiegenhaus als auch über das zur Schulgasse situierte Nebentiegenhaus erschlossen. Das Zusammenlegen der Büroeinheiten ermöglicht auch abgeschlossene Organisationsstrukturen zu bilden. Falls notwendig, können verschiedene Büros zu Gruppen zusammengeschlossen werden.

Wohnen im 3. OG.

Vier Wohnungen verschiedener Größen befinden sich im Obergeschoß und sind über das zentrale Stiegenhaus und Lift erreichbar. Kurze Laubengangerschließung. Trennung vom öffentlichen Bereich der darunterliegenden Geschoße durch Stiegenhaustüre und Liftanlage mit Schlüsselsystem.

Die Hauptorientierung der Wohnungen liegt nach Südwesten, zusätzliche Belichtung der mittigen Wohnungen durch Dachgaupen.

Tiefgarage im 2. UG.

Tiefgarage mit Lifterschließung, keine Parkierung für Kunden da in dieser Innerstadtischen Zone kein zusätzlicher Verkehr angezogen werden soll und außerdem damit gerechnet werden muß, daß in absehbarer Zukunft auch die Schulgasse bis auf Anrainerverkehr gesperrt wird.

Das vorgeschlagene Pkw-Aufzugssystem ist eine zweifache Zentralstempelanlage mit spezieller Ampelregelung der Fa. KONE SOWITSCH AG. Bei Stoßzeiten können beide Hebeanlagen gleichzeitig in die selbe Richtung bedienen und so die Wartezeiten möglichst gering halten.

Öffentliche Parkflächen, welche dieses Gebiet versorgen können, sind in unmittelbarer Umgebung geplant.

Ein Teil der Tiefgarage dient der zusätzlichen Nutzung als Schutzraum.

Bruttogröße	BG	1980 m ²
1.00	1.00	1.00 m ²
1.00	1.00	1.00 m ²
1.00	1.00	1.00 m ²
1.00	1.00	1.00 m ²
1.00	1.00	1.00 m ²
1.00	1.00	1.00 m ²
1.00	1.00	1.00 m ²
1.00	1.00	1.00 m ²
1.00	1.00	1.00 m ²
1.00	1.00	1.00 m ²

Kostenprogramm	1980 m ²	1.00
1.00	1.00	1.00
1.00	1.00	1.00
1.00	1.00	1.00
1.00	1.00	1.00
1.00	1.00	1.00
1.00	1.00	1.00
1.00	1.00	1.00
1.00	1.00	1.00
1.00	1.00	1.00
1.00	1.00	1.00

KENNZAHLEN

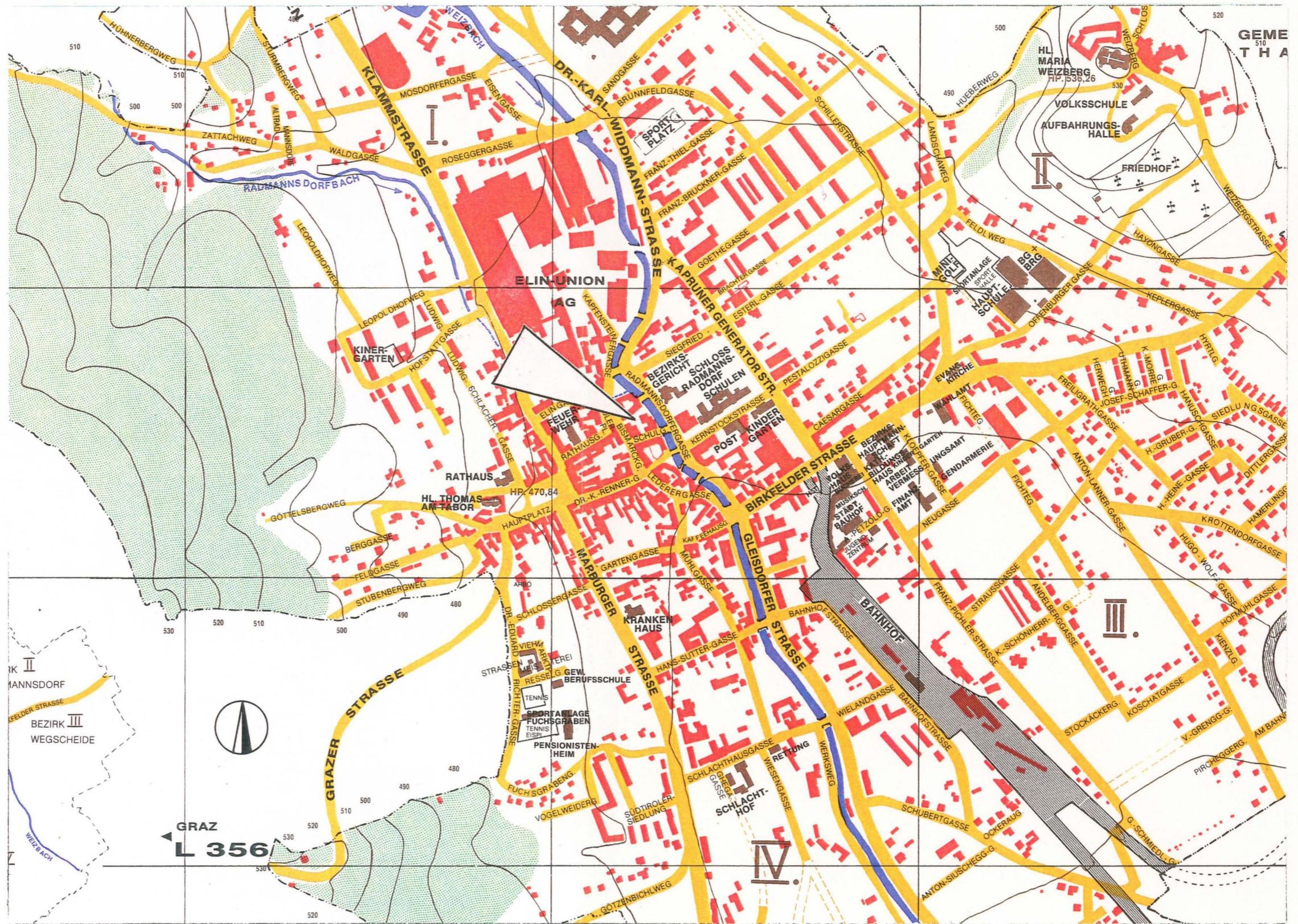
Grundstücksnummer	38/2	308 m ²
	38/1	1390 m ²
	4/3 +	
	Restflächen	216 m ²

Grundstücksgröße		1915 m ²
Bebauungsdichte	2,4	
Bruttofläche	EG	1390 m ²
	1.OG	1480 m ²
	2.OG	1200 m ²
	3.OG	475 m ²

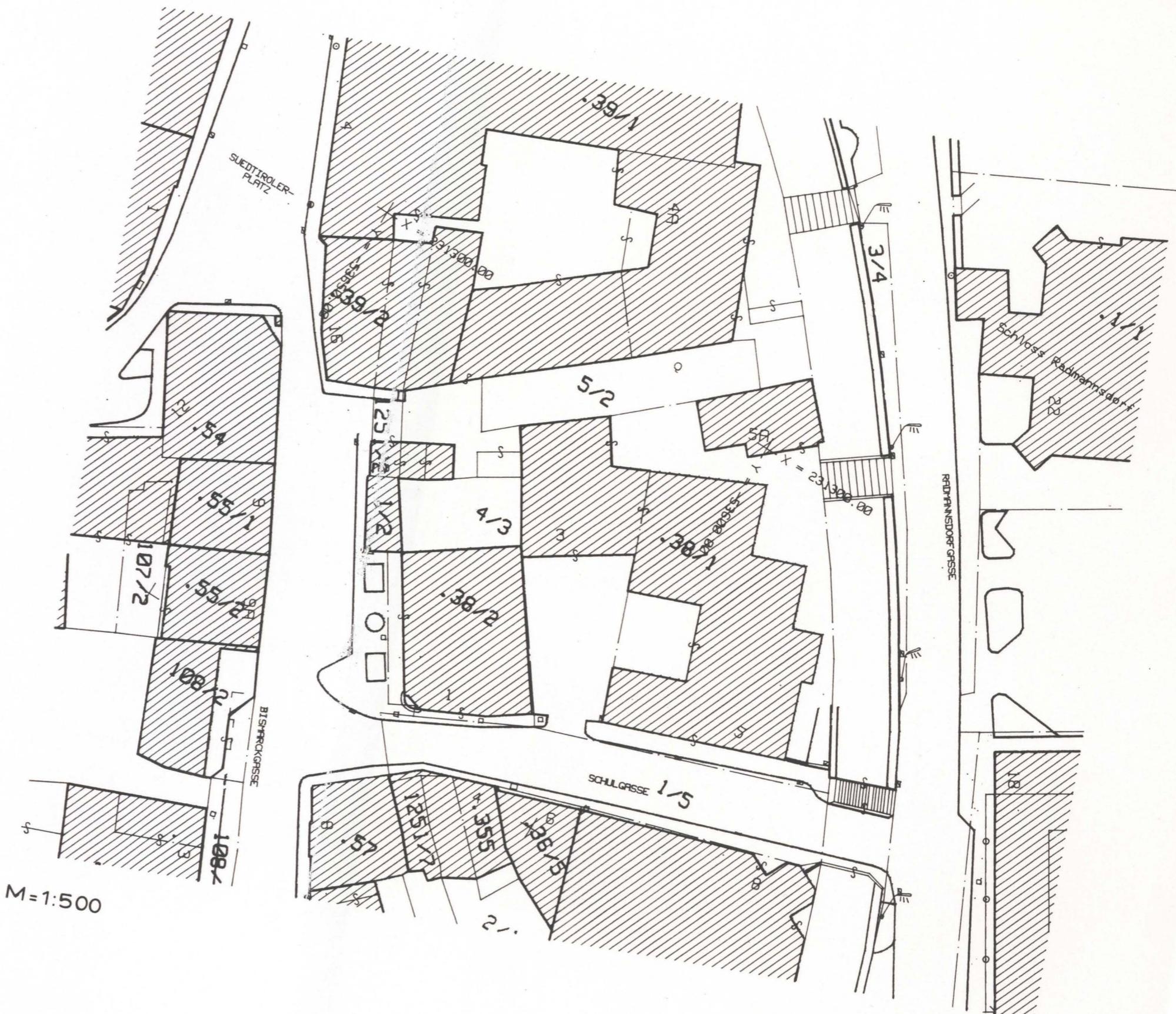
		4545 m ²
	1.UG	1915 m ²
	ZWG	832 m ²
	2.UG	1915 m ²
Raumprogramm:	Volksbank	1
	Supermarkt	1
	Boutiquen	7
	Restaurant	1
	Bar	1
	Cafe	1
	Galerie	1
	Büro	9
	Wohnungen	4
	Parkplätze	41
	Lager	
	Technik	
	Schutzraum	



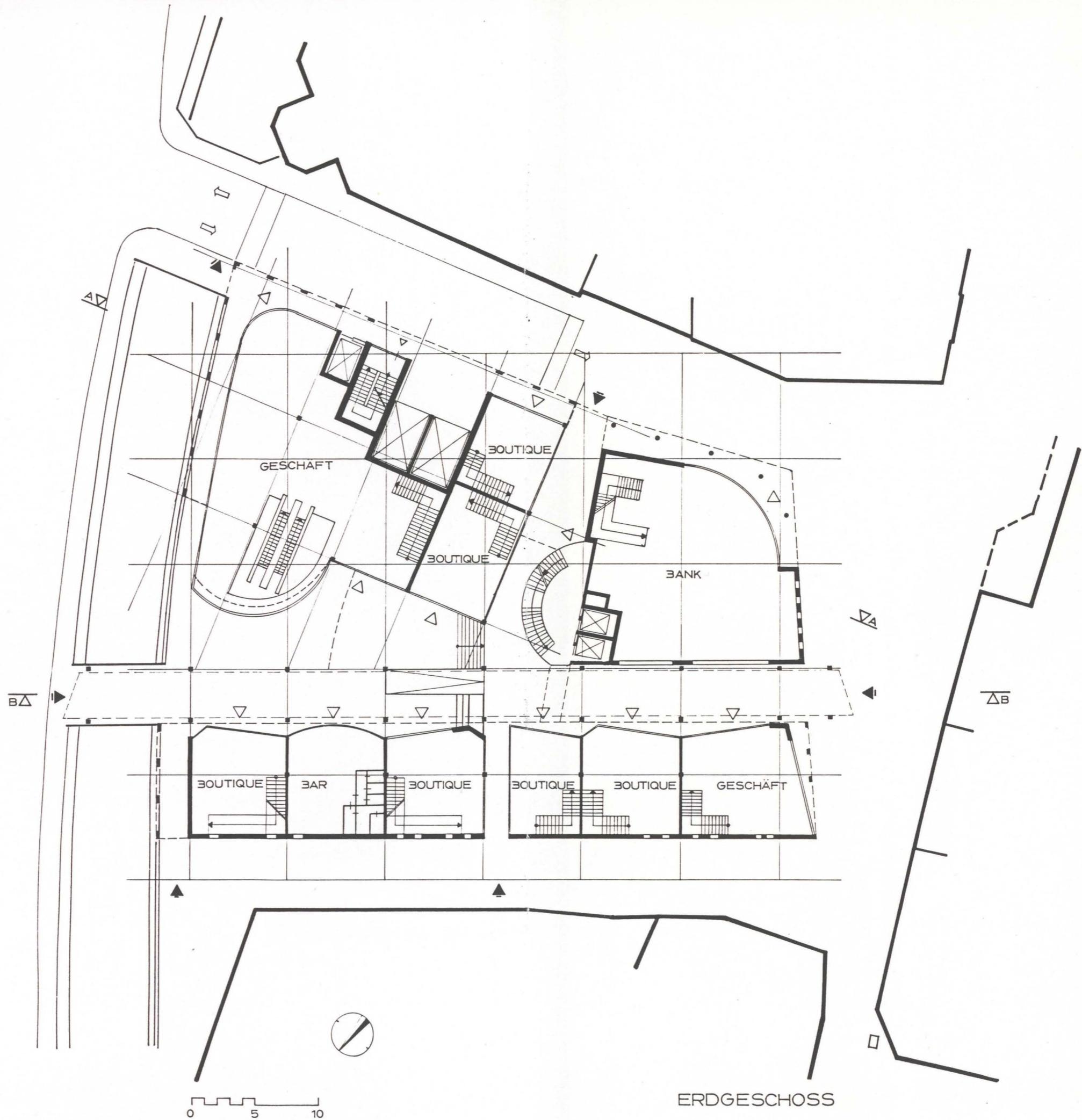
PLANTEIL



LAGEPLAN M 1:7500

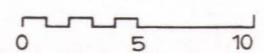


BESTANDSPLAN



ERDGESCHOSS

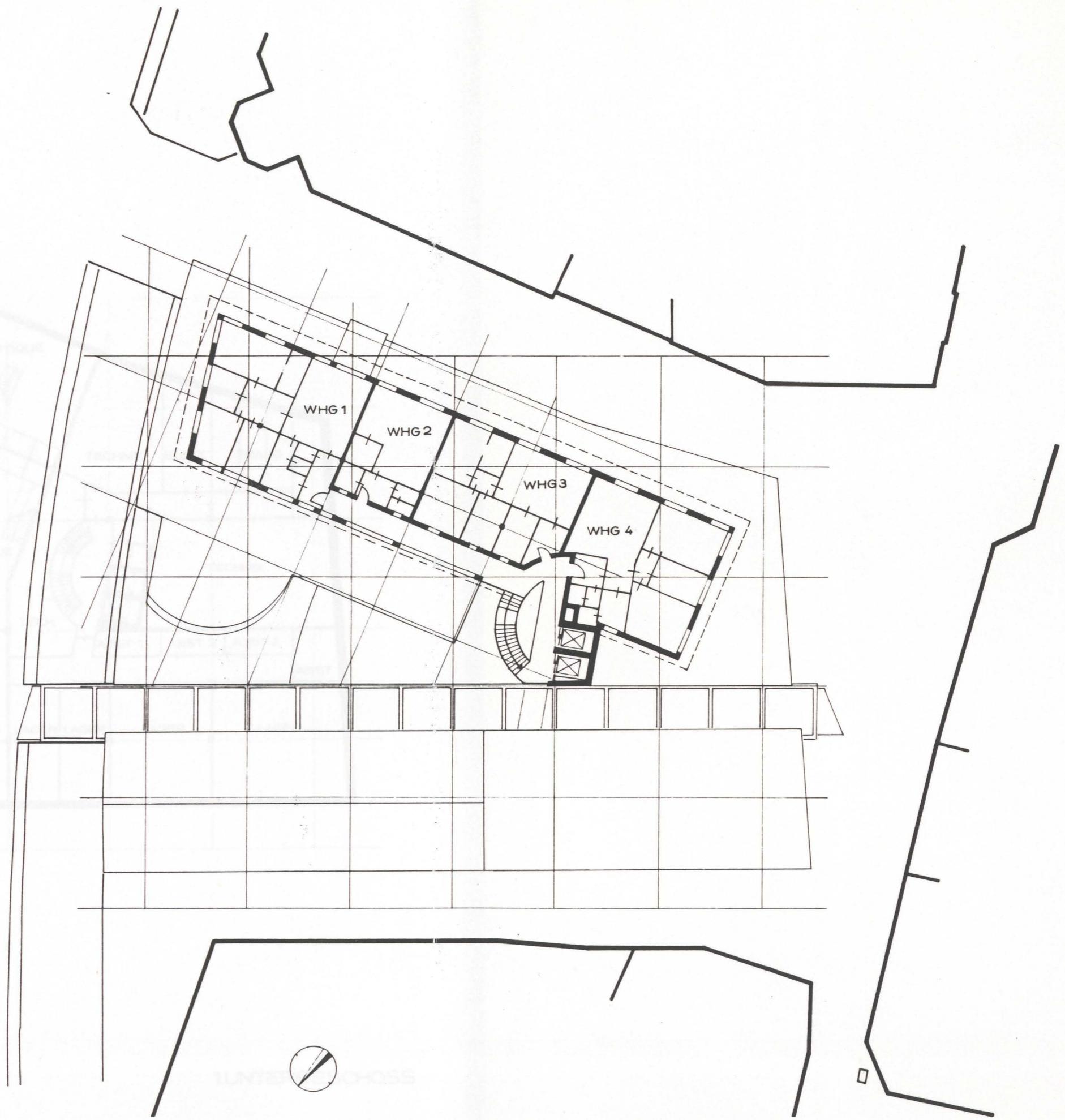
0 5 10



1. OBERGESCHOSS

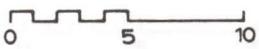
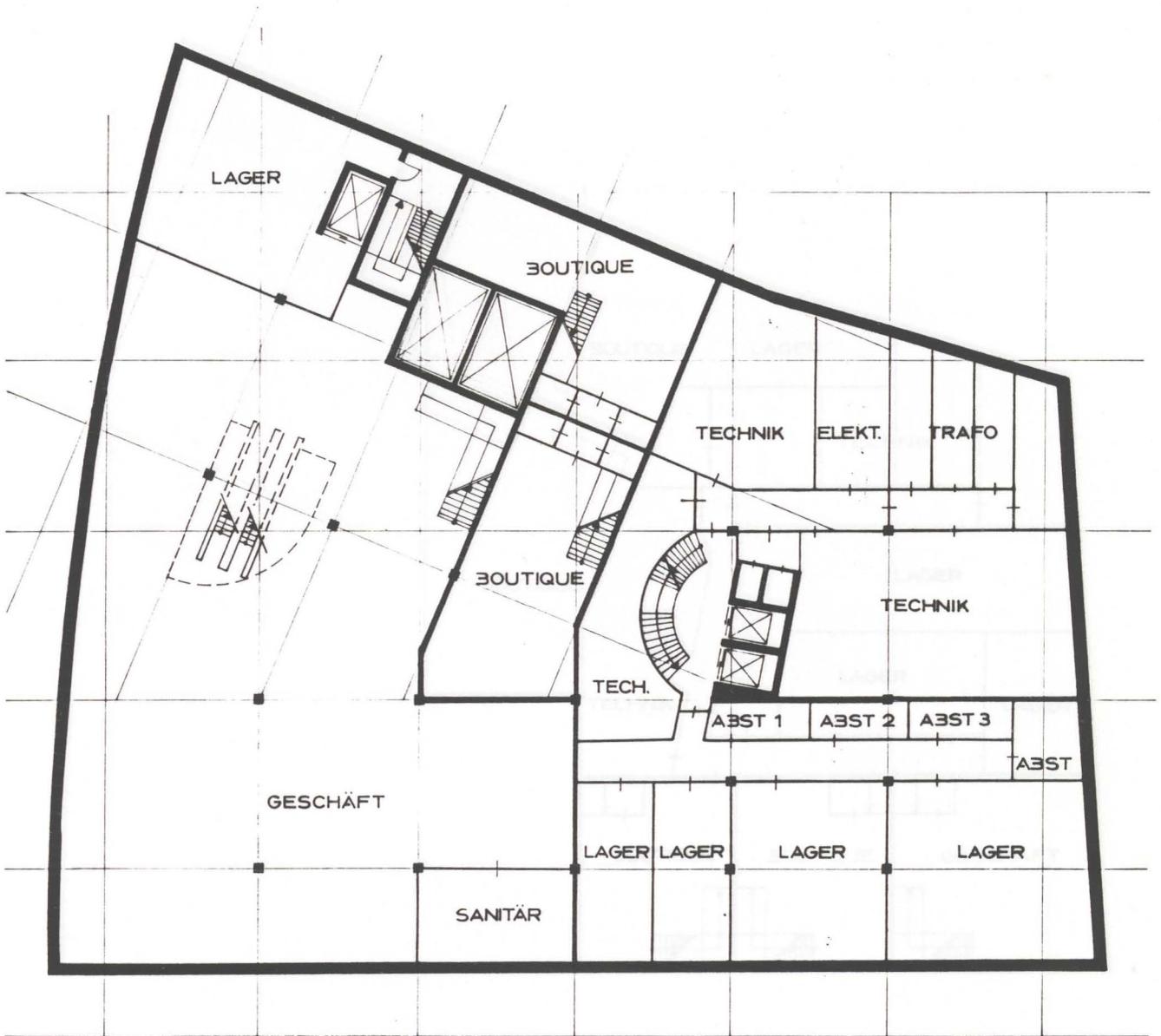


2.03BERGESCHOSS

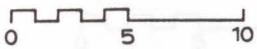
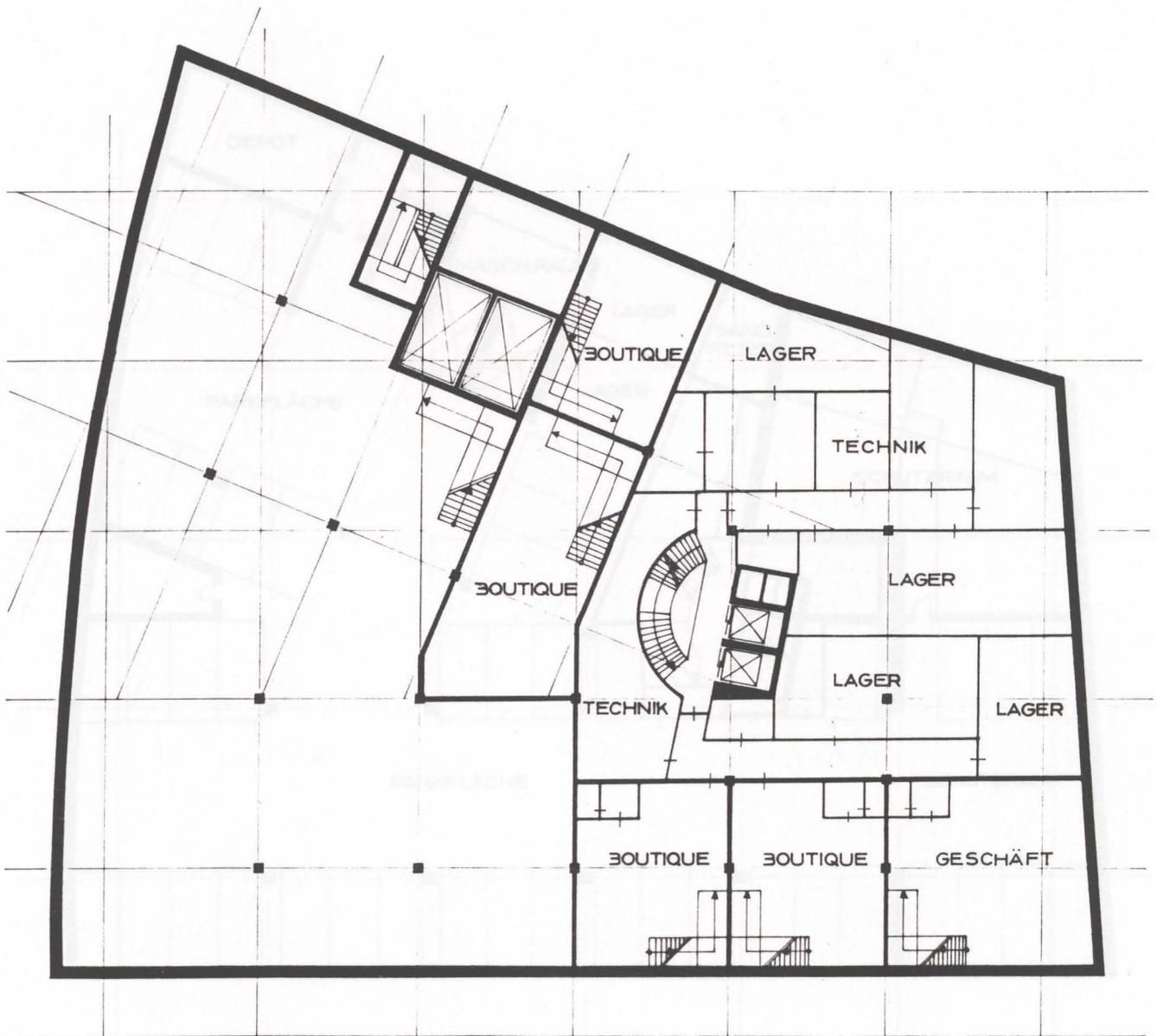


0 5 10

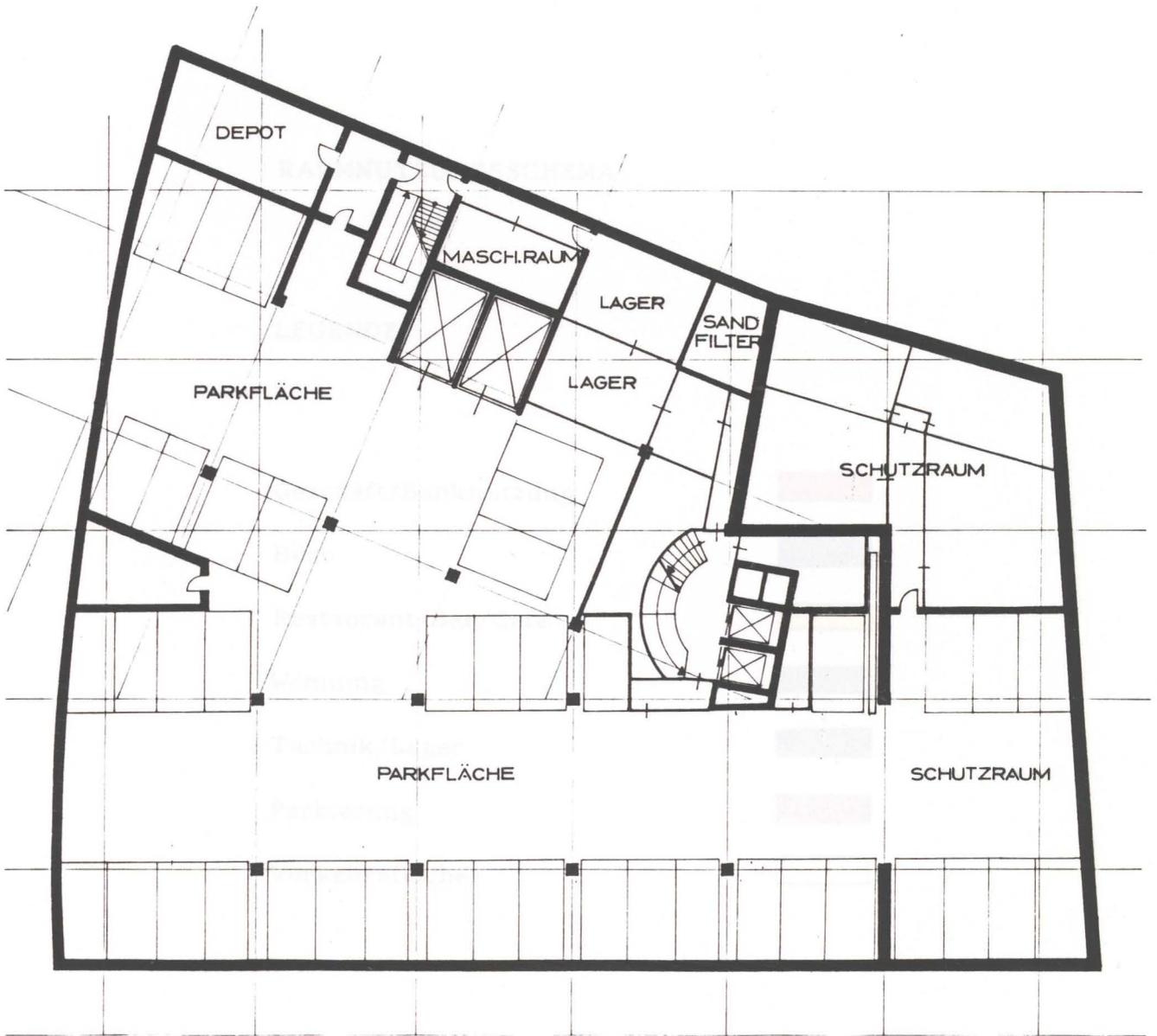
3.OBERGESCHOSS



1.UNTERGESCHOSS



ZWISCHENGESCHOSS



2.UNTERGESCHOSS

RAUMNUTZUNGSSCHEMA

LEGENDE:

Geschäft/Banknutzung



Büro



Restaurant/Bar/Cafe



Wohnung



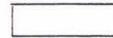
Technik/Lager

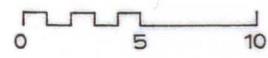
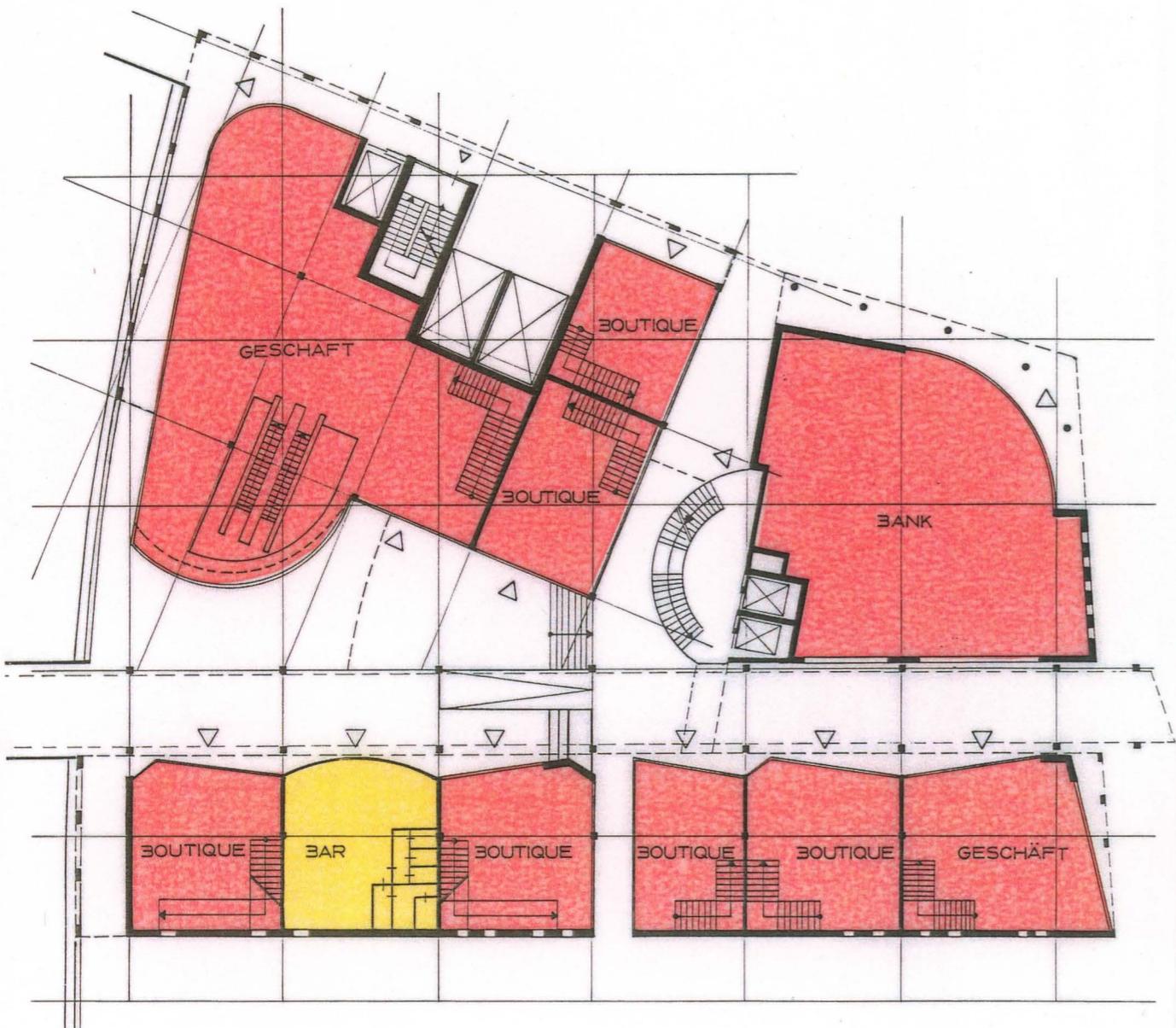


Parkierung

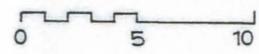
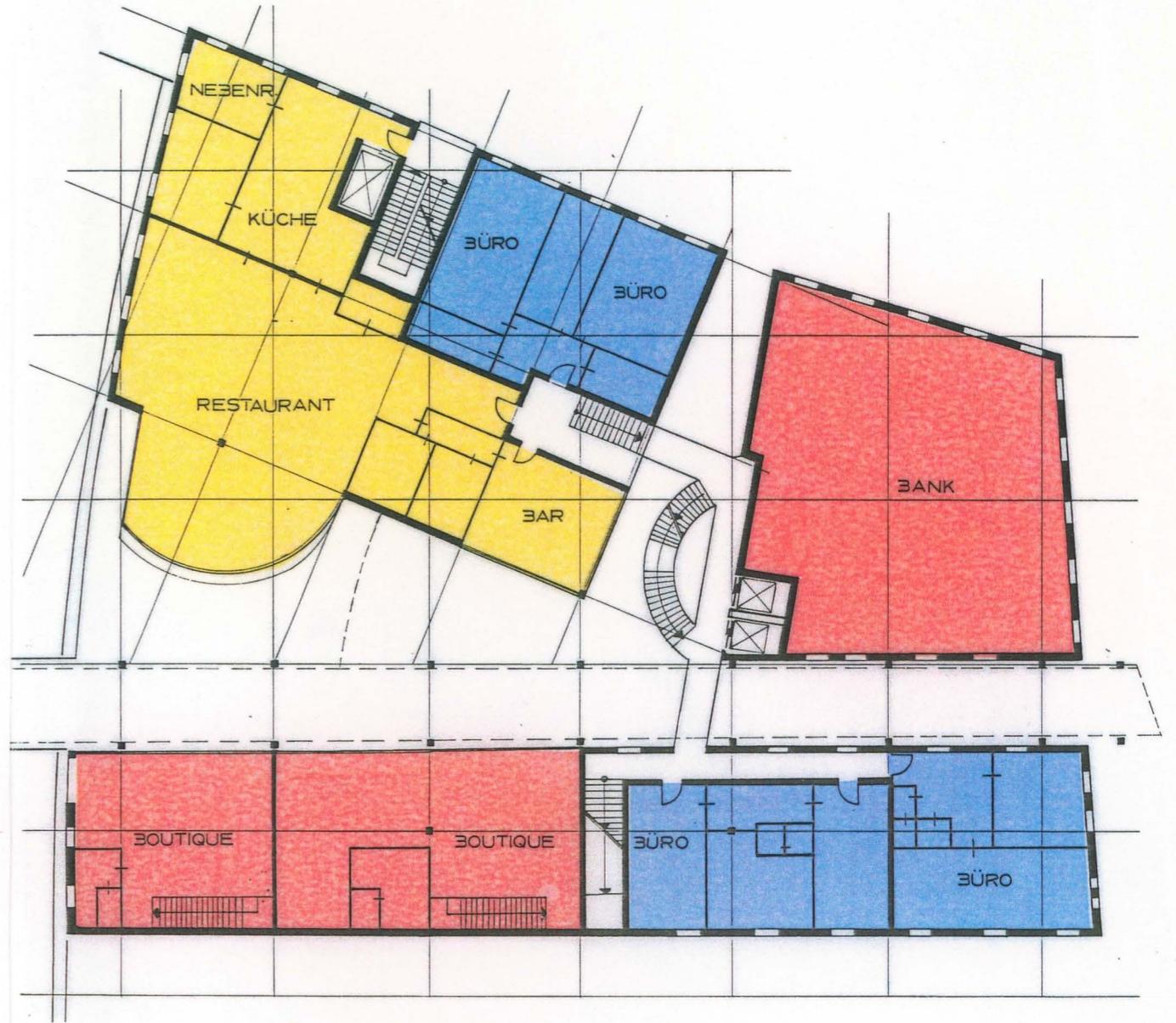


Verkehrsfläche

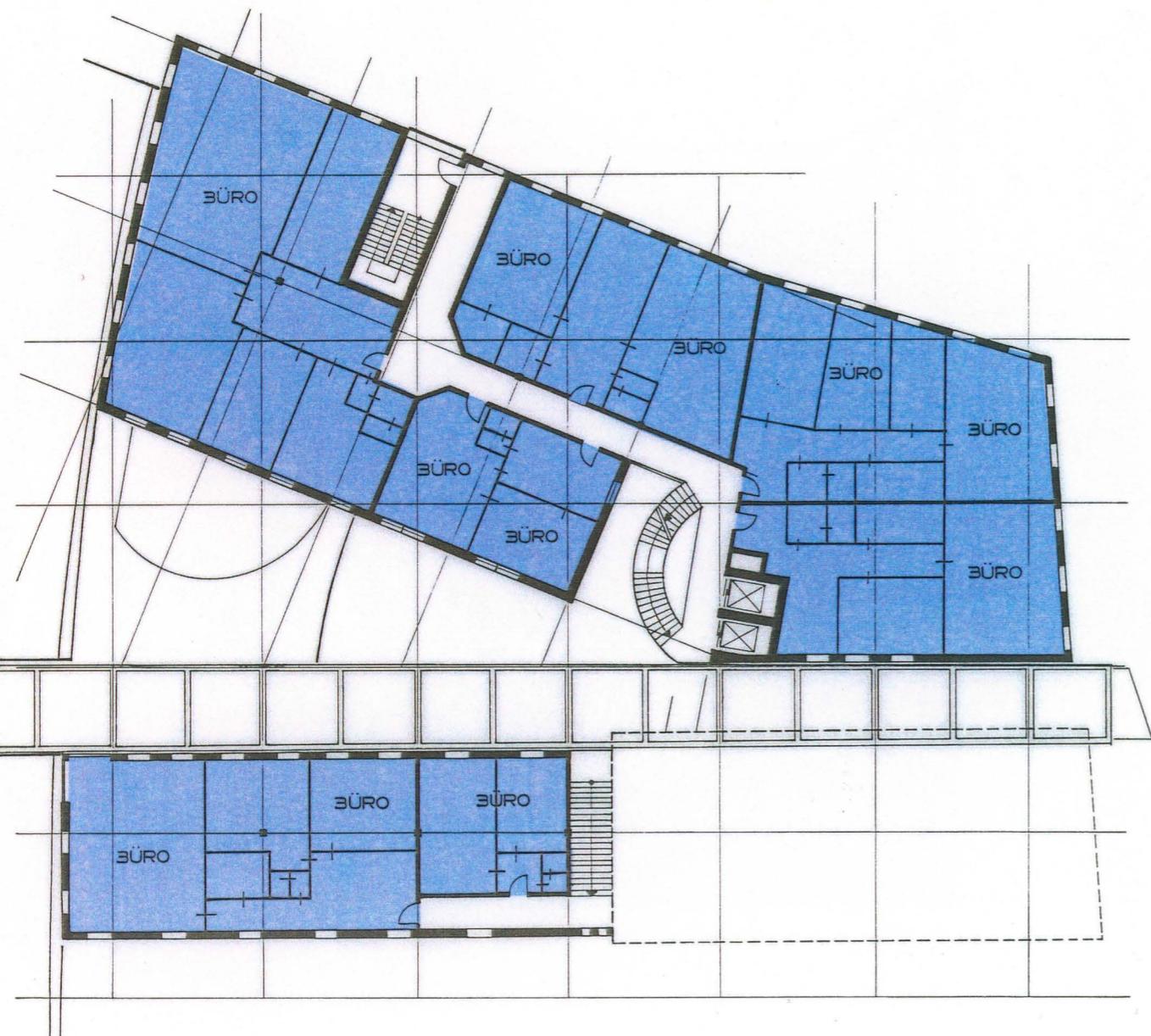




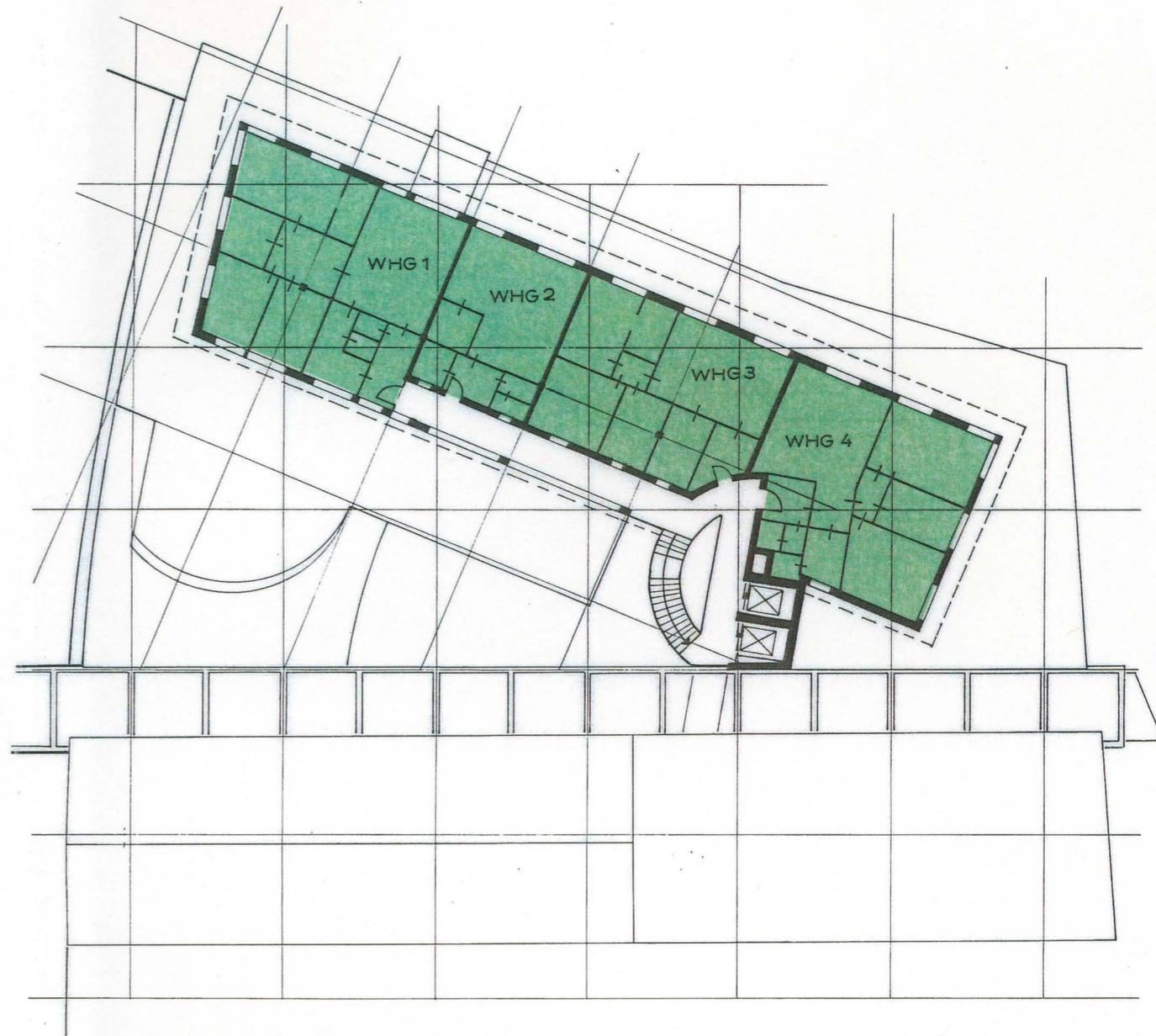
ERDGESCHOSS



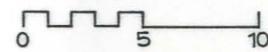
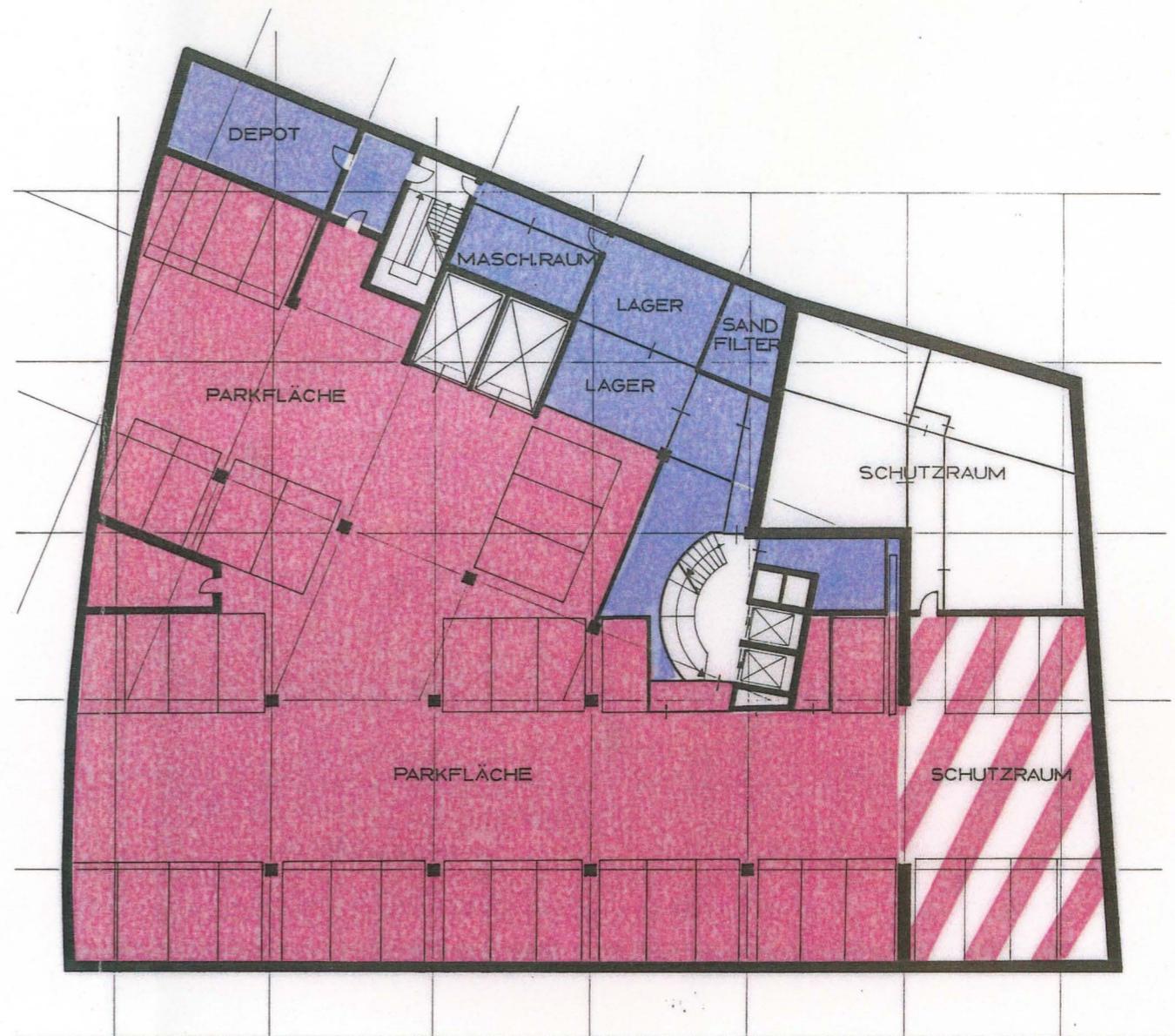
1.OBERGESCHOSS



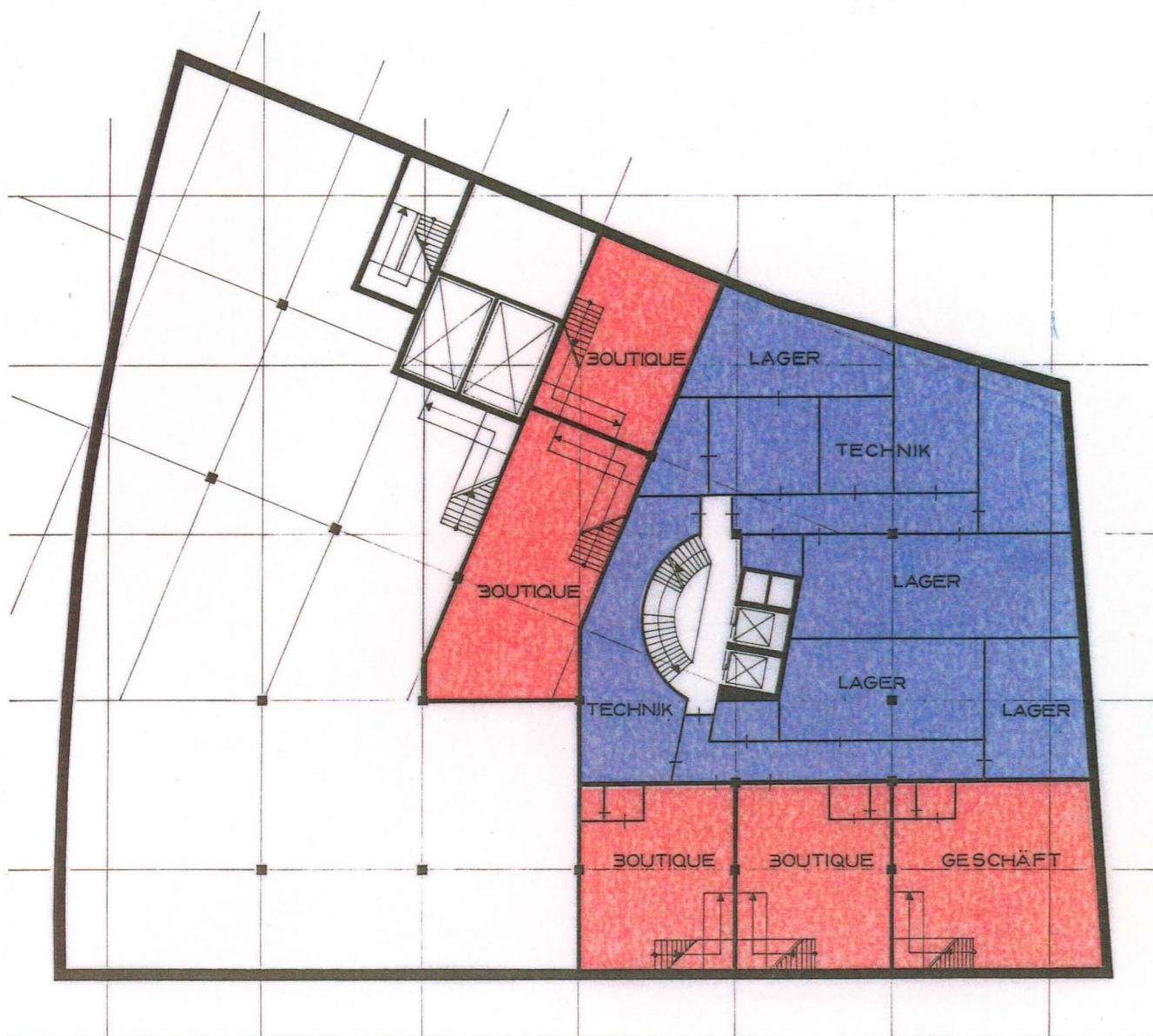
2.OBERGESCHOSS



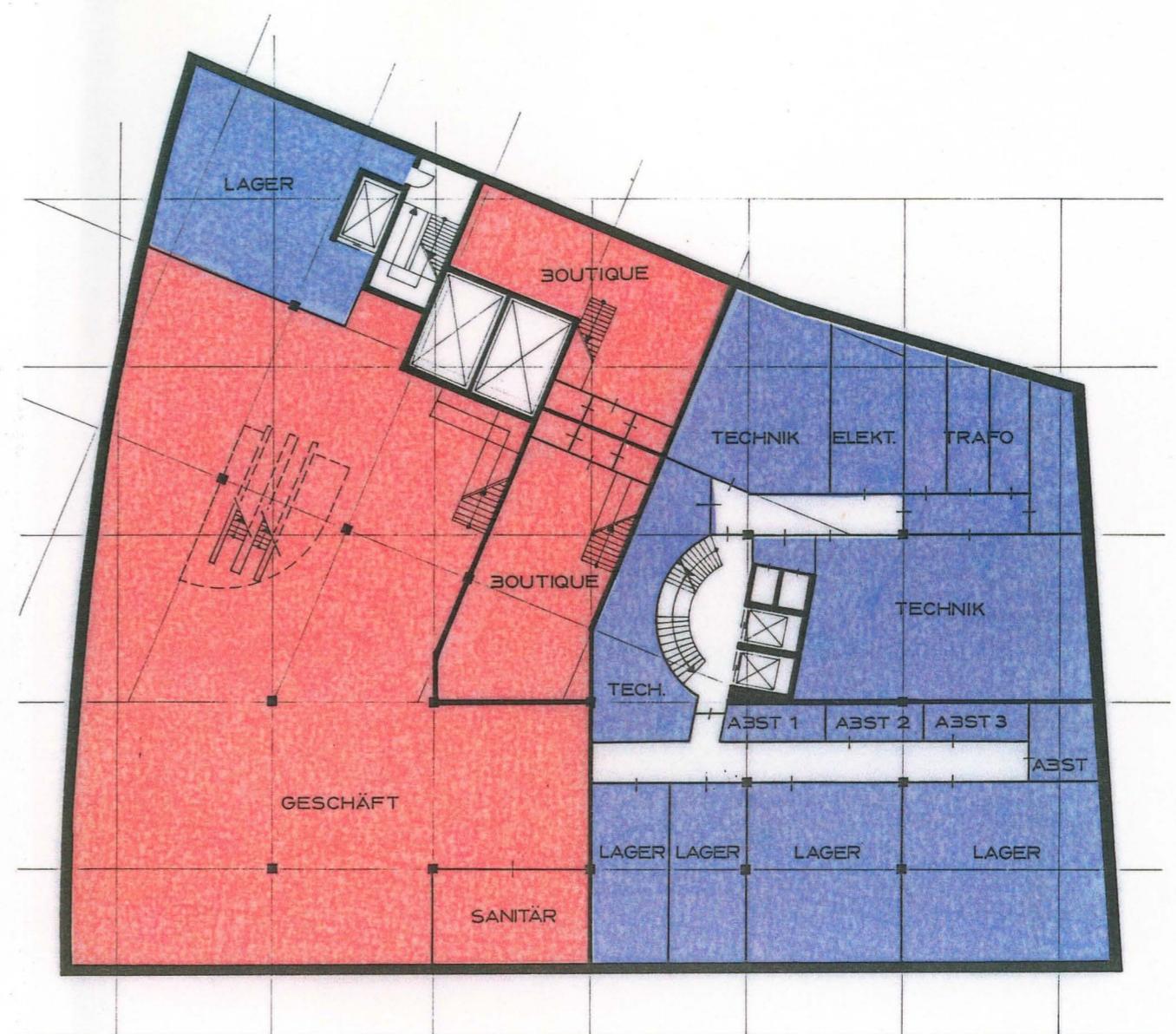
3.OBERGESCHOSS



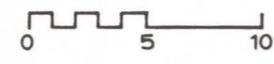
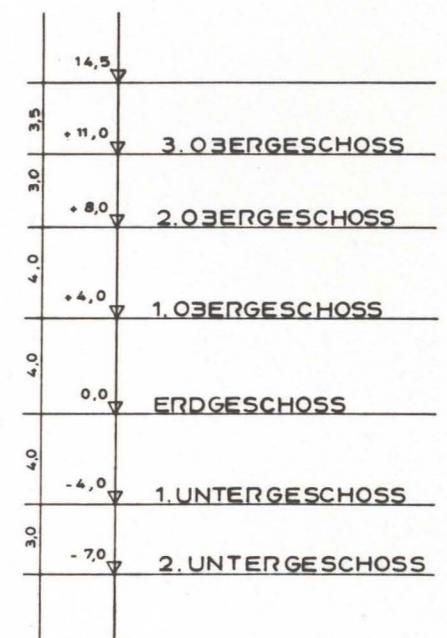
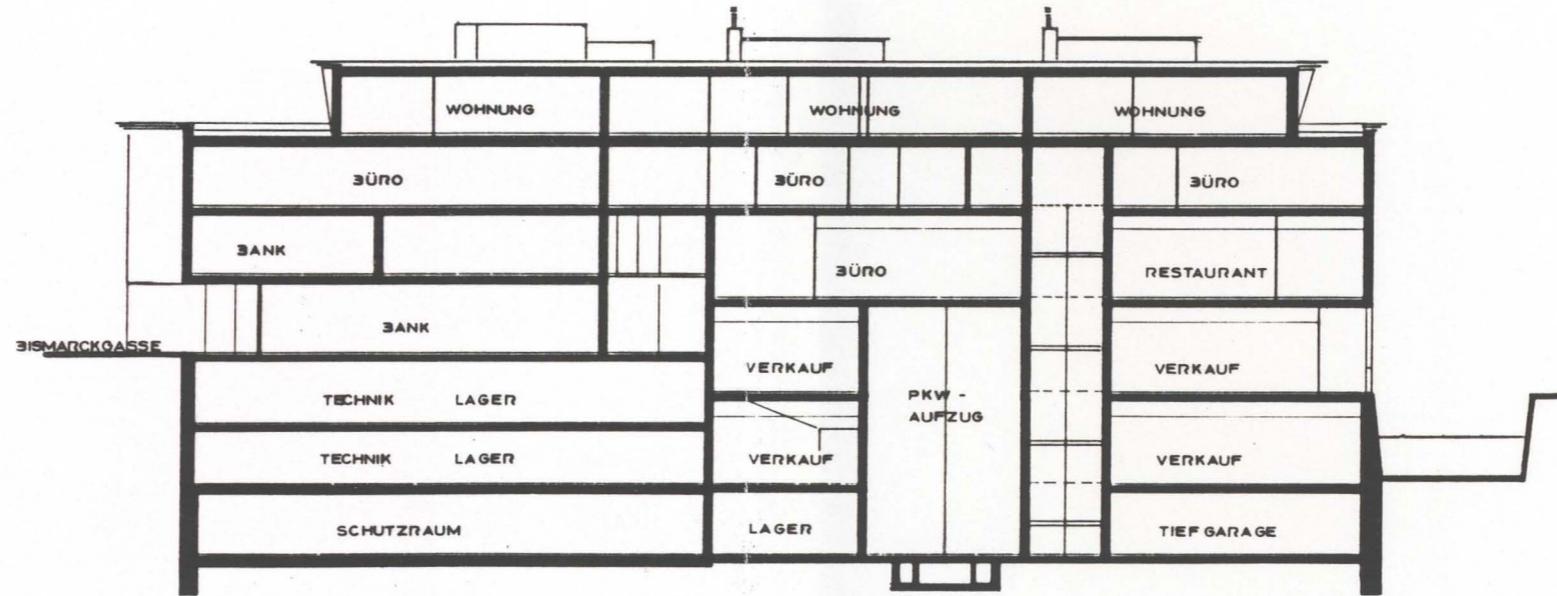
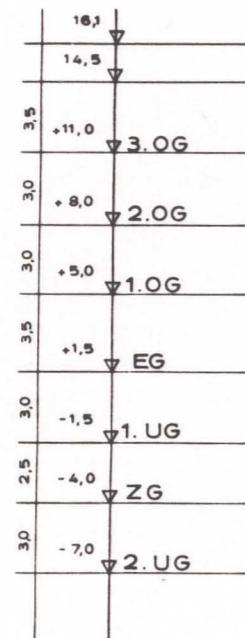
2. UNTERGESCHOSS



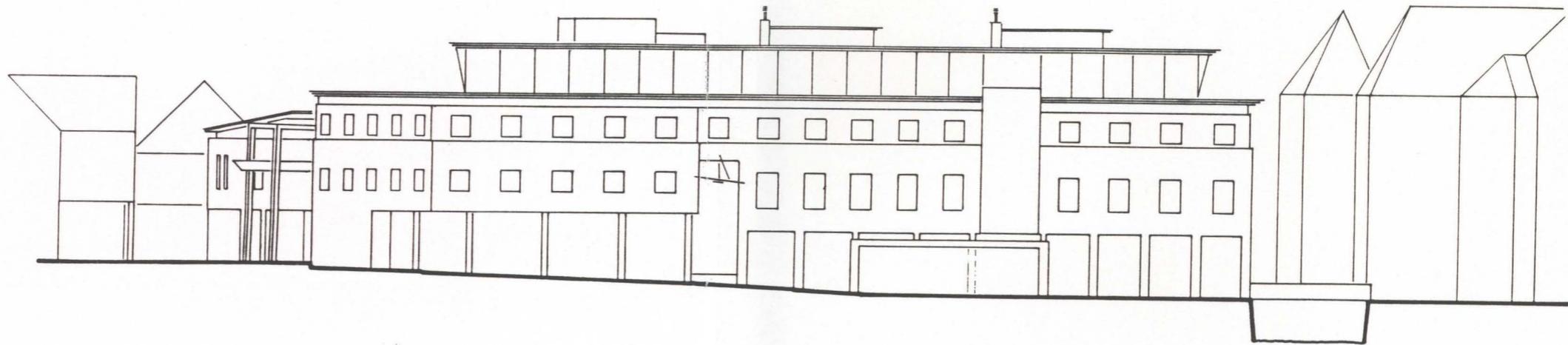
ZWISCHENGESCHOSS



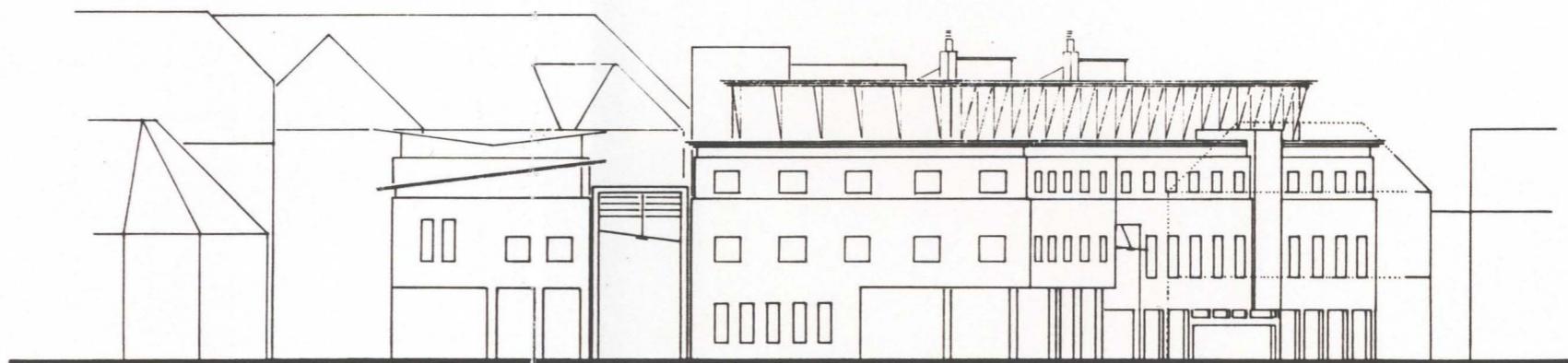
1. UNTERGESCHOSS



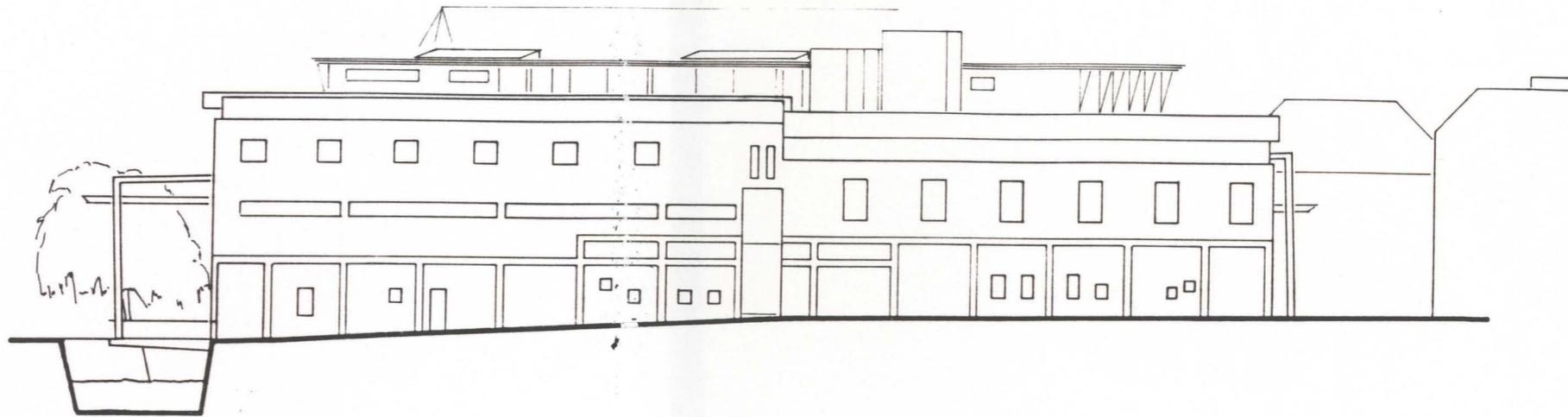
LÄNGSSCHNITT



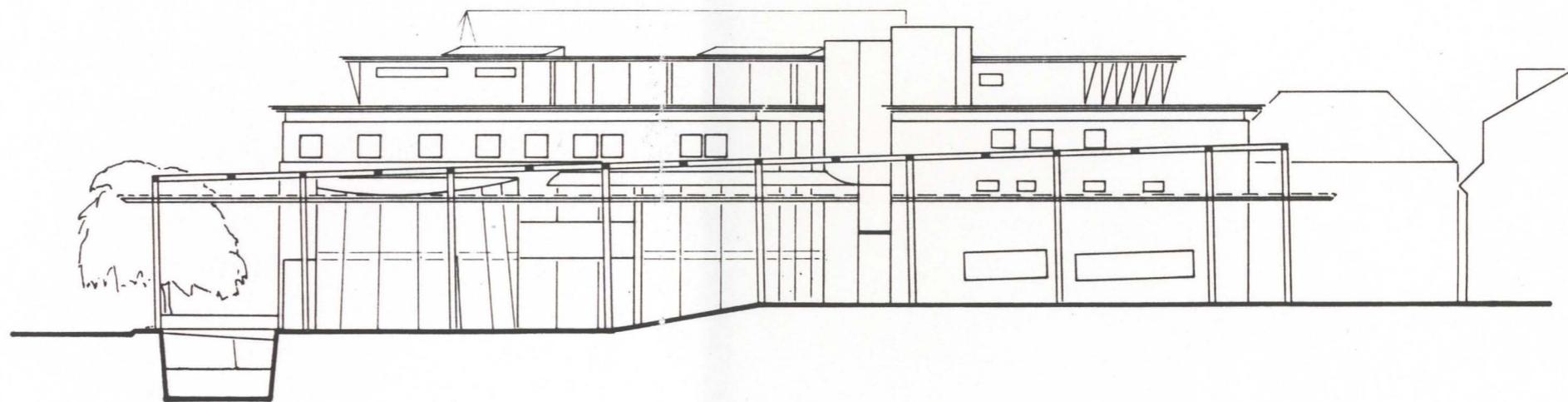
ANSICHT SÜD



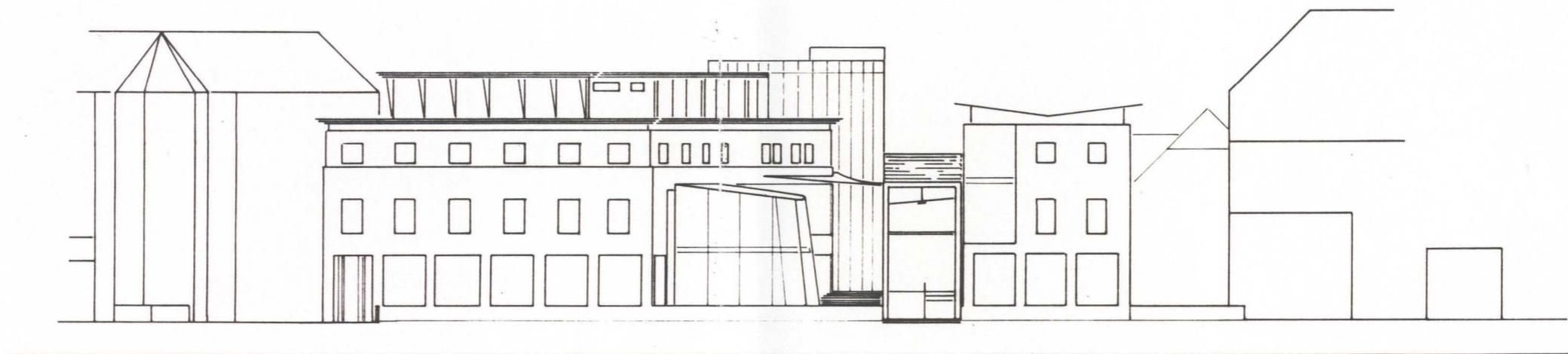
ANSICHT WEST



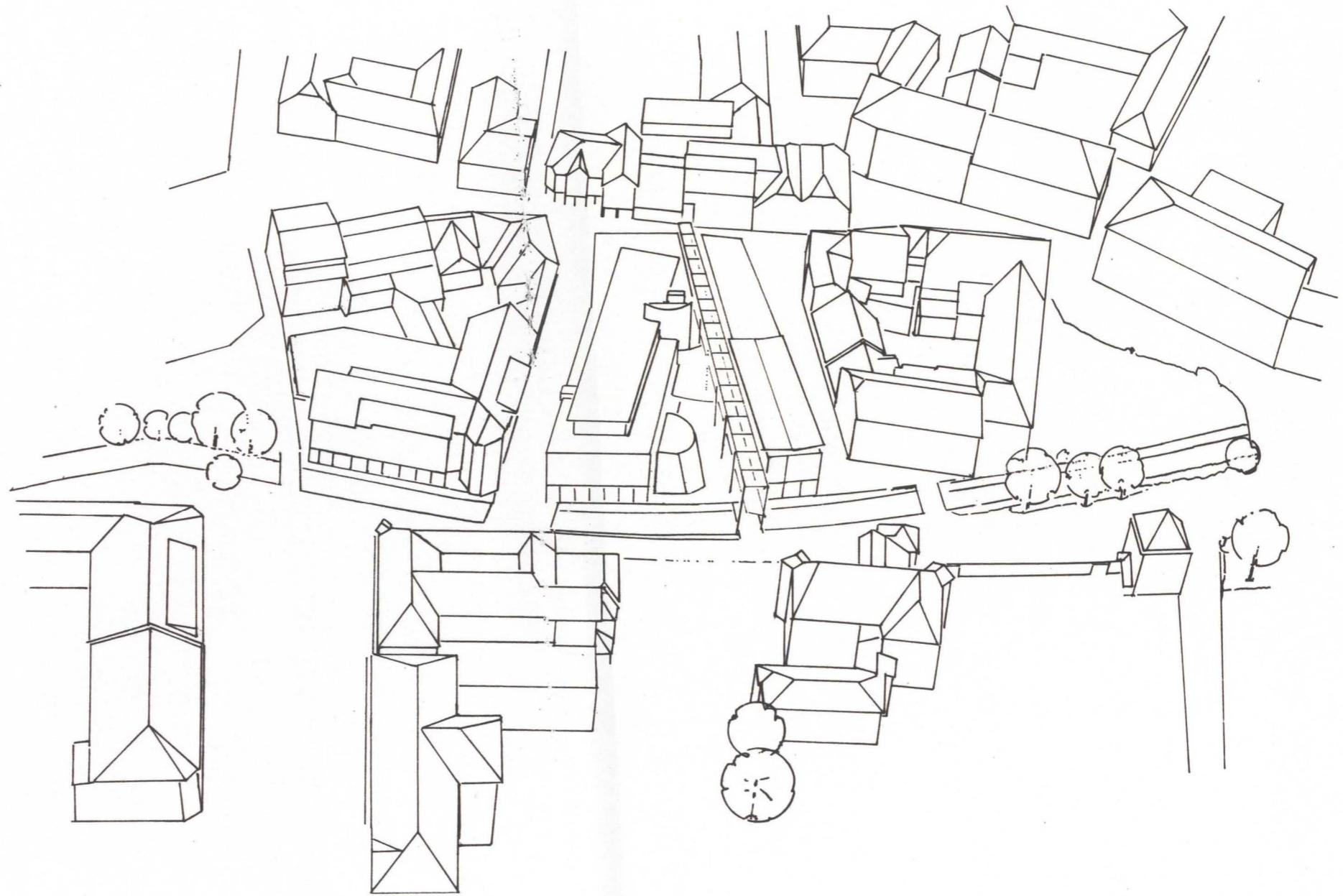
ANSICHT NORD-WEST



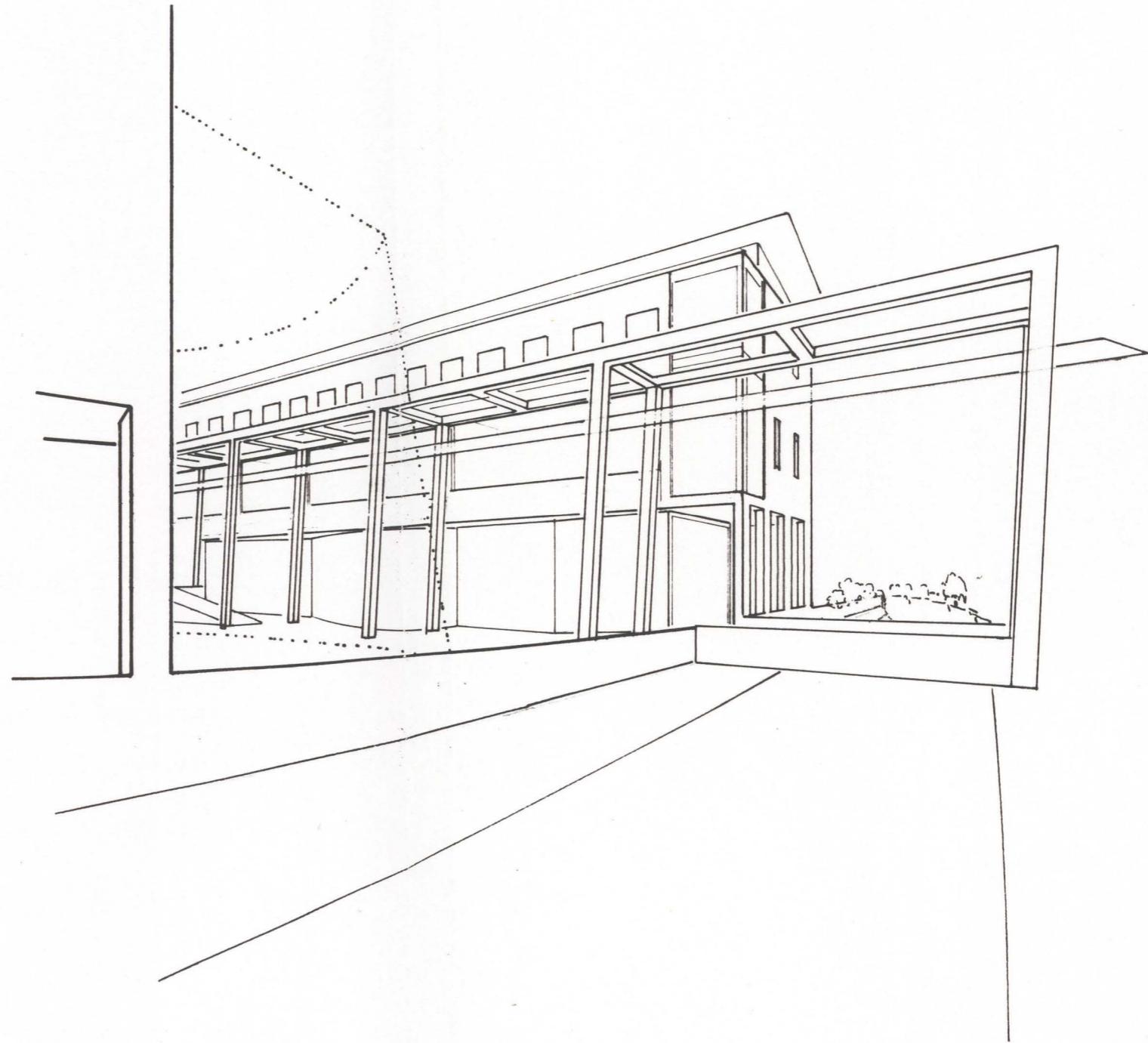
ANSICHT INNENHOF



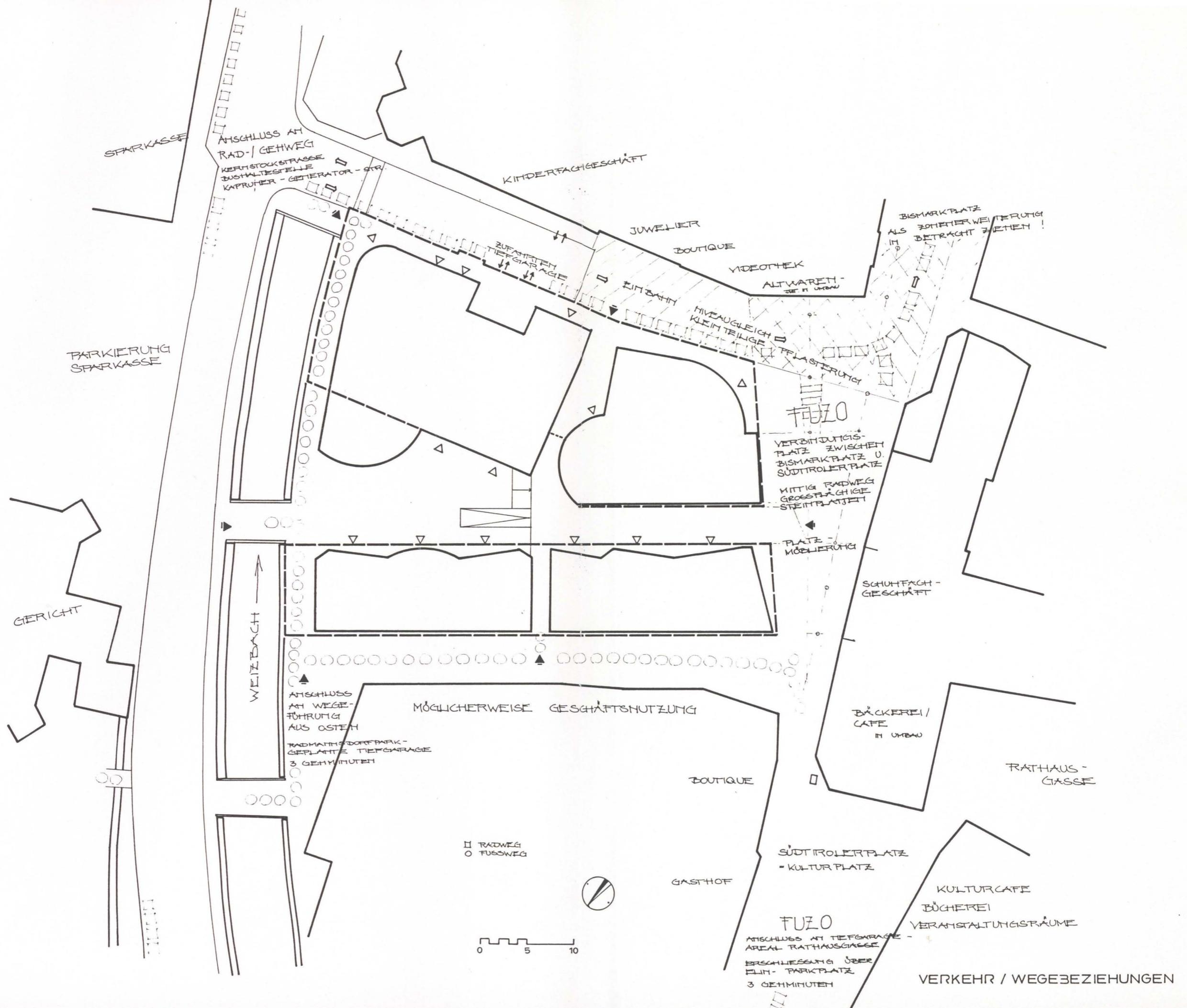
ANSICHT OST



PERSPEKTIVE



PERSPEKTIVE



SPARKASSE

ANSCHLUSS AN
RAD-/GEHWEG
KERHSTOCKSTRASSE
BUSHALTESTELLE
KAPRÜHER - GENERATOR - STR.

KINDERFACHGESCHÄFT

JUWELIER
BOUTIQUE

VIDEOTHEK
ALTWAREN
300 qm UMBAU

BISMARCKPLATZ
ALS ZONIERWEITERUNG
BETRACHT ZIEHEN!

ZUFÄHRTEN
TIEFGARAGE

ELIENHAIN
NIVEAUGLEICH
KLEINTEILIGE
PFLASTERUNG

PARKIERUNG
SPARKASSE

FUZO
VERBUNDUNGS-
PLATZ ZWISCHEN
BISMARCKPLATZ U.
SÜDTROLLERPLATZ
MITTIG RADWEG
GROSSFLÄCHIGE
STEINPLATTEN

PLATZ -
MÖBLIERUNG

SCHUHFACH-
GESCHÄFT

GERICHT

WEIZBACH

ANSCHLUSS
AN WEGE-
FÜHRUNG
AUS OSTEN
RADWEGSDORFPARK -
GEPLANTE TIEFGARAGE
3 GEHMINUTEN

MÖGLICHERWEISE GESCHÄFTSNUTZUNG

BOUTIQUE

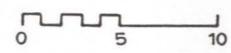
BÄCKEREI/
CAFE
IN UMBAU

RATHAUS-
GASSE

▬ RADWEG
○ FUSOWEG

GASTHOF

SÜDTROLLERPLATZ
= KULTURPLATZ



FUZO
ANSCHLUSS AN TIEFGARAGE -
AREAL RATHAUSGASSE
ERSCHLIESSUNG ÜBER
ELIENHAIN - PARKPLATZ
3 GEHMINUTEN

KULTURCAFE
BÜCHEREI
VERANSTALTUNGSRÄUME

VERKEHR / WEGEBEZIEHUNGEN

27. Okt. 1993

19. Juni 1996		
22. Jan. 1997		
22. Jan. 1997		
1. April 1998		
27. Mai 1998		
13. Aug. 1998		
15. Okt. 1998		
1. Dez. 1999		

Auszug aus der Entlehnordnung
Leihfrist längstens 4 Wochen. Eine Verlängerung ist vor Ablauf der Frist anzusprechen. Um pünktliche Einhaltung der Leihfristen wird ersucht! Volle Haftung des Entlehners für Verlust und Beschädigung von Büchern. Weitergabe entlehnter Werke an andere Personen ist nicht gestattet.

