

STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE IN GRAZ

GRAZ



DER VERTRAG ALS PLANUNGSINSTRUMENT

Qualitative Stadt(teil)entwicklung mit Mehrwert für alle Beteiligten: Städtebauliche Verträge sind als moderne Instrumente aus der Entwicklung von Städten und Stadtteilen nicht mehr wegzudenken. Auch die Stadt Graz setzt als eine der Vorreiterinnen auf diesem Gebiet immer öfter auf diese Form der Qualitätssicherung.

Städtebauliche Verträge sind eine vertragliche Regelungsform zwischen der Stadt Graz und GrundeigentümerInnen, die eine flexible Steuerung der Stadt(teil)entwicklung im Sinne der gemeinsamen Planungsinteressen bei gleichzeitiger Entlastung der öffentlichen Hand gewährleisten. Die Verträge treffen liegenschaftsbezogene Festlegungen entsprechend den stadtplanerischen Vorgaben (etwa Stadtentwicklungskonzept, Rahmenplan, Flächenwidmungsplan) und den fachplanerischen Erfordernissen insbesondere der Infrastruktur, Erschließung, Gestaltung und Mobilität. Damit soll die für die Stadt(teile) erforderliche Infrastruktur, Daseinsvorsorge, Baulandqualität sowie Siedlungsentwicklung gewährleistet werden.

Mit den Großprojekten „Reininghaus“ sowie „Smart City Graz“ und deren langfristigen Entwicklungsprozessen wurden in der Stadt Graz aktuelle Anwendungsbereiche für städtebauliche Verträge erschlossen. Auch künftig werden die Verträge zur integrierten Stadt(teil)entwicklung mit aktiven Beteiligungsprozessen unter Berücksichtigung von Wettbewerben eingesetzt. Ziel ist die Gewährleistung der von den Grundeigentümern angestrebten erweiterten Liegenschaftsnutzungen, zeitlich abgestimmt mit der Entwicklung von Nutzungsdurchmischten, vielfältigen, urbanen und zukunftsfähigen Stadtteilen. Diese sollen hohe Lebensqualität, kompakte Siedlungsstruktur, hohe Baukultur und Aufenthaltsqualität sowie qualitätsvolle öffentliche Räume und eine gute Grünraumversorgung aufweisen. Eine moderne Infrastruktur mit leistungsfähigen Verkehrslösungen sowie sozial und wirtschaftlich nachhaltiger Nutzbarkeit rundet den Vorteil der Vertragslösungen als zusätzliches Instrument der Raumplanung ab.

INHALTE DER INFRASTRUKTUR-, ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSVEREINBARUNGEN BZW. DER MOBILITÄTSVERTRÄGE

Die Verträge enthalten die erforderlichen Angaben zu den Grundstücken, zum Nutzungsinteresse und den sich insbesondere aus der Flächenwidmung ergebenden stadtplanerischen Festlegungen sowie den aus der angestrebten Nutzung resultierenden fachlichen Erfordernissen. Sie regeln beispielsweise:

- **Infrastrukturbeiträge für Verkehrsentwicklung/äußere Erschließung**
- **Maßnahmen in den Bereichen Mobilität, Parkraum, Verkehr**
 - für den Fußverkehr (z. B. Durchwegungen mit Anbindungen von Gehwegen)
 - für den Radverkehr (z. B. Durchwegungen mit Anbindungen von Radwegen, Fahrradstellplätzen, Fahrradserviceaktionen, Fahrradservicestationen)
 - für den KFZ-Verkehr (z. B. Umbau Anschlussstraßen, Knotenpunkte, Lichtsignalanlagen, Umbau Anschlussstraßen im Bereich Zufahrten)
 - für Parkraum (z. B. Sammelgaragen, Begrenzung der direkten Erreichbarkeit)
 - für E-Mobilität (z. B. zeitgemäße Infrastrukturefordernisse wie E-Mobilität, Ladesäulen, Ausstattung von Stellplätzen)
 - für Carsharing (z. B. Carsharing-Stellplätze, Carsharing-Fahrzeuge bzw. Finanzierungsbeitrag)

- für Mobilitätsmanagement (z. B. Infofolder, Mobilitätsberatung)
- für den Öffentlichen Verkehr (z. B. Anbindung Haltestellen ÖV, Anschluss an ÖV mit städtischer Bedienqualität, Durchwegung zur Optimierung fußläufige Anbindung, Bereitstellung Jahreskarte, elektronische Anzeige)
- für Zustelldienste (z. B. Paketboxen)
- für Evaluierung (z. B. Evaluierungsberichte)
- für Kontakt und Information (z. B. Ansprechperson, Informationspflichten)
- **Maßnahmen in den Bereichen Baukultur, Öffentlicher Raum, Grünraum**
 - für Wettbewerbe, Fassadengestaltung (z. B. Umsetzung auf Basis von baukünstlerischen Wettbewerben, Gutachterverfahren, kooperativen Verfahren, Fassadengestaltung)
 - für den Öffentlichen Raum (z. B. Planung Öffentlicher Raum, Infrastruktureinrichtungen, Gestaltungs- und Qualitätssicherungsmaßnahmen)
 - für Außenraumplanung/Grünraumgestaltung/Platzgestaltung (z. B. Außenraumplanung, Platzgestaltung, Grün- und Freiraumsystem, interne Erschließung Not- und Lieferzufahrt, Müllabfuhr, Abstimmung mit öffentlichem Raum, Abstimmung mit straßenbildwirksamen Bereichen, einzuhaltende Gestaltungsqualitäten mit Leistungsumfang, Freiraumplanerische Standards, Sicherung Baumbestand, Urban-Gardening-Konzept, Obstbaumpflanzungen, Abstimmung Vorgartenzonen, Oberflächenstellplätze, spezielle Verwendung Grünflächen wie etwa Sportplatz)
 - für Spiel-/Bewegungsraum (z. B. Bewegungsangebote für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren, Kinderspielplätze)
 - für Grundabtretungen bzw. Sicherstellung der Zugänglichkeit, Gestaltungs- und Qualitätssicherungsmaßnahmen

- **Maßnahmen in den Bereichen Soziale Nachhaltigkeit, Stadtteilmanagement**
 - für die Struktur der Wohneinheiten (z. B. bedarfsgerechte Typologien Familien, Singles, Studierende, Senioren, betreutes Wohnen, Mehrgenerationen)
 - für Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Gemeinschaftsräume)
 - für Stadtteilmanagement (z. B. Beitrag und Finanzierung Stadtteilmanagement)
 - für Erdgeschoßzonen (z. B. Programmierung der Erdgeschoßflächen)
 - für ein Mielfördermodell für ausgewählte Nutzungen in Relation zur Nutzungsdurchmischung (z. B. gemeinsame Organisation und Steuerung)

- **Maßnahmen im Bereich Kunst im Öffentlichen Raum (z. B. Budgetmittel, kulturauffine Zwischennutzungen)**

- **Maßnahmen im Bereich Energie (z. B. Energiemodell)**

- **Maßnahmen im Bereich Hochwasserschutz**

Um die Maßnahmenrealisierung abzusichern, enthalten die Verträge Regelungen zur Rechtsnachfolge und zur Sicherstellung wie beispielsweise Verbücherung, Vertragsstrafe oder Bankgarantie. Ein eigenes Pflichtenmanagement erfasst das Umsetzungsmodell und dokumentiert die Abwicklung im Zuge der Behördenverfahren und der Umsetzung, um das mit den Verträgen erschlossene kooperative Vorgehen zwischen der Stadt Graz und den GrundeigentümerInnen auch langfristig fortzusetzen.

INTEGRIERTE STADTTEILENTWICKLUNG

mit Beteiligungs- und Vertragsraumordnungsprozessen



KONTAKTE

Stadtbaudirektion

Gesamtkoordination und Vertragsabwicklung für das Projektgebiet, stadtbaudirektion@stadt.graz.at

Maßnahmen in den Bereichen Mobilität, Parkraum, Verkehr

Abteilung für Verkehrsplanung, verkehrsplanung@stadt.graz.at

Straßenamt, strassenamt@stadt.graz.at

Maßnahmen in den Bereichen Baukultur, Öffentlicher Raum, Grünraum, Hochwasserschutz

Stadtplanungsamt, stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Abteilung für Grünraum und Gewässer, gruenraum-gewaesser@stadt.graz.at

Maßnahmen in den Bereichen soziale Nachhaltigkeit, Stadtteilmanagement, Kunst im öffentlichen Raum

Stadtbaudirektion, stadtbaudirektion@stadt.graz.at

Stadtplanungsamt, stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Abteilung für Wirtschafts- und Tourismusentwicklung, wirtschaft@stadt.graz.at

Kulturamt, kulturamt@stadt.graz.at

Maßnahmen im Bereich Energie

Stadtbaudirektion, stadtbaudirektion@stadt.graz.at

Energie Graz, office@energie-graz.at

Sicherung der Infrastruktur, Grundabtretungen, Dienstbarkeiten und sonstige Flächeninanspruchnahmen

Abteilung für Immobilien, immobilien@stadt.graz.at

IMPRESSUM:

Herausgeber:

Stadt Graz, Stadtbaudirektion,
Europaplatz 20, 8010 Graz,
stadtbau@stadt.graz.at,
Tel: 0316 872-3501

Projektverantwortung:

Stadtbaudirektor DI Mag. Bertram Werle

Projektleitung:

Mag. Daniela Freitag

Externe Partner:

RA Dr. Christina Hofmann, EISENBERGER &
HERZOG Rechtsanwälts GmbH, Graz

Layout:

achzigzehn Agentur für Marketing
und Vertrieb GmbH, Graz

Druck:

MEDIENFABRIK GRAZ

© Stadt Graz, 10/2018

