



Siedlung in Stattegg. Quelle: Plachetzky, 2022

BESTANDSANALYSE

ANDRITZ und STATTEGG

**FLÄCHENWIDMUNG / BAULANDBILANZ
ZERSIEDELUNG / GEBÄUDEBESTAND**

P2 | Räumliche Entwicklungsplanung
November 2022

Inhaltsverzeichnis

5 Flächenwidmung / Baulandbilanz / Zersiedelung / Gebäudebestand

5.1 Flächenwidmung

- 5.1.1 Rechtsbestand in der Steiermark
- 5.1.2 Die Flächenwidmung in Andritz
- 5.1.3 Die Flächenwidmung in Stattegg
- 5.1.4 Baulandarten
- 5.1.5 Baulandkategorien

5.2 Flächenbilanz

- 5.2.1 Auswertung der Flächenbilanz
- 5.2.2 Regionen im Vergleich
- 5.2.3 Auswertung je Katastralgemeinde

5.3 Baulandreserven

- 5.3.1 Begriffsdefinition und Methodik
- 5.3.2 Baulandreserven in Andritz und Stattegg

5.4 Gebäude- und Wohnungsstruktur

- 5.4.1 Gebäudestruktur
- 5.4.2 Wohnungsstruktur
- 5.4.3 Haupt- und Nebenwohnsitze
- 5.4.4 Haushaltsstruktur

5.5 Baulandbedarf

- 5.5.1 Herangehensweise
- 5.5.2 Szenario 1: Zunahme an Einfamilienhäusern
- 5.5.3 Szenario 2: dichtere Bebauungsstruktur
- 5.5.4 Szenario 3: Weiterführung der gegenwärtigen Bebauungsstruktur

5.6 Leerstand

- 5.6.1 Erhebung der Leerstände in Graz
- 5.6.2 Dokumentation der Leerstände in Andritz
- 5.6.3 Beispiel der Leerstände in Andritz

5.7 Zersiedelung

- 5.7.1 Was ist Zersiedelung?
- 5.7.2 Zersiedelung in Andritz und Stattegg

5.8 Analyse der Daten

- 5.7.1 Entwicklungspotential
- 5.7.2 Verdichtungspotential
- 5.7.3 Rückwidmungspotential

5.9 Fazit

5.10 Quellenverzeichnis



5 Flächenwidmung / Baulandbilanz Zersiedelung / Gebäudebestand

Im folgenden Kapitel werden die Themen rund um Flächenwidmung, Baulandbilanz, Zersiedelung und Gebäudebestand mit Hilfe von Grafiken, Diagrammen und Verortungskarten veranschaulicht und analysiert.

Dieses Kapitel umfasst strukturelle Daten zu den Themen Gebäude- und Wohnungsstruktur, Baulandreserven, Leerstand und Flächenbilanz sowie qualitative Daten zu Zersiedelungstendenzen und Leerstand. Diese dienen dazu die momentane Flächenwidmung sowie Baulandstruktur im untersuchten Gebiet ersichtlich zu machen und mit Hilfe dieser Informationen den zukünftigen Baulandbedarf sowie Entwicklungs-, Rückwidmungs- wie auch Nachverdichtungspotentiale im untersuchten Gebiet abzuschätzen und quantitativ zu erläutern.

Grundlage für das folgende Kapitel ist das steiermärkische Raumordnungsgesetz (Stand 2010) sowie die Planzeichenverordnung, diese führen in die rechtlichen Gegebenheiten und die vorherrschende Gesetzeslage in den Gebieten Stattegg und Andritz ein. Für die Ermittlung der Baulandreserven und der Erstellung der Flächenbilanzen dient zum einen der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Stattegg und der Gemeinde Graz für den

Bezirk Andritz und zum anderen die Analyse und Auswertung des Luftbildes zum Abgleich der Baulandreserven.

Sonstige Daten wurden von der Bundesanstalt Statistik Österreich (Statistik Austria), qualitativen Erhebungen durch Befragungen, online Recherchen und der Präsidialabteilung Statistik Graz zur Verfügung gestellt oder erhoben.

Abschließend werden die erhobenen Daten zusammenfassend analysiert und mögliche Potentiale für das untersuchte Gebiet erläutert. Im anschließenden Fazit werden die wichtigsten Aspekte dieses Kapitels herausgearbeitet und Potentiale wie auch Problematiken gesondert dargestellt, um einen Überblick über die räumlichen und planerischen Aspekte zu den Themen rund um die Flächenwidmung, Baulandbilanz, Zersiedelung und den Gebäudebestand zu bieten.

5.1 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan ist eine der wichtigsten rechtlichen Grundlagen der Raumordnung. Er legt die Nutzungsmöglichkeiten für Parzellen eines Gemeindegebietes fest und bildet die Basis für Bebauungspläne und die Umsetzung von Projekten. Für die Gemeinden ist er ein wichtiges Instrument, um verschiedene Nutzungen und die Anforderungen an die Flächen zu organisieren. Der Flächenwidmungsplan bietet aufgrund seiner rechtlichen Bindung eine langfristige Auslegung für Planer*innen und Bürger*innen.

5.1.1 Rechtsbestand in der Steiermark

Im Raumordnungsgesetz des Bundeslandes Steiermark ist die Erstellung eines Flächenwidmungsplanes verankert. Die Gemeinden müssen in ihrem eignen Wirkungs- und Aufgabenbereich der









örtlichen Raumplanung einen Flächenwidmungsplan für das Gemeindegebiet erstellen. Dieser wird anschließend als Verordnung erlassen.

5.1.2 Die Flächenwidmung in Graz







In Graz wurde 2017 der 4.0 Flächenwidmungsplan rechtskräftig erlassen. Er wurde zusammen mit Stadtplaner*innen, Expert*innen und Bürger*innen erstellt. Der aktuelle Flächenwidmungsplan soll der Herausforderung des Bevölkerungswachstums und der gleichzeitig begrenzten Fläche entgegen. Das Ziel des Planes ist neben der Planung der Flächennutzung auch, ein lebenswertes Miteinander zu schaffen und mit Blick auf die wachsenden Herausforderungen, vor denen die Stadtplanung steht, Prioritäten zu setzen. Dazu gehören vor allem die Grünraumsicherung und das kommunale Wohnen.

Legende

Bauland §30

	Reines Wohngebiet
	Allgemeines Wohngebiet
	Dorfgebiet
	Kerngebiet
	Einkaufszentrum 2
	Erholungsgebiet
	Gewerbegebiet
	Industrie- und Gewerbegebiet 1

Freiland §33


	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
	Auffüllungsgebiet
	glf Golfplatz
	spo Sportzwecke
	klg Kleingarten
	öpa Öffentliche Parkanlage

	bad Badeanlage
	spi Spielzwecke
	sst Schiessstätte
	ztr Sportzentrum
	ppa Private Parkanlage
	rsp Reitsport
	frh Friedhof
	bsp Ballsport
	alp Alpengarten
	wva Wasserversorgungsanlage
	eva Energieerzeugungs- & Versorgungsanlage

Verkehrsflächen §

	Verkehrsfläche
---	----------------

Ersichtlichmachung

	Öffentliche und private Gewässer
---	----------------------------------

Flächenwidmungsplan

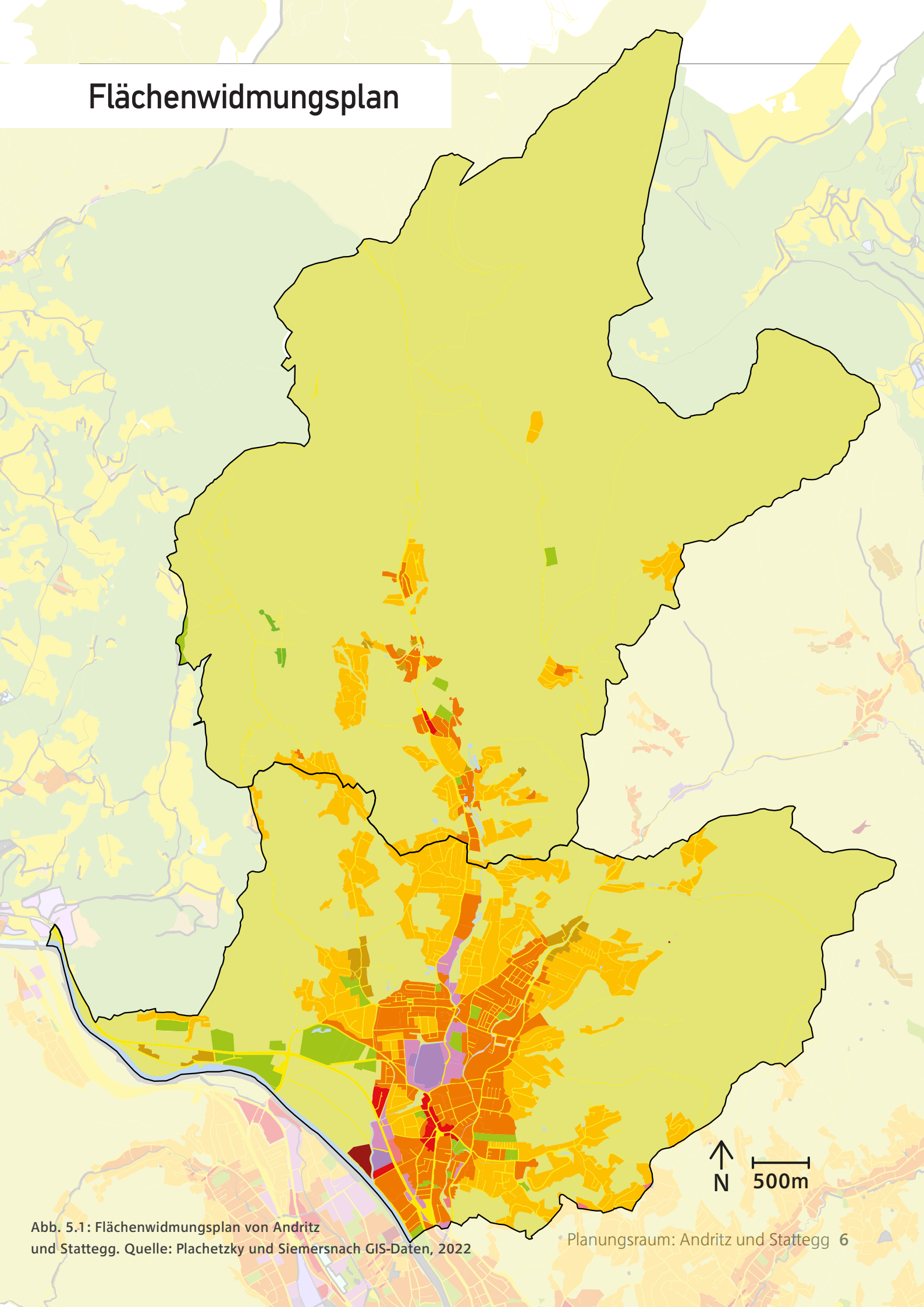


Abb. 5.1: Flächenwidmungsplan von Andritz und Stattegg. Quelle: Plachetzky und Siemersnach GIS-Daten, 2022

5.1.3 Die Flächenwidmung in Stattegg

In Stattegg ist 2022 die 5. Auflage des Flächenwidmungsplanes in Kraft getreten. Zur gleichen Zeit wurde auch das örtliche Entwicklungskonzept überarbeitet und ist als 5. Auflage erlassen worden.

5.1.4 Baulandarten

Im Raumordnungsgesetz wird zwischen drei verschiedenen Arten von Bauland unterschieden (vgl. §29 StROG 2010).

Vollwertiges Bauland

Zum vollwertigen Bauland zählen Flächen, die vollständig aufgeschlossen sind. Dazu zählt beispielsweise ein Anschluss an das Abwassersystem oder an Verkehrsflächen zur Erschließung. Die Flächen beeinträchtigen keine darauf entstehende Nutzung durch Immissionsbelastungen wie Lärm, Schadstoffe, Geruchsbelästigung oder Erschütterung. Außerdem müssen vor der Nutzung der Flächen keine weiteren städtebaulichen oder Säuberungsmaßnahmen getroffen werden.

AufschlieBungsgebiet

Flächen werden als AufschlieBungsgebiet festgelegt, wenn die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht gegeben sind, aber die Herstellung dieses Zustandes zu erwarten ist. Auch Flächen, bei denen ein politisches oder öffentliches Interesse gegen die Nutzung als Bauland spricht, werden als AufschlieBungsgebiete definiert. Des weiteren

zählen Flächen dazu, bei den zur Feststellung der Eignung als Bauland ein Bebauungsplan erstellt werden muss und Flächen bei denen eine Umlegung von Grenzen notwendig ist. Es zählen also alle Flächen zum AufschlieBungsgebiet, die grundsätzlich als Bauland genutzt werden können, aber vorher einer Prüfung oder Veränderung unterzogen werden müssen.

Sanierungsgebiet

Diese Gebiete sind von städtebaulichen oder hygienischen Mängeln betroffen oder sind für die menschliche Sicherheit und Gesundheit gefährlich. Bevor die Flächen als Bauland genutzt werden können, müssen die Mängel innerhalb einer Frist von 15 Jahren behoben werden.

5.1.5 Baulandkategorien

Bauland wird nach dem §30 StROG in verschiedene Kategorien unterteilt. Diese schränken die bauliche Entwicklung auf den Flächen ein.

Reines Wohngebiet

Auf diesen Flächen dürfen nur Bauten für Wohnzwecke entstehen und Bauten zur Deckung der täglichen Bedürfnisse. Dazu gehören Bildungseinrichtungen, Kirchen und ähnliches.

Allgemeines Wohngebiet

Diese Flächen sind vorwiegend für Wohnzwecke vorbehalten. Sie können jedoch auch für kulturelle, soziale, wirtschaftliche und religiöse Bedürfnisse der Bewohner*innen genutzt werden.

Dorfgebiet

Auf diesen Flächen dürfen Bauten für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung entstehen. Auch Bauten für Wohnzwecke oder zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner*innen sind zulässig.

Kerngebiet

Im Kerngebiet können verschiedene Nutzungen und Bebauungsdichten entstehen. Es ist außerdem möglich, dass Bauten für Wohnzwecke entstehen. Dazu zählen beispielsweise Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen.

Erholungsgebiet

Diese Flächen dienen der Nutzung für Beherbergungsbetriebe und Einrichtungen für den Tourismus.

Einkaufszentrum 2

Auf diesen gewidmeten Flächen können Einkaufszentren mit Handelsbetrieben und erforderlichen Abstellplätzen entstehen. Mit dieser Widmung dürfen Einkaufszentren entstehen, die keine Lebensmittel führen. Im Gegensatz dazu dürfen in der Widmung Einkaufszentren 1 im Warensortiment auch Lebensmittel geführt werden.

Gewerbegebiet

In Gewerbegebieten dürfen Bauten für Gewerbe, Handel und Verwaltung entstehen. Weitere Einschränkungen können im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt werden, um Belästigungen bestimmter Betriebe einzuschränken.

Industrie- und Gewerbegebiet 1

Im gewidmeten Gebiet der Kategorie 1 dürfen nur Betriebe entstehen, von denen keine unzumutbaren Belästigungen oder Gefährdungen für Anwohner*innen ausgehen.

Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen zählen alle ausschließlich für den Verkehr genutzten Flächen. Dazu gehören sowohl Flächen für den fließenden als auch Flächen für den ruhenden Verkehr.

Freiland

Alle sonstigen Flächen, die nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmet sind, gehören zum Freiland. Im Freiland darf eine Bebauung nur unter bestimmten Voraussetzungen entstehen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Diese Flächen dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Auf den Flächen dürfen nur Gebäude entstehen, die der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Betrieb dienen.

Auffüllungsgebiete

Zu den Auffüllungsgebieten gehören kleinräumige, zusammenhängende Lücken zwischen Bebauungsstrukturen.

Sondernutzungen im Freiland

Verschiedene Sondernutzung im Freiland werden im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht. Diese spezifizieren die Nutzungsbestimmungen des Freilandes.

5.2 Flächenbilanz

Im folgenden Kapitel wird die Flächenbilanz von Stattegg sowie von Andritz analysiert. Als Flächenbilanz versteht man das Verhältnis von gewidmeten Flächen zueinander. Durch die Flächenbilanz erkennt man, wie viel Freifläche im Gegensatz zur bebauten Fläche vorhanden ist. Damit können auch Aussagen über das Bebauungsausmaß in einer Gemeinde getroffen werden. Dabei ist zu beachten, dass hierbei gewidmete Flächen betrachtet werden und nicht tatsächlich bebaute Flächen. Zuerst werden die Unterschiede in den allgemeinen Widmungskategorien beschrieben, um im späteren Verlauf des Kapitels die einzelnen Katastralgemeinden miteinander zu vergleichen.

5.2.1 Auswertung der Flächenbilanz

Allgemein

Im Vergleich der Verteilung der Widmungskategorien zur Gesamtfläche je Gemeinde ist zu erkennen, dass in Stattegg ein wesentlich größerer Anteil der Gemeindefläche als Freiflächen gewidmet ist als in Andritz, wobei auch in Andritz der Freiflächenanteil bei über 60% liegt. In Andritz hingegen ist im Verhältnis sechs mal mehr Bauland gewidmet als in Stattegg. Daraus lässt sich schließen, dass in Andritz wesentlich mehr Bebauung stattfindet.

Allgemeine Widmungsverteilung im direkten Vergleich

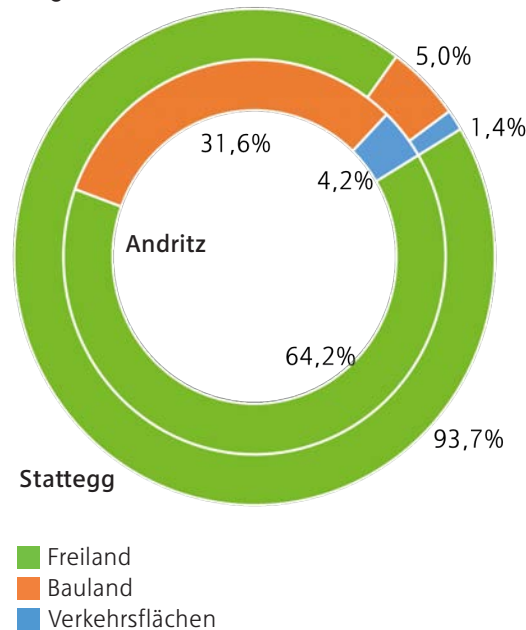


Abb. 5.2: Widmungsverteilung im Vergleich. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten, 2022

Im direkten Flächenvergleich ist zu erkennen, dass die Gemeinde Stattegg um sieben Quadratkilometer größer als der Bezirk Andritz ist. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass in Stattegg wesentlich mehr Freifläche als in Andritz zur Verfügung steht.



Abb. 5.3: Flächenvergleich. Quelle: Plachetzky nach Statistik Austria, 2022

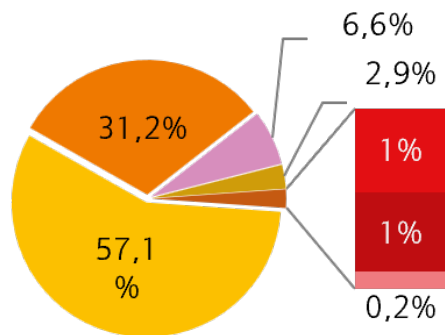
Bauland

In Stattegg kommen im wesentlichen nur vier Baulandkategorien vor, wohingegen es in Andritz durch das Gewerbe- und Kerngebiet sowie der Einkaufszentrumszone wesentlich differenzierter ist.

Freiland

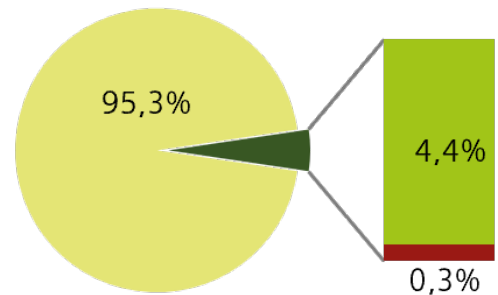
Der Großteil der Freilandflächen ist in beiden Gebieten als landwirtschaftlich genutzte Fläche gewidmet. Während es in Stattegg Aufschließungszonen gibt, sind in Andritz Flächen zur Energieversorgung im Freiland gewidmet.

Bauland in Andritz



- Reines Wohngeb.
- Allg. Wohngeb.
- Gewerbegeb.
- Dorfgebiet
- Kerngebiet
- Erholungsgebiet
- Ekz 2

Freiland in Andritz



- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Sondernutzung im Freiland
- Auffüllgebiet
- Versorgungsanlagen

Bauland in Stattegg

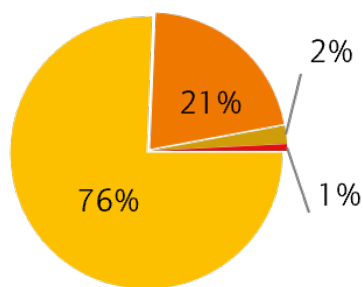


Abb. 5.4: Vergleich der Baulandkategorien. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten, 2022

Freiland in Stattegg

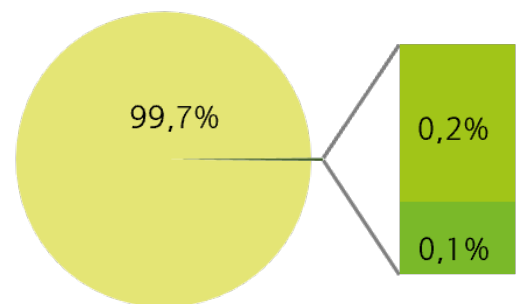


Abb. 5.5: Vergleich der Freilandkategorien. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten, 2022

5.2.2 Regionen im Vergleich

Im folgenden Kapitel werden die Flächenbilanzen des Bezirks Andritz mit anderen Grazer-Außenbezirken und Stattegg mit dessen Umgebungsgemeinden verglichen. Im Flächenvergleich erkennt man, dass Andritz der flächenmäßig größte Bezirk in Graz ist.

Andritz im Vergleich mit den Grazer Außenbezirken (7. bis 17. Bezirk)

Im direkten Vergleich erkennt man, dass es wesentliche Unterschiede in der Widmungsstruktur gibt. Während in Andritz nur rund 30% der Flächen als Bauland gewidmet sind, sind es im neunten Bezirk (Waltendorf) rund 70%. Trotzdem liegt Andritz etwa im Durchschnitt der Widmungsstruktur der Außenbezirke. Die Bezirke 10 bis 14 weisen Ähnlichkeiten in der Widmungsstruktur auf.

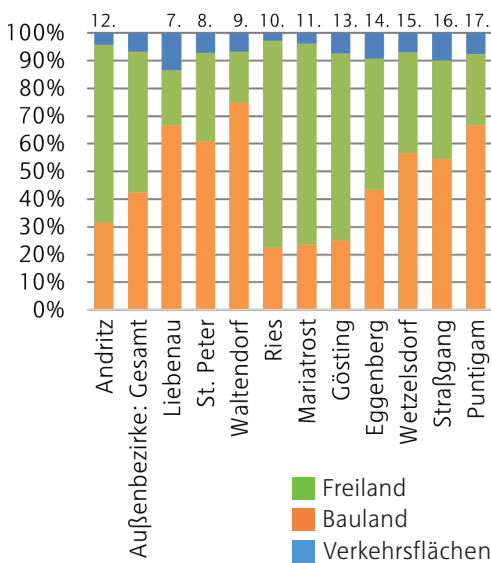


Abb. 5.6: Widmungsverteilung in den Grazer-Außenbezirken. Quelle: Plachetzky, 2022

Andritz im Vergleich mit den Grazer Innenbezirken (1. bis 6.)

Vergleicht man den Bezirk Andritz mit den inneren Bezirken von Graz so ist ein großer Unterschied in der Widmungsverteilung festzustellen. Während in den inneren Bezirken zum Großteil Flächen als Bauland gewidmet sind, ist in Andritz eine Mehrheit der Fläche als Freiland gewidmet.

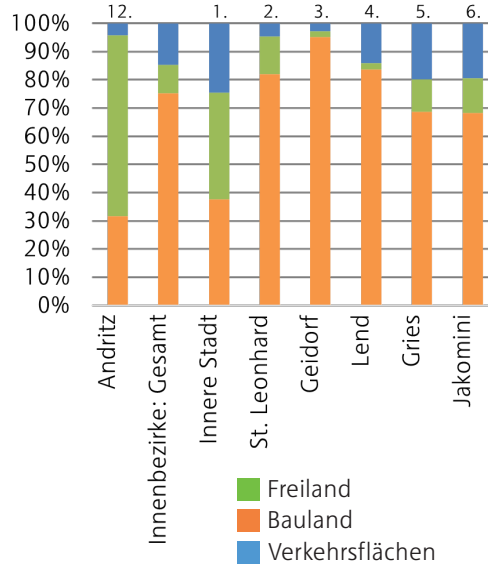


Abb. 5.7: Widmungsverteilung in den Grazer-Innenbezirken. Quelle: Plachetzky, 2022

Flächenvergleich der Bezirke in Graz

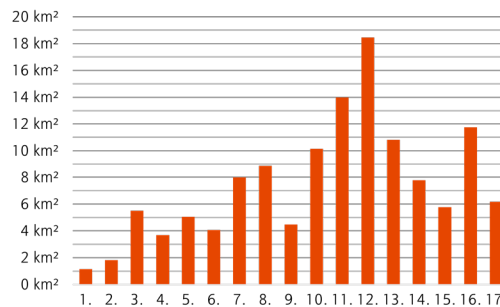


Abb. 5.8: Flächengrößen der Bezirke in Graz. Quelle: Plachetzky, 2022

Stattegg im Vergleich

Stattegg unterscheidet sich in der Flächenbilanz kaum von seinen angrenzenden Gemeinden, da in allen Umlandgemeinden der Anteil an gewidmeten Freilandfläche bei über 90% liegt. In der Gemeinde Stattegg ist verhältnismäßig wenig Fläche als Verkehrsfläche gewidmet. Unten stehend wird Stattegg nochmals mit Andritz, den summierten Flächenanteilen der Umlandgemeinden (inkl. Stattegg) und der Stadt Graz verglichen.



Abb. 5.9: Verortung der Umlandgemeinden. Quelle: Plachetzky, 2022

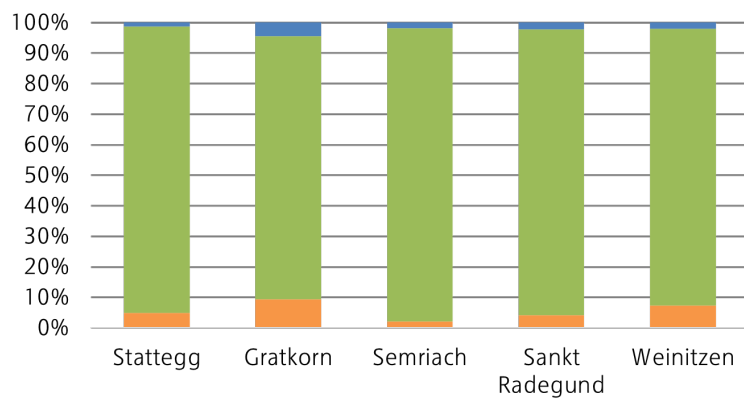


Abb. 5.10: Widmungskategorien der Stattegger Umgebungsgemeinden. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten, 2022

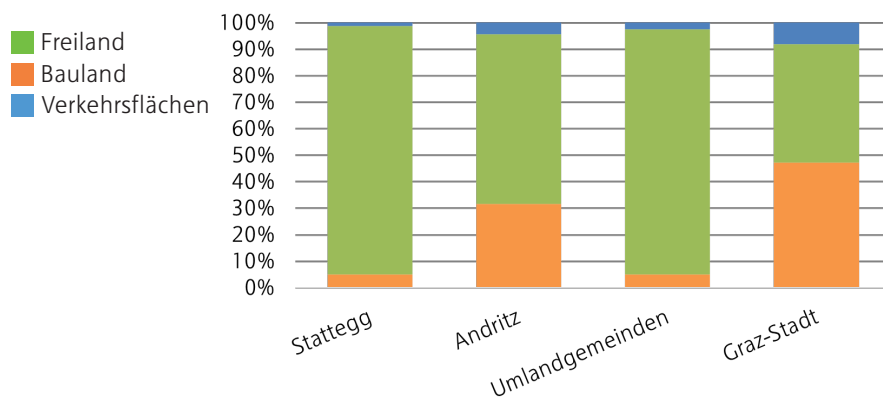


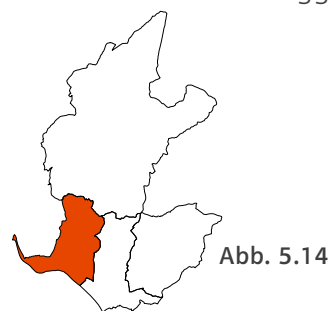
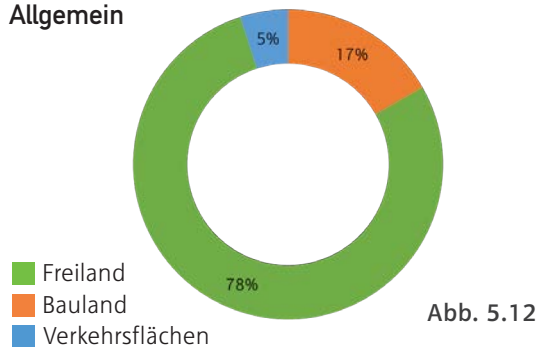
Abb. 5.11: Vergleich der Widmungskategorien: Stattegg, Andritz, Umlandgemeinden Stattegg und Bezirk Graz. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten, 2022

5.2.3 Auswertung je Katastralgemeinde

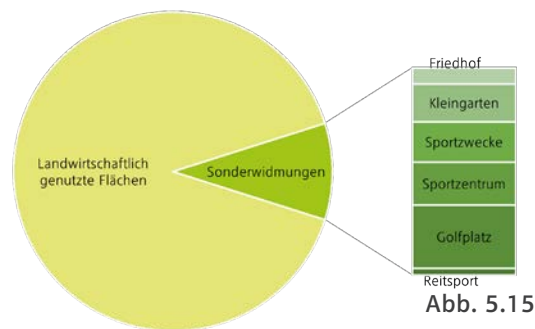
Zur besseren Veranschaulichung und Gebietsabgrenzung werden im Folgenden die Katastralgemeinden des Bezirks Andritz einzeln analysiert. Andritz lässt sich laut der Daten in GIS Steiermark in drei Katastralgemeinden unterteilen: Graz Stadt-St.Veit ob Graz, Andritz und Graz Stadt-Weinitzen. Als Vergleich wird die Gemeinde Stattegg ebenfalls analysiert.

KG Graz Stadt-St.Veit ob Graz (Bez. Andritz)

Allgemein



Freiland



Bauland

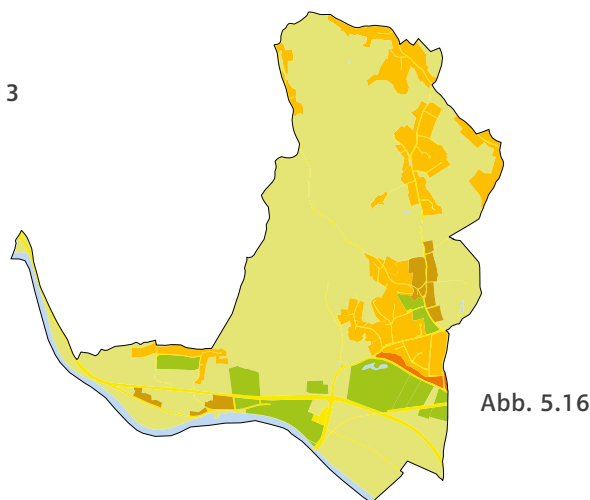
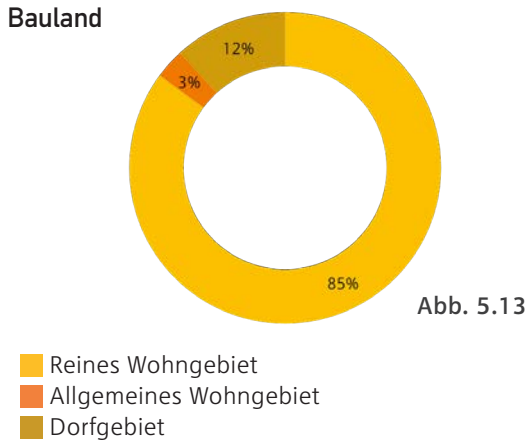


Abb. 5.12 bis 5.16: Widmungssituation Katastralgemeinde St.Veit ob Graz (Bez. Andritz).
Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten, 2022

KG Andritz (Bez. Andritz)

Allgemein

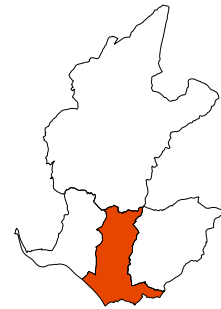
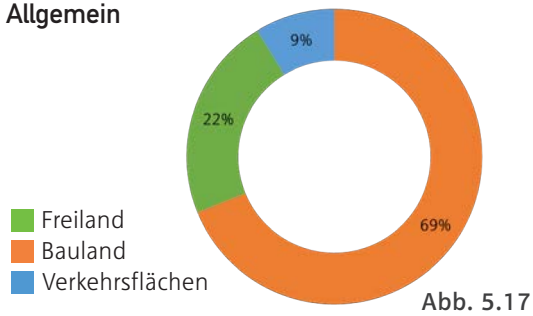


Abb. 5.19

Freiland

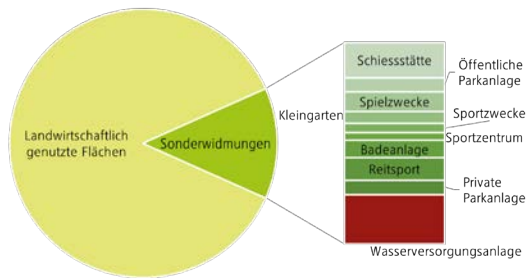


Abb. 5.18

Bauland

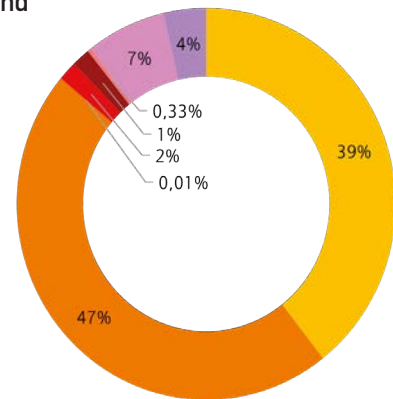


Abb. 5.20

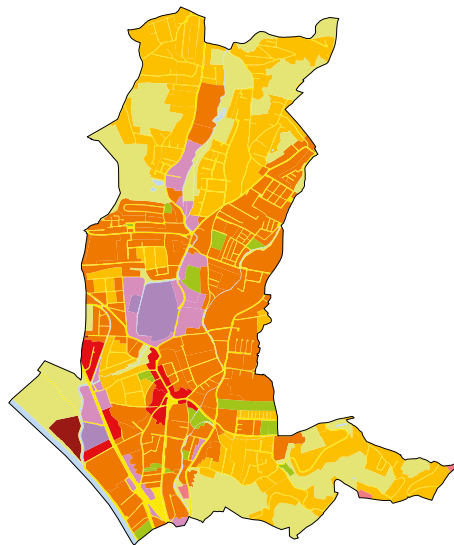


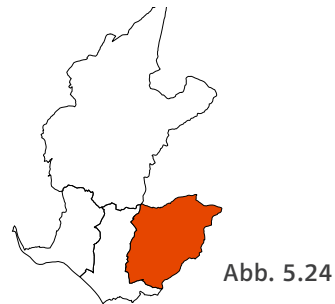
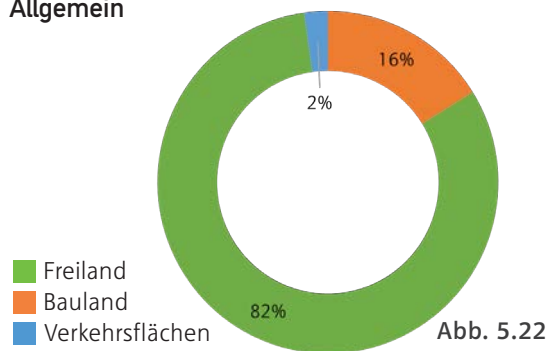
Abb. 5.21

Abb. 5.17 bis 5.21: Widmungssituation Katastralgemeinde Andritz (Bez. Andritz).

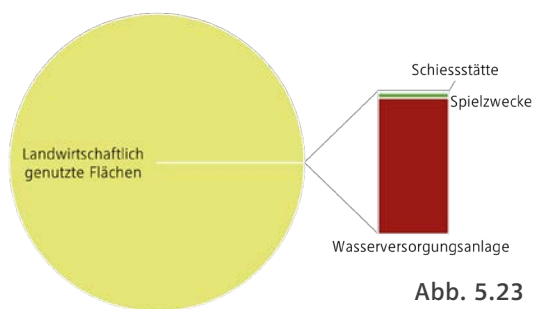
Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten, 2022

KG Graz Stadt-Weinitzen (Bez. Andritz)

Allgemein



Freiland



Bauland

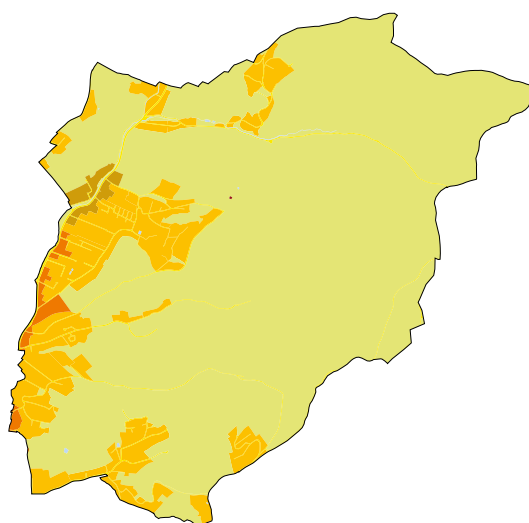
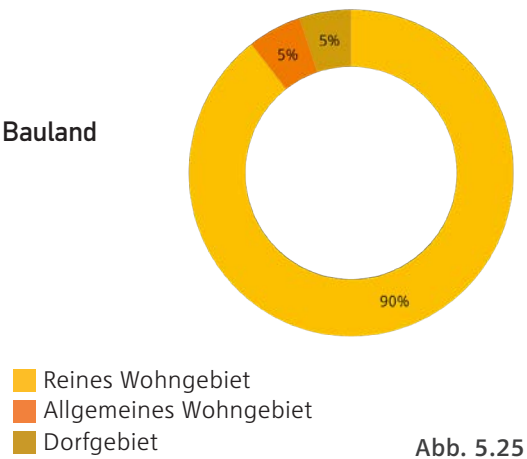


Abb. 5.22 bis 5.26: Widmungssituation Katastralgemeinde Graz-Stadt-Weinitzen (Bez. Andritz).
Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten, 2022

Gemeinde Stattegg

Allgemein

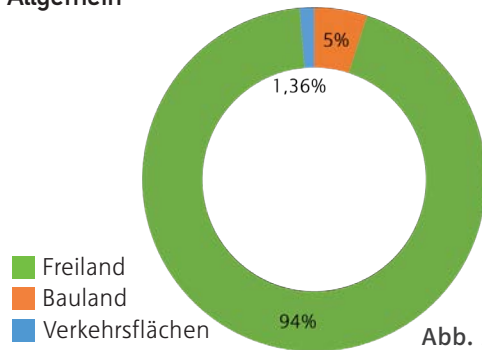


Abb. 5.27 Freiland

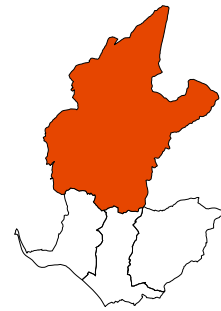


Abb. 5.29

Bauland

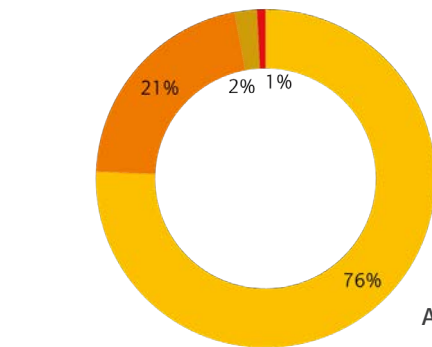


Abb. 5.28

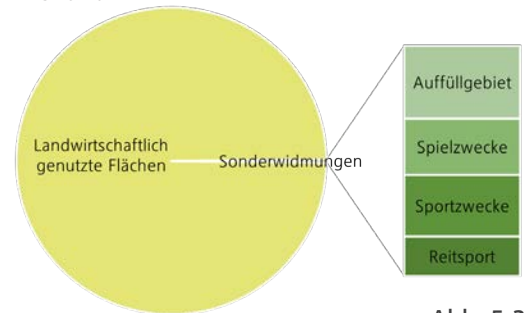
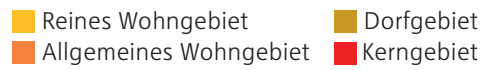


Abb. 5.30

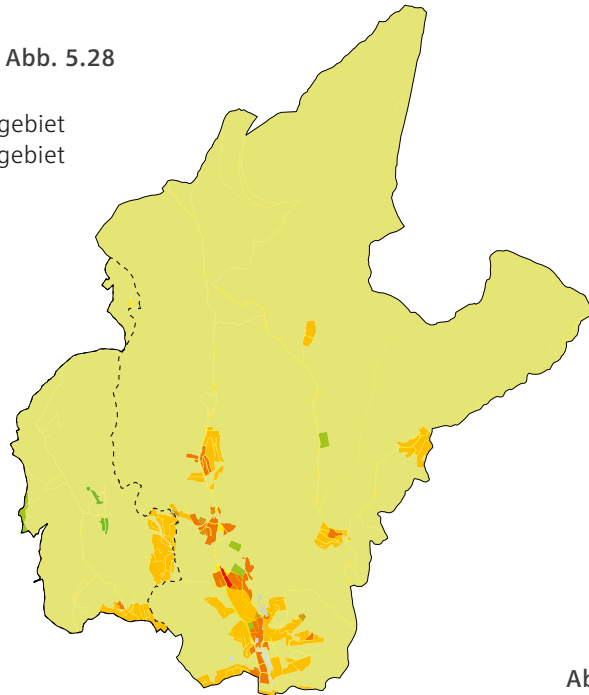


Abb. 5.31

Abb. 5.27 bis 5.31: Widmungssituation der Gemeinde Stattegg. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten, 2022

Katastralgemeinden im Vergleich

Vergleicht man die drei Katastralgemeinden des Bezirks Andritz so erkennt man, dass in der gleichnamigen Katastralgemeinde Andritz die meiste Vielfalt an Widmungen vorkommt und der größte Flächenanteil mit 70% als Bauland gewidmet ist. Während es in der KG Andritz acht verschiedene Widmungsarten für Bauland gibt, kommen in den anderen zwei Katastralgemeinden nur drei Baulandwidmungsarten (allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet und Dorfgebiet) vor.

Betrachtet man die Verteilung der Freilandwidmungen ist zu erkennen, dass die Mehrheit des gewidmeten Freilands sich in den zwei äußeren Katastralgemeinden St.Veit und Weinitzen befindet, die einen Freilandanteil von 94% und 82% besitzen. In der KG Andritz sind es 22%.

Stattegg unterscheidet sich demnach in der Flächenbilanz kaum von den Katastralgemeinden St.Veit und Weinitzen, da alle drei einen sehr hohen Anteil an Freiland haben, was fast zur Gänze aus landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht. Zwischen den zwei Katastralgemeinden Stattegg und Stattegg-St.Veit (vgl. gestrichelte Linie in der Karte) wurde nicht unterschieden, da in der Widmungsverteilung kaum Unterschiede zu vermerken waren. Stattegg ist auch durch die Flächenwidmung eng mit dem Bezirk Andritz verbunden, was daran zu erkennen ist, dass die Mehrheit des Baulands im südlichen Teil der Gemeinde gewidmet ist.

ca. 90%
der gewidmeten Fläche ist **Freiland**

in allen Katastralgemeinden außer in der KG Andritz

Katastralgemeinde Andritz als Zentrum

Durch die Widmungsunterschiede ist eine Zentrumsbildung in der KG Andritz für die umgrenzenden Katastralgemeinden zu erkennen

3/4
des Bauland ist
reines Wohngebiet

in allen Katastralgemeinden außer in der KG Andritz

Nur in der KG Andritz: Gewerbe- und Industriegebiet

In allen Katastralgemeinden gibt es keine Widmung für Gewerbe

12%
des gewidmeten Baulands
in der KG St.Veit
ist **Dorfgebiet**



Abb. 5.32: Andritzer Hauptplatz. Quelle: Plachetzky, 2022

5.3 Baulandreserven

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit dem Thema der Baulandreserven. Die Aufarbeitung erfolgt durch zahlreiche statistische Werte sowie einer Visualisierung in Form einer Karte. Zudem werden diese Reserven qualitativ bewertet, um eine Grundlage für die Berechnung des Baulandbedarfs zu schaffen.

5.3.1 Begriffsdefinition und Methodik

Baulandreserven gelten grundsätzlich als bereits gewidmetes Bauland, welches jedoch zur Zeit (noch) nicht bebaut ist. Dazu zählen auch Aufschließungsgebiete, die erst infrastrukturell erschlossen werden müssen. Diese Reserven sind ein guter Indikator, um Annahmen und Aussagen über die zukünftige Siedlungsentwicklung einer Gemeinde oder einer Stadt zu treffen. Sind eine Vielzahl an Baulandreserven vorhanden, sollte der Fokus auf Verdichtung sowie Baulandmobilisierungsmaßnahmen gerichtet werden. Gibt es nur noch wenige Reserven, ist das Widmen weiterer Flächen relevant.

Bei der Analyse des Bezirks Andritz sowie der Gemeinde Stattegg wurden die Baulandreserven durch den Vergleich eines aktuellen Orthofotos sowie des Flächenwidmungsplanes ermittelt. War eine Fläche gewidmet und nicht bebaut, galt diese grundsätzlich als Baulandreserve. Diese erhobenen Daten wurden dann in einem Excel-File aufgearbeitet und ausgewertet. Mit Hilfe einer eigens erstellten GIS-Datei konnten die ermittelten

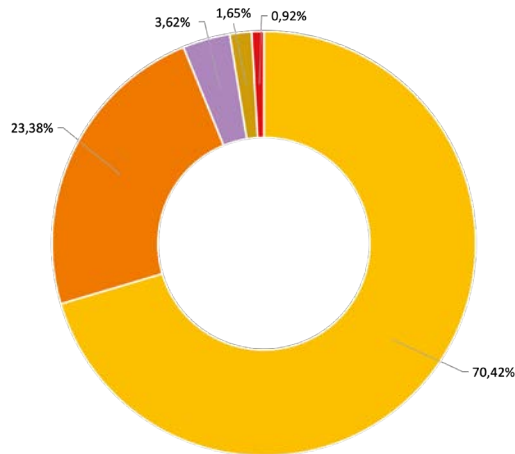
Reserven verortet und veranschaulicht werden. Letztlich wurden anhand dieser Daten einige Werte für die Berechnung des Baulandbedarfs abgeleitet.

5.3.2 Baulandreserven in Andritz und Stattegg

Der Bezirk Andritz verfügt insgesamt über eine Fläche von 67,14 ha Baulandreserven, welche sich in verschiedene Widmungskategorien einteilen lassen. Zu sehen ist, dass etwa 93% der Reserven als reines oder allgemeines Wohngebiet gewidmet sind. Nur ein Bruchteil (ca. 4 ha) des nicht bebauten Baulandes ist beispielsweise für eine gewerbliche Nutzung oder Bebauung in Dorf- sowie im Kerngebiet verfügbar.

Die Gemeinde Stattegg besitzt im Vergleich zu Andritz nur ein Drittel der Baulandreserven mit insgesamt 23,26 ha. Obwohl die Aufteilung der Reserven nach Widmungskategorie ähnlich ist, fällt auf, dass es in Stattegg keine Baulandüberhänge in der Kategorie Gewerbegebiet sowie Dorfgebiet gibt. Dies ist auf die grundsätzliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde zurückzuführen, welche sich hauptsächlich als Wohnort an der Grenze zu Graz etablieren möchte.

Somit sind in Stattegg genug Baulandreserven vorhanden, um den im aktuellen örtlichen Entwicklungskonzept angeführten Baulandbedarf von ca. 14,10 ha (ohne Reserven für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisiertes Bauland) abzudecken.



■ Reines Wohngebiet ■ Allgemeines Wohngebiet ■ Gewerbegebiet ■ Dorfgebiet ■ Kerngebiet

Abb. 5.33: Baulandreserven nach Widmungskategorie in Andritz. Quelle: Arzberger, 2022

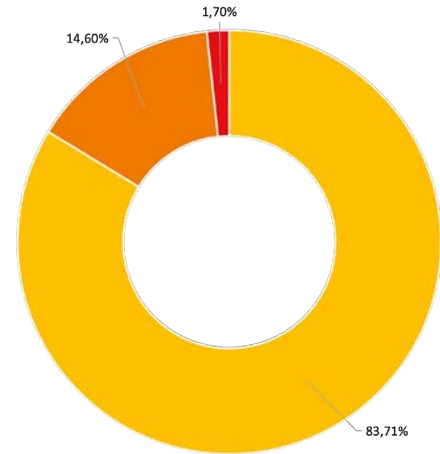


Abb. 5.34: Baulandreserven nach Widmungskategorie in Stattegg. Quelle: Arzberger, 2022

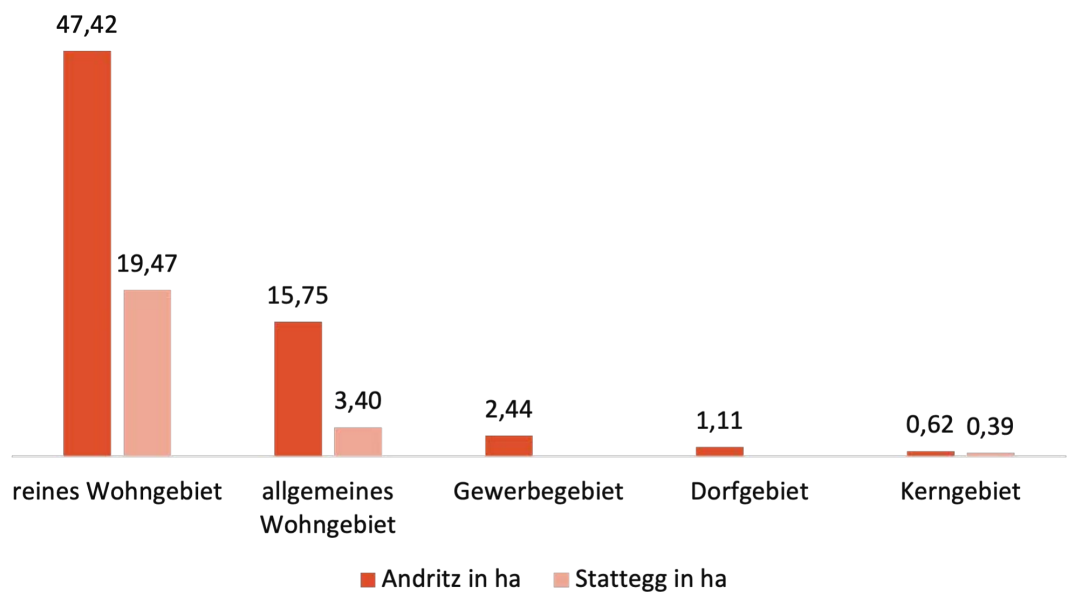


Abb. 5.35: Absolute Baulandreserven in Andritz und Stattegg. Quelle: Arzberger, 2022

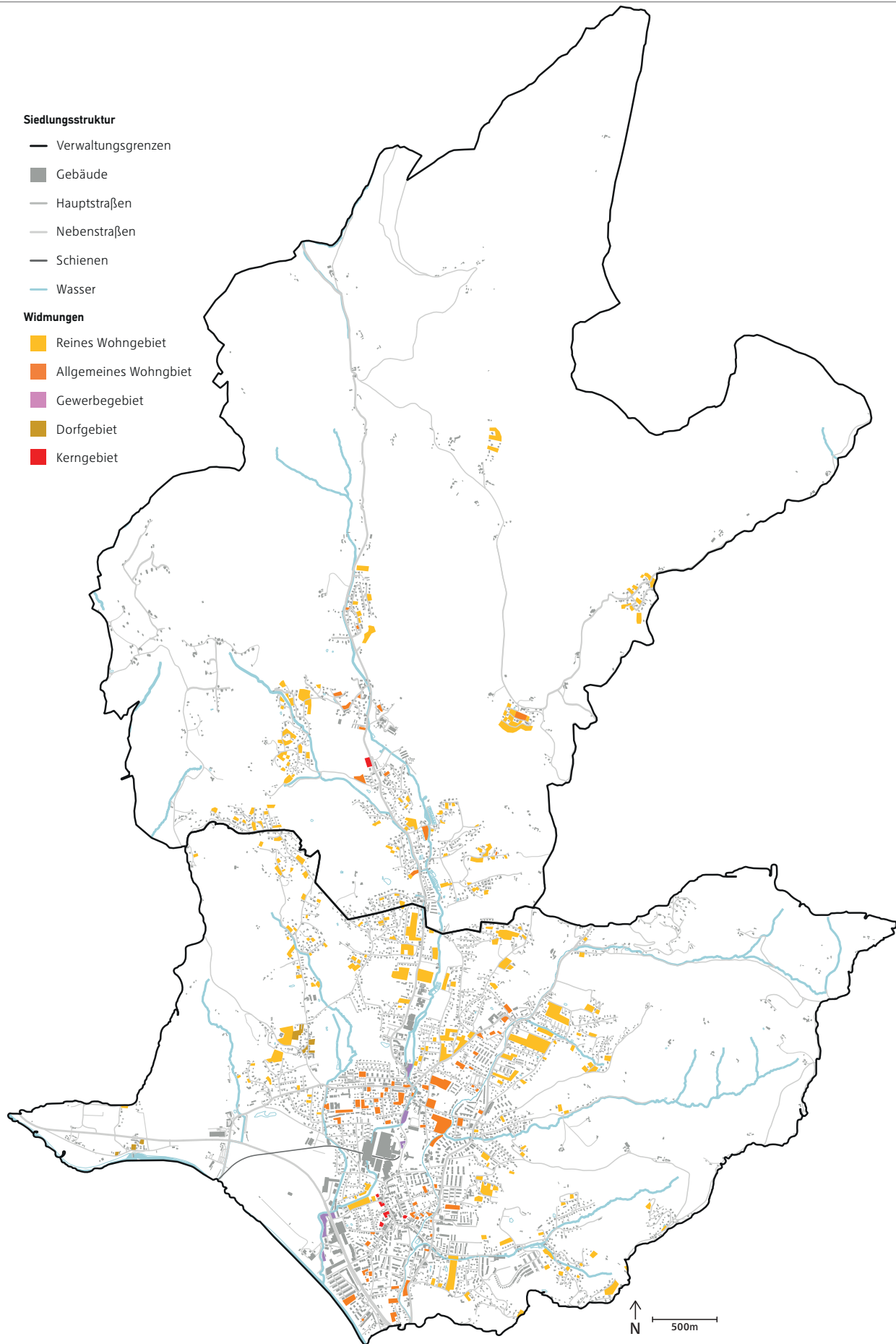


Abb. 5.36: Verortung der Baulandreserven in Andritz und Stattegg. Quelle: Arzberger, 2022

Die angeführte Karte verortet die Baulandreserven des Bezirks Andritz sowie der Gemeinde Stattegg. Zudem wurden die Reserven nach den Widmungskategorien des Flächenwidmungsplans unterteilt.

Betrachtet man die Struktur der Baulandreserven, fällt auf, dass es sich um viele einzelne, teils zusammenliegende Baulücken handelt. Diese treten vor allem in Gebieten, welche als reines Wohnen gewidmet sind, auf. Auch im allgemeinen Wohngebiet gibt es einige Baulandreserven. Diese befinden sich vor allem im zentralen Bereich von Andritz, nördlich des Ortskerns.

In den Ortszentren des Bezirks Andritz sowie der Gemeinde Stattegg gibt es jeweils vereinzelte Reserven mit einer Kerngebietswidmung. Diese Baulücken gelten aus raumplanerischer Sicht als besonders beachtenswert, da eine adäquate Bebauung dieser Flächen beispielsweise zur Attraktivierung und Stärkung des Ortskerns beitragen kann.

Zudem ist zu sehen, dass nur eine sehr geringe Anzahl an Baulandreserven mit den Widmungen Gewerbegebiet sowie Dorfgebiet vorhanden sind. Diese befinden sich zudem gänzlich in Andritz.

5.4 Gebäude- und Wohnungsstruktur

Das Kapitel 5.4 umfasst die Analyse der Gebäude-, Wohnungs- und Haushaltsstruktur in der Gemeinde Stattegg und im Bezirk Andritz. Dabei werden vereinzelt Strukturdaten in Vergleich mit dem politischen Bezirk Graz-Umgebung, Graz und dem Bundesland Steiermark gesetzt, um mögliche räumliche wie auch soziale Strukturen sichtbar zu machen.

Für einige Darstellungen sind keine Daten für den Bezirk Andritz vorhanden. In diesen Fällen wird Graz (Stadt) als Vergleich herangezogen.

Die für die Analyse verwendeten Daten waren über die Bundesanstalt Statistik Österreich öffentlich zugänglich. Für Andritz wurden die Daten von der Präsidiabteilung der Leitung Statistik der Stadt Graz zur Verfügung gestellt.

5.4.1 Gebäudestruktur

Veränderung der Gebäudeanzahl

Die Abbildung 5.37 stellt die Veränderung des Gebäudebestandes im Zeitraum von 1971 bis 2022 für Stattegg, Graz, Graz-Umgebung und der Steiermark dar.

Es ist im Vergleich gut zu erkennen, dass Stattegg eine deutliche Steigerung des Gebäudebestandes in den letzten 50 Jahren verzeichnet. Gegenüber dem Jahr 1971 haben sich die Gebäudebestände in Stattegg verdreifacht. Wohingegen der Gebäudebestand in Graz nur um anderthalb gestiegen ist.

Die Abbildungen 5.38 und 5.39 zeigen die Veränderung der Gebäude und der Wohngebäude für Graz und Stattegg.

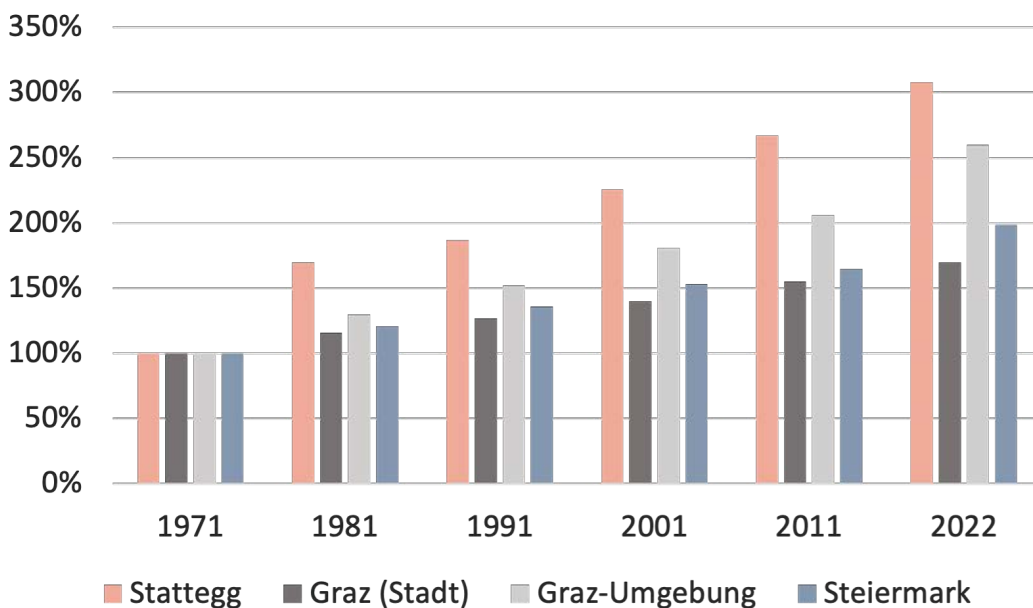


Abb. 5.37: Veränderung des Gebäudebestandes (1971 = 100%). Quelle: Statistik Austria, 2022

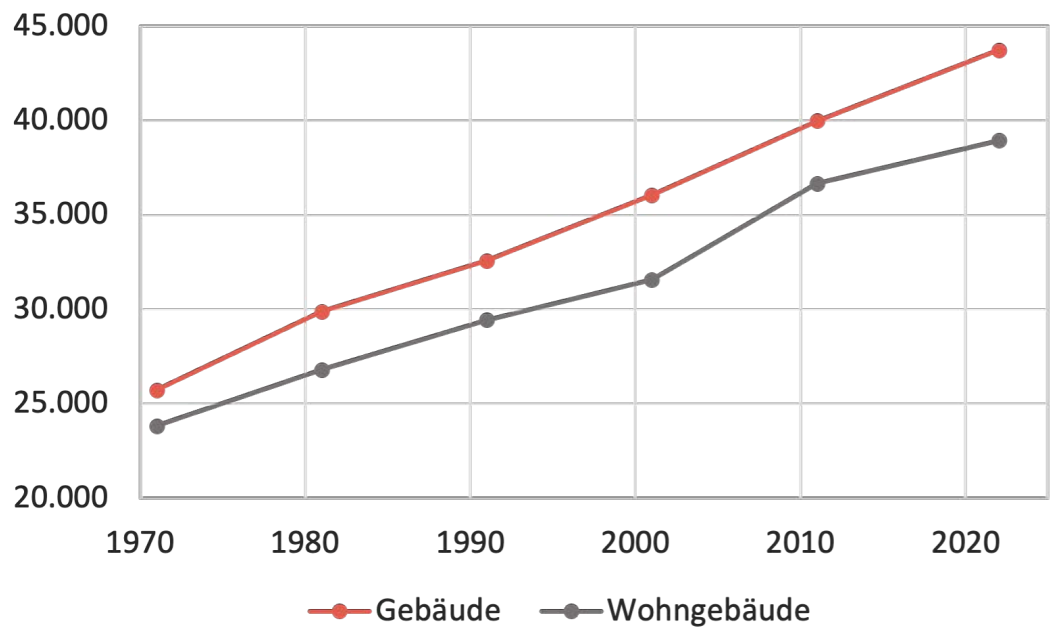


Abb. 5.38: Anzahl Gebäude in Graz. Quelle: Statistik Austria, 2022

Die Darstellungen zeigen, dass die Gebäudebestände in Stattegg gegenüber Graz überwiegend mehr Wohnnutzungen aufzeigen.

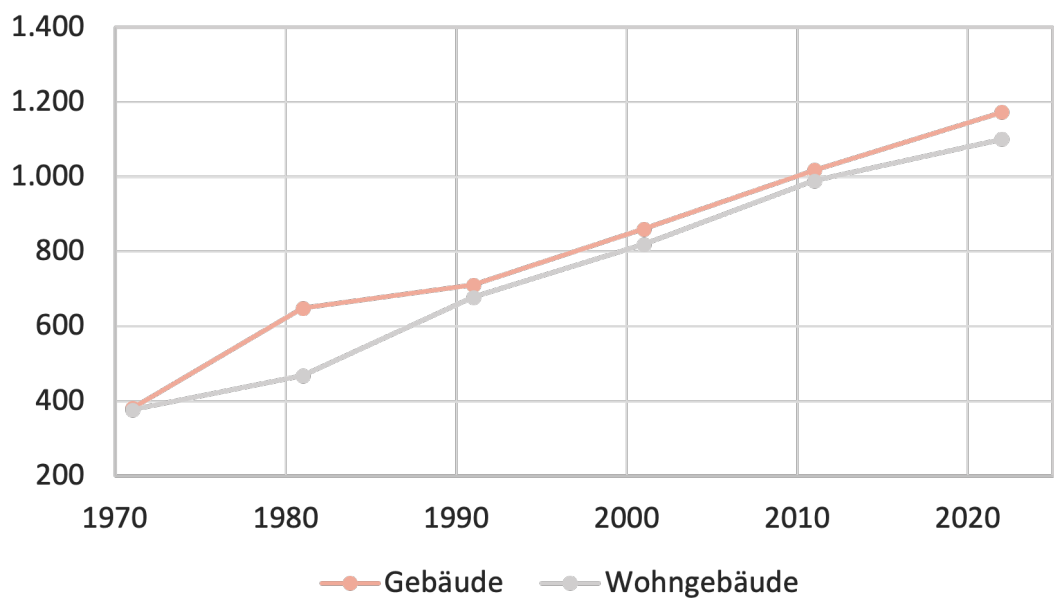


Abb. 5.39: Anzahl Gebäude in Stattegg. Quelle: Statistik Austria, 2022

Bauperiode

Der erhebliche Anstieg des Gebäudebestandes in Stattegg von 1970 bis 2000 ist wie zuvor in Abbildung 5.37 auf den deutlichen Wachstum der Gemeinde zurückzuführen. Der Anteil der Gebäude, die zwischen 2001 und 2025 errichtet wurden und werden, spiegelt das gegenwärtige (Bevölkerungs-) Wachstum von Stattegg und Andritz wider.

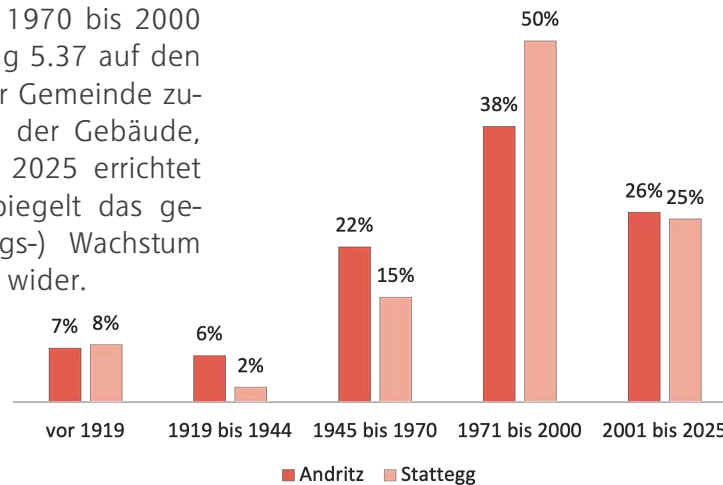


Abb. 5.40: Gebäude nach Bauperiode. Quelle: Statistik Austria

Gebäudeeigentümer*innen

Anhand der Tabelle 5.1 ist zu erkennen, dass ein Großteil der Gebäude in Andritz wie auch in Stattegg im Eigentum von Privatpersonen ist. Dabei überwiegt der Anteil in Stattegg mit rund 95% gegenüber den von Andritz mit 86%. Nur ein geringer Anteil der Gebäude ist im Besitz der jeweiligen Gebietskörperschaften sowie gemeinnütziger Bauvereinigungen. 9% der Gebäude sind in Andritz im Besitz von sonstigen juristischen Personen. Dazu zählen unter anderem Unternehmen wie Vereine.

	Andritz	Stattegg
Privatperson/en	86%	95%
Gebietskörperschaft	1%	1%
gemeinnützige Bauvereinigung	4%	2%
sonstige juristische Person	9%	2%

Tab. 5.1: Anteil Gebäudeeigentümer*innen. Datenstand 1.1.2022. Quelle: Statistik Austria

Gebäudenutzung

Wie bereits zuvor in der Abbildung 5.39 deutlich wurde, sind die Gebäude in Stattegg mit 97% überwiegend Wohngebäude. Die restlichen 3% verteilen sich auch Bürogebäude, Hotels, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie auf Industrie- und Lagerbetriebe. Ähnlich verhält es sich für die Gebäude in Andritz.

Mit Bezug auf die Abbildungen 5.38 und 5.39 ähneln die einzelnen Nutzungen der Gebäude in Andritz mehr der Gemeinde Stattegg als der Stadt Graz.

	Andritz	Stattegg
Wohngebäude	95,0%	96,9%
Bürogebäude	1,2%	0,5%
Hotels	0,5%	0,7%
Groß- und Einzelhandel	1,1%	0,3%
Industrie- und Lagerbetriebe	1,6%	1,1%
Bildungs- und Freizeiteinrichtungen	0,6%	0,5%

Tab. 5.2: Nutzung der Gebäude. Datenstand 1.1.2022. Quelle: Statistik Austria

5.4.2 Wohnungsstruktur

Veränderung der Wohnungsanzahl

Die Abbildung 5.41 stellt die Veränderung des Wohnungsbestandes im Zeitraum von 1971 bis 2022 für Stattegg, Graz, Graz-Umgebung und der Steiermark dar.

Es ist wie zuvor zu erkennen, dass Stattegg eine deutliche Steigerung des Wohnungsbestandes in den letzten 50 Jahren verzeichnet. Gegenüber dem Jahr 1971 haben sich die Gebäudebestände in Stattegg verdreifacht. Der Wohnungsbestand in Graz (Stadt) hat sich hingegen nur verdoppelt.

Im Vergleich zur Darstellung 5.37 ist jedoch festzuhalten, dass für Graz der Anstieg des Wohnungsbestandes gegenüber des Gebäudebestandes höher ist.



Abb. 5.42: Wohngebäude in Andritz. Quelle: Plachetzky, 2022

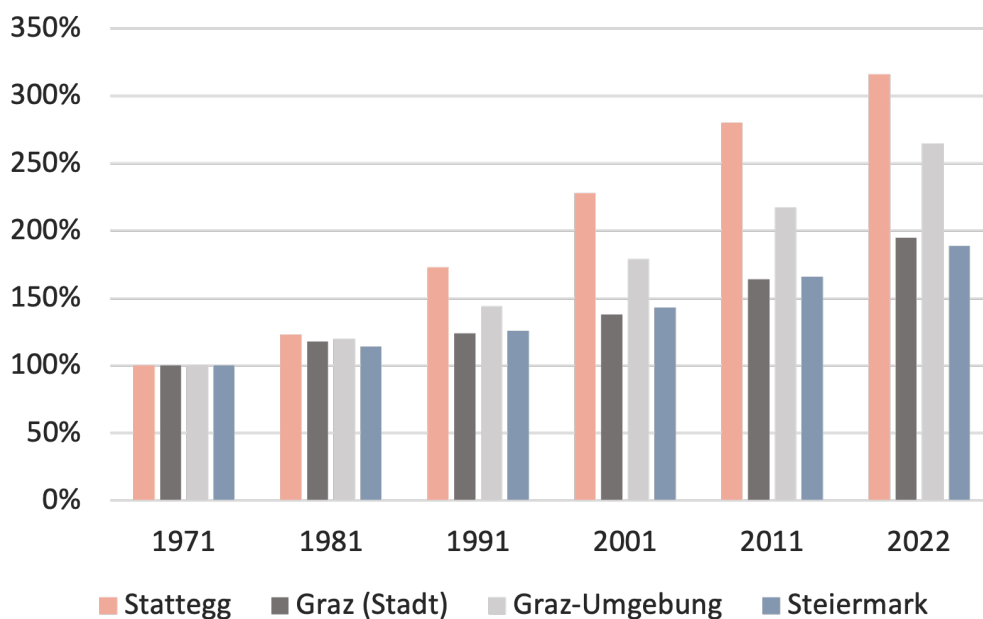


Abb. 5.41: Veränderung des Wohnungsbestandes (1971 = 100%). Quelle: Statistik Austria, 2022.

Wohnungsgröße

Beide Darstellungen stellen auf unterschiedliche Art die Wohnungsgrößen in Andritz und Stattegg dar. Die Abbildung 5.43 bildet die Verteilung der Anzahl der Wohnräume ab. Wohingegen Abbildung 5.44 die Verteilung der Wohnungen nach Wohnfläche abbildet. Grundlegend ist festzuhalten, dass sich die Wohnungsgrößen in Andritz wie auch in Stattegg eher im größeren Bereich bewegen.

Jedoch ist bei beiden Abbildungen zu erkennen, dass die Wohnungsgröße in Andritz durchschnittlich geringer ist als die in Stattegg. Zudem haben die Stattegger*innen durchschnittlich mehr Wohnraum pro Kopf als die Andritzer*innen zur Verfügung.

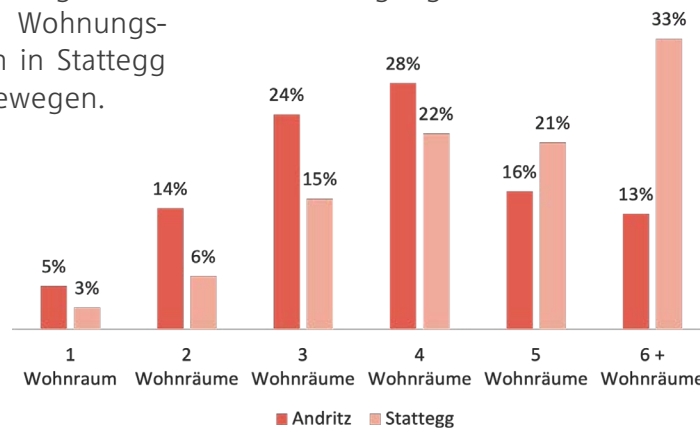


Abb. 5.43: Anzahl der Wohnräume. Datenstand 1.1.2022.
Quelle: Statistik Austria

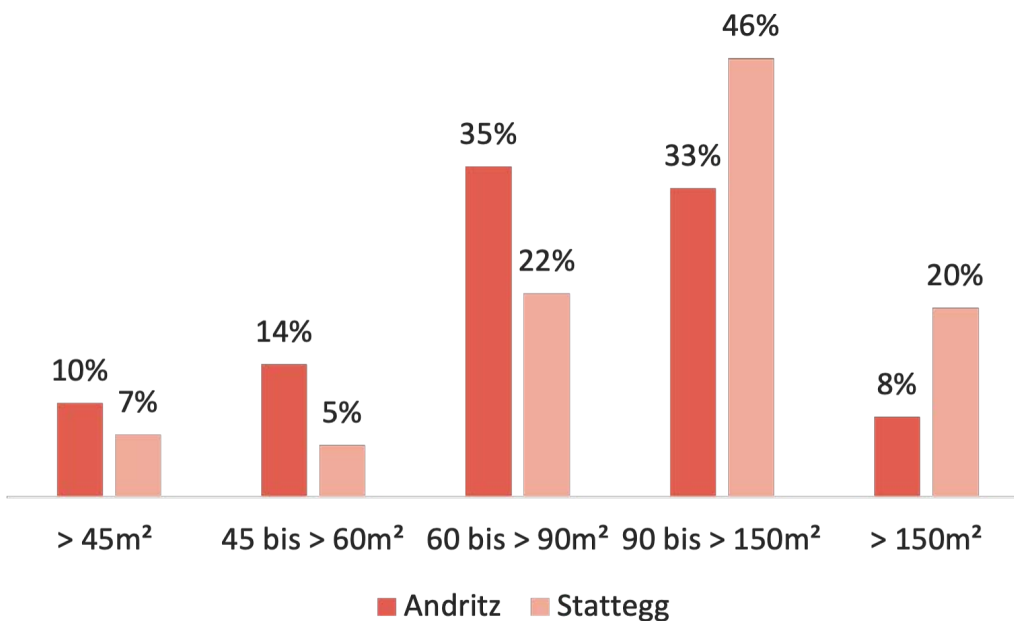


Abb. 5.44: Wohnungen nach Wohnfläche. Datenstand 1.1.2022. Quelle: Statistik Austria

Wohnungseigentümer*innen

Die beiden Abbildungen 5.45 und 5.46 legen die Rechtsverhältnisse beziehungsweise die Eigentümer*innen der Wohnungen in Andritz und in der Gemeinde Stattegg dar. Der obenstehenden Darstellung sind die Wohnverhältnisse in Andritz und der untenstehenden die Wohnverhältnisse in Stattegg zu entnehmen.

Das Rechtsverhältnis der Wohnungen in Andritz ist überwiegend durch Hauptmieten bestimmt. Rund 75% der Wohnungen werden von deren Nutzer*innen gemietet. Dahingegen werden nur 12% aller Wohnungen in Andritz von deren Wohnungseigentümer*innen genutzt. Genauso verhält es sich mit den Gebäudeeigentümer*innen. Rund 11% der Wohnungen in Andritz werden von den Eigentümer*innen der Gebäude benutzt. Die restlichen 2% fallen in sonstige Rechtsverhältnisse. Dazu zählt zum Beispiel die Benutzung ohne Entgelt durch Verwandte des Hauseigentümers beziehungsweise der Hauseigentümerin.

Im Gegensatz dazu verhalten sich die Rechtsverhältnisse in Stattegg anders. Dort sind die Wohnverhältnisse überwiegend durch die Eigenbenutzung der Gebäudeeigentümer*innen geprägt. Dies lässt auf die große Anzahl an Einfamilienhäusern schließen, denn rund 98% der Wohngebäude in Stattegg sind Einfamilienhäuser. Außerdem werden in Stattegg 18% der Wohnungen von deren Nutzer*innen gemietet. Die restlichen 12% verteilen sich auf Wohnungseigentum und sonstige Rechtsverhältnisse.

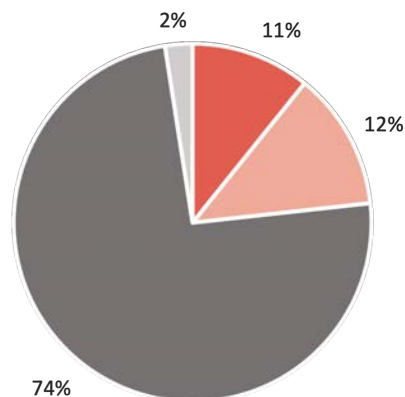


Abb. 5.45: Wohnverhältnis Andritz. Datenstand 24.10.2022. Quelle: Statistik Austria

- Eigenbenutzung Gebäudeeigentümer*in
- Wohnungseigentum
- Hauptmiete
- sonstiges Rechtsverhältnis

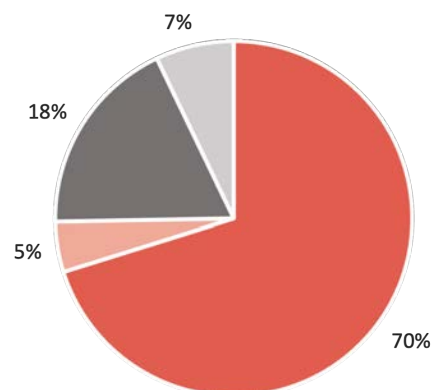


Abb. 5.46: Wohnverhältnis Stattegg, Datenstand 31.10.2011. Quelle: Statistik Austria

5.4.3 Haupt- und Nebenwohnsitze

Wohnungen mit Haupt- und Nebenwohnsitzen

Im Bezirk Andritz und in der Gemeinde Stattegg sind hauptsächlich Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen zu verzeichnen. Die Abbildung 5.47 stellt die Verteilung der Haupt- und Nebenwohnsitze in Andritz und Stattegg im Vergleich zur Steiermark und Graz dar.

In Andritz sind dabei mit 92% mehr Hauptwohnsitze gemeldet als in Stattegg mit 86%. Nur 8% der Wohnungen in Andritz sind als Nebenwohnsitze gemeldet. Wohingegen in Stattegg rund 14% der Wohnsitze als Nebenwohnsitze gemeldet sind. Es kann darauf geschlossen werden, dass die Zahl der Nebenwohnsitzmeldungen in Stattegg größer als die in Andritz ist, da in Stattegg die Anzahl an Zweitwohnsitzen größer ist. Dazu sind allerdings keine Daten verfügbar.



Abb. 5.48: Siedlung in Stattegg. Quelle: Plachetzky, 2022

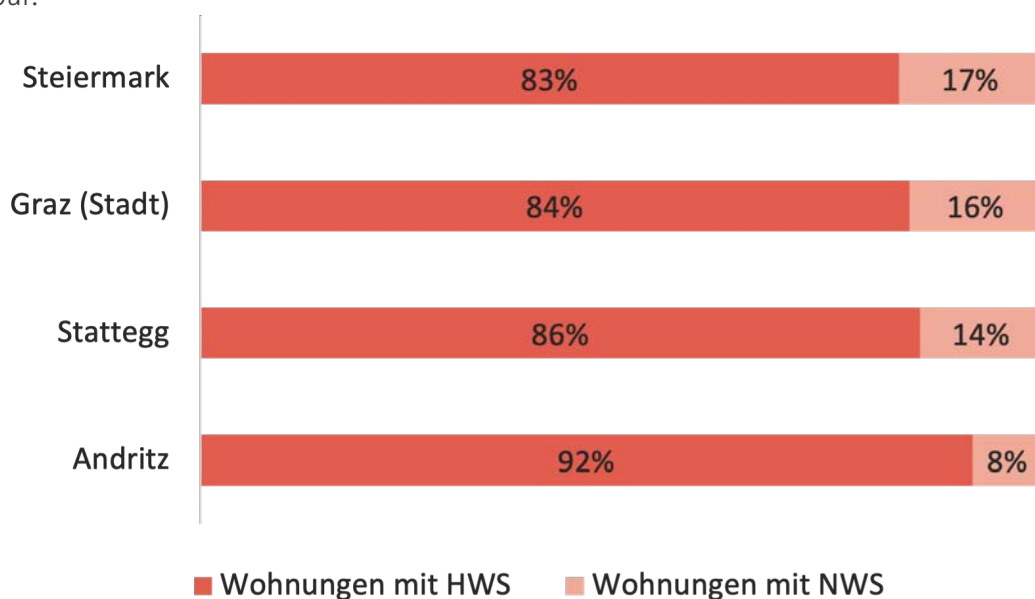


Abb. 5.47: Haupt- und Nebenwohnsitze, Datenstand 1.10. & 31.10.2022. Quelle: Statistik Austria

5.4.4 Haushaltsstruktur

Mit Hilfe ausgewählter Daten zur Haushaltsstruktur, wie die Haushaltsgröße und die durchschnittliche Haushaltsgröße, ist es möglich, die gegenwärtigen sowie die zukünftigen Wohneinheiten abzuschätzen. Auf Grundlage dieser Abschätzung und der Bevölkerungsprognose können Gebietskörperschaften und Planer*innen den zukünftigen Neubaubedarf berechnen.

Haushaltsgröße

Die Haushaltsgröße liefert Erkenntnisse zu Lebensformen und lässt Rückschlüsse auf bauliche wie auch soziale Strukturen innerhalb des untersuchten Gebietes schließen.

Der Vergleich der Haushaltsgröße in Andritz und Stattegg in Abbildung 5.49 zeigt einen Unterschied zwischen dem Bezirk und der Gemeinde auf. Dennoch ist zu erkennen, dass sowohl in Andritz als auch in Stattegg ein und zwei Personenhaushalte die Mehrheit bilden.

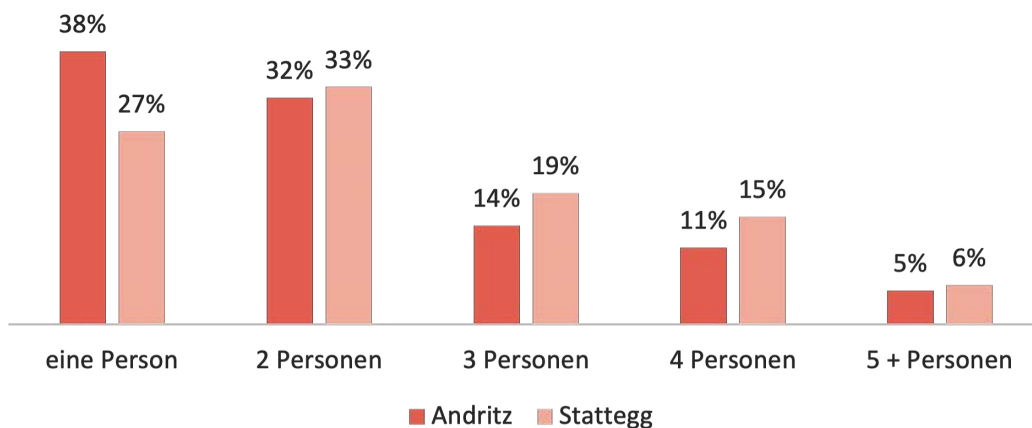


Abb. 5.49: Haushalte nach Größe, Datenstand 31.10.2020. Quelle: Statistik Austria

Durchschnittliche Haushaltsgröße

	Andritz	Stattegg
2017	2,2	2,44
2018	2,2	2,45
2019	2,21	2,41
2020	-	2,41

Tab. 5.3: Durchschnittliche Größe der Haushalte. Quelle: Statistik Austria, 2022

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist ein Indikator dafür, wie viele Personen in einem Haushalt im Durchschnitt wohnen.

Zwischen dem Bezirk Andritz und der Gemeinde Stattegg ist in diesem Fall ein Unterschied zu erkennen. In Stattegg haben im Jahr 2019 im Durchschnitt 2,41 Personen in einem Haushalt gewohnt, wohingegen in Andritz im Jahr 2019 im Durchschnitt nur rund 2,21 Personen in einem Haushalt gewohnt haben. Dies kann in Verbindung mit der Wohnungs- und Gebäudestruktur auf verschiedene Lebensformen hindeuten.

5.5 Baulandbedarf

Die Baulandbedarfsberechnung ist in der Planung ein wichtiges Instrument, um künftige räumliche und bauliche Entwicklungen erfassen sowie nachhaltig gestalten und steuern zu können. Durch verschiedene Faktoren wie die Flächeninanspruchnahme der unterschiedlichen Gebäudetypologien sowie der Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltsanzahl führen zu einer Veränderung des (Wohn-)Baulandbedarfs. Um mögliche Entwicklungen frühzeitig erfassen zu können, werden Prognosen für die nächsten 10 bis 15 Jahre erstellt. Auf diese Weise ist die Planung im Stande mit Hilfe konkreter Zahlen den zukünftigen Baulandbedarf zu argumentieren und notwendige Maßnahmen einzuleiten.

5.5.1 Herangehensweise

Im folgenden wird kurz erläutert wie an die Baulandbedarfsberechnung herangegangen wurde und welche Faktoren als Grundlage für die Ermittlung und Berechnung der drei verschiedenen Szenarien dienen. Außerdem werden grob die Berechnungen erläutert, um einen Einblick in die Vorgangsweise zu geben und die Ergebnisse nachzuvollziehen.

Als Datengrundlage wurde die Bevölkerungsprognose von Thema 6 „Bevölkerung und Soziales“ und die Gebäudebestände von Thema 4 „Bauliche Strukturen“ sowie Daten zur Haushaltssstruktur von dem vorherigen Kapitel 5.4 Gebäude- und Wohnungsstruktur verwendet. Alle weiteren Daten wurden selbstständig berechnet.

Für alle Szenarien wurde die Bevölkerungsprognose mit Wanderungsbilanz verwendet. Zur Berechnung des Wohnbaulandbedarfs wurde die Wohnbaulandbedarfsberechnung der Gemeinde Stattegg als Vorlage genommen.

Für die Berechnung waren neben der Bevölkerungszahl, Haushaltsanzahl und der durchschnittlichen Haushaltsgröße, um den Neubaubedarf zu berechnen, auch die momentanen Wohngebäudebestände notwendig sowie die ungefähre Bauplatzgrößen der Wohngebäude nach Kategorie. Die Bauplatzgrößen wurden für Stattegg von der Wohnbaulandbedarfsberechnung der Gemeinde übernommen und für Andritz an die Andritzer Bebauungsstruktur angepasst. Dementsprechend fallen die Bauplatzgrößen in Andritz kleiner aus als in Stattegg.

Die Verteilungen der Wohngebäude dienen als Ausgangslage für die drei verschiedenen Szenarien. In jedem Szenario wurden die Wohngebäudebestände für die Neubauten der nächsten 10 Jahre verändert.

Auf den nachfolgenden Seiten werden die drei verschiedenen Szenarien für den Baulandbedarf für die nächsten 10 Jahre genauer betrachtet und in direktem Vergleich mit den vorhandenen Baulandreserven gesetzt. Dabei ist notwendig zu erwähnen, dass der Wert der Baulandreserve für alle Baulandreserven gilt. Das bedeutet, dass eventuell auch weitere Nutzungen neben der Wohnnutzung für die Baulandreserve vorgesehen werden. Für dieses Kapitel wird dies allerdings außer Acht gelassen.



Abb. 5.50: Siedlung in Stattegg mit unbebauter Fläche im Vordergrund. Quelle: Plachetzky, 2022

5.5.2 Szenario 1: Zunahme an Einfamilienhäusern

Andritz 2032

Ausgangslage

sich fortsetzender Trend bei der Haushaltsanzahl und der \bar{x} Haushaltsgröße

Bevölkerungszahl	Haushaltsanzahl	\bar{x} Haushaltsgröße	Neubaubedarf
20.888	9.636	2,17	867 WE

Annahme

Immer mehr Menschen wollen in Einfamilienhäusern leben. Die Gebäudebestände der Neubauten der nächsten 10 Jahre sind wie folgt:

Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
85%	15%

Berechnung Wohnbaulandbedarf

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Einfamilienhäuser	737	700 m ²	51,59 ha
Mehrfamilienhäuser	130	250 m ²	3,25 ha
Summe			54,84 ha

Abb. 5.51: Szenario 1 Baulandbedarfsberechnung in Andritz. Quelle: Hansmeyer, 2022

In Szenario 1 entwickelt sich die Bebauungsstruktur negativ weiter. Der Bau von Einfamilienhäusern verbraucht viel Fläche. Ein Einfamilienhaus für eine Wohngemeinschaft benötigt rund 700m² Bauplatzgröße, wohingegen ein Mehrfamilienhaus auf eine Wohneinheit runtergerechnet nur rund ein Drittel an Fläche benötigt.

Für Andritz bedeutet dies innerhalb der nächsten 10 Jahre, dass rund 54,84 Hektar Wohnbauland notwendig sind, um die wachsende Bevölkerung aufzunehmen. Andritz hat momentan eine Baulandreserve von 64,90 Hektar. 10 Hektar Baulandreserve bleibt verfügbar.

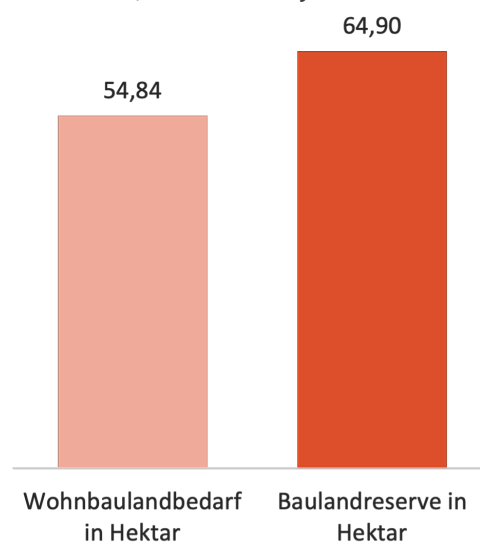


Abb. 5.52: Vergleich Bedarf und Reserve Szenario 1 Andritz. Quelle: Hansmeyer, 2022

Stattegg 2032

Ausgangslage

sich fortsetzender Trend bei der Haushaltsanzahl und der \bar{x} Haushaltsgröße

Bevölkerungszahl	Haushaltsanzahl	\bar{x} Haushaltsgröße	Neubaubedarf
3.248	1.493	2,22	209 WE

Annahme

Immer mehr Menschen wollen in Einfamilienhäusern leben. Die Gebäudebestände der Neubauten der nächsten 10 Jahre sind wie folgt:

Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
99%	1%

Berechnung Wohnbaulandbedarf

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Einfamilienhäuser	207	800 m ²	16,55 ha
Mehrfamilienhäuser	2	400 m ²	0,08 ha
Summe			16,64 ha

Abb. 5.53: Szenario 1 Baulandbedarfsberechnung in Stattegg. Quelle: Hansmeyer, 2022

Ähnlich zu Andritz ist in Stattegg zu erkennen, dass der berechnete Wohnbauland von 16,64 Hektar die Baulandreserve der Gemeinden nicht ansatzweise überschreitet. Es muss jedoch auch festgehalten werden, dass die gegenwärtigen Gebäudebestände in Stattegg nur kaum von den Gebäudebeständen der Neubauten der nächsten 10 Jahre abweicht. Momentan sind 98% der Wohngebäude in Stattegg Einfamilienhäuser und nur 2% Mehrfamilienhäuser.

Daraus lässt sich schließen, dass Stattegg für die zukünftige Bevölkerung und den weiteren Wachstum ausreichend Baulandreserven zur Verfügung hat.

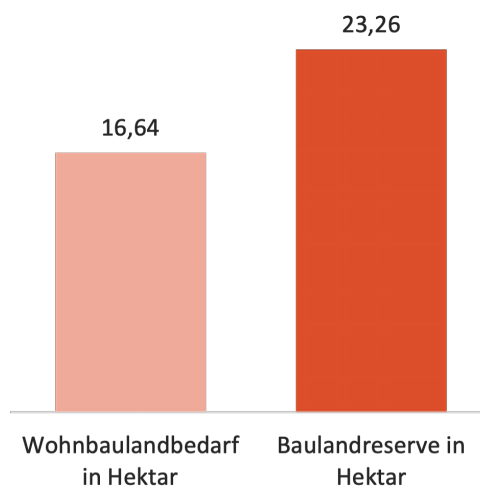


Abb. 5.54: Vergleich Bedarf und Reserve Szenario 1 Stattegg. Quelle: Hansmeyer, 2022

5.5.3 Szenario 2: dichtere Bebauungsstruktur

Andritz 2032

Ausgangslage

sich fortsetzender Trend bei der Haushaltsanzahl und der ø Haushaltsgröße

Bevölkerungszahl	Haushaltsanzahl	ø Haushaltsgröße	Neubaubedarf
20.888	9.636	2,17	867 WE

Annahme

Die Gemeinde hat erkannt, dass ein Wandel in der Bebauungsweise geschehen muss. Die Gebäudebestände der Neubauten der nächsten 10 Jahre sind wie folgt:

Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
25%	75%

Berechnung Wohnbaulandbedarf

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Einfamilienhäuser	217	700 m ²	15,17 ha
Mehrfamilienhäuser	650	250 m ²	16,26 ha
Summe			31,43 ha

Abb. 5.55: Szenario 2 Baulandbedarfsberechnung in Andritz. Quelle: Hansmeyer, 2022

Wenn für die zukünftigen 10 Jahre eine dichtere Bebauung in Andritz angestrebt wird und dementsprechend rund 75% der Neubauten der nächsten 10 Jahre Mehrfamilienhäuser sein werden, dann ist ein Wohnbaulandbedarf von 31,43 Hektar im Bezirk Andritz zu erwarten.

Im Vergleich zum Szenario 1 werden rund 20 Hektar weniger an Wohnbauland notwendig, um Wohnungen für die gesamte Bevölkerung zu schaffen. Das bedeutet gleichzeitig auch, dass im Jahr 2032 über 30 Hektar Baulandreserve weiterhin zur Verfügung stehen, wobei diese auch in den nächsten 10 Jahren für andere Nutzungen verwendet werden können.

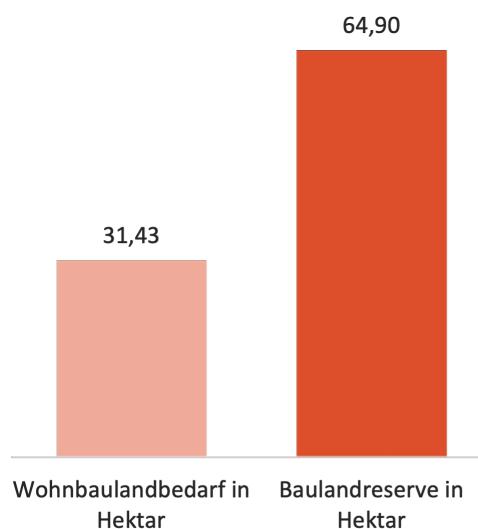


Abb. 5.56: Vergleich Bedarf und Reserve Szenario 2 Andritz. Quelle: Hansmeyer, 2022

Stattegg 2032

Ausgangslage

sich fortsetzender Trend bei der Haushaltsanzahl und der \bar{x} Haushaltsgröße

Bevölkerungszahl	Haushaltsanzahl	\bar{x} Haushaltsgröße	Neubaubedarf
3.248	1.493	2,22	209 WE

Annahme

Die Gemeinde hat erkannt, dass ein Wandel in der Bebauungsweise geschehen muss. Die Gebäudebestände der Neubauten der nächsten 10 Jahre sind wie folgt:

Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
50%	50%

Berechnung Wohnbaulandbedarf

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Einfamilienhäuser	104,5	800 m ²	8,36 ha
Mehrfamilienhäuser	104,5	400 m ²	4,18 ha
Summe			12,54 ha

Abb. 5.57: Szenario 2 Baulandbedarfsberechnung in Stattegg. Quelle: Hansmeyer, 2022

Das Szenario 2 bedeutet für die Gemeinde Stattegg eine deutliche Verringerung von Einfamilienhäusern. Nur noch rund 50% der Neubauten der nächsten 10 Jahre sollen Einfamilienhäuser sein. Das ist zum momentanen Stand von 2022 eine Verringerung von 48%.

Nach diesem Szenario wird ein Wohnbaulandbedarf von 12,54 Hektar für die nächsten 10 Jahre erwartet.

Im Jahr 2032 würden in Stattegg noch rund 10 Hektar Baulandreserve weiterhin zur Verfügung stehen, vorausgesetzt Stattegg strebt weiterhin eine überwiegende Gebäudenutzung für die Baulandreserven an.

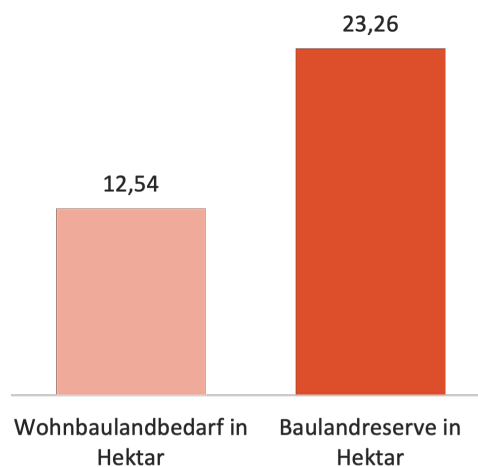


Abb. 5.58: Vergleich Bedarf und Reserve Szenario 2 Stattegg. Quelle: Hansmeyer, 2022

5.5.4 Szenario 3: Weiterführung der gegenwärtigen Bebauungsstruktur

Andritz 2032

Ausgangslage

sich fortsetzender Trend bei der Haushaltsanzahl und der \emptyset Haushaltsgröße

Bevölkerungszahl	Haushaltsanzahl	\emptyset Haushaltsgröße	Neubaubedarf
20.888	9.636	2,17	867 WE

Annahme

Die gegenwärtige Bebauungsstruktur verändert sich für die nächsten 10 Jahre nicht. Die Gebäudebestände der Neubauten der nächsten 10 Jahre sind wie folgt:

Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
75%	25%

Berechnung Wohnbaulandbedarf

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Einfamilienhäuser	650	700 m ²	45,52 ha
Mehrfamilienhäuser	217	250 m ²	5,42 ha
Summe			50,94 ha

Abb. 5.59: Szenario 3 Baulandbedarfsberechnung in Andritz. Quelle: Hansmeyer, 2022

Das dritte Szenario betrachtet den Wohnbaulandbedarf bei Weiterführung der gegenwärtigen Bebauungsstruktur. Das bedeutet für den Bezirk Andritz, dass 75% der Neubauten der nächsten 10 Jahre Einfamilienhäuser sind und 25% Mehrfamilienhäuser.

Auf Grundlage dieser Gebäudebestände ergibt sich für die nächsten 10 Jahre bei 867 neuen Wohneinheiten ein Bedarf von 50,94 Hektar Wohnbauland. Besonders im Vergleich mit Szenario 2, stellt dies einen immensen Flächenverbrauch für die alleinige Wohnnutzung in den nächsten 10 Jahren dar. Dennoch bleiben 14 Hektar Baulandreserve verfügbar.

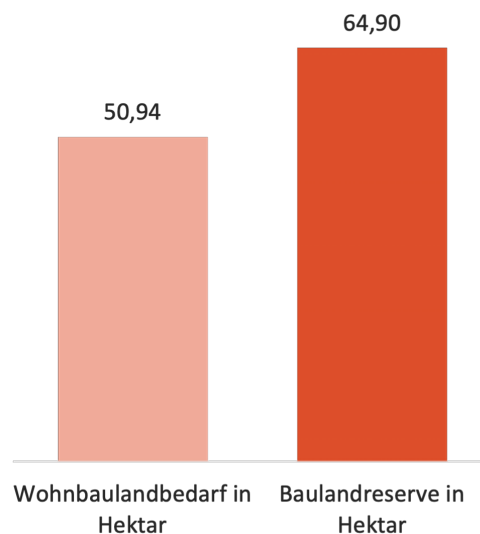


Abb. 5.60: Vergleich Bedarf und Reserve Szenario 3 Andritz. Quelle: Hansmeyer, 2022

Stattegg 2032

Ausgangslage

sich fortsetzender Trend bei der Haushaltsanzahl und der \bar{x} Haushaltsgröße

Bevölkerungszahl	Haushaltsanzahl	\bar{x} Haushaltsgröße	Neubaubedarf
3.248	1.493	2,22	209 WE

Annahme

Die gegenwärtige Bebauungsstruktur verändert sich für die nächsten 10 Jahre nicht. Die Gebäudebestände der Neubauten der nächsten 10 Jahre sind wie folgt:

Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
98%	2%

Berechnung Wohnbaulandbedarf

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Einfamilienhäuser	205	800 m ²	16,38 ha
Mehrfamilienhäuser	4	400 m ²	0,17 ha
Summe			16,55 ha

Abb. 5.61: Szenario 3 Baulandbedarfsberechnung in Stattegg. Quelle: Hansmeyer, 2022

Bei Weiterführung der gegenwärtigen Bebauungsstruktur sind 98% der Neubauten der nächsten 10 Jahre Einfamilienhäuser und 2% Mehrfamilienhäuser. Der daraus berechnete Wohnbaulandbedarf für 209 Wohneinheiten ergibt 15,55 Hektar. Auch bei diesem Szenario überschreitet der berechnete Wohnbaulandbedarf die momentanen Baulandreserven in Stattegg nicht. Es stehen noch rund 7,71 Hektar an Baulandreserven der Gemeinde Stattegg zur Verfügung.

In allen drei Szenarien verfügt Stattegg noch über 5 Hektar Baulandreserve. Somit wird der Baulandbedarf der wachsenden Bevölkerung bis 2032 gedeckt.

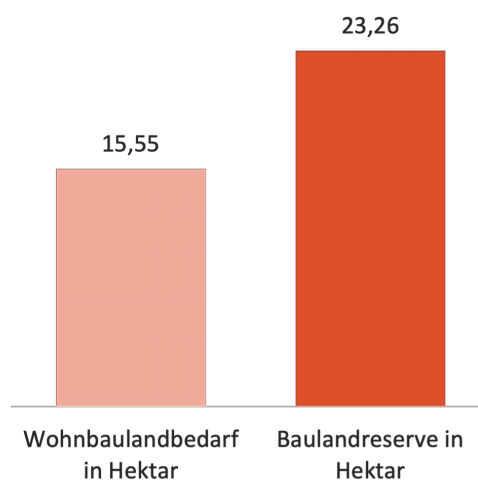


Abb. 5.62: Vergleich Bedarf und Reserve Szenario 3 Stattegg. Quelle: Hansmeyer, 2022

5.6 Leerstand

Im folgenden Kapitel wird auf den Leerstand in Andritz und Stattegg eingegangen. Die Erfassung von Leerständen ist eine wichtige Maßnahme, um Problemzonen zu definieren und Handlungsbedarf durch Maßnahmen zu konkretisieren. Leerstände haben einen deutlichen Einfluss auf die Attraktivität von Innenstädten und sind im Sinne der planvollen Nutzung von Bauland zu vermeiden.

Auf Grundlage unserer Erhebung vor Ort konnte festgestellt werden, dass sich Leerstände hauptsächlich entlang von Hauptachsen und der Zentrumszone von Andritz befinden. Der Leerstand von Erdgeschosszonen macht dabei den Großteil aus. In Stattegg konnten keine Leerstände erfasst werden.

"Wir haben in Stattegg faktisch keinen Leerstand"

Ozec Philipp, Vizebürgermeister Stattegg, 2022

5.6.1 Erhebung der Leerstände in Graz

In der Stadt Graz wird trotz eines geschätzten Wohnungsleerstandes von circa 38.000 Wohneinheiten weiterhin viel gebaut. Die Umwidmung von Grünland in Bauland und die damit einhergehende Errichtung von Neubauanlagen stieg in den vergangenen Jahren stark an. Die Erhebung, Bewertung und Nutzung des bestehenden Wohnungsleerstandes blieb bis 2021 außer Acht. Ab 2021 sollten die Leerstände der Stadt in

allen Bezirken erhoben werden, indem die Melderegister mit dem Gebäuderegister verglichen werden. Zudem sollte der Energieverbrauch einzelner Wohneinheiten ausgewertet werden. Bislang wurden keine Ergebnisse einer solchen Erhebung veröffentlicht.

Auch der Leerstand von Erdgeschosszonen ist in allen Bezirken vermehrt zu beobachten. Das Projekt Leerstandsaktivierung durch Zwischenraumnutzung setzt sich dafür ein, das leer stehende Räume, Gebäude und Geschäftslokale für verschiedene neue Zwischennutzungen von Grazer*innen genutzt werden können. Gefördert wird das Projekt von der Abteilung für Wirtschafts- und Tourismusentwicklung der Stadt.

Projekte, wie das der Raumbasis und die Aktivierung von Leerständen, beschränken sich in Graz jedoch hauptsächlich auf den Stadtkern und sind bis in den Bezirk Andritz noch nicht durchgedrungen.

5.6.2 Dokumentation der Leerstände in Andritz

In Andritz beziehen sich die Leerstände hauptsächlich auf die Umgebung des Hauptplatzes und der Andritzer Reichsstraße. Die leer stehenden Erdgeschosszonen entlang der Hauptachse beeinträchtigen die Attraktivität für Fußgänger*innen. Zudem wird das Potential dieser Hauptachse, als lebendige Geschäftsstraße und Erweiterung des Zentrums von Andritz nicht genutzt. Die leer stehenden Schaufenster senken die Frequenz von Fußgänger*innen in diesem Gebiet. Einige der Leerstände sind ehemalige Einzelhändler, die aufgrund

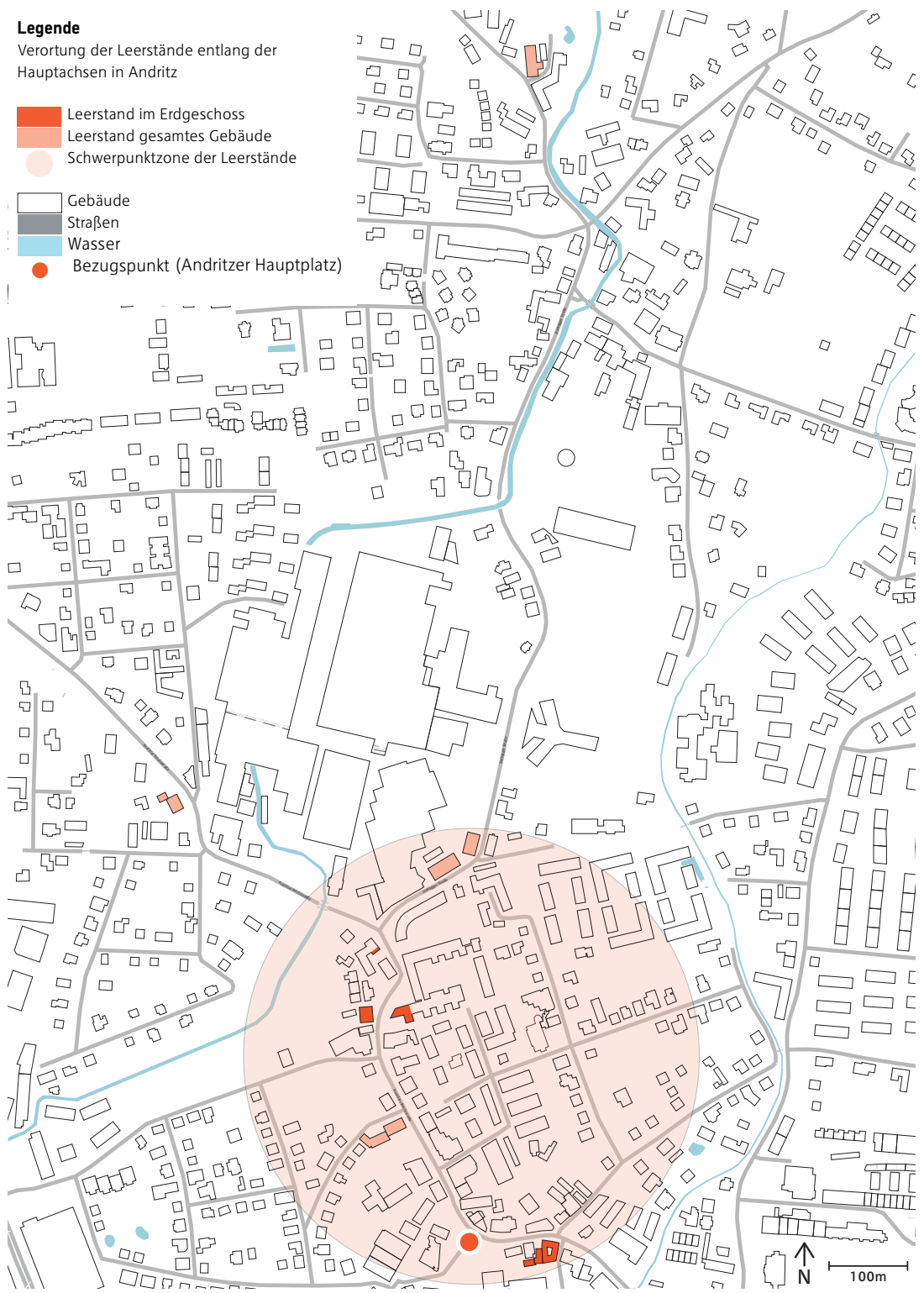


Abb. 5.63: Verortung des Leerstandes in Andritz. Quelle: Siemers, 2022

der Digitalisierung und dem Druck von Handelsketten ihr Geschäft nicht erhalten konnten. Zudem steht das kleine Zentrum von Andritz in großer Konkurrenz zur Innenstadt von Graz. Diese bietet im Gegensatz zu Andritz mehrere Geschäftsstraßen und ein vielfältiges Angebot.

5.6.3 Beispiele der Leerstände in Andritz

Der größte leer stehende Wohnbau ist Teil der Andritz AG und befindet sich in deren Besitz. Das ehemalige Wohnhaus für Mitarbeiter*innen wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt. Das liegt zum einen an dem Zustand des Gebäudes und zum anderen daran, dass die große Anzahl an Wohneinheiten von der

Andritz AG nicht mehr benötigt werden. Konkrete Pläne für die weitere Nutzung des Gebäudes hat die Maschinenfabrik zur Zeit noch nicht. Bei Nachfrage wurde jedoch angedeutet, dass die Möglichkeit bestehe die Gebäude in Zukunft zu verkaufen und als Wohngebäude zu nutzen. Entlang der Andritzer Reichsstraße stehen mehrere Geschäftslokale leer. Die ehemaligen Geschäfte und Cafés mit Schaufenstern werden aktuell nicht genutzt und sehen zum Teil auch verwahrlost aus. Auf Höhe der Reichsstraße 41 steht ein gesamtes leer stehendes Gebäude dessen Bausubstanz gut ist. Nahe des Hauptplatzes von Andritz steht zur Zeit ein zweistöckiges Gebäude leer. Dieses steht zum Verkauf oder zur Vermietung für eine gewerbliche Nutzung. Auch die ehemalige Mühle an der Stat-



Abb. 5.64: Leerstand der Andritz AG. Quelle: Plachetzky, 2022

teggerstraße wird zur Zeit nur teilweise genutzt. Teile der historischen Bebauung stehen leer, sollen aber aufgrund ihrer Besonderheit erhalten bleiben.



Abb. 5.65: Leerstand Andritzer Reichsstraße 41. Quelle: Plachetzky, 2022



Abb. 5.67: Leerstand ehemalige Mühle. Quelle: Plachetzky, 2022



Abb. 5.68: Leerstand Andritzer Reichsstraße. Quelle: Plachetzky, 2022



Abb. 5.66: Leerstand Andritzer Reichsstraße 31. Quelle: Plachetzky, 2022

5.7 Zersiedelung

Zuletzt erfolgt eine Analyse der Zersiedlungstendenzen von Stattegg und Andritz. Nach der Erklärung des Begriffs werden Beispiele zur Zersiedelung in der Region aufgezeigt und erläutert.

5.7.1 Was ist Zersiedelung?

Die Zersiedelung ist eine der zentralen Themen, welches die moderne Raumplanung seit ihrer Entstehung prägt und gilt grundsätzlich als Resultat schlechter oder mangelhafter Planung in der Siedlungsentwicklung.

Eine zersiedelte Landschaft sticht normalerweise aufgrund bestimmter Kennzeichen heraus und bildet das genaue Gegenteil einer kontrollierten und geplanten sowie nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zu diesen Merkmalen gehören Aspekte, wie eine sehr geringe Bebauungsdichte auf einer vergleichsweise großen Fläche. Die Folge ist eine fleckenhafte, gestreute Form der Bebauung, welche optisch wahrnehmbar ist und den Grundsätzen einer effizienten und nachhaltigen Flächeninanspruchnahme gänzlich widerspricht.



Abb. 5.69: Beispiel einer zersiedelten Landschaft. Quelle: fotocommunity.de, 2022

Maßnahmen, welche Zersiedlungstendenzen entgegenwirken, beinhalten beispielsweise Aspekte wie die Verdichtung bestehender Siedlungsflächen, der Etablierung von Siedlungsgrenzen oder einer gründlichen Auseinandersetzung und Aufarbeitung der Thematik in den jeweiligen überörtlichen sowie örtlichen Entwicklungskonzepten sowie -programmen.

5.7.2 Zersiedelung in Andritz und Stattegg

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass sowohl die Gemeinde Stattegg als auch der Bezirk Andritz eine kompakte Siedlungsstruktur aufweisen, welche in den jeweiligen örtlichen Entwicklungskonzepten durch natürliche sowie politische Siedlungsgrenzen definiert ist.

Die Gemeinde Stattegg benennt das Entgegenwirken von Zersiedlungstendenzen mit Hilfe von Entwicklungsgrenzen und -bereichen als konkrete Maßnahme in der aktuellen Auflage des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Die Ortschaften Haas und Rannach bilden die Ausnahme, da hier keine kompakte Siedlungsstruktur zu erkennen ist. Der Schwarzplan zeigt eine Vielzahl an einzeln stehenden Gebäuden, welche zum Teil auch von eigenen Straßen erschlossen werden. Zwar kann gesagt werden, dass hier Zersiedlungstendenzen abzulesen sind, jedoch halten sich diese noch in Grenzen.

Im Stadtteil Andritz hingegen ist ein ähnliches Bild wie in der Gemeinde Stattegg zu erkennen. Auch hier wird die Siedlungsentwicklung aktiv gesteuert, was zur Folge hat, dass Zersiedelungstendenzen ebenfalls nicht großflächig aufzufinden sind.

Der Bezirk Andritz hat im Bereich der Siedlungsentwicklung jedoch weniger mit Problemen der Zersiedelung zu kämpfen, sondern ist gezwungen sich auf dem Baulückenschluss, aufgrund des begrenzten vorhandenen Baulandes, zu konzentrieren.

Die Verdichtung und die Vernetzung von Siedlungsgebieten durch die Bebauung von Baulücken kann grundsätzlich als positiv bewertet werden, jedoch ist zu beachten, dass rasche und nicht gut geplante Verdichtung auch einen hohen Grad an Versiegelung und den Verlust von wertvollem Boden zur Folge haben kann.

Historischer und topografischer Kontext

Der Grad der Zersiedelung im Gebiet kann außerdem durch einen Blick auf das historische Wachstum sowie die Topografie des Gebiets erklärt werden. Aufgrund dessen, dass der Bezirk Andritz im Norden von einigen Hügeln und Gebirgszügen sowie im Süden von der Mur begrenzt ist, blieb nur der ebenerdige Teil des Gebiets zu Bebauung und intensiven Nutzung übrig. Trotzdem eine Vielzahl der Siedlungsstrukturen bereits bis in die Hanglagen des Umlandes hineinreichen, fokussiert sich der Großteil der Bebau-

ung noch immer auf die ebenerdigen Flächen des Gebiets.

Über dieses von Süden nach Norden verlaufende Flachland entstand zudem die Verbindung zur Gemeinde Stattegg, welche heute mit dem Bezirk Andritz bereits zusammenwächst. Da Stattegg Teil des sogenannten Hügel- und Schöckellandes ist, konnte die Bebauung in der Gemeinde ebenfalls nur in begünstigter Tallage erfolgen. Bis auf einzelne landwirtschaftliche Betriebe, befindet sich die Siedlungsgebiete im südlichen Zentralraum der Gemeinde. Eine genauere Darstellung der topografischen Voraussetzungen des Gebiets bietet Kapitel 2 des Analyseberichts.



Abb. 5.70: Luftbild Haas/ Rannach. Quelle: Google Maps, 2022

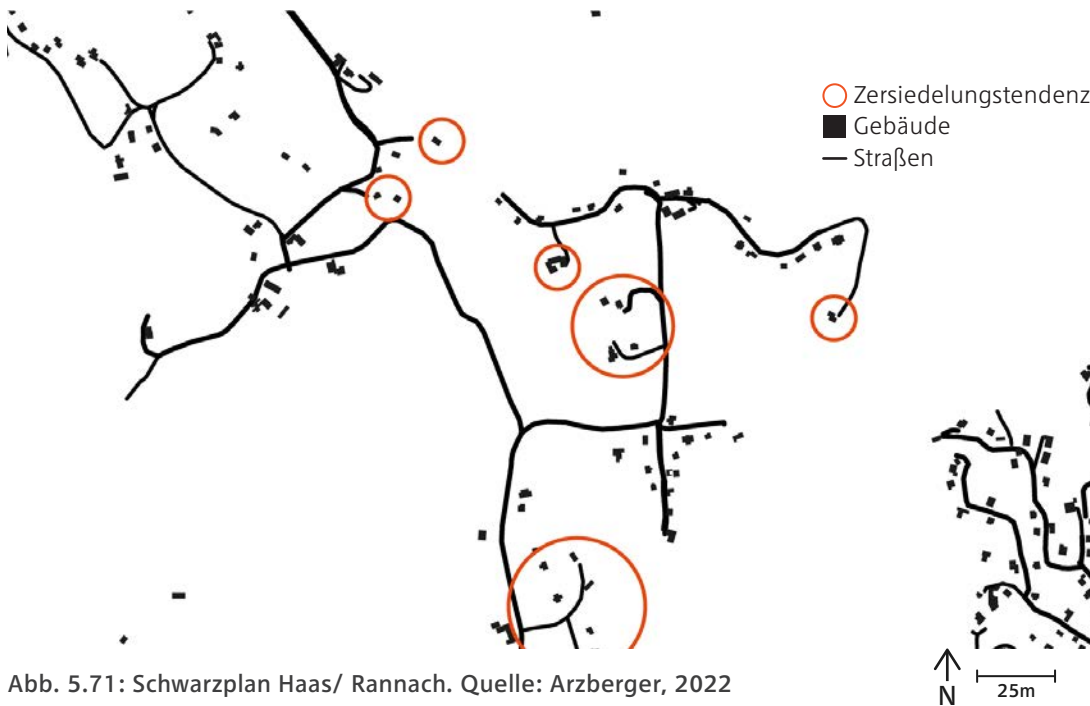


Abb. 5.71: Schwarzplan Haas/ Rannach. Quelle: Arzberger, 2022



Abb. 5.72: Luftbild Andritz. Quelle: Google Maps, 2022

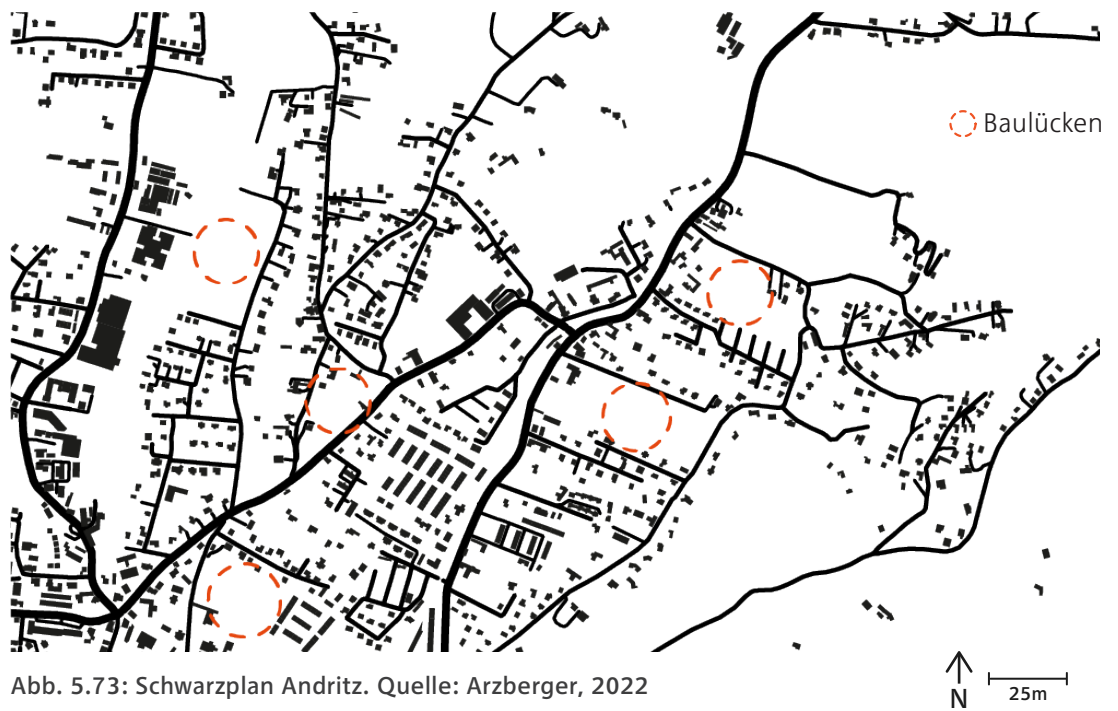


Abb. 5.73: Schwarzplan Andritz. Quelle: Arzberger, 2022

5.8 Analyse der Daten

Im letzten Kapitel werden die erworbenen Erkenntnisse und Aussagen der Analyse zusammengefasst und Aussagen getroffen, welche aufzeigen, wo es potentielle Entwicklungs-, Verdichtungs- oder Rückwidmungsflächen gibt. Dabei wird allein der Bezirk Andritz dargestellt, da in Stattegg nur sehr kleine, wenig aussagekräftige Baulandreserven beziehungsweise Potentialflächen vorhanden sind.

5.8.1 Entwicklungspotential

Der Bezirk Andritz besitzt einige zentrumsnahe sowie etwas weiter außen liegende Baulandreserven, welche optimal für die Entwicklung neuer städtebaulicher Projekte genutzt werden können. All diese Flächen setzen sich aus mehreren noch nicht bebauten Parzellen zusammen. Zudem sind diese potentiellen Entwicklungsflächen bereits als Bauland gewidmet.

Die beiden mittig liegenden Flächen würden sich dabei besonders für den Mehrfamilienhausbau eignen, da die Nähe zum Zentrum, die naheliegende neue Volksschule sowie die direkte Lage am Ursprungs-Radweg erwähnenswerte standortspezifische Wohnqualitäten bieten.

Die nord-östlich liegende Entwicklungsfläche bildet insgesamt die größte zusammenhängende Fläche und eignet sich somit ebenfalls optimal für den Mehrgeschossbau. Die Fläche besteht aus zwei Grundstücken die zusammen eine Größe von 3,9 Hektar aufweisen. Nimmt man, wie in der Baulandbedarfsrechnung im Kapitel 5.5, einen Bauplatz-

bedarf für mehrgeschossige Wohnbauten von 250m² pro Wohneinheit an, so kann man davon ausgehen, dass 157 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern auf der Fläche Platz finden würden.

Allein durch diese Fläche könnten 18% des errechneten Neubaubedarfs abgedeckt werden. Bei einem Bedarf von 700m² für Einfamilienhäuser würden im Gegensatz dazu 56 Einfamilienhäuser Platz finden. Bei einer Haushaltsgröße von 2,21 Personen pro Wohneinheit würde die Fläche für 347 neue Andritzer*innen ausreichen, vorausgesetzt man entscheidet sich für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Bei einer reinen Bebauung mit Einfamilienhäusern bietet die Fläche einen Wohnort für 124 Personen.

Auch die kleinere Fläche im Süden von Andritz hätte bei einer Mehrfamilienhausbebauung Platz für 33 Wohneinheiten beziehungsweise 73 neue Bewohner*innen.

5.8.2 Verdichtungspotential

In der Karte sind insgesamt vier großflächige Bereiche eingezeichnet, welche Potential zur verdichteten Bebauung aufweisen. Diese Flächen zeichnen sich vor allem durch zahlreich vorhandene, kleinere Baulücken aus, welche durch eine optimale Nutzung, die empfohlenen Verdichtungsmaßnahmen vorantreiben könnten.

Die Wahl der Gebäudetypologie spielt beim Verdichtungspotential jedoch ebenfalls eine zentrale Rolle. Die eingezeichneten Gebiete bestehen, mit Ausnahme einiger einzelner Bauten, fast

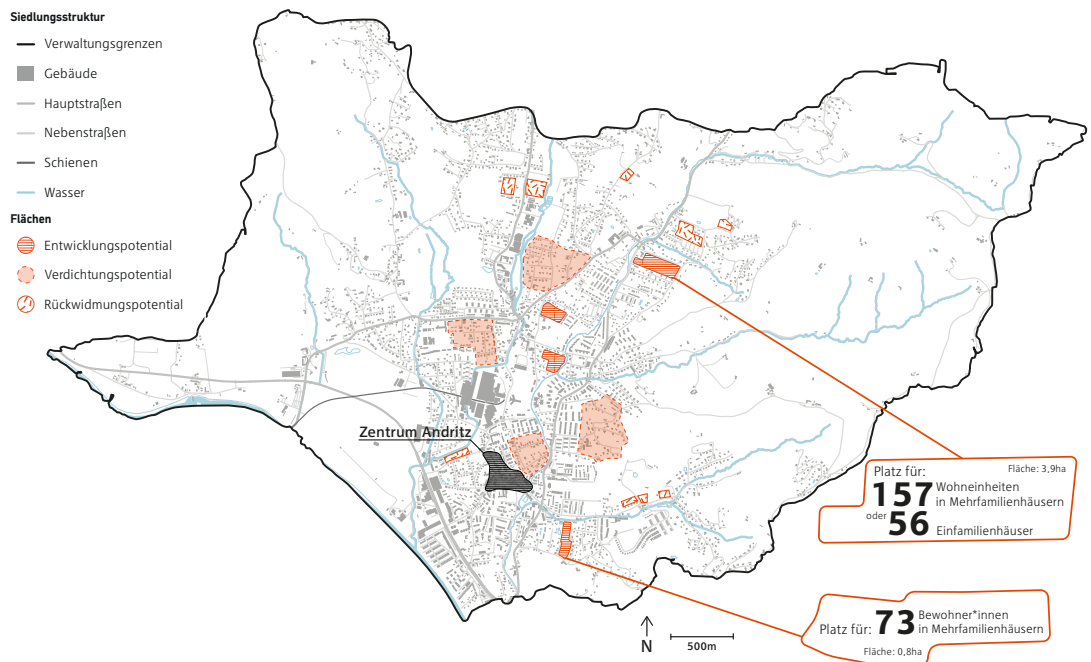


Abb. 5.74: Verortung von Potentialflächen in Andritz. Quelle: Arzberger, 2022

ausschließlich aus Einfamilienhäusern, welche die Bebauungsform mit der geringsten Einwohnerdichte pro Fläche darstellt. Dies ist vermutlich auf das historische Wachstum des Bezirks zurückzuführen, da die geringe Verfügbarkeit von Boden sowie die Notwendigkeit zur Verdichtung als eher jüngere Phänomene im Planungsverständnis bezeichnet werden können. Der Einfamilienhausbau war zu früheren Zeiten in Randgebieten außerdem stark verbreitet.

5.8.2 Rückwidmungspotential

Wie bereits im Kapitel der Baulandbedarfsermittlung erwähnt wurde, verfügt Andritz über eine Vielzahl an Baulandreserven, welche in allen der angeführten Szenarien den zukünftigen Flächenbedarf des Bezirks abdecken würden. Deswegen wurden ebenfalls Aussagen zu bereits gewidmeten Flächen getätigt, welche möglicherweise rückgewidmet und anders genutzt werden könnten. Im Norden des Bezirks sind zwei Flächen kenntlich gemacht, die sich für eine potentielle Rückwidmung eignen würden. Dies kann damit argumentiert werden, dass diese Flächen an eine bereits vorhandene Grünfläche sowie den Andritz-

bach angrenzen, weshalb diese Grundstücke zur Etablierung weiterer öffentlich zugänglicher Grünflächen genutzt werden könnten.

Zentrumsnah befindet sich ebenfalls unbebautes Bauland mit Potential zur Grünraumnutzung. Diese Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Naschgarten, welcher durch Addition dieser Fläche erweitert werden könnte. Hier fließt ebenfalls der Andritzbach vorbei.

Ein weiteres Rückwidmungsareal befindet sich im Nordosten des Bezirks und wurde nach gründlicher Betrachtung nicht als weitere potentielle Entwicklungsfläche deklariert. Ein Argument dafür stellt die Berechnung des Baulandbedarfs dar, da dieses Gebiet - sollte die zukünftige Entwicklung nach Szenario zwei oder drei stattfinden - nicht als zusätzliches Bauland benötigt werden sollte. Zudem würde dieses Areal, wie einige weitere im Randbereich liegende Flächen, weder Lücken schließen noch durch eine Bebauung den Zersiedelungstendenzen entgegenwirken. Folglich wäre eine Rückwidmung beziehungsweise eine Umnutzung vorstellbar.

5.9 Fazit

Aufgrund der wachsenden Bevölkerung und der sich verändernden Strukturen in der Gemeinde Stattegg und dem Bezirk Andritz ist der Flächenwidmungsplan ein wichtiges Instrument, um den Flächenverbrauch zu organisieren und im Sinne einer planvollen und nachhaltigen Bodenpolitik zu steuern. Aufgrund der sich verändernden Umstände muss der Flächenwidmungsplan immer flexibel bleiben und angepasst werden. Dies passiert sowohl in Andritz als auch in Stattegg, indem aktuelle und erneuerte Auflagen des Plans regelmäßig erlassen werden. Dabei wird auch immer mehr auf einen flächensparenden und schonenden Umgang mit den Gebieten eingegangen.

Eine Besonderheit, die anhand des Plans zu erkennen ist, ist das vermeintliche Zusammenwachsen des Bezirks in Graz mit der Gemeinde des Umlandes. Entlang einer Achse ziehen sich die Widmungen abseits der Freilandwidmung durch das Zentrum von Andritz bis in das Zentrum von Stattegg. Dennoch sind beide Gebiete stark vom Freiland geprägt.

Unterschiede zeigen sich jedoch in der Flächenbilanz. Stattegg hat trotz der insgesamt größeren Fläche einen geringeren Teil als Bauland gewidmet. In Andritz ist die Vielfalt von Baulandwidmung zudem deutlich höher. Das reine Wohngebiet macht dennoch in beiden Gebieten den größten Teil des Baulandes aus, was daran liegt, dass der Schwerpunkt des Bezirks und der Gemeinde auf dem Wohnen liegt.

Auch die Reserven des Wohnbaulandes sind sowohl in Andritz als auch in Stattegg hoch. In Andritz sind die Reserven jedoch fast dreimal so hoch wie in Stattegg und das trotz des bereits starken Anstiegs von neu gewidmetem Wohnbauland in der Vergangenheit. Insgesamt sind die Anteile von Wohngebäuden im Bezirk und in der Gemeinde besonders hoch. Dabei ist die Wohnfläche pro Wohneinheit in Stattegg höher und auch die Haushaltsgrößen sind etwas größer als in Andritz. Das liegt vor allem an dem großen Anteil von Einfamilienhäusern und Familien in Stattegg.

Die drei selbst aufgestellten Szenarien bestätigen, dass die aktuellen Baulandreserven von Andritz und Stattegg für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauland ausreichend sind und den Bedarf decken können. Allerdings ist dabei zu beachten, dass in allen Szenarien nur von einer Deckung durch Wohnbauland ausgegangen wird. Dies ist jedoch nicht realistisch, da neben der Wohnnutzung auch andere Nutzungen auf den Flächen entstehen müssen, um eine funktionierende Infrastruktur aufrecht zu halten. Zudem zeigen sie auf, dass der Bedarf sowohl durch die Errichtung von ausschließlich Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern gedeckt werden kann. Die Entscheidung der Nutzung des Wohnbaulandes und der Umsetzung zur Deckung des Bedarfs liegt also bei der Gemeinde Stattegg beziehungsweise der Stadt Graz und muss mit Blick auf die Themen wie Zersiedelung oder dem Bodenverbrauch getroffen werden.

Andritz und Stattegg betreiben bereits eine aktive Bodenpolitik und setzen Grenzen für die Entstehung und Ausdehnung von Bauland. Trotzdem kommt es in Teilen zur Zersiedlung und ungenutzten Leerständen. In Andritz ist vor allem das Schließen von Lücken ein wichtiges Thema für die zukünftige Nutzung von Flächen. Die damit verbundene Gefahr der starken Versiegelung, vor allem im Zentrumsbereich von Andritz, muss dabei jedoch berücksichtigt werden.

Das Schließen der Lücken und die Vermeidung der Zersiedelung kann durch die Nutzung von zusammenhängenden Baulandreserven geschehen. Besonders in Andritz gibt es mehrere größere zusammenhängende unbebaute Grundstücke mit Baulandwidmung. Betrachtet man den derzeitigen Bedarf an Wohnbauland und vergleicht diesen mit den vorhandenen Reserven, so stellt man fest, dass viele Fläche mit Entwicklungspotential fast den kompletten Bedarf decken können. Eine unbebaute, aber als Bauland gewidmete Fläche im Nord-Osten von Andritz, deckt 18% des Wohnbaulandbedarfs ab und bietet Platz für 347 Bewohner*innen. Das funktioniert jedoch nur, wenn auf Mehrgeschossbau bzw. Mehrfamilienhäuser gesetzt wird. Auch eine südlich gelegene Fläche mit Entwicklungspotential in Andritz kann 33 neue Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern aufnehmen. Aus diesem Grund ist es nicht notwendig, dass weiteres Freiland zu Bauland umgewidmet wird. Eher im Gegenteil: Besonders im Norden von Andritz besteht Rückwidmungspotential durch unbebautes Bauland.

Ansätze zum Schutz des Bodens und der bedachten Nutzung von Flächen, auf Grundlage des Flächenwidmungsplanes, sind in Andritz und Stattegg gegeben. An diese muss angeknüpft werden und konkrete Ziele zum flächensparenden Umgang müssen verfolgt werden. Zudem muss der flächenverbrauchende Schwerpunkt der Einfamilienhauserrichtung kompensiert oder verändert werden. Die Gemeinde und der Bezirk werden kein Problem mit verfügbarem Platz haben, sondern eher mit dem Schutz von wertvollen Boden, der Umsetzung einer nachhaltigen Bodenpolitik und dem Schließen von entstandenen Lücken. Es ist also in jedem Fall wichtig dies bei der weiteren Planung zu bedenken und bei der Umsetzung von Projekten zu berücksichtigen.

5.10 Quellenverzeichnis

Quellen

Arch D., Benedikt M., Konrad O., Marinics-Bertovic N., Rogl J., Stadt Graz, 2017, 4.0 Flächenwidmungsplan Graz, Graz.

BEV (2022), Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Grenzen der Bezirke und (Katastral-) Gemeinden: VGD Steiermark, <https://nextcloud.bev.gv.at/nextcloud/index.php/s/4Y2innM8r2dRbAg> (Oktober 2022), Wien

Der Standard (2021), In zwei Grazer Bezirken wird der Leerstand erhoben, <https://www.derstandard.at/story/2000129682623/in-zwei-grazer-bezirken-wird-der-leerstand-erhoben> (6. November 2022), Wien.

Gemeinde Stattegg (2021), Bauernmarkt, <https://www.stattegg.eu/de/in-stattegg/bauernmarkt/> (30. Oktober 2022), Wien.

Gemeinde Stattegg (2021), Der Flächenwidmungsplan, <https://www.stattegg.eu/de/service/flaechenwidmungsplan/> (30. Oktober 2022), Wien.

Gemeinde Stattegg (2021), Reitställe, <https://www.stattegg.eu/de/in-stattegg/reitstaelle/> (30. Oktober 2022), Wien.

Gemeinde Stattegg, (2022), Örtliches Entwicklungskonzept 5.00 / Entwurf, [https://www.stattegg.eu/fileadmin/Stattegg/Dokumente/Flächenwidmungsplan/STATT_500_ÖEK_Verordnung___Erläuterungen_AUFLAGE.pdf](https://www.stattegg.eu/fileadmin/Stattegg/Dokumente/Flaechenwidmungsplan/STATT_500_ÖEK_Verordnung___Erläuterungen_AUFLAGE.pdf) (30.10.2022), St.Pölten

Graz (2017), 4.0 Flächenwidmungsplan, <https://www.graz.at/cms/beitrag/10084441/7758072/Flaechenwidmungsplan.html> (10. November), Wien.

Hügel & Schöcklland, Tourismus, <https://www.huegelland.at/tourismus/> (30. Oktober 2022), Wien.

Museum Joanneum (2018), 12. Bezirk Andritz, <https://www.museum-joanneum.at/kulturgeschichte-online/graz-ein-streifzug-durch-die-landeshauptstadt/12-bezirk-andritz> (6. November 2022), Wien.

Raumbasis (2017), Raumbasis Leerstandsaktivierung durch Zwischennutzung, <http://raumbasis.at/ueber/> (5. November 2022), Wien.

Schwick C., Jaeger J., Kienast F. (2011), Zersiedelung messen und vermeiden, <https://www.dora.lib4ri.ch/wsl/islandora/object/wsl:9141/datastream/PDF> (29.10.2022), St.Pölten

Steiermark, GIS Steiermark, <https://gis.stmk.gv.at/wgportal/atlasmobile/map/Planung%20-%20Kataster/Flächenwidmung> (5. November 2022), Wien.

STROG 2010, Steiermark Raumordnungsgesetz 2010.

Wohnbaulandbedarf und Flächenbilanz. Abteilung 13 - Umwelt und Raumordnung Bau- und Raumordnung - Örtliche Raumplanung der Gemeinde Stattegg. (Zugegriffen am 02.11.2022)

Abbildungen

Abb. 5.1: Flächenwidmungsplan von Andritz und Stattegg. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten. URL: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-stmk_flchenwidmungsplan, 2022, Wien.

Abb. 5.2: Widmungsverteilung im Vergleich. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten. URL: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-stmk_flchenwidmungsplan, 2022, Wien.

Abb. 5.3: Flächenvergleich. Quelle: Plachetzky nach Statistik Austria, 2022, Wien.

Abb. 5.4: Vergleich der Baulandkategorien. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten. URL: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-stmk_flchenwidmungsplan, 2022, Wien.

Abb. 5.5: Vergleich der Freilandkategorien. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten. URL: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-stmk_flchenwidmungsplan, 2022, Wien.

Abb. 5.6: Widmungsverteilung in den Grazer-Außenbezirken. Quelle: Plachetzky. URL: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-stmk_flchenwidmungsplan, 2022, Wien.

Abb. 5.7: Widmungsverteilung in den Grazer-Innenbezirken. Quelle: Plachetzky nach GIS-Dateien. URL: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-stmk_flchenwidmungsplan, 2022, Wien.

Abb. 5.8: Flächengrößen der Bezirke in Graz. Quelle: Plachetzky. URL: https://www.graz.at/cms/beitrag/10034466/7772565/Zahlen_Fakten_Bevoelkerung_Bezirke_Wirtschaft.html, 2022, Wien.

Abb. 5.9: Verortung der Umlandgemeinden. Quelle: Plachetzky, 2022, Wien.

Abb. 5.10: Widmungskategorien der Stattegger Umgebungsgemeinden. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten. URL: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-stmk_flchenwidmungsplan, 2022, Wien.

Abb. 5.11: Vergleich der Widmungskategorien: Stattegg, Andritz, Umlandgemeinden Stattegg und Bezirk Graz. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten. URL: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-stmk_flchenwidmungsplan, 2022, Wien.

Abb. 5.12 - 5.16: Widmungssituation Katastralgemeinde St.Veit ob Graz (Bez. Andritz). Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten. URL: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-stmk_flchenwidmungsplan, 2022, Wien.

Abb. 5.17 - 5.21: Widmungssituation Katastralgemeinde Andritz (Bez. Andritz). Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten. URL: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-stmk_flchenwidmungsplan, 2022, Wien.

Abb. 5.22 - 5.26: Widmungssituation Katastralgemeinde Graz-Stadt-Weinitzen (Bez. Andritz). Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten. URL: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-stmk_flchenwidmungsplan, 2022, Wien.

Abb. 5.27 - 5.31: Widmungssituation der Gemeinde Stattegg. Quelle: Plachetzky nach GIS-Daten. URL: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-stmk_flchenwidmungsplan, 2022, Wien.

Abb. 5.32: Andritzer Hauptplatz. Quelle: Plachetzky, 2022, Wien.

Abb. 5.33: Baulandreserven nach Widmungskategorien in Andritz. Quelle: Arzberger, 2022, Wien.

Abb. 5.34: Baulandreserven nach Widmungskategorien in Stattegg. Quelle: Arzberger, 2022, Wien.

Abb. 5.35: Absolute Baulandreserven in Andritz und Stattegg. Quelle: Arzberger, 2022, Wien.

Abb. 5.36: Verortung der Baulandreserven in Andritz und Stattegg. Quelle: Arzberger, 2022, Wien.

Abb. 5.37: Veränderung des Gebäudebestandes. Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde (GWR, RZ2011, GWZ2001, HWZ71-91), 2022, Wien.

Abb. 5.38: Anzahl Gebäuden in Graz. Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde (GWR, RZ2011, GWZ2001, HWZ71-91), 2022, Wien.

Abb. 5.39: Anzahl Gebäude in Stattegg. Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde (GWR, RZ2011, GWZ2001, HWZ71-91), 2022, Wien.

Abb. 5.40: Gebäude nach Bauperiode. Quelle: Statistik Austria, Paket Gebäude- und Wohnungsregister, Gebietsstand 1.1.2022 (Stattegg). Statistik Austria, AWGR, Stand 24.10.2022 (Andritz), Wien.

Abb. 5.41: Veränderung des Wohnungsbestandes. Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde (GWR, RZ2011, GWZ2001, HWZ71-91), 2022, Wien.

Abb. 5.42: Wohngebäude in Andritz. Quelle: Plachetzky, 2022, Wien.

Abb. 5.43: Anzahl der Wohnräume. Quelle: Statistik Austria, Paket Gebäude- und Wohnungsregister, Gebietsstand 1.1.2022 (Stattegg). Statistik Austria, AWGR, Stand 24.10.2022 (Andritz), Wien.

Abb. 5.44: Wohnungen nach Wohnfläche. Quelle: Statistik Austria, Paket Gebäude- und Wohnungsregister, Gebietsstand 1.1.2022 (Stattegg). Statistik Austria, AWGR, Stand 24.10.2022 (Andritz), Wien.

Abb. 5.45: Wohnverhältnis Andritz. Quelle: Statistik Austria, AWGR, Stand 24.10.2022, Wien.

Abb. 5.46: Wohnverhältnis Stattegg. Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde, Gebietsstand 01.01.2022, Wien.

Abb. 5.47: Haupt- und Nebenwohnsitze. Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde, RZ2011, Gebietsstand 1.1.2022 (Stattegg). Präsidialabteilung BHS der Stadt Graz (Andritz), Wien.

Abb. 5.48: Siedlung in Stattegg. Quelle: Plachetzky, 2022, Wien.

Abb. 5.49: Haushalte nach Größe. Quelle: Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020 mit Stichtag 31.10, Gebietsstand 2022 (Stattegg). Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2019 mit Stichtag 31.10, Gebietsstand 2021 (Andritz), Wien.

Abb. 5.50: Siedlung in Stattegg mit unbebauter Fläche im Vordergrund. Quelle: Plachetzky, 2022, Wien.

Abb. 5.51: Szenario 1 Baulandbedarfsberechnung in Andritz. Quelle: Hansmeyer auf Grundlage selbstständiger Berechnungen, 2022, Wien.

Abb. 5.52: Vergleich Bedarf und Reserve Szenario 1 Andritz. Quelle: Hansmeyer, 2022, Wien.

Abb. 5.53: Szenario 1 Baulandbedarfsberechnung in Stattegg. Quelle: Hansmeyer auf Grundlage selbstständiger Berechnungen, 2022, Wien.

Abb. 5.54: Vergleich Bedarf und Reserve Szenario 1 Stattegg. Quelle: Hansmeyer, 2022, Wien.

Abb. 5.55: Szenario 2 Baulandbedarfsberechnung in Andritz. Quelle: Hansmeyer auf Grundlage selbstständiger Berechnungen, 2022, Wien.

Abb. 5.56: Vergleich Bedarf und Reserve Szenario 2 Andritz. Quelle: Hansmeyer, 2022, Wien.

Abb. 5.57: Szenario 2 Baulandbedarfsberechnung in Stattegg. Quelle: Hansmeyer auf Grundlage selbstständiger Berechnungen, 2022, Wien.

Abb. 5.58: Vergleich Bedarf und Reserve Szenario 2 Stattegg. Quelle: Hansmeyer, 2022, Wien.

Abb. 5.59: Szenario 3 Baulandbedarfsberechnung in Andritz. Quelle: Hansmeyer auf Grundlage selbstständiger Berechnungen, 2022, Wien.

Abb. 5.60: Vergleich Bedarf und Reserve Szenario 3 Andritz. Quelle: Hansmeyer, 2022, Wien.

Abb. 5.61: Szenario 3 Baulandbedarfsberechnung in Stattegg. Quelle: Hansmeyer auf Grundlage selbstständiger Berechnungen, 2022, Wien.

Abb. 5.62: Vergleich Bedarf und Reserve Szenario 3 Stattegg. Quelle: Hansmeyer, 2022, Wien.

Abb. 5.63: Verortung des Leerstandes in Andritz. Quelle: Siemers, 2022, Wien.

Abb. 5.64: Leerstand der Andritz AG. Quelle: Plachetzky, 2022, Wien.

Abb. 5.65: Leerstand Andritzer Reichsstraße 41. Quelle: Plachetzky, 2022, Wien.

Abb. 5.66: Leerstand Andritzer Reichsstraße 31. Quelle: Plachetzky, 2022, Wien.

Abb. 6.67: Leerstand ehemalige Mühle. Quelle: Plachetzky, 2022, Wien.

Abb. 5.68: Leerstand Andritzer Reichsstraße. Quelle: Plachetzky, 2022, Wien.

Abb. 5.69: Beispiel einer zersiedelten Landschaft. Quelle: <https://www.fotocommunity.de/photo/streusiedlung-hampis/22562413>, 2022, Wien.

Abb. 5.70: Luftbild Haas/ Rannach. Quelle: <https://www.google.at/maps/?hl=de>, 2022, Wien.

Abb. 5.71: Schwarzplan Haas/ Rannach. Quelle: Arzberger, 2022, Wien.

Abb. 5.72: Luftbild Andritz. Quelle: <https://www.google.at/maps/?hl=de>, 2022, Wien.

Abb. 5.73: Schwarzplan Andritz. Quelle: Arzberger, 2022, Wien.

Abb. 5.74: Verortung von Potentialflächen in Andritz. Quelle: Arzberger, 2022, Wien.

Tabellen

Tab. 5.1: Anteil der Gebäudeeigentümer*innen. Quelle: Statistik Austria, Paket Gebäude- und Wohnungsregister, Gebietsstand 1.1.2022 (Stattegg). Statistik Austria, AWGR, Stand 24.10.2022 (Andritz), Wien.

Tab. 5.2: Nutzung der Gebäude. Quelle: Statistik Austria, Paket Gebäude- und Wohnungsregister, Gebietsstand 1.1.2022 (Stattegg). Statistik Austria, AWGR, Stand 24.10.2022 (Andritz), Wien.

Tab. 5.3: Durchschnittliche Größe der Haushalte. Quelle: Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020 mit Stichtag 31.10, Gebietsstand 2022 (Stattegg). Präsidialabteilung BHS der Stadt Graz (Andritz), Wien.

IMPRESSUM

Verfasser*innen

Mona Siemers | 12010780

Sebastian Plachetzky | 12010750

Paul Arzberger | 12018135

Paula Hansmeyer | 12012409

Betreuungsteam TU Wien, Institut für Raumplanung

Johann Bröthaler, Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

Arnold Faller, Digital Architecture and Planning

Bardo Hörl, Verkehrssystemplanung

Julia Pechhacker, Örtliche Raumplanung

Werner Tschirk, Örtliche Raumplanung

Andreas Voigt, Örtliche Raumplanung

in Zusammenarbeit mit

Bernhard Inninger, Amtsleiter Stadtplanung Graz

Andreas Kahr-Walzl, Bürgermeister Stattegg

Helena Linzer, Örtliche Raumplanung

Richard Resch, Initiative lebenswertes Andritz



Technische Universität Wien
Institut für Raumplanung