

ÖSTERREICHISCHE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
GEMEINNÜTZIGE REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT M. B. H.
 8010 GRAZ, SCHILLERPLATZ 4, TELEFON 79 7 61-9

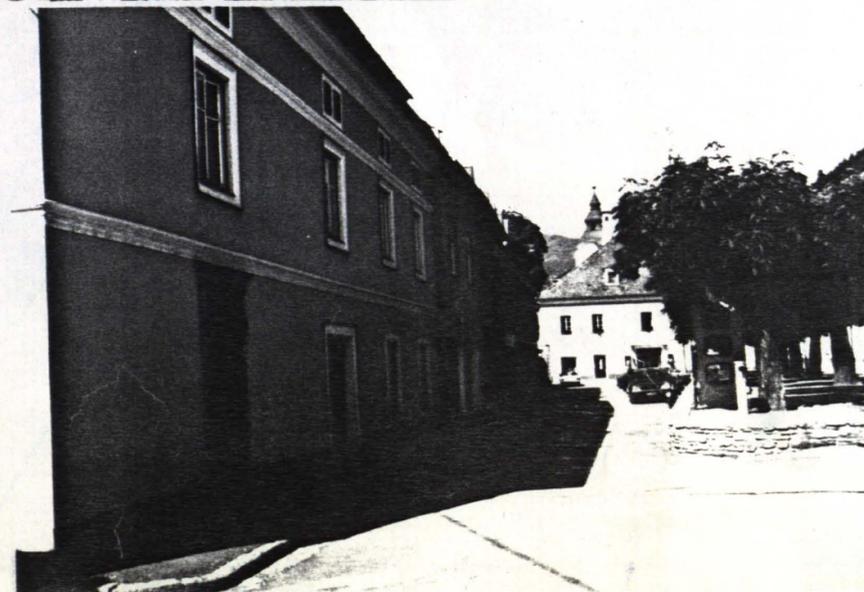
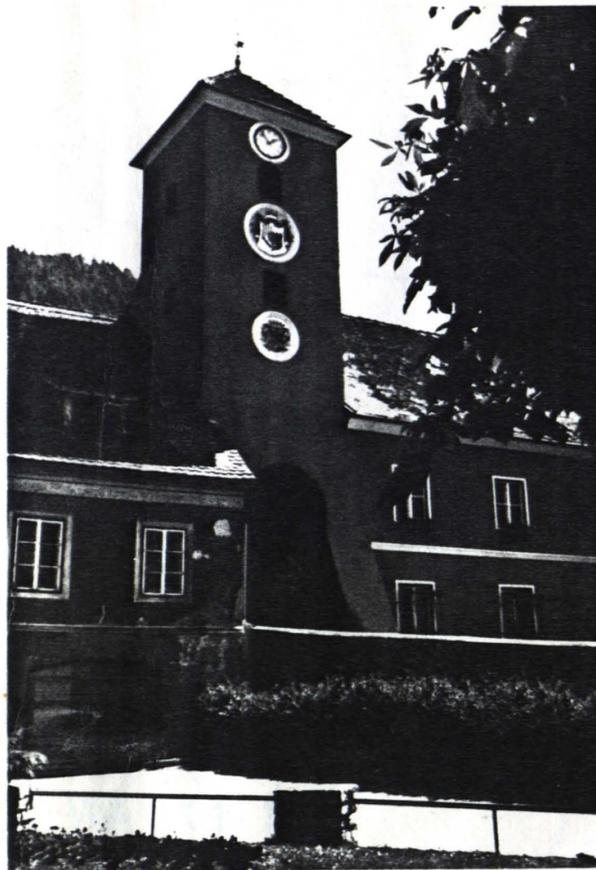


ORTSERNEUERUNGSKONZEPT
GEM. UNZMARKT-FRAUENBURG
SIMON HAFNER PLATZ

Mitarbeiter : D. I. Gerald Sark
 Kurt Fandler
 Johann Pfeifer
 Heimo Staller

GRAZ 1986

MASSTAB
 1:500



INHALTSVERZEICHNIS

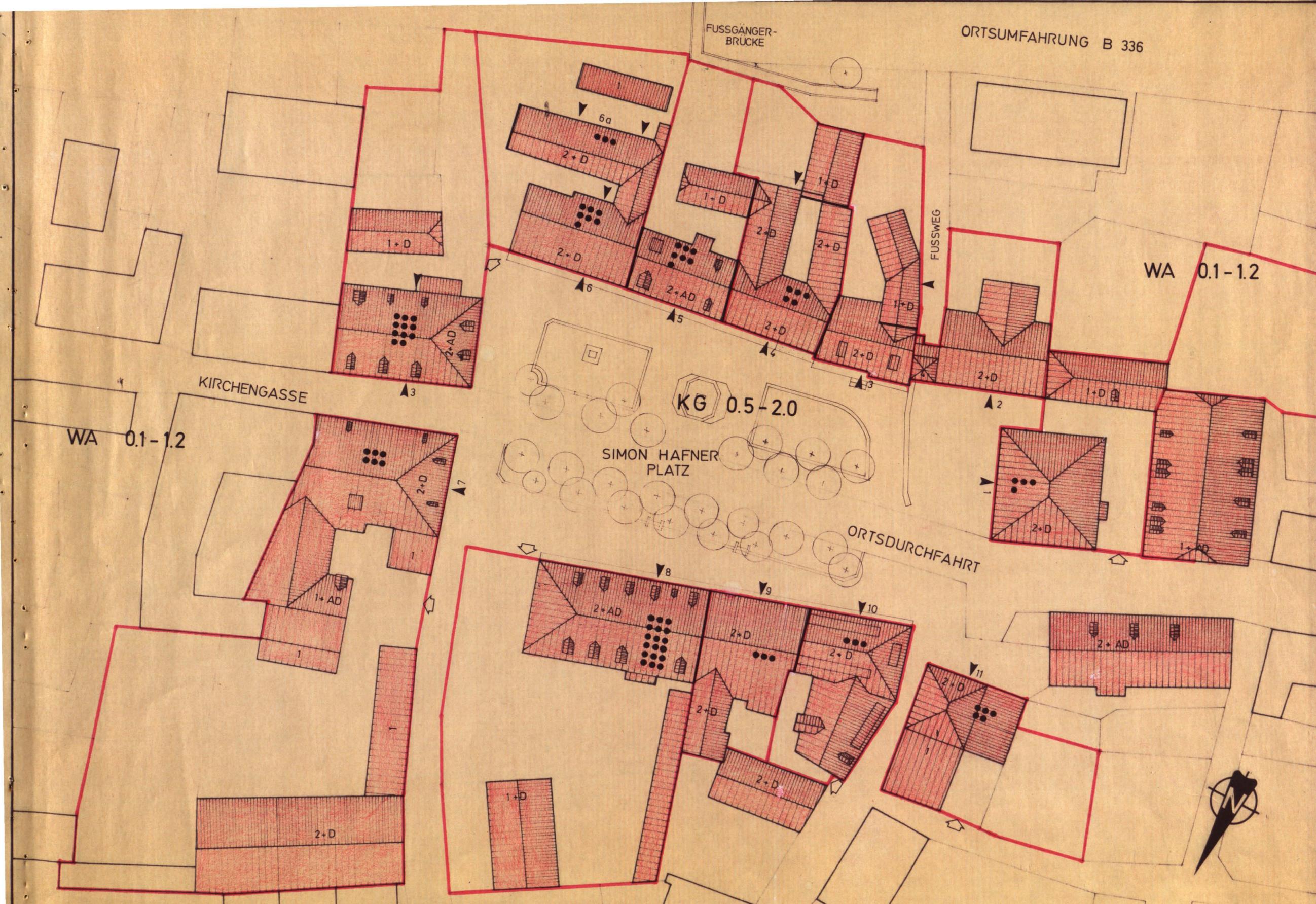
- o1 Bestand: Liegenschaften
- o2 Bestand: Nutzung KG
- o3 " " EG
- o4 " " OG
- o5 " " DG
- o6 Bestand: Infrastruktur
- o7 Bestand: Werte und Mängel
- o8 Konzept: funkt. Gliederung
- o9 " baul. Maßnahmen
- 10 " Platzgestaltung
- 11 Simon-Hafnerplatz 3
- 12 Statistik
Zusammenfassung
 - a) Infrastruktur
 - b) Gestaltung
 - c) Gebäudesanierung
 - d) Wohnungsanierung
 - e) Vorentwurf
 - f) Finanzierung

ÖSTERREICHISCHE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
GEMEINNÜTZIGE REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT M. B. H.
8010 GRAZ, SCHILLERPLATZ 4, TELEFON 79 7 01-0

ÖWVG

Mitarbeiter : D.I. Gerald Sark
Kurt Fandler
Johann Pfeifer
Heimo Staller

G R A Z 1986



LEGENDE

-  GEBÄUDEUMRISS M.
DACHAUSMITTLUNG
-  HAUSEINGANG
-  GRUNDSTÜCKSEINFABRT
- 2+D
D - DACHGESCHOSS
AD - AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
-  BAUMBESTAND
- FEUERMAUER
- LIEGENSCHAFTSGRENZE
- KG 1.2 KERNGEBIET ZUL. GFZ
- WA 0.5 ALLGEINES WOHNGBIET

EIGENTÜMER

- SIMON-HAFNER PLATZ
- NR. 1 u. 8 SCHWARZENBERG V. KARL-JOHANNES
 - NR. 2 MARKTGEMEINDE UNZMARKT
 - NR. 3 MAYER URSULA DINACHER MARG.
 - NR. 4 WEIGL HANNELORE
 - NR. 5 SUNITSCH FRITZ U. MONIKA
 - NR. 6 RAIFFEISENKASSE JUDENBURG
 - NR. 7 SUNITSCH FRITZ
 - NR. 9 BLASSNIG KURT
 - NR. 10 REINER JUSTINE
 - NR. 11 EDLINGER MANFRED
- KIRCHENGASSE
- NR. 3 TURNSCHEK ANNA
-  ANZAHL DER BEWOHNER

BESTAND LIEGENSCHAFTEN

LEGENDE

-  WOHNNUTZUNG
-  GESCHÄFTSNUTZUNG
DIENSTLEISTUNG
-  GASTGEWERBE
-  ÖFF. NUTZUNG (GEMEINDEAMT)
-  SONSTIGE N. (KELLER, LAGER,
DACHBODEN)
teilw leerstehend
-  leerstehende Wohnung
-  leerstehendes Geschäftslokal

BESTAND
NUTZUNGEN KG

GRAZ 1986 KF/PG

MASSTAB
1:500

PLAN NR.
02



LEGENDE

- WOHNUNZUNG
- GESCHÄFTSNUTZUNG
DIENSTLEISTUNG
- GASTGEWERBE
- ÖFF. NUTZUNG (GEMEINDEAMT)
- SONSTIGE N. (KELLER, LAGER,
DACHBODEN)
teilw leerstehend
- leerstehende Wohnung
- leerstehendes Geschäftslokal



BESTAND
NUTZUNGEN EG

LEGENDE

- WOHNUNGSNUTZUNG
- GESCHÄFTSNUTZUNG
DIENSTLEISTUNG
- GASTGEWERBE
- ÖFF. NUTZUNG (GEMEINDEAMT)
- SONSTIGE N. (KELLER, LAGER,
DACHBODEN)
teilw. leerstehend
- leerstehende Wohnung
- leerstehendes Geschäftslokal



BESTAND
NUTZUNGEN OG

LEGENDE

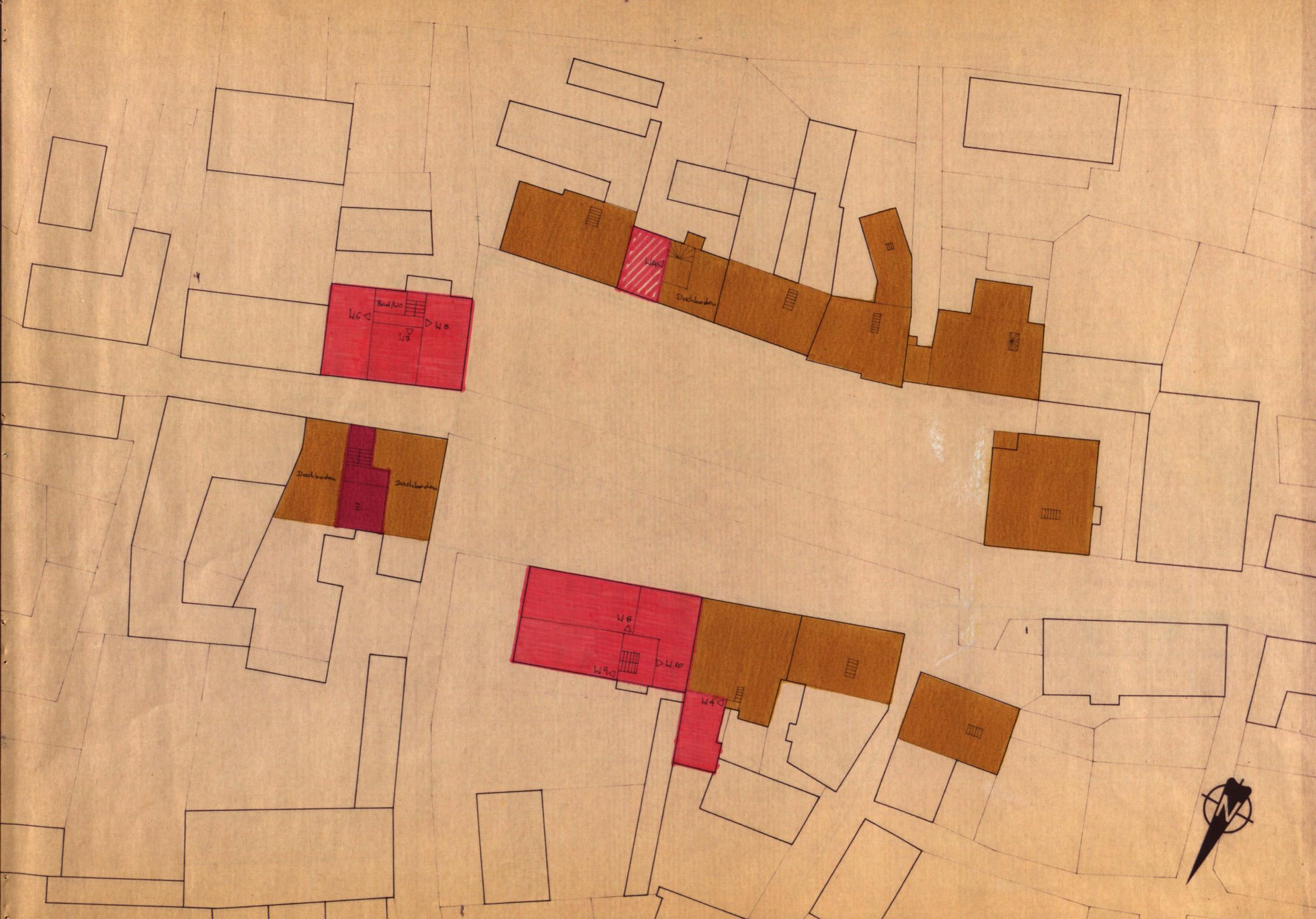
-  WOHNNUTZUNG
-  GESCHÄFTSNUTZUNG
DIENSTLEISTUNG
-  GASTGEWERBE
-  ÖFF. NUTZUNG (GEMEINDEAMT)
-  SONSTIGE N. (KELLER, LAGER,
DACHBODEN)
teilw leerstehend
-  leerstehende Wohnung
-  leerstehendes Geschäftslokal

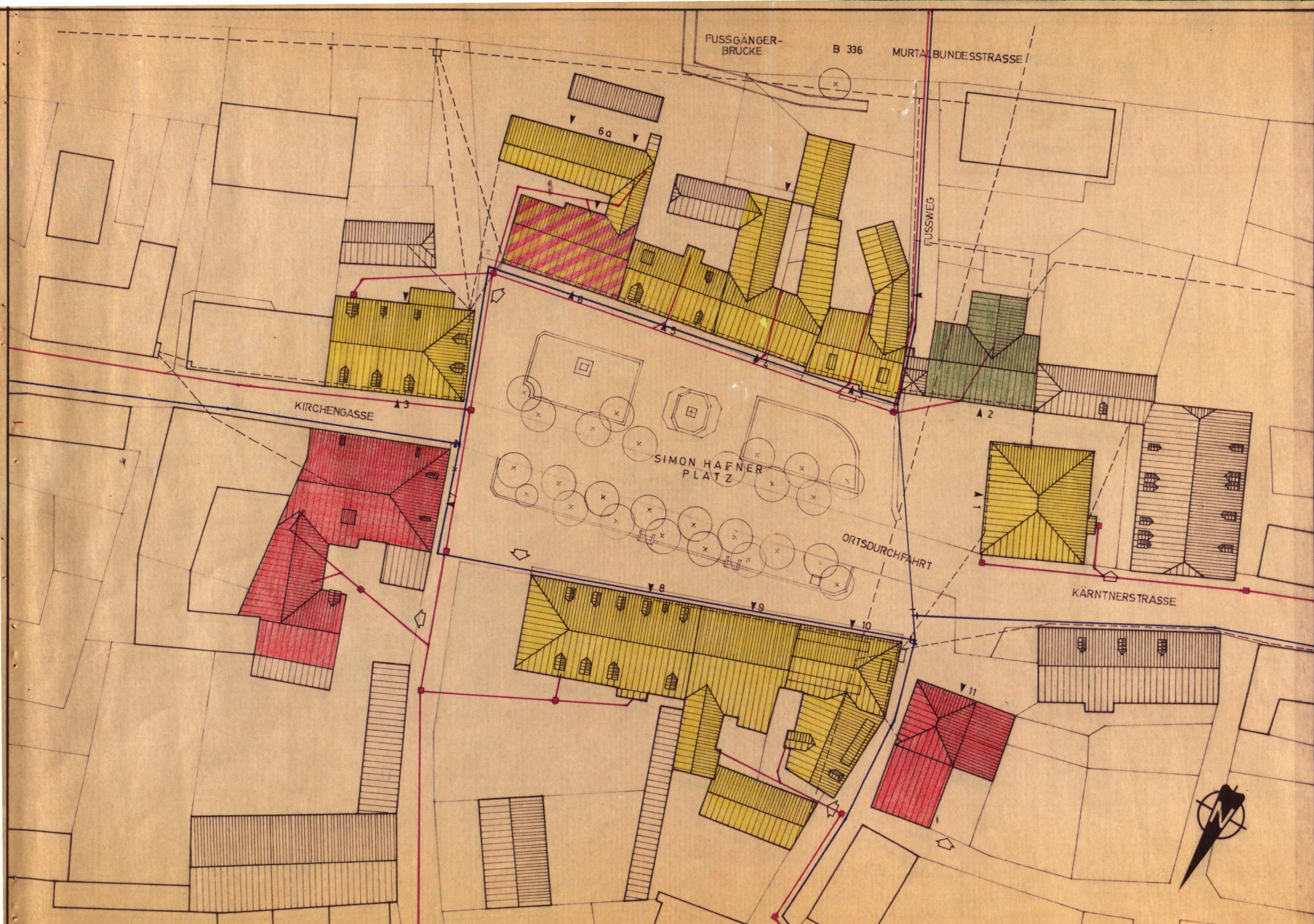
BESTAND
NUTZUNGEN DG

GRAZ 1986 KF/PG

MASSTAB
1:500

PLAN NR.
05





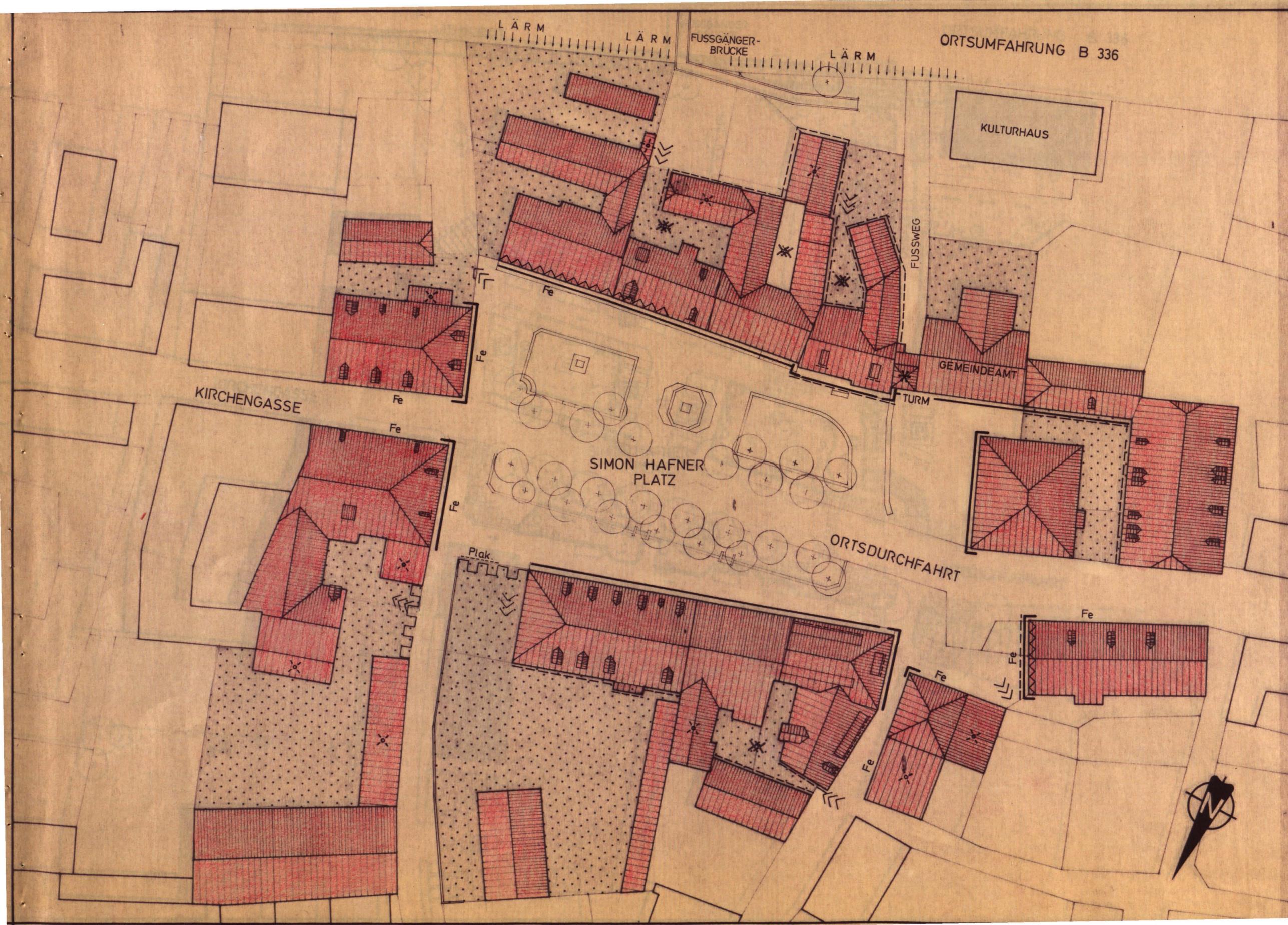
LEGENDE

-  KANALNETZ
-  WASSERVERSORGUNG
-  E - LEITUNGEN

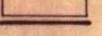
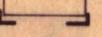
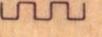
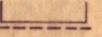
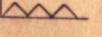
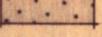
HEIZUNG

-  ZENTRALHEIZUNG
-  E - HEIZUNG
-  EINZELOFENHEIZUNG
-  TLW. ZENTRALHEIZUNG

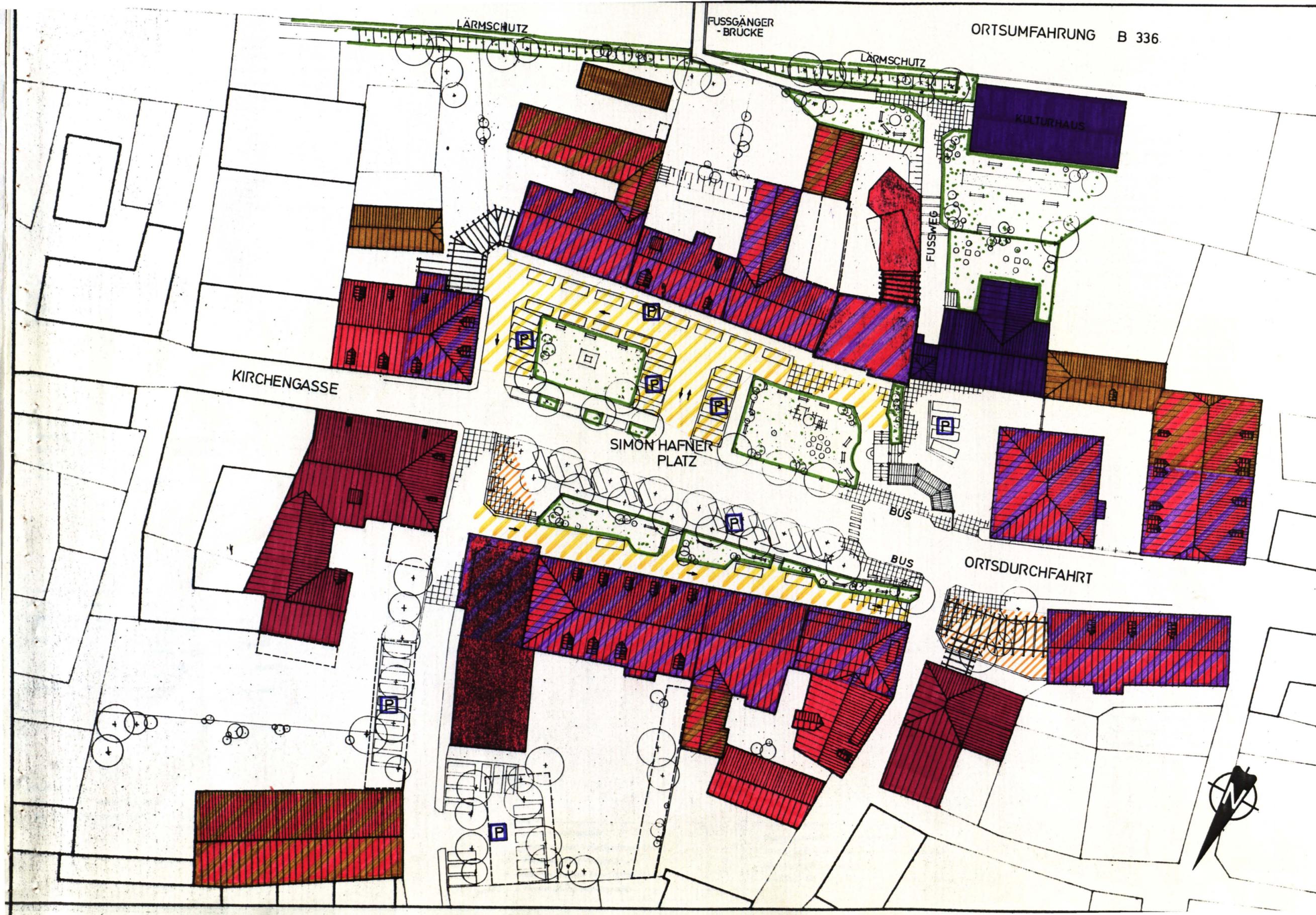
BESTAND INFRASTRUKTUR



LEGENDE

-  GESCHLOSSENE GEBÄUDEFRONT
-  RAUMWIRSAME GEBÄUDEECKEN
-  MERKZEICHEN
-  FEHLENDE RAUMSCHLIESSUNG
-  DESOLATE FASSADEN
-  STÖRENDE GESCHÄFTSEINBAUTEN
-  UNBEFRIEDIGENDE FENSTERGEST.
-  STÖRENDE EINBLICKE
-  UNSCHÖNE ZUBAUTEN
-  STÖRENDE PLAKATWÄNDE
-  UNHYGIENISCHE HOF-SITUATIONEN
-  SCHLECHT GESTALTETE U. UNTERGENUTZTE HOF- U. FREIFLÄCHEN
-  LÄRM
-  LÄRMBELÄSTIGUNG

BESTAND
WERTE U. MÄNGEL



LEGENDE

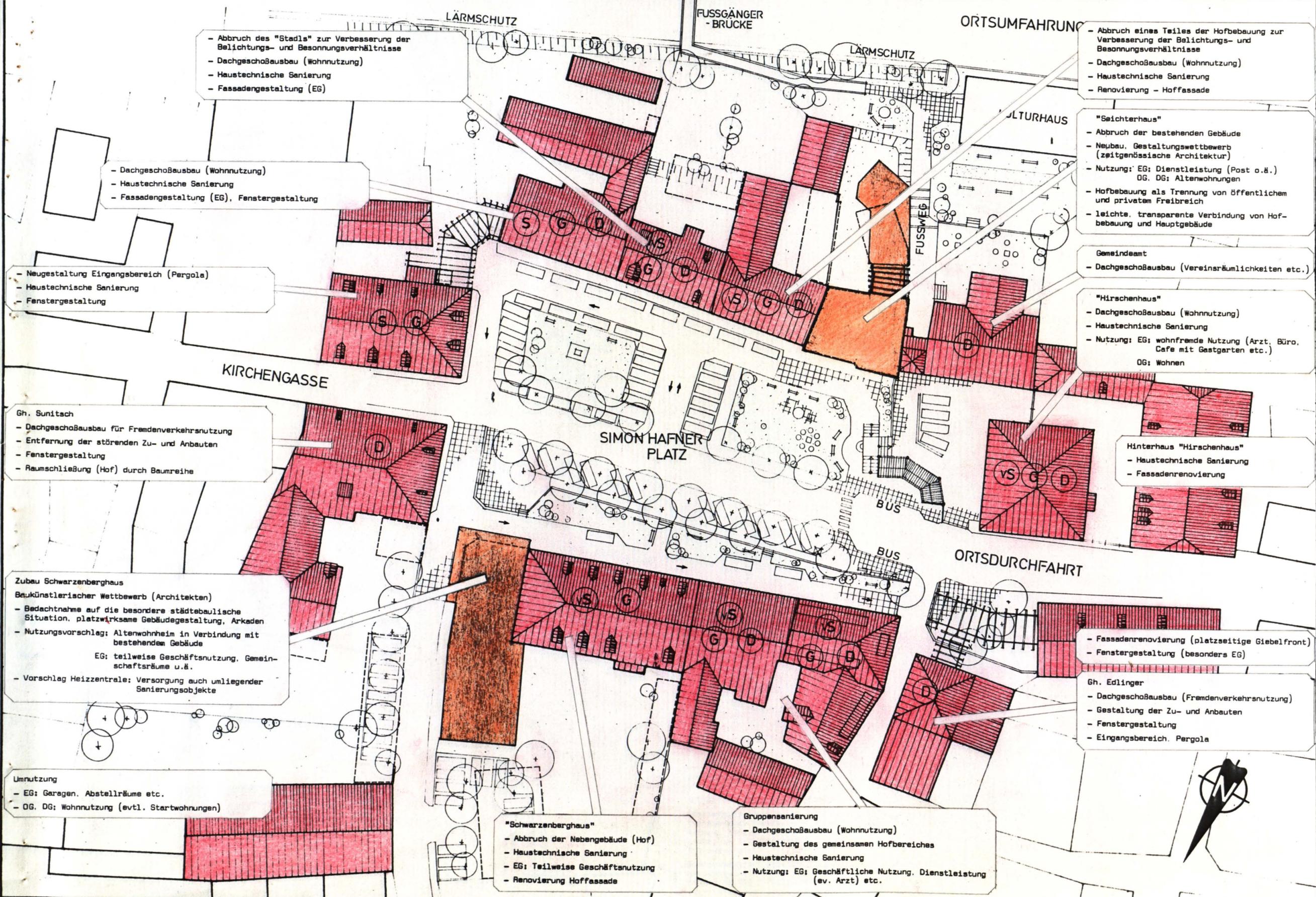
- WOHNEN
- EG GESCHÄFTLICHE NUTZUNG
DIENSTLEISTUNG
- EG LAGER O.Ä.
- UNTERGEORDNETE NEBENGEBAUDE
- GASTGEWERBE
- ÖFFENTLICHE NUTZUNG
GEMEINDEAMT KULTURHAUS
- MARKTBEREICH
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- GASTGARTEN
- P KFZ ABSTELLPLÄTZE

KONZEPT
FUNKTION. GLIEDERUNG

GRAZ 1986 KF/PG

MASSTAB
1:500

PLAN NR.
08



- Abbruch des "Stadls" zur Verbesserung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse
 - Dachgeschoßausbau (Wohnnutzung)
 - Haustechnische Sanierung
 - Fassadengestaltung (EG)

- Dachgeschoßausbau (Wohnnutzung)
 - Haustechnische Sanierung
 - Fassadengestaltung (EG), Fenstergestaltung

- Neugestaltung Eingangsbereich (Pergola)
 - Haustechnische Sanierung
 - Fenstergestaltung

Gh. Sunitsch
 - Dachgeschoßausbau für Fremdenverkehrsnutzung
 - Entfernung der störenden Zu- und Anbauten
 - Fenstergestaltung
 - Raumschließung (Hof) durch Baumreihe

Zubau Schwarzenberghaus
 Baukünstlerischer Wettbewerb (Architekten)
 - Bedachtnahme auf die besondere städtebauliche Situation, platzwirksame Gebäudegestaltung, Arkaden
 - Nutzungsvorschlag: Altenwohnheim in Verbindung mit bestehendem Gebäude
 EG: teilweise Geschäftsnutzung, Gemeinschaftsräume u.ä.
 - Vorschlag Heizzentrale: Versorgung auch umliegender Sanierungsobjekte

Umnutzung
 - EG: Garagen, Abstellräume etc.
 - DG, DG: Wohnnutzung (evtl. Startwohnungen)

"Schwarzenberghaus"
 - Abbruch der Nebengebäude (Hof)
 - Haustechnische Sanierung
 - EG: Teilweise Geschäftsnutzung
 - Renovierung Hoffassade

Gruppensanierung
 - Dachgeschoßausbau (Wohnnutzung)
 - Gestaltung des gemeinsamen Hofbereiches
 - Haustechnische Sanierung
 - Nutzung: EG: Geschäftliche Nutzung, Dienstleistung (ev. Arzt) etc.

- Abbruch eines Teiles der Hofbebauung zur Verbesserung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse
 - Dachgeschoßausbau (Wohnnutzung)
 - Haustechnische Sanierung
 - Renovierung - Hoffassade

"Seichterhaus"
 - Abbruch der bestehenden Gebäude
 - Neubau, Gestaltungswettbewerb (zeitgenössische Architektur)
 - Nutzung: EG: Dienstleistung (Post o.ä.)
 DG, DG: Altenwohnungen
 - Hofbebauung als Trennung von öffentlichem und privatem Freibereich
 - leichte, transparente Verbindung von Hofbebauung und Hauptgebäude

Gemeindeamt
 - Dachgeschoßausbau (Vereinsräumlichkeiten etc.)

"Hirschenhaus"
 - Dachgeschoßausbau (Wohnnutzung)
 - Haustechnische Sanierung
 - Nutzung: EG: wohnfremde Nutzung (Arzt, Büro, Cafe mit Gastgarten etc.)
 DG: Wohnen

Hinterhaus "Hirschenhaus"
 - Haustechnische Sanierung
 - Fassadenrenovierung

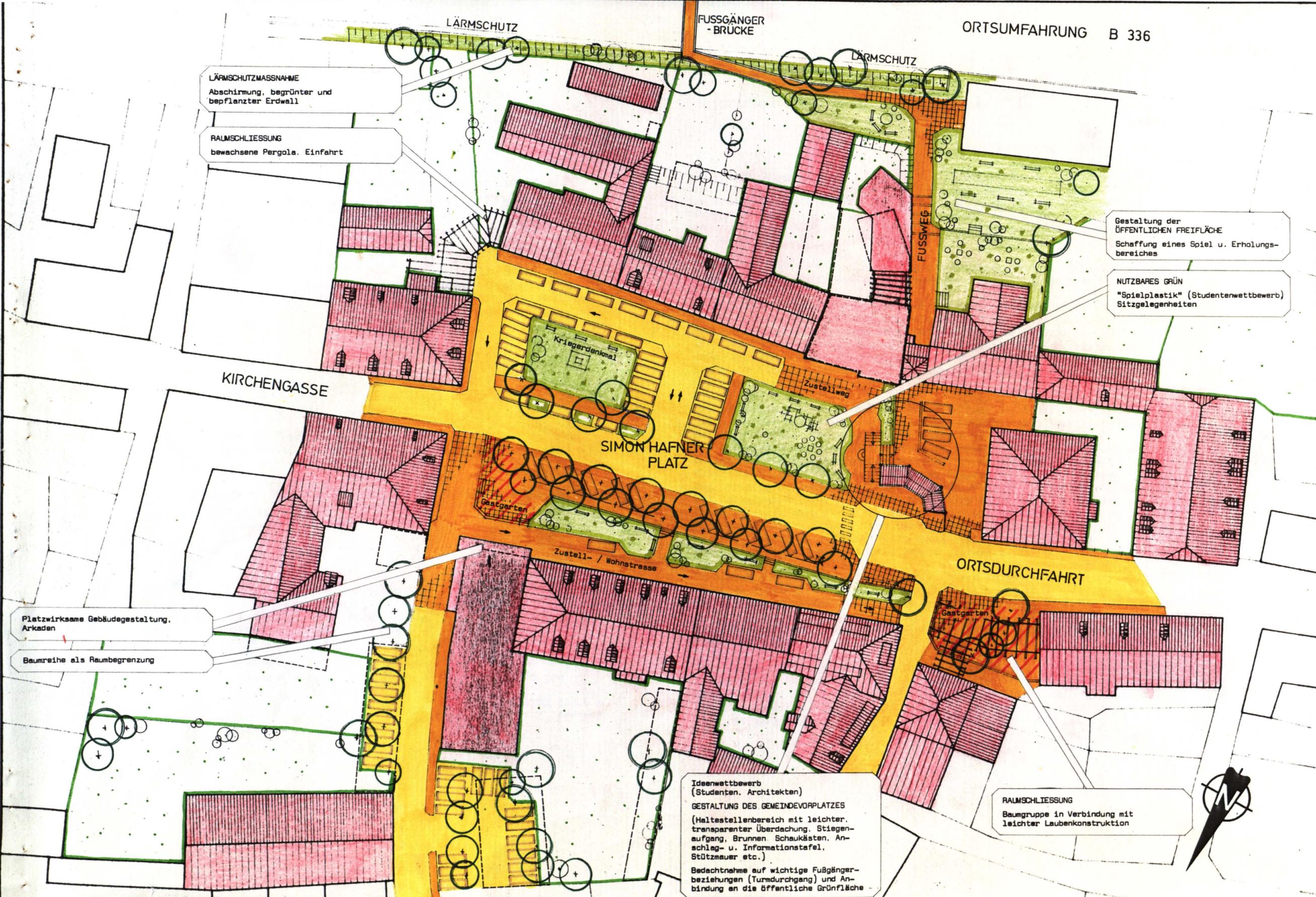
- Fassadenrenovierung (platzseitige Giebelfront)
 - Fenstergestaltung (besonders EG)

Gh. Edlinger
 - Dachgeschoßausbau (Fremdenverkehrsnutzung)
 - Gestaltung der Zu- und Anbauten
 - Fenstergestaltung
 - Eingangsbereich, Pergola

LEGENDE

- ZU ERHALTENDE BAUSUBSTANZ
- NEUBAU
- ABBRUCH
- S SANIERUNG ERFORDERLICH
- VS VORDRINGLICHE SANIERUNG ERFORDERLICH
- G GEBÄUDETROCKENLEGUNG
- D DACHGESCHOSSAUSBAU

KONZEPT BAULICHE MASSNAHMEN



LEGENDE

-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  PRIVATES GRÜN
-  VERKEHRSFLÄCHE
-  FUSSGANGERBEREICH ZUSTELLWEG
-  GASTGARTEN
-  KFZ ABSTELLPLATZE

KONZEPT PLATZGESTALTUNG

GRAZ 1986 KF/PG MASSTAB 1:500 PLAN NR. 10

Flächenberechnung und Baukostenschätzung

Verbaute Flächen

EG(Post) $8.5 \times (14.3 + 13.8) \times 0.5 + 2.6 \times (13.8 + 14.3) \times 0.5 + 7.6 \times 0.8 \times 0.5$	=	158.75 m ²
EG(Lager) $(14.3 + 12.5) \times 0.5 \times 10.8 + (9.8 + 6.0) \times 0.5 \times 5.8 + 9.0 \times 8.0 \times 0.5$	=	226.54 m ²
		385.29 m ²
Obergeschoß		158.75 m ²
Dachgeschoß		138.50 m ²
SUMME		682.54 m ²

Fläche lt. WBF Richtlinien

DG 138.5 - (2.4x5.2) =	126 m ²
OG 158.75 - (2.4x5.6) =	145 m ²
EG 158.75 + (226.54x0.5) =	272 m ²
	543 m ²

Baukostenschätzung analog zu förderbaren Baukosten.

(m² Satz lt. steir. Richtlinien, lt. GBK-Verordnung ca. 10.700-290=10.410.--/m²)

ger.	5.650.000.--
ca.	4.800.000.--
Nettokosten (ohne Gebühren) - 18%	
Ausbauverhältnis 60% = 7.11% lt. GOA	
====	
Kostenvorentwurf S 34.000.--	
=====	

Nutzflächenaufstellung

EG Post-Schalterhalle	126.0 m ²	OG W1 56.0 m ²	OG W3 49.8 m ²
" Lager	126.0 m ²	W2 56.0 m ²	W4 49.8 m ²
Keller	36.0 m ²		
Waschraum	24.0 m ²		
	312.0 m ²	112.0 m ²	99.6 m ²
			GESAMTSUMME 523.6 m ²
			=====

Erläuterungsbericht zum Vorentwurf

"SEICHTERHAUS" SIMON HAFNER PLATZ 3, UNZMARKT

Das Objekt liegt mitten im Zentrum von Unzmarkt, direkt angrenzend an die Gemeinde bzw. an den Turm mit Durchgang. Seitens der Gemeinde, die das Objekt in der Zwischenzeit käuflich erworben hat, ist vorgesehen, hier eine Wohnversorgung für ältere Mitbürger zu schaffen, um diesen die Möglichkeit zu bieten, ihren Lebensabend in der Gemeinde zu verbringen und um nicht in ein Altersheim außerhalb von Unzmarkt ziehen zu müssen.

Seitens der ÖWG wurde der Vorschlag unterbreitet, dieses Vorhaben als Mietobjekt abzuwickeln, da dadurch die Beibehaltung des Verwendungszweckes sicher gestellt ist.

Im Zuge der Aufmaßarbeiten fand eine Begehung mit Prof. Winkler, Statiker aus Graz, statt. Der auf Grund der Feuchtigkeit des Hauptgebäudes sowie des schlechten Bauzustandes des Nebengebäudes einen Abbruch und eine Neuerrichtung empfahl. Dieser fachlich begründete Vorschlag wurde vom Bürgermeister der Gemeinde Hrn. Dir. Krotmayer gut geheißen. Auf Grund des schiefwinkligen Grundrisses wurde von Dipl. Ing. Mussak, Zivilingenieur für Vermessungswesen, ein Lageplan erstellt, der als Basis für den vorliegenden Vorentwurf diente.

Ein wichtiges Kriterium im Zuge der Erstellung des Sanierungskonzeptes Simon Hafner Platz ist das Unterbringen öffentlicher und privater Dienstleistungsbetriebe, um das Zentrum in seiner ehemaligen Marktfunktion zu stärken. In diesem Zusammenhang wird das Erdgeschoß der Post für ein Postamt angeboten. Das Erdgeschoß ist vom Ober- und Dachgeschoß erschließungsmäßig getrennt. Durch die symmetrische Gestaltung der Platzfassade mit zentralem zurückversetzten Eingang wird trotz "Postmoderner" Architektur die typische Fassadengestaltung am Marktplatz beibehalten. Die 4 Wohnungen im Ober- und Dachgeschoß je 50 bzw. 56 m² groß, sind durch ein eigenes Treppenhaus über die Hofseite erreichbar erschlossen. Die Wohn- und Schlafräume sind aus Schallschutzgründen zum Simon Hafner Platz (Nordseite) orientiert. Auf den Zubau wurde zwecks besserer Besonnung der Südfassade verzichtet, der entsprechende Freibereich wird durch eine Pergola mit Sitzgelegenheit gestaltet.

Um dieses Altenwohnhaus widmungsgemäß führen zu können, wird die Einstellung einer "Mobilen Schwester" empfohlen. Diese braucht nicht im Gebäude untergebracht zu werden. Für die erforderliche Station gibt es am Simon Hafner Platz genügend geeignete Flächen.

Auf die Errichtung einer Behindertenwohnung wurde, da das Erdgeschoß nicht zur Verfügung steht, verzichtet.

Entsprechend der vorliegenden Schallschutzbegutachtung durch die Fachabteilung Ia des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ist auf begleitende Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße zu drängen. Auf Grund des vorliegenden Vorentwurfes ist eine Belastung der Bewohner innerhalb der Wohnung auszuschließen, jedoch sollte auch der vorgelagerte Freiraum "Wohnqualität" erhalten.

Durch das tiefer liegen des Hofes, sollte dieses relativ einfach und kostengünstig zu bewerkstelligen sein.

SIMON HAFNERPLATZ 3
SEICHTER HAUSErläuterungsbericht zum
Vorentwurf

ÖSTERREICHISCHE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
GEMEINNÜTZIGE REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT M. B. H.
8110 GRAZ, SCHILLERPLATZ 4, TELEFON 79 7 01-0

Mitarbeiter : D. I. Gerald Sark
Kurt Fandler
Johann Pfeifer
Heimo Staller

S T A T I S T I K

Häuser: Simon-Hafnerplatz 1 - 11
Hirschenhaus - Hinterhaus
Kirchengasse 3

Anzahl der Wohnungen:	52	
davon leerstehend	16	30,1 %
davon Substandard	45	86,5 %
davon auffallend feucht	15	28,8 %
Einzelofenheizung	47	90,4 %
Zentralheizung	3	5,8 %
Etagenheizung	2	3,8 %
Anzahl der Geschäftslokale	8	
davon leerstehend	4	50 %

Zusammenfassung

a) Infrastruktur

Dienstleistungen: Am Platz befinden sich das Gemeindeamt, zwei Gasthäuser, Drogerie, Friseur, Bank und ein E-Geschäft. Konsum und ADEG befinden sich nicht weit entfernt in der Ortsdurchfahrt.

Weitere erforderliche Dienstleistungsbetriebe:

Post, prakt. Arzt, Zahnarzt, Spezialitätenrestaurant, Station für mobile Schwester.

Technische Infrastruktur siehe Plan o6

Heizung: Die verwendeten Brennstoffe sind dem Plan o6 zu entnehmen. Auf Grund der vorhandenen Dichte wäre eine kommunale Fernwärmeversorgung zu empfehlen, eine Befragung der Eigentümer brachte jedoch kein Interesse an einen Anschluß. Insgesamt wird in erster Linie Holz (Eigenversorgung) als Brennstoff verwendet.

b) Gestaltung

Siehe Plan o7 und 1o

Platzgestaltung: Als wichtiger Impuls für eine Revitalisierung werden Investitionen der öffentlichen Hand angesehen. Die Umgestaltung des Platzes wird in folgende Kriterien unterteilt, öffentlicher Verkehr mit Zustiegmöglichkeit, Parkplatzgestaltung, Wohnstraße, Spielplatz für Kinder, Gastgärten.

c) Gebäudesanierung

Siehe Plan o9

Architektonisch bemerkenswert sind die Gebäude Simon-Hafnerplatz 1 "Hirschenhaus" und das Gebäude Simon-Hafnerplatz 9. Insgesamt fällt seitens der Eigentümer die zur Sanierung erforderliche Initiative.

Ein weiteres Problem ist die festgestellte Feuchtigkeit. Wegen der gemischten Bauweise (Steinmauern) sind nicht alle Systeme der Horizontalisolierung anwendbar. Eine jeweilige Sanierung ist erst nach detaillierter Untersuchung des jeweiligen Gebäudes vorzuschlagen und durchzuführen.

d) Wohnungssanierung

Siehe Plan o9

Die vorhandene Überalterung der Wohnbevölkerung entspricht dem Schnitt in städtischen Zentren und ist mit ein Grund für die vorgefundene Stagnation. Der Anteil von 86,5 % Substandardwohnungen ist jedoch überdurchschnittlich hoch. Um den Platz auch für jüngere Familien interessant zu machen, wird die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgeschlagen. Die Einzelvorschläge, wie Dachgeschoßausbau, Gruppensanierung etc. sind im Plan o9 angeführt.

e) Vorentwurf

Auf Wunsch der Gemeinde wurde vorerst nur für das "Seichterhaus" Simon-Hafnerplatz 3 ein Vorentwurf erstellt.

f) Finanzierung

Für die bestehenden Wohnungen gibt es durch das WSG 84 zwei Varianten zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen:

Die kleine Sanierung mit 30 % igen Annuitätenzuschuß zu Darlehen mit S 100 - 300.000,-- pro Wohnung, bzw.

die umfassende Sanierung mit Sanierungskosten die bis zu 80 % der vergleichbaren Neubaukosten ausmachen können. Direktarlehen mit dzt. 20 Jahre Laufzeit. Für die Platzgestaltung - Außenraumgestaltung können Mittel nach der Stadterneuerungsverordnung angesprochen werden.

S T A T I S T I K

ZUSAMMENFASSUNG

ÖSTERREICHISCHE WOHNBaugENOSSENSCHAFT
GEMEINNÜTZIGE REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT M. B. H.
8010 GRAZ, SCHILLERPLATZ 4, TELEFON 70 7 01-0

OWIG

Mitarbeiter : D.I. Gerald Sark
Kurt Fandler
Johann Pfeifer
Heimo Staller