



**IG-Terrassenhaus Graz St. Peter** – ZVR: 392394902 – [www.terrassenhaus.at](http://www.terrassenhaus.at)  
Zustellung: Präsident DI Dr. Wilhelm Himmel, 8042 Graz, St. Peter Hauptstraße 35 d/4

Graz, am 13-12-2022

An das  
Bundesdenkmalamt  
Abteilung für Rechtsangelegenheiten  
Hofburg – Säulenstiege  
1010 Wien

Per Mail an: [recht@bda.gv.at](mailto:recht@bda.gv.at)

**GZ: 2022-0.627.790 / Denkmalschutzverfahren Terrassenhaussiedlung Graz**

Namens der unterfertigten Wohnungseigentümer:innen wird im Wege über **die IG-Terrassenhaus Graz St.Peter (IG-THS)** innerhalb offener Frist zum **Unterschutzstellungsverfahren der Terrassenhaussiedlung Graz – St. Peter** nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Das aktuelle Verfahren zur Unterschutzstellung der Terrassenhaussiedlung in Graz St.Peter wird seitens des BDA mit dem **Amtssachverständigengutachten von Frau Mag. Sabine Weigl** vom 19-02-2021 begründet. Mit Befund und Gutachten kommt die Amtssachverständige zu dem Ergebnis, dass für die **Terrassenhaussiedlung in ihrer Gesamtheit – mit Ausnahme des Inneren der Wohnungen** - aufgrund der dargelegten **geschichtlichen, künstlerischen und kulturellen Bedeutung**, die Kriterien für eine Denkmalbedeutung erfüllt seien.

Mit rechtsfreundlicher Unterstützung durch das **Anwaltsbüro Stenitzer & Stenitzer in Leibnitz** und mit einem **Gegengutachten** von Herrn Arch. Univ.-Doz. Dipl.-Ing. **Dr. Karl Friedrich Gollmann** vom 07-10-2021, wurde die **Herleitung der Denkmaleigenschaften** im Gutachten der ASV mit der Eingabe vom 15-10-2021 **hinterfragt und an Hand von Gegenargumenten angezweifelt**.

Mit Schreiben des BDA vom 12-04-2022 wurde den Wohnungseigentümern die neuerliche **Stellungnahme der Amtssachverständigen Mag. Sabine Weigl** zum eingebrachten Gegengutachten von Univ.-Doz. DI Dr. Karl Friedrich Gollmann zur Kenntnis gebracht. An der **Denkmalbedeutung der Terrassenhaussiedlung** aufgrund der geschichtlichen, künstlerischen und kulturellen Bedeutungskriterien **wird darin weiterhin festgehalten**.

Wenngleich der nunmehrige **Verzicht einer Mehrheit der Wohnungseigentümer** auf eine **weitere rechtsfreundliche Vertretung** ihrer Interessen durch das **Anwaltsbüro**

**Stenitzer & Stenitzer in Leibnitz** vor allem darauf zurückzuführen ist, dass die bisherigen und noch zu erwartenden Kosten ein nicht mehr finanzierbares Ausmaß erreichen, gründet sich dieser auch auf die **vertrauensvoll mit dem Landeskonservatorat geführten Gespräche** mit der IG-THS über die **Zielsetzungen einer Unterschutzstellung** der größten zusammengehörigen Wohnanlage in der Steiermark

Es ist im Rahmen dieser Gespräche gelungen, die Bedürfnisse und Sorgen der Wohnungseigentümer zu vermitteln. Die im Herbst 2021 vom BDA vorgelegten „**Denkmalpflegerischen Leitlinien für das Terrassenhaus**“ konnten in den einvernehmlichen Gesprächen zu einem „**Entwicklungskonzept Denkmalpflegeplan**“ (Stand: 7.11.2022) fortgeschrieben werden, wo technische und fachliche Rahmenbedingungen **für den Fall einer Unterschutzstellung** dargelegt sind, die einen **dynamischen Denkmalschutz** beschreiben. Es wird seitens der IG-THS davon ausgegangen, dass unter diesen Bedingungen eine **zielgerichtete technologisch begründete Weiterentwicklung auch des äußeren Erscheinungsbildes zum Nutzen der Bewohner** möglich sein wird.

Das einvernehmlich erstellte **Entwicklungskonzept „Denkmalpflegeplan“** (Stand: 07-11-2022) gibt aus Sicht der IG-THS für den Fall einer Unterschutzstellung eine Orientierung für denkmalgerechte Sanierungs-, Instandsetzungs- und Weiterentwicklungsmaßnahmen, **mit dem Ziel, die Terrassenhaussiedlung in ihrer Substanz und ihrem authentischen Erscheinungsbild zu erhalten**, gleichzeitig aber auch **angepasst an die Lebensbedürfnisse der Bewohner Veränderungen am Denkmal Terrassenhaussiedlung unter Beachtung der Klima und Energieziele, Leistbarkeit und Lebensqualität vorzunehmen**.

Die **thermische Sanierung im Geschosswohnbau** wird in einschlägigen Rechtsgrundlagen und Normen (EU/National/Länder) als regelmäßig effizienteste primäre Maßnahme angeführt. Unter einer **thermischen Sanierung** wird vor allem eine umfassende Sanierung durch **Dämmung der Gebäudehülle** verstanden. Eine Außendämmung wurde bisher in Gesprächen mit dem BDA kategorisch abgelehnt, eine generelle nachträgliche Innendämmung kommt aus rechtlichen- sowie Kostengründen nicht in Frage. **Bauzeitlich wurde wegen der damals niedrigen Energiekosten keine Außendämmung vorgesehen**. Die unzureichende Innendämmung entspricht bei weitem nicht mehr den heutigen Standards und Erfordernissen. Die **aktuelle Energiepreisentwicklung** führt, auch bei **Fernwärmebezug, zu immens hohen Heizkosten**, die mit großer Wahrscheinlichkeit tendenziell weiter steigen werden.

**Eine Unterschutzstellung** würde somit den Wohnungseigentümer:innen a priori die Möglichkeit der effizientesten energetischen Sanierungsmaßnahme nehmen und **auf lange Sicht zu unzumutbar hohen Heizkosten führen**, die zunehmend die **Leistbarkeit von Wohnungen in der THS in Frage stellen könnten**.

Als **Beitrag der Terrassenhaussiedlung zur Erreichung der Ziele im Klimaschutzplan der Stadt Graz** wird die **Eigenstromversorgung mittels einer zu installierenden Photovoltaik-Anlage** gesehen, um damit den allgemeinen Jahresstrombedarf unserer Wohnanlage in der Größenordnung von rd. 300.000 kWh selbst zu erzeugen. Es gibt ein **grundsätzliches Einvernehmen mit dem Landeskonservatorat Steiermark** betreffend der **Anbringung von Photovoltaikpaneelen** an Dach-, Attika-, Brüstungs- und Fassadenflächen im erforderlichen Umfang. Es ist der IG-THS darüber hinaus auch gelungen, die **ursprünglichen Architekten der Terrassenhaussiedlung** (DI Eugen Gross, DI Hermann Pichler und Univ.-Prof. DI Dr. Werner Hollomey) als Promotoren für ein Photovoltaikprojekt zu gewinnen. Im Namen der unterfertigten Wohnungseigentümer:innen fordert die IG-THS dazu jedenfalls, dass sich im Falle einer Unterschutzstellung die architektonischen Vorgaben hinsichtlich der **Kosten an jenen für Standardmodule zu orientieren haben**, um die Leistbarkeit zu gewährleisten. Dabei sind PV-taugliche Flächen in den Privatbereichen jener Wohnungseigentümer eingeschlossen, die sich an der geplanten Energie-Gemeinschaft beteiligen wollen bzw. werden.

So soll auch die **Nachrüstung der Garage** (650 PKW-Abstellplätze) mit **Ladestationen** für E-Autos ebenso wie der Innenbereich der Wohnungen, im Falle einer Unterschutzstellung **NICHT vom Wirkungsbereich des Denkmalschutzes umfasst sein**.

Bei den sanierungsbedürftigen bauzeitlichen **Aluminiumfenstern im Haus 33** konnte mit dem BDA ein Einvernehmen darüber erzielt werden, dass im Falle eines erforderlichen **Fenstertausches nicht unbedingt Aluminiumfenster nachzurüsten sind**, sondern auch Kunststoff-Fenster mit einer äußeren Aluverblendung zulässig wären.

Für eine verbesserte **Ausleuchtung der Treppen** in den offenen Stiegenhäusern wurde Einvernehmen dahingehend erzielt, dass die bauzeitlichen Lampen durch funktionell geeignetere senkrecht abstrahlende LED-Lampen ersetzt werden können.

**Allgemeine bewilligungspflichtige Änderungen oder individuelle ähnlich gelagerte Veränderungen mit gleichartigen Maßnahmen** sollen mit speziellen Bescheiden geregelt werden, die hinsichtlich ihrer Umsetzung zeitlich nicht befristet sind (**Wirkung als „Generalbescheid“**) und damit eine verwaltungstechnische Vereinfachung im Vollzug bewirken.

Die unterfertigten Wohnungseigentümer:innen fordern, dass das im Konsens mit der IG-THS und dem BDA verfasste **„Entwicklungskonzept Denkmalpflegeplan für das Terrassenhaus Graz St. Peter“** (Version: 07-11-2022) im Falle einer bescheidmäßigen Feststellung, dass dem Terrassenhaus Denkmaleigenschaft zukomme, **durch Aufnahme in den Text des Bescheides rechtsverbindliche Wirkung erzeugt**.

Hinsichtlich der im **§ 1 DMSG für Denkmale definierten Grundvoraussetzungen** an geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung wird seitens der unterfertigten Wohnungseigentümer auf das **Gutachten von Herrn Univ-Doz. DI Dr. Karl Friedrich Gollmann verwiesen** und nicht mehr weiter kommentiert.

Als **weitere wesentliche Voraussetzung für eine Unterschutzstellung** zur Hintanhaltung von Zerstörung oder Veränderung potenzieller Denkmäler (Abschnitt 2 DMSG) kann das Bundesdenkmalamt auch von Amts wegen feststellen, **ob ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines solchen Denkmals** tatsächlich besteht (§ 2 Abs. 2 DMSG).

Im konkreten Fall der Terrassenhaussiedlung kann nachgewiesen werden, dass die Wohnungseigentümer als Kollektiv, vertreten durch den am 15-05-1977 gegründeten Verein „**Interessengemeinschaft Terrassenhaus Graz St. Peter**“ (ZVR: 392394902), ausgestattet mit einem **Mandat zur Selbstverwaltung** durch sämtliche Wohnungseigentümer (im Zuge der Erstellung der Wohnungseigentumsverträge 1985) **seit Bezug der Wohnungen dafür Sorge getragen hat**, die Wohnanlage **freiwillig, also ohne amtliche Aufträge**, entsprechend **zu erhalten und auch laufend zu sanieren**.

So ist es zum Beispiel 1993/1994 gelungen, durch Investition in eine zentrale Satellitenempfangsanlage die an den **Hausfassaden wachsenden individuellen Satellitenschüsseln hintanzuhalten und auch wieder wegzubekommen**. Um einen Wildwuchs an individuellen Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild der Terrassenhaussiedlung vorzubeugen, hat die IG-THS **Herrn Architekt DI Friedrich Wiesenhofer beauftragt, Gestaltungsempfehlungen für An- und Umbauten im Außenbereich** zu erstellen, die im April 2009 veröffentlicht wurden und auch in die „Denkmalpflegerische Leitlinien für das Terrassenhaus Graz – St. Peter“ (BDA 2021) Eingang gefunden haben.

Im Sinne der **Subsidiarität** als staatliches Verwaltungsprinzip sollte den betroffenen **Wohnungseigentümer:innen eine größtmögliche Selbstbestimmung und Eigenverantwortung** eingeräumt werden. Dem Subsidiaritätsprinzip folgend, sollten staatliche Institutionen, wie das Bundesdenkmalamt, **nur dann regulierend eingreifen**, wenn die im BDSG festgelegten Zielsetzungen **durch die Betroffenen selbst nicht erreicht werden**. Die Regulierungskompetenz sollte „so niedrig wie möglich und so hoch wie nötig“ angesiedelt sein und nur **nach sorgfältiger Abwägung in Anspruch genommen werden**, wobei die **Aspekte der Wirtschaftlichkeit und der Zumutbarkeit sorgfältig zu beachten sind**.

**Im konkreten Fall der Terrassenhaussiedlung wird das grundsätzliche öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung durch das BDA nicht gesehen.**

Mit großem finanziellen Aufwand wurden in den vergangenen 10 Jahren die **Schäden an den Betonfassaden** mit einem gesamten finanziellen Aufwand von rd. 6 Mio Euro von den Wohnungseigentümern saniert. Die **mangelnde Betonüberdeckung** der Eisenbewehrung hat **punktueller Ausbesserungsarbeiten** erforderlich gemacht, was in der Folge zu **einem Fleckerlteppich der Sichtbetonfassade geführt hat**. Die **Sichtbetonfassaden** wurden im Zuge dieser Sanierung großflächig, die **Brückenübergänge im 4. Stock** sowie **sämtliche Betonpflanzentröge** wurden **vollständig mit einem Schutzanstrich überzogen**. Die Fassaden aus Sichtbeton entsprechen aktuell durch die beschriebenen Maßnahmen nicht mehr der bauzeitlichen oberflächigen Struktur.

**Eine Denkmalswürdigkeit der „sanierten Sichtbetonfassaden“ wird seitens der unterzeichneten Wohnungseigentümer jedenfalls NICHT gesehen.**

Falls die zuständige Behörde dennoch zur Auffassung gelangen sollte, dass das **öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung der Terrassenhaussiedlung gegeben ist**, wird darauf hingewiesen, dass trotz der **ungünstigen energietechnischen Parameter (extrem hoher allgemeiner Strombedarf** für die Dauerbeleuchtung und Entlüftung der Garage, der ständige Betrieb von Pumpen zur Wasser- und Heizungsversorgung aller Wohnungen bis in den 14. Stock, der permanente Betrieb der 22 Lifts und 4 Treppenlifts, die nächtliche Beleuchtung der 15 Stiegenhäuser und der gesamten Fußgängerzone), des **hohen Heizwärmebedarfs aufgrund der unzureichenden Wärmedämmung** und **erheblichen finanziellen Belastungen für die Bewohner (aufgrund der permanenten Sanierungserfordernisse** undichter Terrassen, Erneuerung der Wasserleitungen, Heizsysteme und Elektroinstallation) die **Wohnungen im Terrassenhaus Graz noch leistbar bleiben müssen.**

Aktuell werden bereits **1,4 € /m<sup>2</sup> und Monat an Reparaturrücklagen** einbehalten, das liegt deutlich über dem im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgelegten Wert von 0,9 €/m<sup>2</sup> und Monat. **Die Energie Graz hat mit 1. Dezember 2022** den Arbeitspreis für die Fernwärme von 8,78 Cent/kWh auf 15,9133 Cent/kWh erhöht, womit sich die **Kosten für Heizung und Warmwasser verdoppelt haben**. Der **Strompreis** für die **allgemeine Stromversorgung** im Terrassenhaus wird mit **1. Jänner 2023** von 7,5 Cent/kWh auf 40,466 Cent/kWh angehoben, das entspricht einer Anhebung um 440%.

**Die Wohnungseigentümer haben größtes Interesse, weiterhin in einer sorgfältig erhaltenen und gepflegten aber auch leistbaren Wohnanlage zu leben!**

Diese Stellungnahme der IG-THS wird von den nachfolgend angeführten Wohnungseigentümern (Vorstandsmitglieder der IG-Terrassenhaus Graz St. Peter) eingebracht:

.....  
DI Dr. Wilhelm Himmel / St. Peter-Hauptstraße 35 d/4

.....  
Mag. Günther Sternig / St. Peter-Hauptstraße 31 a/19

.....  
Wolfgang Klopschitz / St. Peter-Hauptstraße 31/3

.....  
Gerlinde Warnick / St. Peter-Hauptstraße 29 f/

.....  
Kathrin Kroneis / St. Peter-Hauptstraße 35 d/3

.....  
Kordula Auer / St. Peter-Hauptstraße 31 g/4

.....  
Regina Novak / St. Peter-Hauptstraße 31 c/13

.....  
Dr. Norbert Stelzer / St. Peter-Hauptstraße 33 d/9

.....  
DI Günther Tischler / St. Peter-Hauptstraße 31 b/15

.....  
Bernhard Kohla / St. Peter-Hauptstraße 35 d/15

.....  
Christoph Gruber / St. Peter-Hauptstraße 31 c/6