



IG-Terrassenhaus Graz St. Peter – ZVR: 392394902 – 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

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 € /m² und Monat an Reparaturrücklagen** einbehalten, das liegt deutlich über dem im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgelegten Wert von 0,9 €/m² 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