

Dipl.-HTL-Ing. Dr. Robert Walle
allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständiger
Denkmalschutz und Ortsbildpflege, Revitalisierung und
Renovierung alter Bausubstanz

A-8010 Graz
Rudolfstraße 146/7
Tel. +43-316-367256-13
Fax +43-316-367256-15
steiermark@bda.at

GZ: ABT13-11.10-265/2013
Ggst.: Golfpark Grottenhof GmbH & CoKG,
8430 Leibnitz, Römerstraße 18,
Golfplatz Kaindorf a. d. Sulm,
UVP-Verfahren

FACHGUTACHTEN ZUR UVP

„GOLFPLATZ KAINDORF AN DER SULM“

FACHBEREICH

KULTURGÜTER/DENKMALSCHUTZ

Inhaltsverzeichnis

1	INHALTSVERZEICHNIS	2
2	FACHBEFUND	3
3	GUTACHTEN IM ENGEREN SINN	5
4	MAßNAHMEN UND AUFLAGENVORSCHLÄGE.....	5
5	ZU DEN VARIANTEN UND ALTERNATIVEN	6
6	ZUSAMMENFASSUNG.....	6

2 Fachbefund

Die Golfpark Grottenhof GmbH & CoKG, Römerstraße 18, 8430 Leibnitz/Kaindorf, beabsichtigt auf dem östlich der Laßnitz liegenden, an das Naturparkzentrum Grottenhof angrenzenden Areal auf einer Fläche von rund 45 ha die Errichtung und den Betrieb einer Neun-Loch Golfanlage mit einem Neun-Loch Kompaktkurs, einer Driving Range sowie eines Betriebsgebäudes linksufrig der Laßnitz und einer Fußgängerbrücke über die Laßnitz. Rechtsufrig der Laßnitz soll ein bestehendes Gebäude im Bereich des Naturparkzentrums in ein Clubhaus umgewandelt werden.

Die Golfpark Grottenhof GmbH & CoKG hat mit der Eingabe vom 14. März 2013 unter Vorlage von Einreichplänen vom Jänner 2013 und gemäß dem Verbesserungsauftrag (GZ: ABT13-11.10-265/2013-24) nachgereichten Plänen vom Mai 2013 von der planconsort ztgmbh architekten+ingenieure, Quergasse 2, 8430 Leibnitz, den Antrag auf Durchführung eines Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahrens über das Vorhaben der Errichtung des Golfparks Kaindorf an der Sulm eingebracht.

Befundmäßige Beschreibung

Das Projektgebiet liegt in der Gemeinde Kaindorf an der Sulm im Naturpark Südsteirisches Weinland und umfasst ca. 45 ha. Im Westen wird das Gebiet von der Laßnitz, im Norden und Osten von einem Altarm der Laßnitz und im Süden von der B74 Sulmtal-Bundesstraße begrenzt. Westlich (rechtsufrig) der Laßnitz befindet sich der Wirtschaftshof des Schlosses Seggau. Der Wirtschaftshof (KG 66172 Grottenhofen, GstNr.: 56, EZ 137) steht mit Feststellungsbescheid des Bundesdenkmalamtes (GZ: 26.706/2/2001 vom 08. Mai 2001) rechtskräftig unter Denkmalschutz.

Der seit 1751 zum bischöflichen Schloss Seggau gehörige Wirtschaftshof in Grottenhof Nr. 1 liegt an der Stelle des mittelalterlichen Wirtschaftshofes des Erzbistums Salzburg. Das Schloss Grottenhofen wurde am Anfang des 19. Jahrhunderts abgetragen. Erhalten blieb nur ein Trakt des Meierhofes. Unter teilweiser Verwendung von Baumaterial des Schlosses entstanden um die Mitte des 19. Jahrhunderts mehrere Wirtschaftsgebäude, die zusammen mit dem Meierhoftrakt und einem 1925 errichteten Wohnhaus den bestehenden Wirtschaftshof bilden.

Der Wirtschaftshof besteht aus insgesamt sieben Objekten, die trotz der unterschiedlichen Entstehungszeiten eine Bautengruppe von geschlossener Wirkung darstellen. Das größte Gebäude ist der an der Straße gelegene Meierhoftrakt des ehemaligen Schlosses Grottenhofen. Das am Ende des 16. Jahrhunderts errichtete Gebäude (Datierung 1596 an der Hoffassade) wurde in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts und im 19. Jahrhundert umgebaut und erweitert. Das lang gestreckte Gebäude gliedert sich in mehrere Bauteile. Der vierzehnachsig, dreigeschoßige Kernbau mit gekrümmter Baulinie weist an der Nordseite einen Schopfwalmgiebel auf. An der südlichen Giebelseite ist ein zweigeschoßiger Anbau mit Holzveranda angefügt. Nördlich schließt an den Kernbau ein zweiachsiger, zweigeschoßiger Verbindungsflügel mit der kreuzgratgewölbten Durchfahrt des 17. Jahrhunderts an. Über dem Rundbogentor mit straßenseitig bossiertem Rahmen ist ein sandsteinernes Wappen der Familie Webersperg von 1673 sichtbar. Nach dem Verbindungsflügel folgt ein vierachsiger, zweigeschoßiger Bau mit Schopfwalmdach. Den nördlichen Abschluss des lang gestreckten Meierhoftraktes bildet ein einachsiger, ebenerdiger Zubau.

Im rechten Winkel zum Meierhoftrakt steht der eingeschößige Bau des ehemaligen Ochsenstalles aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit einem an der Eingangsseite vorkragenden Satteldach. Nördlich des Ochsenstalles befindet sich ein zweigeschoßiges, durch ein Zeltdach mit Tonziegeln abgeschlossenes Wohnhaus von 1925. Die weiteren ebenerdigen Wirtschaftsgebäude entstanden um die Mitte des 19. Jahrhunderts und verfügen über ziegelgedeckte Satteldächer. Parallel zum Ochsenstall stehen zwei Scheunen. Die südlich gelegene Scheune enthält ein gekoppeltes Rundbogenfenster mit Ziegelgittern und Mauerpfeilern. Das teilweise gewölbte Stallgebäude im Norden weist einen

hakenförmigen Grundriss auf. Der Bau zeigt zum Teil flachbogigen Sichtziegeldekor über den Fenstern und Türen und am Nordtrakt einen Fries in Form des Deutschen Bandes. Das ebenerdige, L-förmige Wirtschaftsgebäude mit ziegelgedecktem Satteldach im Osten zeigt an der Südfassade drei gekoppelte Rundbogenfenster und an der Ostfassade ein gekoppeltes Rundbogenfenster mit Ziegelgittern. An den Giebelfassaden und zwischen den Mauerpfeilern ist ein vertikaler Bretterschlag sichtbar.



Wirtschaftshof Grottenhof (Ansicht Süd)



Östliches Wirtschaftsgebäude (Ansicht Nordwest)



Östliches Wirtschaftsgebäude (Ansicht Ost)



Östliches Wirtschaftsgebäude (Ansicht Süd)

Bauabsicht

Die geplante Veränderung sieht am östlichen L-förmigen Wirtschaftsgebäude den Umbau zu einem Clubhaus vor. Im Inneren des Gebäudes werden ein Clubraum mit Bar, eine Küche, Büros, Umkleieräume mit Nasszellen und WC-Anlagen errichtet. Die Zwischenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt. In den bestehenden Mauerwerksöffnungen der Fassaden werden Schiebetüren aus Glas und Fensterelemente eingebaut. Die gekoppelten Rundbogenfenster mit Ziegelgittern werden raumseitig verglast und an der Ostfassade durch zwei gekoppelte Rundbogenfenster erweitert. An der Südfassade werden ein Holzsteg als Zugang zum Clubhaus und ein Pufferbecken ausgeführt. Am östlichen Flügel des Wirtschaftsgebäudes wird ein Durchgang zur Fußgängerbrücke über die Laßnitz errichtet. Die Fußgängerbrücke über die Laßnitz (Breite 4m, Spannweite 36m) und die anschließende Brücke über das Hochwassergerinne (Breite 4m, Spannweite 8m) werden als Stahlbrücken mit Holzbohlenbelag und Gittergeländer errichtet. Östlich (linksufrig) des Naturparkzentrums Grottenhof werden eine Driving Range (zwei Einzelgebäude leicht geknickt zueinander angeordnet) sowie ein Betriebshof (im Abstand von 18m parallel zur B74 Sulmtal-Bundesstraße positioniert) mit Wasch- und Tankplatz als eingeschossige Baukörper über längsrechteckigen Grundrissen mit Flachdach und vertikaler Holzschalung errichtet.

3 Gutachten im engeren Sinn

Jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines Denkmals beeinflussen könnte, bedarf gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz der schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes bzw. der in einem konzentrierten Verfahren zuständigen Behörde.

Die geplante Veränderung am östlichen Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Schlosses Grottenhofen erscheint unter Abwägung der vorgebrachten Sanierungs- und Nutzungsabsichten möglich, da die wesentlichen Denkmaleigenschaften des Objektes in Substanz und Erscheinung erhalten bleiben. Die geplanten baulichen Maßnahmen verursachen keine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des historischen Bauwerks und der denkmalgeschützten Hofanlage. Das äußere Erscheinungsbild des Wirtschaftsgebäudes bleibt nach dem Umbau nahezu unverändert erhalten. Die Nutzungsänderung des Wirtschaftsgebäudes zu einem Clubhaus mit baulichen Veränderungen im Inneren hat keine negativen Auswirkungen auf die historische Bausubstanz und Charakteristik des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Der geplante Holzsteg als Zugang zum Clubhaus fügt sich harmonisch in die Hofanlage ein.

Die Errichtung und der Betrieb einer Neun-Loch Golfanlage, einer Driving Range und eines Betriebsgebäudes auf dem an das Naturparkzentrum Grottenhof östlich (linksufrig) der Laßnitz angrenzenden Areal und die Errichtung einer Fußgängerbrücke über die Laßnitz verursachen keine nachteilige Wirkung auf das prägende Erscheinungsbild der unter Denkmalschutz stehenden Hofanlage. Auf Grund des natürlichen Uferbewuchses entlang der Laßnitz ist die geplante Golfanlage von der Hofanlage aus nur begrenzt einsehbar.

Die geplante Errichtung und der Betrieb einer Golfanlage östlich (linksufrig) des Naturparkzentrums Grottenhof verursacht keine nachteilige Auswirkung auf die Kulturgüter.

4 Maßnahmen und Auflagenvorschläge

Es sind Auflagen aufzunehmen, weil nur unter diesen Voraussetzungen die denkmalpflegerisch adäquate Durchführung im Detail gewährleistet ist und die möglichst authentische Bewahrung des Bestandes (Substanz) einschließlich der Oberflächen erzielt werden kann.

Für den Umbau und die Sanierung des Wirtschaftsgebäudes werden nachfolgende Auflagen vorgeschlagen:

1. Mauerwerk: Ausmauerungen von Fehlstellen, neu geschaffenen Durchbrüchen und Öffnungen, Leitungsschlitzen etc. sind in Material und Technik nach dem historischen Bestand bzw. in adäquater Art auszuführen (Beispiel: kein Ausbetonieren).
2. Bei Putzergänzungen bzw. Putzerneuerungen an historischen Bauteilen ist der Putzmörtel hinsichtlich der Materialbeschaffenheit, Verarbeitungstechnik und Oberflächenstruktur nach dem historischen Bestand auszurichten.
3. Der bestehende Dachstuhl ist in allen historischen Konstruktionsteilen zu erhalten bzw. denkmalgerecht zu reparieren. Konstruktive Verstärkungen sind in adäquater Form durchzuführen.
4. Die bestehende Dachdeckung ist zu reparieren und zu ergänzen oder bei nachweislich nicht mehr gegebener Reparaturfähigkeit als Neueindeckung mit naturroten Tondachziegeln (keine engobierten Dachziegel) entsprechend dem Bestand auszuführen.
5. Beim Verlegen der Tondachziegel sind die Grate / Firste zu vermörteln.
6. Störende Elemente in der Dachfläche wie Schneesasen (stattdessen Schneerechen an der Traufe), Rauchfangkehrerstege, Dachleitern, Dachausstiegsfenster oder Rauchentlüftungsklappen sind zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu beschränken. Die Montage von Parabolantennen oder Sonnenkollektoren am Dach ist zu vermeiden.

7. Aus archäologischer Sicht ist im Bereich der Hofanlage möglicherweise mit Resten einer Vorgängerbebauung zu rechnen. Es wird daher empfohlen, vor Bodeneingriffen archäologische Sondagen durchzuführen oder eine/n Archäologen/in zur Baukontrolle beizuziehen. In den Außenbereichen östlich und nordöstlich des Naturparkzentrums Grottenhof ist bisher keine archäologische Fundstelle bekannt. Eine Abklärung durch eine archäologische Begehung vor Baubeginn wird empfohlen. Allenfalls unvermutet auftauchende archäologische Funde sind jedenfalls entsprechend den Bestimmungen der §§ 8 und 9 des Denkmalschutzgesetzes zu behandeln.

5 Zu den Varianten und Alternativen

Die eingereichten Projektalternativen (Alternative 1: Nullvariante; Alternative 2: Betriebsgebäude rechtsufrig-westlich der Laßnitz; Alternative 3: keine direkte Anbindung an das Naturparkzentrum Grottenhof) sind aus der Sicht der Denkmalpflege möglich und verursachen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Kulturgüter.

Kulturgüter bedürfen einer regelmäßigen Pflege und Instandsetzung, um ihren Bestand dauerhaft zu sichern. Von den Projektalternativen sieht lediglich die Alternative 2 die Nutzungsänderung und Sanierung des östlichen L-förmigen Wirtschaftsgebäudes vor. Die Projektalternative 2 führt zu einer Verbesserung des Bauzustandes des sanierungsbedürftigen Wirtschaftsgebäudes und ist aus denkmalpflegerischer Sicht zu bevorzugen.

6 Zusammenfassung

Durch die Errichtung und der Betrieb einer Golfanlage mit Infrastruktur auf dem an das Naturparkzentrum Grottenhof östlich angrenzenden Areal sind keine negativen Auswirkungen auf die Kulturgüter zu erwarten. Durch den sensiblen Umbau eines Wirtschaftsgebäudes zu einem Clubhaus und eine der historischen Bausubstanz adäquate Nutzung ist der Bestand eines denkmalgeschützten Objektes gewährleistet.

Graz, am 29. Aug. 2013

Dipl.-HTL-Ing. Dr. Robert Walle