

# BIG

*spezial*

REININGHAUS  
MAI 2016



© ATELIER PUCHER

# REININGHAUS – DER STADTTEIL WÄCHST

## **VOM BIER ZUM LEBENSRAUM**

Die Zukunft von Graz zieht auf dem Areal ein. *Seiten 2–3*

## **ALLES IM PLAN**

Was ist wo? Orientierungshilfe für EinsteigerInnen. *Seiten 10–11*

# Eine Vision wird zu Realität(en)

Es wird ein Stadtteil, der mit rund 10.000 BewohnerInnen der Größe so mancher Bezirkshauptstadt entspricht – aber es wird doch einzigartig: Auf dem Reininghaus-Areal im Grazer Westen entsteht ein urbanes Zentrum, das neue Maßstäbe in der Stadtentwicklung setzt und international große Beachtung findet. Nach jahrelanger Vorbereitung wird die einstige Vision jetzt zu Realität(en): Die Umsetzung des Projekts in höchster Qualität hat begonnen – unter Einhaltung strengster Kriterien.

© ATELIER PUCHER



## HOCH HINAUS

Mit der Entwicklung des Stadtteils Reininghaus entstehen urbanes Leben, Wohnen und Arbeiten im Zeichen unserer Zeit.

Was im Jahr 2005 mit der gemeinsamen Entwicklung einer Vision für einen künftigen Stadtteil durch die Stadt Graz und den Grundeigentümer Asset One begonnen hatte, ist endgültig auf Schiene: Im Grazer Westen entsteht auf den Reininghaus-Gründen ein moderner Stadtteil, der mit einem urbanen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten,

Nahversorgung, Büros, sozialer Infrastruktur (wie einem Schulcampus und Kinderbetreuungseinrichtungen), Kulturangeboten, Freizeitmöglichkeiten (mit einem Bezirkssportplatz und öffentlichen Frei- und Grünräumen) sowie einer innovativen Verkehrs-Infrastruktur höchste Lebensqualität bieten wird. Architekturwettbewerbe sind ein Garant dafür, dass die besten Ideen in den vielen Quartieren

zum Zug kommen. In einem 2010 einstimmig vom Grazer Gemeinderat beschlossenen Rahmenplan werden die Vorgaben für Städtebau, öffentlichen Raum und Mobilität geregelt, die Umsetzung im Detail wird in enger Zusammenarbeit zwischen Stadt Graz und privaten Investoren vorangetrieben. Das gesamte Projektgebiet im Bereich Alte Poststraße, Reininghausstraße, Wetzelsdorfer Straße

und Peter-Rosegger-Straße umfasst rund 100 Hektar, von denen rund 54 Hektar noch nicht bebaut sind.

Umgesetzt wird der Stadtteil nach den Richtlinien einer Smart City – eine Vielzahl innovativer Maßnahmen sorgt für die Förderung ökologischer Energiemodelle, sanfter Mobilität und des schonenden Umgangs mit Ressourcen. Im Endausbau soll der Stadtteil Reininghaus

nicht nur neuen Lebensraum für die dynamisch wachsende Bevölkerung von Graz bieten, sondern auch Arbeitsplätze und wichtige wirtschaftliche, kulturelle und soziale Impulse schaffen. Erste Schritte sind bereits gesetzt, etwa die Umsetzung des neuen ÖAMTC-Zentrums oder die Bebauung der einstigen Hummelkaserne mit Wohnungen und einem Pflegewohnheim. Fortsetzung folgt ...



Siegfried Nagl, Bürgermeister  
© STADT GRAZ/FISCHER

## Das wird ein schlauer Stadtteil

### Wie kann man sich den Stadtteil Reininghaus in einigen Jahren vorstellen?

Das wird ein junger und urbaner Lebensraum sein, entwickelt nach den nachhaltigen und zukunftsbeständigen Kriterien einer Smart City. Smart heißt schlau, und wenn man das Zentrum einer Stadt stärkt, somit einer Verhüttelung, die Autoverkehr erzeugt, und anderen negativen Begleiterscheinungen entgegenwirkt, dann ist das schlau.

### Wer wird den Stadtteil Reininghaus bewohnen?

Graz ist durch den Zuzug junger Menschen, von denen viele als Studierende kommen, eine Stadt, deren Bevölkerung sich seit vielen Jahren immer weiter verjüngt. Dem neuen urbanen Lebensgefühl dieser Menschen und ihren Bedürfnissen soll und wird Reininghaus gerecht werden. Letztlich werden auch viele Junggebliebene dort ihr Zuhause finden.

### Welchen Anteil an der beabsichtigten nachhaltigen Entwicklung haben technologische Errungenschaften?

Einen sehr großen – in Reininghaus wird die Infrastruktur auf dem absolut neuesten Stand der Technik sein. So werden wir Abwärme der Marienhütte sowohl zum Heizen als auch zum Kühlen von Gebäuden nutzen, grüne Fassaden werden sich vorteilhaft auf das Mikroklima auswirken, um nur zwei von vielen Beispielen zu erwähnen. Ich bin da auch den engagierten Investoren in Reininghaus sehr dankbar, die zur Erreichung der ehrgeizigen Ziele mit der Stadt Graz gemeinsam an einem Strang ziehen.

### Aber die Lebensqualität in Reininghaus wird nicht nur durch die Technik bestimmt?

Nein, natürlich nicht – ausschlaggebend ist, dass wir in dieser „Neustadt“, die ja gleich viele EinwohnerInnen haben wird wie so manche österreichische Bezirkshauptstadt, nicht nur Wohnraum anbieten können, sondern Lebensraum. Kultur, Bildung und Begegnung sind wesentliche Faktoren, die wir durch Projekte wie die Tennenmälzerei, die Fachhochschule Joanneum oder den künftigen Schulcampus sowie viele kleinere Maßnahmen direkt im Quartier anbieten können. Auch Grünraum und sanfte Mobilität werden dafür sorgen, dass sich Tausende Menschen in diesem neuen Stadtteil wohlfühlen werden!

3000 v. Chr.

**ERSTE BESIEDLUNG**  
Vor mehr als 5.000 Jahren führte bereits eine Straße von der heutigen Murgasse in etwa entlang der Prankergasse, Friedhofgasse und Reininghausstraße nach Baierdorf. Spätestens zur Römerzeit kreuzte die heutige Alte Poststraße die wichtige Nord-Süd-Verbindung zwischen Alpen und Adria.

1669

**MAUTHAUS, WIRTSHAUS, BRAUHAUS**  
Neben dem steinernen Mauthaus gab es ein Wirtshaus mit Stallungen. Grundherren waren die Eggenberger. Anno 1669 erhielt der Wirt Lorenz Schaupp von Johann Seyfried, Herzog zu Krumau und Fürst zu Eggenberg, die Erlaubnis, auf dem Steinfeld eine Brauerei zu errichten und Bier auszuschenken.



1853

**99.000 GULDEN FÜR 45 HEKTAR LAND**  
Der aus Westfalen stammende Johann Peter Reininghaus und seine Frau Theresia Mautner-Markhof waren seit ihrer Hochzeitsreise von Graz begeistert. Sie kauften um 99.000 Gulden das Mauthaus am Steinfeld, zu dem ein Wohnhaus, ein Lagerkeller, ein Sudhaus, ein Gärkeller, ein Stall, eine Scheune sowie fast 45 Hektar Land gehörten.

1855

**BRÜDER REININGHAUS**  
Mit Bruder Julius gründete Johann die Firma „Brüder Reininghaus“, wobei sie neben Bier auch Spiritus, Likör, Presshefe und Essig herstellten.

1893

**WELTWEITER ABSATZ**  
Reininghaus mauserte sich zum fünfgrößten Brauereibetrieb Österreichs. Der Landbesitz vergrößerte sich und reichte bis zum Weblingergürtel. Man lieferte bis nach Griechenland, Sansibar, Ostindien und Südamerika.



1910

**PRODUKTION**  
Während um 1850 2.000 Hektoliter Bier produziert wurden, waren es 60 Jahre später schon 440.000 Hektoliter/Jahr. Rund 700 Personen fanden Arbeit.

1914

**RÜBEN STATT MALZ**  
Im Ersten Weltkrieg wurden Rohstoffe knapp. Aus Ersatzstoffen wie Maismehl, Honig, Rüben, Bohnen und Hirse wurde Bier gebraut.

1938

**EMIGRATION**  
Die Familie Reininghaus emigrierte, die Brauerei wurde von den Nationalsozialisten übernommen, 1944 mit der Brauerei Puntigam fusioniert.

1947

**LANDWIRTSCHAFT**  
Anfangs wurden noch Likör, Hefe und Essig produziert. Bis ins Jahr 2000 wuchsen hier Mais, Raps und Pferdebohnen.

2006

**KAUF DURCH DIE ASSET ONE**  
Die Asset One kaufte die Reininghaus-Gründe und versuchte daraus einen Stadtteil zu entwickeln.

2010

**RAHMENPLAN**  
Im Gemeinderat gab es einen einstimmigen Beschluss, wie mittels Rahmenplan die Entwicklung in Reininghaus voranzutreiben soll. Eckpunkte: Wohngebiet in energieoptimiertem Stadtteil, viele Grünflächen, gute Fuß- und Radwegverbindungen, Anbindungen an den öffentlichen Verkehr.

2012

**BÜRGER/INNEN-BEFragung**  
Von 29. Juni bis 15. Juli 2012 wurden die GrazerInnen befragt, ob die Stadt das Areal um 75 Millionen Euro kaufen soll. 67,76 Prozent sprachen sich dagegen aus. Gleichzeitig wurden die BürgerInnen auch befragt, ob sie im Grazer Stadtgebiet für die Einführung einer Umweltzone für den motorisierten Verkehr stimmen. Auch dazu sagten 69 Prozent Nein. Im selben Jahr gab es bereits eine rechtsgültige Widmung des Reininghaus-Areals.

2014

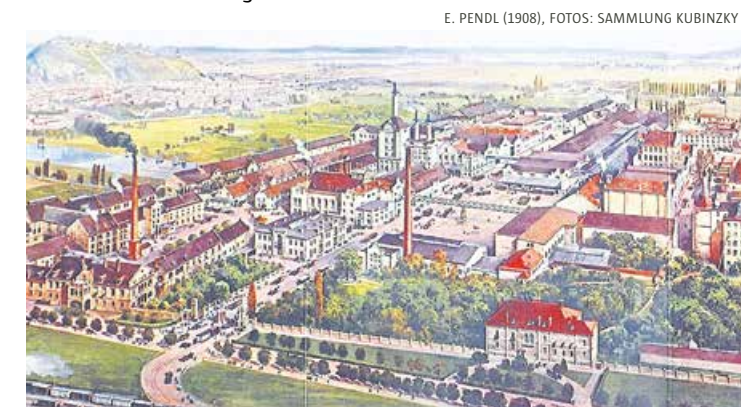
**NEUE EIGENTÜMER**  
Mehr als 80 Prozent des Kernareals (54 Hektar) sind an neue Eigentümer verkauft s. rechts).

2015

**BEREITS EINGEPARKT**  
Auf 26.000 Quadratmetern Grundfläche entstand im Bereich Alte Poststraße - Friedhofgasse um mehr als 30 Millionen Euro die neue ÖAMTC-Landeszentrale.

2016

**FORTSETZUNG FOLGT**  
Im Sommer werden im Bereich der einstigen Hummelkaserne die ersten von 93 Gemeindefamilien übergeben. Der Wettbewerb für die Gestaltung des Reininghausparks ist bereits im Gange ...



E. PENDEL (1908), FOTOS: SAMMLUNG KUBINYSKY (3)

### VON DER BRAUEREI ZUM STADTEIL

aktuelle Eigentümer:

- ASSET ONE
- STADT GRAZ
- BIG/ARE
- BWSG
- ENW
- ERBER
- GA Immo GmbH
- GRAWE
- KOHLBACHER
- ÖAMTC
- SOB
- ÖWG Wohnbau
- ÖSW Wohnbau
- HOFSTÄTTER & KLETZENBAUER

# Grün, groß und viel los

Auf drei Hektar wächst im Stadtteil Reininghaus ein neuer Park, in und mit dem Wohlbefinden, gutes Zusammenleben sowie Fauna und Flora gedeihen sollen. Der Wettbewerb dafür ist bereits im Laufen. Dank vorgeschriebener Quartierparks, einer Grünachse, vertikalen Gebäudebepflanzungen und den bereits bestehenden sowie neuen Alleen soll ein hohes Maß an Grünraum Wurzeln schlagen.

**E**in Park mit Mehrwert. Ein moderner Park, der die Bedürfnisse von vielen berücksichtigt. Ein Park, der zwischen Ruheoasen und Freizeitaktivitäten auch der Natur noch freien Lauf lässt. Die Anforderungen an die drei Hektar Grünfläche inmitten des Reininghaus-Areals sind nicht gering. Damit die besten Ideen zum Zug kommen, hat die Abteilung für Grünraum und Gewässer zu einem EU-weiten, zweistufigen Realisierungswettbewerb geladen. Ziel ist, sowohl für den Reininghauspark als auch für die Grünachse Richtung Süden das bestmögliche Gestaltungskonzept zu finden. Die Einreichfrist dafür endet am 3. Juni 2016, 16 Uhr.

## Grüne Lunge im neuen Stadtteil

Die PlanerInnen stellen sich dabei durchaus einigen Herausforderungen. Müssen doch beispielsweise zwei bestehende Brunnen (für die Stama-Getreidemälzerei) berücksichtigt, der Altbestand an schützenswerten Bäumen erhalten und besonders auf die Bedürfnisse von Kindern und Frauen eingegangen werden. Laut dem vom

Grazer Gemeinderat abgesegneten Rahmenplan dient der neue Stadtteilpark allen BewohnerInnen und BesucherInnen als Ort der Erholung, des Spiels, der körperlichen und geistigen Betätigung im Freien. Das drei Hektar große Areal soll zudem einen hohen Vegetationsanteil, Schmuckpflanzungen, alten Baumbestand, Neupflanzungen, Wiesen, Spielplätze für alle Altersgruppen und eine attraktive Wasserfläche haben. Eingefasst wird der Park mit Baumreihen, die eine Begrenzung zur Promenade darstellen. Auch die 8.000 m<sup>2</sup> Grünachse vom Park als Verbindung Richtung Süden bis zur Wetzelsdorfer Straße ist Teil des Realisierungswettbewerbes. Diese Fläche ist autofrei und soll eine dichte Allee mit Spiel- und Aufenthaltsräumen aufweisen. In Summe werden derzeit also beinahe vier Hektar an Grünraum geplant.

Doch mit dem Park als Grünfläche für Tausende BewohnerInnen und NutzerInnen ist es nicht getan. Große Bedeutung haben auch die künftigen Quartierparks, deren Minimalgröße bereits definiert ist. Innerhalb von Wohnquartieren nehmen sie zehn Prozent, in Gewerbegebieten fünf Prozent der Fläche ein. In Wohngebieten haben sie

© PENTAPLAN ZT GMBH FÜR HOFSTÄTTER & KLETZENBAUER



## BAUMSTARK

Derzeit wächst der Reininghauspark nur auf Visualisierungen. Wie er tatsächlich aussehen wird, ist Gegenstand eines Wettbewerbs.

also eine Mindestgröße von 1.000 bis 1.500 Quadratmetern. Diese Quartierparks steigern nicht nur die Lebensqualität der dort Wohnenden, sie werden auch auf jeden Fall öffentlich zugänglich sein.

Der Boden für mehr Grün wurde schon vor Jahren mit den sogenannten Stadtwäldchen aufbereitet. Im Westen, Südwesten, Süden und Osten weisen sie einen hohen Baumbestand auf. Je nach Entwicklung der einzelnen Quartiere können sie weiter- oder umgestaltet werden und als Oasen für Spiel und Erholung sowie für die örtliche Flora und Fauna dienen.

© STADTPLANUNG



## IM PLAN

Der Westen und die Mitte des neuen Parks sind als Spiel- und Aktivzonen angedacht, im nördlichen und östlichen Teil soll es Ruhezone geben. Auch das Thema Wasser soll aufgegriffen werden.

© PENTAPLAN ZT GMBH FÜR HOFSTÄTTER & KLETZENBAUER



## LEBEN PUR

Von den Quartieren ist es nur ein Sprung über die Promenade in den Park.

## 30.000 m<sup>2</sup>

### GRÜNFLÄCHE IM ZENTRUM

Der Stadtteilpark (3 Hektar) liegt im Zentrum des Entwicklungsgebiets. Von der nach Süden führenden Grünachse ist der erste Abschnitt (ca. 0,8 ha Fläche) vom Stadtteilpark bis zur Wetzelsdorfer Straße gemeinsam mit dem Park Gegenstand dieses Wettbewerbs. [www.graz.at/ausschreibungen](http://www.graz.at/ausschreibungen)

## 8.000 m<sup>2</sup>

### GRÜNACHSE

Im Wettbewerb ist auch die Gestaltung eines Teils der Grünachse Richtung Süden enthalten. In weiterer Folge soll sie bis zur Peter-Rosegger-Straße reichen.

## 4,5 Mio. Euro

### ERRICHTUNGSKOSTEN

Der Kostenrahmen für die Neugestaltung des Parks beträgt rund 4,5 Millionen Euro netto. Der Park wird mit der Bebauung der angrenzenden Quartiere umgesetzt.

## 1.200 m

© MODELL PENTAPLAN



### PARKQUARTIER

Zwischen Park und den Quartieren erstreckt sich ein zehn Meter breiter Promadenweg, der als Bindeglied zum Stadtteilplatz und zur Esplanade im Osten dient.

## 78.000 Euro

### GESAMTSUMME DER PREISGELDER

1. Preis 15.000, 2. Preis 10.000 und 3. Preis 8.000 Euro, zudem gibt es Aufwandsentschädigungen zwischen 3.000 und 4.000 Euro.

## B 1600

### BARRIEREFREIHEIT

Laut der ÖNORM B 1600 muss das Wettbewerbsgebiet für Menschen mit Sehbehinderung und Mobilitätsbehinderung gut benutzbar sein.

## 12. 10. 2016

### WETTBEWERBSERGEBNIS

Der Wettbewerb läuft in zwei Stufen ab, wobei das Preisgericht im Juni 2016 die TeilnehmerInnen für die zweite Stufe auswählt. Das endgültige Wettbewerbsergebnis ist für 11. bzw. 12. Oktober 2016 geplant. Die Arbeiten sollen von 24. bis 28. Oktober 2016 öffentlich ausgestellt werden.



Martina Schrock, Bürgermeister-Stv.  
© NIKOLA MILATOVIC

## Musterbeispiel fürs Zusammenleben

### Welche Potenziale hat Reininghaus?

Wir haben die einmalige Chance, einen Stadtteil derart zu gestalten, dass auf die unterschiedlichsten Bedürfnisse, die wir Menschen in unseren verschiedenen Lebensphasen haben, eingegangen werden kann. Also eine Pionierplanung für das gelingende Zusammenleben aller Generationen. Ein Beispiel: Eine Familie mit kleinen Kindern braucht andere Begegnungsräume als Studierende oder SeniorInnen. Oder: Kinder werden größer – ein Kinderspielplatz für Kleinkinder ist für Teenager nicht mehr interessant. Da gilt es, frühzeitig und von vornherein Angebote vor Ort zu setzen und entsprechend zu planen.

### Worin liegen Ihre Hoffnungen für das Gebiet?

Genau darin. Ich hoffe sehr, dass alle, die sich mit der Planung und Realisierung von Reininghaus beschäftigen, auch den Mut haben, dort hinzuschauen, wo bisher Fehler in der Stadtplanung passiert sind. Soziale Brennpunkte können bei vorausschauender Planung und Beteiligung vermieden werden. Nehmen wir das Grazer Kinderparlament her. Warum nicht direkt Kinder oder auch Jugendliche fragen, was sie sich unter dem Motto „Reininghaus-findet-Stadt“ vorstellen?

### Was bedeutet ein lebendiges, urbanes Miteinander?

Freiräume anbieten, Spontantätigkeit und Entwicklung zulassen, respektvolles Miteinander – nach dem Motto „Reden wir uns das aus“. Dort, wo nichts erlaubt ist, wo lauter „Betreten verboten“-Schilder stehen, wo alles reglementiert wird, würde es schwer werden, einen von positiver Stimmung getragenen lebendigen und urbanen Stadtteil wachsen zu lassen.

### Was ist Ihrer Meinung nach noch zu tun?

Das Referat Frauen & Gleichstellung ist bei der Ausschreibung des Reininghausparks beratend dabei oder zum Beispiel auch, was die Beleuchtungsplanung der künftigen Reininghausstraße betrifft. Die Beleuchtung von Straßen ist ein wesentlicher Faktor, wenn es um die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl von Menschen geht. Natürlich wird das Amt für Jugend und Familie all die Angebote setzen, die wir auch in allen anderen Stadtteilen machen: Spielmobile, Freizeithits etc. Ich würde ja Spielplätze für alle Altersgruppen forcieren – mit und ohne Geräte, für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.



### PARKFLÄCHEN

Je nach Quartier sind mindestens 5 bis 10 Prozent der Fläche für Quartierparks reserviert.  
■ größter Park im Gelände mit 30.000 m<sup>2</sup>

# Flott mobil trotz „Handbremse“ für Pkw

Neue Wege geht der künftige Stadtteil Reininghaus bei der Mobilität: Damit das gesamte Viertel nicht im Autoverkehr erstickt, setzt man auf einen attraktiven Mix unterschiedlichster Mobilitätsarten. Kernpunkte sind ein leistungsfähiger öffentlicher Verkehr ab Beginn der Besiedelung, großzügige Rad- und Fußwege, zukunftsfähige Modelle wie E-Mobilität und Carsharing sowie ein restriktiver Stellplatzschlüssel für Pkw. Das Innere des Siedlungsgebietes soll völlig autofrei werden.

Nimmt man die derzeitige Verteilung der Verkehrsmittel in Graz mit einem 47-prozentigen Anteil des motorisierten Individualverkehrs als Basis, würde dem Straßennetz in und rund um Reininghaus eine permanente Verstopfung drohen. Rund 50.000 zusätzliche Autofahrten weisen die Berechnungen für diesen Fall aus – Tag für Tag! Um dieses Horrorszenerario von vornherein zu vermeiden, zog die Stadt Graz die Handbremse und entwickelte für den neuen Stadtteil ein Konzept, das auf leistungsfähige und attraktiv gestaltete Alternativen zur „heiligen Blechkuh“ setzt. Begünstigt werden diese Pläne durch die Errichtung einer „Stadt der kurzen Wege“: Die Durchmischung sämtlicher notwendigen Funktionen macht das Auto im Stadtteil verzichtbar.

Angestrebt wird eine Verkehrsmittelverteilung, in der künftig nur noch 32 Prozent mit dem motorisierten Individualverkehr unterwegs sind – 25 Prozent hinter dem Volant, sieben Prozent auf dem Beifahrersitz. Neben den dafür notwendigen Einschränkungen für den Kfz-Verkehr setzt man auf ein gutes Angebot im öffentlichen Verkehr, im Rad- und FußgängerInnenverkehr, auf moderne sanfte Verkehrsarten sowie ein Mobilitäts- und Parkraummanagement für die neuen Nutzungen.

## Sammelgaragen in Quartieren

Für die Erschließung des Areals mit dem Kfz wird das übergeordnete Straßennetz rundum adaptiert – Wetzelsdorfer Straße, Alte Poststraße und Reininghausstraße werden angepasst und mit Baumreihen versehen. Zu den Quartieren gibt es jeweils eine Zufahrt zur dortigen Sammelgarage, die weitgehend vom öffentlichen Raum und zu weniger als 50 Prozent direkt von der Wohnung aus erreichbar ist. Das soll dem öffentlichen Verkehr, der an-



fangs durch Busse, später durch Straßenbahnen vertreten ist, in puncto Erreichbarkeit eine Chancengleichheit einräumen. In den Garagen ist ein Stellplatz pro 140 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche vorgesehen.

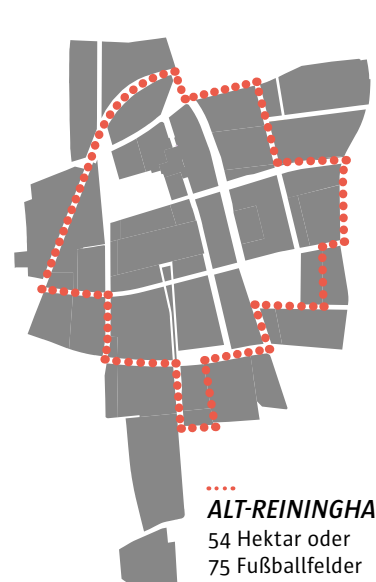
## Eigene ÖV-Trasse

Die Straßenbahn wird entlang der Esplanade auf einer eigenen ÖV-Trasse unterwegs sein, auf der außer Zulieferung keine Kfz fahren. Ab Bezug der ersten Wohnungen – vermutlich Frühjahr 2018 – werden bis zur Inbetriebnahme der „Bim“-Verbindung Busse für ein entsprechendes Angebot sorgen. Innerhalb des Areals sowie zu den benachbarten Stadtteilen sind attraktive Geh- und Radwegverbindungen geplant, zudem werden zahlreiche Fahrradabstellplätze zum Benutzen des „Drahtesels“ einladen.

Sogenannte multimodale Knoten, an denen sich diverse Mobilitätsformen treffen, sorgen für einen schnellen und unkomplizierten Wechsel zwischen den einzelnen Verkehrsmitteln. So sollen bei ausgewählten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs auch Fuß- und Radwege, Bike & Ride-Angebote, Bike- und Carsharing – also die geteilte Nutzung von Rädern und Autos – sowie Taxis und Mietwagenabholplätze zur Verfügung stehen. Radservicestationen mit Werkzeugschrank und Luftpumpen, Ladestationen für E-Fahrzeuge, Gratis-ÖV-Jahreskarten beim Erstbezug von Wohnungen, eine Mobilitätsberatung, viel Information zu den einzelnen Angeboten und zu Fahrplänen sowie eigene Aktionstage rund ums Fahrrad runden das Angebot, das durch zivilrechtliche Verträge zwischen der Stadt und den Investoren abgesichert ist, ab.

## ÖFFIS IM ANROLLEN

Anfangs steuern Busse, später auch Straßenbahnen Reininghaus an.



## EIN PAAR BEISPIELE FÜR EINE UMRUNDUNG VON ALT-REININGHAUS

- Fußgänger: 1 Stunde 17 Minuten
- Biene: 18 Minuten
- Brieftaube: 6 Minuten
- Radfahrer: 21 Minuten
- Mautwurf (grabend): 41 Tage
- Schnecke: 4 Monate



**AUF SCHIENE**  
Eine zentrale Verkehrsachse sorgt dafür, dass man auch ohne Auto im Reininghaus-Areal zügig vorankommt.



Mario Eustacchio, Stadtrat  
© STADT GRAZ/FISCHER

## Junger Stadtteil für jede Generation

Welchen Bezug haben Sie als Referent für Verkehr und die Geriatrischen Gesundheitszentren zum entstehenden jungen Stadtteil Reininghaus?

Was hier entsteht, ist als junges und dynamisches Zentrum im Grazer Westen geplant – allerdings soll das ein Stadtteil werden, in dem sich alle Generationen wohlfühlen. Für die älteren Menschen ist der erste Meilenstein mit dem modernen Pflegeheim auf dem Gelände der einstigen Hummelkaserne bereits gesetzt, wodurch künftig von der Kinderkrippe bis zum Pflegeheim alle Altersstufen auf dem Areal bestens aufgehoben sind. In der GGZ-Einrichtung erhalten die Bewohner bei höchster Versorgungs- und Pflegesicherheit größtmögliche Individualität, wie es neuesten Erkenntnissen entspricht. Der natürliche Baustoff Holz sorgt zusätzlich für Wohlbefinden.

Ein wichtiger Punkt bei jedem Stadtentwicklungsprojekt ist der Verkehr. Was ist auf diesem Gebiet in Reininghaus geplant?

Da wir den neuen Stadtteil mit einem attraktiven urbanen Nutzungsmix gestalten wollen, sollen möglichst kurze Wege nötig sein, die im Idealfall weitgehend mit sanfter Mobilität wie öffentlichen Verkehrsmitteln, Fahrrädern oder fußläufig bewältigt werden können. Insgesamt planen wir, in Reininghaus den Anteil des motorisierten Individualverkehrs mit 32 Prozent deutlich unter dem Grazer Durchschnitt von mehr als 45 Prozent zu halten.

Was ist zur Erreichung dieses Ziels notwendig?

Es muss vom ersten Tag der Besiedelung des neuen Stadtteils ein leistungsfähiger öffentlicher Verkehr vorhanden sein – am Anfang Busse, später eine Straßenbahn. Breite und attraktiv gestaltete Fuß- und Radwege sowie neue Lösungen, etwa Carsharing, Elektromobilität und multimodale Knoten mit optimalen Umsteigemöglichkeiten runden das Angebot ab. Die Erreichung dieser Ziele ist zwischen Stadt Graz und Investoren abgestimmt und durch zivilrechtliche Verträge, sogenannte Gestaltungs- und Erschließungsvereinbarungen, abgesichert. Darin ist auch die maximale Anzahl von Pkw-Stellplätzen in Sammelgaragen – ein Stellplatz pro 140 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche – und deren Erreichbarkeit fixiert.



## Schulcampus als Herzens-Projekt

Moderner Schulraum für die rasant wachsende Bevölkerung im Grazer Westen ist seit Langem ein Herzenswunsch aller Verantwortlichen. Dass dieser jetzt im Herzen von Reininghaus in Erfüllung geht, macht stolz.

Reininghaus wird mit mehr als 10.000 EinwohnerInnen die Größe so mancher Bezirkshauptstadt haben – dazu kommt die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Grazer Westen, der seit Jahren enorme Zuwachsraten verzeichnet. Ein Bildungscampus mit insgesamt 53 Klassen – 16 in einer Volksschule, 37 in einer zumindest achtjährigen Höheren Schule (AHS) – wird insgesamt rund 1.325 SchülerInnen und ihren Lehrkräften modernen Raum zum Lernen bieten. Die Qualität

des Neubaus wird – wie in Reininghaus üblich – durch einen Architekturwettbewerb gesichert.

### Start 2021 und 2025

Die von der Stadt Graz geplante Volksschule soll im Herbst 2021 ihren Betrieb aufnehmen, die vom Bildungsministerium in Auftrag gegebene AHS vier Jahre später, wenn die ersten Kinder die Volksschule erfolgreich absolviert haben. Dass die Freiflächen im Campus gemeinsam genutzt werden, erleichtert den SchülerInnen beider Schultypen den Umstieg von der Volks- in die Mittelschule – man bleibt in der gewohnten Umgebung. Auch fürs Bildungskonzept will man sich etwas Besonderes einfallen lassen. Auf eine Neue Mittelschule wird im Reininghaus-Campus übrigens bewusst verzichtet: Der Bedarf für eine solche Schulform wird im Grazer Westen durch den ebenfalls völlig neu entstehenden Bildungscampus der Smart City in der Wagner-Biro-Straße gedeckt, wo ab Herbst 2022 zwölf Klassen mit der Option auf vier weitere Klassen in Betrieb gehen werden.

## Ein bewegendes Angebot an alle

Den SchülerInnen von Volks- und Mittelschule wird der geplante Bezirkssportplatz in Reininghaus ebenso ein bewegendes Offert machen wie der Nachbarschaft. Die Vielfalt der angebotenen Sportarten ist groß.

Rund 7.000 Quadratmeter des Quartiers 12a von Reininghaus sind der gesunden Bewegung vorbehalten: So groß sind die beiden Sportflächen, die als Bezirkssportplatz dem gesamten neuen Stadtteil sowie dem Schulstandort zur Verfügung stehen werden.

Den Löwenanteil beansprucht der öffentlich zugängliche Bezirkssportplatz: Er bietet unter anderem zwei Plätze für die Trendsportart Beachvolleyball, ein Fußballfeld und einen Allwetterplatz mit den Ausmaßen 40 mal

20 Meter, der ideal für Handball oder Basketball ist. Eine Laufbahn und eine Weitsprunggrube in einem abgegrenzten Areal sollen exklusiv der AHS zur Verfügung stehen, andere öffentliche Bereiche können während der Unterrichtszeit von der Schule angemietet werden. Zusätzlich ist eine multifunktionale Rasenfläche vorgesehen, die von vornherein keiner bestimmten Sportart zugewiesen ist. Die Bevölkerung soll in einem BürgerInnenbeteiligungsverfahren bei deren Gestaltung mitreden können. Die Eröffnung des Bezirkssportplatzes ist gemeinsam mit der Inbetriebnahme der Volksschule für den Herbst 2021 vorgesehen.

### Der 28. Bezirkssportplatz

Derzeit werden in Graz 26 Bezirkssportplätze mit unterschiedlichen Sportarten angeboten. Heuer kommt in Wetzelsdorf-Christkönig noch ein weiterer Bezirkssportplatz dazu, mit jenem in Reininghaus werden schließlich im Stadtgebiet 28 derartige Stätten zur gesunden Bewegung einladen.



Kurt Hohensinner, Stadtrat  
© STADT GRAZ/FISCHER

Diese Chance hat man nur selten!

Welche Erwartungen haben Sie als zuständiger Referent für Bildung, Integration und Sport an den neuen Stadtteil Reininghaus?

Wir erhalten hier vor allem auf dem Bildungsektor eine geradezu einzigartige Gelegenheit, nämlich einen Schulcampus in perfekter Lage so zu entwickeln, dass wir die Kinder von der Krippe bis zur Matura direkt vor Ort im Stadtteil betreuen können. Und vor allem: Wir bekommen diesen Schulcampus an unserem Wunschstandort im Herzen von Reininghaus, fast direkt an der Esplanade, wo wir ihn von vornherein im Planungsprozess mitdenken und optimal in den Stadtteil integrieren können. In vergleichbaren Fällen haben wir anderswo schon oft gesehen, dass Schulen am letzten verbliebenen Fleck eines Entwicklungsgebiets, für das sich sonst kein Investor wirklich interessiert hat, gebaut werden müssen!

Von welchen Dimensionen sprechen wir eigentlich im Zusammenhang mit dem Schulcampus?

Das ist eine richtig große Einrichtung – im Endausbau sind nicht weniger als 53 Klassen geplant, die jährlich von mehr als 1.320 SchülerInnen besucht werden. Es wird 16 Volksschul- und 37 Klassen einer Allgemeinbildenden Höheren Schule geben. Damit können wir in Zusammenarbeit mit der Bundesimmobiliengesellschaft BIG einen wichtigen Schritt für die Versorgung des Grazer Westens setzen, in dem wir angesichts steigender Bevölkerungszahlen Höhere Schulen ohnehin schon dringend benötigen.

Wie schaut es mit Bewegungsmöglichkeiten in Reininghaus aus – nicht nur in Bezug auf die Schulkinder, sondern auch auf die übrige Bevölkerung?

In einem Stadtteil, der im Endausbau rund 10.000 BewohnerInnen beherbergen wird, brauchen wir natürlich auch ausreichende Bewegungsflächen. Das erreichen wir durch einen öffentlich zugänglichen Bezirkssportplatz, der unterschiedliche Aktivitätsangebote bereithält. Wir nutzen dabei auch Synergieeffekte: Die Laufbahn oder die Weitsprunggrube werden vorrangig für die Schulen bereitstehen, außerhalb der Unterrichtszeiten aber auch der übrigen Bevölkerung, die zudem zahlreiche andere Möglichkeiten für gesunde Bewegung vorfinden wird, zur Verfügung stehen!

GEIST & KÖRPER  
Sowohl Schulcampus als auch Bezirkssportplatz sorgen im Osten des Reininghaus-Areals für Leben.



## ÖAMTC <sup>1</sup>

### 1. GEBURTSTAG

Vor einem Jahr eröffnete der ÖAMTC seine neue Landeszentrale auf 27.000 Quadratmetern Grundfläche: Büroräume für 150 MitarbeiterInnen, 25 Prüfplätze, ein Fuhrpark für 30 Pannenhilfsfahrzeuge und ein integriertes Schulungszentrum sowie der neue 2.500 m<sup>2</sup> große öffentliche Verkehrserziehungsplatz.

## BWSG <sup>2</sup>



### WOHNEN UND MEHR

Ca. 350 Wohnungen sind geplant. Entlang der Esplanade sollen aber auch Geschäfte bzw. Büros oder Dienstleistung angeboten werden. Derzeit wird der Bebauungsplan erstellt. Baubeginn: ev. September 2017, geplante Übergabe: 2018/2019.



## I LIVE <sup>3</sup>

### MIKROWOHNEN

325 Apartments mit funktionellem Wohnkonzept und Komplettmöblierung (24-44 m<sup>2</sup>) mit Extras wie Fußballplatz auf dem Dach, Eventküche, Waschsalon, etc. sind geplant. Möglicher Baubeginn: 2017.

## GRAWE <sup>4</sup>



### LEBEN AM PARKRAND

290 Wohnungen sind westlich der Parks vorgesehen. Der Bebauungsplan wird derzeit verhandelt. Möglicher Baubeginn: 2017. Übergabe: 2018.



## HOFSTÄTTER & KLETZENBAUER <sup>5</sup>

### PARKQUARTIERE

Der Wettbewerb für das Projekt im Südosten des neuen Parks ist bereits abgeschlossen, 150 Wohnungen sind geplant. Der Bebauungsplan ist in Arbeit, Baubeginn: 2017/2018, geplante Übergabe: 2020/2021.



## GEMEINDEWOHNUNGEN <sup>6</sup>

### SCHLÜSSELÜBERGABE IM SOMMER

Einen Teil der einstigen Hummelkaserne hat die Stadt Graz um 2,755 Millionen Euro gekauft. Im nördlichen Teil erbaute die GGZ das Pflegewohnheim Peter Rosegger. Im südlichen Teil (25.000 m<sup>2</sup>) werden 93 Gemeindegewohnungen gebaut. Die ersten MieterInnen ziehen bereits Ende Juli/Anfang August 2016 ein.

## BILDUNG & SPORT <sup>7</sup>

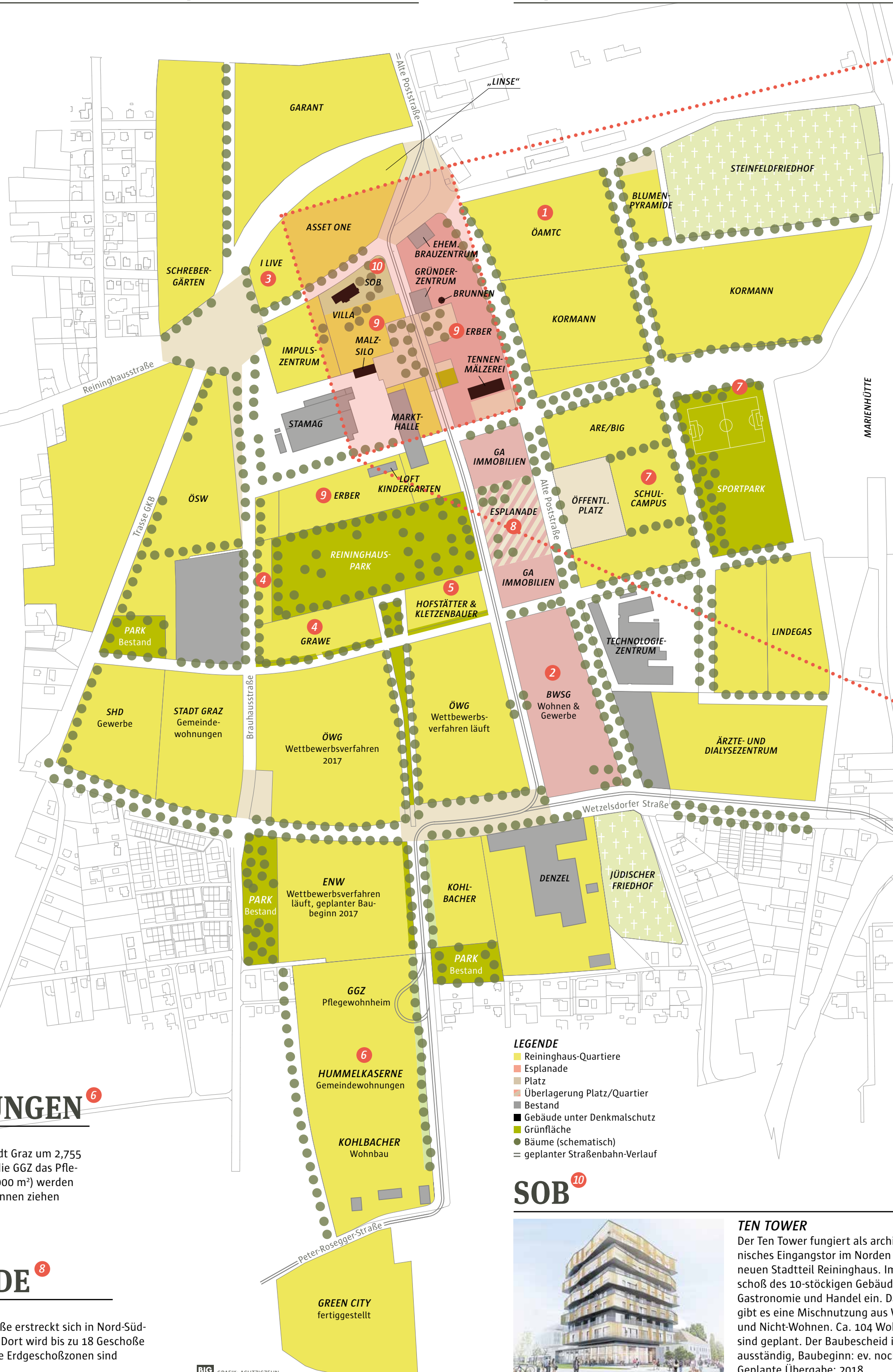
### SCHULCAMPUS BRINGT BEWEGUNG REIN

16 Volksschulklassen und in weiterer Folge 37 Klassen fürs Gymnasium ziehen hier ein. Zeitplan: 2021 bis 2025. Östlich davon, in unmittelbarer Nähe, entsteht der 7.000 m<sup>2</sup> große Sportpark.

## ESPLANADE <sup>8</sup>

### RÜCKGRAT

Westlich der Alten Poststraße erstreckt sich in Nord-Südausrichtung die Esplanade. Dort wird bis zu 18 Geschosse hoch (60 Meter) gebaut. Die Erdgeschoßzonen sind öffentlich zugänglich.



- LEGENDE**
- Reininghaus-Quartiere
  - Esplanade
  - Platz
  - Überlagerung Platz/Quartier
  - Bestand
  - Gebäude unter Denkmalschutz
  - Grünfläche
  - Bäume (schematisch)
  - geplanter Straßenbahn-Verlauf

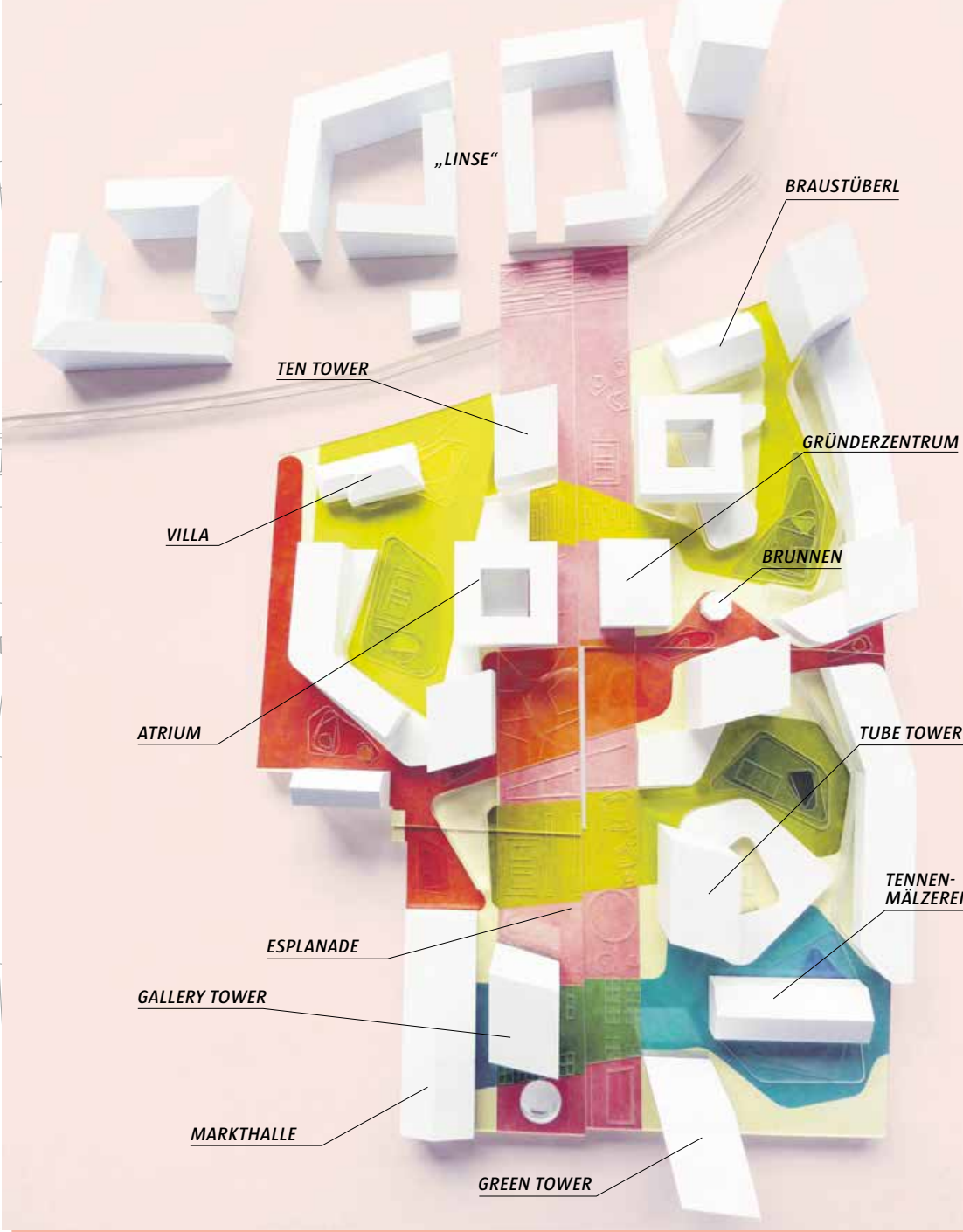
## SOB <sup>10</sup>



### TEN TOWER

Der Ten Tower fungiert als architektonisches Eingangstor im Norden zum neuen Stadtteil Reininghaus. Im Erdgeschoß des 10-stöckigen Gebäudes ziehen Gastronomie und Handel ein. Darüber gibt es eine Mischung aus Wohnen und Nicht-Wohnen. Ca. 104 Wohnungen sind geplant. Der Baubescheid ist noch ausständig, Baubeginn: ev. noch heuer. Geplante Übergabe: 2018.

## DAS STADTQUARTIER DER ERBER-GRUPPE UNTER DIE LUPE GENOMMEN



## ERBER <sup>9</sup>

### START FÜRS STADTQUARTIER

Die Erber-Gruppe entwickelt wesentliche Bereiche des Altbestandes von Reininghaus nach den Plänen des Architekten Thomas Pucher. Neben denkmalgeschützten Gebäuden (Teile der Tennenmälzerei, Villa oder Brunnen) wird auch anderem Altbestand, wie der Markthalle, neues Leben eingehaucht. Die Entwicklung vom historischen Industrieareal zum modernen Stadtteil wird demnächst sichtbar. Die Ausführungsplanung für die ersten Quartiere ist eingereicht bzw. entworfen.



### GREEN TOWER

Großstadtschmelge-Fühle durch vertikale Bewachung. 1.710 m<sup>2</sup> Saatgut sowie Stauden, Sträucher und Moose werden hier gepflanzt.

### TUBE TOWER

Besticht durch introvertierte Balkone, die von innen eine gute Aussicht, aber umgekehrt ein hohes Maß an Privatsphäre vermitteln.



### GALLERY TOWER

Ist das Äquivalent zum Einfamilienhaus. In diesem Fall übereinander gestapelt. Außen-, Garten- und Grünraumelemente werden von BewohnerInnen nach eigenen Wünschen gestaltet. Urban Gardening-Infrastruktur wird zur Verfügung gestellt.



### ATRIUM

Bietet ein modernes Arbeitsumfeld mit einem hochtechnisierten Untergeschoß mit Video-Produktionsstudios. Auch Außenräume können in die Bürolandschaften integriert werden. Im Erdgeschoß, das sich zur Esplanade öffnet, sollen Gastronomie und Geschäfte einziehen.



© ATELIER PUCHER

**PENTHOUSE**

Wohnen im Ten Tower von SOB

**IM PLAN**

sps-architekten gewannen den Wettbewerb für die Grazer Gemeindewohnungen.

© STADT GRAZ/FISCHER



© GRAWE

**AUSSICHTEN**

Am Rande des neuen Parks entstehen auch Eigentumswohnungen, etwa von der GRAWE.

# Leben im neuen Wohn(t)raum

Im neuen Stadtteil Reininghaus zieht bald Leben ein. Just die 93 Gemeindewohnungen auf dem einstigen Areal der Hummelkaserne sind es, die ab Sommer 2016 bezugsfertig sind. Auch das städtische Pflegewohnheim ist dort bereits in Betrieb. Private Investoren planen ebenfalls, massiv Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Spatenstiche stehen ante portas ...

Reininghaus ist mehr als „bloß“ die 54 Hektar des gleichnamigen Altbestandes. Das Planungsgebiet umfasst ja rund 100 Hektar und reicht vom nördlichen Quartier, namens „Linse“ bis zum Gelände der einstigen Hummelkaserne im Süden. Auf lange Sicht könnten im Kerngebiet mehr als 10.000, im gesamten Planungsgebiet bis zu 20.000 Menschen wohnen bzw. es nutzen. Welche Dimension das ist, beweist der Vergleich: Die Bezirksstadt Bruck an der Mur hat rund 15.900 EinwohnerInnen.

Dass Wohnraum in der Stadt mehr als begehrt ist, ist klar. Immerhin wächst die Stadt. Allein vom Jahr 2014 auf das Jahr 2016 um exakt 11.748 Personen. Neben privaten Investoren, die vor allem im nördlichen Bereich von Reininghaus kurz vor dem Baubeginn stehen, ist es die Stadt

selbst, die im Süden des Gebietes dafür sorgt, dass hier (leistbares) Wohnen einzieht. 38.000 Quadratmeter des Hummelkasernengeländes kaufte die Stadt 2010 um 2,7 Millionen Euro. Das moderne Pflegewohnheim Peter Rosegger der städtischen Geriatriischen Gesundheitszentren (GGZ) mit 104 BewohnerInnen ist dort bereits in Betrieb. Und im heurigen Juli werden auch die ersten der 93 Gemeindewohnungen in der Maria-Pachleitner-Straße bezogen. Wichtigstes Prinzip ist hier das leistbare Wohnen, aber auch wie gebaut wurde und wird, ist modern und in die Zukunft weisend. Denn bei den vier jeweils sechsgeschößigen Baukörpern handelt es sich um die höchsten Holzbauten der Steiermark, die zudem Passivhausstandard vorweisen. Den Baufortschritt des 9,5 Millionen-Euro-Projektes (aus Wohnbauförderungsmitteln des

**KLOPF AUF HOLZ**

Im August werden erste Gemeindewohnungen fertig.

© STADT GRAZ/FISCHER



Landes) kann man übrigens via Webcam live mitverfolgen. [www.proholz.stmk.at](http://www.proholz.stmk.at). Weitere Gemeindewohnungen (siehe Interview rechts) folgen.

**Graz wächst weiter**

Laut Bevölkerungsprognose werden im Jahr 2034 in Graz 329.069 Menschen ihren Hauptwohnsitz haben, der weltweite Trend zu wachsenden Städten setzt sich also auch bei uns fort. Innerhalb von nur zehn Jahren wuchs die Murmetropole um 35.000 Personen mit Hauptwohnsitz in Graz. Zusätzlich haben 32.500 Personen Graz als Zweitwohnsitz gewählt.

Reininghaus deckt einen Teil des Wohnbedarfs also gut ab – für unterschiedliche Bedürfnisse sowie finanzielle Mittel. In besagter „Linse“ steht etwa das sogenannte Mikrowohnen von „i Live“ ante portas. 324 Apartments (von 24 bis 44 Quadratmeter) sollen vor allem Studierende und BerufspendlerInnen anziehen. Zusatzangebote wie ein Fußballrasen auf dem Dach, ein Fitnessstudio, eine

Eventküche, ein Waschsalon, eine Learning Lounge sowie Möglichkeiten für Carsharing und sogar Miethühner, die vor Ort das Frühstücksel liefern, dienen dort als Extras.

**Reininghaus will hoch hinaus**

Die Erber-Unternehmensgruppe, ebenfalls eher im Norden zuhause, möbelt hingegen den Altbestand des Reininghaus-Areals auf modernste Weise auf. Die Bebauungspläne sind soweit fertig, rund 1.000 Mietwohnungen in einzelnen Türmen, wie im bewachsenen „Green Tower“, dem „Gallery Tower“ oder dem „Tube Tower“ schrauben sich dort bis zu 60 Meter in die Höhe, ebenso wie der „Ten Tower“ von SOB mit rund 100 Wohnungen, für die heuer der Spatenstich erfolgen könnte. Rund um den entstehenden Park gibt es einen Mix aus Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Weiter im Süden sind gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften am Planen. In Summe entstehen auf einer Bruttogeschoßfläche von über 700.000 Quadratmetern mehr als 3.000 Wohnungen.



Elke Kahr, Stadträtin  
© STADT GRAZ/FISCHER

## Öffentlicher Raum ohne Konsumzwang

**In welchen Bereichen von Reininghaus wird leistbares Wohnen groß geschrieben?**

Die Gemeindewohnungen, die auf dem Gelände der ehemaligen Hummelkaserne entstehen, sind dem erweiterten Reininghaus-Areal zuzurechnen. Es wurden einst 15.000 Unterschriften gesammelt, damit die Stadt dieses Grundstück kauft. Neben dem Pflegewohnheim der GGZ sind das die ersten Wohnungen überhaupt, die bereits im Juli an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden können.

**Inwiefern wurde in puncto Optik und Funktion auf Innovation gesetzt?**

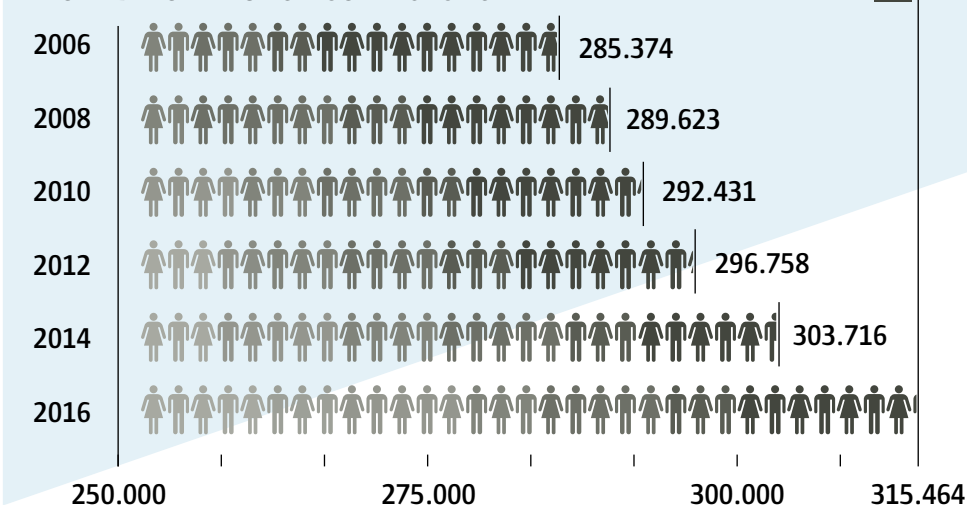
Die 93 Gemeindewohnungen wurden allesamt im Passivhausstandard gebaut. Das Besondere ist natürlich die mehrstöckige Holzbaweise, die hier zum Einsatz kam. Das Wichtigste, bei all der Modernität, die es auch gibt, ist aber nach wie vor, dass sich die Menschen die Miete wirklich leisten können. Und das ist der Fall. Ein Beispiel: Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und einer Fläche von 54 Quadratmetern kommt auf 331 Euro, inklusive Heizung (s. unten).

**Was sind Ihre Hoffnungen für das Reininghaus-Areal, wo ist Ihrer Meinung nach noch etwas zu tun?**

Ich würde mir natürlich noch mehr leistbaren Wohnraum wünschen. Das sehe ich nicht überall. Allerdings wird die Stadt auf dem Gebiet noch weitere 60 bis 100 Gemeindewohnungen planen. Was zudem wichtig ist, dass es genügend Grünraum gibt und die Park- und Freiflächen gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern entwickelt werden. Auch die Angebote eines weiteren Stadtteilzentrums halte ich für notwendig. Vor allem aber, dass es Infrastruktur und öffentlichen Raum gibt, der ohne Konsumzwang genutzt werden kann.

**Der größte Handlungsbedarf?**

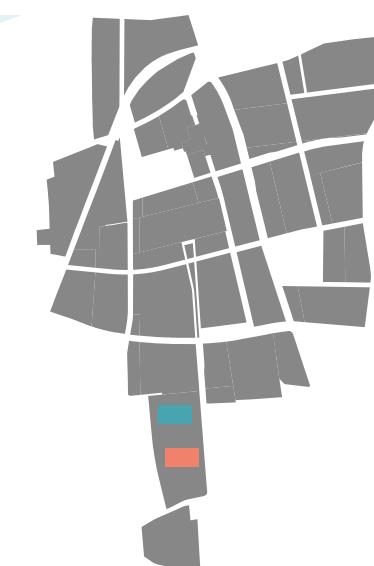
Eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. Die zweitgrößte Stadt Österreichs wird da finanziell schlecht behandelt. Es ist nicht einzusehen, dass die Entscheider in Bund und Land diametral etwas anders machen, als die Leute in Graz. Und wenn es schon nicht gleich gelingt, dass die Straßenbahn dorthin fährt, so muss das Gebiet einsteilen zumindest mit dem Bus gut erschlossen werden.

**WOHNBEVÖLKERUNG – SO WÄCHST GRAZ****2015 ■ PFLEGEWOHNHEIM**

Um 10,5 Mio. Euro errichteten die GGZ der Stadt das Pflegewohnheim Peter Rosegger, das seit dem Vorjahr in Betrieb ist. Die Räume des zweigeschößigen Holzbaus sind in acht Wohngemeinschaften gegliedert, in denen jeweils 13 BewohnerInnen gut betreut leben. [www.ggz.graz.at](http://www.ggz.graz.at)

**2016 ■ MIETEN IN GEMEINDEWOHNUNGEN**

Der Quadratmeterpreis beträgt 7 Euro brutto/m<sup>2</sup>. Bsp.: 2-Zimmer-Wohnung mit Küche (54 m<sup>2</sup>) inkl. Heizung kostet 331 Euro. Die 93 Wohnungen in der Maria-Pachleitner-Straße werden ab heutigem Sommer bezogen und sind bereits vergeben. 60 bis 100 kommen auf dem Areal Reininghaus noch dazu. [www.graz.at/wohnen](http://www.graz.at/wohnen)



# Jede Menge heiße Luft

Die Marienhütte – das Stahlwerk im Grazer Westen – beheizt auch den neuen Stadtteil Reininghaus mit seiner Abwärme.

© STADT GRAZ/FISCHER (2)



Generelles Ziel hinsichtlich der Konzeption von Graz-Reininghaus ist weitgehende Energieautarkie. Wenn langfristig 12.000 bis 20.000 Menschen in Reininghaus wohnen beziehungsweise es nutzen, ist dies Chance und Herausforderung zugleich. Energiesparen auf der einen Seite, etwa durch den Einsatz smarter Bauweisen, sowie andererseits das Nutzen von Ressourcen vor Ort, werden bereits gelebt. Eine Schlüsselrolle nimmt dabei das Stahlwerk – die Marienhütte – ein. Die Energie, die bei der Stahlschmelze ohnehin frei wird und ansonsten weggekühlt werden müsste, wird über Wärmepumpen konzentriert und in Kombination mit dem einstigen Getreidespeicher (Lechtaler Silo) an das wachsende Viertel geliefert. Diese Wärmenutzung ist somit CO<sub>2</sub>-frei.

## 30–35° C

### NIEDERTEMPORATUR

Die Abwärme der Marienhütte mit Temperaturen von bis zu 95° C wird schon länger ins Grazer Fernwärmenetz eingespeist. Nunmehr wird aber auch die Niedertemperatur (NT 30 bis 35° C) genutzt. Mittels Wärmepumpe wird diese erhöht und zum Heizen der Gebäude in Reininghaus genutzt. Umweltamtsleiter Werner Prutsch erklärt das Prinzip der Abwärmenutzung anhand eines plastischen Beispiels: „Wenn man eine Kiste Bier vom Keller in den 3. Stock schleppen muss, verbraucht man Energie bzw. verbrennt Kalorien. Wenn die Bierkiste aber bereits im 2. Stock steht, braucht es deutlich weniger Aufwand, um sie zum Ziel zu bringen.“ Das Niedertemperatur-Nahwärmenetz versorgt langfristig bis zu 12.000 Reininghaus-BewohnerInnen. Die Energiezentrale, die auch ins Grazer Fernwärmenetz einspeist, geht im Juni 2016 in Betrieb. Reininghaus wird freilich erst später versorgt, wenn Quartiere gebaut sind.

## 3,5–4,6 %

### DES GRAZER FERNWÄRMEANTEILS

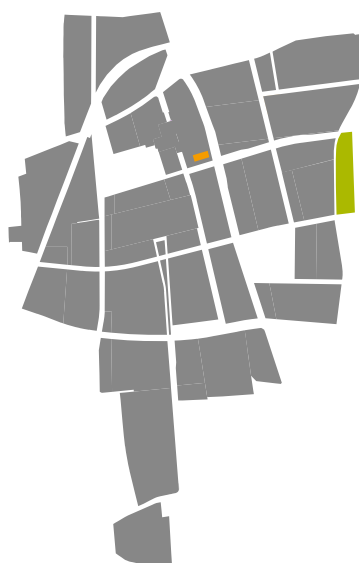
können durch die Abwärmenutzung der Marienhütte lukriert werden. Von den 1.000 Gigawattstunden/Jahr (GWh/a) sind das zwischen 35 und 46 GWh/a.

## 1.800 m<sup>3</sup>

### POWER TOWER MIT DOPPELNUTZEN

Der einstige Getreidesilo ist innen (2.000 m<sup>3</sup>) als Wärmespeicher (Pufferspeicher) im Einsatz, während die Außenfläche dank Photovoltaik Strom erzeugt. Derartige Energiekonzepte sind nicht von der „Stange erhältlich“. Graz ist international gesehen damit sehr erfolgreich, nicht umsonst handelt es sich dabei auch um ein EU-unterstütztes Projekt. Das NT-Netz und der Speicher für das Quartier 4 ist 2017 geplant.

■ Marienhütte  
■ Tennenmälzerei



© ATELIER PUCHER



## OFFENHEIT

Das „Reiningherz“ in der alten Tennenmälzerei präsentiert sich auf mehreren Ebenen.

# Reiningherz bereits zu beginnt pochen

Die Kultur des Miteinanders ist es, die im Erber-Stadtquartier in Reininghaus spürbar sein soll. Dabei ist es die alte Tennenmälzerei, der neues Leben eingehaucht wird und die zur Drehscheibe von Kunst, Kultur, aber auch von sozialer Begegnung werden soll.

Die Vergangenheit hat in Reininghaus Zukunft. Das wird besonders gut bei der denkmalgeschützten einstigen Tennenmälzerei ersichtlich, die nach den Plänen von Architekt Thomas Pucher als Kultur- und Begegnungsmagnet auf GrazerInnen auch außerhalb des neuen Stadtteils anziehend wirken soll. Was in dem Gebäude, das der Erber-Unternehmensgruppe gehört, passieren wird, darüber suchen StadtDenker\*innen – eine Gruppe aus KünstlerInnen, SoziologInnen und ArchitektInnen – für und mit der Stadt bereits seit 2014 kreative Vorschläge und Lösungen. Die genaue Ziel- und Funktionsbeschreibung wird im heurigen Sommer konkretisiert.

Fix ist jedenfalls, dass das „Reiningherz“ deutlich mehr sein wird als reiner Veranstaltungs- oder Gastronomieort. Auf drei Ebenen soll das Reiningherz pulsieren. Ebene eins ist als offene Begegnungszone mit Jugend- und Lernräumen sowie Cafés gedacht. Die Ebene zwei soll als Flexizone vieles ermöglichen und immer wieder Neuem eine temporäre Heimat bieten. Und die Ebene drei sollen nationale wie internationale KünstlerInnen bespielen: mit Ateliers, Ausstellungsmöglichkeiten oder Co-Working-Plätzen. Jährliche Mietkosten von rund 200.000 Euro für die Stadt sind veranschlagt. Wer das Haus betreiben wird, ist aber noch nicht fix. Laut derzeitigem Stand könnte das Reiningherz jedenfalls im Jahr 2018 schon zu schlagen beginnen.



Lisa Rucker, Stadträtin  
© STADT GRAZ/FISCHER

## Neue Form von Stadtleben

### Welche Kultur wünschen Sie sich für Reininghaus?

Eine Kultur des Miteinanders und der Begegnung. Dafür muss es genug Platz und Raum für die Menschen, die Arbeit, das Wohnen, die Bildung, die produzierenden Unternehmen und das Gewerbe geben.

### Wo liegen für Sie die größten Potenziale in Reininghaus?

Das Besondere ist, dass die Menschen, die in Reininghaus leben werden, den Stadtteil von Anfang an selbst prägen können. Das muss gut begleitet und ermöglicht werden, unter anderem durch ein Stadtteilmanagement und die Einbindung von Kunst und dem kreativen Potenzial unserer Stadt. So kann eine neue Form von Stadtleben wachsen.

### Welche Rolle hat da die Tennenmälzerei – das „Reiningherz“?

Die Tennenmälzerei kann den gesamten Ort zum Pulsieren bringen und später so etwas wie eine Identität des Gebietes ausstrahlen. Ich spreche da nicht von der Einrichtung eines „Kulturtempels“ sondern davon, dass wir Leute brauchen, die kreativ sind, denen man beim Werkeln über die Schulter schauen kann und die den Ort auf eine ganz neue Art und Weise lebens- und liebenswert machen. Der Input der StadtDenker\*innen ist für die Entwicklung der Tennenmälzerei von großer Bedeutung. Sie prägen auch den Begriff „Reiningherz“.

### Wie schaut's in Reininghaus in puncto Umweltfreundlichkeit aus?

Zum einen werden die Haushalte weniger Wärmezulieferung benötigen, weil viele Häuser bereits Niedrigenergiestandard aufweisen. Zum anderen wird auch die Abwärme der nahegelegenen Marienhütte intelligent genutzt und für das Heizen des Stadtteils verwendet. Nicht glücklich bin ich damit, dass der Ausbau der Straßenbahn in den neuen Stadtteil nicht vorangetrieben wird. Das ist für eine umweltschonende Erschließung unerlässlich. Würde der Bund zum Beispiel die 460 Millionen Euro, die er jährlich dafür ausgibt, dass Diesel billiger wird, in den öffentlichen Verkehr der österreichischen Städte investieren, könnten wir ganz schnell eine Straßenbahn nach Reininghaus haben.

## 1888

### TENNENMÄLZEREI FÜR'S BIERBRAUEN

Das Keimgut des Braugetreides wurde in dem mittlerweile teilweise denkmalgeschützten Bau aus dem Jahre 1888 (nach den Plänen des Grazer Baumeisters Johann de Colle) in Schichten auf dem Boden ausgebreitet und per Hand gewendet. Daraus entstand das für das Bierbrauen benötigte Malz. Die Gewölbedecken bestehen aus drei „Schiffen und elf Jochen“.



© ATELIER PUCHER



## AUS ALT MACH NEU

Mit moderner Architektur am Puls der Zeit



# Vielfacher Nutzen für die Wirtschaft

Die Entwicklung des Stadtteils Reininghaus ist auch ein gigantischer Wirtschaftsfaktor für die Stadt: Das gilt sowohl für die Bauarbeiten als auch für den Betrieb nach der Fertigstellung. Eine Studie, die von den Investoren in Auftrag gegeben wurde, errechnet eine Bruttowertschöpfung von rund 1,6 Milliarden Euro durch die Bebauung und fast 23.000 Vollzeit-Jahresbeschäftigte von 2012 bis 2030. Im Betrieb werden Arbeitsplätze für 7.000 bis 10.000 Menschen erwartet.

Von der Vision zur Realisierung – was sich erst vor allem in den Köpfen der PlanerInnen abgespielt hatte, ist mittlerweile auf dem Weg der Umsetzung. Und es bringt enormen Schwung in die – vor allem heimische – Wirtschaft. Die Bau- und Errichtungskosten des Projekts sollen allein über eine Milliarde Euro betragen. Das zeigt eine von den Investoren in Auftrag gegebene und von Univ.-Prof. Dr. Josef Scheff von der Universität Graz erstellte Studie „Regionalwirtschaftliche Effekte der Bebauung des Reininghaus-Areals“. Sie errechnet für die Jahre 2012 bis 2030 einen gesamten Bruttowertschöpfungseffekt von 1,62 Milliarden Euro, von dem mit 857,5 Millionen Euro mehr als die Hälfte auf die Steiermark entfällt. Am meisten profitiert das Bauwesen mit fast 600 Millionen Euro, gefolgt vom Realitätenwesen mit 450 Millionen Euro. Aber auch für die Sachgütererzeugung (135 Millionen Euro) und den Handel (123 Millionen Euro) wurden beträchtliche Wertschöpfungen ausgewiesen. Gewinner sind der Studie zufolge auch das Kredit- und Versicherungswesen, die Energie- und Wasserversorgung, Verkehr und Nachrich-

tenübermittlung, die Erbringer von Dienstleistungen, die Öffentliche Verwaltung, das Beherbergungs- und Gaststättenwesen sowie die Land- und Forstwirtschaft.

Deutliche Effekte hat die Bebauung des Reininghaus-Areals auf die Beschäftigung: In den Jahren zwischen 2012 und 2030 werden zusammengerechnet fast 23.000 Vollzeit-Jahresbeschäftigte ausgelastet, so die Studie. Der Großteil dieses Beschäftigungseffekts kommt der Steiermark zugute: Rund 13.300 dieser Arbeitsplätze entfallen auf weiß-grüne Beschäftigte, das sind 57,7 Prozent. In der bauintensivsten Phase zwischen 2018 und 2020 werden bis zu 4.000 Arbeitsplätze pro Jahr durch Reininghaus geboten.

## Steuereinnahmen

Aber auch dem Staatssäckel prognostiziert Scheffs Untersuchung einen warmen Regen: Durch die Investitionen der Bauträger ergeben sich demzufolge Steuerrückflüsse von rund 514 Millionen Euro, davon 40 Prozent an Sozialversicherungsbeiträgen und 24 Prozent an Einkommenssteuern. Ist der Stadtteil Reininghaus erst einmal fertig gebaut, stellen die erwarteten rund 10.000 BewohnerInnen einen

eigenen Wirtschaftsfaktor dar. Die geplante Mischnutzung sieht eine starke Wirtschaftsachse, vor allem im Bereich der Esplanade, quasi der Hauptschlagader des öffentlichen Lebens im Stadtteil, vor. Geschäfte, Gastronomie, Büros, kreative Einrichtungen, Kinderbetreuung oder die rund um die Tennismälzerei beheimatete Kulturszene werden für rege wirtschaftliche Effekte sorgen. Die Gewerbeflächen sollen laut Berechnungen Arbeitsplätze für 7.000 bis 10.000 Menschen bereitstellen. Aber auch allein die Erhöhung der Bevölkerungszahl in Graz durch den Zuzug bringen der Stadt mehr als 18 Millionen Einnahmen pro Jahr.

© ATELIER PUCHER



## BUNTES TREIBEN

Ein attraktiver Nutzungsmix belebt Reininghaus.

## 282.000

### HAUPTWOHNSITZE

Die mehr als 282.000 BewohnerInnen (Hauptwohnsitze) von Graz mit Anfang 2016 waren in der 2012 erstellten Prognose erst für das Jahr 2023 vorhergesagt.

## 2

### JAHRE AN ZUZUGSPOTENZIAL

Der Stadtteil Reininghaus kann theoretisch den Zuzug nach Graz von ganzen zwei Jahren allein aufnehmen.

## 1.831

### EURO STEUERKRAFT

Die Kopfquote (zusammengesetzt aus: Grundsteuer, Kommunalsteuer, Abgaben und Ertragsanteilen) pro BewohnerIn der Stadt Graz betrug laut Statistik 2014 durchschnittlich 1.831 Euro.

## 212 MIO.

© ASSET ONE



### EURO FÜR GRUNDSTÜCKE

Grunderwerb, Aufschließung und sonstige Kosten für die bebaubaren Grundstücke in Reininghaus: rund 212 Millionen Euro netto.

## 79 MIO.

### EURO PLANUNGSKOSTEN

So hoch sind die Netto-Investitionen für externe Planungsleistungen vor Baubeginn der einzelnen Projekte, berechnet für die Jahre 2013 bis 2024.

## 54 MIO.

### EURO PLANUNGSKOSTEN

So hoch sind die Netto-Investitionen für externe Planungsleistungen nach Baubeginn der einzelnen Projekte, berechnet für die Jahre 2016 bis 2026.

## 1,6 MRD.

### EURO WERTSCHÖPFUNG

Mit 1,6 Milliarden Euro entspricht die Brutto-Wertschöpfung der Bebauung des Reininghaus-Areals einem Zehntel der jährlichen Brutto-Wertschöpfung der gesamten Region Graz und Graz-Umgebung über alle Wirtschaftssektoren hinweg.



Gerhard Rüschi, Stadtrat  
© STADT GRAZ/FISCHER

## Investitionen sind wichtiger Impuls

### Wie sehen Sie die bevorstehende Entwicklung von Reininghaus?

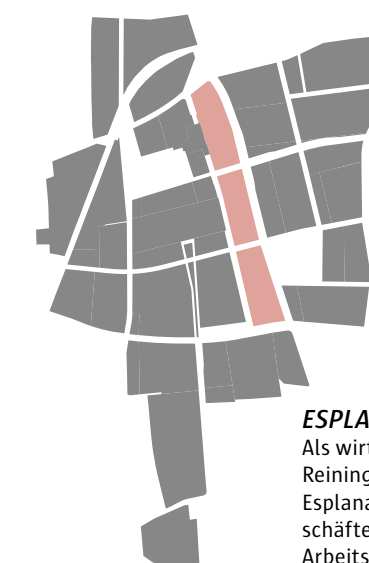
Ich setze große Erwartungen in den neuen Stadtteil. Natürlich bedeutet die Umsetzung eines derartigen Großprojekts auch erhebliche Investitionen. Diese lösen aber in der Folge einen wichtigen Impuls für private Investoren aus, die uns durch ihr Engagement in der Endabrechnung nicht nur Steuereinnahmen verschaffen, sondern auch viele Menschen, die während der Bauzeit in Graz beschäftigt sind, dazu bringen, hier Geld auszugeben. Und das kommt wiederum der Stadt Graz und somit uns allen zugute! Zudem werden Tausende Arbeitsplätze geschaffen.

### Um welche Summen geht es bei der Entwicklung des neuen Stadtteils?

Das Projekt löst einen Milliardenbetrag an Investitionsvolumen aus. Allein für die Infrastruktur in Reininghaus haben wir Investitionen von rund 120 Millionen Euro errechnet, für deren Errichtung wir mit den Investoren eine Vorgangsweise vereinbart haben, die beiden Seiten zugute kommt. Die Investoren entrichten pro Quadratmeter Bruttogeschosfläche gemäß Baugesetz einen Infrastrukturbeitrag von 30 Euro, der ein wesentlicher Beitrag zur Erschließung des Areals ist. Die Bauwerber wiederum profitieren von der qualitativ hochwertigen Ausstattung des Bereichs wie etwa Verkehrsinfrastruktur, Kindergärten und Schulen, was ein Anreiz für Menschen und Betriebe ist, sich in Reininghaus anzusiedeln.

### Wie wird diese Infrastruktur aussehen?

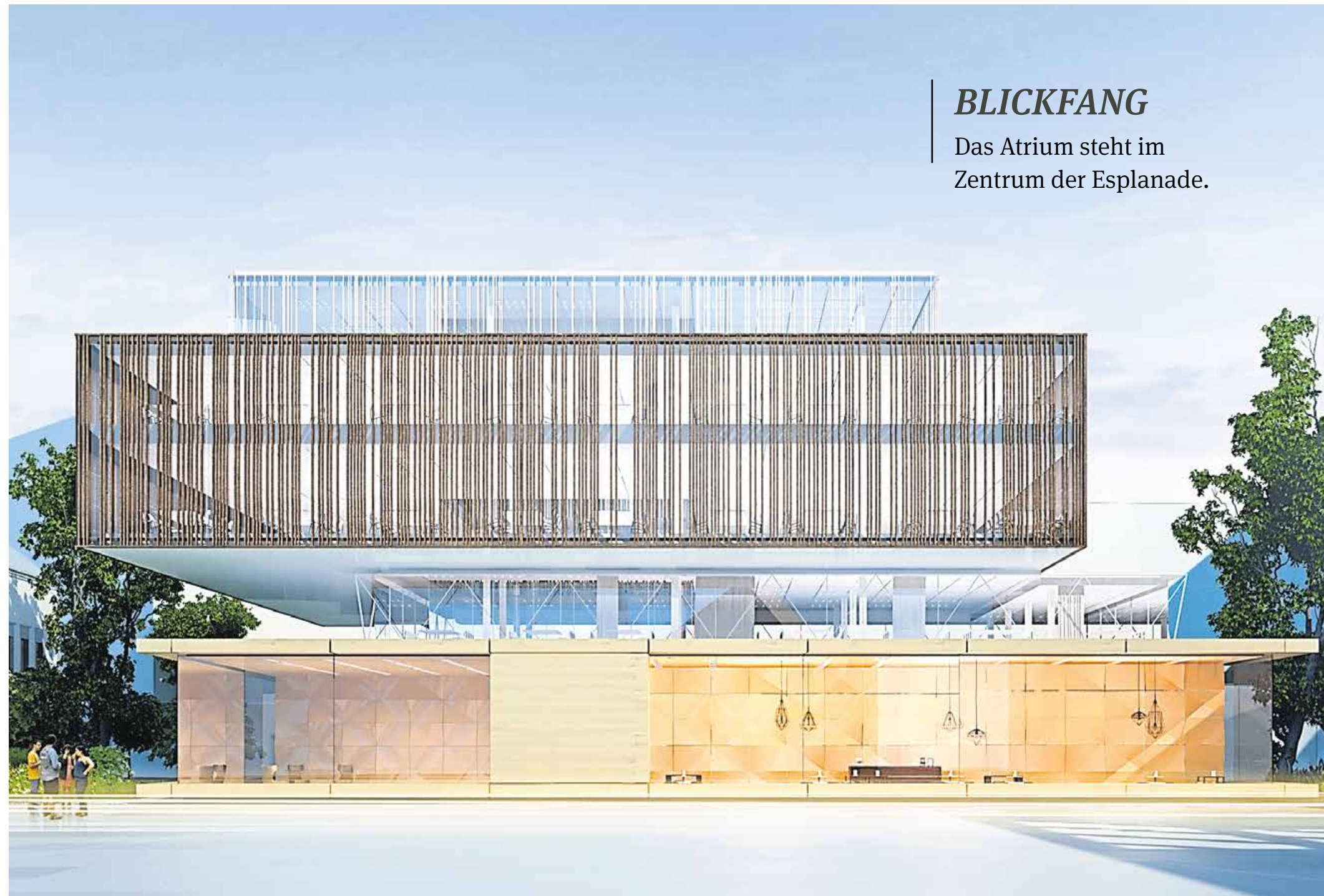
Wir werden im Streben nach einer Stadt der kurzen Wege möglichst alle Bedürfnisse der Menschen im Areal befriedigen. Dabei ist es uns gelungen, von den Investoren rund 64.000 Quadratmeter Fläche für den Reininghaus-Park, den Bezirkssportplatz und Grünflächen der einzelnen Quartiere sowie weitere 90.000 Quadratmeter künftiger Straßenflächen unentgeltlich zur Verfügung gestellt zu bekommen. Zusätzlich sichert die Stadt bei der Erstellung der Bebauungspläne für die Quartiere die Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit sowie Geh- und Radwege zwischen den Quartieren. Wir werden die Infrastruktur erhalten und pflegen und somit auch in Zukunft maßgeblich zum Stadtteil mit höchster Lebensqualität beitragen!



### ESPLANADE

Als wirtschaftliches Herz von Reininghaus wird die sogenannte Esplanade buntes Treiben mit Geschäften, Gastronomie und vielen Arbeitsplätzen bieten.

© ATELIER PUCHER

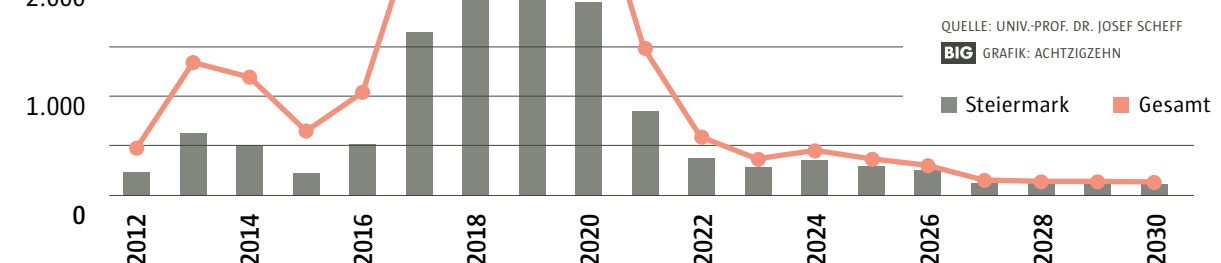


## BLICKFANG

Das Atrium steht im Zentrum der Esplanade.

## BESCHÄFTIGUNGSEFFEKT

Die Grafik stellt jene Vollzeit-Arbeitsplätze dar, die direkt durch die Bebauung des Areals geschaffen werden (nicht durch den Betrieb der dabei entstehenden Bauwerke).



# Der Zeitpunkt für Entwicklung ist jetzt ideal

Als „europaweit, wenn nicht gar weltweit einzigartig“ sehen Reininghaus-Entwurfsprojektleiter Erich Ranegger aus dem renommierten Grazer Atelier Thomas Pucher und Stadtbaudirektor DI Mag. Bertram Werle das Potenzial des künftigen Stadtteilzentrums im Grazer Westen. Und auch der Zeitpunkt für die Entwicklung sei jetzt ideal, sind sich die beiden Experten einig.



© FOTO FISCHER (2)



Wir wollen ein urbanes Zentrum entwickeln statt eine kleinräumige Verbauung durchzuführen!

DI Mag. Bertram Werle, Stadtbaudirektor



Obwohl noch keine bezugsfertigen Bauten da sind, ist die Nachfrage bereits groß.

Erich Ranegger, Senior Architect

Das Zusammenspiel zwischen Stadt Graz und privaten InvestorInnen ist für den Leiter der Wettbewerbsabteilung und Entwurfsprojektleiter des Architekturateliers Thomas Pucher, Erich Ranegger, und den für die Stadtentwicklung verantwortlichen Beamten, Stadtbaudirektor DI Mag. Bertram Werle, Schlüssel für den künftigen Erfolg des Stadtteils Reininghaus. Beide sehen auch die Vielfalt in den Quartieren als Trumpf.

**Um die Bedeutung einschätzen zu können: Womit kann man das rund 100 Hektar große Reininghaus-Areal mit seinem Potenzial vergleichen?**

**RANEGGER:** Was mir einfällt, wäre vom Potenzial her der ehemalige Flughafen Tempelhof in Berlin – aber da hat man entschieden, daraus ein Naturschutzgebiet zu machen. Immer wieder wird der Vergleich mit der Seestadt Aspern in Wien bemüht, wo ebenfalls ein urbanes Zentrum entsteht – aber meines Erachtens ist das etwas anderes: Reininghaus liegt mitten in Graz, während Aspern eine Art Satellitenstadt ist. Für mich hat Reininghaus europaweit, wenn nicht gar weltweit Bedeutung, was die Chance betrifft, ein so großes und dennoch zentrumsnahes Areal zu entwickeln!

**WERLE:** Reininghaus hat etwa die Größe der Altstadt und liegt von dieser nur rund 1,8 Kilometer entfernt, unweit der dynamischen Entwicklungsachse in Richtung Grazer Westen. Wir wollen die Chance nutzen, ein urbanes Zentrum zu entwickeln statt eine kleinräumige Verbauung durchzuführen. Da hilft uns, dass wir es mit

einem Investor zu tun haben, der große Bereiche des Areals in einer Hand hält und eine nachhaltige Entwicklung will, anstatt Filetstücke gewinnbringend zu verkaufen.

**Warum halten Sie den Zeitpunkt für die Entwicklung von Reininghaus jetzt für so günstig?**

**WERLE:** Uns kommt auch ein Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung zugute: Früher hatte man Wohnraum und Gewerbe- oder Industriegebiete strikt getrennt, was seine Berechtigung hatte, weil die Industrie viel Dreck ausgestoßen hat. Mittlerweile geht der Trend in Richtung urbane Mischnutzung, die hohe Lebensqualität erzeugt und Zwangsmobilität zwischen den einzelnen Funktionen erspart.

**RANEGGER:** Wir haben einen Boom in Richtung Graz – Tausende Menschen siedeln sich Jahr für Jahr hier neu an. Vor zwei, drei Jahrzehnten hat die Bevölkerungszahl stagniert, da war der Bedarf für ein solches neues Stadtteilzentrum gering – und entsprechend hätte wohl auch das Engagement der Verantwortlichen ausgesehen, hier Großes zu bewegen.

GALLERY TOWER



TEN TOWER



GREEN TOWER



**Wie soll diese Mischnutzung aussehen?**

**RANEGGER:** Wir müssen von den Bedürfnissen der Nutzer ausgehen – und deren Sicht ist ähnlich jener von Touristen: Als Tourist suche ich mir in einer Stadt jene Viertel aus, die mich interessieren. Auch Zuzügler haben unterschiedliche Ansprüche. Wir müssen trachten, das Angebot möglichst breit zu fächern. Schließlich werden in Reininghaus etwa gleich viele Menschen leben wie in manch einer Bezirkshauptstadt! Wir wollen das Areal autofrei halten und Sammelgaragen am Rand errichten, die nicht direkt mit den Stiegenhäusern verbunden sind. Das bringt die Menschen dazu, den öffentlichen Raum zu nutzen und zu beleben.

# Nutzungsmix macht eine City lebenswert

Wie internationale Stadtentwicklungsvorhaben aussehen, weiß der Vorsitzende der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg GmbH, Prof. Jürgen Bruns-Berentelg. Er sieht bei allen unterschiedlichen Aufgabenstellungen durchaus Parallelen zwischen der HafenCity Hamburg und Graz-Reininghaus.

Mit rund 157 Hektar Gesamtfläche, bis zu 45.000 Arbeitsplätzen, 5.000 Studierenden und erwarteten 13.000 bis 14.000 BewohnerInnen, von denen rund 2.500 zur Zeit vor Ort leben, ist die seit 2001 in Bau befindliche HafenCity Hamburg deutlich größer als das Reininghaus-Projekt. Prof. Jürgen Bruns-Berentelg bestätigt: Man setzt auch in der Hansestadt auf einen attraktiven Nutzungsmix, damit aus dem neuen Stadtraum entlang der Elbe eine lebendige City wird.



© HAFENCITY HAMBURG GMBH/BINA ENGEL



Die HafenCity ist eines der markantesten Stadtentwicklungsvorhaben in Wasserlage weltweit.

Prof. Jürgen Bruns-Berentelg

**Was kann sich Graz in Reininghaus vom Vorzeigeprojekt HafenCity abschauen?**

**BRUNS-BERENTELG:** Die Themen sind bei beiden Stadtentwicklungen in vielen Punkten ähnlich, auch wenn wir in Hamburg die Innenstadt fortschreiben, während die Distanz zwischen Reininghaus und Grazer Altstadt größer ist. Gute Stadtentwicklung berücksichtigt die Ansprüche an einen lebenswerten Stadtraum. Neben hochwertigem Städtebau und hervorragender Infrastruktur sind das eine feinkörnige Mischung verschiedener Nutzungen, unterschiedliche Arbeitsplätze sowie ein hoher Anteil öffentlich nutzbarer Freiflächen.

**Was bringt es, dass die Stadt in Hamburg die Grundstücke besitzt, während Reininghaus in der Hand privater Investoren ist?**

**BRUNS-BERENTELG:** Dass die Stadt Eigentümerin geworden ist, hat für uns in Hamburg ausschließliche Vorteile, diese Entscheidung hat sich als richtig erwiesen. Nur so können wir gezielt für jedes Grundstück die beabsichtigten innovativen Entwicklungen am Markt platzieren.

**Wie wird in der HafenCity die Qualität der Entwicklung gesichert?**

**BRUNS-BERENTELG:** Durch den Masterplan aus dem Jahr 2000 und dessen Überarbeitung für die östliche HafenCity 2010, städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerbe für alle zehn Quartiere sowie hochbauliche Architektur- und Infrastrukturwettbewerbe. Wir beschreiten neue Wege im Hochwasserschutz, bei

HAFENCITY HAMBURG



© HAFENCITY HAMBURG GMBH/THOMAS PUCHER

**WERLE:** Zusätzlich prägen attraktive Arbeitsplätze und öffentliche Freiräume sowie Grünraum ebenso wesentlich die Lebensqualität wie Einkaufen, Gastronomie, Sport, Bildung und Kultur – all das in fußläufiger Entfernung. Die Mobilität wird durch einen leistungsfähigen öffentlichen Verkehr, anfangs mit Bussen, später mit Straßenbahnen, einladende Geh- und Radwege sowie E-Mobility und Carsharing gewährleistet.

**Vielfalt prägt nicht nur das gesamte Viertel, sondern auch die einzelnen Gebäude. Wie sieht das aus?**

**RANEGGER:** Nehmen wir allein die vier Türme im Gelände – sie sind ähnlich aufgebaut und außen doch völlig anders gestaltet. Aber auch im Inneren gibt es Vielfalt: Die Erdgeschoßzone hat fünf Meter hohe Räume, um Supermärkte, Werkstätten oder Lokale anzusiedeln. Dann folgen einige Geschosse mit Raumhöhen von drei Metern für Ordinationen oder Büros, darüber einige Stockwerke mit normalen Wohnraumhöhen und ganz oben für die begehrten Aussichtsflächen wieder höhere Räume, die von Privaten, die sich das leisten können und wollen, oder von Firmen als repräsentative Büros bezogen werden.

**WERLE:** Als Nebeneffekt erhalte ich durch die unterschiedlichen Wohnqualitäten und Preise die gewünschte soziale Durchmischung. Das zieht sich durch den ganzen Stadtteil, in dem vom Einfamilienhaus übers Penthouse bis zur leistbaren Mietwohnung alles angeboten wird.

**Welchen Einfluss nimmt die Stadt auf die Entwicklung von Reininghaus, obwohl sie nicht Eigentümerin ist?**

**WERLE:** Der im Gemeinderat einstimmig beschlossene Rahmenplan bildet die Basis sämtlicher Entwicklungen, obwohl er keinen rechtlichen Verordnungscharakter hat, sondern „nur“ eine Richtlinie ist. Daher gibt es mit den Investoren auch privatrechtliche Verträge, in denen wichtige Details zum Funktionieren des Stadtteils nach unseren Vorgaben abgesichert werden. Die Qualität sichern wir durch verpflichtende Architekturwettbewerbe.

**RANEGGER:** Dieses mutige Konzept der Stadt funktioniert! Obwohl noch keine bezugsfertigen Bauten da sind, ist die Nachfrage bereits groß. Auch Firmen von Weltruf wie ein US-Videounternehmen haben bereits ihr Interesse bekundet, sich im jungen Reininghaus anzusiedeln.

**Reininghaus ist aber nicht nur jung, oder?**

**RANEGGER:** Nein, in manchen Grundstrukturen ähnelt es mittelalterlichen Städten, durch die Abfolge von engen „Gassen“ und weiten Plätzen in der Erdgeschoßzone. Darüber gibt es modernes Wohnen mit flexiblen Grundrissen, weil ja niemand vorhersagen kann, wie die Wohntrends in 30 Jahren aussehen.

**WERLE:** Was ganz wichtig ist: Die Wohnungen werden barrierefrei sein. Das hilft nicht nur Menschen mit Behinderung, sondern allen BewohnerInnen wie etwa Seniorinnen oder Eltern mit Kinderwagen.

TUBE TOWER



© ATELIER PUCHER (4)

**Wie sieht die Flächenaufteilung der HafenCity aus?**

**BRUNS-BERENTELG:** Von den Gebäudeflächen sind 48 Prozent für Büros, 32 fürs Wohnen und 20 für Einzelhandel, Gastronomie, Schulen, Kultureinrichtungen, Galerien und weitere öffentlichkeitsbezogene Nutzungen vorgesehen. Von den Landflächen entfallen 31 Prozent auf Gebäude, 24 auf Verkehrsflächen, 25 auf öffentliche und 20 auf private Freiflächen, von denen wiederum zwei Drittel öffentlich zugänglich sind.

**Hat man im Verlauf der Umsetzungen Abstriche machen müssen?**

**BRUNS-BERENTELG:** Ganz im Gegenteil – als ich 2003 in der HafenCity begonnen habe, hätte ich nicht gedacht, dass so vieles möglich sein wird, und dass Märkte derart flexibel gestaltet werden können.



© ATELIER PUCHER

## IMPRESSUM

BIG spezial: Medieneigentümerin und Herausgeberin: Stadt Graz - Magistratsdirektion - Abteilung für Öffentlichkeitsarbeit, Tel.: 0316 872-2220, big@stadt.graz.at | Für den Inhalt verantwortlich: oeffentlichkeitsarbeit@stadt.graz.at  
Redaktion: Wolfgang Maget, Verena Schleich | Layout & Produktion: achtzigzahn - Verena Hölzlsauer, Philipp Pirker | Druck: Druck Styria GmbH&CoKG | Verteilung: redmail/ Auflage: 132.000 Stück | www.graz.at/big