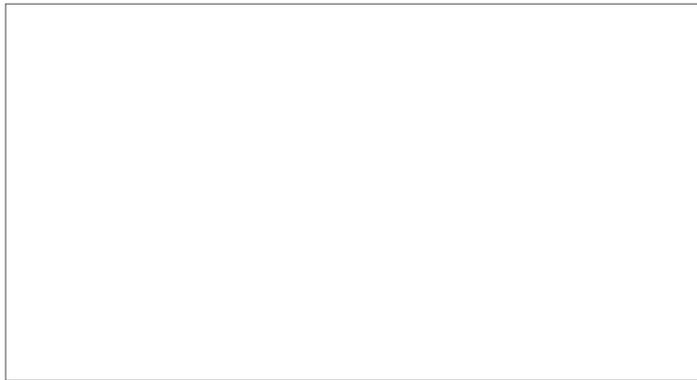


STADTSZENARIEN



Briefingunterlagen
April 2008

GRAZ REININGHAUS



INHALT

Graz und Graz-Reinighaus	07
Liegenschaften im Eigentum der Asset One	20

Wo

Konzeptphase Stadtszenarien	25
Gegenstand der Konzeptphase	27
Aufgabenstellung	30

Wie

Die Reinighaus-Methode	36
Graz-Reinighaus bezieht Standpunkte	40
Methodische Überlegungen zu Stadtszenarien	46
Strukturelle Qualitätsfilter und -kriterien	48
Mögliche Themen zur Gedankenanstregung	49

Was

Wo





Dreigeteiltes Graz

Graz wird von Mur und Eisenbahn in drei deutlich unterscheidbare, Nord-Süd ausgerichtete Streifen gegliedert. Jeder dieser Streifen hat eine unterschiedliche Geschichte, eine unterschiedliche Identität, ein unterschiedliches Image und vor allem auch einen unterschiedlichen Wert. Das Entwicklungspotenzial des Grazer Westens ist dabei noch lange nicht ausgeschöpft.

Röntgenbild der Stadt

Ein Schwarzplan ist wie ein Röntgenbild einer Stadt. Anhand der Gebäudedimensionen lassen sich Parameter wie Entstehungszeitraum, Nutzungen und Stadtmorphologie ablesen. Die Stellung der Gebäude zueinander charakterisiert die gesellschaftliche Struktur und die Bedeutung der einzelnen Stadtteile.

Graz in Zahlen

- ▶ 289.636 Einwohner (01.01.2008)
- ▶ 1.982 EinwohnerInnen pro m²
- ▶ 127,58 m² Fläche, davon 40 Prozent Grünfläche
- ▶ 353 m über dem Meeresspiegel
- ▶ 37.859 Studierende (WS 2006/2007)
- ▶ 4 Universitäten
- ▶ 207 Universitätsinstitute
- ▶ 2 Fachhochschulen mit 36 Studiengängen
- ▶ 5 außeruniversitäre Forschungszentren
- ▶ 1 Oper
- ▶ 1 Schauspielhaus
- ▶ 1 Kunsthaus
- ▶ 3 Festivals
- ▶ 12 Museen
- ▶ www.graz.at

Hochfrequentierte Orte

Zentren menschlicher Aktivitäten verteilen sich auf das Stadtgebiet, durchaus auch unabhängig von baulichen Verdichtungen. Manche dieser Verdichtungen sind für Graz stärker identitätsbildend als andere.

Historische Altstadt
= Weltkulturerbe

Hilmteich – Leechwald

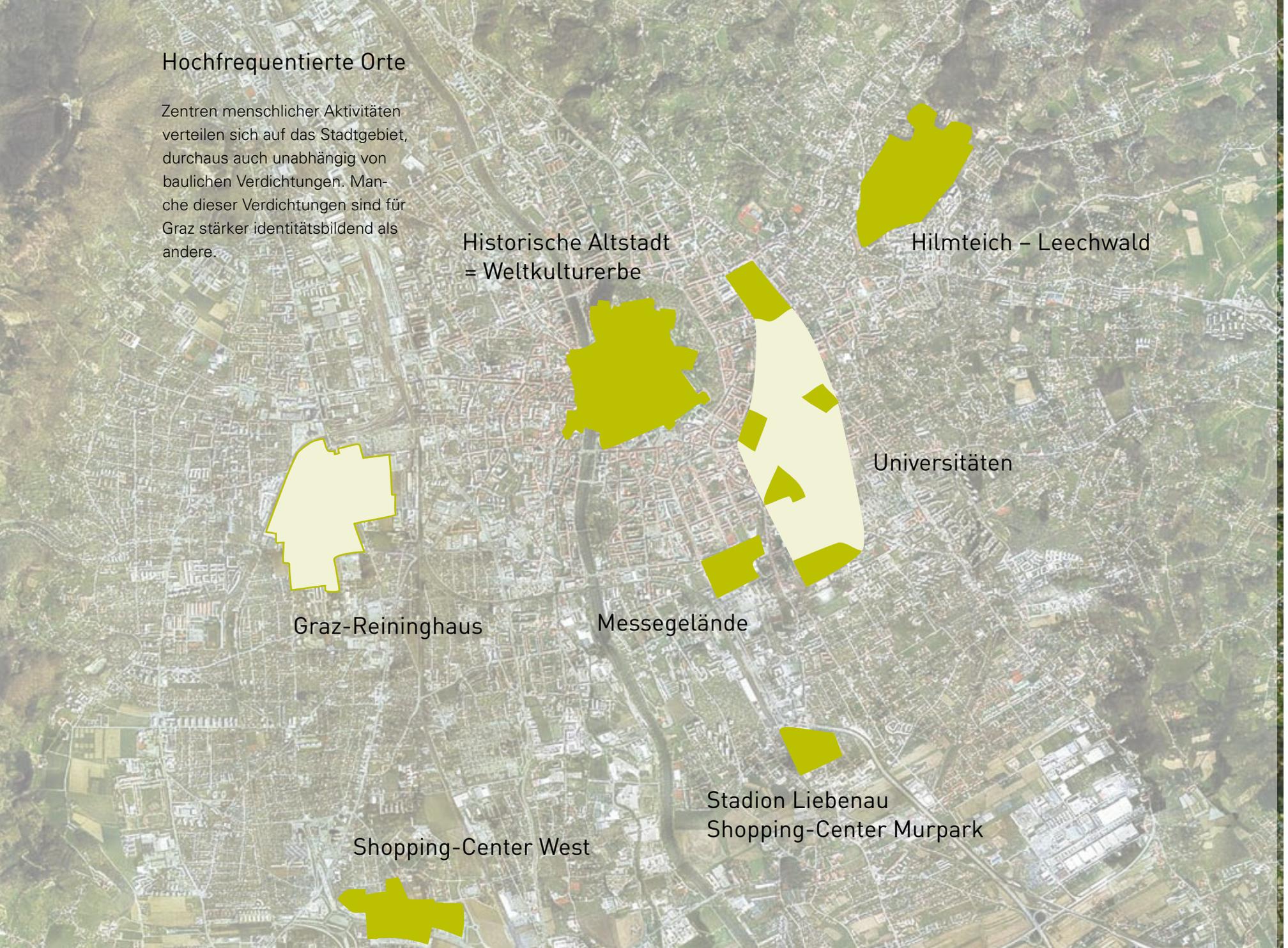
Universitäten

Graz-Reininghaus

Messegelände

Stadion Liebenau
Shopping-Center Murpark

Shopping-Center West





UKH/LKH West

Helmut-List-Halle

Schloss Eggenberg

Hauptbahnhof

Eggenberger Bad

FH Joanneum

Don Bosco

Graz westlich
der Bahnlinie.

66.548 Einwohner
(ca. 23,2 % der Grazer
Bevölkerung).

Markante Orte

Schloss Eggenberg

Bedeutendste Schlossanlage der Steiermark. Umgeben von einem weitläufigen Landschaftsgarten. Beherbergt einen Teil des Landesmuseums Joanneum.

Helmut-List-Halle

2002 von Architekt Markus Pernthaler umgewandelte Industriehalle. Festspielhaus unter anderem für *styriarte* und *steirischer herbst*.

Eggenberger Bad

Größter Grazer Freizeitbetrieb. Hallenbad, Freibad und Sauna bieten seit 35 Jahren Platz für Wasseraktivitäten aller Art. Wird bis 2010 generalsaniert.

Don Bosco

Neu errichteter Nahverkehrsknoten. Verknüpft die Südbahn mit der Ostbahn sowie Regional- und innerstädtische Busse. Ist bereits für die geplante S-Bahn gerüstet.

UKH/LKH West

Das UKH Graz wird derzeit zu einem der modernsten Unfallkrankenhäuser Europas umgestaltet. Das LKH West ist seit 2002 in Betrieb.

Hauptbahnhof

In den 50er Jahren nach völliger Zerstörung des alten Bahnhofs eröffnet. Seit 2003 verwandelt die Installation von Peter Kogler die Halle in einen Illusionsraum.

FH Joanneum

Die 1995 gegründete FH Joanneum ist die größte Fachhochschule Österreichs mit derzeit über 32 Studiengängen und fast 6.000 Studierenden.



Die unmittelbare Umgebung

Bestand



Malzsilo



Tennenmälzerei

Malzsilo

Die Errichtung des 1905 begonnen Baus des Silospeichers fällt in die Blütezeit der Brauerei der Gebrüder Reininghaus, die von Therese, der Witwe von Peter Reininghaus, 1901 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt wurde. Auf fünf Stockwerken, die durch eine Holzwendeltreppe verbunden sind, befinden sich auch heute noch die ebenfalls aus Holz gefertigten Speicherzellen für Gerste und Malz. Mit seinen 600 m² Nutzfläche war das Gebäude nicht nur einer der zentralen Bestandteile des Brauereibetriebes, sondern zählt auch zu den ältesten Siloanlagen in Österreich. Der Silo steht unter Denkmalschutz.

Tennenmälzerei

Die Tennenmälzerei wurde bereits 1888 nach den Plänen des Grazer Baumeisters Johann de Colle erbaut. Das Gewölbedeckensystem des Gebäudes besteht aus drei Schiffen und elf Jochen. Die Pfeiler, über die sich die Platzgewölbe spannen, gehen von der Basis in kräftige runde Gurt- und Schildbögen über. Auf den insgesamt 2.700 m² Nutzfläche wurde früher aus Braugetreide händisch Malz erzeugt. Das Getreide wurde dazu in relativ dünnen Schichten (ca. 30 cm) auf dem Boden ausgebreitet und regelmäßig mit großem Arbeitsaufwand manuell gewendet. Zur ursprünglichen viel größeren Anlage gehörten auch noch außen liegende Malzsilos.

Brunnenhaus

Der Baubeginn des Brunnenhauses datiert aus dem Jahr 1907. Der achteckige Massivbau diente nicht nur zur Wasserversorgung der Brauerei, sondern auch der Stadt Graz. Im Inneren befindet sich ein 35 m tiefer Brunnenschacht, aus dem auch heute noch Wasser entnommen wird. Die Wendeltreppe im Inneren, die hochrechteckigen Fenster aus Glasbausteinen sowie das Portal sind vom Wiener Sezessionismus beeinflusst. Das Brunnenhaus ist denkmalgeschützt.



Villa

Die Villa wurde 1903 erbaut und war der Familiensitz der Familie Reininghaus. Bereits 1853 haben sich die Brüder Johann Peter und Julius Reininghaus mit dem Kauf des Mauthauses am Steinfeld hier niedergelassen und 1855 mit dem Brauen von Bier und dem Brennen von Spirituosen begonnen. Schon bald waren die Gebrüder Reininghaus ein bestimmender Faktor in der Stadt und ihr Wohnsitz ein repräsentativer Treffpunkt von Persönlichkeiten aus Kunst, Wirtschaft und Politik. Insbesondere Carl Reininghaus, der Sohn von Julius, war ein bedeutender Kunstsammler und Mäzen, der Freundschaften zu Egon Schiele, Gustav Klimt und Alma Mahler-Werfel unterhielt. Nach der Emigration am Beginn des Zweiten Weltkrieges war die Villa Domizil der Vorstände des 1944 mit Puntigam fusionierten Brauereikonzerne. In den Jahren 2002/03 wurde sie durch Ernst Giselbrecht + Partner saniert und bietet heute auf 1.500 m² Platz. Sie steht unter Denkmalschutz.

Geschichte

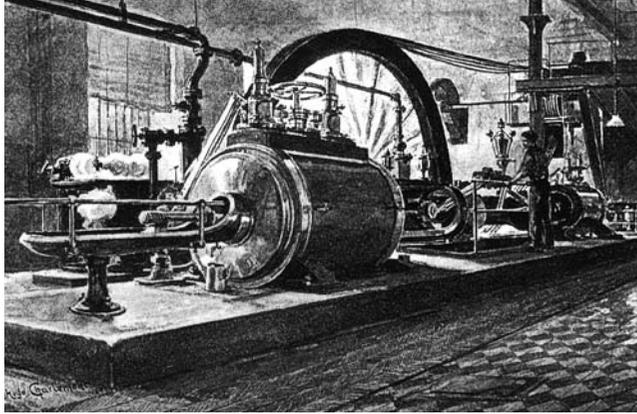


18. Jahrhundert

Bereits vor 5000 Jahren führte eine Straße vom Schlossberg und der Murgasse in etwa entlang der heutigen Prankergasse, Friedhofgasse und Reininghausstraße nach Baierdorf. Sie kreuzte seit der Römerzeit die heutige Alte Poststraße, eine wichtige Transitstrecke zwischen Norden und Süden. Die Stadt Graz lag schon damals auf der anderen Seite des Flusses. Viele Reisende zogen an der Stadt vorbei. Deshalb erweiterten die Grazer Bürger 1361 ihr Stadtgebiet über die Mur hinaus bis an die Alte Poststraße. An der Kreuzung am Steinfeld entstand das größte Mauthaus der Stadt. Daneben stand bereits im Mittelalter ein Einkehrwirthaus mit Übernachtungsmöglichkeit. Grundherren dieses Wirthauses waren die Eggenberger. Johann Seyfried, Herzog zu Krumau und Fürst zu Eggenberg, erteilte dem damaligen Wirt Lorenz Schaupp 1669 die Erlaubnis, auf dem Boden des Steinfeldes eine Brauerei einzurichten und Bier auszuschenken. Über das nächste Jahrhundert wechselte die Mauthausbrauerei mehrmals den Besitzer.

19. Jahrhundert

Der aus Westfalen stammende Johann Peter Reininghaus kaufte mit seiner Wiener Frau Therese Mautner Markhof 1853 das Mauthaus am Steinfeld. Es bestand aus einem Wohnhaus, einem Lagerkeller, Sudhaus, Gärkeller, Stall und einer Scheune und insgesamt fast 45 Hektar Land. Er begann, neben Bier auch Spiritus, Likör, Essig und Presshefe herzustellen. Gemeinsam mit seinem Bruder Julius, der ebenfalls eine Mautner Markhof geheiratet hatte, gründete er 1855 die Firma „Brüder Reininghaus“. Die Brüder Reininghaus bauten die erste mit Dampf betriebene Brauerei der Steiermark (von der heute nur mehr das Maschinenhaus übrig ist) und meldeten mehrere Patente für Brauereigeräte an. Für einen Flüssigkeitsmess- und Kontrollapparat gewann Johann Peter Reininghaus 1867 eine Medaille auf der Pariser Weltausstellung. Um 1900 war die Reininghaus-Brauerei der fünftgrößte Braubetrieb Österreichs. Bis zur Jahrhundertwende hat sich auch der Landbesitz verfünfundzwanzigfach und reichte bis zum heutigen Weblinger Gürtel. In den ersten vier Jahrzehnten veränderte die Industrialisierung das Aussehen der Reininghausgründe nachhaltig: Eisteiche wurden angelegt, ein Kanal zur Mur gegraben und



Gleise zur nahen Südbahnstrecke verlegt. Legendar waren auch die Büffel, mit denen das Reininghausbier in Graz ausgeliefert wurde. 1893 erstreckte sich das Absatzgebiet aber schon weit über die Landesgrenzen hinaus: nach Griechenland, Ägypten, Ostindien, Sansibar und bis nach Südamerika. Johann Peter Reininghaus liebte die Kunst und wurde ein großer Unterstützer des jungen Peter Rosegger, dem er im Hof der Brauerei zum ersten Mal begegnet war und dem er ein Studium in Laibach und Graz ermöglichte. Für seine rund 700 Mitarbeiter hatte der fortschrittliche Unternehmer schon früh eine Altersvorsorge eingerichtet und neben Wohnungen auch ein Werksspital, ein Altersheim und einen Sportplatz gebaut. Der Sportplatz ist heute der älteste der Stadt. Für Witwen und Waisen wurde eine Stiftung eingerichtet und Therese Reininghaus engagierte sich für Mädchenschulen und die Zulassung von Frauen zum Universitätsstudium. Außerdem beteiligte man sich an der Gründung der Grazer Tramwaygesellschaft, am Elektrizitätswerk in Lebring und am Bau der Schlossbergbahn.

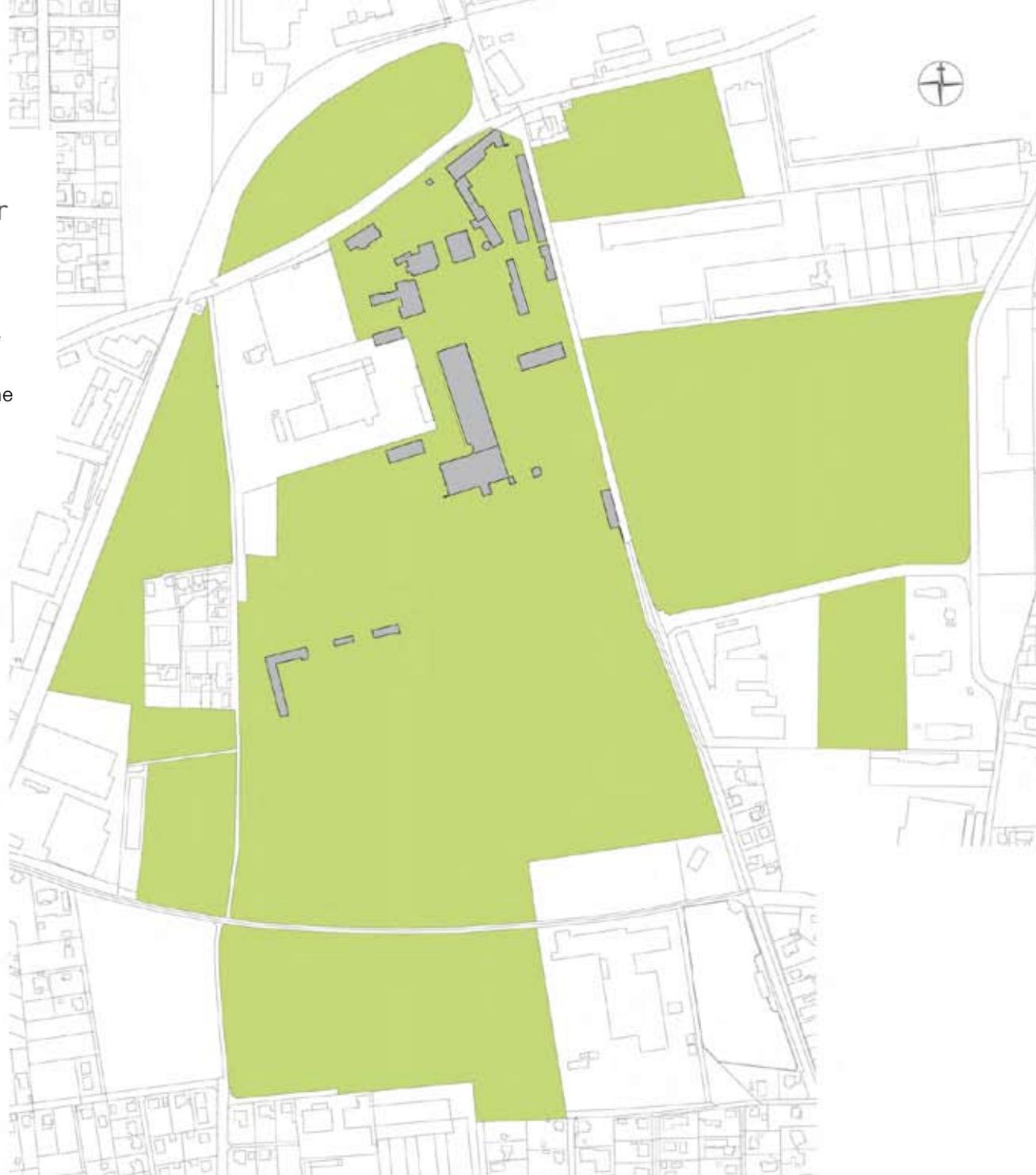


20. Jahrhundert

1901 verwandelte die Witwe Johann Peters, Therese, den Betrieb in eine Aktiengesellschaft. Es wurden weitere Kühlräume, riesige Keller und Hallen gebaut, bis der Erste Weltkrieg ausbrach. Nach dem Krieg fielen aufgrund der Schutzzölle gegen Österreich Exporte weg. Der Enkel Peter Reininghaus übernahm den Betrieb 1920 als Prokurist und kurbelte die Bierproduktion wieder an. Mitte der dreißiger Jahre kaufte man ein Aktienpaket der Leobner Brauerei Göss und legte so den Grundstein für die spätere Steirerbrau. Größter Arbeitgeber war die Brauerei Reininghaus. Als der Zweite Weltkrieg ausbrach, emigrierte die Familie Reininghaus. Die Brauerei geriet unter die Herrschaft der Nationalsozialisten und wurde 1944 mit der Brauerei in Puntigam zwangsfusioniert. In den letzten Kriegsjahren produzierten die Puchwerke in den weitläufigen Kellern Kriegsggerät. Die Brauerei wurde mehrmals Opfer von Bombenangriffen und war bei Kriegsende schwer beschädigt. Nach der Rückkehr aus dem Exil verlegte man die Bierproduktion nach Puntigam. Versuche in Reininghaus, nichtalkoholische Getränke zu produzieren, scheiterten. Trotzdem hielt die Familie die großteils brachliegenden Gründe zusammen.

Liegenschaften im Eigentum der Asset One

Die grün markierten
Flächen zeigen, welche
Grundstücke sich im
Eigentum der Asset One
befinden.



545.768 m²





Wie

Konzeptphase Stadtszenarien

Auftraggeberin

Asset One
Immobilienentwicklungs AG
A 8010 Graz
Kaiserfeldgasse 2
Phone +43 316 822 688
Fax +43 316 822 688-11
office@asset-one.at
www.asset-one.at

Projektbetreuung

maxRIEDER
ArchitekturWasserStadtLandschaft&
Gestaltungsprozesse
A 1020 Vienna
Phone +43-1-5233212-0

Ansprechperson
max RIEDER
maxriederarchitektur@eunet.at
Phone +43 664 210 96 96
www.maxrieder.at

Städtebauliche Intendanz und Gesamtkonzeption

kleboth lindinger partners
Kleboth.Lindinger ZT-GmbH
A 4040 Linz
Ferihermerstraße 9
Phone +43 732 77 55 84-0
Fax +43 732 77 55 84-88
linz@kleboth-lindinger.com
www.kleboth-lindinger.com

Personen und ihre Aufgabenbereiche im Rahmen des Projektes

Asset One AG

Vorsitzender des Vorstandes: Mag. Roland Koppensteiner

Projektleitung: Dipl.-Ing. Cyrus Asreahan

Medienbetreuung: Mag. Barbara Gigler

Reininghaus Gesellschaft

Mag. Michael Sammer

maxRIEDER

ArchitekturWasserStadtLandschaft&Gestaltungsprozesse

Kleboth Lindinger partners

Andreas Kleboth

Projektbetreuung: Ina Granzow

Stadt Graz

Stadtbaudirektion

Abteilungsvorstand: Dipl.-Ing. Mag. Bertram Werle

Dipl.-Ing. Kai-Uwe Hoffer

Abteilung für Grünraum und Gewässer

Abteilungsvorstand: Dipl.-Ing. Robert Wiener

Stadtplanungsamt

Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Michael Redik

Abteilung für Verkehrsplanung

Abteilungsvorstand: Dipl.-Ing. Martin Kroissenbrunner

Gegenstand der Konzeptphase

Das etwa 0,55 km² große Gelände der ehemaligen Brauerei Reininghaus im Westen der Landeshauptstadt Graz ist Schauplatz eines innovativen und einzigartigen Stadtentwicklungsprojektes. Auf einer Fläche, so groß wie die historische Grazer Altstadt und nur 1,8 km von dieser entfernt, entsteht in Graz-Reininghaus ein neuer urbaner, lebenswerter Stadtteil mit Platz für rund 12.000 Menschen. Ziel der Asset One Immobilienentwicklungs AG ist eine zukunftssträchtige Entwicklung in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und ihren BewohnerInnen unter Einbeziehung und Involvierung internationaler ExpertInnen.

Die Asset One Immobilienentwicklungs AG wurde 2005 von österreichischen Investoren gegründet, um die Flächen aus dem ehemaligen Besitz der Brau Union in Österreich zu entwickeln. Insgesamt werden Liegenschaften im Ausmaß von 1,2 Millionen m² gehalten. Über 900.000 m² davon sind gewidmetes Bauland in Salzburg, Linz, Schwechat und Graz. Schwerpunkt der Immobilienentwicklung sind das Areal der ehemaligen Sternbrauerei in Salzburg, ein Projekt, das durch einen Architekturwettbewerb entschieden wurde und bereits im Bau ist, und die Stadtentwicklung von Graz-Reininghaus.

Ziel der Konzeptphase

Der Entwicklungsprozess Graz-Reininghaus befindet sich derzeit im Übergang von einer abstrakten Denk- und Strategiephase zu einer stärker sach- und ortsbezogenen Vorgangsweise. Hier setzt nun die gegenständliche Konzeptphase zu Stadtszenarien an. Visionen sollen gesammelt, aufgezeigt und als Entscheidungsgrundlage für das zukünftige Modell Graz-Reininghaus dienen.

Die Konzeptphase baut auf einer möglichst breiten Einbeziehung internationaler KonsulentInnen auf. Die eingeladenen KonsulentInnen werden durch ihre Aussagen die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Stadtmodelle und insbesondere ihre persönliche Sichtweisen und Erfahrungen für die zukünftige Entwicklung des Stadtteiles einbringen. Die Arbeitsweise konzentriert sich auf ein thematisch-vorstrukturiertes Interview und ein Symposium, in dem die unterschiedlichen Standpunkte zur zukünftigen Stadtstruktur gemeinsam erörtert werden.

Ziel ist dabei nicht, Entscheidungen für Reininghaus zu treffen, sondern vielmehr ein Offensichtlichmachen der möglichen Wege und Richtungen sowie ein Generieren von Stadtbildern, an denen der lebhafteste Prozess weitergeführt werden kann. So soll die Zielrichtung für die städtische Entwicklung entschieden werden, um sich darauf aufbauend mit Fragen der Formfindung, der Nutzungsverteilung etc. zu befassen.

Der Komplexität entsprechend finden weitere Findungs- und Researchprozesse zu den Stadtbausteinen Grünraum, Mobilität und Nutzungsvielfalt sowie ein breitgefächerter Diskurs- und Nachdenkprozess zum Themenbereich der gesellschaftlichen Eigenschaften parallel statt. Die Ergebnisse aller Themenkomplexe werden in kritischer Reflexion miteinander verschränkt. Die so gewonnenen Beiträge werden weder hierarchisierend bewertet noch direkt für die Weiterbearbeitung empfohlen, sondern dienen dem Erkenntnisprozess für eine Richtungsentscheidung. Die Unterschiedlichkeit und individuelle Prägnanz der Beiträge eröffnet der Auftraggeberin neue Perspektiven.

Folgenden KonsulentInnen wurden für die Konzeptphase „Stadtszenarien“ zur Mitwirkung als KonsulentIn eingeladen:

Joan Busquets

Bau-B., Barcelona/Harvard Graduate School of Design

Erick van Egeraat

EEA, Rotterdam

Vittorio M. Lampugnani

Milano/ETH Zürich

Dietmar Leyk

lwarchitects, Berlin

Philipp Oswalt

urban catalyst/shrinking cities, Berlin

Elizabeth Plater-Zyberk

DPZ, Miami/University of Miami School of Architecture

Kazunari Sakamoto

Tokyo/Tokyo Institute of Technology

Aufgabenstellung

Bearbeitungsgebiet

Das Bearbeitungsgebiet umfasst primär die Grundflächen der Asset One Immobilienentwicklungs AG. Überlegungen und Konzepte, die angrenzende Flächen einschließen, sind ausdrücklich erwünscht und sicherlich auch notwendig. Der Umfang der Flächen, die im Besitz der Asset One Immobilienentwicklungs AG stehen, betragen ca. 0,55 km². Bei Fertigstellung wird der Stadtteil Platz für vielfältige betriebliche, kulturelle, soziale und alltägliche Nutzungen bieten. Als Entwicklungsmotor werden eine Sondernutzung und eine breitgefächerte Forschungslandschaft eingesetzt, die die notwendigen Ressourcen einer solchen Entwicklung nach Graz ziehen sollen.

Leistungsumfang

Konsulentengespräch

Das Konsulenteninterview findet am Wirkungsort der jeweiligen KonsulentIn statt. Die Form, Art und Weise des Konsulenteninterviews wird offen gehalten, kann spontan oder seitens der KonsulentIn frei gestaltet werden. Die aufgearbeiteten Unterlagen können in unterschiedlicher Intensität behandelt werden, die Inhalte des Interviews sollen sich auf Graz-Reininghaus fokussieren.

Empfehlungen, Erfahrungen, Antworten und Fragestellungen der KonsulentIn zu Graz-Reininghaus werden aufgezeichnet und aufgearbeitet, um darauf zu gegebenem Zeitpunkt zurückzugreifen. Die vorliegenden Themenkomplexe und der Stadtszenarienblock sollen einen raschen, effizienten Einstieg in das Interview ermöglichen.

**Bereitschaft einer Kommentierung des Protokolls
„Konsulenteninterview“**

Seitens der KonsulentIn besteht die Bereitschaft im Vorfeld des Symposiums eine Kommentierung des erstellten Protokolls auf Anfrage durchzuführen.

Teilnahme am Symposium „Stadtentwicklungskongress“

Die KonsulentIn nimmt am zweitägigen Symposium in Graz-Reininghaus teil. Dabei werden mit anderen eingeladenen KonsulentInnen, Vertretern der Stadt Graz und involvierten ExpertInnen aus den Fachgebieten Grün- und Freiraum, Mobilität und Nutzungsmischung die Erkenntnisse kritisch reflektierend gemeinsam erörtert.

Bereitschaft einer Kommentierung der Publikation

Das Symposium und vorangegangene Prozesse werden dokumentiert und fachlich qualifiziert vergleichend aufbereitet. Seitens der KonsulentIn besteht die Bereitschaft im Vorfeld der Publikation eine Kommentierung der Textvorschläge auf Anfrage durchzuführen.

Weiterbearbeitung

Aufwandsentschädigung

Jede KonsulentIn erhält EURO 4.000.– (plus Umsatzsteuer) als Aufwandsentschädigung. Die tatsächlichen Reise- und Aufenthaltskosten für das Symposium in Graz-Reininghaus können zusätzlich geltend gemacht werden. Die Rechnung ist an die Gesamtleitung an folgende Adresse zu stellen:
Kleboth.Lindinger ZT-GmbH
Ferihumerstraße 9, 4040 Linz, UID ATU 628 67 222

Verwendungs- und Verwertungsansprüche, Veröffentlichungsrechte

Es handelt sich bei vorliegendem Leistungsumfang um eine einmalige Konsulententätigkeit. Es gibt in der Folge keinen weiteren Anspruch auf Konsulenten- oder Planungstätigkeiten im Hinblick auf die Entwicklung von Graz-Reininghaus, diese werden jedoch dezidiert nicht ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Konsulententätigkeit in Aussagen, Text, Bild, Skizze oder Ton/Film können von beiden Seiten ohne weitere Rechte und wechselseitige Ansprüche verwendet werden. Außerdem erklärt sich die KonsulentIn mit der Veröffentlichung der Konsulentenaussagen einverstanden, wobei vorher das wechselseitige Einvernehmen über den Inhalt herzustellen ist. Die KonsulentIn gewährt der Auftraggeberin das exklusive Erstveröffentlichungsrecht bis Ende 2008.

Termine

Versand der Briefingunterlagen

Ende April 2008

Konsulenteninterviews

April - Mai - Juni 2008

Symposium

1./2. Juli 2008 in Graz-Reininghaus

Publikation

Bis Ende 2008

Was



Sie befinden
sich hier.

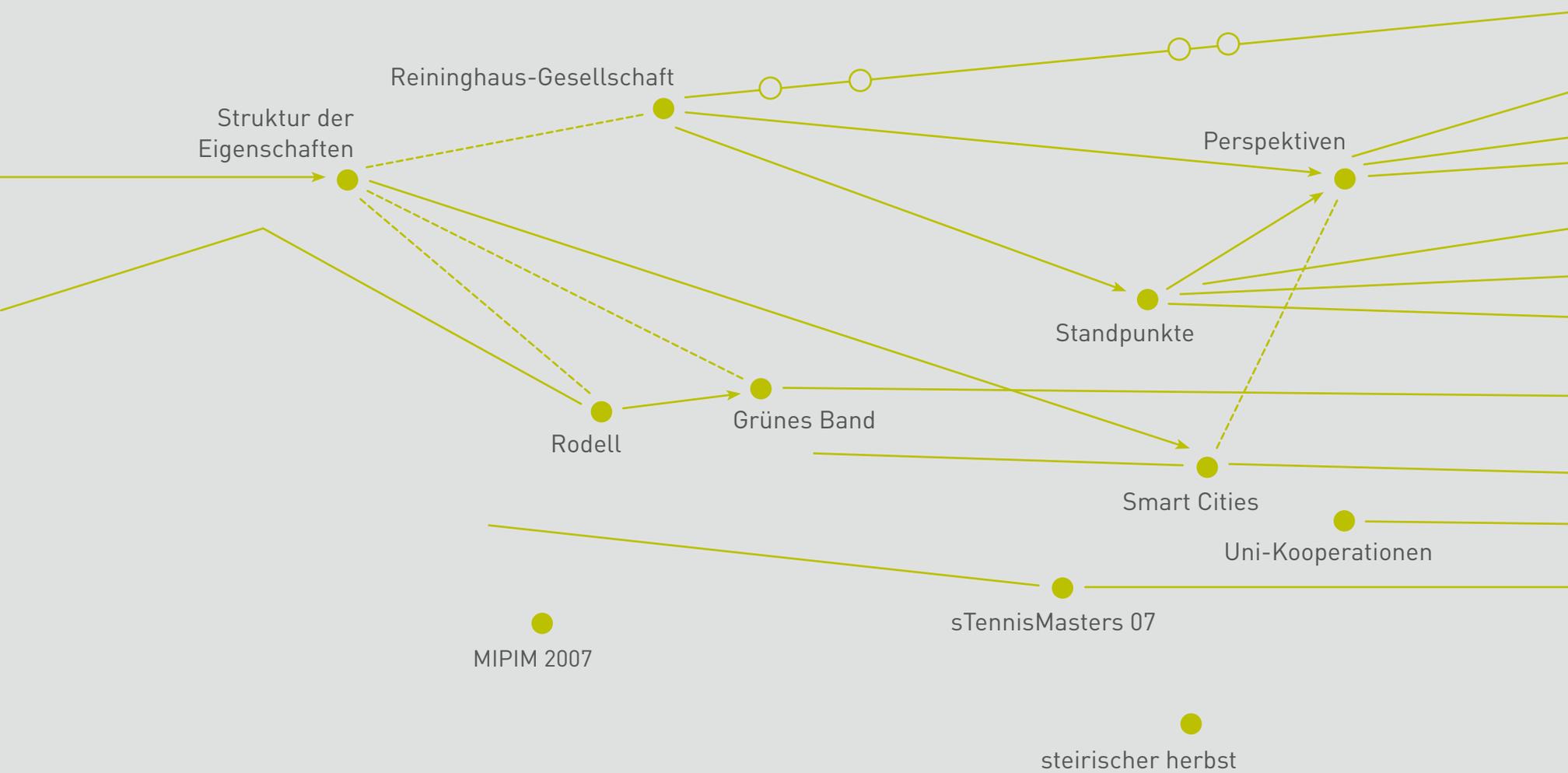


Die Reininghaus- Methode

01 / 2007

05 / 2007

09 / 2007



Ausbau des nationalen und internationalen Partner-Netzwerks

Uni-Kooperationen

Ein Ausblick

Graz-Reininghaus bezieht Standpunkte

Auch ein dynamischer, auf Ergebnisoffenheit angelegter Entwicklungsprozess braucht einen inhaltlichen und prozessualen Rahmen, damit er nicht beliebig wird. Die so definierten Eckpunkte liefern die notwendige Orientierung für die Entwicklungsarbeit. Und die Verbindlichkeit für alle Beteiligten.

Wir sagen in aller Klarheit, wofür wir stehen. Und damit auch, wofür nicht.

So entsteht ein ebenso stabiles wie flexibles Fundament für die gemeinsame Entwicklung eines Stadtteils. Die eingenommenen Standpunkte sind keine in Stein gemeißelten, unverschiebbaren Dogmen. Sie sind relevante Positionsbestimmungen, die sich mit dem Fortschreiten des Prozesses, der damit verbundenen Ausweitung des Kreises der Mitdenker und den Veränderungen des Denkens an den richtigen Stellen evolutionär mitverändern werden und müssen.

1. Polyzentrale Stadtentwicklung

Das neue Stadtzentrum in Graz-Reininghaus erhöht die Vielfalt in Graz.

In Graz-Reininghaus entsteht ein neues Stadtzentrum. Als solches wertet es vor allem den Grazer Westen auf und erzeugt einen neuen, gesamtstädtischen Attraktionspunkt. Mit großen Entwicklungschancen für vielfältige Nutzungen, wie Arbeiten, Bildung, Forschung & Entwicklung, aber auch Wohnen, Einkaufen und Freizeit in einem zentralen, gut erschlossenen, aber derzeit noch unterbewerteten Teil von Graz. Eine dichte, nutzungsgemischte Verbauung von Graz-Reininghaus entspricht zur Gänze den Idealen einer nachhaltigen Stadtentwicklung laut der Agenda von Rio 1992 und deren Forderung nach innerstädtischer Nachverdichtung und Neunutzung von Industriebrachen. Graz-Reininghaus muss, als eine wichtige Voraussetzung für ein städtisches Zentrum, verkehrstechnisch zum Stadtzentrum und nach außen mit allen Verkehrsmitteln gut erschlossen werden.

Mit der ganzen Aufmerksamkeit aller am Projekt Beteiligten wird sich Graz-Reininghaus in maximaler Differenz zu etablierten Stadtzentren entwickeln.

Neben den multifunktionalen „Sowieso-Funktionen“ will Graz-Reininghaus im Sinne einer Graz-internen Aufgabenteilung selbstbewusst über die Grundversorgung hinausgehende, komplementäre oder zentrale Aufgaben für ganz Graz übernehmen. Der neue Stadtteil wird in gewissen Punkten die gewachsenen Teile von Graz ergänzen. Etablierte und liebgewonnene räumliche, atmosphärische und wirtschaftliche Eigenschaften der Stadt werden um ungewohnte, moderne und dynamische Qualitäten ergänzt. Das macht Graz vielfältiger und wertvoller und trägt dazu bei, dass die Stadt auf der virtuellen Landkarte der Standort- und Lebensortsuchenden sowie in relevanten Städterankings noch besser abschneidet.

2. Impuls von außen

Graz-Reininghaus entsteht nicht evolutionär, sondern in Form einer konzertierten Intervention.

Asset One erweckt als Initiator und Mentor von Graz-Reininghaus den Stadtteil zum Leben und betreibt als Eigentümer die Gesamtentwicklung. Als wichtige verstärkende und initiierende Kraft sollen Entwicklungspartner, Experten und helle Köpfe im Sinne eines ergebnisoffenen Prozesses von Beginn an gezielt und umfassend eingebunden werden. Mit der Stadt- und Landespolitik sowie der öffentlichen Verwaltung soll partnerschaftlich und kontinuierlich kommuniziert werden. Viele Formen von Kooperationen im Sinne einer Public Private Partnership sind denkbar. Fundament aller Überlegungen ist das eindeutige Bekenntnis, einen lebendigen, vielfältigen und offenen Stadtteil zu realisieren. Asset One definiert und verfolgt dieses Entwicklungsziel konsequent und schafft den prozessualen Rahmen dafür.

Innerhalb desselben gibt es größtmögliche Offenheit für Entwicklungspartner, Beteiligte und Betroffene. Festgelegt wird so wenig wie möglich und soviel wie nötig. Der Entwicklungsprozess versteht sich als „work in progress“, der Improvisiertes bewusst in Kauf nimmt und stetige Selbsterneuerung als wichtigen Bestandteil der Identität von Graz-Reininghaus erachtet. Das Ziel, einen „idealen Stadtteil“ zu schaffen, ist dabei kein fix definierter Endpunkt, sondern

wird im Laufe der Zeit immer wieder neu definiert – die Stadtentwicklung wird so zum permanenten Provisorium. Alle Planungsschritte werden immer im Gesamtzusammenhang und bewusst interdisziplinär gedacht – mit allen Konsequenzen und Wechselwirkungen.

Alle Maßnahmen werden laufend auf Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen überprüft. Durch diesen Prozess wird sich Graz-Reininghaus nicht evolutionär – durch Weiterbauen des Vorhandenen –, sondern impulsiv – durch gezielte konzeptionelle Intervention – entwickeln.

Gleichwohl wird sich der von Graz-Reininghaus ausgehende Impuls positiv auf die Umgebung auswirken und deren Potenzial langfristig erhöhen.

3. Selbstbewusst eigenständig

Der öffentliche Raum in Graz-Reininghaus verleiht dem Stadtteil eine unverwechselbare Identität.

Als funktionierender Stadtteil wird Graz-Reininghaus von Beginn an so konzipiert, dass dieser – ausgehend von einem charakteristischen Keim, der schon wesentliche Erbinformationen des zukünftigen Stadtteils in sich trägt – sich ständig verändern, erweitern und nachverdichten kann.

Starkes Ambiente, reizvolle Angebote und hohe Ereignisdichte auf einem klar definierten Ort erzeugen das bei Bewohnern begehrte „Small Town Feeling“.

Die klare räumliche Identität des öffentlichen Raums und der Komfort einer „Stadt der kurzen Wege“ werden Aktivitäten und Nutzer anziehen. So wird in Graz-Reininghaus der Kreislauf „Bedarf – Bedürfnis – Wunsch, dabei zu sein“ in Gang gesetzt. Die Begehrlichkeit – hier zu wohnen, zu leben und zu arbeiten – wird so laufend erhöht. Die ausbalancierte Nutzungsmischung, die auch wirtschaftlich schwächeren Mietern – im Interesse einer Komplettierung des Angebots – Platz gibt, unterliegt den auf Vielfalt und Eigenständigkeit ausgerichteten Entwicklungszielen von Graz-Reininghaus.

Für den Investor bedeutet Nutzungsmischung und mögliche Nutzungstauschung eine optimierte Risikostreuung: Schwankungen in der Nachfrage werden so ausgeglichen, und hochfrequentierte Immobilien steigern langfristig den Wert des Standorts. Zur nachhaltigen Entwicklung gehören auch entsprechende Planungsreserven, um die kontinuierliche Weiterentwicklung der Nutzer vor Ort zu ermöglichen. Ebenso sind Freiräume für die autonome Entwicklung jener „Spielregeln“ unverzichtbar, die ein eigenständiges Zentrum mit einer unverwechselbaren Identität schaffen. Ergänzend zur konsequenten Planung wird daher der „Mut zur Lücke“ ausreichend Spielraum für Spontanes und Unerwartetes freihalten.

4. Marke Reininghaus

Die Summe der Eigenschaften ergibt einen einzigartigen Stadtteil mit einem starken Profil.

Graz-Reininghaus soll in der internationalen Wahrnehmung zu einem Markenzeichen für moderne und zukunftsgerichtete Stadtteilentwicklung werden. Das wesentliche Unterscheidungsmerkmal ist dabei der offene Entwicklungsprozess und seine Entstehungsgeschichte. Die ungewöhnliche Vorgangsweise, über Jahre auf unterschiedlichsten Denk-, Lebens- und Gesellschaftsebenen Gespräche mit den „Everyday Experts“ zu führen und gemeinsam mit ihnen öffentlich nachzudenken, hat den Boden für ungewöhnliche Realisierungsschritte aufbereitet.

Ein Beispiel für den ungewöhnlichen Zugang zur Stadtentwicklung stellt der Umgang mit dem Grünraum dar. Parks und Freiflächen werden nicht erst nach Fertigstellung der Bauaufgaben am Ende des Entwicklungsprozesses errichtet, sondern stehen ganz am Beginn der materiellen Umsetzungen. Sie sind schon da, lange bevor sich der erste Bewohner in Graz-Reininghaus niederlässt. Und das Grün gedeiht nicht in engen Grenzen, sondern umgibt den ganzen Stadtteil in Form eines grünen Bandes. Was auch für die Nachbarschaft einen beträchtlichen Mehrwert bedeutet.

Die unverwechselbare Atmosphäre, die gelebte Stadtteil-Identität und eine einzigartige inhaltliche Ausstrahlung der Marke Reininghaus werden dafür sorgen, dass Menschen außerhalb von Graz und Österreich hier leben werden wollen. Dass internationale Gäste hier bleiben wollen. Und internationale Unternehmen den Standort als substantiell so attraktiv erachten, dass deren besten Köpfe zur Ausbildung, für Forschungsaufgaben und zur persönlichen Weiterbildung hierher kommen wollen. Auch wenn die Antworten im Detail noch nicht bekannt sind. Der Prozess selbst ist Teil der Antwort. Und macht den Unterschied.

Graz-Reininghaus wird nichts wiederholen, was es in Graz schon gibt, wird aber gleichzeitig vieles von dem einbringen, was es in Graz noch nicht gibt.

Graz-Reininghaus wird auf diese Weise eine wertvolle Ergänzung und Erweiterung des Angebots und der Identität von Graz sein.

5. Good Governance

Vielfältige Interessen der Beteiligten werden in einem offenen Prozess permanent aufgegriffen und bestmöglich ausbalanciert.

Um seinen hohen Ansprüchen an qualitätsvolle Entscheidungen gerecht zu werden, braucht Graz-Reininghaus eine hochwertige Planungs-, Entscheidungs- und Managementkultur im Sinne einer „Good Governance“. Diese muss auf eine gleichwertige Kooperation von privatem Unternehmer, öffentlicher Verwaltung und Politik abzielen. Gleichzeitig achtet Good Governance auf ein ausgewogenes Miteinander von Ökonomie und Ökologie, von Kultur und Sozialem, von Opinionleadern und leisen Stimmen.

Offenheit und Transparenz sind wesentliche Kennzeichen der Entwicklung von Graz-Reininghaus.

Durch die Kommunikation mit Interessenten und Betroffenen von Anfang an können die Schnittstellen der Einzelinteressen bereits während des Planungsprozesses optimiert und allenfalls zusätzliche Entwicklungspotenziale für Graz-Reininghaus identifiziert werden. Neben Politik und Verwaltung der Stadt Graz und des Landes Steiermark gehören zu den Dialogpartnern allen voran nationale und internationale Vordenker in Sachen Gesellschaft, Kunst, Ökologie und Wissenschaft sowie die unmittelbar betroffenen Nachbarn des Areals. So wird sichergestellt, dass in Graz-Reininghaus ein Stadtteil entsteht, in dem eine wünschenswerte Zukunft realisiert wird.

Methodische Überlegungen zu Stadtszenarien

Gerade ein zukünftig offener Planungsansatz verlangt eine präzise Herangehensweise. Für einen erfolgreichen Prozess ist es entscheidend, jene Rahmenbedingungen zu erkennen, zu benennen und zu definieren, die wesentlich sind, um das Stadtmodell „Graz-Reininghaus“ zu kreieren und dessen Stadtstruktur zu entwickeln und begründen.

Pluralität und Gleichzeitigkeit der Stadtmodelle

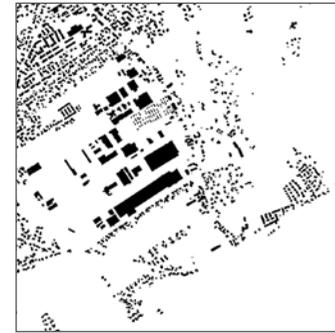
Gegenwärtig wird eine Vielzahl unterschiedlicher Stadtmodelle diskutiert, projiziert und realisiert. Dabei lassen sich die Tendenzen auf einige Modelle reduzieren.



Kompakte Stadt



patchwork/archipel



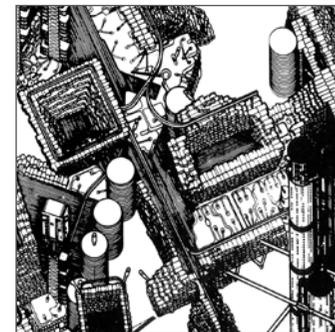
sprawl



new & old urbanism



hybrid/centercourt



utopia/strangeness

Stadtstrukturelle Qualitätsfilter und -kriterien

Stadt entsteht aus den wechselseitigen Beziehungen von Klima, Kultur, Gesellschafts- und Wirtschaftsform und durch menschliche Tätigkeiten und Handlungen. Es können verschiedene Faktoren benannt werden, die Einfluss auf die Entwicklung eines Stadtteils haben.

Eigentum

Strukturgrößen und Körnigkeit, Durchlässigkeit und Zugänglichkeit, öffentlicher und privater Raum

Frequenz

Dichte, Bewegung und Transport, Zeit und Ruhe, Nähe und Erreichbarkeit

Nutzung

Milieu und Image, Nichtnutzung und Aneignungspotential, Verteilung und Mischung

Wachstum

Veränderung und Wandlung, Hierarchie und Organisationsmuster

Örtliche Voraussetzungen

Klima, Flora und Fauna, Kultur und Politik, Gesetze und Förderungen,

Irrationales

Symbolik, Ortsmythen, Brüche in der vorhandenen Struktur, Unvorhersehbares, Seiteneffekte

Rationales

Ökonomische, ökologische und finanzielle Fakten, Muster der Ordnung und Geometrie

Mögliche Themen zur Gedankenanstregung

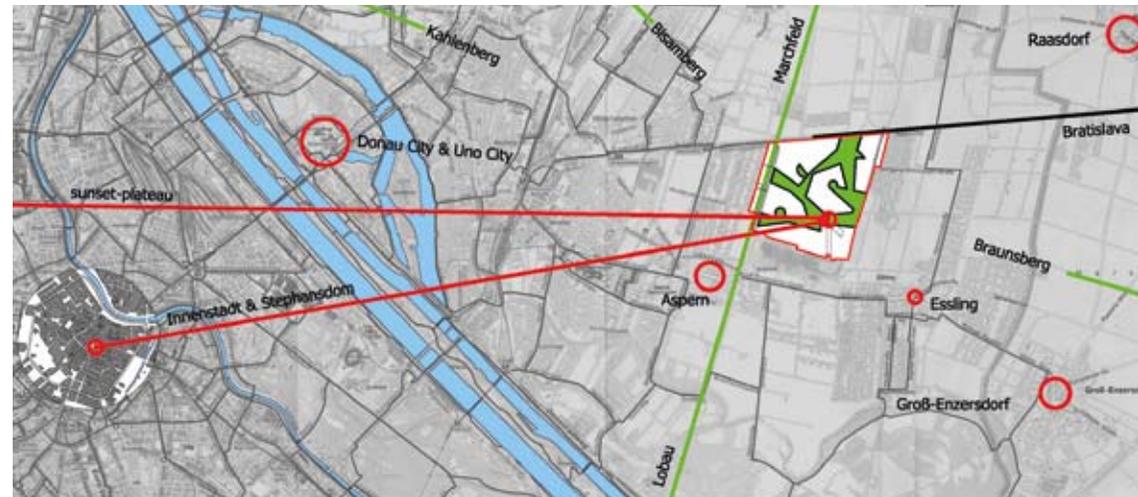
Allgemein-Thematisches
Sozial-Räumliches
Ökonomisch-Räumliches
Funktional-Räumliches
Phänomenal-Räumliches
Prozesshaft-Zeitbezogenes
Kulturgeschichtliches

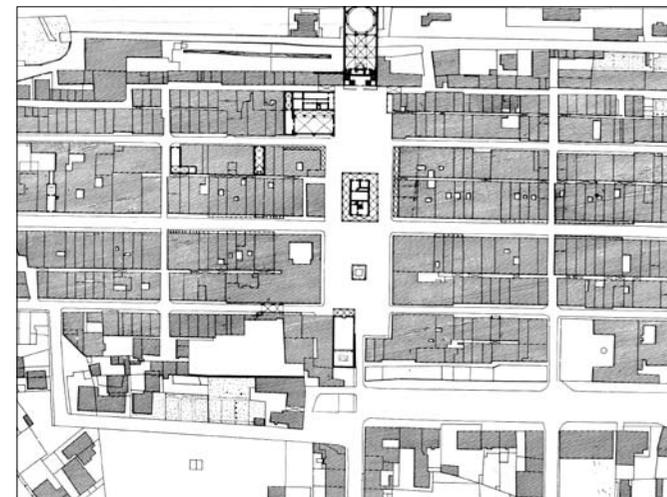
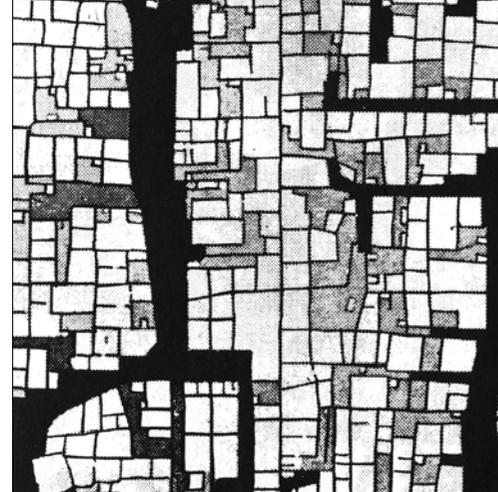
Allgemein-Thematisches

Die Erfahrungen aus satellitenartigen Stadterweiterungen sind in Bezug zur Kernstadt und Peripherie äußerst problembehaftet. Meist als konzentrierte Monofunktionen, zwar mit Servicefunktionen ausgestattet, scheinen Stadtteilerweiterungen größeren Maßstabs generell **Ghettosituationen** auszuprägen ...

Einerseits beobachten wir weltweit die Tendenz zur Eigenschaft „**Eigenschaftslosigkeit**“ von städtischen Strukturen, welche durch Investorenbedingungen, Nutzerverhalten und verkehrlicher Infrastruktur geprägt werden, andererseits werden große Bemühungen und Investitionen im Platzieren, Kreieren und Vermarkten von Eigenschaften gesetzt ...

Graz als Regions- und Landeshauptstadt wird verstärkt an Aktivitäten von **Mittelstadt**-Netzwerken partizipieren bzw. diese mitgestalten ...





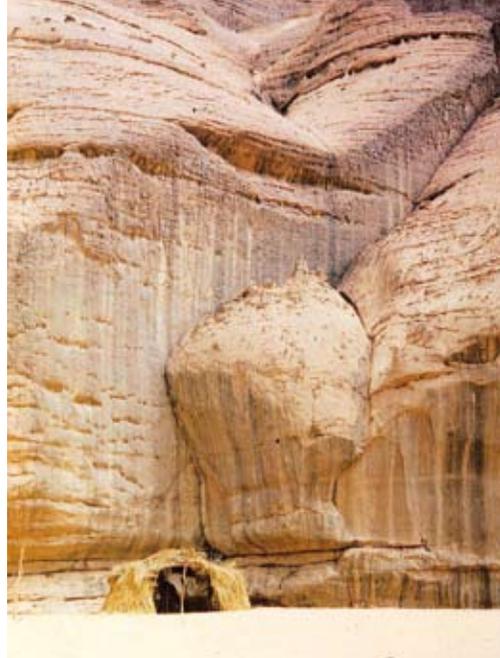
Sozial-Räumliches



Städte haben Tendenzen zur **Differenzierung und Segregation**. Eine Reaktion darauf bzw. Herausbildung stellen „spezifische“ Stadtteile dar ...

Die Paradigmen des **Öffentlichen und Privaten** haben sich verkehrt. Die historische Balance hat sich auch durch die Bespielung, Festivalisierung, permanent stattfindende Kommerzialisierung und Überwachung des ehemals temporären Öffentlichen verschoben. Es scheint so zu sein, dass im Outdoor-Bereich des Öffentlichen nur mehr Tourismus stattfindet und das Flanieren und Shopping in den Indoor-Bereich des Privat-Öffentlichen verschoben wurde ...

Soziale Räume benötigen **Personenfrequenz**. Einerseits um das Zufällig-Überraschende des Urbanen auszulösen, und andererseits um soziale Kontrolle und Sicherheit zu garantieren. Frequenzen benötigen wiederum Personendichten, Personenrelationen und attraktive Milieus ...



Ökonomisch-Räumliches

Heute prägt immer noch die **Hierarchie des Eigentums** die Zugänglichkeit, das Bauvolumen und die Investition. Davon wird die Abfolge Straße-Bauplatz-Gebäude-Freiraum bzw. privat-öffentlich begründet. Die Folge daraus ist die Nicht-Gleichrangigkeit der Sub-Strukturen Verkehrs- und Bewegungsraum und Freiraum ...

Der avancierte Städtebau sieht bewusst **Leerstellen und Ungewissheiten** in urbanen Entwicklungen und Konzepten vor. Diese „voids“ oder „Unbrauchbarkeiten“ stellen zwar ein kommunizierendes, aber kein ökonomisch-optimiertes Prinzip der Stadt dar. Dieses Prinzip Ökonomisierung und Nutzungskonkretisierung der Fläche wird dabei für andere unterlaufen, und diese „nutzlosen“ Flächen werden vonseiten der Ökonomie lediglich als langfristiges Bau-Entwicklungsgebiet verstanden...

Dichte ist nicht alles. Jedoch ohne **Dichte** ist alles nichts. Die Kennzahlendebatte wird von Technokraten und engagierten BürgerInnen gleichermaßen betrieben. Urbanität entsteht erst ab 220 EW/ha, für Graz-Reininghaus bedeutet dies mindestens 12.000 ständige Ein/BewohnerInnen. Diese Gradation bedeutet jedoch, dass das Quartier auch die Dimension einer Kleinstadt erreicht ...

Die ökologischen Prinzipien für nachhaltigen Städtebau sind subsumierbar als aufeinander abgestimmten Konzepte zu Mobilität, Ressourcenwirtschaft und Ressourcenkreislauf, Energie-Programmen und Nutzerbeteiligung. Je nach örtlichen Kontexten sind Stadt- und Mikroklima und natürliche Elementargegebenheiten (Wasser, Luft, Wind, Grüntexturen u. dgl.) sowie Umweltbedingungen (Staub, Lärm, Feinpartikel, Geruch u. dgl.) begrenzende Parameter. Die ökologischen Stadtmodelle der Gegenwart haben eine gewisse reaktionär-konservative Ausstrahlung ...





Funktional-Räumliches



Nutzungsmischung und Flexibilität sind besonderem akademischem Augenmerk unterworfen. Die Umsetzung verweigert meist die damit zusammenhängenden Erfordernisse (Raumhöhen, Konstruktion) und realisiert trotz Beteuerung nur monofunktional-optimierte Bauwerke. Als Idealtypus der Mischnutzung werden entweder der gründerzeitliche Baublock, der gewerbliche Loft oder neutrale Skelettkonstruktionen als städtebauliche Bautypen zitiert.



Die Gliederung und Verteilung von Funktionen und vor allem deren Strukturgröße (Körnigkeit) trägt stark zur Lebhaftigkeit oder Langeweile eines Stadtteils bei. Die Nachfrage nach grober Körnigkeit (ausgedehnter Bauwerksdimensionen) ist gegenwärtig marktbestimmend, da es kaum „personifizierte Investoren/Bauherren“ für kleinstrukturierte **Mischnutzungen** gibt ...

Die Beziehung von **Erreichbarkeit und Näheverhältnis** ist ein wesentlicher Convenience-Faktor bzw. begründet die „lebenswerte“ Einschätzung zukünftiger NutzerInnen. Die innerstädtischen Erfahrungen zumutbarer, alltäglicher Fußläufigkeit und damit auch belebender Personenfrequenz liegen zwischen 3–7 min Gehdauer (300–700 Schritten bzw. 180–420 m). Eine diagonale Durchschreitung von Graz-Reininghaus würde mindestens dreimal so lang dauern ...

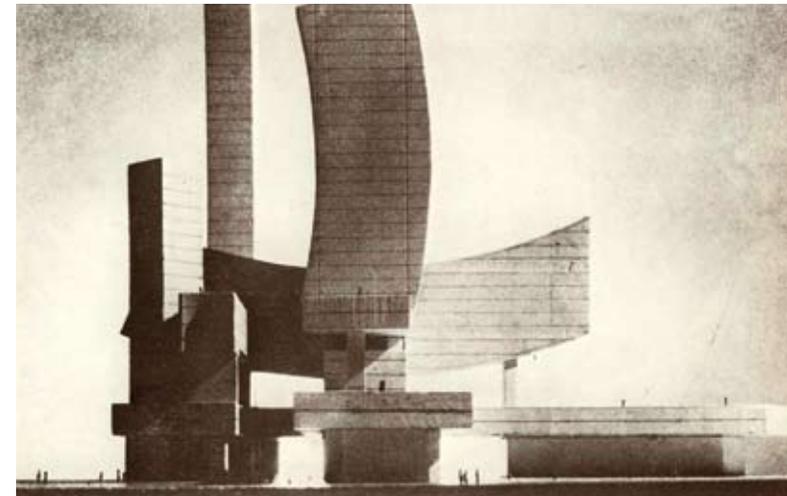
Phänomenal-Räumliches

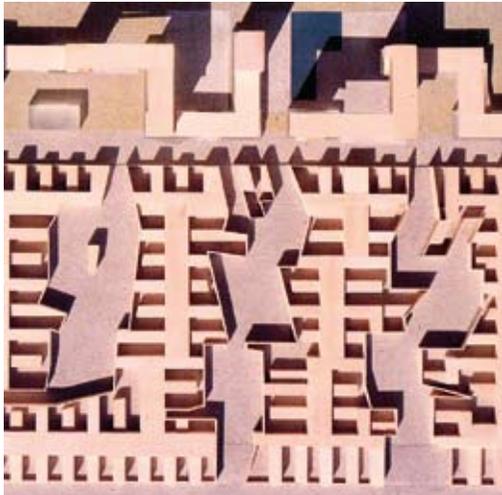
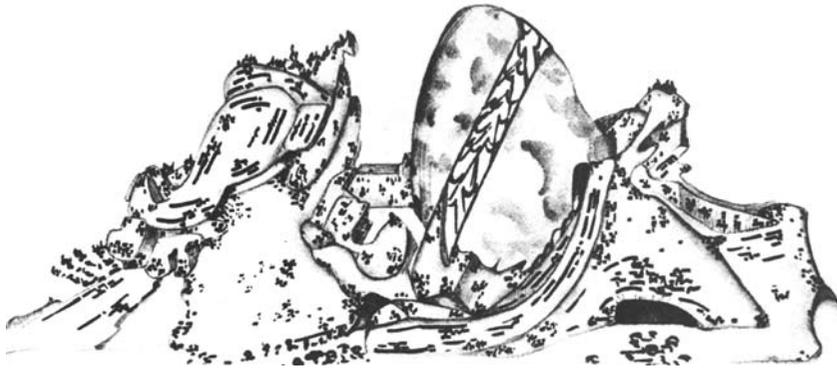
Stadtteile dieser Größenordnung – Kleinstädte – entwickeln meistens einen überregional wirkenden Identitätsträger/bauliches Icon/Bildimage/topographisches, räumliches Phänomen oder einen Nukleus. Die **Bedeutung und Implikationen des Every-day-Life** werden durch die Brille des Architekten und Stadtplaners meist ausgeblendet ...

Im Zuge der technologischen und kulturellen Entwicklung werden Eigenheiten der Topographie und des Klimas verwischt bzw. neutralisiert. Die dreidimensional wirkende und wahrnehmbare Stadt charakterisiert sich durch intensivere Einprägbarkeit, körperliche **Erfahrbarkeit** und vor allem als Wunsch- bzw. Reisedestination. In Graz-Reininghaus scheint ein hoher Freiheitsgrad für neue Strukturen und Raumgestalt gegeben zu sein ...

Die situationistische Utopie Constant's New Babylon bedingt ein für jederfrau **zugängliches, kollektives Terrain**. Die Eigentumslosigkeit des Terrains könnte andere öffentliche Räume erzeugen. Graz-Reininghaus hat durch die Alleineigentümerschaft ein besonderes Potential, das Utopische zum Topos werden zu lassen ...

Graz-Reininghaus weist auch industrie-historisch bedeutsamen **Altbestand** auf. In den letzten Jahren haben urbane Konzepte der Re-Strukturierung von brownfields, Konversionsflächen, innerstädtischen Brachen und nicht mehr benötigter Infrastrukturareale bedeutende Impulse für das Stadtleben gesetzt. Neben der Ressourcenrelevanz kann die funktional-gegliederte Stadt in eine vielschichtigere Stadt umgebaut werden ...



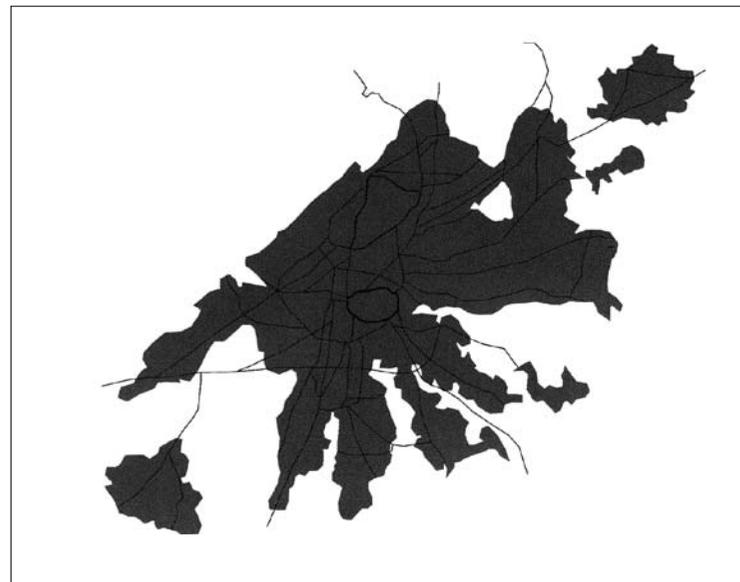
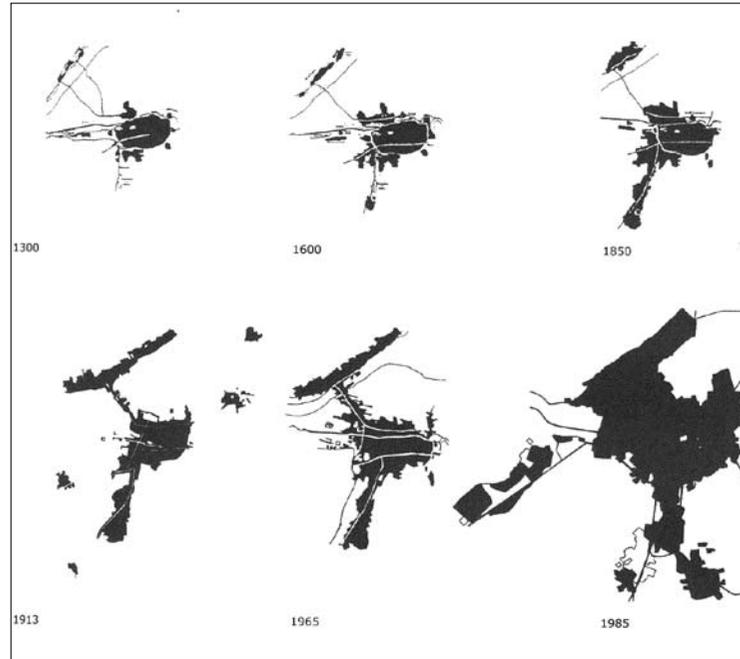


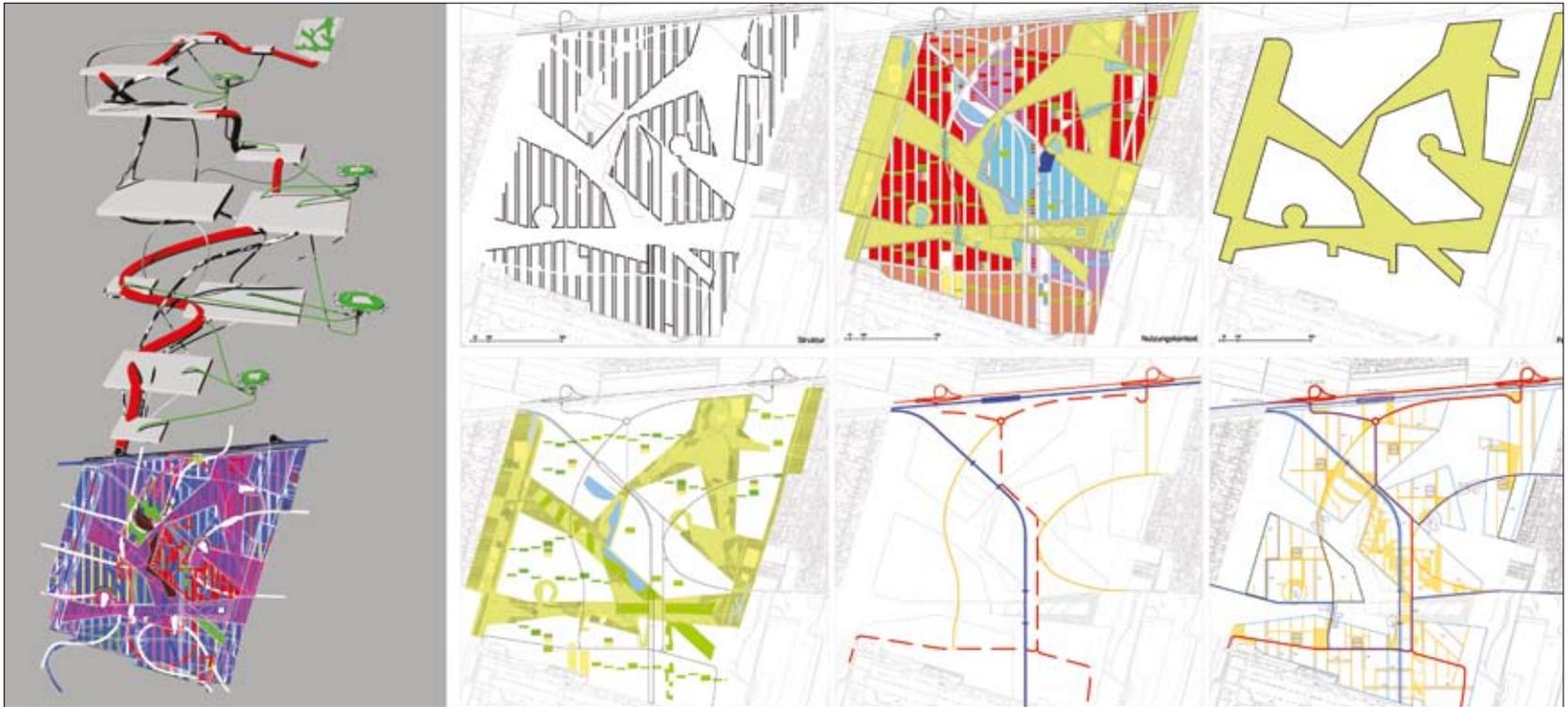
Prozesshaft-Zeitbezogenes

Städte schrumpfen und wachsen in mehrere Richtungen und in mehreren Phasen. Städte reagieren auf Märkte, Katastrophen und Zufälle, aber vor allem stellen sie einen ständigen Wandlungs- und Veränderungsprozess dar. Dies widerspricht der **finalen Planbarkeit**, Kalkulierbarkeit und Vorstellbarkeit der Investoren und Mitmenschen ...

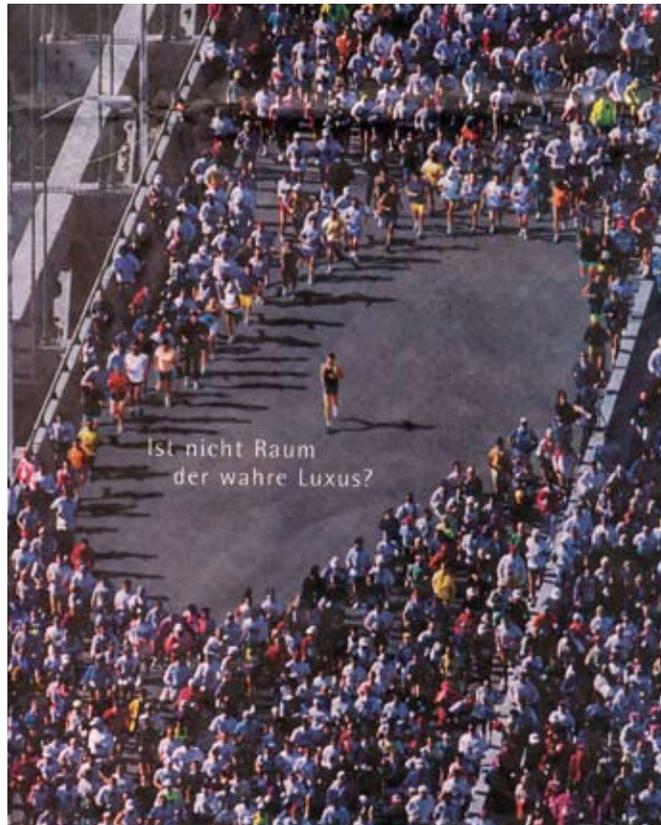
Die Problematik starrer Masterpläne ist bekannt. Insofern werden dynamische **Planungsinstrumente** gesucht, ohne dass die Nebenwirkung „Beliebigkeit“ als prägendes Charakteristikum auftritt ...

Es scheint in der Stadtstruktur Ordnungsmuster zu geben, die sich Wachstum und **Veränderung** weniger widersetzen als andere. Dabei muss man zwischen innerem und äußerem Wachstum (Ränder) unterscheiden und bemerken, dass sich des Öfteren Zwischennutzungen in permanente Nutzungen transformieren. Die Kultur der Leerstellen wird mittlerweile als ein dynamisches Element der Stadtentwicklung verstanden, entstand aber bisher eher zufällig und ohne konzeptuellen Ansatz ...





Kulturgeschichtliches



Im Rückblick auf individuelle Stadteigenschaften und Stadtphänomene lassen sich außergewöhnliche Ereignisse, topographische Besonderheiten, Handels- und Produktionsbeziehungen, mythologische Riten und Initiationen („Begründungen“) aufzeigen. Im Einfluss schrankenlos zugänglichen Wissens, immaterieller und materieller Güter, im Einsatz fast aller und überall verfügbarer Technologien und Materialien scheint heute die Möglichkeit einer individuellen Stadtteilentwicklung unmöglich umzusetzen zu sein. Die verzweifelte Suche nach Eigenschaften und Identität konditioniert den ausweglosen, vorgezeichneten Pfad in die heterogene, gleichmacherische **globale Beliebigkeit** ...



Damit rasch und unbürokratisch auf **Bedürfnisse der Menschen und Erfordernisse der Märkte** reagiert werden kann bedarf es neuer Regelungen. Maurice Halbwachs „... wirtschaftliche Tatbestände entscheiden kollektive Stadtentwicklung ...“ – und Aldo Rossi „... Permanenz der Gestalt der Stadt ...“ – stellen zwei unterschiedliche Haltungen und Ausgangslagen dar ...

Überraschung und/oder Abwechslung – vor allem alltägliche – scheinen eine wesentliche **Strahlkraft der Urbanität** zu bilden.

Die europäische Gesellschaft wird älter. Dieser demographischen Entwicklung entgegenzuarbeiten bedeutet auch, ein multikulturell-urbanes Anbot zu entwickeln, welches freiwillig wählbar ist und angenommen wird. Das Miteinander von verschiedenen Kulturen bedingt oft die Kultur der durchlässigen **Strukturbrüche und Strukturwidersprüche** ...

Impressum

Herausgeber

Asset One
Immobilienentwicklungs AG
A 8010 Graz
Kaiserfeldgasse 2
Phone +43 316 822 688
Fax +43 316 822 688-11
office@asset-one.at
www.asset-one.at

Projektbetreuung

maxRIEDER
ArchitekturWasserStadtLand-
schaft&
Gestaltungsprozesse
A 1020 Vienna
Phone +43-1-5233212-0

Ansprechperson
max RIEDER
maxriederarchitektur@eunet.at
Phone +43 664 210 96 96
www.maxrieder.at

Städtebauliche Intendanz und Gesamtkonzeption

kleboth lindinger partners
Kleboth.Lindinger ZT-GmbH
A 4040 Linz
Ferihumerstraße 9
Phone +43 732 77 55 84-0
Fax +43 732 77 55 84-88
linz@kleboth-lindinger.com
www.kleboth-lindinger.com