

Integrierte Stadtentwicklung Graz-Reininghaus

Symposium "More than a City"
18. April 2024, Linz

Christian Nußmüller
Stadt Graz, Stadtbaudirektion



smart
CITY
graz



Inhalte

- I. Graz – Grundlagen und Herausforderungen
- II. Integrierte Stadt(teil)entwicklung
Graz-Reininghaus
- III. Lessons Learned



Foto Stand: 2022

Graz – Grundlagen und Herausforderungen

1/8

Weltkulturerbe

UNESCO Weltkulturerbe:
Altstadt (1999) und
Schloss Eggenberg (2010)

Stadt mit
dynamischem
Wachstum ...

Kultur & Design

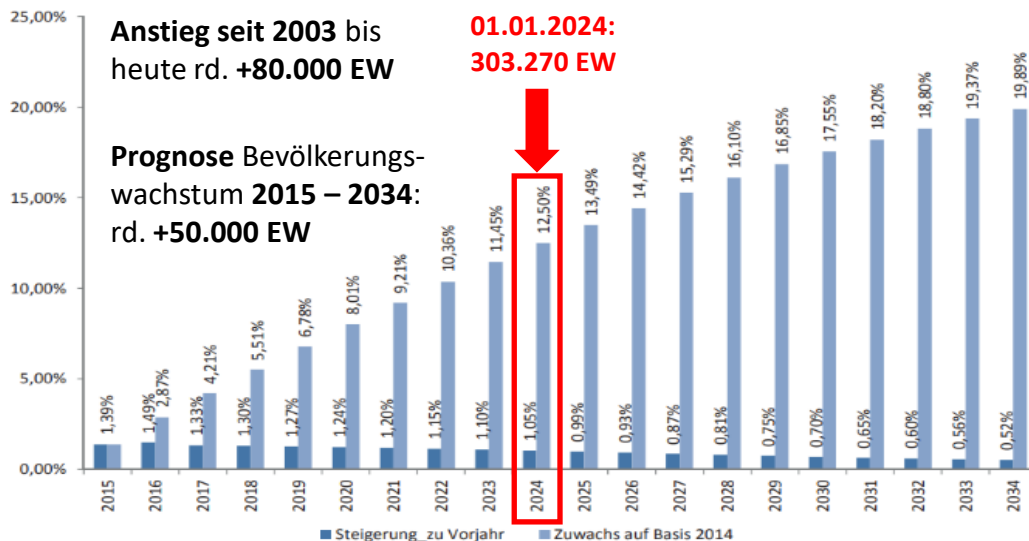
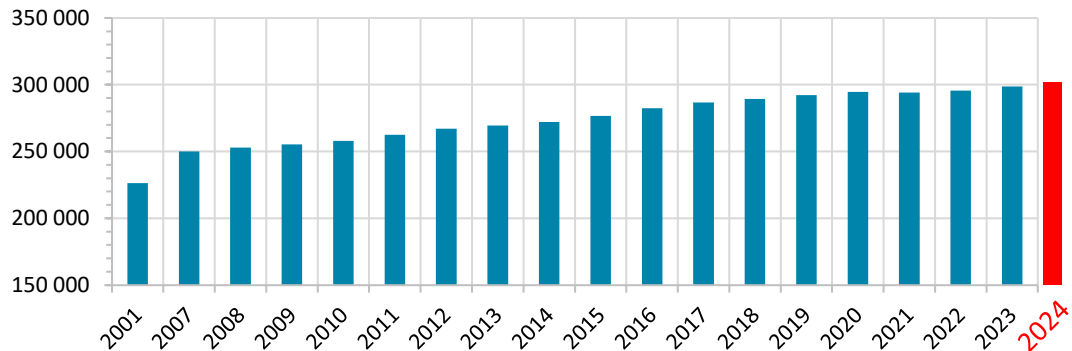
Kulturhauptstadt (2003)
City of Design (2011)

Bildungsstadt

4 Universitäten, 2 FHs
(~ 60.000 Studierende)



Bevölkerungswachstum Hauptwohnsitze



Graz – Grundlagen und Herausforderungen

3/8

Wo/wie kann Graz nachhaltig wachsen?

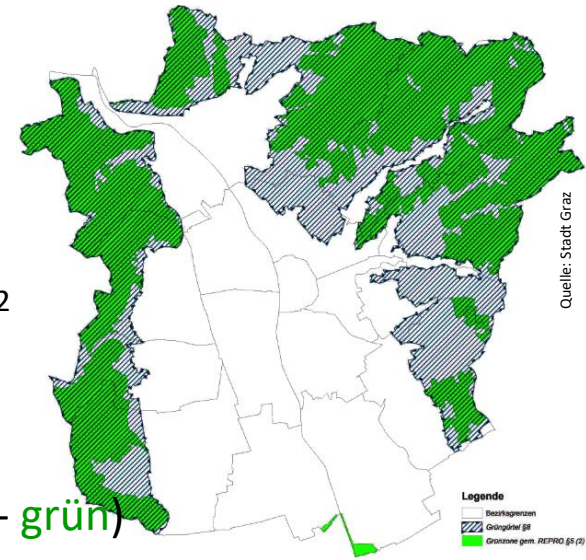
Gesamtstadtgebiet: 127 km²

33% des Stadtgebiets
liegt in der Grünzone
lt. REPRO (≠nicht bebaubar - grün)

Grüngürtel lt. STEK ca. 50%
(eingeschränkt bebaubar - grau)

(Limitierter) Siedlungsraum bei gleichzeitigem
kontinuierlichem **Anstieg der Bevölkerung** (weiss):

Verdichtung nach Innen – Urbanisierung



Nachhaltige Stadtentwicklung zur Sicherung der Lebensqualität in Graz – Klimaorientierung als Leitsatz im STEK



Begrenztes Bauland: effiziente Bodennutzung

- Strategie der **Nachverdichtung nach Innen** an Infrastrukturachsen (Öffentlicher Verkehr, Leitungsträger, Abwasser, etc.)
- **Entwicklung von Brachflächen** und ehemaligen Gewerbegebieten (z.B. Smart City und Reininghaus)

Nachhaltige Stadtentwicklung zur Sicherung der Lebensqualität in Graz – Klimaorientierung als Leitsatz im STEK



Stadt der kurzen Wege

- Nutzungsmix auf Statteilebene:
Arbeiten, Wohnen, Nahversorgung, Freizeit
- Ausbau der Infrastruktur für Öffentlichen Verkehr und ein dichtes Geh- und Radwegenetz

Attraktiver öffentlicher Raum

- Aufenthaltsbereiche mit Baumstandorten (Beschattung)
- Attraktive und sichere Geh- und Radwege
- Schaffung neuer (halb-)öffentlicher Grünräume

Ziel: Stadt der kurzen Wege – „15 min City“

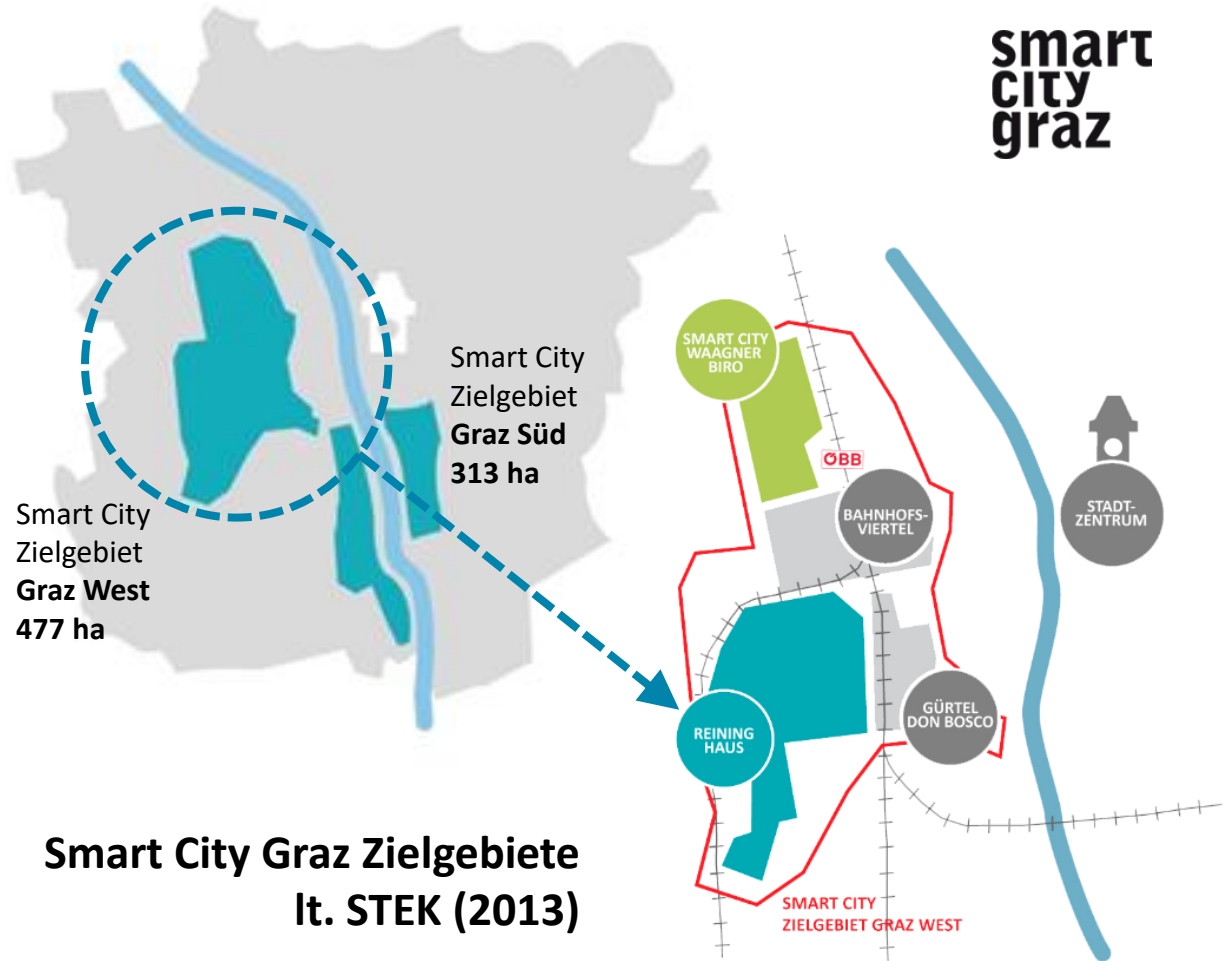
- **Verkehrsvermeidung durch hohen Nutzungsmix:** Arbeiten, Wohnen, Nahversorgung, Freizeit idealerweise im Stadtteil möglich
- Soziale Infrastruktur: Kinderbetreuung, Gesundheit
- Bildung: Schulen und Universitäten, Fachhochschulen

Graz – Grundlagen und Herausforderungen

7/8

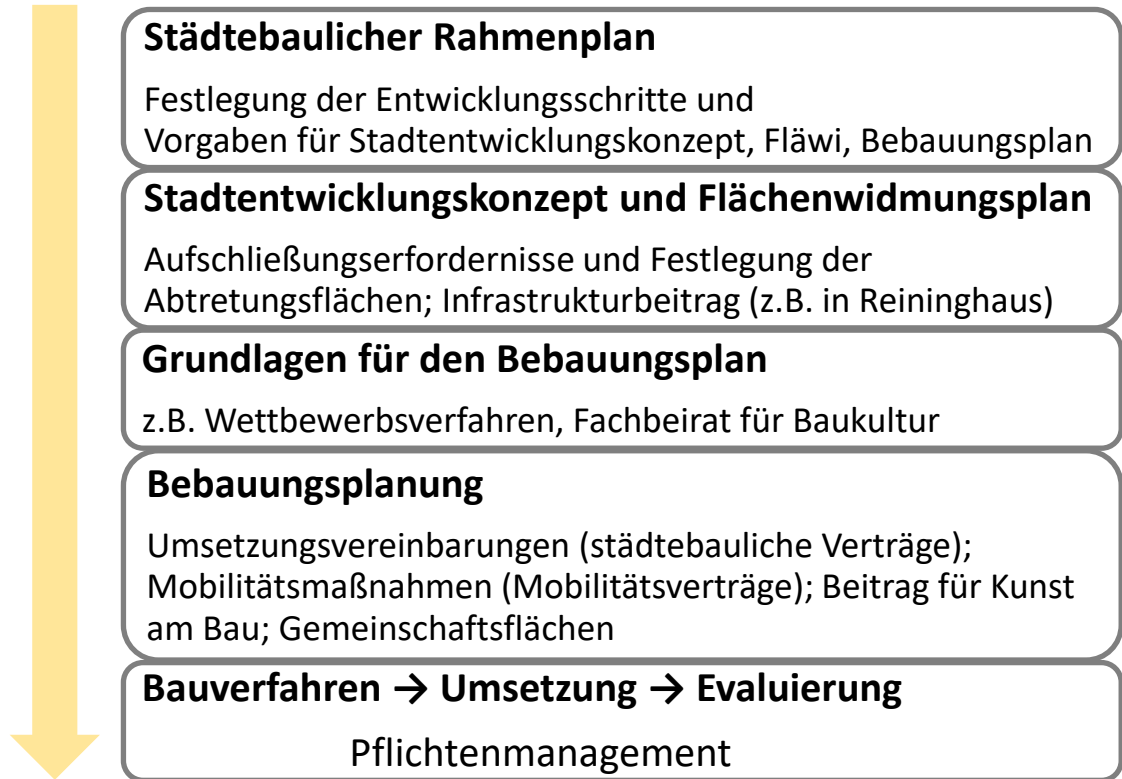


smart
city
graz



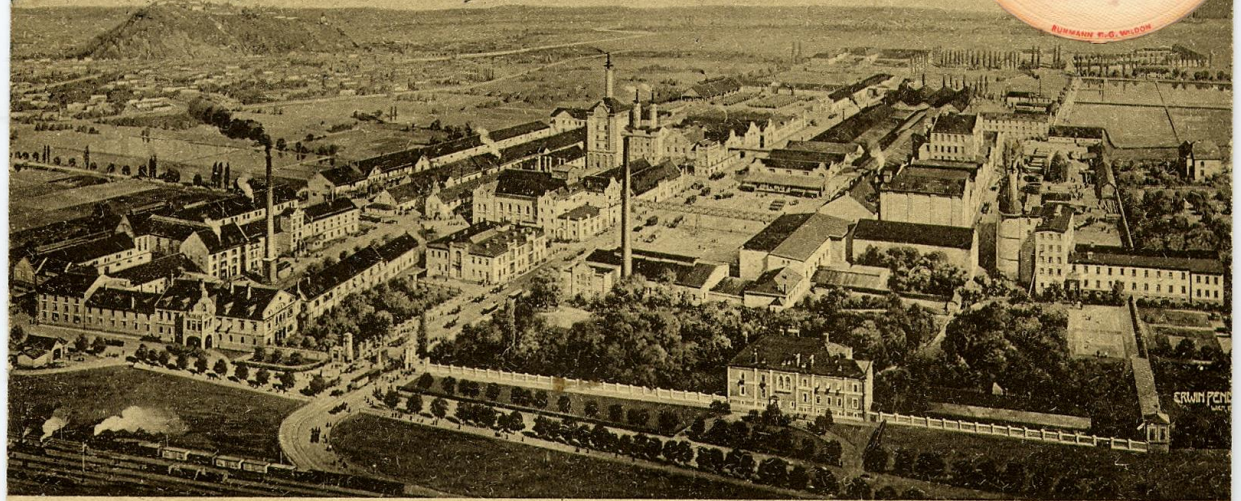
Smart City Graz Zielgebiete
lt. STEK (2013)

Stadtentwicklung Graz: Prozessablauf



Integrierte Stadt(teil)entwicklung Graz-Reininghaus

1855: Gründung der Brauerei „Brüder Reininghaus“



ETABLISSEMENT BRÜDER REININGHAUS, GRAZ.

Raumhilfe! Reininghaus! LAK! Erdmann

Integrierte Stadt(teil)entwicklung Graz-Reininghaus

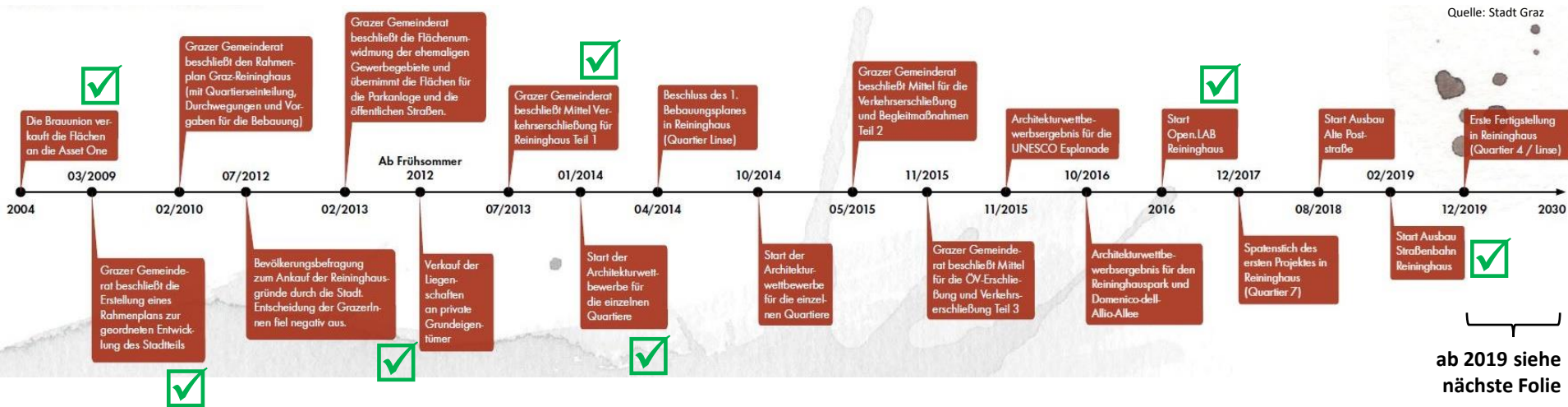
2005



Integrierte Stadt(teil)entwicklung Graz-Reininghaus

Timeline Planungsprozess

 ausgewählte Meilensteine



Integrierte Stadt(teil)entwicklung Graz-Reininghaus

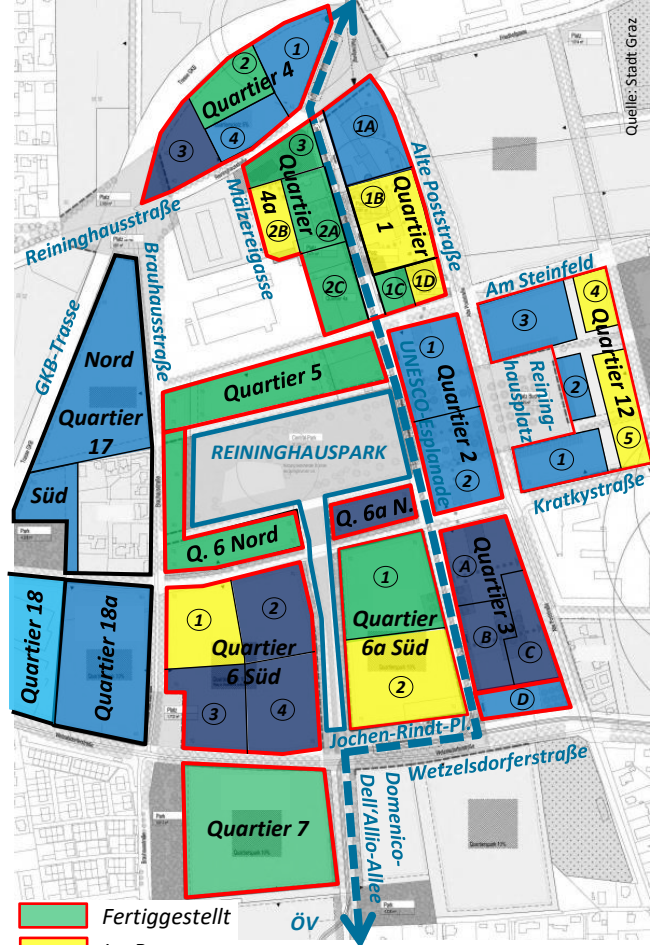
2/16



Quartier Nr.	Bauherr / Planer	Geplante Fertigstellung
Quartier 1	Wohnbaugruppe Ennstal (Bauplätze 1A, 1B u. 1C), Stadt Graz (Tennenmälzerei - Bauplatz 1D),	Bpl. 1A: vrs. 2027 Bpl. 1B: vrs. 2024, Baustart ist erfolgt Bpl. 1C: Fertigstellung 10/2023 Bpl. 1D: Tennenmälzerei vrs. 07/2024
Quartier 2	GA – Immobilienbesitzgesellschaft m.b.H. (Bauplätze 1 u. 2)	Bpl. 1 und 2: vrs. 2027
Quartier 3	Bau&Boden Kapital GmbH. (Bauplätze A und B); Neunkirchner Genossenschaft (Bauplatz C) und Stadt Graz (Bauplatz D)	Bpl. A, Bpl. B, u. Bpl. C: keine Angabe Bpl. D: keine Angabe
Quartier 4 – „Linse“	RS8 Projektentwicklungs GmbH (Bauplätze 1 und 4), BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH (Bauplatz 2) u. i-Live GmbH (Bauplatz 3)	Bpl. 1 u. 4: keine Angabe Bpl. 2: Fertigstellung 12/2019 Bpl. 3: keine Angabe
Quartier 4a	BEWO und Mischek (Bauplätze 2A, 2B u. 2C) und G14 Immobilien (Bauplatz 3)	Bpl. 2A: Fertigstellung 11/2023 Bpl. 2B: vrs. 05/2024, Baustart ist erfolgt Bpl. 2C: Fertigstellung 12/2023 Bpl. 3: Fertigstellung 07/2022
„Parkquartiere“ – Quartier 5, Quartier 6 Nord & 6a Nord	BARI Immobilien-Kapitalanlage GmbH und ÖSW (Quartier 5), GRAWE (Quartier 6 Nord) und ÖWG Wohnbau (Quartier 6a Nord)	Quartier 5: Fertigstellung 10/2021 Quartier 6 Nord: Fertigstellung 11/2021 Quartier 6a N.: vrs. 2026; Baustart vrs. 2024
Quartier 6 Süd	ÖWG Wohnbau (Bauplätze 1, 2, 3 und 4)	Bpl. 1 u. 2: vrs. 2026; Baustart ist erfolgt Bpl. 3 u. 4: vrs 2028; Bpl. 5 u. 6: vrs. 2030 Bpl. 7 u. 8: vrs. 2032
Quartier 6a Süd	ÖWG Wohnbau (Bauplatz 1 und 2)	Bpl.1: vrs. Fertigstellung 03/2022 Bpl.2: vrs. 03/2024; Baustart ist erfolgt
Quartier 7	Wohnbaugruppe Ennstal	Fertigstellung 07/2020
Quartier 12 – Bildungscampus Reininghausgründe	ARE Austria Real Estate GmbH (Bauplatz 1, 2 u. 3); BIG Bundesimmobiliengesellschaft (AHS - Bpl. 4) und Stadt Graz (VS - Bpl. 5 und 5a)	Bpl. 1: vrs. 2025; Baustart vrs. 2026 Bpl. 2 und 3: keine Angabe Bpl. 4 u. 5: vrs. 09/2024; Baustart ist erfolgt
Quartier 17	ÖSW AG	Vrs. 2026
Quartier 18 und 18a	Kohlbacher GmbH und Schlager Immobilien (Sitra GmbH/Q18)	Q18a: vrs. 2028 Q18: keine Angabe

Integrierte Stadt(teil)entwicklung Graz-Reininghaus

3/16



- Fertiggestellt
- Im Bau
- Rechtswirksame Baubewilligung (X) Bauplatzbezeichnung
- Rechtswirksamer Bebauungsplan
- Bebauungsplan / Projektentwicklung in Vorbereitung

Quartiersübersicht Stand: 02/2024

EW aktuell (Q2/2024):
ca. 3.500

Rahmenplan Reininghaus

- Festlegung der Nutzungen und Widmungskategorien
- Festlegung des Städtebaus (Höhen und Dichten)
- Festlegung der Durchwegungen und Grünflächen (Vorgabe für Flächenübertragungen an die Stadt Graz)
- Planung der Bereiche für ÖV-Trassen, Radwege und öffentliche Plätze



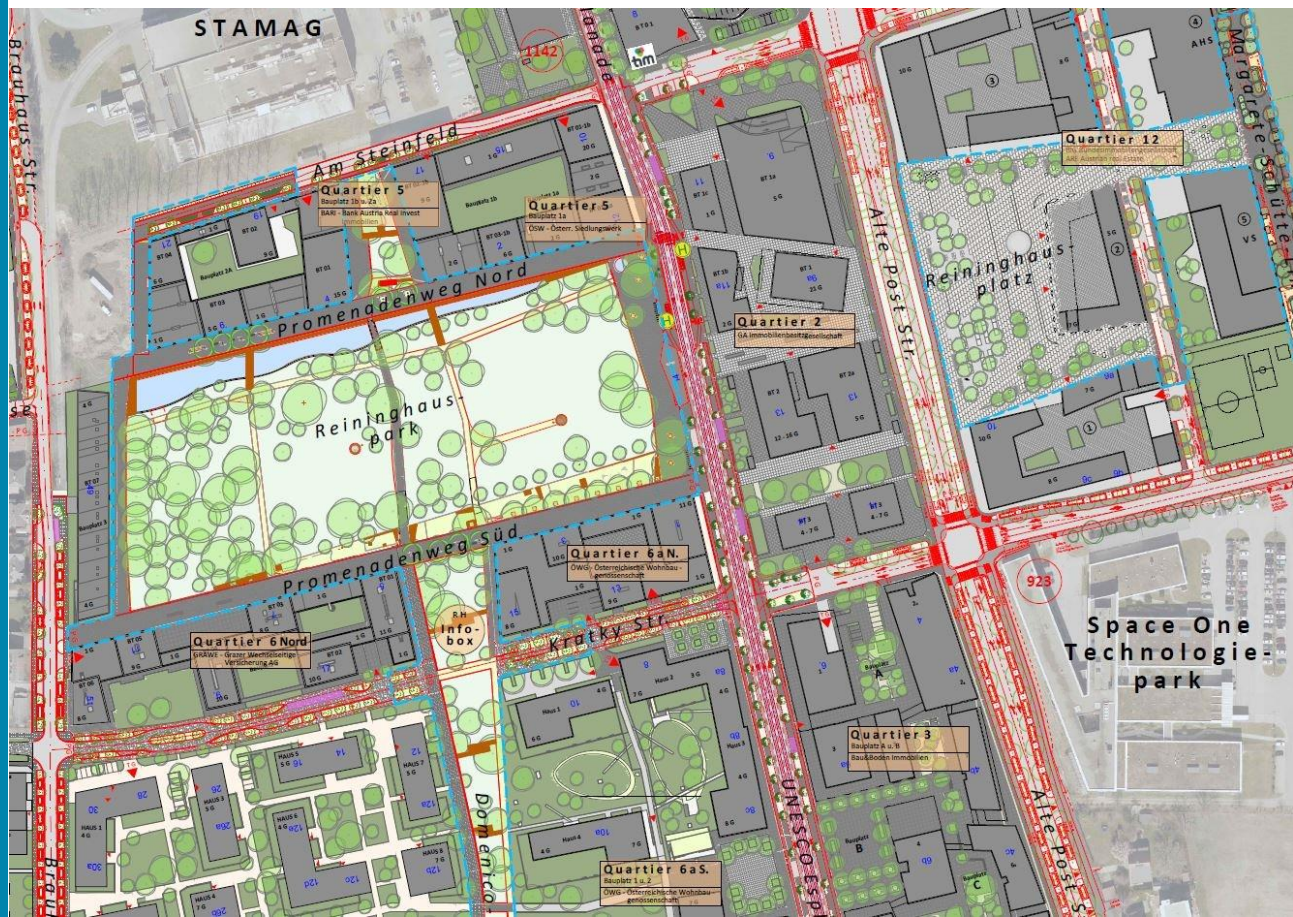
Ziel: nutzungsdurchmischte „Stadt der kurzen Wege“

Integrierte Stadt(teil)entwicklung Graz-Reininghaus

5/16

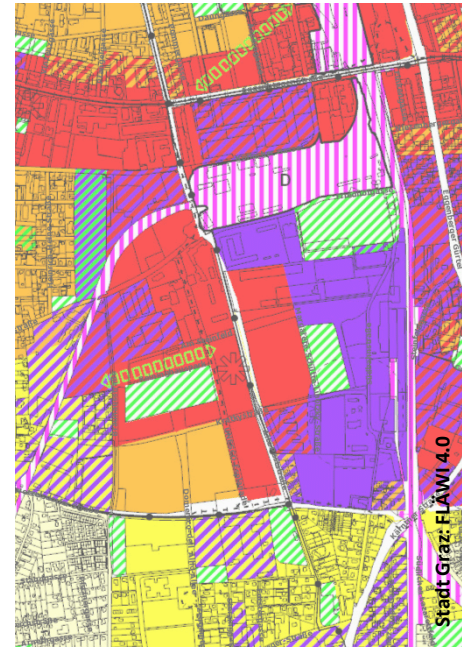


Übersichtslageplan Straßen und Quartiere (1:1000, Ausschnitt, Stand 2021)



Qualitätssicherung mittels Werkzeugen der Raumplanung: Stadtentwicklungskonzept

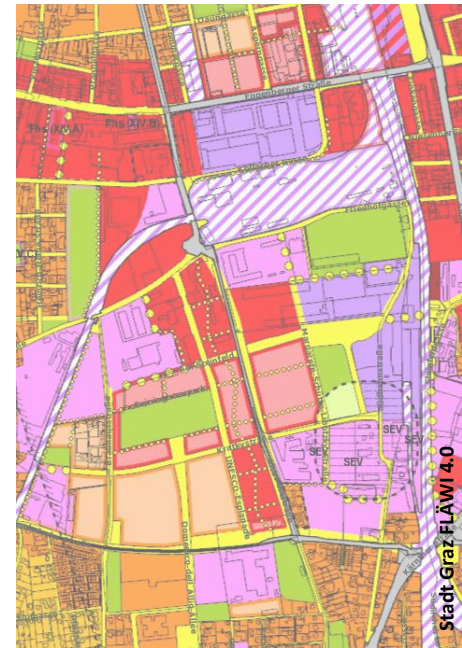
- Festlegung des neuen örtlichen Entwicklungsschwerpunkts Reininghaus
- Festlegung als Stadtteilzentrum
- Umstrukturierung des Gebietes mit neuer Nutzungs- und Dichteverteilung
- Ziel einer nachhaltigen ökologischen Entwicklung auf Basis des Rahmenplans
- Öffentliche Infrastruktur, Erschließung sowie Grün- und Freiräume



Qualitätssicherung mittels Werkzeugen der Raumplanung: Flächenwidmungsplanung

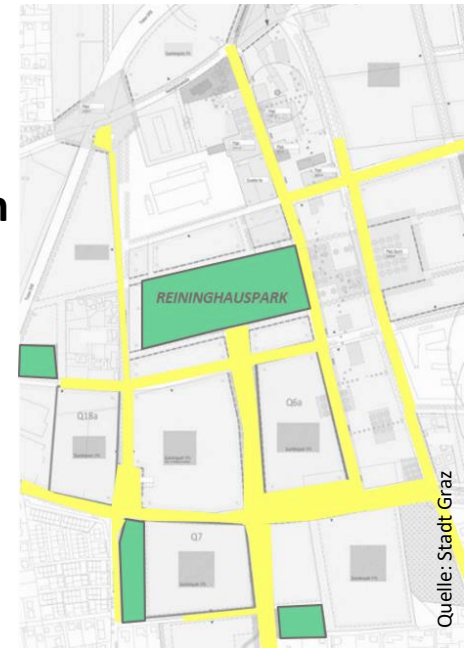
Aufschließungserfordernisse:

- Bebauungsplanpflicht
- Sicherung zusammenhängender siedlungsöffentlicher Grünräume (10%)
- Anbindung öffentlichen Personennahverkehr und Festlegungen von Mobilitäts- und Parkraummanagement
- Innere und äußere Erschließung
- Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen



Sicherung von öffentlichen Flächen im Zuge des Rahmenplanes und Widmung im Flächenwidmungsplan

- Grünräume (ca. 72.000m²)
- Reininghauspark (ca. 30.000m²)
- Sportpark (ca. 20.000m²)
- Grünachse (ca. 8.600m²)
„Domenico dell' Allio Allee“
- Baumhaine, Stadtwäldchen etc.
- Städtische Freiräume und Plätze
(ca. 16.000m²)
- Erschließungs- und Verkehrsflächen
(ca. 75.000m²)



Qualitätssicherung mittels zivilrechtlicher Vereinbarungen: Städtebauliche Verträge

Stadt Graz und private Investoren vereinbaren die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen und Qualitätsziele:

- Energie
- Mobilität
- Gebäudetechnologien
- Baukultur / Architekturqualität
- Soziale Nachhaltigkeit
- Öffentlicher Raum
- Stadtteilmanagement



Qualitätssicherung mittels zivilrechtlicher Vereinbarungen: Städtebauliche Verträge

- Festlegung Mindestanteile von Nicht-Wohnen
- Umsetzung der städtebaulichen Ergebnisse aus dem Architekturwettbewerb
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr innerhalb der Quartiere
- Gestaltung von öffentlich zugänglichen Quartiersplätzen in den zentralen Quartieren
- Festlegung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (rund 10 % der Baulandfläche)
- Versiegelungsgrade
- Parkierungsformen etc.

**Nachhaltigkeitsziele erreichen
mit zivilrechtlichen Vereinbarungen (beispielhaft)**

Umsetzung Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen

- Vereinbarung über Flächenabtretungen ins öffentliche Gut
- Vereinbarungen zur Freiraumgestaltung
- Bekenntnis zur Baukultur und Wettbewerbsverfahren

Wirtschaft & Soziales

- Bekenntnis für ein begleitendes Stadtteilmanagement
- Festlegung von Gemeinschaftsräumen
- Bekenntnis für eine Sockelzonenförderung

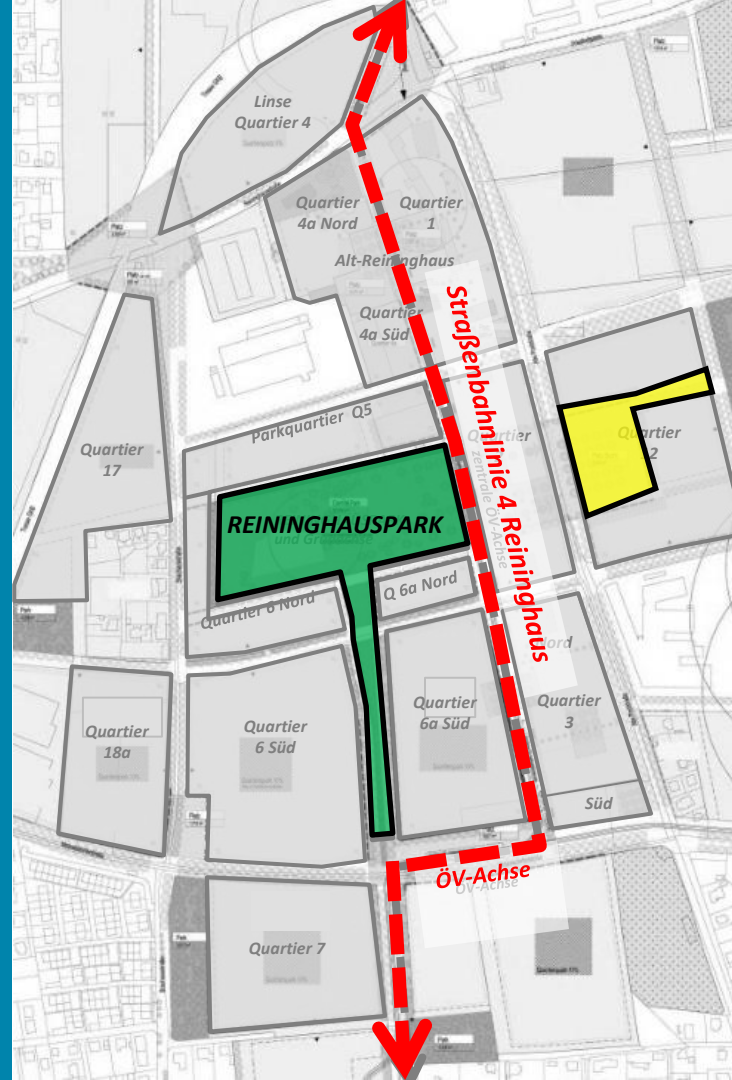
Nachhaltigkeitsziele erreichen
mit zivilrechtlichen Verträgen (beispielhaft)

Umsetzung Maßnahmenpaket „Sanfte Mobilität“

- Mobilitätsberatung für die BewohnerInnen
- ÖV-Jahreskarte mit eingeschränkter Übertragbarkeit für den Erstmieter/Erstkäufer einer Wohneinheit
- Fahrgastinformationen beim Hauptaussgang eines jeden Gebäudes im Planungsgebiet
- attraktive Fahrradabstellanlagen im Gebäude
- Errichtung von Fahrradservicekästen im Quartier
- Errichtung von Infrastrukturerfordernissen für E-Mobilität
- Einrichtung von Car-Sharing Angeboten für die BewohnerInnen (tim-Standorte)

Integrierte Stadt(teil)entwicklung Graz-Reininghaus

13/16



ÖV- und Grünachse, Platzgestaltungen

Integrierte Stadt(teil)entwicklung Graz-Reininghaus

14/16

GRAZ



Wettbewerbsverfahren Öffentlicher Raum

**Offener Gestaltungswettbewerb Öffentlicher Raum
UNESCO-Esplanade und Straßenbahn**

© Freiland + Hohensinn Architektur

**Offener Realisierungswettbewerb Reininghaus Park
& Domenico-dell-Allio-Allee**

© zwo PK Landschaftsarchitektur

**Offener Realisierungswettbewerb Reininghausplatz
und Schulvorplatz**

© Atelier Boden

Integrierte Stadt(teil)entwicklung Graz-Reininghaus

15/16

GRAZ

**2022:
Impression
Parkquartier**



Integrierte Stadt(teil)entwicklung Graz-Reininghaus

16/16

GRAZ

**2022:
Impression
Parkquartier**



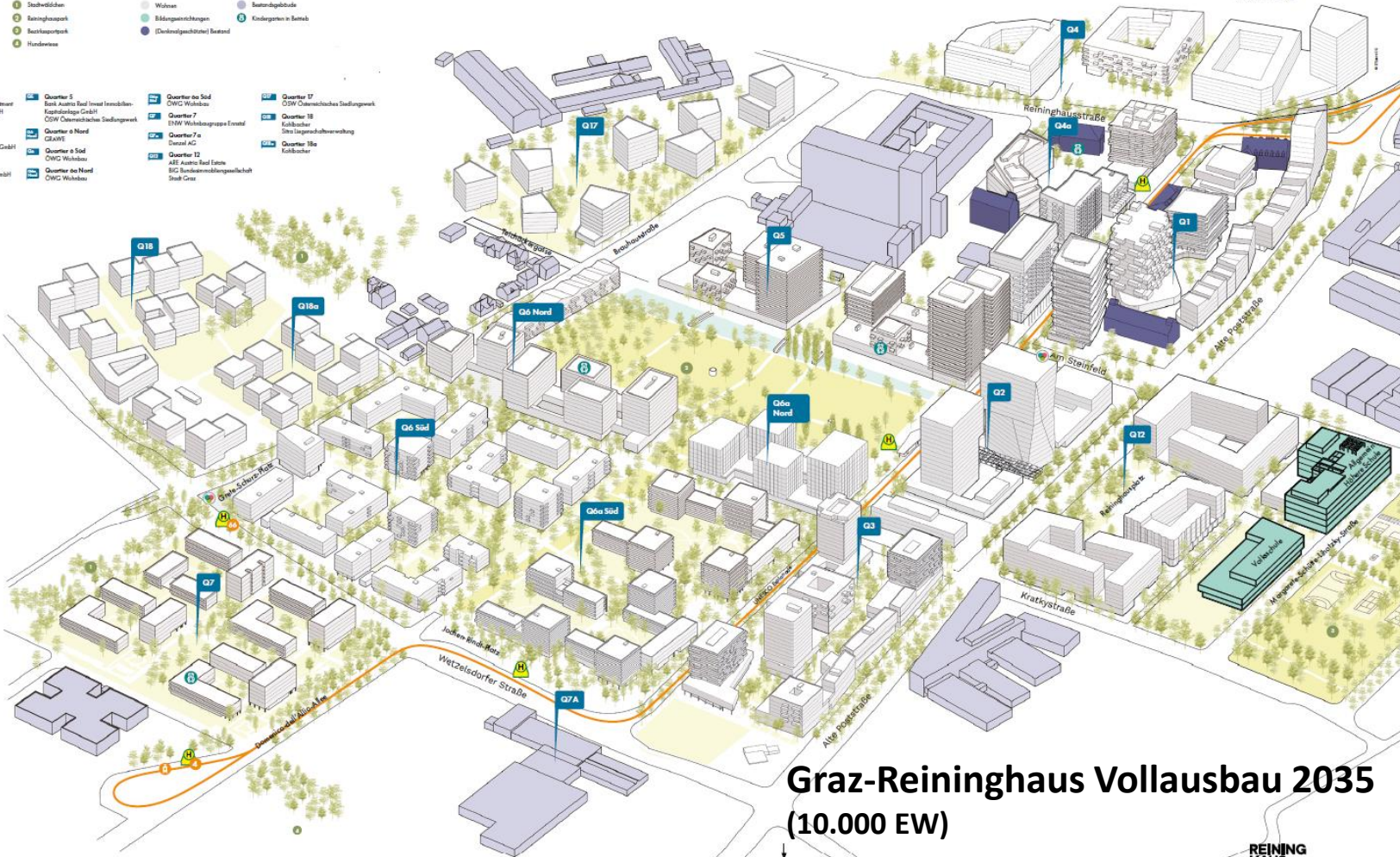
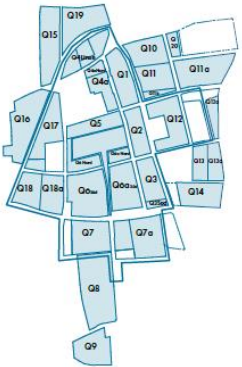
Foto: Stadt Graz

LEGENDE

- Allgemein**
- An-Knotenpunkt
 - Straße
 - S-Bahn
- Öffentliche Verkehrsmittel**
- Haltestelle
 - Buskategorie Linie 00
 - Straßenbahnlinie 4
- Öffentliche Grünflächen**
- Stadtwaldchen
 - Rainengraben
 - Beckenparkplatz
 - Hundwiese
- Gebäude**
- Wohnen
 - Bildungseinrichtungen
 - (Denkmalgeschützte) Bestand
- Bestandsgebäude**
- Kindergarten in Bestand

- Quartier 1** EHV Wohngruppe Ernst
- Quartier 2** CA Immobilienwirtschaftsgesellschaft GmbH
- Quartier 3** EHV und BEZWEI Fockerschlafstraße mbH, Co KG Gesamtsitzige Wohnanlage und Siedlungsgemeinschaft Neubauweise
- Quartier 3 Süd** Best Case
- Quartier 4** BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH R&S GmbH Eine Dienstleistungsgruppe
- Quartier 4a Nord** Schindler Immobilienbesitz GmbH
- Quartier 4a** BWG - besser wohnen Michael Baumburger Service GmbH
- Quartier 5** Bank Austria Real Invest Immobilien Kapitalanlage GmbH ÖVW Österreichisches Siedlungswerk
- Quartier 6 Nord** GEAVE
- Quartier 6 Süd** ÖWG Wohnbau
- Quartier 6a Nord** ÖWG Wohnbau
- Quartier 6a Süd** ÖWG Wohnbau
- Quartier 7** EHV Wohngruppe Ernst
- Quartier 7a** Dornel AC
- Quartier 12** A&E Austria Real Estate BIG Bundesneubauwerksgesellschaft Stadt Graz
- Quartier 17** ÖVW Österreichisches Siedlungswerk
- Quartier 18** Kolibri.at Site Managemententwicklung
- Quartier 18a** Kolibri.at

ÜBERBLICK REININGHAUS-QUARTIERE



10 Minuten mit dem Rad in die Innenstadt

Graz-Reininghaus Vollausbau 2035 (10.000 EW)

Lessons Learned

3/5



**Integrierte Stadtentwicklung:
erhöhte Komplexität von
(städtischen) Planungsaufgaben =
erhöhte Anforderung an die Steuerung
(erhöhter Ressourcenaufwand)**

Stadt Graz in unterschiedlichen Rollen...
... als Konsortialführer in Förderprojekten,
Verhandlungsführer, Bauherr, Ermöglicher zwischen
hoheitlicher Verwaltung und zivilrechtlichen
städtebaulichen Verträgen

Verstärkte Integration div. „neuerer“ Themenfelder:
„Energie“, „Stakeholderprozesse /
Bürger:innenbeteiligung in den
Stadtentwicklungsprozess

Lessons Learned

1/5



Städtebauliche Verträge (PPP):
Beteiligung der Privaten an der Quartiersentwicklung
und Kofinanzierung von städtebaulichen Qualitäten
(Handlungsfelder: Energie, Mobilität, Gebäude-
technologien, soziale Nachhaltigkeit,
Stadtteilmanagement, Baukultur und
öffentlicher Raum)

Energieraumplanung:
Umsetzung eines lokalen **Niedrigtemperatur-
Wärmenetzes** für das gesamte Planungsgebiet
(Wärmeauskopplung Stahlwerk Marienhütte)

Haupt-Stakeholder:
Umweltamt, Energieversorger, Energieplaner

Lessons Learned

2/5



Mobilität:

Nachhaltige Mobilitätskonzepte (frühzeitige Straßenbahnanbindung!), multimodale Mobilitätsknoten (tim), Carsharing, Infomonitore in den Gebäuden

Stadtteilmanagement:

Einbindung und Aktivierung lokaler Akteursgruppen und Bürger:innen

anfänglich: noch keine Bewohner:innen Transformationsprozess von Stakeholdermanagement zu Bürger:innenbeteiligung (Wandlung des Tätigkeitsfeldes)

Lessons Learned

4/5



Quadruple Helix-Ansatz (kollaborative Innovation – Innovationsnetzwerke): Rahmenplanprozess + Rahmenplan Energie

- Aufeinandertreffen von Akteuren unterschiedlichster Fachbereiche zwischen **Wissenschaft, Wirtschaft, Politik/Verwaltung und Gesellschaft**
- Entwickler, Investoren, Eigentümer, Forscher, Engineering, Verwaltung, Cluster, Energieversorger, BürgerInnen, ...
- offenen Wissensaustausch in den Mehrebenen-Verflechtungen
- **Auslösung und Förderung von Innovationen** im öffentlichen und/oder privaten Umfeld

Lessons Learned

5/5



Nationale und internationale Anerkennung für den Grazer Smart City Projektansatz (seit 2013 im STEK):

- **integrierter / interdisziplinärer Stadtentwicklungsansatz**
- **Mensch und Lebensqualität im Mittelpunkt**
kein technologiegetriebener Ansatz
- **Ressourcenschonung – Klimaschutz – Klimawandelanpassung**



Vielen Dank für Ihr
Interesse!

KONTAKT

Christian Nußmüller

Stadt Graz

Stadtbaudirektion

christian.nussmueller@stadt.graz.at

www.linkedin.com/in/christiannussmueller

[graz.at/Reininghaus](https://www.graz.at/Reininghaus)

GRAZ



Klimaneutrale Stadt

Graz ist
Pionierstadt

Mission: Klimaneutrale Stadt

www.klimaneutralestadt.at



smart
city
graz