

# Graz Reininghaus: Vielfalt ermöglichen – für die Wiedergeburt des Urbanen

Andreas Kleboth

(Andreas Kleboth, kleboth lindinger partners, Hauptstraße 83/2, A-4040 Linz, linz@kleboth-lindinger.com)

## 1 EINLEITUNG

In Graz-Reininghaus bietet sich die einmalige Gelegenheit, im 21. Jhdt. wieder eine Stadt zu bauen: Million Quadratmeter nahezu unbebaute Fläche, die Kernstücke davon in der Hand eines Eigentümers, 1,8 km entfernt vom Grazer Stadtzentrum von Graz wartet darauf zu einer vitalen Stadt erweckt zu werden, die noch dazu den Anforderungen einer jungen urbanen Generation gerecht wird. Eine Chance, die wir uns nicht entgehen lassen sollten.

„Stadt“ war für die Menschen immer faszinierend und anziehend: Stadt versprach Sicherheit und Freiheit, man konnte in ihr Unbekanntes erleben. Variantenvorschlag: Genau diese Tradition haben wir für Graz-Reininghaus mit Begeisterung aufgenommen und mit viel Energie für zukünftige Generationen in neuer Form umgesetzt.

Drei Aspekte für den Prozess in Graz-Reininghaus möchte ich dabei herausgreifen:

- 1. Graz-Reininghaus 2020: Wie leben hier junge Familien? Welche Möglichkeiten haben Unternehmen? Welche Zusatznutzen entstehen dadurch für Investoren und Entwickler?
- 2. Die Reininghaus-Methode: Ein Begriff, den wir gewiss nicht lanciert haben. Die dahinter stehende Vorgehensweise halten wir aber für tauglich, die resiliente Stadt zu schaffen.
- 3. Fundamente: Selbstverständlich haben wir nicht im luftleeren Raum gearbeitet. Denn auch der Städtebau und die Forschung über ihn unterliegen einem Wissensstand und (Mega-)Trends in Folge gesellschaftlicher Entwicklungen.



Abb. 1: Graz-Reininghaus, Perspektive Grünachse, Abb. 2: Graz-Reininghaus, Perspektive Esplanade und Stadtteilpark

2006 wurde kleboth lindinger partners von Asset One, dem Haupteigentümer der Liegenschaften in Graz-Reininghaus, beauftragt, eine umfassende Konzeption für die Entwicklung des Areals zu erstellen. Dabei hatten wir alle Freiheiten, allerdings unter einer Bedingung: Uns wurde ein striktes Verbot auferlegt, den Zeichenstift in die Hand zu nehmen. Stattdessen sollten wir die Stadt als solche umfassend neu denken.

Ideale Rahmenbedingungen für ein spannendes Projekt.

Um aus Gedachtem und Denkbarem das Maximum für Graz-Reininghaus nutzbar zu machen, setzten wir einen komplexen und interdisziplinären Prozess auf, der auch den Anspruch hatte, belastbar zukunftsweisend zu sein: Hunderte Gespräche, Reisen, Zielvorgaben, Hypothesen, Varianten, Symposien und vor allem unbegrenztes Nachdenken und Diskussionen. Denn wir wollten nicht einen Plan realisieren, sondern Leben ermöglichen, das Leben in einer Stadt des 21. Jahrhunderts.

Wir übernahmen für diesen selten begangenen Weg die Rolle der städtebaulichen Intendanten. In einer zweiten Phase entwickelten wir dann das übergreifende Konzept und daraus das Stadtmodell Graz-Reininghaus. Dieses war Grundlage für die konkrete städtebauliche Planung.

## 2 GRAZ-REININGHAUS 2020.

Wie stellen wir uns vor, hier zu leben, zu arbeiten und zu investieren? Drei Bereiche, die nicht ausschließlich, aber doch wesentlich zur Stadt-Werdung beitragen.

Sprechen wir zuerst von den Familien, die hier leben werden. Das Leben in Graz-Reininghaus orientiert sich an den bisher unerfüllten Bedürfnissen und Sehnsüchten der zukünftigen Bewohner/-innen. Der Stadtteil öffnet Freiräume für die Lebensgestaltung aktiver, eigenverantwortlicher Bürger/-innen und fußt daher nicht mehr alleine auf Initiativen von Institutionen und Organisationen.

Neben dem bekannten Angebot des gewerblichen und kommunalen Wohnbaus gibt es daher kleinere und speziell zugeschnittene Bauflächen für ergänzende Angebote. Diese ermöglichen alternative, neuartige, Maß geschneiderte Wohn-, Arbeits- und Organisationsformen. Baugruppen, Stadthäuser und betreubare Wohneinheiten finden hier ebenso Platz wie Auto freies Wohnen, Generationenwohnen und unterschiedlichste Wohngemeinschaften. Die große Auswahl entspricht den vielfältigen Lebensvorstellungen einer zukünftigen Gesellschaft und stellt zudem ein buntes Stadtleben sicher.

Darüber hinaus wird der zwingende Zusammenhang aus Wohnen und Auto durchbrochen. Dementsprechend wird es keine den Wohnungen direkt zugeordnete Tiefgaragenplätze geben. 90 % der Abstellplätze werden in Sammelgaragen untergebracht, zugunsten von mehr Lebensraum für die Bewohner/-innen. Ergänzend dazu wird eine leistungsfähige Straßenbahnlinie durch das Gebiet geführt, großzügige und fein vernetzte Rad- und Fußwege entlang üppiger Alleen motivieren dazu, das Auto stehen zu lassen.

Der öffentliche Raum wird dadurch wieder zur Schnittstelle für alle Bürger, unabhängig davon, ob sie die Angebote im Stadtviertel annehmen oder welches Verkehrsmittel sie benutzen. Dies erhöht die Frequenz in den Straßen, die Zahl der Sozialkontakte und die Ereignisdichte.

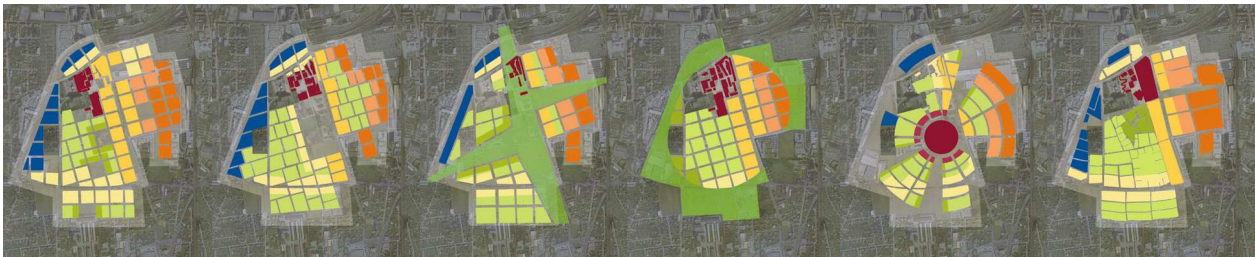


Abb. 3-8: 6 Stadtmodelle für Graz-Reininghaus: Quartiersplätze, Centralpark, Stadtinseln, Stadtlichtung, Landmark, Patchwork

Um den Erlebniswert der Straßen noch weiter zu steigern, bekommen auch die Erdgeschoßzonen einen Mix aus vielfältigen öffentlichen Einrichtungen. Die Sockelzonen der Gebäude bleiben über weite Teile frei von Wohnungen oder Büros. Hier finden sich neben Gemeinschafts- und Sozialräumen auch Geschäfte, Räume für Galerien, Cafés etc. So wird die Spirale der Attraktivitätssteigerung in Gang gesetzt: Die Sockelzonen bieten attraktive Angebote, dadurch werden die Straßenräume attraktiver und damit stärker frequentiert, dadurch werden die Angebote besser genutzt, etc. In Summe entsteht so das gewünschte vielfältige Stadtleben.

Graz-Reininghaus setzt auf Vielfalt bei Angebot und Atmosphäre. Da die Quartiere über mehrere Jahre bis Jahrzehnte von unterschiedlichen Entwicklern geplant und realisiert werden, ist nicht nur eine Vielzahl an Funktionen sichergestellt, es wird auch ein organisches Wachstum gewährleistet. Dadurch sind die Angebote entsprechend Zielgruppen konform. Angebote müssen nicht von langer Hand geplant werden, vielmehr wird der Nachfrage schrittweise nachgekommen: Was in einem Quartier noch fehlt, wird im nächsten ergänzend angeboten.

Diese von Beginn an angestrebte Durchmischung stellt ein selbstverständliches Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit sicher. Die gesellschaftlichen Änderungen bringen immer mehr freie Arbeitseinteilung, Patchworkfamilien und den Wunsch nach vielfältigen Lebensformen mit sich. Eine Stadtteilplanung, die diesen Anforderungen gerecht wird, gewährleistet ein Mehr an Angeboten, eine soziale Durchmischung und ein Miteinander von verschiedenen Funktionen.

Ein besonderes gesellschaftliches Interface sind die vielfältigen Grün- und Freiräume, die für die Bedürfnisse jeder Zielgruppe individuelle Angebote bereithalten. Dazu zählen der Stadtteilpark und der Stadtplatz, Plätzchen und Gässchen, eine Auto freie Grünachse, die Quartiersparks und der Bezirkssportplatz.

Kommen wir jetzt zur Wirtschaft in Graz-Reininghaus 2020. Zunächst zu jenem Teil, der hierher seinen Betriebsstandort verlegt. Durch die Vielzahl an bisher ungeahnten Möglichkeiten wird Graz-Reininghaus auch ein Stadtteil zum Unternehmen – hier wird aktiv sein möglich gemacht, Tun ist erwünscht. Hier werden betriebliche Existenzen aufgebaut. Ein Stadtteil als Jungunternehmen, das zum Unternehmen anspricht.

Auch aus der Entwicklung des Stadtteils ergeben sich Potenziale für die entsprechenden Unternehmen. Ein Stadtteil, der wächst, bietet Arbeit für hier tätige Architekten, Statiker, Planer, Raumausstatter, Einrichtungsstudios. Die Handwerker wollen verköstigt, die hier aufwachsenden Kinder unterhalten, die Wohnungen gestaltet und die Bewohner zum Verweilen in Gastgärten verführt werden. Ideale Voraussetzungen für junge Unternehmen mit unkonventionellen Ideen.

Die Besonderheit, dass hier ein ganzer Stadtteil neu errichtet wird, eröffnet zudem die Chance, eine eigene Community zu begründen. Das eröffnet im Speziellen neuen Geschäftsideen interessante Tätigkeitsbereiche. Zwei Beispiele: Selbstbewusste, engagierte Bürgerinnen und Bürger wünschen Alternativen zu öffentlichen Angeboten im Bereich von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen; oder: der Wunsch nach Besitz eines Autos sinkt bei den jüngeren Generation, Besitz belastet und kostet. Eine tolle Chance für Car-Sharing-Angebote, Lieferservices, Mitfahrbörsen u.a.m.



Abb. 9: Podiumsdiskussion ‘Mobilität für Graz-Reininghaus’

Abb. 10: Diskussionsrunde während der Endpräsentation ‘Grün-und Freiraum in Graz-Reininghaus’

Abb. 11: Experteninterview im Rahmen der ‘Stadtszenarien für Graz-Reininghaus’

Abb. 12: Symposium ‘Stadtszenarien zu Graz-Reininghaus’

Der Standort Graz-Reininghaus ist ideal für Dienstleistungs- und Gewerbetriebe, die städtisches Ambiente schätzen und auf Innenstadtnähe und hochwertige öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind. Gleichzeitig ist das räumliche Zusammenrücken und die Möglichkeit der zeitlichen Verschränkung von Arbeiten, Familie, Freizeit und Entspannung die Voraussetzung für hohe Lebensqualität.

Für Unternehmen jeder Größe, vom Ein-Mann-Unternehmen bis zur Konzernniederlassung sind in der Entwicklung der einzelnen Quartiere Lösungen in Miete und zum selbst Investieren für Anmietung und Ankauf vorgesehen. Trotz der guten Lage sind die Immobilienpreise anfangs noch moderat, das bietet die Möglichkeit, bei frühzeitigem Investment an der erwarteten Wertsteigerung zu partizipieren. Das Risiko ist dabei überschaubar, da klare Konzepte und Ideen vorliegen. Hier können auch junge Unternehmen noch ihren Standort im Eigentum erwerben und so langfristig Eigenkapital aufbauen.

Schließlich noch ein Blick auf die Investoren in Graz-Reininghaus 2020. Auch für sie beinhaltet das Konzept außergewöhnliche Möglichkeiten, die Stadtentwicklung in Graz-Reininghaus bietet Entwicklern und Investoren ein optimales Umfeld: Übernimmt ein Entwickler ein ganzes Quartier, kann er dieses von Grund auf nach seinen Vorstellungen gestalten, dessen Freiräume, Plätze und Baumassen. Er kann dem Quartier seinen eigenen Stempel aufdrücken.

Für Investoren mit Fokus auf einen kleineren Maßstab gibt es Grundstücke in unterschiedlicher Größe, Lage und Frequenz, mit individuellem Zuschnitt und Preis. Die gewünschte Nutzungsvielfalt ermöglicht ein weites Spektrum an denkbaren Nutzungen. Die Offenheit in den Vorschriften des Rahmenplans offeriert Chancen für phantasievolle Gestaltungen.

Das Stadtteilübergreifende Mobilitätskonzept stellt auch langfristig eine gute Erreichbarkeit und eine sinnvolle Umsetzung von Umweltzielen sicher. Im besten Sinne des Wortes: eine nachhaltige Entwicklung.



### 3 METHODE

Im zweiten Teil möchte ich auf die – sogenannte – Reininghaus-Methode und das ihr zu Grunde liegende Konzept der resilienten Stadt näher eingehen.

Eine neue Stadt kann nicht mit alten Methoden geplant werden. Das wäre nur das Wiederholen dessen, was absehbar nicht den zukünftigen Bedürfnissen entspricht. Denn auch mit bestem Wissen und Gewissen Geplantes kann weder die Energie der Nische noch die Kraft der Vielfalt ersetzen. Die Stadt muss beides sein: Robust und flexibel, konsequent und streng genauso wie freiheitsliebend und vielfältig. In dieser, wie wir es nennen, resilienten Stadt, wird auch die Urbanität, nach der wir uns sehnen, lebendig.

Resilienz muss zwei Anforderungen gerecht werden. Sie muss einerseits für Investoren und deren Anforderungen Freiheiten und Möglichkeiten bieten, damit Graz-Reininghaus im internationalen Standortwettbewerb attraktiv ist. Zu diesem Zweck lässt der vorgeschlagene Rahmenplan die Ausgestaltung von Details bewusst offen – nur so können geänderte Umstände, technologische Neuerungen oder aktuelle Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Entwicklung eingebunden werden.

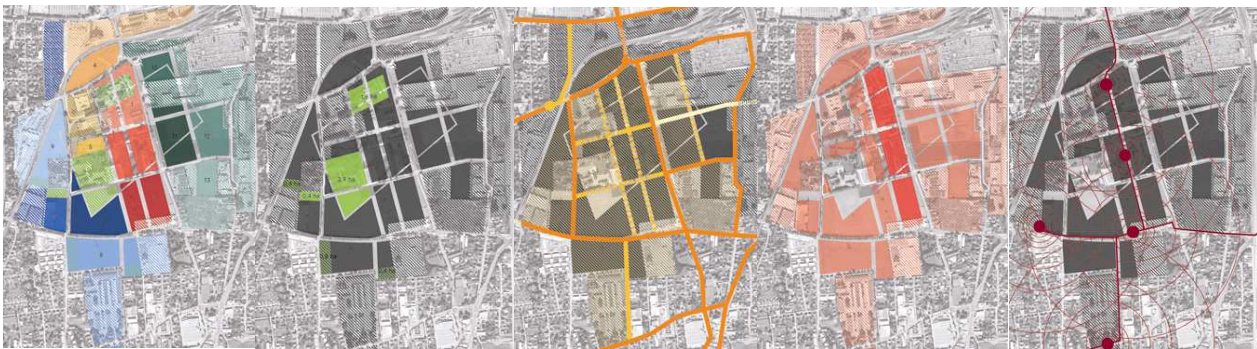


Abb. 13-17: Stadtmodell Graz-Reininghaus: 13 Stadtquartiere, öffentlicher Grünraum, Erschließung, Esplanade, ÖV-Erschließung

Zum Zweiten muss resiliente Planung so robust sein, dass das Funktionieren und der Zusammenhalt von Graz-Reininghaus unabhängig von den einzelnen Quartieren gewährleistet wird. Der Rahmenplan hat damit eine wichtige Vorsorgefunktion für eine kontinuierliche Entwicklung des Stadtteils, indem er langfristige Entwicklungsziele abbildet und als planerische Anforderungen festlegt. Insgesamt ist es demnach die Aufgabe des Rahmenplans, ‚Spielregeln‘ festzulegen, nicht aber die Spielzüge. Ganz nach dem Prinzip: Definiere so wenig wie möglich, aber so viel wie nötig.

Im Februar 2010 wurde dieser Rahmenplan für Graz-Reininghaus vom Grazer Gemeinderat verabschiedet. Dem gingen folgende Meilensteine voraus:

- Zunächst steckten wir in 5 Standpunkten die prinzipiellen Zielvorgaben ab
- Dem folgten umfassende Recherchen zu Fragestellungen, die für das städtische Leben relevant sind, wie: Nutzungsvielfalt, Trends im Wohnbau, Anker nutzungen und Erweiterungsetappen. Alle Bereiche wurden in unterschiedlichsten Formaten thematisiert, analysiert und auf Graz-Reininghaus zugeschnitten
- Aus den aufbereiteten Themen haben wir wichtige Aspekte destilliert und in mehreren Szenarien dargestellt. Diese abstrahierten Stadtmodelle wurden in eingehender Diskussion mit dem Auftraggeber und der Stadt Graz zum Stadtmodell Graz-Reininghaus verdichtet.
- Daraus wurde ein Zielkatalog für die Stadtplanung erstellt, der Schritt für Schritt und unter Einbindung von zusätzlichen Experten schließlich zum Rahmenplan Graz-Reininghaus geführt hat.

### 4 FUNDAMENTE

Selbstverständlich haben wir nicht im luftleeren Raum gearbeitet. Denn die bekannten und anerkannten Grundregeln für die Stadtentwicklung bildeten ein Rückgrat für unser Tun: Nachhaltige Stadtentwicklung in der kompakten Stadt der kurzen Weg, Innerstädtische Nachverrichtung, Wiedergewinnung der Innenstädte, Energieautarkie und Nullenergiestadtteil. Aber was macht die Besonderheit von Graz-Reininghaus aus?

Wir waren mit unserem Ohr näher an den Bedürfnissen der nachwachsenden Generationen. Dabei sind für Graz-Reininghaus zwei aktuelle Entwicklungen besonders relevant:

Unsere Gesellschaft wird sich in Zukunft viel stärker segregieren und deutlich weniger vorhersehbarer entwickeln. Ein gemeinsames gesellschaftliches Ziel ist im Moment nicht erkennbar. Es wird – sowohl zeitgleich als auch in rasch wechselnder Abfolge – viele verschiedene Lebensformen, stärker differenzierte Werte und zahlreiche unterschiedliche Zukunfts- und Lebensmodelle geben. Eine Stadt, die nur Lösungen für klar eingegrenzte Fragen bietet, wird dann nicht mehr funktionieren. Vielmehr müssen Städte in Zukunft variabel auf unterschiedlichste Bedürfnisse eingehen können.

Darüber hinaus entwickeln immer mehr Menschen ein tiefes Misstrauen gegenüber Institutionen, gesellschaftlichen Konstanten und scheinbaren Sicherheiten. Das öffnet Möglichkeiten für neue Wege, lässt aber auch bekannte Methoden und Steuerungsinstrumente unwirksam werden. Wenn es keine gesellschaftlich anerkannten Autoritäten gibt, fehlt auch die Legitimation für viele Entscheidungen.

Soll unter diesen Umständen Stadtentwicklung zu einem stabilen Kontinuum mit erkennbarer Richtung werden, brauchen Städte eine resiliente – eine robuste und gleichzeitig flexible – Basis.

## 5 ZUSAMMENFASSUNG

Städte waren immer mehr, als einfach nur ein Nebeneinander vieler Häuser. Was die Stadt attraktiv macht, ist die überraschende Vielfalt des Angebots und der Erlebnisse. Vielfalt als Mittel, nicht als Selbstzweck. Denn viele Grundfunktionen und Sowieso-Angebote hat jede Stadt. Entsprechend dem Pareto-Prinzip, demzufolge nur 20 % des Aufwands für die Gesamtleistung ausschlaggebend sind, macht aber genau der Zusatznutzen den erkennbaren Unterschied, den Mehrwert aus.

Der Kern des Konzepts für Graz-Reininghaus ist es, urbane Vielfalt zu ermöglichen. Das wird Graz-Reininghaus attraktiv machen. Attraktivität wird im Standortwettbewerb der Regionen zum entscheidenden Faktor. Hier ist das authentisch Urbane, in seiner jeweils passenden Form, unverzichtbar. Und was ist Urbanität? Urbanität ist das, was man nicht planen kann. Es ist ein Lebensgefühl, das sich durch die Summe von Ereignissen zu einem unverwechselbaren Erlebnis verdichtet. Urbanität ist Vielfalt.

Diese muss man zulassen.

## 6 SCHLUSSFOLGERUNG

Die Reininghaus-Methode ermöglicht es, spezifisches Know-How zu komplexen Themenbereichen zu sammeln, zu bewerten und zielgerichtet einzusetzen. Darüber hinaus sehen wir in einer Vorgangsweise, die klare Richtungen und Ziele vorgibt, gleichzeitig aber die detaillierten funktionalen und gestalterischen Lösungen für Teilbereiche gezielt für den Zeitpunkt der Realisierung offen lässt, ein optimales Instrument für Zeiten zunehmender Unvorhersehbarkeit.

Mit der Verabschiedung des Rahmenplans im Februar 2010 ist das Projekt für uns vorerst abgeschlossen. Wir beobachten jetzt mit Interesse, wie diese umfassende Grundlagenarbeit von der Stadt Graz in die reale Identität des Stadtteils und der gesamten Stadt übertragen wird.

Geist tötet Emotion, Planung verhindert Zulassen. Unserer Meinung nach hat das ausschließliche Denken in Masterplänen, Verordnungen und Raumordnungen in der Entwicklung der europäischen Städte ausgedient. Dafür wandeln sich Gesellschaft und Anforderungen viel zu rasch. Für die resiliente Stadt brauchen wir auch resiliente Planungsinstrumente – klare Vorgaben für flexible Realisierungen.