



„Ein Kran in fast jeder Baulücke“

Graz, Wohnbau. Derzeit werden in der Landeshauptstadt Tausende neue Wohnungen gebaut - vornehmlich in der Smart City und den Reininghausgründen. Worauf dabei Wert gelegt wird und welche Herausforderungen es gibt.

VON LISBETH LEGAT

Sie liegen ein wenig außerhalb der Stadt, die rund 100 Hektar, auf denen früher einmal Bier gebraut wurde und nun vor allem gewohnt wird: die Reininghausgründe (siehe auch Seite 113). „Fertiggestellt sind im Moment rund 1600 Wohnungen, bis 2026 sollen weitere über 2000 bezugsfertig sein“, erläutert Stadtbau- und Stadtdirektor Bertram Werle. Und, was der Stadt besonders wichtig ist: „Wir wollen einen humanzentrierten Lebensraum schaffen. Das heißt, möglichst keine Autos, dafür haben wir Tiefgaragen geplant, jede Menge Begrünung, statt Straßen gibt es ein „grünes Netz“, das heißt begrünte Wege.“ Außerdem wurden über 1000 Bäume gepflanzt, auf rund 1,5 Hektar gibt es öffentliche Plätze, 13,5 km Radwege „und natürlich haben wir die Straßenbahnlinie verlängert, sodass die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist“.

Nachhaltige Komponenten

Die Smart City, zweites Aushängeschild der Stadt, ist zentral situiert und nicht so groß. Sie befindet sich im Umfeld der Helmut-List-Halle, ist ein ehemaliges Industriegebiet direkt im Zentrum westlich des Grazer Hauptbahnhofs und umfasst rund 130.000 m² Planungs-

fläche. Hier ging es der Stadt in erster Linie um eine „smarte“ Entwicklung, das heißt um die Erprobung neuer Komponenten wie neuer Solarmodule, solarer Kühlung, urbaner Solarstromerzeugung, integrierter Fassadentechnologien, Smart Heat Grids und Ähnliches. „Zurzeit sind rund 65 Prozent der Gebäude fertiggestellt. Auch hier ist uns die Nachhaltigkeitskomponente sehr wichtig, so wurde im Rahmenplan auch eine Grün- und Freiraumstrategie formuliert“, erklärt der Stadtbau- und Stadtdirektor.

Flexible Strategien

Aber das sind nicht die einzigen Wohnbauprojekte in Graz. „Entwickelt werden auch die ehemalige Kirchenkerkerne, die Gegend um den Ostbahnhof, das Messequartier und die Green-City in Straßgang. Darüber hinaus versuchen wir dort, wo es möglich ist, nachzuverdichten, etwa in der Altstadt, aber auch in den Villenvierteln. In fast jeder Baulücke steht ein Kran, aber das sind hauptsächlich kleine, überschaubare Projekte“, wie Werle sagt.

Daneben gibt es Projekte von diversen Wohnbauträgern, die sich einige Gedanken über zeitgemäßen Wohnbau machen und auch vor Innovationen nicht zurückschrecken. „In Graz wird zurzeit



Gebäude Reininghaus Q4 (links), Spielzeile im Reininghauspark (rechts).



[Stadt Graz Fischer]

viel gebaut und vieles ist in Planung, meiner Meinung nach wird der Zenit bald erreicht sein“, sagt Florian Stadtschreiber, Head of Project Development der ÖWG (siehe auch Seite 11): „Und vor allem stellt sich die Frage, ob das Angebot tatsächlich der Nachfrage entspricht.“

Da die Menschen immer digitaler und mobiler werden, müsse man sich fragen, ob das Modell der Eigentumswohnung für die Familie überhaupt noch als Standardmodell gelten könne, viele - vor allem junge - Leute würden heute ein paar Jahre in der einen Stadt arbeiten und dann in die nächste ziehen. Also seien sie eher an einer passenden Wohnung für den jeweiligen Lebensabschnitt interes-

siert als an einer Immobilie auf Lebenszeit, zeigt der Experte einen Trend auf.

Generationenübergreifend

In eine andere Richtung geht das Unternehmen Silver Living, das sich dem Generationenwohnen und dem leistbaren Wohnen verschrieben hat und gerade im Grazer Stadtteil Lend das Wohnprojekt „Lebensraum Lend“ fertiggestellt hat. 74 Wohnungen werden angeboten, und wie es der Philosophie von Silver Living entspricht, „ist es ein Mix aus Familienwohnungen, Singlewohnungen und betreuten Wohnungen, diesmal für ukrainische Flüchtlinge mit Betreuungsbedarf“, erläutert Geschäftsführer Karl Trummer. 15 derartige Projek-

te wurden bereits verwirklicht, und weitere 15 sind in Planung. „Wir glauben, dass generationenübergreifendes Zusammenleben stark im Trend liegt, und wollen unsere Projekte auch möglichst in Bestandsgebäuden verwirklichen.“ Die Sanierung bestehender Gebäude sei der bessere und nachhaltigere Weg, als auf der grünen Wiese zu bauen. „Auch die Tendenz, allzu kleine Wohnungen zu bauen, geht unserer Meinung am künftigen Bedarf vorbei. Niemand lebt lang in einer solchen Wohnung - die Fluktuation ist riesig“, sagt Trummer. Und auch er glaubt, dass die Zeit der Eigentumswohnungen sich dem Ende zuneigt, „mit Mietwohnungen ist man flexibler“.