

„Braucht Zeit, bis sich die DNA entwickelt“

Graz/Wohnbau. Zwischen Stadtteilentwicklung und Neubauboom: Was sich in den Reininghausgründen derzeit tut – und welche kleineren Projekte in der Finalisierung stehen. Eines eint sie: die Bemühung um Nachhaltigkeit.

VON LISBETH LEGAT

Das Stadtentwicklungsprojekt auf den ehemaligen Gründen der Reininghausbrauerei misst 100 Hektar und ist in 20 Quartiere aufgeteilt. Einer der Bauträger ist die ÖWG, die drei der Quartiere entwickelt und rund 1000 Wohnungen realisieren wird. Das Quartier 6a Süd mit insgesamt 310 Wohnungen – sowohl Eigentum als auch Miete – ist im Fertigwerden, geplant von KFR-Architekten, deren Priorität „auf den Wohnungsrichtungen und den Freiraumqualitäten liegt“.

„Hier werden sehr viele relevante Themen umgesetzt“, meint dazu Hans Schaffer, Geschäftsführer ÖWG. „Dazu gehört ein

neues Mobilitätskonzept – so sollen 0,7 Parkplätze pro Wohnung gebaut werden, gesetzt wird auf gute öffentliche Anbindung, Car-sharing und Fahrradwege.“ Die Versorgung mit Niedertemperatur durch die Marienhütte, ein Stahlwerk, dessen Abwärme in den neuen Stadtteil eingespeist werden soll, begrünte Dächer, Fotovoltaik, zum Teil vertikale Begrünung und der große Park in der Mitte der Siedlung sollen das Projekt zukunftsfähig machen. „Wir überlegen auch die Grauwassernutzung, das heißt, Abwasser etwa von der Dusche, 25 bis 27 Grad heiß, soll nicht im Kanal versickern, sondern mittels eines Wärmetauschers für das Heizen verwendet werden.“ Schaffer räumt allerdings ein, dass

die Infrastruktur für die derzeit 2500 Bewohner noch zu wünschen übrig lässt. „Ein Stadtteil dieser Größe braucht Zeit, bis er seine eigene DNA entwickelt.“

Mittendrin ...

Kleiner dimensioniert ist etwa die Rankency, kürzlich vom Eigentümer in City Rivers umgetauft, entwickelt von UBM Development und NHD Immobilien: zwei Wohnblöcke, die einander gegenüberstehen, der eine mit 70 Wohnungen, der andere mit 131, jeweils 34 bis 95 Quadratmeter groß. Verbunden durch 3000 Quadratmeter Grünfläche mit Hügeln und Bäumen, darunter eine Tiefgarage mit 127 Stellplätzen. „Balkon, Loggia oder Vorgarten sind immer da-

bei, die Dächer sind begrünt, und es gibt eine Dachterrasse für die allgemeine Nutzung“, berichtet Stefan Kratzer, Leiter der Projektentwicklung Steiermark der UBM. „In rund 15 Minuten ist man zu Fuß in der Innenstadt, an öffentliche Verkehrsmittel ist man auch angebunden“, so Kratzer weiter. Ende März ist das Projekt abgeschlossen und wird an die neuen Eigentümer übergeben.

... und am Stadtrand

Unter dem Plabutsch, dem Grazer Hausberg, in Gösting angesiedelt ist ein Projekt von Silver Living: Das Grazl. „Urbanes Wohnen ist nach wie vor im Trend, man möchte sowohl die Annehmlichkeiten einer städtischen Infra-

struktur haben als auch mit wenigen Schritten im Grünen sein“, erklärt Thomas Morgl, Geschäftsführer von Silver Living, das sich in erster Linie auf Generationenwohnen spezialisiert hat – so auch bei diesem Projekt. „Zurzeit steht auf dem Areal ein Bestandsgebäude mit Büro- und Gewerbeflächen, das wir umfassend sanieren und aufstocken werden.“

Entstehen sollen drei miteinander verbundene Gebäudeteile mit bis zu vier Obergeschossen mit 160 Wohnungen von 36 bis 90 Quadratmetern. Dazu kommen Grünflächen mit rund 3000, Gewerbeflächen von 2800 Quadratmetern mit Einkaufsmöglichkeiten, eine Tiefgarage mit 120 Stellplätzen sowie 300 Fahrradabstellmöglichkeiten. „Und dadurch, dass wir den Altbestand integrieren, bekommen wir Förderungen, die letztlich den Bewohnern zugutekommen, da sie dann preiswert wohnen können.“ Altersmäßig bunt gemischt soll es werden, barrierefrei und mit Möglichkeiten für betreutes Wohnen. Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind noch nicht ideal. „Aber Gösting soll in den nächsten Jahren zu einem Nahverkehrsknoten werden. Bis zur Fertigstellung 2025 sollen Infrastruktur wie Mobilität verbessert werden“, meint Morgl.



Das „Grazl“, altersgemischtes Projekt am Stadtrand (links), Rankency (Mitte), Quartier 6a Süd der Reininghausgründe, von KFR-Architekten (rechts). [Silver Living, NHD Immobilien GmbH, KFR]