

GZ.: A 8 – 743/2009-30  
Baudirektion,  
Stadtteilentwicklung Reininghaus;  
haushaltsplanmäßige Vorsorge über  
€200.000,-- in der AOG 2009

Graz,  
  
Finanz-, Beteiligungs- und  
Liegenschaftsausschuss  
BerichterstatteIn:  
  
.....

## **Bericht an den Gemeinderat**

Die Stadtbaudirektion beantragt die haushaltsplanmäßige Vorsorge in Höhe von €200.000,-- und begründet dies wie folgt:

### **1. Ausgangssituation: Graz wächst weiter:**

Die aktuelle „Regionale Bevölkerungsprognose“ sagt für die Stadt Graz über die kommenden zwei Jahrzehnte ein Bevölkerungswachstum von über 11% voraus. Graz ist damit eine der wenigen wachsenden Gemeinden der Steiermark. Bereits im Zeitraum von 2001 bis 2009 ist die Zahl der EinwohnerInnen mit Hauptwohnsitz in Graz von 226.000 um 28.000 oder 12% auf über 255.000 gestiegen. Den Grazer BürgerInnen steht dabei mit 127 km<sup>2</sup> eine vergleichsweise große Fläche zur Verfügung, die Bevölkerungsdichte beträgt nur ca. 2.000 EinwohnerInnen pro Quadratkilometer.

Im Vergleich dazu:

Linz: 190.000 EW Bevölkerungsdichte: ca. 2.000 EW / km<sup>2</sup>  
Stuttgart: 600.000 EW Bevölkerungsdichte: ca. 2.900 EW / km<sup>2</sup>  
Wien: 1,68 Mio. EW Bevölkerungsdichte: ca. 4.000 EW / km<sup>2</sup>  
Barcelona: 1,60 Mio. EW Bevölkerungsdichte: ca. 16.000 EW / km<sup>2</sup>  
Paris: 2,20 Mio. EW Bevölkerungsdichte: ca. 20.000 EW / km<sup>2</sup>

Graz hat also bedeutsame Möglichkeiten zur Nachverdichtung innerhalb der Stadt- bzw. Baugrenzen und sollte diese aktiv nutzen. Im Rahmen der Agenda von Rio von 1992 und daran anschließend in der lokalen Agenda 21 hat sich Graz zur innerstädtischen Nachverdichtung verpflichtet (und wurde 1996 diesbezüglich als Musterstadt ausgezeichnet). Eine kompakte Stadt der kurzen Wege ist eine wesentliche Voraussetzung für eine zukunftsgerechte, umweltbewusste und somit nachhaltige Stadtentwicklung und ist auch im Hinblick auf die Errichtung und den Betrieb der erforderlichen öffentlichen Infrastruktur für die öffentliche Hand ökonomisch sinnvoll.

Die auch in den nächsten Jahren für den Ballungsraum Graz prognostizierte positive Entwicklungsdynamik bildet für die Stadtentwicklung von Graz eine besondere Herausforderung - auch in Graz ist hochwertiges Bauland nicht mehr unbeschränkt verfügbar.

## **2. Graz-Reininghaus: Jahrhundertchance für eine gemeinsame**

### **Entwicklung eines neuen Stadtteiles:**

#### **Stärkung der Potenziale im Grazer Westen - URBAN II Graz-West:**

Die Stadt Graz hat schon Ende der neunziger Jahre die Potenziale des Grazer Westens erkannt und im Zeitraum von 2000-2008 über das integrierte, EU-geförderte Stadtentwicklungsprogramm URBAN II konkrete Schritte zur Aufwertung dieses Gebietes gesetzt.

Dabei konnten über 40 auf einander abgestimmte Teilprojekte in den Bereichen Verbesserung der strukturellen Rahmenbedingungen, Entwicklung und Stärkung von Humanressourcen, innovationsorientierte Wirtschaftsentwicklung, Verbesserung der urbanen Mobilität und des Grünraumangebotes sowie BürgerInnenbeteiligung umgesetzt werden. Konkrete Beispiele für nachhaltige Projektumsetzungen im Grazer Westen mit direktem oder indirektem Bezug auf die zukünftige Entwicklung von Graz-Reininghaus sind u.a. die gelungene Ansiedlung der Fachhochschule Joanneum als neuer Bildungsstandort, die Errichtung der Helmut-List-Halle als multifunktionale Konzert- und Veranstaltungshalle, die Errichtung eines Start-Up-Centers, eines Impulsentrums für Bio- und Humantechnologien, und einer Kinderkrippe in Graz-Reininghaus, die Errichtung der GKB-Unterführung in der Alten Poststraße und der Ausbau des Rad- und Gehwegenetzes als wichtige Erschließungsfaktoren von Graz-Reininghaus sowie eine Aufwertung der Parklandschaft durch stadtoökologische Umfeldgestaltungen. Auch der Neubau des Schwimmbads Eggenberg wird zur weiteren Attraktivierung dieses Stadtteiles beitragen. Mit dem Fokus auf die Anforderungen der Informationsgesellschaft des 21. Jahrhunderts konnte durch diese wichtigen Stadtentwicklungsimpulse im Rahmen von URBAN II im ehemals stark monofunktional geprägten Industriegürtel westlich des Grazer Hauptbahnhofes von der Stadt Graz der Wandel zu einem Stadtteil von neuer, zeitgemäßer und zukunftsfähiger Urbanität eingeleitet werden. Die bisherigen Anstrengungen der Stadt Graz im Grazer Westen können somit als wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung von Graz-Reininghaus hinsichtlich einer innerstädtischen Nachverdichtung gesehen werden.

#### **Frühzeitige Einbindung der Stadtregierungsmitglieder:**

Mit den Mitgliedern der Grazer Stadtregierung wurden strukturierte Interviews zur künftigen Entwicklung des neuen Grazer Stadtteils Graz-Reininghaus geführt. Die Ergebnisse dieser Befragung fließen direkt in den weiteren Planungsprozess ein.

#### **Ein Eigentümer – Ein Entwickler:**

Durch die Übernahme der Liegenschaft in Graz-Reininghaus durch die Asset One Immobilienentwicklungs AG gibt es nun für die Stadt Graz die einmalige Chance, die Entwicklung eines neuen urbanen, dichten, zukunftsorientierten Stadtteils gemeinsam mit einem Entwickler bzw. Grundstückseigentümer durchzuführen.

Das Planungsareal ist ca. 1 Million m<sup>2</sup> groß, davon sind die zentralen 550.000 m<sup>2</sup> im Eigentum der Asset One; es befindet sich in zentraler Lage im Grazer Westen, nur 1,8 km vom Hauptplatz entfernt. Die bestehenden, international bekannten und geschätzten Qualitäten der Innenstadt können also mit modernen und komplementären Eigenschaften von Graz-Reininghaus ergänzt werden. Das entspricht allen Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und würde Graz eine unvergleichliche Positionierung innerhalb des Standortwettbewerbs in Europa verleihen. Und nicht zu vergessen sind die wirtschaftlichen Vorteile für den Grazer Finanzhaushalt: das Areal ist äußerst gut vernetzt, lange Erschließungswege mit samt der technischen Infrastruktur müssen nicht zusätzlich errichtet werden; durch die im Vollausbau erwarteten 12.000 bis 20.000 BenutzerInnen (Wohnungen und Arbeitsplätze) wird die Stadt Graz 9 bis 18 Millionen Euro jährlich an

Kommunalsteuern und durch den Ertragsanteil für BewohnerInnen einnehmen.

### **Gründliche Vorbereitung:**

Seit knapp vier Jahren beschäftigt sich die Asset One in enger Abstimmung mit der Stadt Graz intensiv mit der Definition wesentlicher Eigenschaften für den neuen Stadtteil Graz-Reininghaus. Zunächst haben 32 GrazerInnen ihre Vorstellungen und Wünsche für einen lebenswerten Stadtteil der Zukunft zu Papier gebracht und im Buch ‚Konzeptionen des Wünschenswerten‘ veröffentlicht. Anschließend wurden daraus wesentliche Kriterien für einen lebenswerten Stadtteil herausgefiltert.

Parallel dazu wurden und werden auf Basis von ‚5 Standpunkten‘ (Stadtzentrum im Grazer Westen, Vielfalt durch Urbanität, Graz-Reininghaus als Marke, Prozess als Qualität, Asset One als Impulsgeber), wesentliche städtebauliche Themen wie Stadtszenarien, Grün- und Freiraum, Mobilität, Nutzungsvielfalt, Wohnbau, Energie, Next City, etc. im Rahmen sogenannter ‚Perspektiven‘ vertieft und für Graz-Reininghaus maßgeschneidert ausgearbeitet. Dazu wurden über 100 ExpertInnen aus der ganzen Welt eingeladen gemeinsam nachzudenken, zu konzipieren und zu diskutieren.

Wünschenswerte Eigenschaften aus vielfältigen Disziplinen werden in einem räumlichen Idealbild des neuen Stadtteils zusammengeführt und anschließend in einen Rahmenplan gegossen.

### **Robuste Planung:**

Der Rahmenplan beinhaltet alle wesentliche Planungen und Überlegungen, die für die langfristige Entwicklung des Stadtteils notwendig sind. Hier werden etwa ‚Stadtquartiere‘ (also Bauflächen, die sukzessive über die nächsten Jahrzehnte entwickelt werden) oder öffentliche Grün- und Freiräume in ihrer Lage und in ihrer Größe präzise definiert. In der Folge wird sämtliche städtische Infrastruktur geplant, alle höherrangigen, öffentlichen Straßen und Wege, die Straßenbahntrassen, die technische Infrastruktur (Strom, Kanal, Wasser, Datenleitungen, Fernwärme ...) festgelegt, sowie Nutzungen und öffentliche Einrichtungen vordefiniert. Diese Planungen sollen im Herbst 2009 abgeschlossen sein und in Form eines ‚Stadtteilentwicklungskonzepts‘ dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

### **Frühzeitige Einbindung der Stadtregierungsmitglieder:**

Mit den Mitgliedern der Grazer Stadtregierung wurden strukturierte Interviews zur künftigen Entwicklung des neuen Grazer Stadtteils Graz-Reininghaus geführt. Die Ergebnisse dieser Befragung fließen direkt in den weiteren Planungsprozess ein.

### **Schwerpunktentwicklung:**

Allein schon der Größe wegen bildet das Stadtentwicklungsgebiet Graz-Reininghaus einen Sonderstatus in der Grazer Stadtentwicklung.

Wenn es gelingt, die unternehmerischen Aktivitäten der Asset One und die Zielvorstellungen der Stadt produktiv zu verbinden, kann es gelingen, dem neuen urbanen Entwicklungsgebiet jene zusätzlichen Impulse zu verschaffen, die notwendig sind, um Graz-Reininghaus überregionale und transnationale Attraktivität zu verleihen.

Nur ein gemeinsames Vorgehen von Politik, Investor und Verwaltung kann jene gebündelte Außenwirkung und Strahlkraft erzielen die notwendig ist, um den zusätzlichen Zuzug zu ermöglichen, der für eine Anschubentwicklung unbedingt benötigt wird und welchen selbst die positive Bevölkerungsentwicklung in Graz alleine nicht leisten können.

### **Innovative Aspekte:**

Die Entwicklung von Graz-Reininghaus soll nicht nur in seinem Ergebnis vorbildlich und zukunftsweisend sein, sondern schon der Weg zum neuen Stadtteil soll sich grundlegend

von bisherigen Stadtentwicklungen unterscheiden. Eine vollständige Aufzählung der Unterscheidungsmerkmale von Graz-Reininghaus zu ‚herkömmlichen‘ Stadtteilentwicklungen ist an dieser Stelle nicht möglich, daher sollen einige Aspekte beispielhaft die Unterschiede aufzeigen:

- **Win-Win:** In einer Entwicklungszielvereinbarung zwischen Stadt Graz und Asset One sollen alle wesentlichen Eckdaten hinsichtlich Nutzung, Infrastruktur, Wirtschaftlichkeit etc. definiert werden, mit dem Ziel, eine Win-Win-Situation für Öffentliche Hand, Investoren und BewohnerInnen und NutzerInnen zu erreichen.
- **Ganzheitliche Betrachtung:** In Interviews mit den Mitgliedern der Grazer Stadtregierung wurden die Anliegen der Stadt Graz in Bezug auf die Entwicklung des Stadtteils genannt. Diese Inhalte bilden die Grundlage für eine ganzheitliche Betrachtung der Thematik. Gemeinsam mit der Asset One ausgerichtete Workshops sollen bis zum Herbst des Jahres in ein EDV-gestütztes Wirkungsmodell münden, das der Dokumentation und Strukturierung der Anforderungen dient.
- **Grünraum:** Schon jetzt wird dem Grünraum besonderes Augenmerk geschenkt – die bestehenden Alleeen wurden schon ergänzt und erneuert, zusätzliche Baumgruppen wurden mit Unterstützung der EU neu gepflanzt – und die Gestaltung des öffentlichen Raums wird auch bei der weiteren Planung ein besonderer Schwerpunkt werden. Insbesondere berücksichtigt werden die Festlegungen des strategischen Planungsinstrumentes „Grünes Netz“ sowie Maßnahmen zur Schaffung eines öffentlichen Parks (Flächenäquivalent zur derzeitigen FLÄWI- Ausweisung öPa/Spo).
- **Verkehrsanbindung:** Die Anbindung von Graz-Reininghaus an das bestehende Graz muss möglichst optimal und mit besonderem Schwerpunkt auf sanfte Mobilitätsformen geschehen. Feinnervige und komfortable Integration in das Grazer Fahrradnetz und leistungsfähige Anbindungen an das Straßennetz sind daher Voraussetzungen.
- **BürgerInnenbeteiligung:** Abhängig vom Projektfortschritt sind trilaterale Kooperationsverfahren zwischen Politik und Verwaltung, Nutzer- und BewohnerInnen sowie Investoren, Bauherren und Wirtschaft vorgesehen.  
Ziel: Information, Partizipation, Koordination, Kooperation
- **Ökostadt:** Sämtliche Aspekte einer nachhaltig orientierten Stadtentwicklung sind zu berücksichtigen (Vision - Konzeption – Planung – Bau – Betrieb. siehe Forschungsprojekt „Haus der Zukunft plus“, Seite 5).

### **3. Arbeitspaket, Maßnahmen, Zeitplan**

#### **Arbeitspaket:**

Graz-Reininghaus wird – wie die meisten erfolgreichen Stadtentwicklungen – über einen längeren Zeitraum, konzipiert sind 20 Jahre, stetig wachsen. Entsprechend dem Projektzeitplan für Graz-Reininghaus sollte der Baubeginn für das erste Stadtquartier im Jahr 2011 möglich sein. Der Bezug der ersten Neubauten wird somit im Jahr 2013 sein. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen 2009 und 2010 wesentliche Planungsschritte erfolgen und die Vorschläge und Entwürfe im Grazer Gemeinderat anschließend in Form von STEKÄnderungen, Stadtteilentwicklungsplanungen, Flächenwidmungsänderungen und damit einhergehende Bebauungsplanpflicht, Bebauungspläne etc. passieren. Außerdem muss die Stadt Graz beziehungsweise ihre Tochterunternehmen die notwendige Infrastruktur bis zu diesem Zeitpunkt bereitstellen.

Der Unterausschuss des Gemeindeumweltausschusses und Ausschuss für Stadt- Verkehrsund Grünraumplanung wird anlassbezogen, jedoch periodisch mit dem wesentlichen Projektfortschritt befasst.

**Rahmenplan:**

Der erste wesentliche Schritt, der durch die Stadt Graz in Partnerschaft mit der Asset One bis September 2009 getan werden muss, ist die Erarbeitung des Rahmenplans. In diesem Rahmenplan werden die Stadtquartiere definiert, die grundlegende Nutzungsverteilung, die Lage und Größe der Parks und Grünräume, die übergeordneten Straßen, die Straßenbahntrassen, die Ausstattung mit technischer Infrastruktur festgelegt. Neben den zuständigen städtischen Fachabteilungen werden auch externe Konsultanten (Stadtplanung, Raumplanung, Verkehrsplanung, etc.) für die Erstellung der notwendigen Planunterlagen beauftragt werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Stadt Graz übergeordnete Planungsinteressen verfolgt, in welchen - je nach Fachgebiet - die jeweiligen öffentlichen Interessen sichergestellt werden sollen. Im städtischen Anteil der Beauftragung ist daher der inhaltliche Focus genereller und übergeordneter gehalten, der Planungshorizont weiter gefasst und ausgedehnt auf den näheren oder weiteren umgebenden Stadtraum als jener der Asset One. Die Ergebnisse dieser Planungen werden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

**Entwicklungszielvereinbarung:**

Parallel dazu wird die Stadt Graz bis Frühjahr 2010 mit der Asset One eine Entwicklungszielvereinbarung für Graz-Reininghaus erarbeiten. In diesem privatrechtlichen Vertrag werden alle wesentlichen Eckpunkte der Kooperation zwischen Stadt Graz und Asset One sachlich und rechtlich geregelt. Die Vertragsinhalte und Formulierungen müssen zunächst erarbeitet und ausgehandelt und anschließend dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Besonders berücksichtigt werden die von der Stadt Graz gewünschten Betriebsansiedlungen.

**Wettbewerb für erstes Stadtquartier:**

Im Oktober 2009 bis Anfang 2010 soll in einem internationalen städtebaulichen Wettbewerb der bestgeeignete Vorschlag für die Gestaltung des ersten Stadtquartiers gesucht werden. Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgt in Kooperation von Asset One und der Stadt Graz durch einen externen Konsultanten. Die inhaltlichen und städtebaulichen Vorgaben werden durch den Rahmenplan definiert, darüber hinaus werden die Fachabteilungen der Stadt Graz an der Auslobung, der Betreuung und der Jurierung des Wettbewerbs mitwirken. Das Wettbewerbsergebnis dient als Grundlage für den in der Folge zu erstellenden Bebauungsplan, welcher nach vertiefter Ausarbeitung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden wird.

**4. Zeitplan**

Rahmenplan Graz-Reininghaus: Fertigstellung Herbst 09

Wettbewerb 1. Stadtquartier: ab Herbst 09

Stadtteilentwicklungskonzept: bis Ende 09

Grundsatzbeschluss Gemeinderat: 19. März 09

Entwicklungszielvereinbarung: Frühjahr 2010

**5. EU-Projekte, Forschungsprojekte:****EU-Projekt act4ppp:**

Die Stadt Graz nimmt mit dem Projekt „Stadtteilentwicklung Graz-Reininghaus“ am EU-Projekt act4ppp teil, in welchem Public-Private-Partnership Projekte im europäischen Raum untersucht und verglichen werden. Ziel ist es, passende PPP-Vertragsgrundlagen anwendungsorientiert für die jeweiligen Erfordernisse zu ermitteln. In weiterer Folge sollen diese Grundlagen in nationales Recht übertragen werden.

Die städtischen Vereinbarungen (z.B.: Entwicklungszielvereinbarung) und Planungen zur Entwicklung von Graz-Reininghaus (Stadtplanung, Grünraum, Verkehr, Ökologie,...) werden über dieses Programm zum größten Teil EU- kofinanziert (Kofinanzierungsrate: 75%, Gesamtprogrammvolume für Graz: €271.725,--, Anteil Stadt Graz: €67.931,25). Das Projekt läuft von Oktober 2008 bis Anfang 2012.

### **Haus der Zukunft plus:**

Die Stadt Graz hat sich in enger Abstimmung mit der Technischen Universität Graz sowie der Asset One mit dem Projekt „ECR\_Energy City Graz-Reininghaus“ beim Forschungsprojekt „Haus der Zukunft plus“, einer Ausschreibung des Bundesministeriums für Verkehr, Infrastruktur und Technologie, beworben.

Im umfassenden Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen bereits in den Grundlagenplanungen ein Gesamtenergiekonzept für den Stadtteil Graz-Reininghaus erarbeitet und sowohl Planung, Bau, Betrieb, als auch der künftige Abbruch bzw. die Umstrukturierung des Stadtteils Graz-Reininghaus Disziplinen übergreifend betrachtet werden und in die Planungsentscheidungen einfließen.

Ziel ist die Erarbeitung von allgemein gültigen Kennwerten und eines Leitfadens als Grundlage für möglichst energieoptimierte Stadtteilentwicklungen.

### **Finanzierung:**

Mit Beschlussfassung des Voranschlages 2009 (GR v. 11.12.2008) wurde das Projekt „Josef-Huber-Gasse“ in den AOG-Projektzeitraum 2011 – 2015 verschoben. Gleichzeitig wurde eine AOG-Reserve in Höhe von € 8.425.000,-- geschaffen, die nun für neue AOG-Projekte der Jahre 2009 und 2010 zur Verfügung steht. Aus dieser Reserve sollen für das oben genannte Projekt €200.000,-- bereitgestellt werden.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt den

### **Antrag,**

der Gemeinderat wolle gemäß § 95 Abs 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967 idF LGBl 41/2008 beschließen:

In der AOG des Voranschlages 2009 wird die Fipos

5.03000.728010	„Entgelte für sonstige Leistungen, Reininghausgründe“ (AOB: BD) mit	€200.000,--
----------------	--	-------------

dotiert und die Fipos

6.03000.346000	„Investitionsdarlehen von Kreditinstituten“
----------------	---

um denselben Betrag erhöht.

Der Bearbeiter:

(Kicker)

Der Abteilungsvorstand:

(Mag. Dr. Kamper)

Der Finanzreferent

(Stadtrat Univ. Doz. DI. Dr. Gerhard Rüschi)

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses

am .....

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin: