

Klimaorientierter, integrierter, städtebaulicher Rahmenplan für das Areal Rösselmühle und Postgarage in Graz Gries

23.02.2026

Auftraggeber: innen

Stadtbaudirektion der Stadt Graz
Stadtplanungsamt der Stadt Graz

Projektentwickler: innen
Projekt Dreihackengasse 42 & 44 GmbH & Co KG
Römü GmbH

Planungsteam

Carla Lo Landschaftsarchitektur

Kleboth und Dollnig ZT GmbH

komobile GmbH | Standort Gmunden

INHALT

Präambel	5	Erlebbares Wasser	59
Charrette - Planungsworkshop	6	Kraftwerk	60
Bürger: inneninformation und -beteiligung	7	Fischaufstiegshilfe und betriebliche Anforderungen an das Krafthaus	61
Vorgaben der Stadt Graz	8	Aufenthaltsqualitäten	62
Generelle Planungsziele	9	Stadtklimatologische Verträglichkeit	65
STANDORTQUALITÄTEN	10	Grundsätze Mobilität und Erschließung	66
Lage im Stadtraum	11	Empfehlungen zu Mobilitätsverträgen	67
Erkundungsrouten	12	3 AREALE IM DETAIL	68
Überblick: Zugang zum Wasser	27	Rahmenplan: Rund um die Postgarage	69
Überblick: Vorhandene Vegetation	28	Rahmenplan: An der Albert-Schweitzer-Klinik	72
Betrachtungsraum	29	Rahmenplan: Areal Rösselmühle	77
Projektgebiet	30	ANREGUNG FÜR BEREICHE AUSSERHALB DES PROJEKTGEBIETS	84
Derzeitige Widmung	31	KOMMENTAR ROGER RIEWE	92
Geschichte des Areals - Mühlgang und Rösselmühle	32	PROJEKTBETEILIGTE	96
Geschichte des Areals - Postgarage	33		
Parks Bestand	34		
Elisabethinenspitz	35		
Vorhandene Vegetation	36		
Mühlgang	37		
RAHMENPLANUNG	38		
Variantenuntersuchung	39		
Variantenuntersuchung - Vorgaben für die Rahmenplanung	41		
Anregungen aus der Bürger: innenbeteiligung	42		
Rahmenplan	43		
Testplanung	46		
3 Areale	47		
Wegverbindungen	48		
Pkw Stellplätze	49		
Nutzungsverteilung	50		
Denkmalschutz - Postgarage	51		
Bestandsgebäude	52		
Lärmfreistellung	53		
öffentliche Freiflächen - Flächenwidmungsgplan	54		
öffentliche Freiflächen - gesamt	55		
Kubatur und Bruttogeschosßfläche	56		
Kennzahlen	57		
Baum - Neupflanzungen	58		

PRÄAMBEL

Das Areal der ehemaligen Rösselmühle befindet sich in zentraler Lage im Grazer Bezirk Gries, der durch seine kulturelle Vielfalt und unterschiedlichste Nutzungen geprägt ist.

Auf dem Gelände, das früher industriell genutzt wurde, eröffnet sich heute die Chance, einen zukunftsorientierten, gemischt genutzten Stadtteil der kurzen Wege zu entwickeln. Die Stadt Graz beteiligt sich daher aktiv am laufenden Planungsprozess, der gemeinsam mit den privaten Eigentümer:innen des Grundstücks gestaltet wird.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die neben funktionalen Aspekten auch den Bestand respektiert. Neben dem Erhalt der denkmalgeschützten Postgarage setzt sich die Stadt für den möglichen Erhalt der bestehenden Mühlgebäude als Teil des industriellen Erbes ein. Deren Integration könnte zur Identität des neuen Stadtquartiers beitragen und den Charakter des Ortes bewahren.

Zentraler Bestandteil des Planungsprozesses ist die Einbindung der lokalen Bevölkerung. Der Dialog mit Anrainer:innen und anderen Interessierten wurde bewusst breit angelegt – in Form von öffentlichen Veranstaltungen, Werkstätten und Diskussionsformaten. Die im Beteiligungsprozess gesammelten Ideen und Rückmeldungen wurden sorgfältig dokumentiert und bilden eine wichtige Grundlage für die nächsten Planungsschritte – insbesondere im Hinblick auf die künftige Nutzung der Gebäude.

CHARRETTE - PLANUNGSWORKSHOP



Für die Rahmenplanung fanden vier dreitägige Workshops unmittelbar vor Ort im ehemaligen Personalwohnhaus der Rösselmühle statt. Im ersten wurden der Ort erkundet, Qualitäten und Eigenschaften festgestellt und definiert. Im zweiten wurden insgesamt 8 Varianten für die Stadtgestaltung skizziert, mit der Lenkungsgruppe diskutiert und Vorschläge für die weitere Bearbeitung definiert. Im dritten wurde aus den diskutierten und ausgewählten Ideen eine Leitidee entwickelt und diese im vierten Workshop ausgearbeitet und detailliert.

Parallel zu dieser Arbeit wurden die Stakeholder und die interessierte Öffentlichkeit eingebunden. Das geschah zum einen durch Diskussionen in Kleingruppen und zwei offenen Ateliers im Atelier der Workshops dem ehemaligen Personalhaus. Außerdem wurden zwei öffentliche und moderierte Bürger:innen Dialoge in den Geriatrische Gesundheitszentren der Stadt Graz abgehalten.

BÜRGER: INNENINFORMATION UND -BETEILIGUNG



Das Format des Charette-Workshops und die Arbeit direkt vor Ort legen es nahe, auch mit den Alltagsexpert: innen in direkten Kontakt zu treten. Das sind die Menschen, die vor Ort leben, arbeiten oder sich aus Interesse intensiver mit dem Ort auseinandersetzen. Dies geschah auch bei den Workshops zum Rahmenplan Rösselmühle und Postgarage.

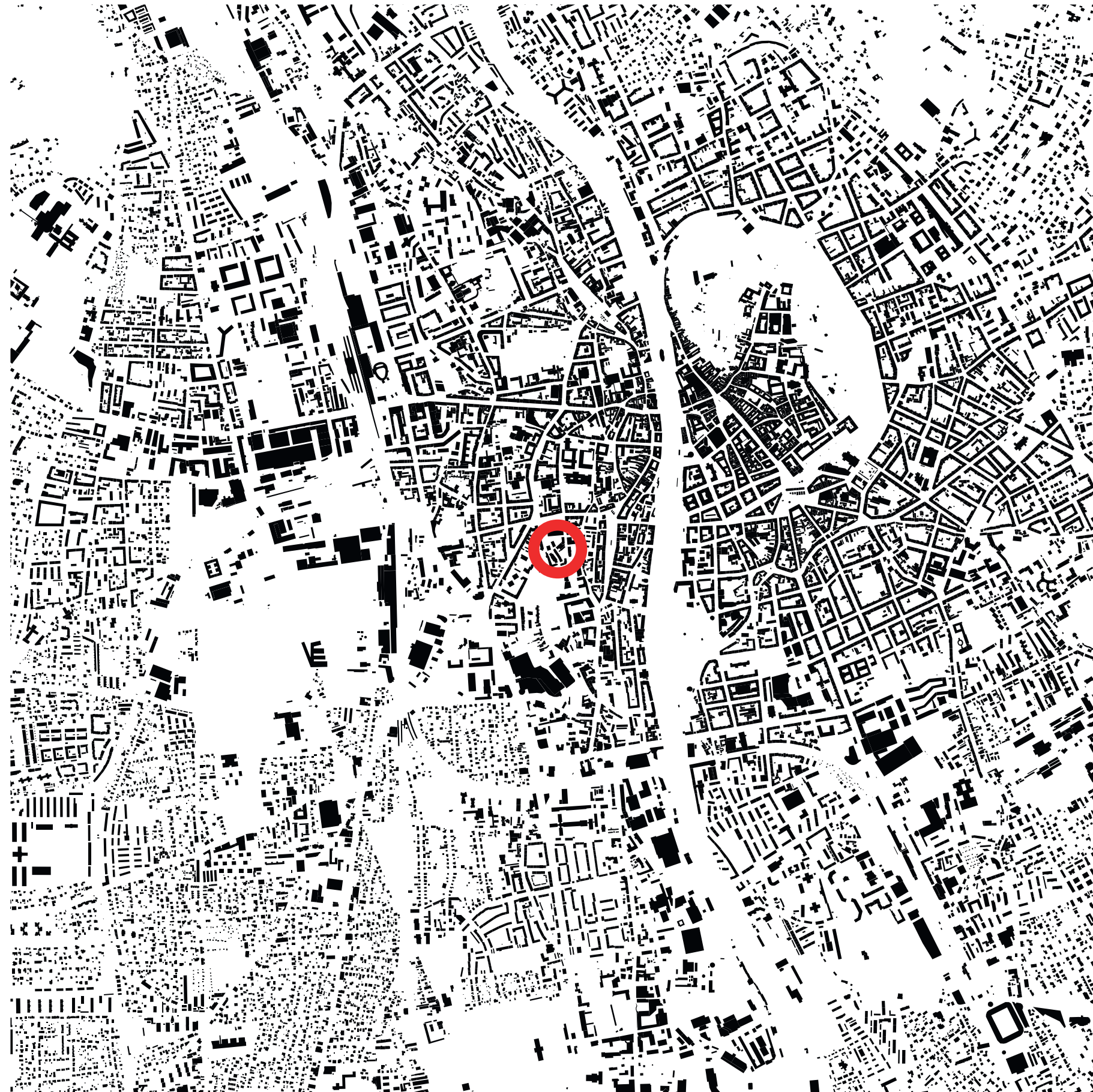
Dabei kam es zu einem regen informellen Austausch mit den Zwischen-nutzern des Rösselmühlenareals und den Mietern der Postgarage. Aus diesen Gesprächen konnten wertvolle Erkenntnisse über die Qualitäten der Bestandsgebäude sowie die Vorzüge und Herausforderungen des Standorts gewonnen werden. Darüber hinaus wurde ein intensiver Kontakt mit den GGZ - den Geriatrischen Gesundheitszentren der Stadt Graz - Albert Schweitzer Klinik - als wesentlichem unmittelbaren Nachbarn gesucht und deren Vorstellungen und Ideen im Detail kennengelernt.

Im Rahmen von zwei offenen Planungsworkshops fanden sich jeweils über 30 Interessierte in den temporären Workshopräumen im Personalhaus ein. Dabei wurde intensiv über das Projekt, seine Inhalte, die Vorgehensweise und die Visionen diskutiert.

Darüber hinaus organisierte die Stadt Graz zwei moderierte Bürger:innendialoge im Hörsaal der GGZ, 'Geriatrischen Gesundheitszentren der Stadt Graz', die von einem externen Moderator:innenteam begleitet wurden. An diesen Veranstaltungen nahmen jeweils rund 100 Personen teil.

Weiters wurde ein Pressegespräch von Vizebürgermeisterin Mag. Judith Schwentner gemeinsam mit den Projektverantwortlichen der Stadt Graz und dem Planungsteam in den Räumlichkeiten des GGZ abgehalten.

VORGABEN DER STADT GRAZ



Im Zuge der Auslobung der vorliegenden ,klimaorientierten, integrierten, städtebaulichen Rahmenplanung¹ wurden von den Fachabteilungen der Stadt Graz bereits wesentliche öffentlichen Interessen als Planungsvorgaben definiert:

- Klimaschutz und Klimawandelanpassung
- Öffentlich zugängliche hochwertige Freiflächen
- Freifächengliederung unter Einbeziehung bestehender Grünräume und Wegbeziehungen
- Verbesserte Durchwegung des Areals
- Mühlgang erlebbar machen
- Optimale in die Nachbarschaft integrierte Baukörper (Maßstäblichkeit, Höhe, Raumbildung etc.)
- Attraktive, vielfältige Nutzungsmischung
- Prüfung der Nutzung der Bestandsbauten:
 - Erhalt der Landmarks und des identitätsstiftenden Charakters der Mühlgebäude
 - Wahrung der Identität des Ortes
 - Nutzung der vorhandenen Ressourcen

GENERELLE PLANUNGSZIELE



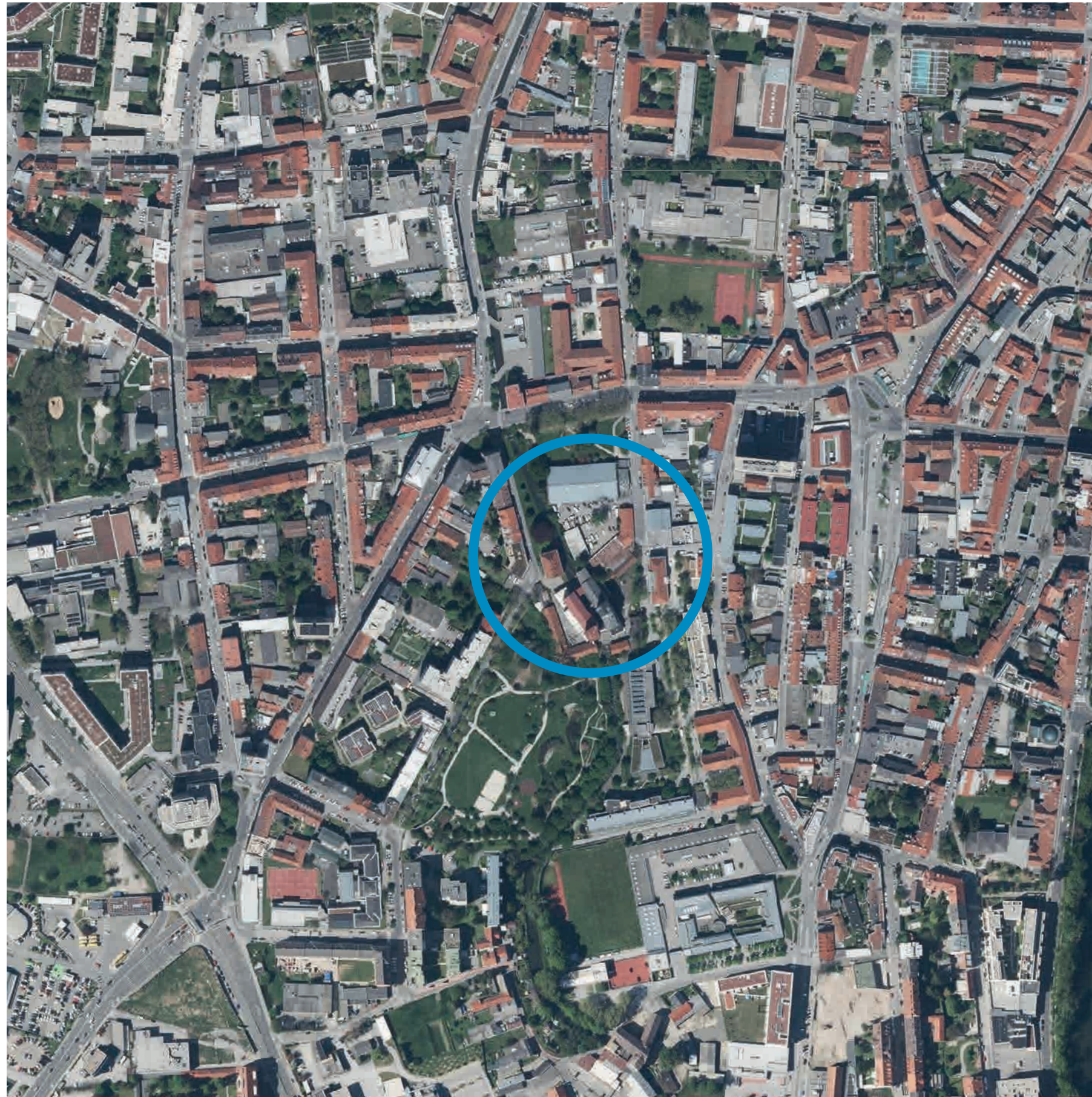
„Ziel ist ein lebendiges Stadtquartier mit hoher Lebensqualität, einem hohen Identifikationswert, kurzen Wegen, hohe Nutzungsdurchmischung, gute Anbindung in die umgebende Infrastruktur, Nahversorgung, sowie geeigneter mikroklimatischer Parameter, als Beitrag für eine gesamtheitliche Stadtökologie (Klimaresilienz). In diesem Zusammenhang ist auch eine innovative Oberflächenentwässerung auf städtebaulicher Ebene integrativ mitzudenken.“ (Auszug aus der Auslobung)

Vorgaben der Stadt Graz für den Rahmenplan

- Sicherung von hochwertigen öffentlichen Freiflächen
 - Flächenwidmung: 1/5 öffentliche Freiflächen
 - Bebauungsplan: 1/5 des verbleibenden Baulandes öffentliche Freiflächen
- Sicherung einer Durchwegung für Fuß- und Radverkehr zwischen Oeverseegasse und Dreihackengasse
- Erschließung der Liegenschaften und Reduktion der Verkehrserregung
- Dichteansatz von max. 2.0 am bestehenden Bauland
- Mischnutzung mit 3/5 Wohnanteil
- Prüfung des Erhalts und schonenden Umgangs mit dem historischen Gebäudebestand
- Wahrung der Identität des Ortes und Schaffung eines identitätsstiftenden Charakters des Quartiers
- Berücksichtigung Schall und Verkehrslärm
- Integration in das soziale urbane Umfeld und Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der Nachbarschaft
- Umwelt-, Klima- und Naturschutz umfassend berücksichtigen
- Maßnahmen zur Klimawandelanpassung vorsehen

STANDORTQUALITÄTEN

LAGE IM STADTRAUM



Ein subjektiver erster Blick des Planungsteams nach dem ersten Planungsworkshop:

„Wir finden das Quartier insgesamt äußerst sympathisch, denn es ist ein abwechslungsreiches und ereignisreiches Stück Stadt. Das zeigt sich schon am heterogenen Baubestand mit Häusern ganz unterschiedlichen Alters, Größe, Höhe und Nutzung. Genauso verhält es sich mit dem öffentlichen Raum: Manchmal ist er eng und kleinteilig, liebenswert und mit hoher Aufenthaltsqualität, dann wieder wenig einladend bis abweisend. Mal ist er belebt und offensichtlich geliebt, mal verwaist oder untergenutzt.

Betrachtet man die Häuser im Detail, so entdeckt man an manchen Standorten wirklich attraktive Wohnräume in Ruhelage, aber auch leerstehende Wohnungen, vor allem an der Rösselmühlgasse. Wir haben reizvolle Geschäfte mit einzigartigen Angeboten sowie die vielseitig und intensiv genutzte Postgarage entdeckt. Andererseits haben wir Erdgeschoße vorgefunden, die von austauschbaren und teils lieblosen Nutzungen besetzt waren. Die Geriatriischen Gesundheitszentren der Stadt Graz – Albert-Schweitzer-Klinik – sind eine kleine Stadt in der Stadt, stellen für Graz einzigartige Destination dar und bieten damit interessante Anknüpfungspunkte.

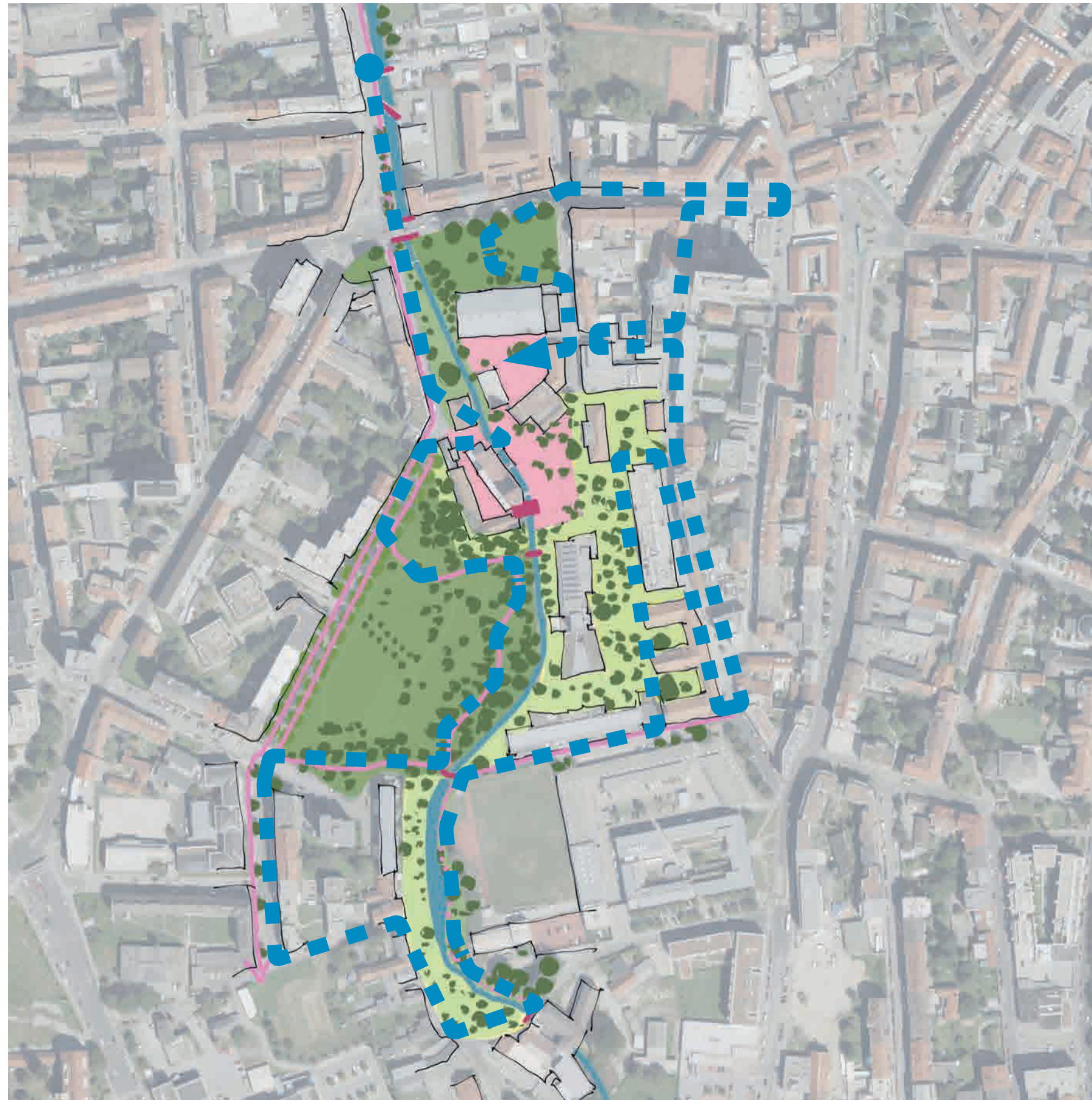
Es gibt also Situationen und Raumfolgen, die reizvoll sind, zur Aneignung einladen und mit ihrem urbanen Flair die Fantasie beflügeln sowie Interesse wecken (siehe auch die Bürgerinitiativen). Gleichzeitig gibt es große Bereiche, die dringend einen Impuls benötigen.

Das Projekt 'Rösselmühle und Postgarage' könnte einen solchen Anstoß geben und diesem Stadtteil mehr zeitgemäßes Leben und vielseitige Aufmerksamkeit schenken.

Die städtischen Überlegungen für ein Mobilitätskonzept und den Bau einer neuen Straßenbahnverbindung bieten eine weitere Gelegenheit, diesen Stadtraum umfassend zu sanieren und zukunftsfähig zu gestalten. Dazu gehört ein öffentlicher Raum mit höherer Aufenthaltsqualität, also mehr Raum für Fußgänger: innen und Radfahrer: innen, Witterungsschutz sowie Orte zum Verweilen und Kommunizieren.

Wichtig sind auch dritte Orte für alle, also nicht-kommerzielle Treffpunkte auch für Randgruppen, sowie ein grünes Netz mit attraktiven Verbindungen in andere Stadträume. Ergänzend ist privates Engagement zur Sanierung und Aufwertung der Bausubstanz entscheidend. Es sollte einen Stadtentwicklungsschwerpunkt geben, in den die Bevölkerung intensiv einbezogen wird und der mit den geplanten städtebaulichen Projekten kombiniert wird.“

ERKUNDUNGSROUTEN



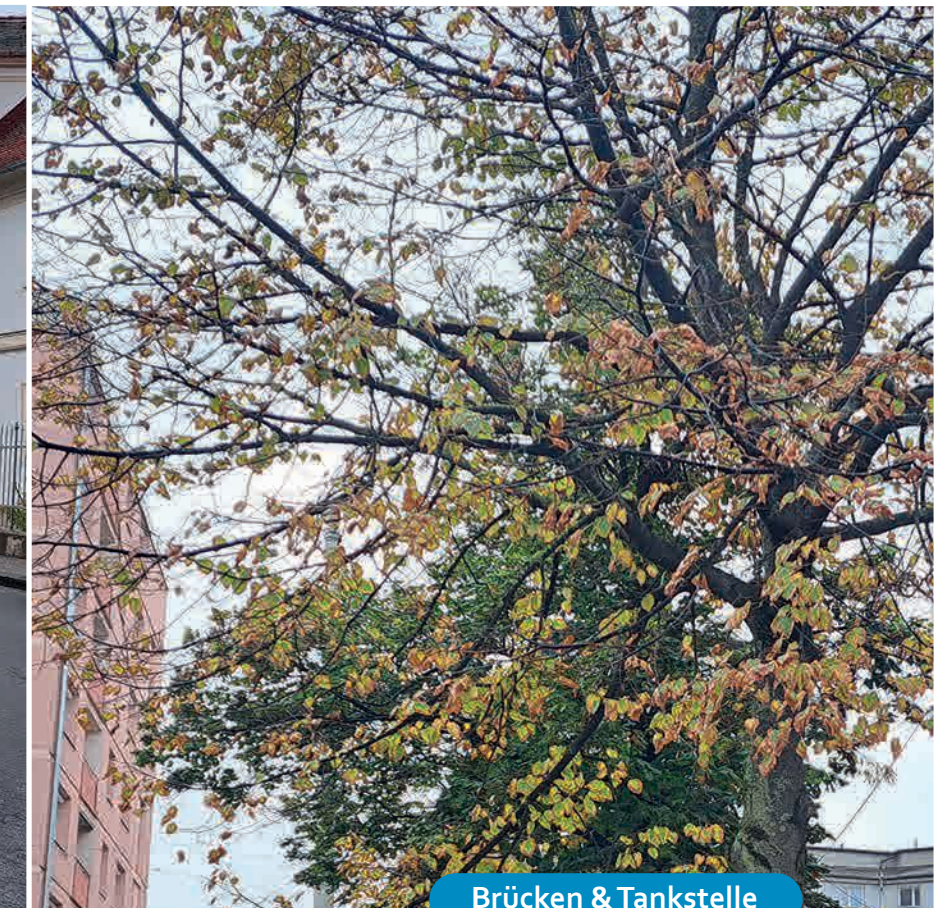
Charrette-Workshops zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass die Arbeit direkt vor Ort eine Perspektive aus dem Betrachtungsraum gewährt – und nicht, wie sonst üblich, einen Blick von außen auf den Standort. Dadurch verändert sich nicht nur der Blickwinkel, sondern es ist auch ein anderes, möglicherweise standortgerechteres Verständnis der Aufgabenstellung möglich. Dabei werden Qualitäten und Defizite, Angebote und Nachfrage sowie Möglichkeiten und Bedürfnisse im Alltag unmittelbar erfahrbar und erlebbar.

Zu diesen Alltagsbeobachtungen gehören Spaziergänge, Besorgungswege und Erkundungen der Umgebung. Auf den folgenden Seiten haben wir einige Beobachtungen und Erkenntnisse zu einem subjektiven Patchwork von Standortqualitäten zusammengefasst.

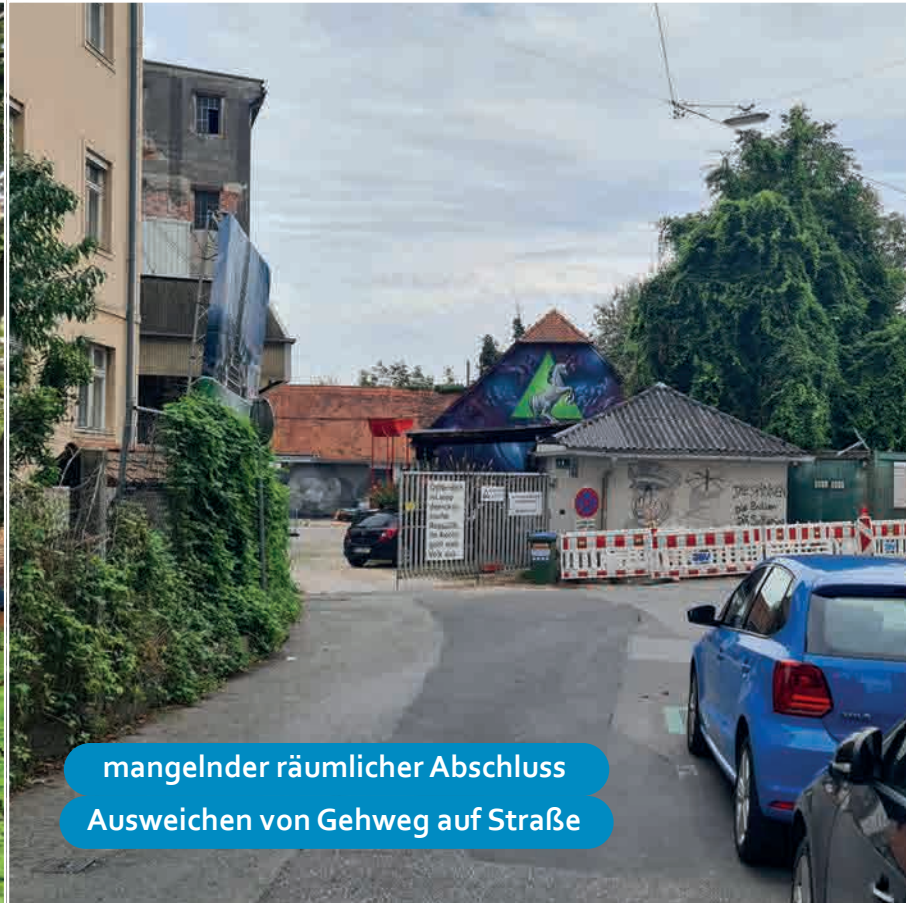
Würden wir unsere Eindrücke vom Ort in wenigen Sätzen zusammenfassen, so würden wir das Areal rund um die Rösselmühle als einen wohl-tuend vielfältigen Stadtraum bezeichnen. Es gibt vielfältige Angebote, die in Graz teilweise einzigartig sind (Nutzung der Postgarage, Bürstenmacher, Gartengerätegeschäft, diverse andere Geschäfte, kulturelle Angebote etc.). Wir würden diesen Stadtteil im besten Sinne als „urban“ bezeichnen.

Gleichzeitig sind aber auch eklatante Defizite erkennbar: Leerstände bei den Geschäftsflächen, eine hohe Verkehrsbelastung in der Rösselmühl-gasse und eine schlechte Durchwegbarkeit mit vielen Barrieren.

ELISABETHINERGASSE: DIE LAUTE



ELISABETHSPITZ: DIE ROMANTISCHE



RÖSSELMÜHLE: DIE VIELSEITIGE



Hofabfolge



Unmittelbare Beziehung zum Ensemble der Geriatrie
Einzelgehölze an den Rändern



Hochwertige Baumgruppe im Zentrum



Energiequelle

Binnenraum zwischen Wasser und Park



Hohe Raumbezüge

OEVERSEEGASSE: DIE SCHATTIGE



hochwertige Schnurbaumallee



Fragmentierte straßenbegleitende Bebauung

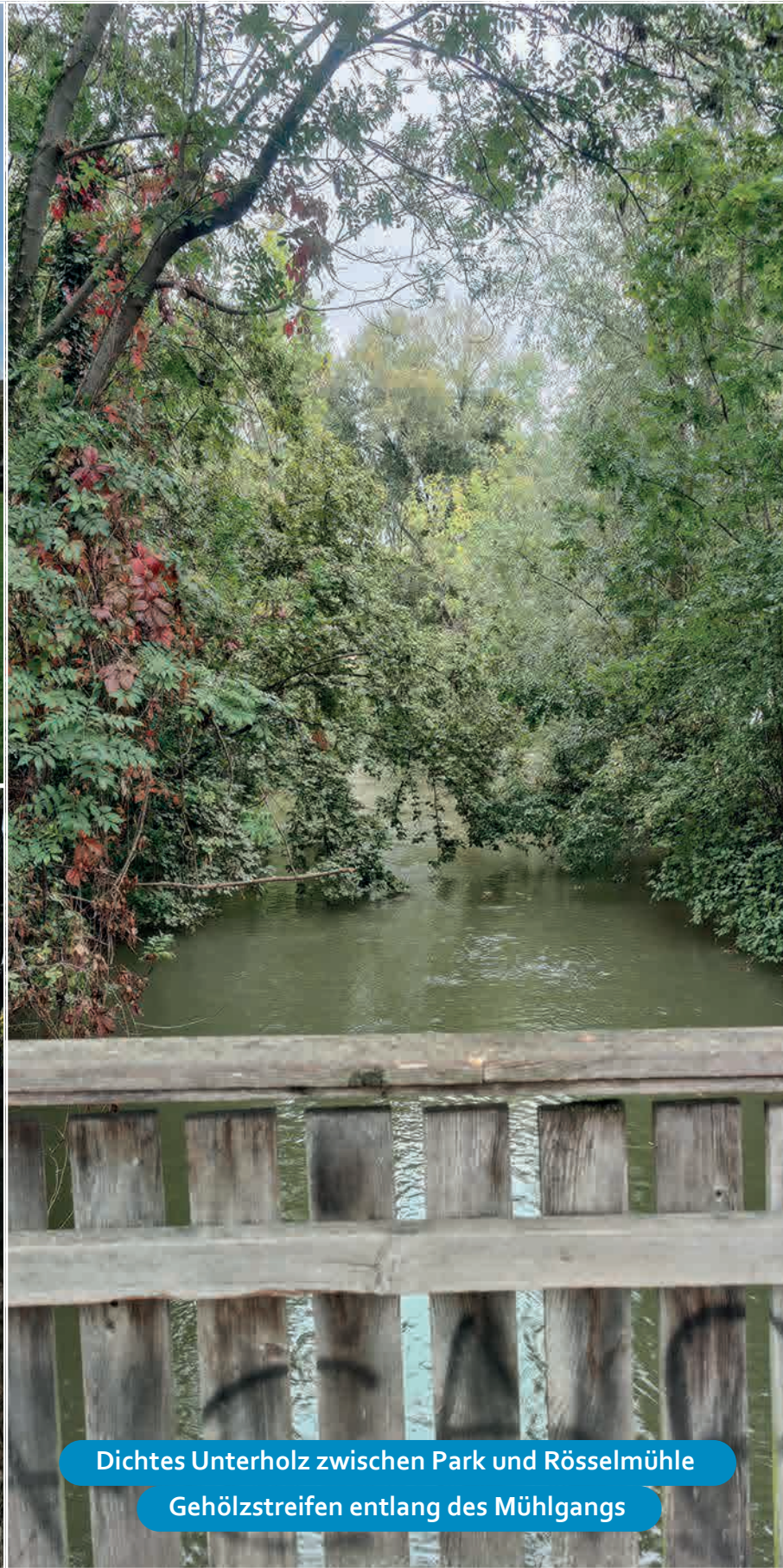


Hoher Überschirmungsgrad



Aufwertungspotenzial des Parkrandes
Grüner Zaun zum Park mit zwei definierten Eingängen
optische Verlängerung des Parks

OEVERSEEPARK: DER BEWEGTE



Dichtes Unterholz zwischen Park und Rösselmühle
Gehölzstreifen entlang des Mühlgangs



beidseitiger Gehölzstreifen

OEVERSEEGASSE SÜD: DIE UNGESTALTETE



KLEINGÄRTEN: DIE PRIVATEN



TRAMPELPFAD: DER INFORMELLE



AS KLINIK & GERIATRIE: DIE INTROVERTIERTEN



ALBERT-SCHWEITZER-GASSE: DIE GEMISCHTE



sympathisch heterogene Nutzungen



Abkürzung in Ost-West-Richtung



in Gebäudehöhe und Raumfolge vielfältiger Stadtraum
(Vorbild für die Dreihackengasse?)



Abkürzung in Ost-West-Richtung

RÖSSELMÜHLGASSE: DIE SCHNELLE



Leerstand/unattraktive Nutzungen (nicht nur im Erdgeschoß)



Hohe Versiegelung, keine Vegetation, keine Beschattung



dominanter Autoverkehr

keine Radwege
zu schmale Gehsteige

RÖSSELMÜHLPARK: DER NUTZUNGSOFFENE



DREIHACKENGASSE: DIE KOMMUNIKATIVE



POSTGARAGE: DIE SCHLAFLOSE



ÜBERBLICK: ZUGANG ZUM WASSER



1) Elisabethnergasse NORD
direkte Sichtverbindung, Querungen,
Uferkante, Geländer



2) Rösselmühlpark
Keine Sichtbeziehung zum Mühlgang
Barriere: Zaun und Vegetation



3) Rösselmühlgasse Brücke
Keine Zugänglichkeit zum Wasser
Sichtbare technische Verrohrung



4) Elisabethnergasse SUD
von der Straße vergrößert sich die
Entfernung zum Wasser (Privatgrund)



5) Elisabethinenspitz
Sichtbeziehung zwischen beiden
Uferseiten Wasser: Grünes Ufer



6) Mühlgang ins Gebiet
Kraftwerk

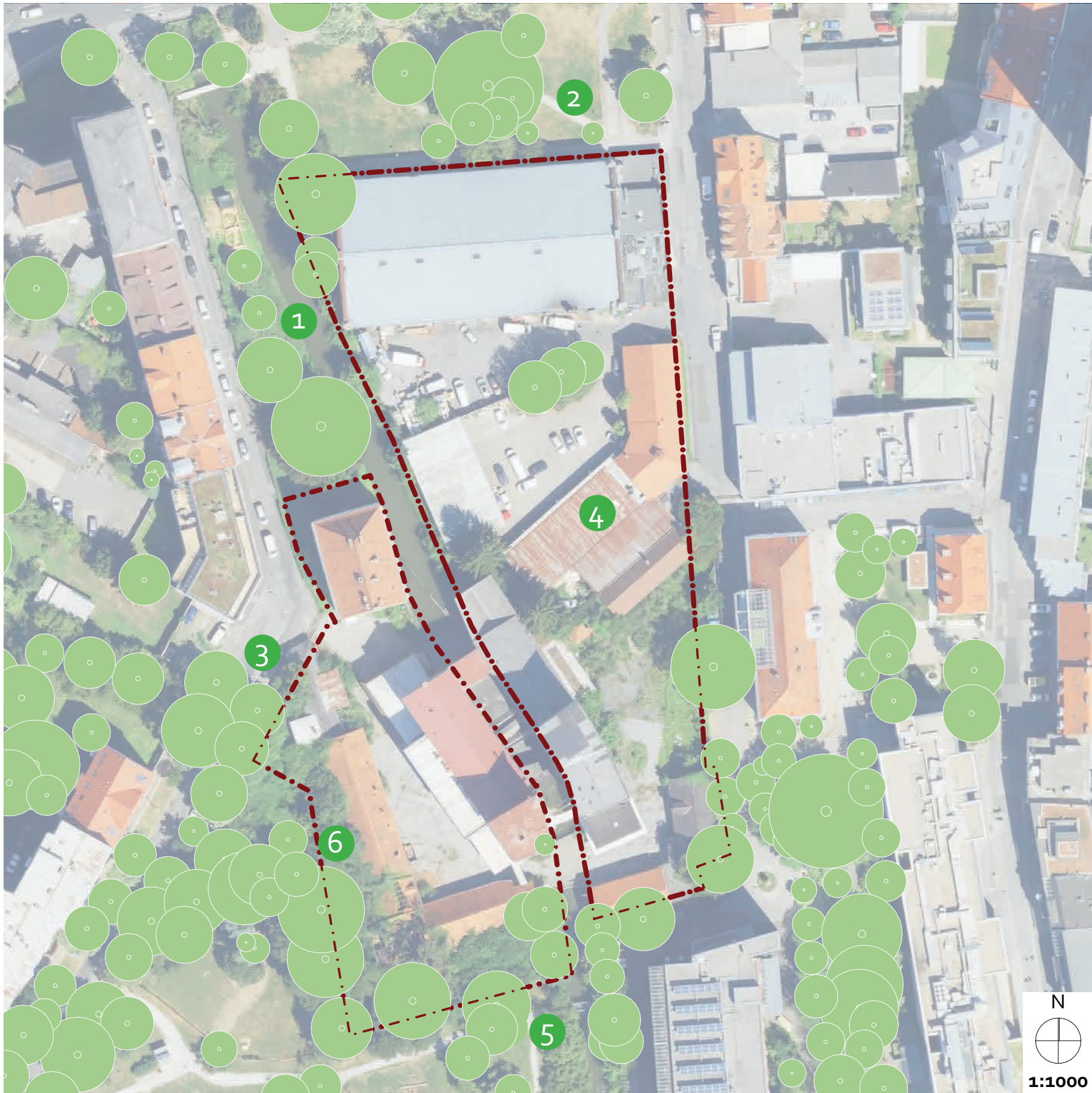


7) Mühlgang in Park
Beiderseits Gewässer begleitender
Gehölzstreifen



8) Mühlgang Trampelpfad
Grünes Ufer mit Einzelgehölzen
Fehlende Uferbefestigung

ÜBERBLICK: VORHANDENE VEGETATION



1) Elisabethenspitze
„Garten“: Obstbäume, Gehölzstreifen



2) Rösselmühlpark
Baumreihe und Hecke zur Straße,
Baumgruppe im Zentrum



3) Oeverseegasse Nord
Schnurbaumallee



4) Innenhöfe
Hochwertige Baumgruppe im Zentrum,
Einzelgehölze an den Rändern



5) Parkrand zum Wasser
Gehölzstreifen entlang des Mühlgangs



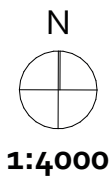
6) Unterholz
Dichtes Unterholz zwischen Park und
Hundewiese

BETRACHTUNGSRAUM



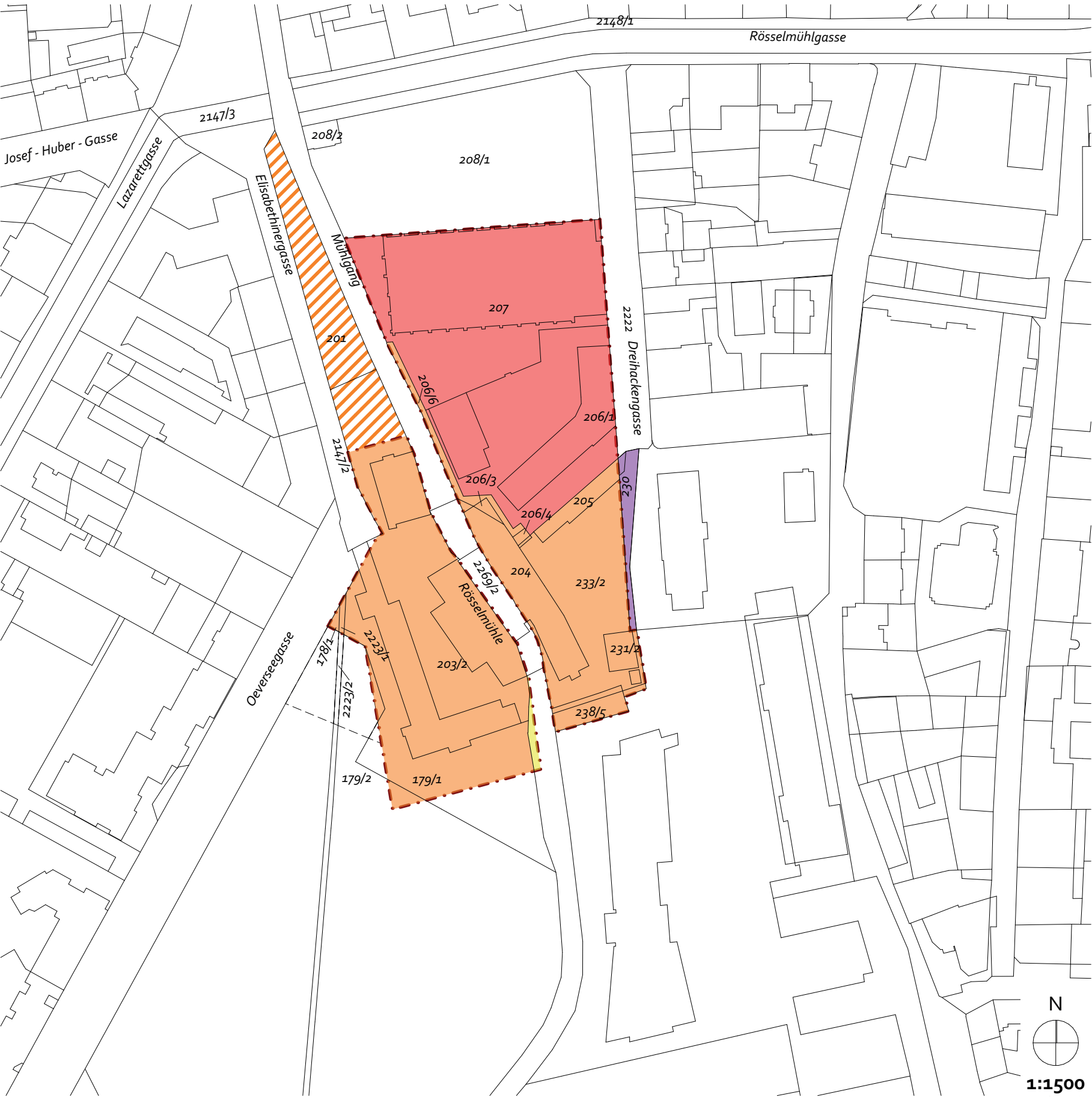
Das Planungsgebiet liegt in einem dicht verbauten, organisch gewachsenen und heterogenen Stadtraum, somit wirken sich hier bauliche Veränderungen unmittelbar auch auf die erweiterte Nachbarschaft aus. Darüber hinaus sind bei Änderungen und Neugestaltungen größerer Flächen im Sinne einer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung auch überörtliche öffentliche Interessen zu berücksichtigen.

Zur Wahrung dieser öffentlichen Interessen und zur optimalen Integration der geplanten neuen Projekte in den gewachsenen Sozialraum ist es daher unerlässlich, den städtebaulichen Betrachtungsraum über das Planungsgebiet zu erweitern, Fragen der Mobilität, der Freiraumbeziehungen, des Klimaschutzes sowie der Klimawandelanpassung, der Nutzungen, des Stadtbilds, der Maßstäblichkeiten und vieles mehr umfassend zu betrachten, zu erörtern und in der Konzepterstellung einzubeziehen.



— Projektgebiet

PROJEKTGEBIET



Das Projektgebiet umfasst insgesamt 15 Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt Graz, der Projekt Dreihackengasse 42 & 44 GmbH & Co KG und der RömMü GmbH befinden.

Bei der Erstellung des vorliegenden Rahmenplans wurden in Abstimmung mit den Auftraggeber: innen die Eigentumsverhältnisse und Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücksflächen außer Acht gelassen, um ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte Planungsgebiet erarbeiten zu können.

Auf der Grundlage des vorliegenden Rahmenplans und der darauf aufbauenden behördlichen Planungsschritte sowie weiterführender baukünstlerischer Wettbewerbe auf den einzelnen Baufeldern soll das Areal dann im Konsens in mehrere neue Grundstücke aufgeteilt werden und ein Lastenausgleich zwischen den privaten Liegenschaftseigentümern stattfinden. Dabei ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Qualitäten und Pflichten zwischen den Grundstücksteilen zu achten, eine aliquote Aufteilung der Grundstücksflächen ist anzustreben.

Die Verwertung der Flächen erfolgt in Abstimmung mit den Fachabteilungen der Stadt Graz im Ganzen oder in Teilabschnitten.

Projekt Dreihackengasse

207	3.535
206/1	2.663

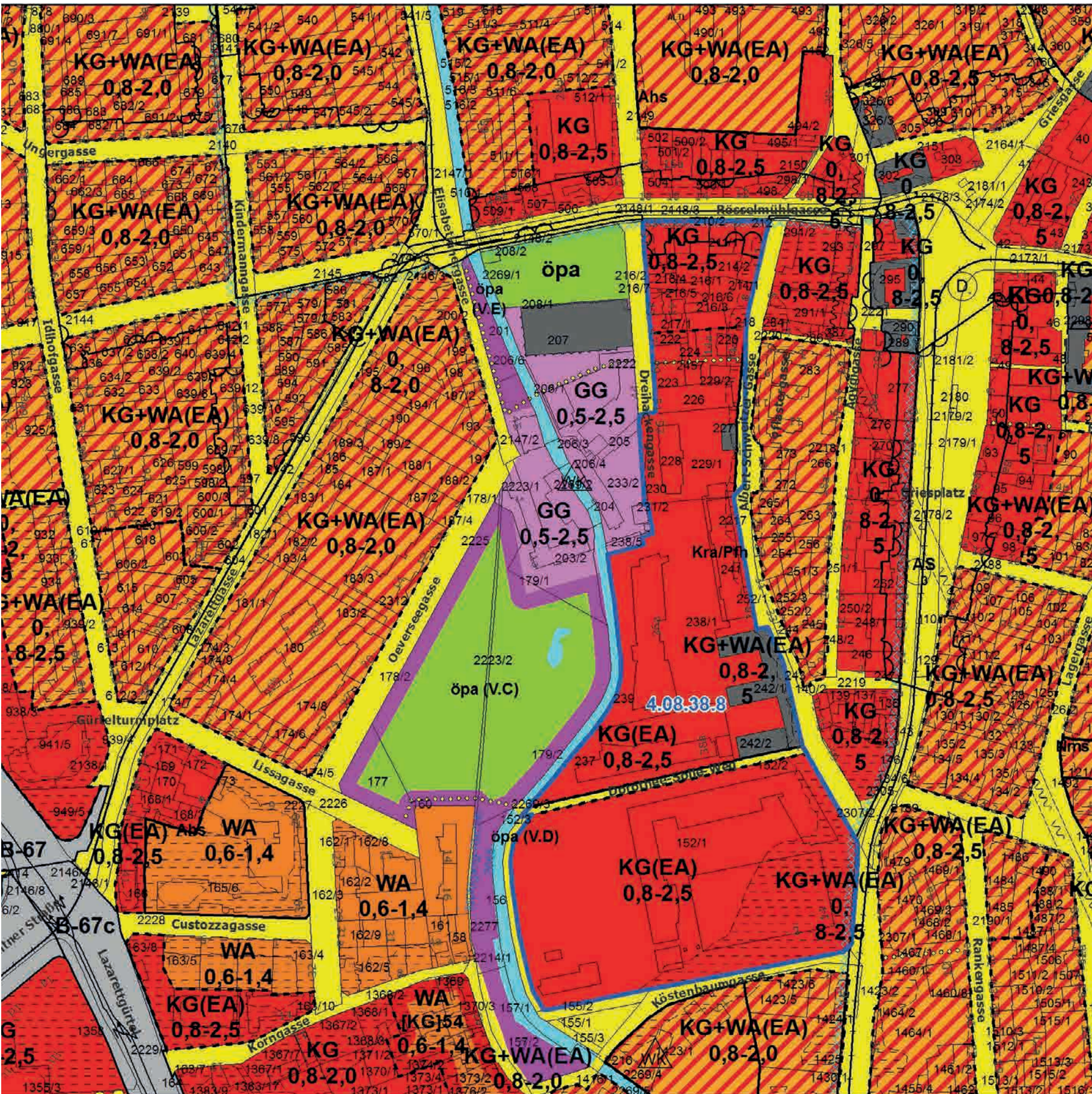
RömMü GmbH

178/1 Tfl.	16
179/1 Tfl.	1.117
179/2 Tfl.	94
203/2 Tfl.	3.291
204	681
205	185
206/3	27
206/4	16
206/6	158
231/2	119
233/2	1.521
238/5	174
2223/1 Tfl.	21

LEGENDE

- Projektgebiet
- Projekt Dreihackengasse 42 & 44 GmbH & Co KG
- RömMü GmbH
- RömMü GmbH, Vorbehaltsfläche (öPa)
- Stadt Graz
- Das ältere Mülhconsortium

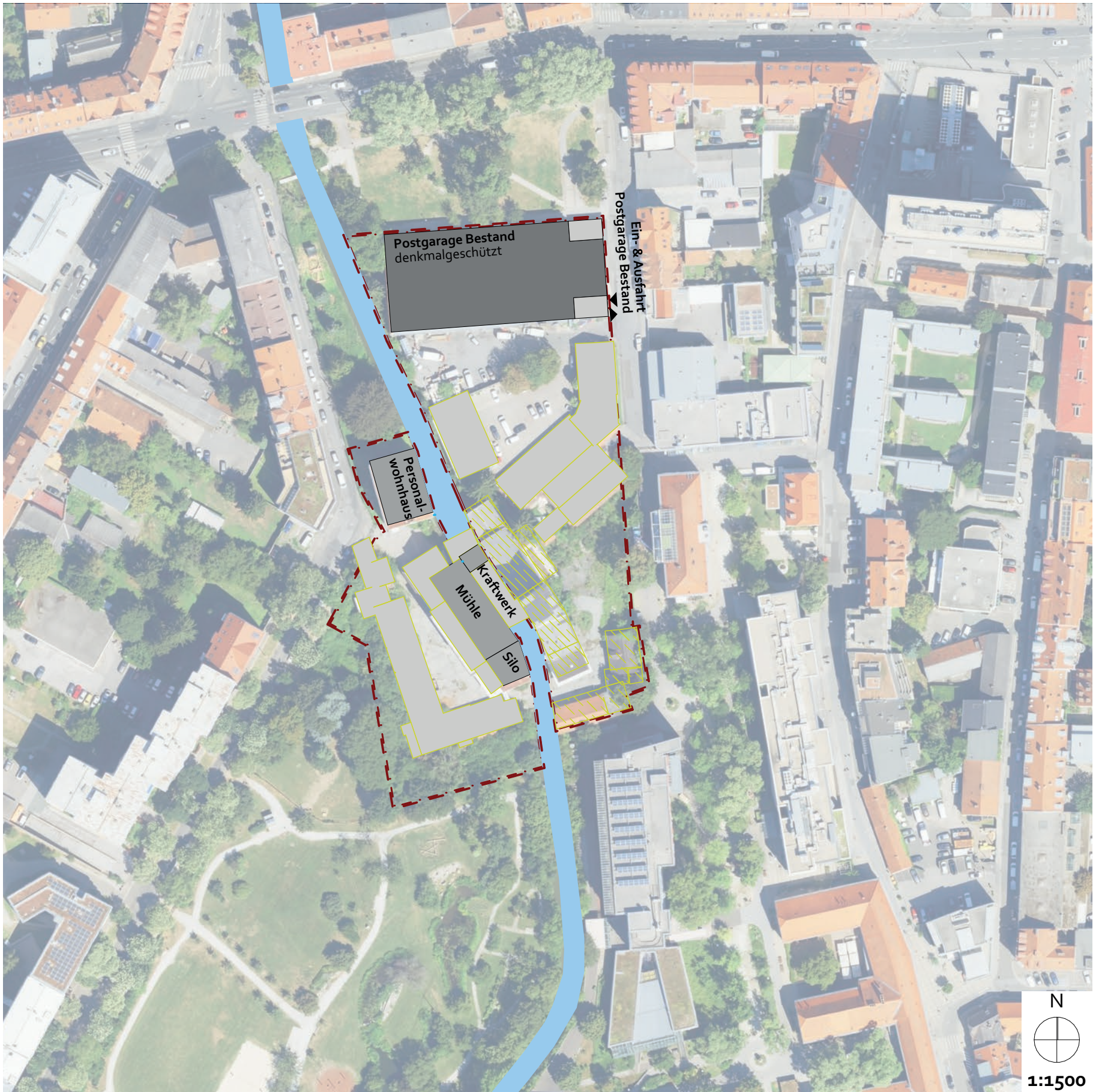
DERZEITIGE WIDMUNG



Das Planungsgebiet ist derzeit als ‚Gewerbegebiet‘ mit einer Mindest-Bebauungsdichte von 0,5 und einer maximalen Bebauungsdichte von 2,5 gewidmet.

Östlich des Planungsgebiets liegt ein ‚Kerngebiet‘ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5; westlich eine ‚Nutzungsüberlagerung von Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrumsausschluss‘ sowie einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,0; der Rösselmühlpark ist als ‚öffentliche Parkfläche‘, der Oeverseepark als ‚Vorbehaltsfläche mit Vorbehaltsnutzung öpa (V.C)‘ und der Elisabethinenspitze als ‚Vorbehaltsfläche mit Vorbehaltsnutzung öpa (V.E)‘ gewidmet.

GESCHICHTE DES AREALS - MÜHLGANG UND RÖSSELMÜHLE



Der Mühlgang wird aus dem Oberwasser eines Kraftwerks nördlich von Graz aus der Mur abgeleitet, durchfließt die Stadt Graz und mündet nach ca. 25 km südlich wieder in die Mur. Dieser Mühlgang versorgte jahrhundertlang zahlreiche Betriebe mit Energie, darunter auch die im Jahr 1270 erstmals urkundlich erwähnte Rösselmühle. Bis zu ihrer Stilllegung aus wirtschaftlichen Gründen im Jahr 2014 war sie die älteste Mühle von Graz und eine der ältesten in Österreich. Das auf dem Areal der ehemaligen Rösselmühle errichtete Wasserkraftwerk gehört zu den insgesamt 12 Kleinkraftwerken entlang des Mühlgangs. Es ist nach wie vor in Betrieb und soll auch in Zukunft weiterhin Strom produzieren.

Nach der Stilllegung der Produktion gab es mehrere Anläufe, das Areal der Rösselmühle zu entwickeln, die jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht erfolgreich verliefen. Nach einem Wechsel bei den Projektentwickler:innen sowie den Grundeigentümer:innen wurde gemeinsam mit der Stadt Graz ein neuer Anlauf für die städtebauliche Planung unternommen. Dieser neue Ansatz bildet auch die Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung.

Im Jahr 2023 kam es unerwartet zu einem gravierenden Einschnitt: Ein Brand führte zu einer abrupten Änderung der Rahmenbedingungen, da die Bestandsgebäude östlich des Mühlgangs schwer beschädigt wurden und anschließend abgerissen werden mussten.

Im Herbst 2020 wurden die bestehenden Gebäude sowie das Kraftwerk im Rahmen eines Kunstprojekts temporär durch Künstler:innen bespielt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Mehrere Bürger:inneninitiativen sowie Künstler:innenkollektive beschäftigen sich seit mehreren Jahren mit dem Areal und setzen sich für eine nachhaltige und innovative Weiterentwicklung ein. Darüber hinaus sind auf dem Gelände auch mehrere Zwischennutzer:innen aktiv, die die vielfältigen Potenziale des Ortes sichtbar machen.

LEGENDE

- Gebäude Bestand, mit Rahmenplan vereinbar
- Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
- Gebäude, abgebrochen
- Gebäude Bestand

GESCHICHTE DES AREALS - POSTGARAGE



Die Postgarage - am südlichen Rand des Rösselmühlparks gelegen - wurde 1892 als Artillerieübungsplatz errichtet, später als Postbusgarage genutzt und ist heute vor allem als Veranstaltungsort bekannt, beherbergt aber auch mehrere Geschäfte und im nachträglich eingebauten Obergeschoß PKW-Abstellplätze.

Auszug aus dem Gutachten der Unterschutzstellung der Postgarage aus dem Jahr 2012:

„Das Gebäude ist auch von kulturgeschichtlicher und sonstiger kultureller Bedeutung, da es die herausragende Stellung der Reiter im 19. Jahrhundert dokumentiert und als Veranstaltungshalle in der Gegenwart ebenfalls kulturelle Funktion erfüllt. Dazu kommt die städtebaulich dominante Wirkung des Objekts. Das Gebäude der ehemaligen Artillerie-Reitschule bzw. Postgarage in der Dreihackengasse 41 in Graz ist aus den angeführten Gründen im beschriebenen Umfang als Denkmal zu werten.“

PARKS BESTAND



In direktem Umfeld zum Projektgebiet liegen zwei öffentlich zugängliche Parkanlagen. Diese sind in ihrer Lage, Ausstattung und Nutzung sehr unterschiedlich.

Rösselmühlpark:

Nördlich des Planungsgebiet liegt der ca. 4.000 m² große Rösselmühlpark. Dieser wird südlich von dem Solitärgebäude der Postgarage gefasst, im Osten befindet sich die Dreihackengasse, im Norden die stark befahrene Rösselmühlgasse, im Westen grenzt der Park direkt an den Mühlgraben. Der Rösselmühlpark ist gering ausgestattet, die großen Bestandsgehölze schaffen eine sehr hohe Aufenthaltsqualität vor allem in der warmen Jahreszeit. Während des Tagesverlaufs frequentieren heterogene Nutzer: innengruppen den stadteigenen Park, in den Nachtstunden vor allem Besucher: innen des Clubs in der angrenzenden Postgarage.

Oeverseepark:

Der südlich an das Projektgebiet angrenzende ca. 20.000 m² große Oeverseepark ist durch ein vielfältiges Sport-, Spiel- und Bewegungsangebot und kleinere Gehölze wie Obstbäume geprägt, im Nordwesten ist eine Hundewiese situiert. Da in diesem Stadtraum nur wenige Grünflächen der Öffentlichkeit zugänglich sind, wird der Oeverseepark zeitweise sehr intensiv genutzt. Die Zugänglichkeit ist dabei durch Zäune und durch den Mühlgraben auf der Ostseite auf recht wenige Eingänge beschränkt. Die als Vorbehaltsfläche ‚öffentlicher Park‘ gewidmete Grünfläche befindet sich im privaten Eigentum und ist derzeit von der Stadt Graz gepachtet. Obwohl seitens der Stadt Graz höchstes Interesse an einer langfristigen Lösung besteht, kann nicht gewährleistet werden, dass diese Grünfläche dauerhaft öffentlich zugänglich bleibt. Das erhöht die Notwendigkeit am gegenständlichen Planungsgebiet dauerhaft öffentliche Freiflächen zu schaffen.

LEGENDE

-  Park Bestand
-  Park Bestand, von Stadt Graz gepachtet
-  Vorbehaltsfläche (öPa)

ELISABETHINENSPITZ



Der Elisabethinenspitz ist als ‚Vorbehaltsfläche öffentlicher Park‘ gewidmet, befindet sich derzeit in Privatbesitz und Privateigentum.

Zukünftig soll diese schmale, ca. 1.400 m² große Grünfläche von der Stadt Graz ins Eigentum übernommen und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die Ausgestaltung soll wegen der geringen Breite und dem teils hochwertigen Baumbestand sehr differenziert und sensibel erfolgen, eine Versiegelung der Flächen ist nicht vorgesehen. Zum Mühlgang muss eine Absturzsicherung errichtet werden, deren Gestaltung die umfassende Erlebbarkeit des Wassers so wenig wie möglich einschränkt.

VORHANDENE VEGETATION



Nicht nur die Gebäude tragen zur lokalen Identität bei, sondern auch die Vegetation im Bestand. Das sollte im Umgang mit den Bestandsbäumen aber auch beim Pflanzen neuer Bäume am Areal stets eine Maxime sein.

Bäume tragen wesentlich zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in städtischen Räumen bei. Darüber hinaus sind sie ein wichtiger Bestandteil der Anpassungsstrategie an den Klimawandel, da sie Schatten spenden, die Luftqualität verbessern, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und die Staubentwicklung reduzieren. Je älter und damit größer Bäume sind, desto stärker kommen diese Qualitäten zum Tragen. Daher sollten vorhandene hochwertige Bäume möglichst erhalten werden und sowohl bestehenden als auch neu gepflanzten Bäumen möglichst optimale Bedingungen (Wurzelraum, Bewässerung, Besonnung, Belüftung, ...) geboten werden.

Der Rösselmühlpark lebt von seinen großen Solitärgehölzen, als auch von der die Rösselmühlgasse begleitenden Baumreihe.

Auch der Elisabethinenspitz ist durch den Baumbestand geprägt. Die ‚Garten‘-Stimmung wird hier durch die Obstgehölze aber auch durch die große Magnolie geschaffen.

Eine weitere Besonderheit ist die Overseegasse mit ihrer Allee aus schönen, schattenspendenden Schnurbäumen.

- LEGENDE
- Baum Bestand
 - Baum Bestand, erhaltenswert

MÜHLGANG



Die unmittelbare Nähe zu einer offenen Wasserfläche bietet die besondere Gelegenheit, eine Stadtatmosphäre zu schaffen, die Menschen jeden Alters anzieht. Das geplante Projekt bietet die große Chance, das Wasser des Mühlgangs im Alltag erlebbar und in Freizeit und Spiel sogar hautnah spürbar zu machen. Somit könnte ein unvergleichlicher Ort etabliert werden.

Darüber hinaus könnte angesichts der zunehmenden Aufheizung des Stadtraums und im Sinne einer Anpassungsstrategie an den Klimawandel eine stärkere Einbeziehung des vorhandenen Wasserlaufs, sowie einer möglichen Erweiterung der Wasserflächen zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Raum führen

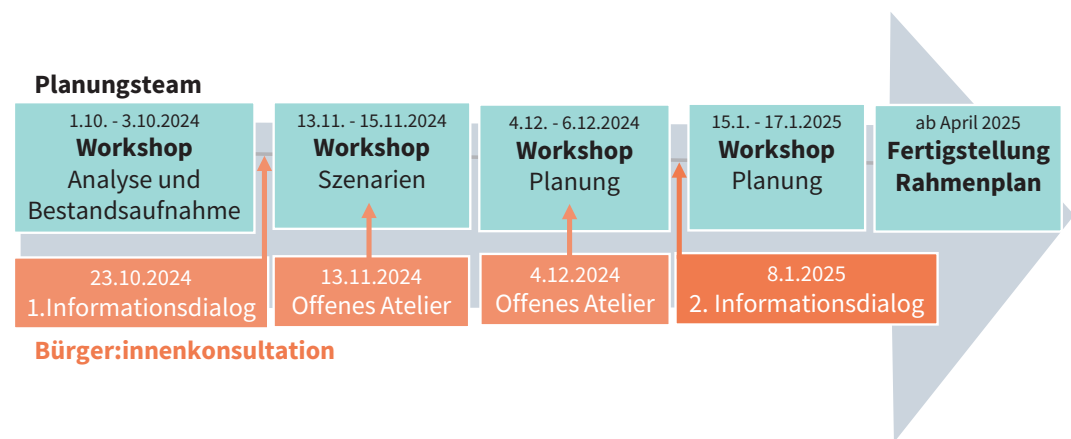
Wasser ist ohnehin eines der emotionalsten Elemente bei der Gestaltung öffentlicher Räume. Ein innovativer Zugang zu diesem Thema kann zu einem völlig neuen Umgang mit dem Mühlgang führen, einen verlockenden Dialog zwischen Stadt- und Wasserraum suchen und damit wesentlich zur Attraktivität dieses Areals beitragen.

LEGENDE

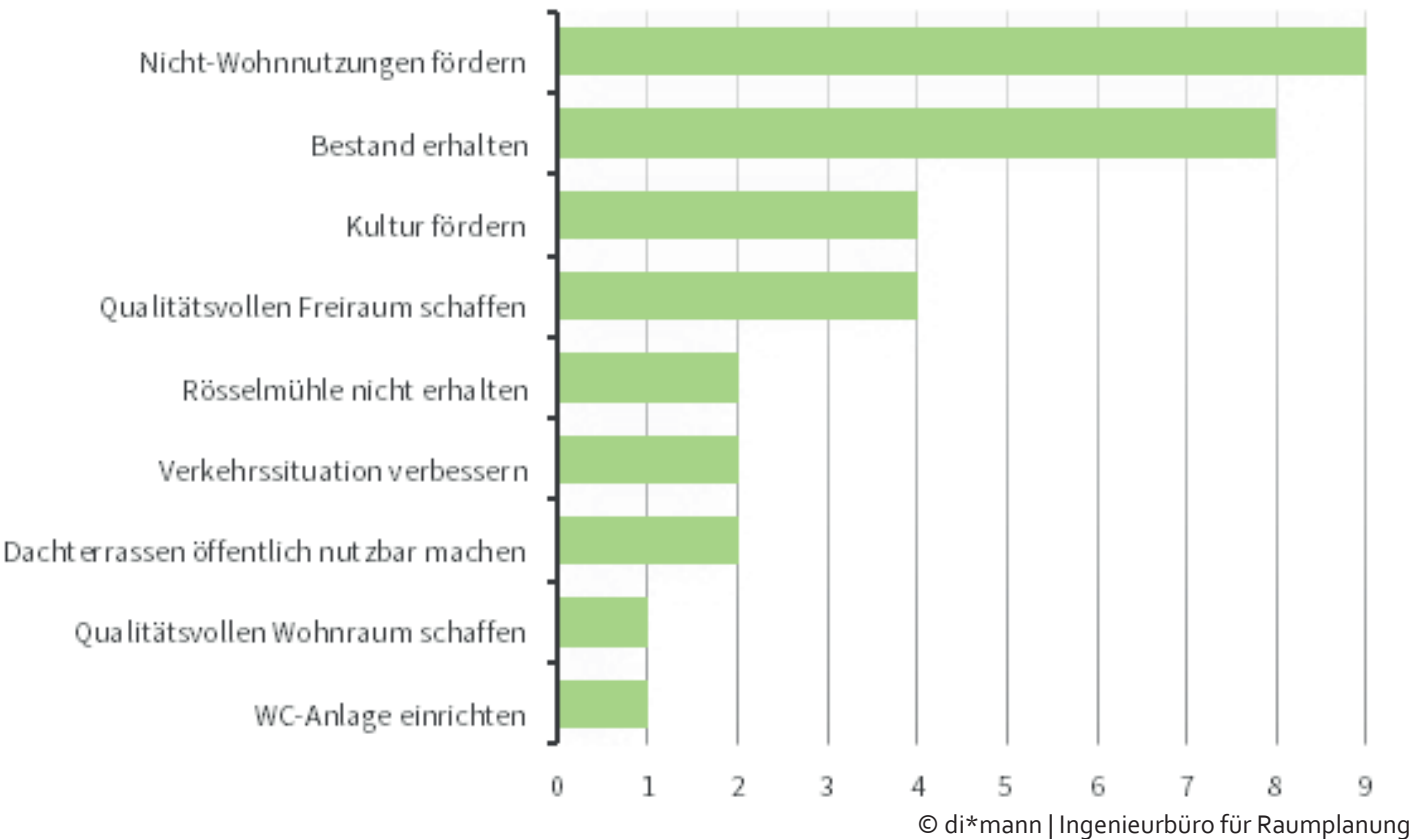
Mühlgang

RAHMENPLANUNG

ANREGUNGEN AUS DER BÜRGER: INNENBETEILIGUNG



Gestaltungsvorschläge



In unterschiedlichen Bürger: innen- und Stakeholderbeteiligungsformaten wurden zahlreiche Anregungen, Ideen und konkrete Vorschläge gemacht. Diese flossen teilweise direkt in der Rahmenplan ein, teilweise stellen diese eine Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals dar.

Besonders intensiv war der Diskurs unter anderem mit den Zwischen- nutzer: innen der Rösselmühle, mit den Proponent: innen der ‚Initiative Komitee Rösselmühle‘ und mit der Leitung des GGZ.

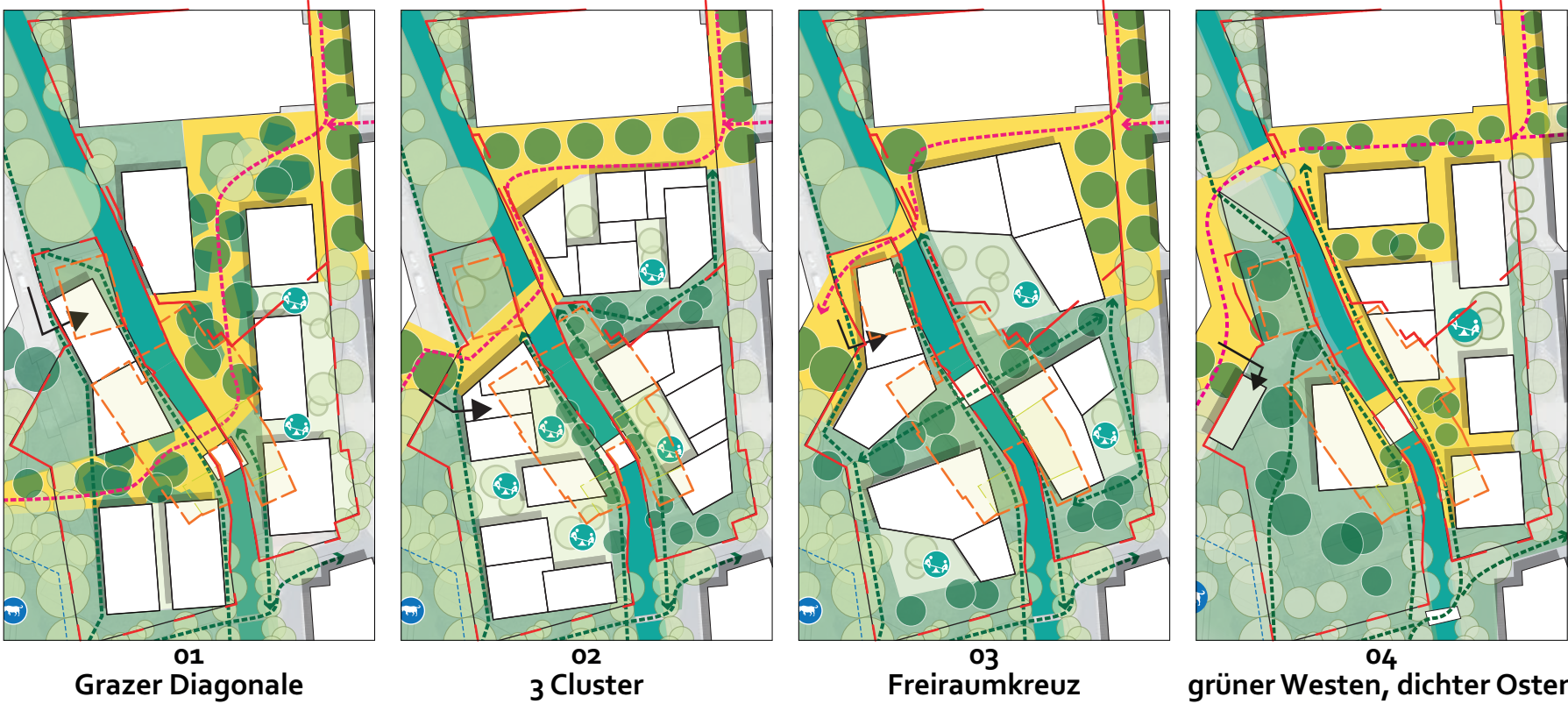
Nutzungsideen

- bestehende Zwischennutzungen Raum geben und weiterführen
- Künstler: innenateliers
- Erweiterung Johann-Joseph-Fux Konservatorium
- Erweiterung des GGZ durch betreutes Wohnen, Ausbildungsstätte für pflegende Angehörige, mehrfach nutzbare Seminarräume
- Erweiterung von benachbarten Schulen
- Veranstaltungsräume (v.a. in der Postgarage)
- Nahversorgungseinrichtungen (Supermarkt, Geschäfte, Bäckerei ...)
- Freiräume für die Nachbarschaft
- öffentliche WC-Anlagen
- hochwertiger Wohnraum
- Raum für Subkultur, Jugendliche
- Bibliothek, JUZ

Gestaltungsideen

- Viele Grünflächen und Bänke
- Dachlandschaften für Anrainer: innen nutzbar machen; Gebäude mit abgetreppten Terrassen
- Aufwertung Dreihackengasse
- Kulturelle Mehrfachnutzung sicherstellen
- Konsumationsfreie Indoor-Bereiche
- Radweg Rösselmühlgasse
- Fußläufige Durchwegungen und Verbindungen am Areal
- Kreuzung Rösselmühlgasse / Dreihackengasse für Fußgänger: innen verbessern
- Erhalt und gute Nutzung der bestehenden Gebäude

VARIANTENUNTERSUCHUNG



- + sehr großzügiger öffentlicher Raum
- + Ausrichtung zahlreicher Flächen zur ‚Diagonale‘
- ± Überbetonung der Richtung
- kleiner Platz an der Postgarage
- schlechte Erreichbarkeit des westlichen Teils der Postgarage
- nicht sehr organische Wegführung
- wenig organische Stadtraumgestaltung
- Erhalt des Bestands nicht / nur in kleinen Teilen möglich
- öffentliche Freiflächen mit wenig Naturbezug



- + in sich geschlossene neue Quartiere
- Bebauung ohne klare Adressen
- geringe Fassung des öffentlichen Raums
- keine öffentliche Durchwegung am Mühlgang
- dichte, schlecht belichtbare Bauplätze
- Erhalt der Bestandsbauten nicht möglich
- öffentliche Freiflächen mit geringer Qualität



- + in sich geschlossene neue Quartiere
- Bebauung ohne klare Adressen
- geringe Fassung des öffentlichen Raums
- keine öffentliche Durchwegung am Mühlgang
- Erhalt der Bestandsbauten nicht möglich
- in sich abgeschlossene öffentliche Freiflächen ohne öffentlichen Mehrwert

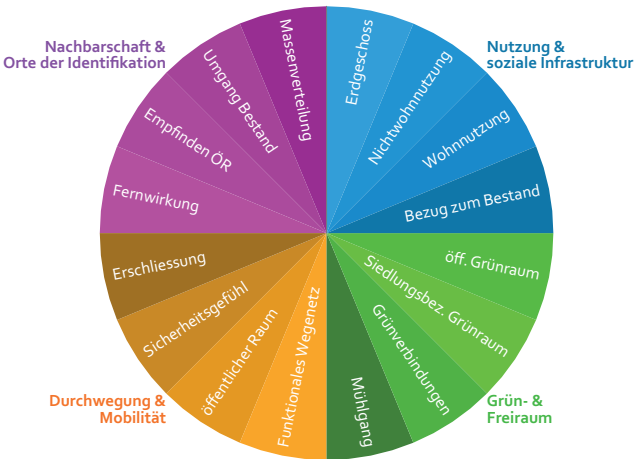


- sehr großzügiger öffentlicher Park & kleine halböffentliche Flächen
- Bestandspark insignifikant vergrößert
- Ungleichgewicht öff. Flächen
- große Distanzen
- mangelnder Bezug zu Reststadt
- Sehr dicht, kleine Abstände durch Balkone > geringe Wohnqualität
- Negative Auswirkungen durch Schall durch TG Einfahrt
- Unterbauung des neuen Parks durch TG > teuer erkaufte Grünfläche
- Mangelhafte halböffentliche Flächen
- kein Bezug zur Rösselmühle
- Erdgeschosszonen allseitig öffentlich
- Schlechte Durchwegung

Insgesamt wurden im Rahmen des zweiten Charrette-Workshops acht Varianten mit unterschiedlichen Zugängen und Schwerpunkten skizziert und im Szenario-Workshop ausgearbeitet. Alle acht Varianten wurden anhand eines Kriterienkatalogs bewertet und die Auswertungen in Sonnendiagrammen dargestellt.

Die dargestellten Szenarien wurden auf Basis der Analyse des Standorts, der Anforderungen der Fachabteilungen der Stadt Graz und der Projektentwickler: innen sowie der Gespräche im Rahmen der Bürger: innendialoge erarbeitet. Die Varianten sind prinzipielle städtebauliche Modelle mit einem hohen Abstraktionsgrad, der städtebauliche und stadträumliche Qualitäten sowie deren Auswirkungen auf die Nachbarschaft deutlich und leicht erkennbar macht. Damit ermöglichen diese Szenarien einen konstruktiven Dialog innerhalb des Planungsteams sowie mit den Expert:innen der Stadt Graz, den Projektentwickler: innen und den Bürger: innen.

Im Rahmen ausführlicher Diskussionen zwischen Auftraggeber: innen, Lenkungsgruppe und Planungsteam wurden die Kriterien gewichtet und wünschenswerte Entwicklungsszenarien definiert. So wurden Schritt für Schritt die wesentlichen Kriterien für den „Städtebaulichen Rahmenplan“ abgeleitet und für alle nachvollziehbar gemacht.

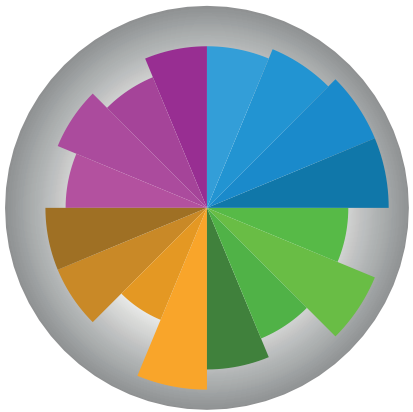


Legende Kriterienkatalog

VARIANTENUNTERSUCHUNG



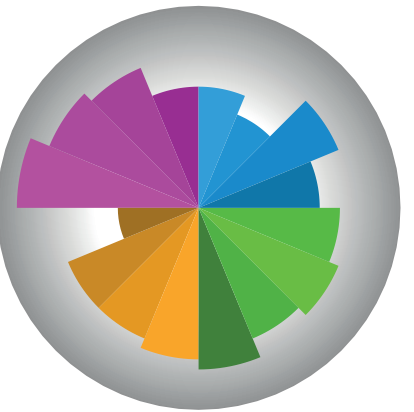
- + Wechselnd Rücken und Gesicht zu Mühlgang
- + Position zu Geriatrie im Osten
- ± Vergleich Laibach
- ± Durchwegung ggf. weiter südlich
- ± Mühlgang sehr privat
- ± Dreihackengasse als Sackgasse oder sanfter Übergang zu Geriatrie?
- Großer Anteil der Baukörper an Mühlgang
- Anordnung Nichtwohnen
- Öff. Grünraum rein linearöffentlich
- Schlechte Durchwegung



- + Organisation Halböffentlich - Öffentlich
- + Dialog mit Bestandsbauten in Ost und West
- + Repräsentation Postgarage
- + Klare urbane Kante zum Hof
- + Lärmschutz an Nordkante
- + Klare Platzfassung
- + Postgarage wird von „Park“ umgeben
- ± Größe Vorplatz Postgarage
- ± Öffnung zur Geriatrie >> Südosteck öffnen
- ± Vergleich Hasnerplatz mit Vorplatz Postgarage
- Nähe zur Geriatrie
- Verschwendet spannenden Bereich am Mühlgang f. halböffentliche Flächen



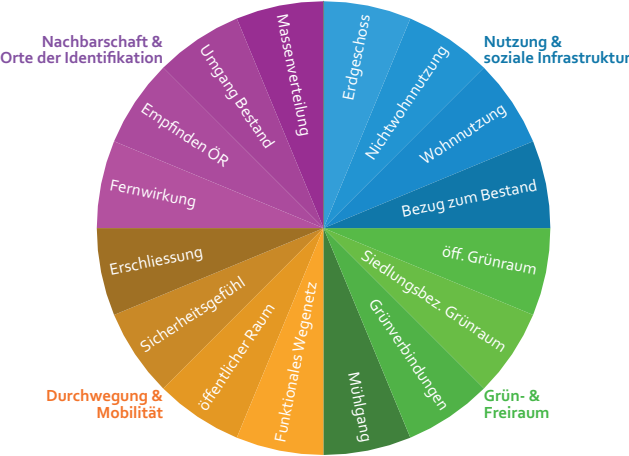
- + Gute Thematisierung des Mühlgangs
- + Unterschiedliche Freibereiche
- + Klare Trennung privat-öff
- + Park im Südosten
- ± Alle Häuser haben Vorderseite zum öff. Raum
- Ost-West-Achse = Zufahrt für Kraftwerk
- Unklare Verortung Nichtwohnen
- Mühlgang zu eng > wenig erlebbar
- Vorplatz Postgarage als Tasche > schwer kontrollierbar



- + Collective Memory
- + Kleiner Park im Südosten
- + Position zu Geriatrie
- + Gute Form des Parks im Nordwesten
- + Blickbezug von Oeverseegasse zu Postgarage
- + Unterschiedliche Freibereiche
- + Klare Trennung privat-öffentlich
- ± Belebter Zwischenbereich am Mühlgang
- ± Unklare Nutzung des Zwischenbereichs

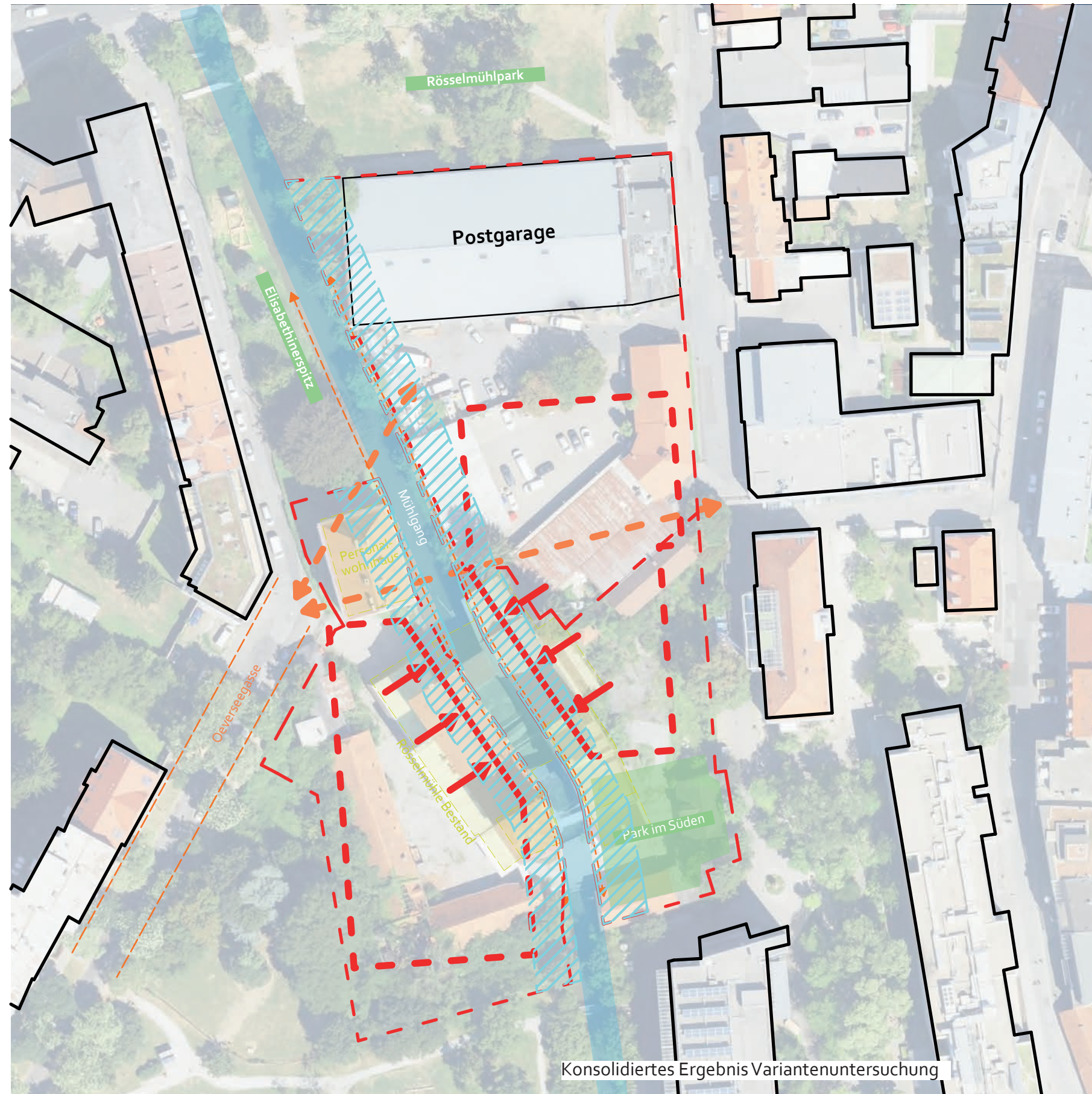
Erkenntnisse des Szenarienworkshops

- Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über Elisabethnergasse und Oeverseegasse, während die Dreihackengasse keinen zusätzlichen Erschließungsverkehr erhalten soll. Die meisten Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht, insgesamt werden ca.200 bis 300 Stellplätze geplant, davon maximal 80 mit Zufahrt über die Dreihackengasse.
- Fuß- und Radwegverbindungen werden verbessert bzw. ergänzt und sollen für eine bessere Verflechtung mit der Nachbarschaft sorgen, insbesondere in Nord-/Süd- und West-/Ost-Richtung.
- Eine bessere Querung der Rösselmühlgasse im Bereich der Dreihackengasse wird angestrebt.
- Es sollen rund 5.000 m² neue Freiflächen entstehen und dem gesamten urbanen Umfeld zur Verfügung stehen. Diese Grünflächen sollen kompakt sein und als eigenständige Freiräume wahrgenommen werden, wobei bestehende Bäume möglichst erhalten bleiben.
- Der Mühlgang und das Element ‚Wasser‘ sollen stärker als Gestaltungselemente integriert werden, um die Identität des Ortes zu stärken.
- Die Möglichkeit des Erhalts bestehender Gebäude wird eingehend geprüft. Die Postgarage steht unter Denkmalschutz und bleibt in ihrer äußeren Gestalt unverändert.
- Über die gesamte Planung soll an das kollektive Gedächtnis erinnert werden, z.B. durch Reminiszenzen an den Bestand und das „Rösselmühl-Feeling“.
- Die umliegende Nachbarschaft und speziell das Hospiz-Gebäude im GGZ-Gelände soll bei der Planung gebührend berücksichtigt werden.



Legende Kriterienkatalog

VARIANTENUNTERSUCHUNG - VORGABEN FÜR DIE RAHMENPLANUNG



Folgende konkrete städtebauliche Vorgaben wurden im Rahmen der Diskussionen in der Lenkungsgruppe definiert:

- **Freiraum vor der Postgarage:** Südlich der Postgarage soll ein großzügiger Freiraum situiert werden. Dieser sollte sich mit dem Elisabethinspitz und mit dem Rösselmühlpark verbinden und ein dicht gewobenes Freiraumnetz bilden, vielfältige Funktionen aufnehmen und ein neues öffentliches Zentrum darstellen. Diese Konstellation erlaubt eine noch intensivere Nutzung der Postgarage und verspricht eine gut nutzbare Sockelzone der neuen Bebauungen.
- **Park im Süden:** Auf der Südseite des östlichen Grundstücksteils ergänzt eine Parkfläche auf beiden Seiten des Mühlgangs die Grünflächen des GGZ.
- **Hochpunkte:** An der Stelle der Rösselmühle sollte der historische Bestand des ehemaligen Mühlgebäudes eine Referenz für die neuen Hochpunkte bilden und auch den Verlauf des Mühlgangs weithin sichtbar machen.
- **Bestandsnutzung:** Der Rahmenplan soll den Erhalt sowohl des Personalwohnhauses als auch der Mühle (ganz oder teilweise) ermöglichen.
- **Mühlgang:** Ein attraktiver Zugang zum Mühlgang bzw. eine erlebbare, sichere Nutzung von Wasserflächen sollten vorgeschlagen werden. Auf beiden Seiten des Mühlgangs sollen befestigte, nicht zu breite Wege Nord-Süd-Verbindungen ermöglichen.

RAHMENPLAN

Der vorliegende städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, mit dem die Entwicklungspotenziale des Areals ausgelotet, das öffentliche Interesse formuliert, eine Baumassen- und Freiflächenverteilung festgelegt, Perspektiven für die zukünftige Nutzungsverteilung aufgezeigt und die bauliche Ausnutzbarkeit geprüft werden können.

In einem klar strukturierten Vorgehen werden die Standortvoraussetzungen zusammengetragen, erforscht und kompakt kommuniziert. Mögliche Entwicklungsvarianten werden verständlich und nachvollziehbar aufgezeigt, evaluiert, diskutiert und abgewogen. Darüber hinaus werden städtebauliche Handlungsspielräume sowie Rahmenbedingungen präzise zusammengefasst.

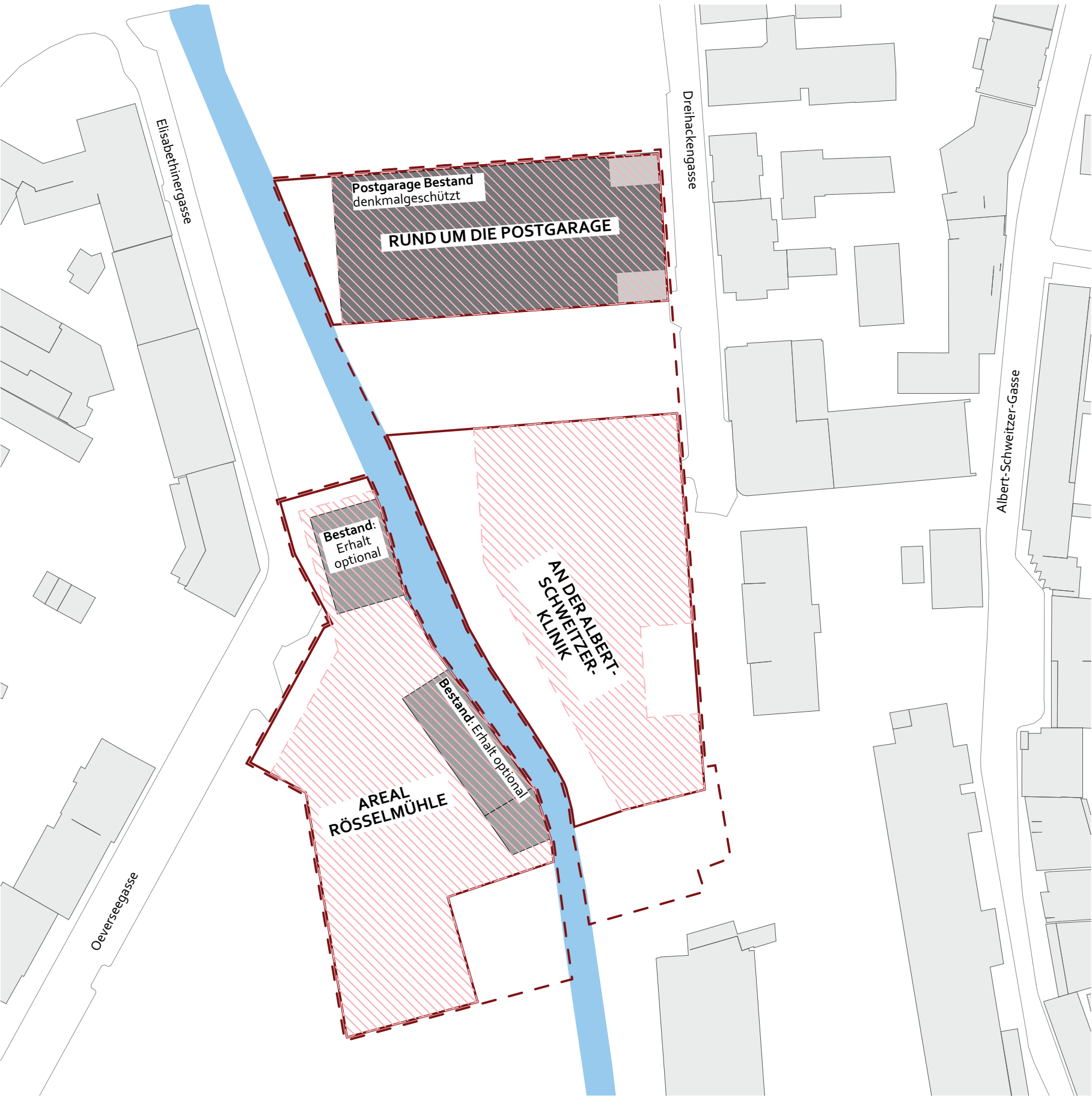
Der Rahmenplan ist nicht rechtsverbindlich. Er wird dem Gemeinderatsausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung vorgelegt und soll vom Gemeinderat beschlossen werden. In weiterer Folge stellen der Rahmenplan und die darin formulierten städtebaulichen Ziele und Vorgaben eine Grundlage für die mögliche Flächenwidmungsplanänderung, die städtebaulichen Verträge, sowie weiterführende, qualitätssichernde Verfahren, wie Wettbewerbsverfahren für Architektur, Freiraum, usw. dar. Die Ergebnisse dieser weiterführenden Präzisierungen bilden wiederum die Grundlage für mögliche Bebauungspläne.

Im Zuge der Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanung wird empfohlen, Qualitäten, städtebauliche Vorgaben, Nutzungsverteilung, Termine, die weitere Vorgangsweise etc. in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Graz und den Grundeigentümer: innen/Projektentwickler: innen zu regeln.

Nach Vorlage eines konkretisierten Vorentwurfs kann aufbauend auf den vorliegenden Konzepten und Vertragsgrundlagen ein Bebauungsplan erstellt werden.

Kooperative Verfahren, wie dieses hier angewandte Charrette-Workshopverfahren, stehen für die laufende und intensive Einbeziehung interdisziplinärer Expert: innen, Entscheidungsträger: innen, Stakeholder und Interessierter sowie für transparente Entscheidungswege. Diese integrative Vorgehensweise sollte in allen Planungs- und Realisierungsschritten kontinuierlich weiterverfolgt werden. Das heißt beispielsweise, die Kommunikation zwischen allen Beteiligten, mit den Stakeholdern und der Stadtöffentlichkeit über die Charrette hinaus aufrechtzuerhalten. Dies erhöht die Ausgewogenheit und Qualität des Projekts, integriert vielfältige Interessen, verbessert die Akzeptanz des Projekts in der Öffentlichkeit und steigert in der Folge dessen Attraktivität und Nutzungsintensität.

RAHMENPLAN



In einem ersten Schritt gliedert der Rahmenplan das städtebauliche Planungsgebiet in drei ‚Baufelder‘:

- 1. Areal ‚Rund um die Postgarage‘
- 2. Areal ‚An der Albert-Schweitzer-Klinik‘
- 3. Areal ‚Rösselmühle‘

Innerhalb dieser Baufelder werden ‚bebaubare Flächen‘ ausgewiesen.

Die Bestandsbauten ‚Personalwohnhaus‘ und Rösselmühle‘ sind grafisch dargestellt und können erhalten bleiben.

Die in der nebenstehenden Grafik weißen Flächen innerhalb des Planungsgebiets werden in der Folge als öffentliche Freiflächen ausgewiesen.

LEGENDE

Projektgebiet

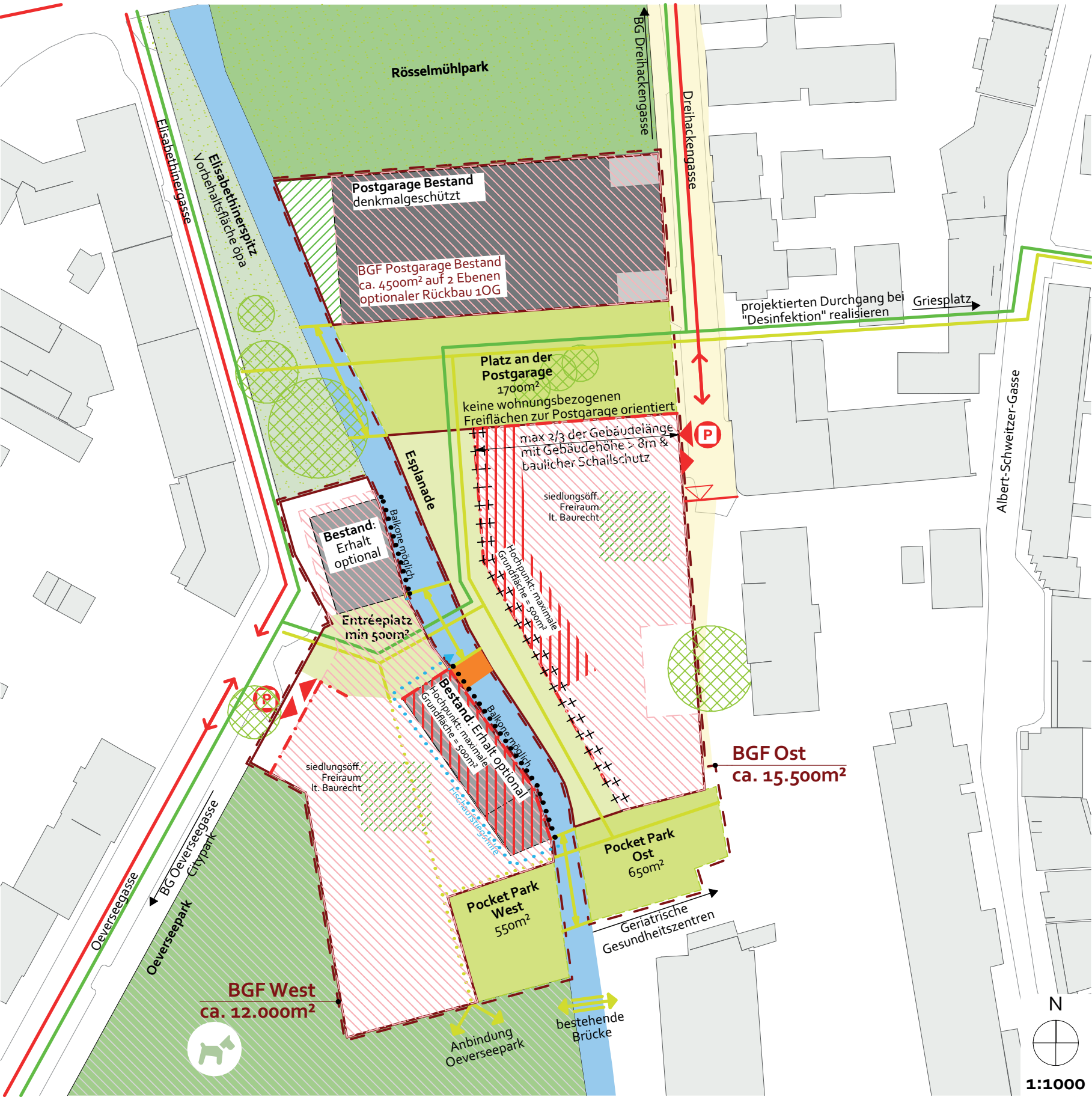
Gebäude Bestand

Gebäude Bestand, denkmalgeschützt

Baufeld

bebaubare Fläche

RAHMENPLAN



Öffentliche Freiflächen

2.900 m² öffentliche Freiflächen sind präzise definiert und werden im Flächenwidmungsplan festgeschrieben.

Auf den Baufeldern sind zusätzlich 2.000 m² als öffentliche Freifläche vorzusehen, diese werden im Flächenwidmungsplan als Aufschließungserfordernis ausgewiesen. Ein Teil dieser Flächen ist im Rahmenplan bereits räumlich und in seiner Mindestdimension festgelegt, ein anderer Teil wird entwurfsabhängig definiert.

Darüber hinaus sind auf den Baufeldern gemeinschaftliche Freiflächen vorzusehen, deren genaue Größe sich aus dem Baugesetz ableitet. Erhaltenswerter Baumbestand ist planlich festgehalten.

Bauliche Ausnutzbarkeit

Die Ausnutzbarkeit der bebaubaren Flächen ist durch maximale Bruttogeschossflächen, maximale Gebäudehöhen, Anbauverpflichtungen und die Ausweisung der Standorte für zwei mögliche Hochpunkte definiert.

In der Postgarage ist durch einen nachträglichen Einbau derzeit ein zweites Geschöß vorhanden. Sollte durch einen möglichen Umbau diese BGF reduziert werden, kann die BGF im Areal „An der Albert-Schweitzer-Klinik“ aliquot erhöht werden.

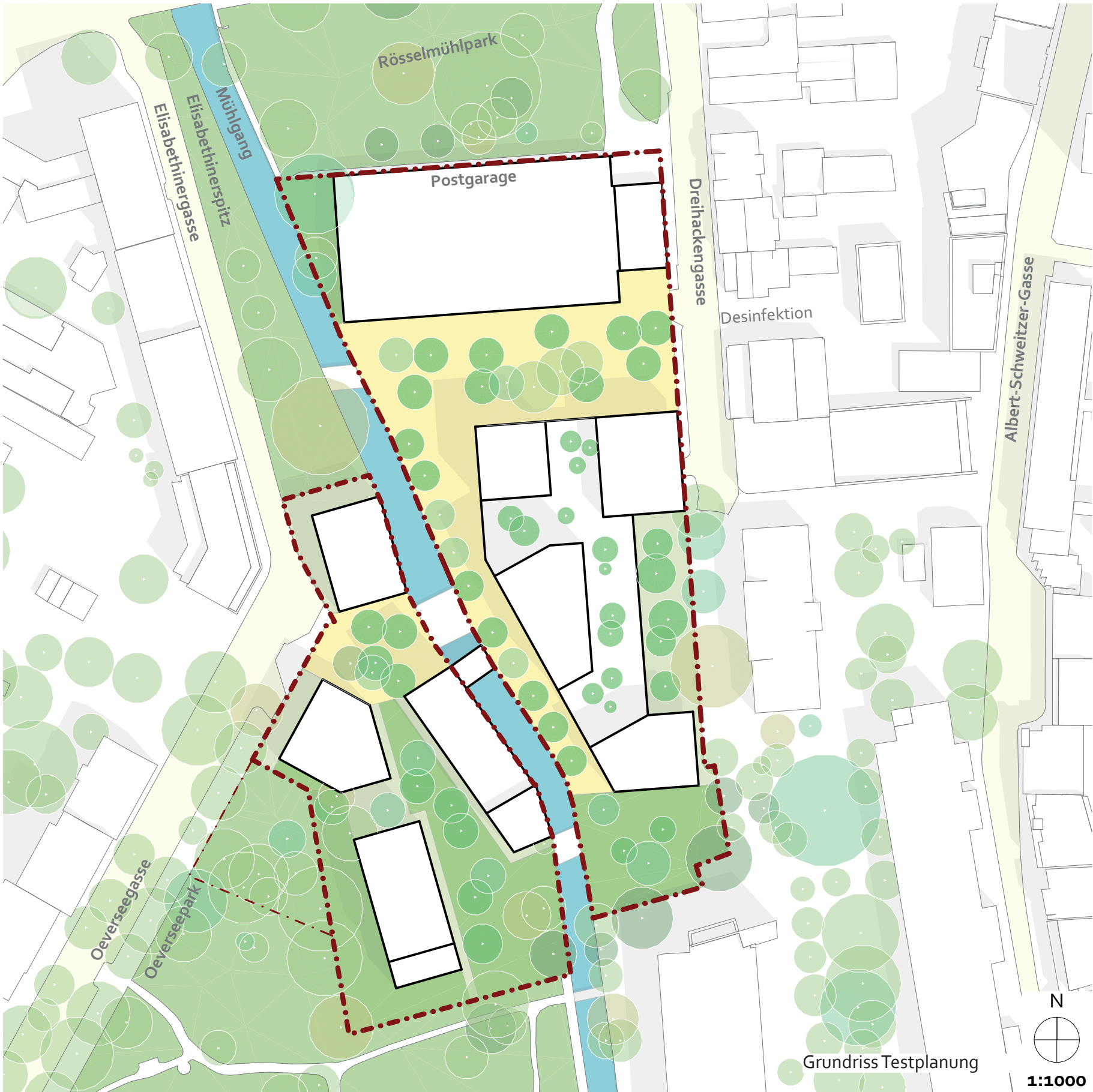
Mobilität

Die öffentlichen Fuß- und Radwegverbindungen inklusive der geplanten neuen Brücken über den Mühlgang sind in ihrer prinzipiellen Lage dargestellt.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen und zur Anlieferung sind in ihrer Anzahl und Lage festgelegt.



TESTPLANUNG

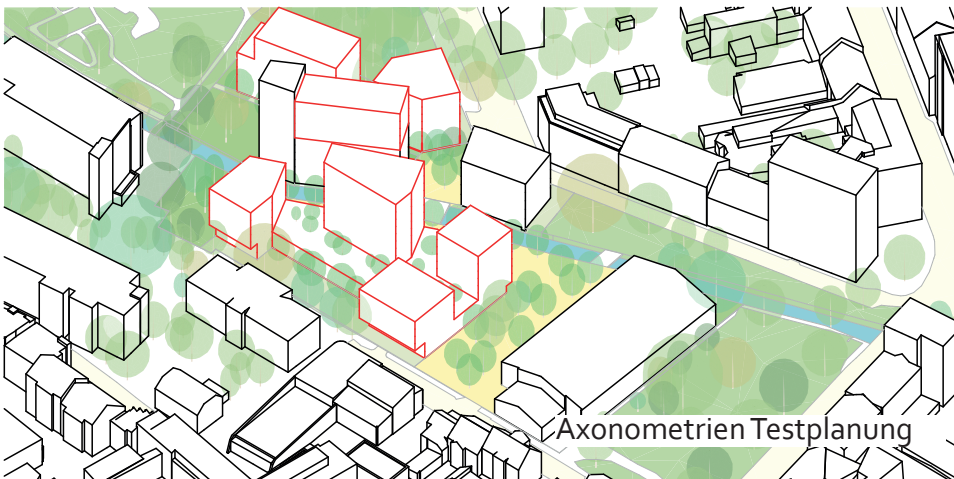
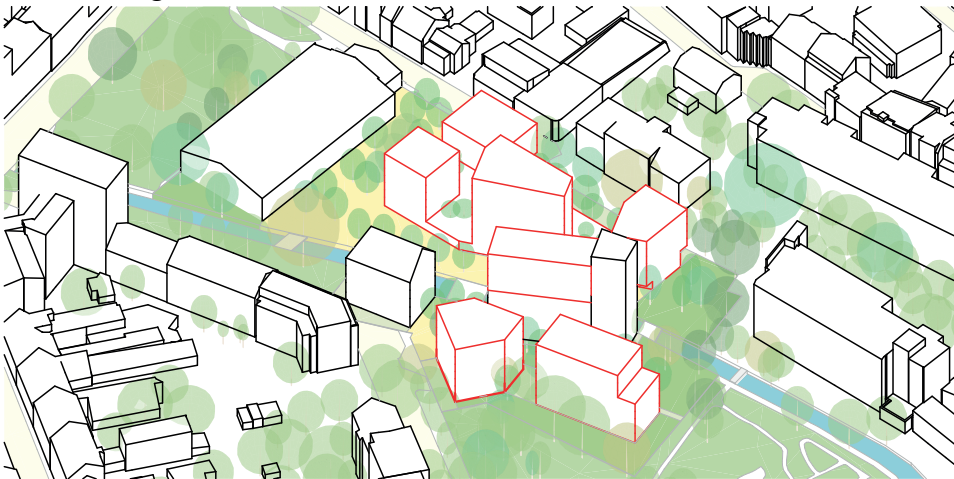


Um die abstrakten inhaltlichen Festlegungen räumlich und gestalterisch nachvollziehbar zu machen und ihre stadträumlichen Auswirkungen überprüfen zu können, werden die planlichen Darstellungen und verbalen Erläuterungen durch eine Testplanung ergänzt. Das dreidimensional abgebildete Baumassenkonzept stellt weder einen Entwurf noch eine Festlegung für die späteren Projekte dar.

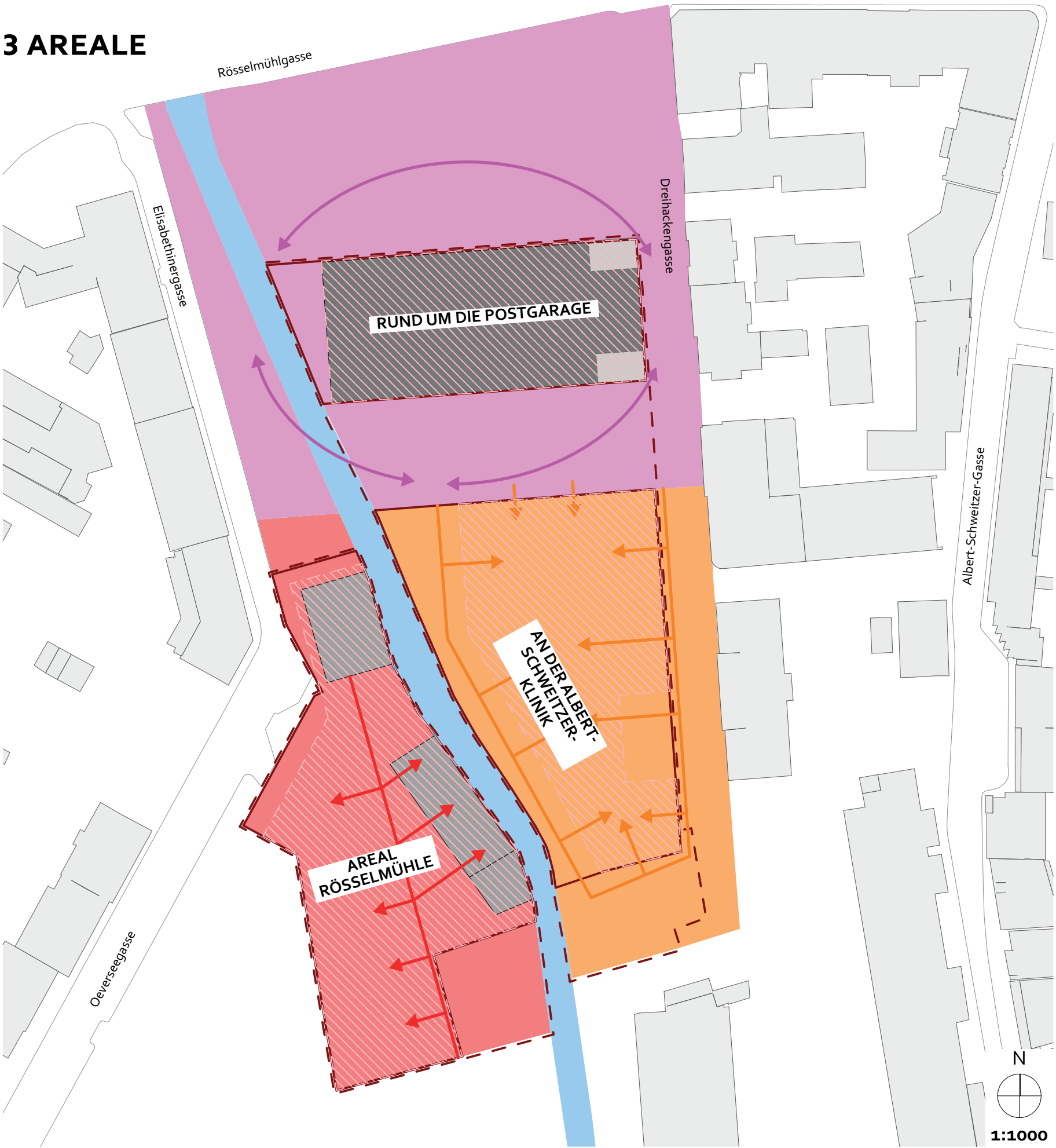
Die vorliegende Testplanung hat zwei wesentliche Aufgaben:

1. Sie dient dazu, die abstrakten inhaltlichen Vorgaben räumlich und gestalterisch nachvollziehbar zu machen und einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Die stadträumlichen Auswirkungen der Vorgaben können anhand dieser beispielhaften, konkretisierten Baumassenstudie überprüft werden. Dabei werden Aspekte wie Beschattung, Belichtung, Windkomfort, Anlieferung, Flächenausnutzung usw. betrachtet.
2. Die Intentionen des Rahmenplans sollen mithilfe dieses Baumassenkonzepts verdeutlicht und verständlicher kommuniziert werden.

Alle wesentlichen Erkenntnisse, die aus der Testplanung abgeleitet wurden, sind in den Rahmenplan rückgespiegelt und in diesen eingearbeitet worden. Somit sind die Vorgaben des Rahmenplans die einzigen verbindlichen Festlegungen und relevanten Empfehlungen für die weiteren Bearbeitungsschritte.



3 AREALE



Der Rahmenplan sieht 3 Bereiche vor, die gemeinsam betrachtet und städtebaulich geplant werden, aber zeitlich und organisatorisch unabhängig voneinander entwickelt werden können. Zusammen bilden die drei sehr unterschiedlichen Nachbarschaften ein städtebauliches Ensemble und etablieren einen charaktervollen, abwechslungsreichen und vielfältig genutzten Stadtraum.

1. Rund um die Postgarage

Der denkmalgeschützte Solitär der Postgarage prägt den Stadtraum und definiert (zusammen mit den Hochpunkten der ehemaligen Rösselmühle) diese unverwechselbare Adresse. Die intensive Nutzung des in vier Teile gegliederten Freiraums und die vielfältige, für Graz teils einzigartige beinahe 24-Stunden-Nutzung der Postgarage beleben den Standort.

2. An der Albert-Schweitzer-Klinik

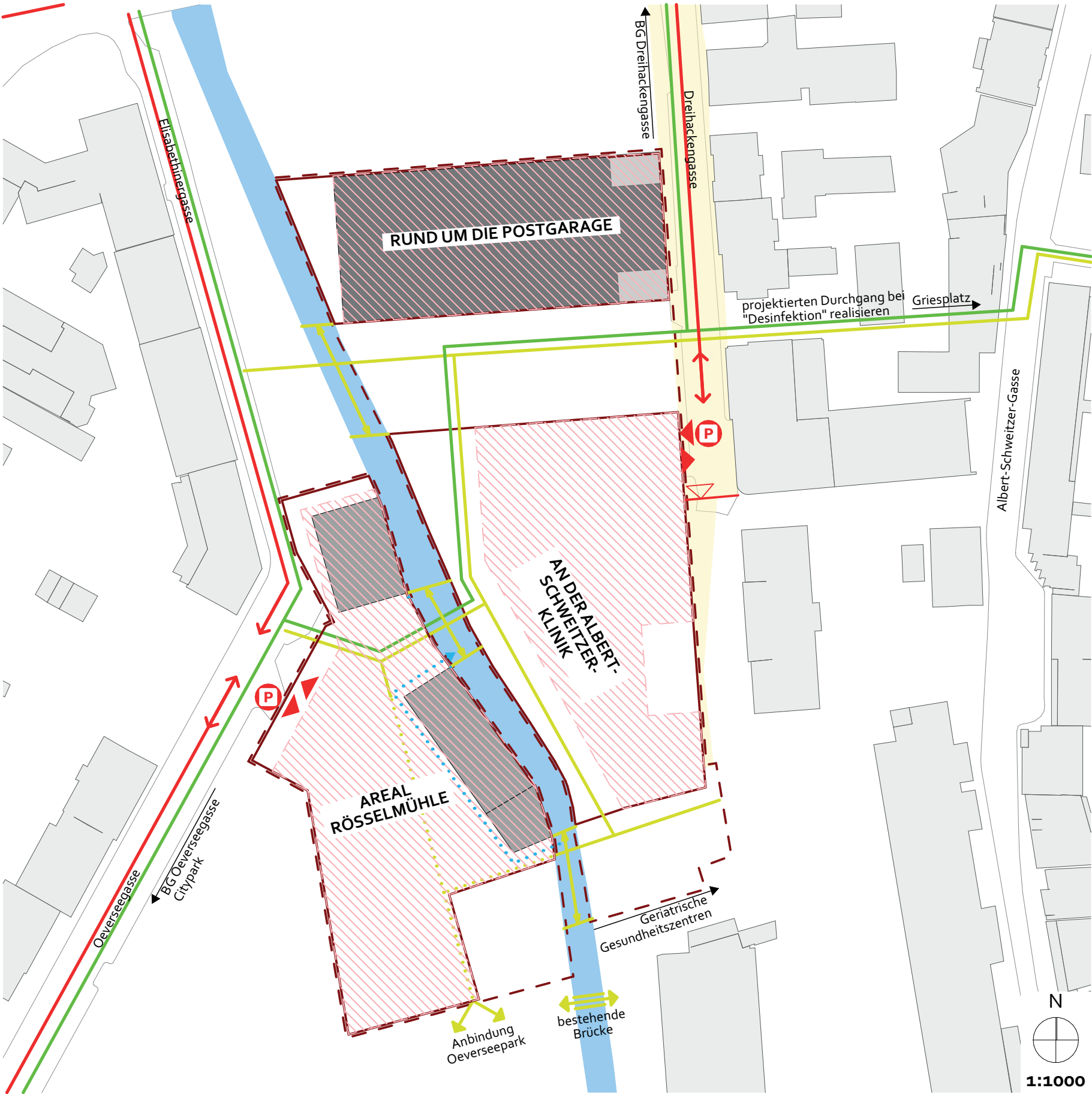
Mühlgang und Albert-Schweitzer-Klinik / GGZ prägen diese Nachbarschaft. Vielfältige Nutzungen im Sockelgeschoß und punktförmige Wohnhäuser um einen Dachgarten nutzen die Gunstlage am Wasser und an der urban genutzten Postgarage und sorgen ihrerseits für zusätzliche Frequenz im rundum laufenden öffentlichen Raum.

3. Areal Rösselmühle

Zwischen Elisabethinerspitz, Mühlgang und Oeverseepark verstärkt eine kleingliedrige, durchlässige Bebauung die entspannte, ruhige Atmosphäre und gibt dem Ort einen eigenständigen Charakter. Der Erhalt von Teilen der bestehenden Bebauung erscheint hier möglich und wünschenswert.

- LEGENDE
- Projektgebiet
 - Gebäude Bestand
 - Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
 - Baufeld
 - bebaubare Fläche
 - Rund um die Postgarage
 - An der Albert-Schweitzer-Klinik
 - Areal Rösselmühle
 - Erschließungsseite

WEGVERBINDUNGEN



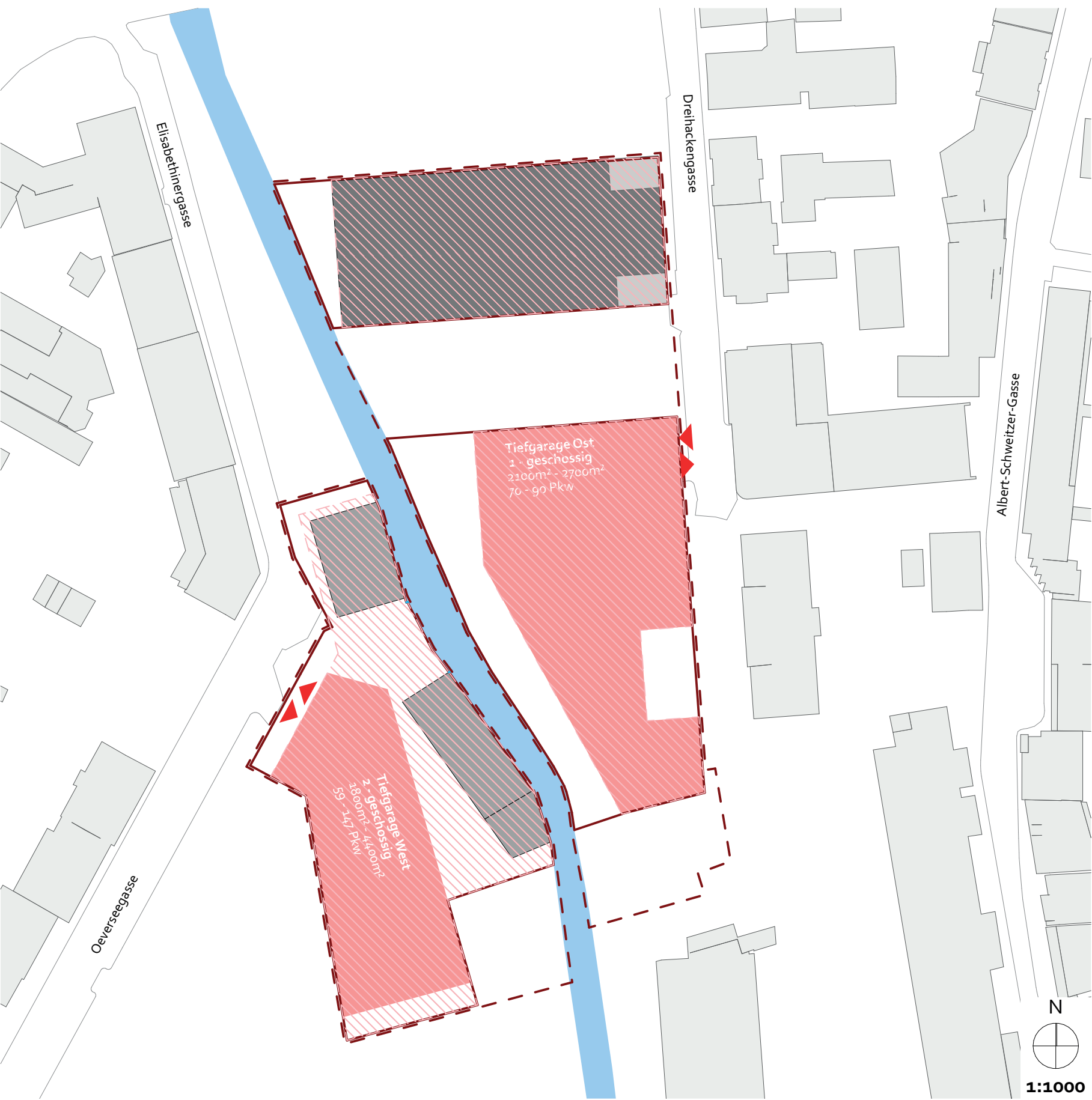
Eine wesentliche Grundlage für die notwendige Mobilitätswende sind attraktive Fuß- und Radwege. Dafür erscheint es unerlässlich, vielfältige Wegverbindungen anzubieten, die zugleich kurz, sicher und attraktiv sind. Dies bedeutet, dass sie Abkürzungen zu bestehenden Straßenräumen bieten, möglichst getrennt vom hochfrequenten Kfz-Verkehr verlaufen, ein hohes subjektives Sicherheitsempfinden vermitteln, abwechslungsreich gestaltet sind, möglichst viel Schutz vor Witterungseinflüssen, Wind, Hitze, Kälte bieten und wohltuend abwechslungsreich sind.

Umgebende Stadträume und wichtige Ziele in der Umgebung (Griesplatz, Citypark, ...) werden durch das neue Wegenetz im Gebiet sowohl für neue Bewohner: innen als auch Nachbar: innen zu Fuß und mit dem Fahrrad leichter, attraktiver und sicherer erreichbar. Das Areal wird so mit seiner Nachbarschaft eng verwoben.

Kfz-Verkehr ist notwendig, soll aber minimal gehalten werden. Die Anbindung des Areals für den Kfz-Verkehr an das umgebende Straßennetz bleibt unverändert. Zufahren ist über die Elisabethengasse, die Oeverseegasse und die Dreihackengasse (von Westen), das Abfahren nur über die Oeverseegasse und die Dreihackengasse (nach Osten) möglich. Eine Querung des Mühlgangs ist für Kfz nicht möglich.

- LEGENDE
- Projektgebiet
 - Gebäude Bestand
 - Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
 - Baufeld
 - bebaubare Fläche
 - Ein- & Ausfahrt Tiefgarage
 - Anlieferung Gewerbe
 - MIV, Fahrtrichtung
 - Fußverkehr
 - öff. Durchgang auf Privatgrund
 - Radverkehr
 - Querungsbereich Mühlgang
 - Fischaufstiegshilfe

PKW STELLPLÄTZE

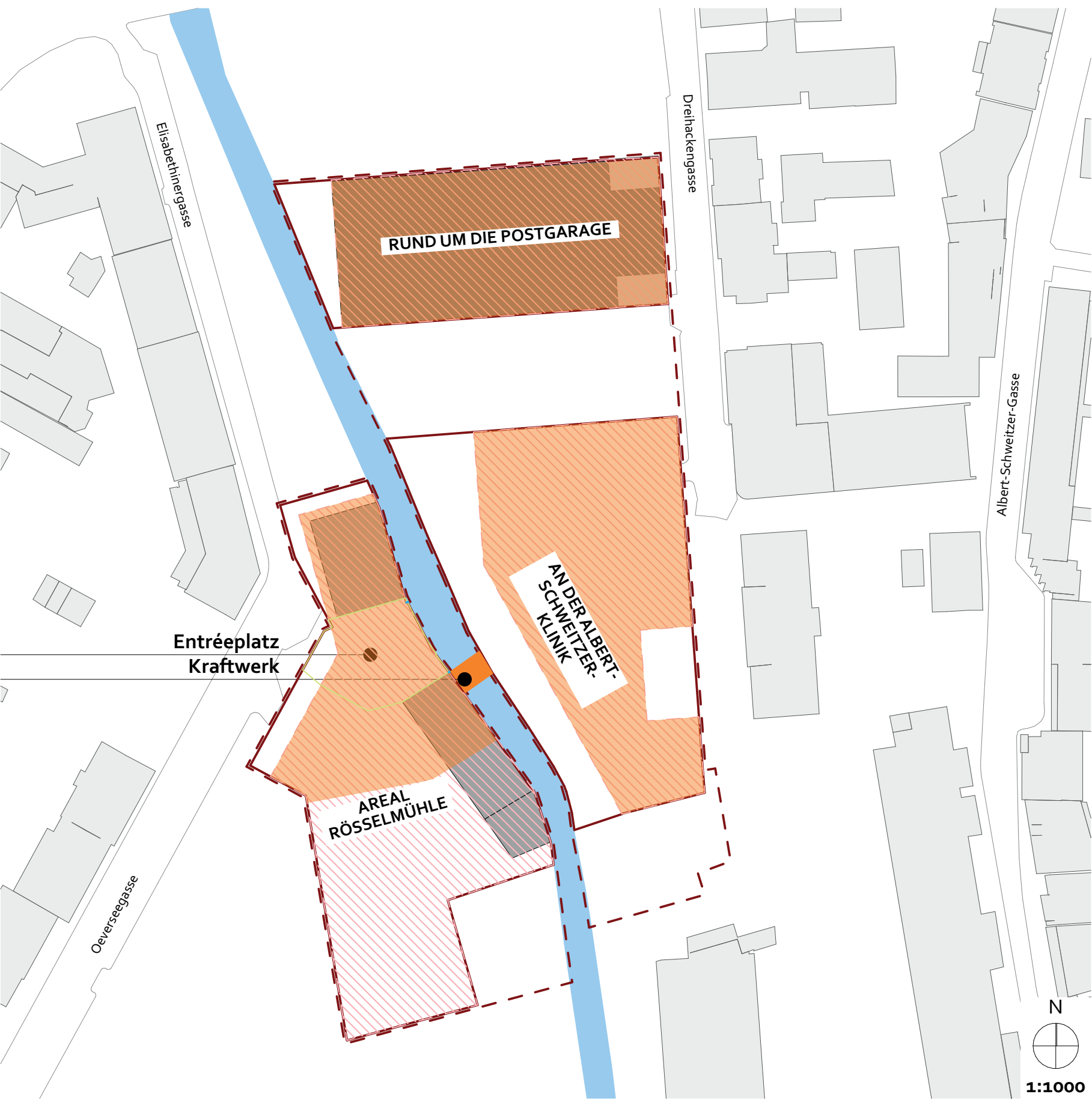


Für die Abschätzung des Stellplatzbedarfes wurden in Abstimmung mit der Stadt Graz Annahmen hinsichtlich eines möglichen Nutzungsmixes getroffen. Für diese Nutzungen wurde auf Basis von Referenzwerten aus der Literatur und aus Stadtentwicklungsgebieten wie Reininghaus oder Smart City ein mit der Stadt abgestimmter fachlich fundierter nutzungs-spezifischer Stellplatzschlüssel angenommen und daraus der Stellplatzbedarf abgeleitet.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung dieser Stellplätze wurde als Rahmenbedingung berücksichtigt, dass das zukünftige über die Dreihackengasse erschlossene Stellplatzangebot das aktuell in der Postgarage Vorhandene nicht übersteigen darf.

- LEGENDE
- Projektgebiet
 - Gebäude Bestand
 - Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
 - Baufeld
 - bebaubare Fläche
 - Ein- & Ausfahrt Tiefgarage
 - Bereich f. Tiefgarage

NUTZUNGSVERTEILUNG



Die zukünftigen Nachbarschaften auf dem Areal Rösselmühle / Postgarage sollen vielfältig genutzt werden. Dabei sind Bereiche für Geschäfte, Läden, Gastronomie, öffentliche Angebote sowie Nutzungen im öffentlichen Raum vorgesehen. Zudem besteht die Möglichkeit, das Angebot der Geriatrie Gesundheitszentren der Stadt Graz zu erweitern, Ateliers und Werkstätten anzusiedeln sowie unterschiedliche Wohnformen hinsichtlich Typologien, Größen und Eigentumsverhältnissen zu entwickeln.

Der städtebauliche Rahmenplan basiert auf der Zielsetzung eines vielfältig durchmischten Stadtraums, der auch einen Mehrwert für das bestehende urbane Umfeld liefert. Entsprechend sind die Baufelder so gestaltet, dass einerseits zahlreiche nutzungsneutrale Flächen entstehen, und andererseits durch die Entwicklung vielfältiger Gunstlagen Nicht-Wohnnutzungen nicht nur möglich, sondern gezielt gefördert werden.

Die Nutzungsverteilung, die gemäß den Vorgaben der Auslobung (max. 3/5 Wohnnutzungen) geplant wurde, ist in der vorgeschlagenen Testplanung berücksichtigt worden. Diese Vorgaben sowie die daraus resultierenden Voraussetzungen für eine dementsprechende Nutzungsverteilung wurden in den Rahmenplan eingearbeitet.

Die identitätsstiftende Postgarage soll weiterhin, idealerweise sogar verstärkt, als Veranstaltungsort genutzt werden. Der umlaufende öffentliche Raum bietet hierfür ein vielversprechendes Potenzial.

Die Nachbarschaft an der Albert-Schweitzer-Klinik weist im ein- bis zweigeschossigen Sockel vielfältige, optimal nutzbare Raumpotenziale für allerlei Nichtwohnnutzungen aus. Auf die besonderen Bedürfnisse des Hospizes wird Rücksicht genommen. Besonders der Süd-West orientierte Stadtraum am Mühlgang empfiehlt sich beispielsweise für stimmungsvolle gastronomische und kulturelle Nutzungen. Die darüberliegenden Baukörper sind flexibel nutzbar und eignen sich für jegliche Nutzungen mit geringerem Publikumsverkehr.

In der Nachbarschaft am Areal Rösselmühle sind rund um den ‚Entréeplatz‘ im Erdgeschoß ‚Nicht-Wohnnutzungen‘ vorgesehen. Hier wäre eine Weiterführung und Weiterentwicklung der bestehenden Zwischennutzungen gut vorstellbar. In den Bestandsbauten bieten sich ‚ungewöhnlichere‘, möglicherweise in Graz einzigartige, Nutzungsangebote an.

- LEGENDE
- Projektgebiet
 - Gebäude Bestand
 - Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
 - Baufeld
 - bebaubare Fläche
 - Nichtwohnnutzung Erdgeschoss
 - Kraftwerk

DENKMALSCHUTZ - POSTGARAGE

Die Postgarage ist denkmalgeschützt. Im Rahmen des Workshops wurde auch der Landeskonservator Dr. Christian Brugger einbezogen. Seine Aussagen zur Postgarage sind sehr eindeutig:

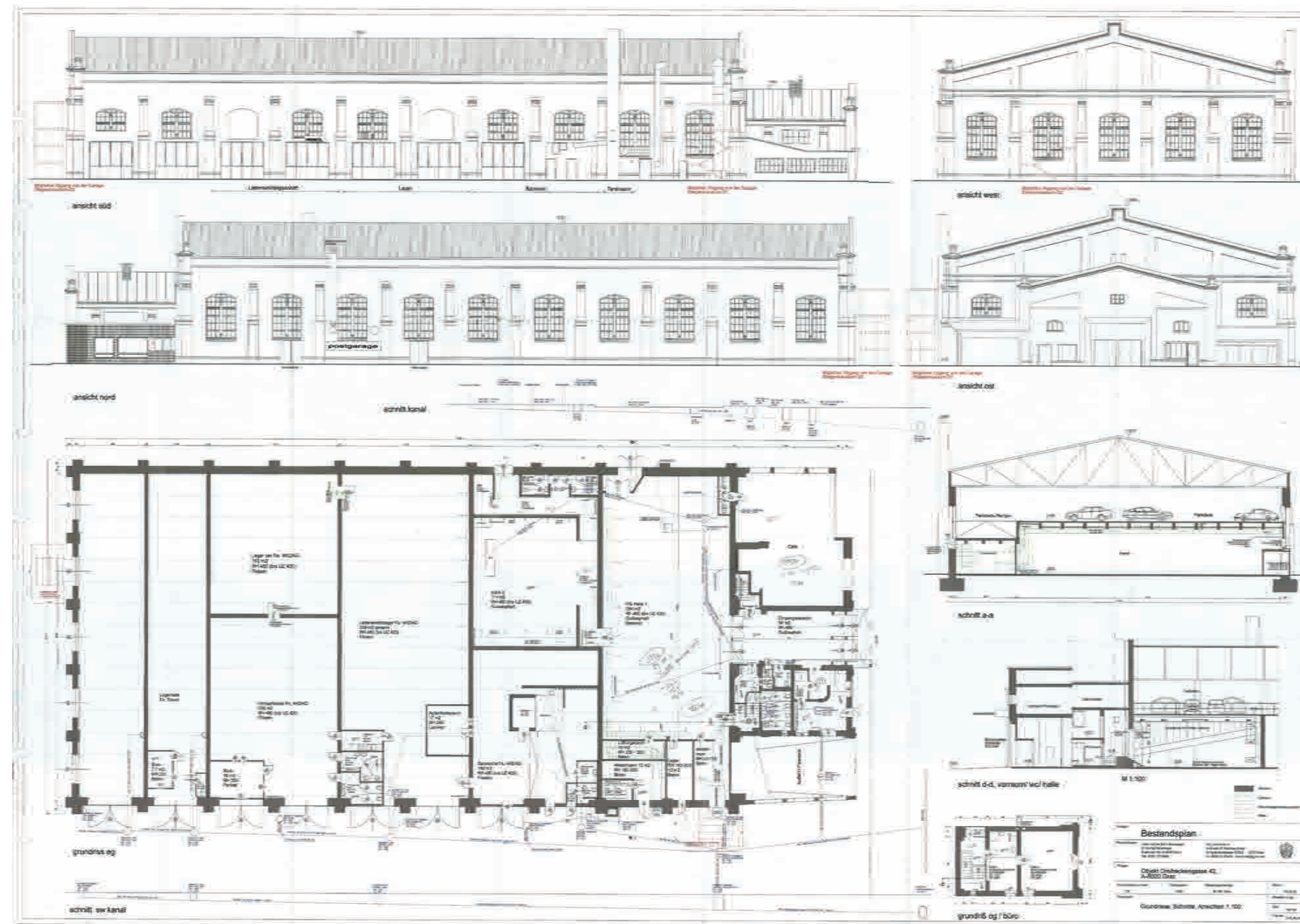
- Die Postgarage muss als Solitärgebäude erhalten werden, eine Veränderung der äußeren Form ist ausgeschlossen.
- Ein Rückbau der nicht historischen Anbauten an der Ostseite des Gebäudes ist laut BDA möglich.
- Ein (teilweiser) Rückbau des nachträglich eingebauten ersten Obergeschoß ist möglich bzw. wäre wünschenswert.
- Nutzungsänderungen der Postgarage tangieren den Denkmalschutz nicht direkt.

Derzeit wird die Postgarage im Erdgeschoß durch Geschäfte und einen Veranstaltungsraum / Club genutzt, das erste Obergeschoß dient als Garagendeck.

Bei der Testplanung und der damit einhergehenden dargestellten Brut- togeschoßfläche wurde davon ausgegangen, dass das nachträglich eingebaute erste Obergeschoß entfernt wird und die Halle lediglich eingeschösig, ebenerdig genutzt wird, die BGF Postgarage wurde in den Kalkulationen mit 2.300m² berücksichtigt. Selbstverständlich kann die Postgarage aber auch teilweise oder gänzlich im derzeitigen Status bleiben, die vorhandene BGF ist bei der städtebaulichen Gesamt-BGF entsprechend zu berücksichtigen.

Vor allem die Clubnutzung hat im Grazer Stadtgebiet eine weitgehende Alleinstellung und passt optimal zum Charakter des Gebäudes. Ein Aufrechterhalten und, ggf. Intensivieren und Ergänzen dieser Nutzung wird auch im Sinn einer städtischen kulturellen Vielfalt empfohlen und als identitätsstiftend für das Quartier angesehen.

Da diese Abend- und Nachtnutzung für eine zukünftige Wohnbebauung einen möglichen Konflikt darstellt, sollte darauf geachtet werden, dass sich die Clubbesucher und Gäste bei der Nutzung der Freiflächen am Abend und in der Nacht möglichst nicht südlich der Postgarage, also auf dem Platz an der Postgarage, aufhalten. Ebenso hat die neue Bebauung am Areal mit der Ausrichtung der Nutzungen und mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen darauf zu reagieren, um zukünftigen Konflikten entgegen zu wirken.[



BESTANDSGEBÄUDE



Das Areal der Rösselmühle ist bzw. war sehr heterogen bebaut. Die Bauten unterscheiden sich in Nutzung, Größe, Alter, Bauweise und Bedeutung deutlich. Durch einen Brand und den danach erfolgten Abbruch sind die Hauptbauten auf der Ostseite des Mühlgangs nicht mehr vorhanden. Die beiden wesentlichen Bauten auf der orografisch rechten, westlichen Seite des Mühlgangs sind das ehemalige Personalwohnhaus und die Mühle inklusive charakteristischem Silo.

Die restlichen, meist eingeschossigen Bauten am Areal sind für Stadtbild und Stadtraum weitgehend unerheblich, der Bauzustand und die Raumzuschnitte lassen keine hochwertige Nutzung zu.

Personalwohnhaus

Das Personalwohnhaus nördlich der Rösselmühle wurde ursprünglich anfangs des 20. Jahrhunderts errichtet und nach Beschädigungen während des zweiten Weltkriegs teilweise neu aufgebaut, der Innenausbau allerdings nie zur Gänze fertig gestellt.

Es verfügt auf vier Geschoßen über gut nutzbare hohe Räume, der Dachraum ist ausbaubar. Augenscheinlich ist der Erhaltungszustand in Ordnung, die Standfestigkeit der Fundamente am Mühlgang ist zu überprüfen.

Mühle

Das Mühlengebäude, bestehend aus dem zentralen Gebäude der „Absackung“ mit seinem Zubau, dem Kraftwerk über dem Mühlgang sowie dem südlich gelegenen Silo, wurde in mehreren Bauabschnitten im Verlauf des 20. Jahrhunderts in unterschiedlichen Bauweisen errichtet.

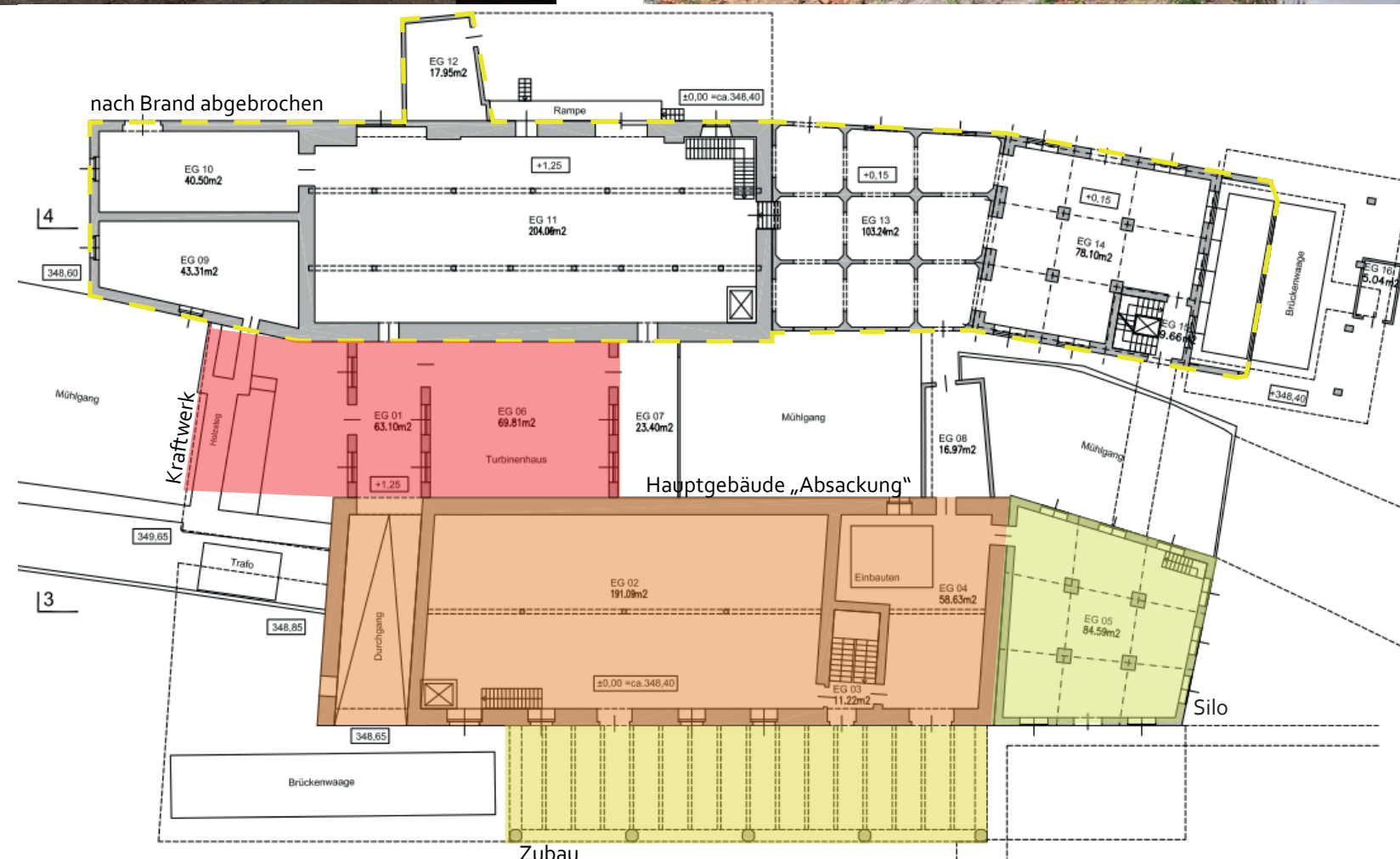
Das Hauptgebäude samt Zubau besteht aus massiven Außenwänden, sowie Holzbalkendecken bzw. Stahl- und Holzbalkendecken im obersten Geschoss.

Das Silo wurde als mit Mauerwerk ausgefachte Stahlkonstruktion errichtet.

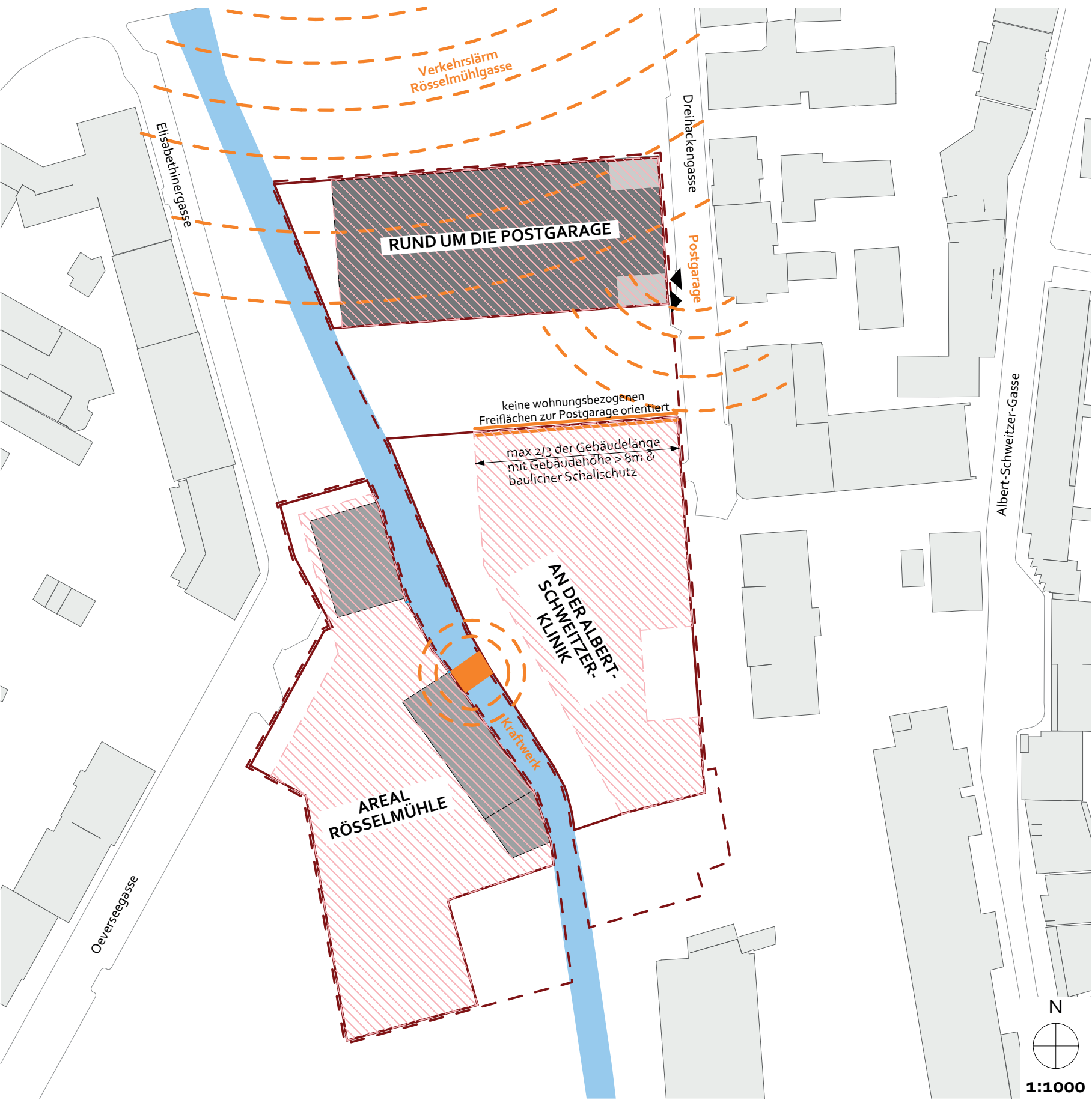
Das bestehende Kraftwerk wird im Rahmen der Neubauten neu errichtet werden.

Statik und Standfestigkeit sind für die Bestandsgebäude zu prüfen.

Genauso wie das Personalwohnhaus wurde auch das Mühlengebäude im Zuge der Zwischennutzung nach Einstellung des Mühlenbetriebs zum Teil weiter bespielt.



LÄRMFREISTELLUNG



Hinsichtlich der Lärmfreiheit des Areals ergeben sich nur für den Standort unmittelbar südlich der Postgarage Herausforderungen. Hier sind einerseits der Verkehr in der Rösselmühlgasse, andererseits Veranstaltungen in der Postgarage ausschlaggebende Lärmquellen.

Veranstaltungen in der Postgarage finden vorwiegend in den Abend- und Nachtstunden statt. Besonders problematisch erscheint hier die Lärmentwicklung durch die im Freien verweilenden Gäste. Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung ist hier proaktiv nach einer Lösung zu suchen. Aus heutiger Sicht bieten sich zwei Lösungsansätze für die Lärmschutzanforderung an:

Es wäre sinnvoll, im Zuge einer Neukonzeption der Postgarage darauf zu achten, dass die nächtlichen Ein- und Ausgänge nicht nach Süden orientiert sind. Damit würde die Baumasse der Postgarage selbst als Lärmschutz wirken.

Die zweite Lösung ist eine Lärmschutzwand zwischen den Baukörpern auf dem (hier möglichst zweigeschossigen) Sockel. Um die Besonnung des Platzes an der Postgarage nicht zu verhindern, müsste diese Wand verglast und/oder so weit wie möglich nach Süden verschoben werden (die Bebauung im Süden des Platzes darf höchstens auf 2/3 der Länge an der Baufluchtlinie situiert sein). Die Auswirkungen einer möglichen Lärmschutzwand auf das Mikroklima sind zu berücksichtigen. Ebenso sollten keine wohnungsbezogenen Freiflächen zur Postgarage orientiert werden.

Dem Verkehrslärm der Rösselmühlgasse ist vor allem bei einer möglichen Wohnnutzung bei den weiteren architektonischen Planungen entsprechend zu begegnen, z.B. Nutzungsverteilung, Raumausrichtung, Baukörpergestaltung, technische Ausstattung etc. Die notwendige Lärmfreistellung dieser Bauflächen wird in den nächsten hoheitsrechtlichen Planungsschritten relevant sein.

Bei der Neukonzeption des Kraftwerks sind sowohl Fragen des Luftschallschutz als auch der Körperschall- und -vibrationsübertragung zu beachten.

- LEGENDE
- Projektgebiet
 - Gebäude Bestand
 - Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
 - Baufeld
 - bebaubare Fläche
 - Kraftwerk
 - Lärmemission
 - Schallschutzmaßnahme

ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN - FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



	WEST	OST		GESAMT
A Projektgebiet	ca. 4.600m²	ca. 9.150m²		ca. 13.750m²
Areal	Am Oeverseepark	Rund um die Postgarage	An der Albert-Schweitzer-Klinik	
Fläche Baufeld	ca. 4.050m²	ca. 2.700m²	ca. 4.100m²	ca. 10.850m²

LEGENDE

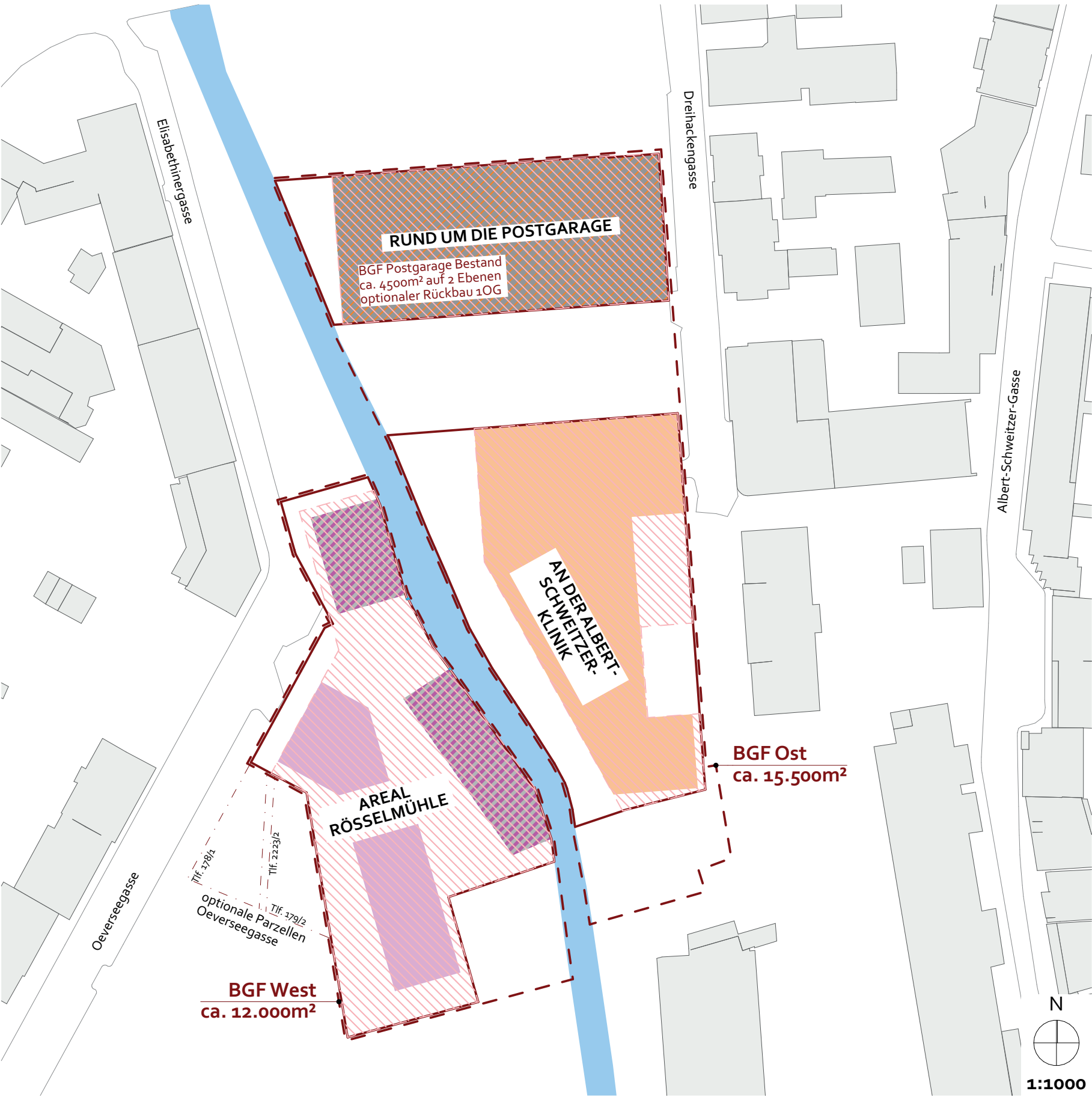
- Projektgebiet
- Gebäude Bestand
- Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
- Baufeld
- bebaubare Fläche
- öff. Freifläche, FLäWi Agesamt > 2900m²

ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN - GESAMT



- LEGENDE
- Projektgebiet
 - Gebäude Bestand
 - Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
 - Baufeld
 - bebaubare Fläche
 - öff. Freifläche, FläWi $A_{gesamt} > 2900m^2$
 - öff. Freifläche

KUBATUR UND BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE



Bei der Verteilung der Bau-Kubaturen wird insbesondere auf drei Anforderungen besonderes Augenmerk gelegt:

1. rücksichtsvolle und organische Integration in den Stadtraum
2. Beibehalten der stadtbildprägenden Hochpunkte und deren Ausrichtung am Mühlgang im Sinne der ‚Collective Memories‘
3. Freihalten hochwertiger und identitätsstiftender Freiräume

ad 1. Die Postgarage wird als solitärer Baukörper freigestellt; zu den Baukörpern der GGZ, insbesondere zum Hospiz, wird ein respektvoller Abstand eingehalten, ein solitärer Bestandsbaum berücksichtigt; das Personalhaus kann in seiner jetzigen Form bestehen bleiben

ad 2. zwei vertikale Hochpunkte (maximales oberstes Fluchtniveau 32,0 m) werden im Bereich der Rösselmühle auf beiden Seiten des Mühlgangs ermöglicht und erinnern in ihrer Dimension und Ausrichtung damit an die Bestandsbauten; diese Baukörperkonfiguration erlaubt eine Integration der charakteristischsten bestehenden Gebäude der Rösselmühle.

ad 3. ein attraktiver Freiraum südlich der Postgarage, ein breiter Stadtraum entlang des Ostufers des Mühlgangs sowie Pocketparks auf beiden Seiten des Mühlgangs im Süden des Planungsareals sind Teil eines attraktiven Freiraumangebots mit unverwechselbarem Ortsbezug.

Die Verteilung der BGF sieht auf der Ostseite des Areals insgesamt ca. 15.500 m² BGF vor, auf der Westseite ca. 12.000 m². Das entspricht in Summen den städtebaulichen Vorgaben einer GFZ von 2,0; bei einer ursprünglichen Grundstücksfläche von ca. 13.750 m² ergibt sich eine BGF von ca. 27.500 m². (Nach Abtretung von 1/5 der Grundstücksfläche als öffentliche Freifläche erhöht sich bei gleich hoher BGF die GFZ entsprechend auf 2,5).

Die vorgegebenen öffentlichen Freiflächen von ca. 2.900 m² (gewidmet) sind durch die Definition der Baufelder sichergestellt, die Machbarkeit der weiteren 2.000 m² (im Bebauungsplan geregelten) Freiflächen (je 1.000 m auf dem Areal ‚An der Albert Schweitzer-Klinik‘ und auf dem Areal ‚Rösselmühle‘) sowie die erforderlichen wohnungsbezogenen Freiflächen wurden in der Testplanung nachgewiesen.

Das Einbeziehen der optionalen Parzellen an der Oeverseegasse (die Vorbehaltsfläche ‚Öffentlicher Park‘ lässt hier nur der Widmung entsprechenden Maßnahmen zu) wird für eine höhere Variabilität der Baukörperanordnung und großzügigere siedlungsöffentliche Freiräume empfohlen.

KENNZAHLEN



	WEST	OST		GESAMT
A Projektgebiet	ca. 4.600m²	ca. 9.150m²		ca. 13.750m²
Areal	Am Oeverseepark	Rund um die Postgarage	An der Albert-Schweitzer-Klinik	
Fläche Baufeld	ca. 4.050m²	ca. 2.700m²	ca. 4.100m²	ca. 10.850m²
bebaubare Fläche	ca. 3.750m²	ca. 2.350m²	ca. 2.850m²	ca. 8.950m²
A öff. Ffl. Bpl.	ca. 1.000m²	---	ca. 1.000m²	ca. 2.000m²
A öff. Ffl. Fläwi.	ca. 550m²	ca. 2.350m²		ca. 2.900m²
Spielplatz	lt. Baurecht	lt. Baurecht		lt. Baurecht
PKW Stellplätze	59-147	70-90		---
BGF	ca. 12.000m³	ca. 15.500m³		ca. 27.500m²

LEGENDE

- Projektgebiet
- Gebäude Bestand
- Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
- Baufeld
- bebaubare Fläche
- öff. Freifläche, FläWi A_{gesamt} > 2900m²
- öff. Freifläche
- siedlungsöffentlicher Freiraum



BAUM - NEUPFLANZUNGEN



Im Umfeld des Areals gibt es bereits mit der Schnurbaumallee in der Oeverseegasse, den besonderen Einzelgehölzen am Elisabethinerspitz und dem Rösselmühlpark einen guten Gehölzbestand. Dieser wird jetzt ergänzt. Je nach Lage im Projektgebiet sind unterschiedliche Gehölzarten, Wuchsformen und Gehölzgrößen angedacht. Die Gehölze sind im Schwammstadtkonzept zu pflanzen

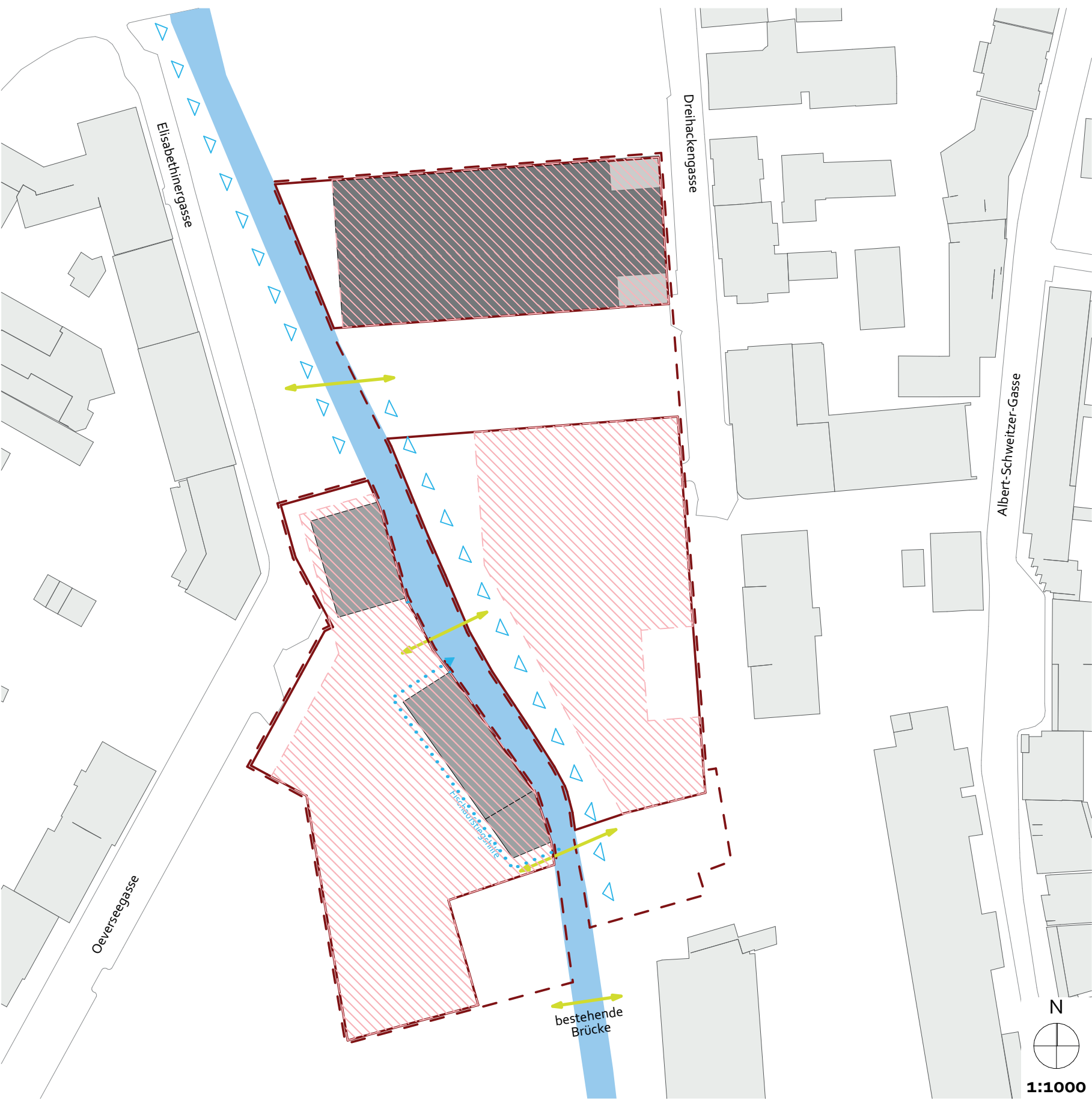
Folgendes Gehölzkonzept ist angedacht:

- Platz an der Postgarage: Gehölze 1. Ordnung (großkronig) stadtklimaverträgliche Baumarten
- Mühlgang Esplanade: Gehölze 1. Ordnung und 2. Ordnung (groß- und mittelkronig) Baumreihe
- Dachlandschaft: Gehölze 2. Ordnung (mittelkronig) Gehölze und Blütenbäume
- Anlieferung und Hof Ost: Gehölze 1. Ordnung und 2. Ordnung (groß- und mittelkronig) mit schmal-säulenformigem Habitus.
- Pocketpark Ost- und West: Gehölze 1. Ordnung, Akzentuierung u.A. mit großkronigen Solitärbäumen (Parkbäumen)
- Entréeplatz: Gehölze 1. Ordnung (großkronig) stadtklimaverträgliche Baumarten
- Erschließungsachse: Gehölze 2. Ordnung (mittelkronig) schattenverträgliche Gehölze

LEGENDE

- Projektgebiet
- Gebäude Bestand
- Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
- Baufeld
- bebaubare Fläche
- Baum Bestand
- Neupflanzungen

ERLEBBARES WASSER



Die Lage des Projektgebiets am Mühlgang ist einzigartig, daher soll Wasser im Projektgebiet auch erlebbar werden.

Von zentraler Bedeutung ist eine durchgängige Fußgänger: innenverbindung entlang des Mühlgangs, attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser und eine stärkere Vernetzung zwischen dem östlichen und westlichen Projektgebiet.

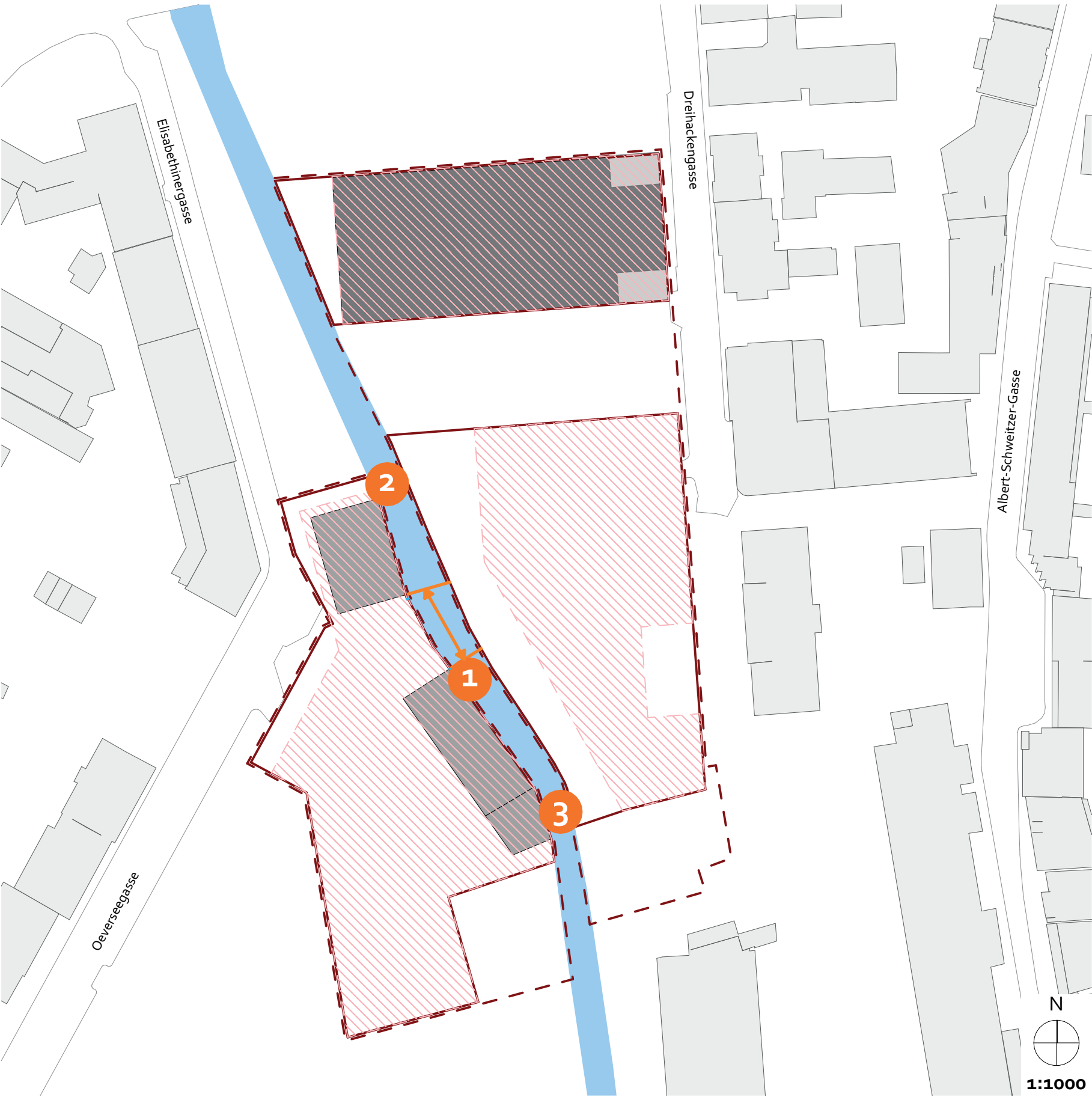
Das Kraftwerk soll dabei erlebbar werden. Darüber hinaus soll die Verwendung von diversen Wasserelementen wie z.B. Nebeldüsen, Wasserdüsen und Trinkbrunnen sowie nach Möglichkeit die Erweiterung der Wasserflächen zu einem positiven Mikroklima beitragen.

Die Brücke am Entreeplatz ist für die funktional notwendige und intensive Verbindung von der westlichen und östlichen bebaubaren Fläche von sehr hoher Bedeutung und muss daher von Beginn an vorhanden sein.

Die Brücke zwischen Platz an der Postgarage und Elisabethinenspitz bekommt erst nach einer Übernahme durch die Stadt Graz und der öffentlichen Nutzbarkeit des Grünraums eine Bedeutung.

Die Verbindungsbrücke zwischen den zwei Pocketparks kann, wenn die bestehende Brücke ins GGZ zumindest tagsüber wieder geöffnet wird, und der Oeverseepark weiterhin öffentlich zugänglich ist, entfallen.

KRAFTWERK



Für die Situierung des Kraftwerks liegt eine Variantenstudie von Ing. Mosbacher vor. Anhand der Kriterien Errichtung, Betrieb (Schall, Vibrationen) Wartung und Instandhaltung werden drei 3 Varianten für einen Neubau des Wasserkraftwerks untersucht.

1. Beibehaltung des jetzigen Standortes und Integration in ein Gebäude mit weiterer Nutzung – im Gutachten kritisch werden hier vor allem die relativ aufwändigen Maßnahmen zur Lärm- und Vibrationsminderung gesehen. Städtebaulich erscheint die Lage am Entréeplatz und die baulich-räumliche Verbindung mit einer (breiten) Brücke sehr empfehlenswert, das Kraftwerk wird erlebbar und damit Teil der Identität des Orts, die Kombination mit der Brücke reduziert die überbaute Fläche des Mühlgangs. Zufahrt und Wartung erscheinen unproblematisch machbar.
2. Verlegung an die nördliche Grundstücksgrenze: die Maßnahmen gegen Schall- und Vibrationseinflüsse werden im Gutachten als geringfügiger angesehen, eine Eintiefung des Unterwasserbereichs des Mühlgangs ist notwendig. Aus städtebaulicher Sicht erscheint ein Verschieben nach Norden nur bedingt möglich, da der Elisabethinenspitz nicht verbaut werden soll. Die Zufahrt und Wartung erscheinen daher an diesem Standort schwierig.
3. Verlegung an die südliche Grundstücksgrenze: Wie bei der Verlegung an die Nordgrenze, vereinfacht diese Variante laut Gutachten den Bau und die Wartung des Kraftwerks, ein längerer Aufstau ist erforderlich, aufgrund dessen Maßnahmen zur Gewährleistung der Dichtheit der übrigen Gebäude zu ergreifen sind. Aus städtebaulicher Sicht ist es möglich im Bereich der bestehenden Mühle das Kraftwerk zu errichten, im Bereich der Pocketparks ist eine Errichtung nicht wünschenswert. Die Zufahrt und Wartung erscheinen an diesem Standort schwierig.

LEGENDE

- Projektgebiet
- Gebäude Bestand
- Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
- Baufeld
- bebaubare Fläche
- Standortvarianten Kraftwerk

FISCHAUFSTIEGSHILFE UND BETRIEBLICHE ANFORDERUNGEN AN DAS KRAFTHAUS



Im Falle eines Neu- oder Umbaus des Kraftwerkes ist für die wasserrechtliche Bewilligung der Nachweis zu erbringen, dass eine Fischaufstiegshilfe errichtet werden kann und die erforderliche Fläche freizuhalten. Sollte die steirische Landesregierung fordern, dass der Mühlgang durchgängig mit Fischaufstiegshilfen zu versehen ist, müsste diese hier realisiert werden (können).

Der erforderliche Platzbedarf bei diesem Kraftwerk beträgt 35,0 x 3,0 m bzw. 16,0 x 7,0 m. Der Höhenunterschied beträgt ca. 1,5 m.

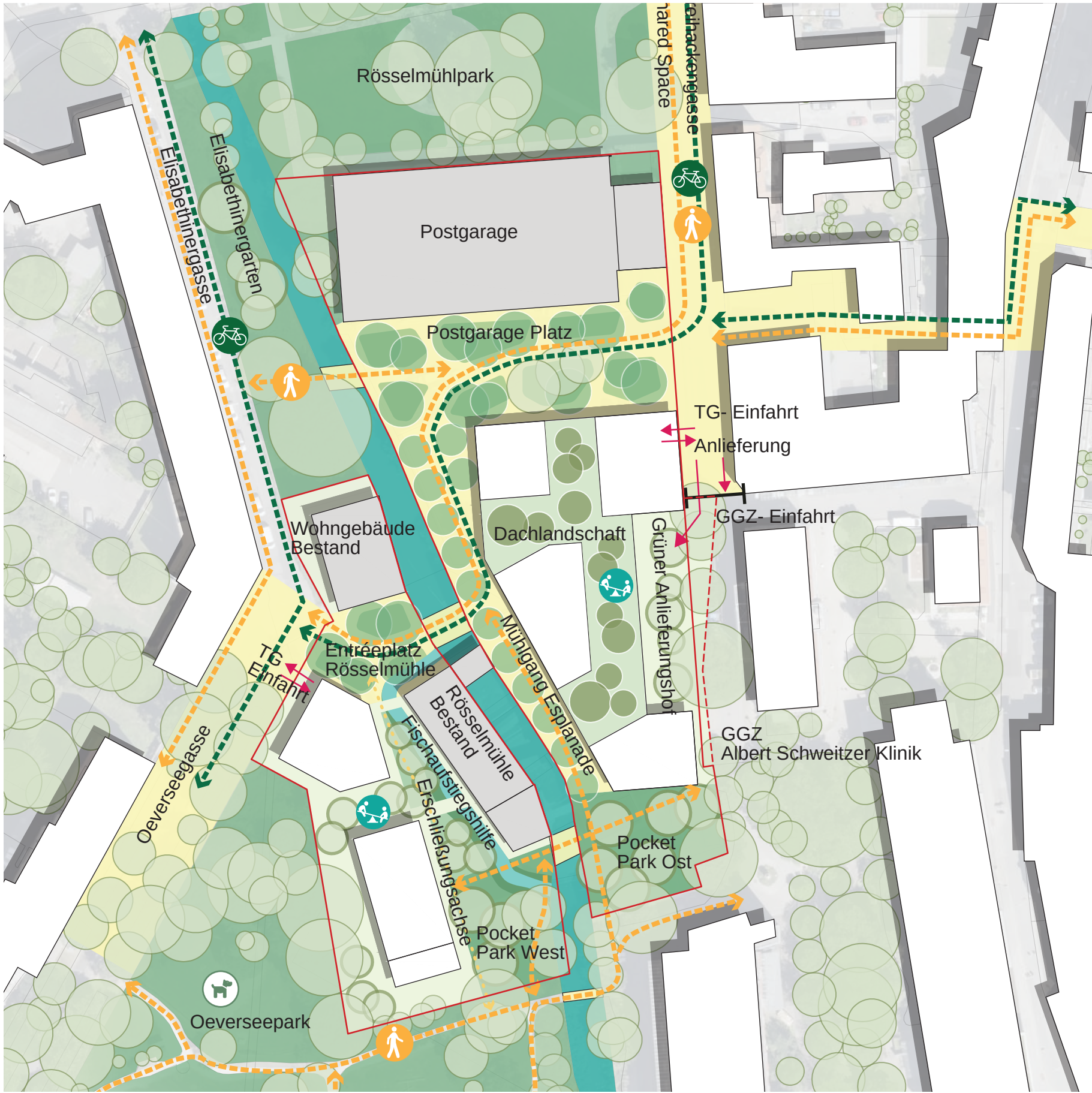
Krafthaus und betriebliche Erfordernisse

Unmittelbar über der Turbinenkammer ist das Krafthaus (Gebäudehülle zur Aufnahme und Wartung der technischen Anlagen wie Turbine, Generator und Steuerung) vorzusehen. Um einen sicheren und funktionalen Betrieb zu gewährleisten, ist hinsichtlich Zugänglichkeit sowie der erforderlichen Manipulationsräume für betriebsrelevante Anlagenteile eine Mindestgröße von 6,50 m x 6,50 m bei einer lichten Höhe von rund 4,00 m vorzusehen. Ob diese erweiterte Bauform über dem Mühlgang oder auf angrenzender Freifläche situiert wird, ist im Rahmen der gestalterischen Planung zu entscheiden.

Für Wartung und Instandhaltung sind Revisionsöffnungen zum Aus- und Einbau größerer Anlagenteile vorzusehen. Ebenso ist ein entsprechender Platzbedarf für einen mobilen Kran (Kraufstellfläche) einzuplanen. Die Zufahrt zum Krafthaus muss für den Einsatz eines 40-Tonnen-Sattel-schleppers geeignet sein. Eine Wendemöglichkeit ist dabei nicht zwingend erforderlich, jedoch muss eine rückwärtige Zufahrt mit ausreichender Rangierfläche für das Rückwärtseinparken, Anliefern und Entladen gewährleistet sein. Die Erschließung kann über bestehende oder – falls erforderlich – neu zu errichtende Gebäudeteile erfolgen.

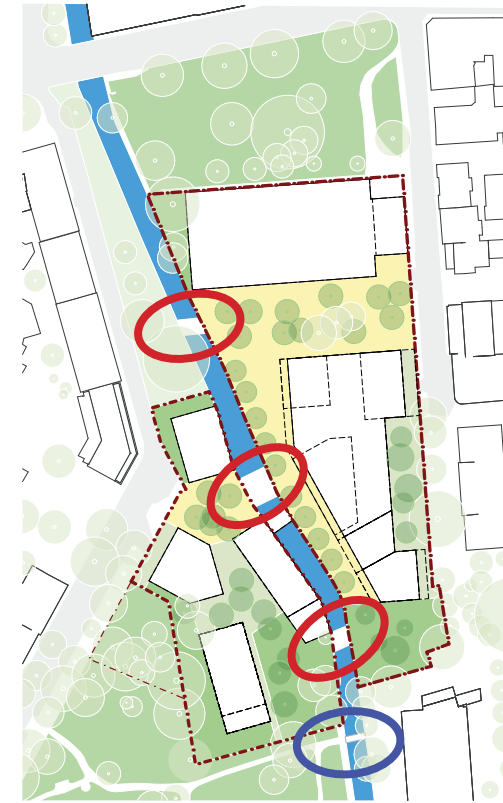
Diese Anforderungen sind in räumlichem Zusammenhang mit der Fischaufstiegshilfe zu sehen.

AUFENTHALTSQUALITÄTEN



Wesentlich sind unterschiedliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freiraum. Die besondere Lage im Raum wie z.B. die Esplanade am Mühlgang oder der belebte Platz an der Postgarage schaffen ein Angebot für die unterschiedlichen Nutzungen und Bespielungen. Auch die Programmierung der Erdgeschosszone orientieren sich an der Lage im Projektgebiet. Gestärkt wird die Aufenthaltsqualität durch eine ausreichende Beschattung sowie auch differenzierte Nutzungsangebote für die unterschiedlichen Altersgruppen.

MÜHLGANG STEGE



Ziel:

- Ost-West Vernetzung über den Mühlgang
- Für alle Bewohner:innen nutzbar
- Kombination mit Aufenthaltsqualität

Vorgaben:

- Schlanke Konstruktion
- 3 Stege über den Mühlgang
- Steg 1: Elisabethinergarten Platz an der Postgarage
- Steg 2: Entrée Rösselmühle und Esplanade Mühlgang
- Steg 3: Pocketpark Ost und Pocketpark West (optional)
- Steg 4: Öffnung Bestandssteg GGZ

Maßnahmen Klimawandelanpassungen:

- Aufenthaltsbereiche im Bereich der Stege



FASSADENBEGRÜNUNG



Ziele:

- Verschattung der Fassade
- Geminderte Aufheizung der Fassade
- Reflexion des Sonnenlichts
- Ökologischer Mehrwert
- Erhöhung Artenvielfalt
- Lebensraum für Tiere in der Stadt

Vorgaben:

- Verwendung von gängigen Systemen (bodengebundene Fassadenbegrünung oder mit Kletterhilfen)
- Hohe Artenvielfalt
- Automatische Bewässerung

Maßnahmen Klimawandelanpassungen:

- Fassadenbegrünung von Ost-West und Süd Fassaden
- Fassadenbegrünungsanteil ca. 20,0%
- Entwicklung eines übergeordneten Konzepts



STADTKLIMATOLOGISCHE VERTRÄGLICHKEIT

Maßnahmenkatalog zur Erhöhung des Sommerkomforts Rösselmühle

Vorschläge zum wirkungsvollen Einsatz und zur Verortung aus stadtklimatologischer Sicht*

Verfasser: Matthias Ratheiser
Weatherpark GmbH
16.6.2025

Gebäudeschatten

Der Schatten der Bebauung kann an diesen Stellen genutzt werden, da er sehr wirkungsvoll ist (100% des direkten Sonnenlichts wird abgehalten). Dafür sollte der Schattenwurf in den Sommermonaten zwischen 12 und 15 Uhr betrachtet werden.

Fassadenbegrünung

Freie, süd(west-)wärts gerichtete Fassaden neigen dazu, sich besonders stark zu erwärmen. Das wird von Menschen, die sich unmittelbar davor aufhalten als unangenehm empfunden. Die Aufheizung kann vermindert werden, indem gerade diese Fassaden z.B. begrünt werden. Ansonsten sind helle Farbtöne (aber nicht weiß) zu bevorzugen.

Kronenschluss

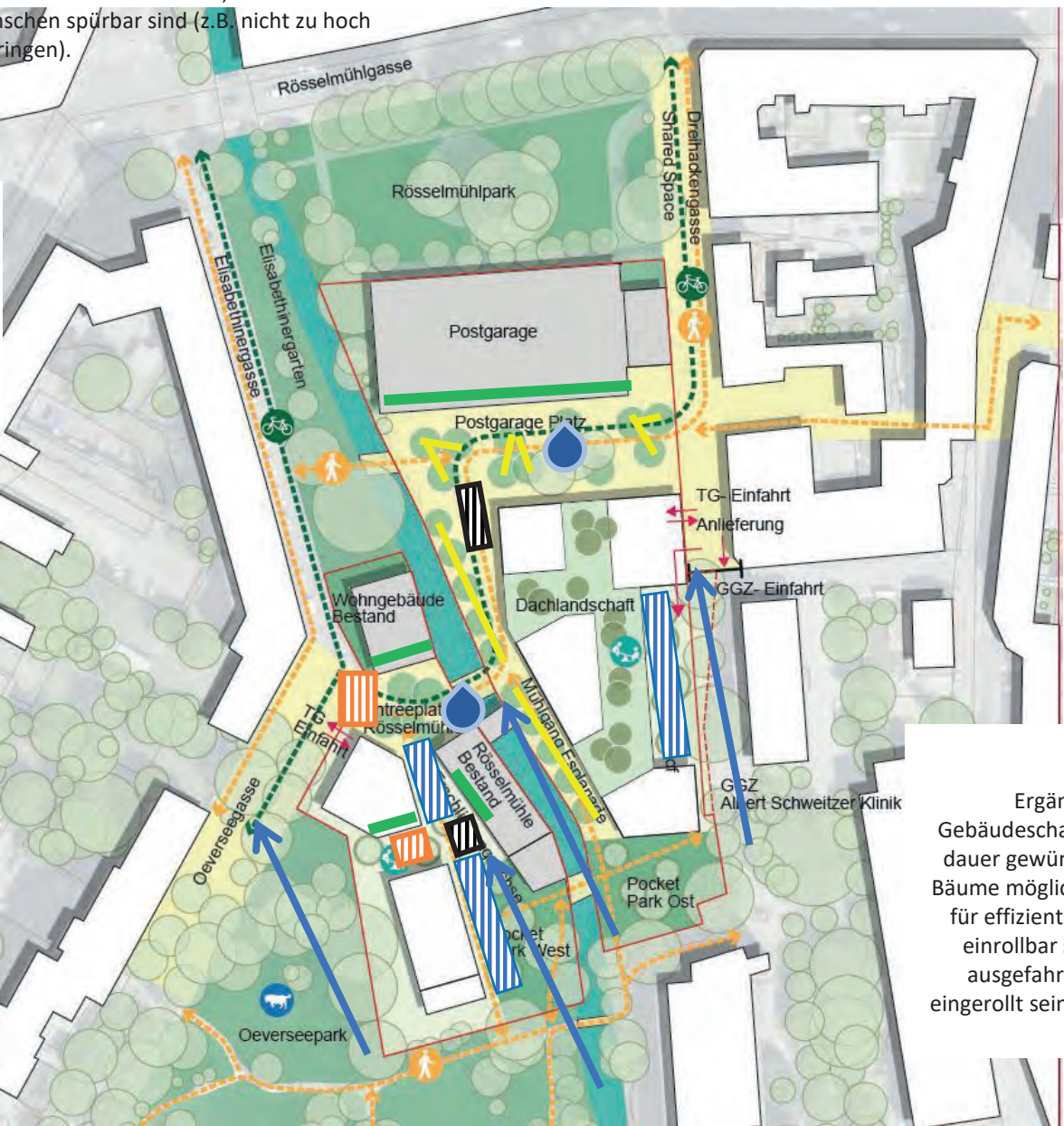
An diesen Stellen sollten die Gehölze so positioniert werden, dass ein hoher Überschirmungsgrad erreicht wird. Dabei spielen folgende Faktoren eine Rolle: Pflanzabstand, ausreichender Wurzelraum, Versorgung mit Nährstoffen und ausreichende Bewässerung (z.B. Schwammstadtprinzip)



*) Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist die Zusammenarbeit mit eine(m)r Landschaftsplaner*in empfehlenswert.

Erlebbares Wasser

Ergänzend zu Beschattung sorgt erlebbares (d.h. zugängliches) Wasser oder Nebelduschen für zusätzliche Abkühlungsmöglichkeiten und zusätzliche Belebung der Freifläche. Falls Nebelduschen zum Einsatz kommen, ist jedenfalls darauf zu achten, dass diese von den Menschen spürbar sind (z.B. nicht zu hoch anbringen).



Pergola

Eine Pergola kann eingesetzt werden, um beschattete Aufenthaltsbereiche zu schaffen. In Absprache mit einer(m) Landschaftsplaner*in können optional schnell wachsende, robuste Rankpflanzen eingesetzt werden, die – gemeinsam mit den Lamellen der Pergola – einen horizontalen Schattenspender bilden. Diese eignen sich auch dazu, Wegeverbindungen zu beschatten.



Windschneisen

Wenn es in Graz über 30°C hat, kommt der Wind fast immer aus Südosten oder Südsüdosten. Diese Eigenschaft kann man sich zu Nutze machen, indem man eine Anströmung aus dieser Richtung ermöglicht.

Versiegelung

Grundsätzlich sollten versiegelte Oberflächen soweit als möglich vermieden werden. Sickerfähige Beläge sollten undurchlässigen Belägen vorgezogen werden.

Leinensegel

Ergänzender Schatten zu Baum- und Gebäudeschatten, wo lange Aufenthaltsdauer gewünscht ist. Überall dort, wo keine Bäume möglich sind oder diese noch zu klein für effizienten Schatten sind. Segel müssen einrollbar sein, damit sie nur im Anlassfall ausgefahren sind. In der Nacht sollten sie eingerollt sein, damit sie die Abkühlung nicht behindern.



GRUNDSÄTZE MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

Das Areal liegt in zentraler Lage in der Stadt und verfügt über ein gutes (zukünftig noch deutlich verbessertes) ÖV-Angebot. Durch eine besondere Berücksichtigung der Bedürfnisse des Fuß- und Radverkehrs bei der Planung ergänzt durch den Abschluss von Mobilitätsverträgen kann das Mobilitätsverhalten zukünftiger Bewohner: innen und Nutzer: innen auch gegenüber der unmittelbaren Umgebung noch weiter deutlich zu Gunsten nachhaltiger Mobilitätsformen verlagert werden. Zusätzlich ergeben sich aus den entstehenden kurzen und attraktiven Wegverbindungen zu wichtigen Zielen auch positive Auswirkungen für die Bewohner: innen im Umfeld.

Das gesamte Areal wird als Kfz-verkehrsreduzierter Stadtteil ausgestaltet und genutzt. Die Oberfläche wird von abgestellten Autos freigehalten, Parken findet ausschließlich in Sammelgaragen statt. Es kommt ein reduzierter Stellplatzschlüssel zur Anwendung. Der an- und abfahrende Kfz-Verkehr wird über das bestehende Straßennetz abgewickelt, es werden keine neuen Straßenverbindungen hergestellt. Der induzierte Kfz-Verkehr wird durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich gehalten. Für Kfz gibt es keine Fahrtmöglichkeit über den Mühlgang, Richtung Griesplatz wird gegenüber dem Bestand kein zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt.

Ein Wegenetz für Fußgehende und Radfahrende bietet durchgehende Verbindungen in West-Ost und Nord-Süd-Richtung mit direkten Anbindungen an das umgebende Netz. Daraus ergeben sich optimale Verbindungen in den umgebenden Stadtraum und direkt zu wichtigen Zielen im Umfeld (ÖV-Angebot am Griesplatz, Zentrum, Citypark, Schulen, ...). Ein dichtes und attraktiv gestaltetes inneres Fußwegenetz erschließt das gesamte Gebiet und verzahnt es mit der Umgebung., Sämtliche Hauszugänge sind mit dem Fahrrad erreichbar. Konfliktpunkte zwischen dem Kfz- und nichtmotorisiertem Verkehr werden soweit möglich durch räumliche Trennung, zwischen ZuFußGehenden und Radfahrenden aber vor allem auch durch entsprechende Gestaltung und ohne exklusive Flächenzuweisung minimiert.

Durch fahrradfreundliches Bauen und die Umgestaltung von Straßenräumen und Querungen im unmittelbaren Umfeld wird die Attraktivität der Nutzung des Fahrrads für Bewohner: innen und Besucher: innen aber auch Bewohner: innen im Umfeld erhöht.

Lage im Radverkehrsnetz

- Areal als Barriere zwischen Südwesten und Zentrum
- Nächste Nord-Süd Verbindung = Albert Schweitzer Gasse
- Einbahnregelung in der südlichen Elisabethnergasse

Empfehlung

- südliche Elisabethnergasse: Radfahren in beide Richtungen ermöglichen
- Durchquerbarkeit des Areals in Ost-West-Richtung, inkl. Weiterführung in die Albert-Schweitzer-Gasse
- Durchquerbarkeit des Areals in Nord-Süd-Richtung inkl. verbesserte Querung der Rösselmühlgasse

Lage im Fußwegenetz

- Areal aufgrund von Abzäunungen und Mühlgang nicht durchquerbar
- unzureichende Querungsmöglichkeiten der Rösselmühlgasse
- fehlende Verbindung zwischen Dreihackengasse und Albert-Schweitzer-Gasse

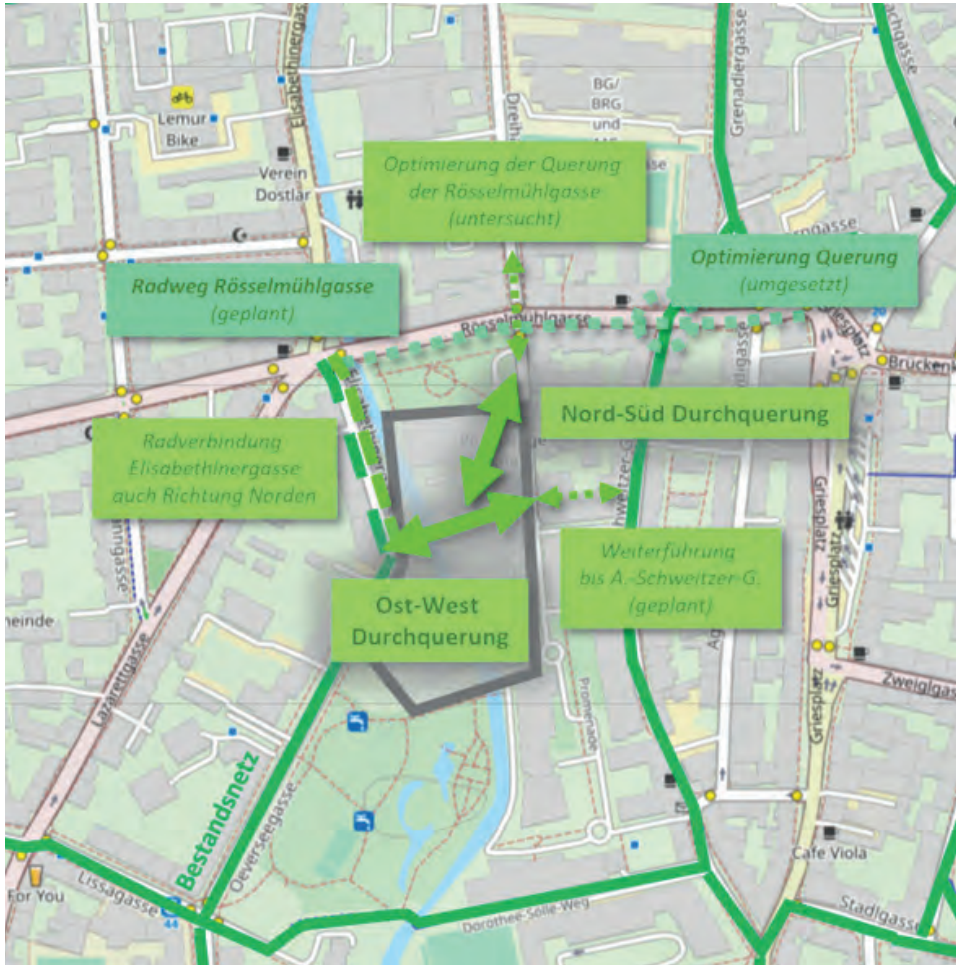
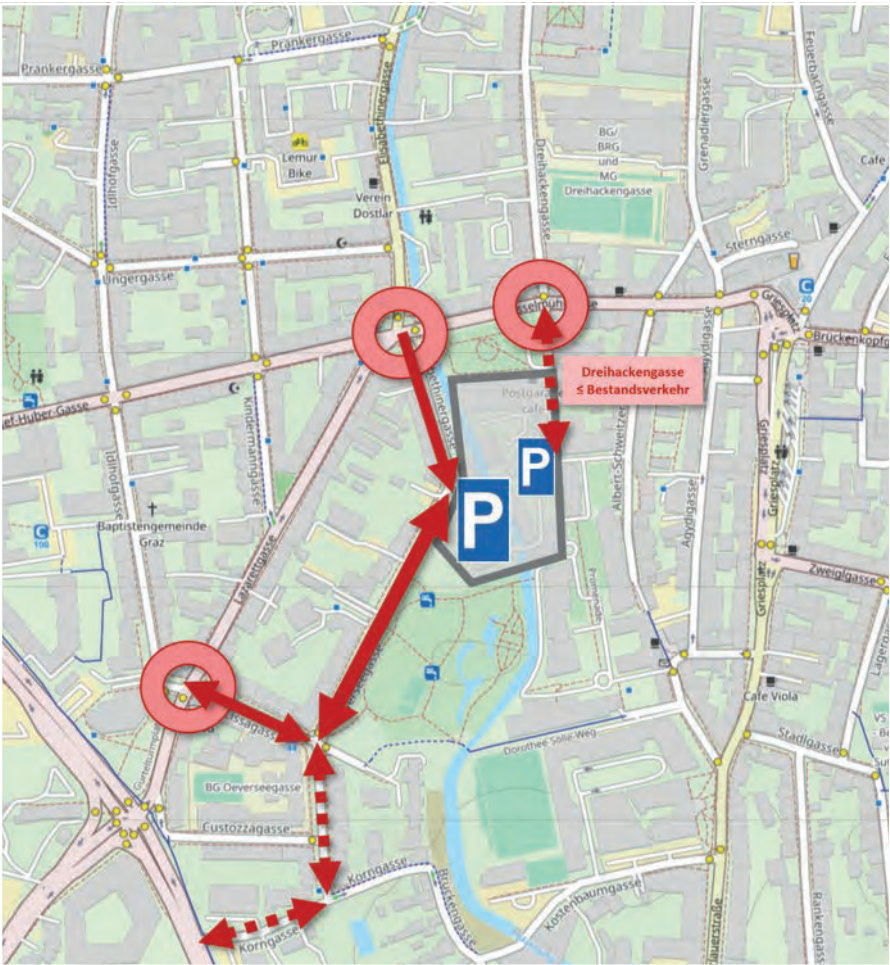
Empfehlung

- Durchquerbarkeit in Ost-West-Richtung abseits des Kfz-Verkehrs
- Optimierung der Erreichbarkeit des Oeverseeparks

Anschluss an das Kfz-Verkehrsnetz

Erschließungsgrundsätze

- Zufahrtsmöglichkeit über Elisabethnergasse, Oeverseegasse und Dreihackengasse (nur aus der Rösselmühlgasse von Westen)
- Abfahrtsmöglichkeit über die Oeverseegasse und die Dreihackengasse (Ausfahrtsmöglichkeit nur in Richtung Osten)
- Östlich und westlich des Mühlgangs jeweils eine Sammelgarage
- Im Gebiet gibt es für Kfz keine Querungsmöglichkeit über den Mühlgang.
- Verkehr Richtung Griesplatz wird nicht über das entsprechende Verkehrsaufkommen im Bestand hinaus erhöht.



EMPFEHLUNGEN ZU MOBILITÄTSVERTRÄGEN



Über Mobilitätsverträge kann das Mobilitätsverhalten zukünftiger Bewohner:innen und Nutzer:innen gegenüber der unmittelbaren Umgebung und in Ergänzung zu der fuß- und radverkehrsfreundlichen Erschließung noch weiter zu Gunsten nachhaltiger Mobilitätsformen beeinflusst werden.

Grundprinzipien Mobilitätsverträge

- Sie nutzen eine Kombination von effektiven „push & pull“-Maßnahmen als Steuerungsmöglichkeit
- Sie unterstützen eine Änderung des persönlichen Mobilitätsverhaltens zu Gunsten nachhaltiger Mobilitätsformen bei einem Wechsel des Wohn- und Arbeitsortes
- Sie erleichtern die Reduktion von Errichtungs- und Erhaltungskosten z.B. für Tiefgaragenplätze und öffentliche Straßeninfrastruktur
- Sie vereinfachen die Umsetzbarkeit größerer Bauvorhaben im inneren Stadtbereich durch deutlich reduzierte Generierung von Kfz-Nachfrage

Inhalte Mobilitätsverträge:

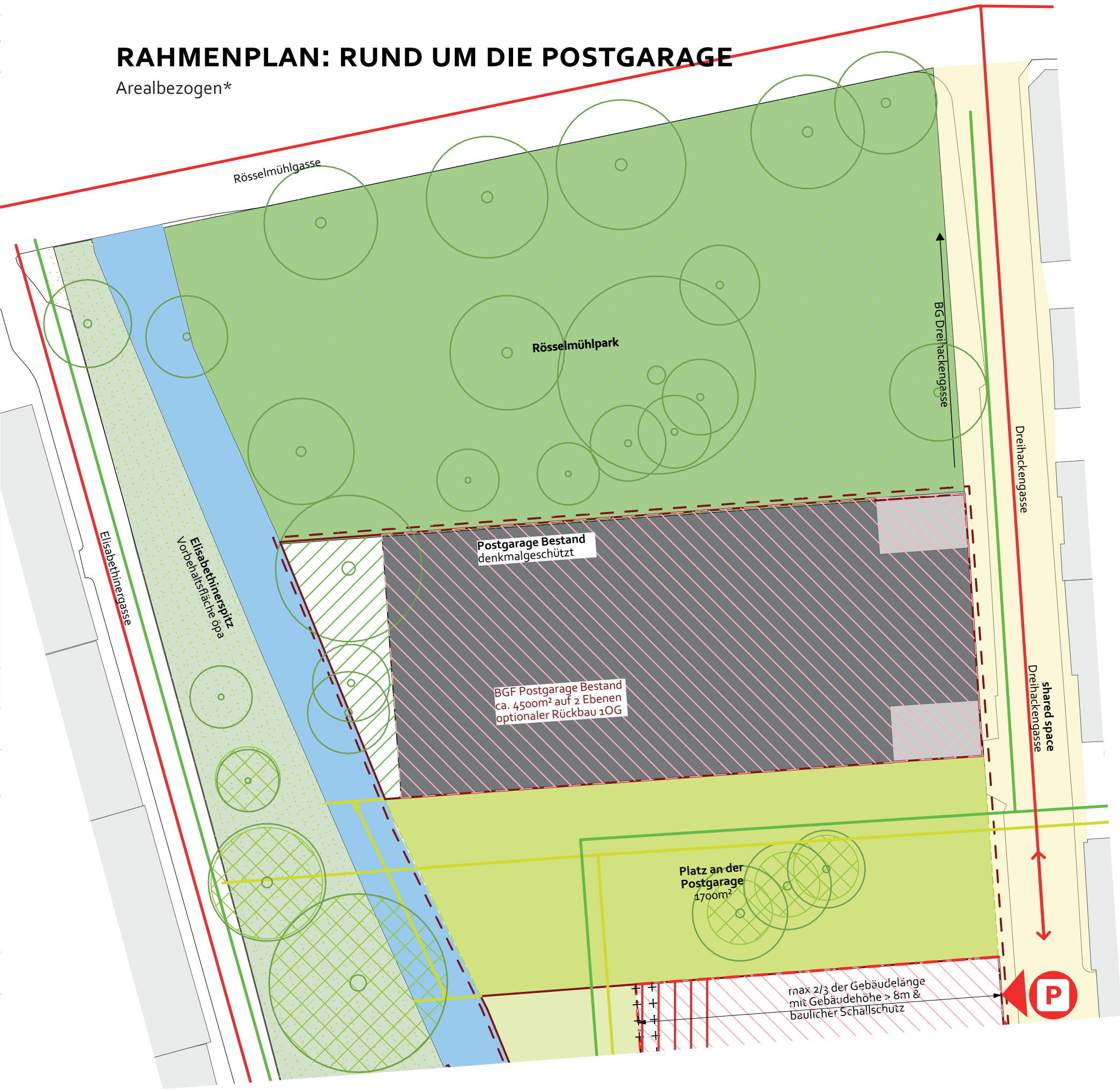
- maximale Pkw-Stellplatzzahl
- keine direkte Stellplatzzuordnung
- Sicherstellung von öffentlichen Fuß- und Radwegdurchquerungen des Geländes
- Optimierung der Zugänglichkeit von ÖV Angeboten, Geh- und Radwegnetzen
- Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl attraktiver Radabstellplätze
- Fahrradserviceboxen und Fahrradservicetagen
- (e-) car-sharing
- Paketabholboxen
- Mobilitätsberatungen und Info-Pakete für neue Anwohner:innen
- ÖV-Tickets für neue Bewohner:innen
- Informationen zu verfügbaren ÖV-Angeboten in den Eingangsbereichen

Das Angebot sollte nach Umsetzung ca. im Zweijahresrhythmus evaluiert und falls erforderlich nachjustiert werden.

3 AREALE IM DETAIL

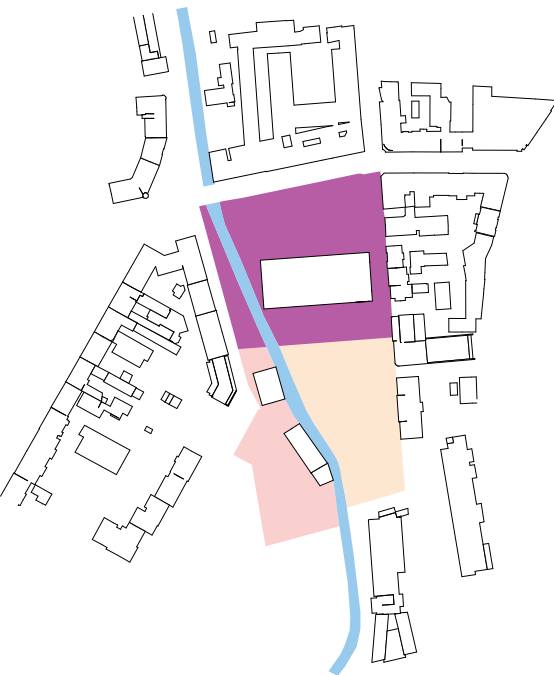
RAHMENPLAN: RUND UM DIE POSTGARAGE

Arealbezogen*

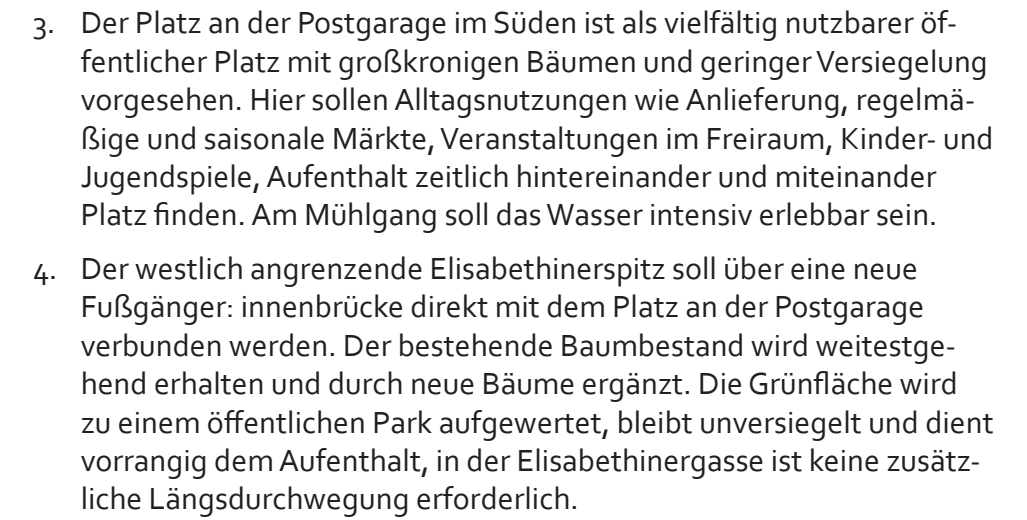


Rund um die Postgarage ist ein in Nutzung, Gestaltung und Atmosphäre vielfältiger öffentlicher Freiraum vorgesehen, der sich in 4 sehr markante Bereiche gliedert:

1. Nördlich grenzt der bestehende Rösselmühlpark an, der erhalten bleibt. Durch gezielte Maßnahmen werden Nutzbarkeit, Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität verbessert.
2. Die Dreihackengasse im Osten funktioniert bereits als ‚Shared Space‘: Fahren, Parken, Queren und Aufenthalt erfolgen schon heute in einem weitgehend rücksichtsvollen Mit- und Nebeneinander. Die Fahrgeschwindigkeiten und Frequenzen sind gering. Diese Qualitäten sollen gestärkt und die Dreihackengasse zu einer vollwertigen Begegnungszone ausgebaut werden.



Arealbezogen*



PLATZ AN DER POSTGARAGE



Ziele:

- Platz mit hoher Aufenthaltsqualität
- Öffentlicher Veranstaltungsraum. Kann flexibel auf Veranstaltungen und Erdgeschossnutzung reagieren
- Urbaner Treffpunkt mit Grünqualitäten
- Strahlkraft weit über das Quartier hinaus

Vorgaben:

- Fußgänger: innenzone
- Befestigte Flächen entlang der Fassade und grünes Zentrum
- Positionierung von großkronigen Einzelgehölzen zur Beschattung
- Hochwertiger Bodenbelag (Plattenbelag)
- Integration von blau-grüner Infrastruktur
- Aufenthaltsplätze
- Integration von Wasserelementen
- Aktivierung der angrenzenden Erdgeschosszone (Kultur, Handel, Gewerbe, Bildung, Gesundheit)
- Minimierung des Konfliktpotenzials zwischen Fußgehenden und Radfahrenden vorrangig durch Gestaltung statt expliziter Flächenzuordnung

Maßnahmen Klimawandelanpassungen:

- Großkronige Gehölze aus dem Klimagehölzsortiment (Verwendung von 3-4 Arten zur Erhöhung der Resilienz)
- Gehölzpflanzungen im Schwammstadtprinzip
- Verwendung von versickerungsfähigen und hellen Bodenbelägen
- Unterpflanzung mit biodiversen Wildstauden und Wildgräsern
- Beschattete Sitzmöglichkeiten
- Innovative Regenwasserrückhaltung
- Integration von Wasserflächen und Wasserspielen auf der Platzfläche



RAHMENPLAN: AN DER ALBERT-SCHWEITZER-KLINIK

Arealbezogen*



Das Areal an der Albert-Schweitzer-Klinik bildet ein Gelenk zwischen unterschiedlichen Nachbarschaften: im Norden die Postgarage, die Rösselmühlgasse und die Dreihackengasse mit hoher Verkehrs- und Fußgänger:innenfrequenz, urbanen Nutzungen und vielfältigen Bepflanzung, im Osten und Süden das Grazer Geriatriezentrum GGZ, dessen Anlieferung, dem Hospiz und den Freibereichen, und im Westen das neue Quartier ‚Areal Rösselmühle‘.

Mit dem Platz an der Postgarage, der Esplanade am Mühlgang und der Albert-Schweitzer-Klinik im Süden verfügt diese Nachbarschaft über eine einzigartige, atmosphärisch äußerst hochwertige Adresse. Die geplanten drei Querungen des Mühlgangs versprechen zudem eine vergleichsweise hohe Fußgänger:innen- und Radfahrer:innenfrequenz.

Für den angestrebten Nutzungsmix erscheint dies als entscheidender Vorteil. Gerade Flächen am Platz an der Postgarage und an der Esplanade mit ihrer Südwestausrichtung, der Nähe und der unmittelbaren Nutzbarkeit des Mühlgangs, bieten sich für gastronomische (laut Studie Regioplan: Café, Eis, Restaurant mit 500 – 600 m²) und Geschäftsnutzungen (laut Studie von Regioplan: Supermarkt mit 800 – 1.000 m², kleiner Handelsflächen (Rad. Pflanzen etc.) mit 100 – 200 m²) an.



- LEGENDE
- Projektgebiet
 - Gebäude Bestand
 - Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
 - Baufeld
 - bebaubare Fläche
 - Bereich zur Verortung von Hochpunkten
 - öff. Freifläche, FläWi A_{gesamt} > 2900m²
 - öff. Freifläche
 - siedlungsöffentlicher Freiraum
 - Baum Bestand, erhaltenswert
 - Kraftwerk
 - Anbauverpflichtung
 - ++ Pufferzone zwischen Innen- & Außenraum
 - MIV, Fahrtrichtung
 - Fußverkehr
 - öff. Durchgang auf Privatgrund
 - Radverkehr
 - Querungsbereich Mühlgang
 - Fischaufstiegshilfe
 - Ein- & Ausfahrt Tiefgarage
 - Anlieferung Gewerbe

Arealbezogen*



Auftraggeber
Stadt Graz, RöMü GmbH, Projekt Dreihackengasse 42 & 44 Co KG

Phase Rahmenplan

Projektnr.
292

Planer

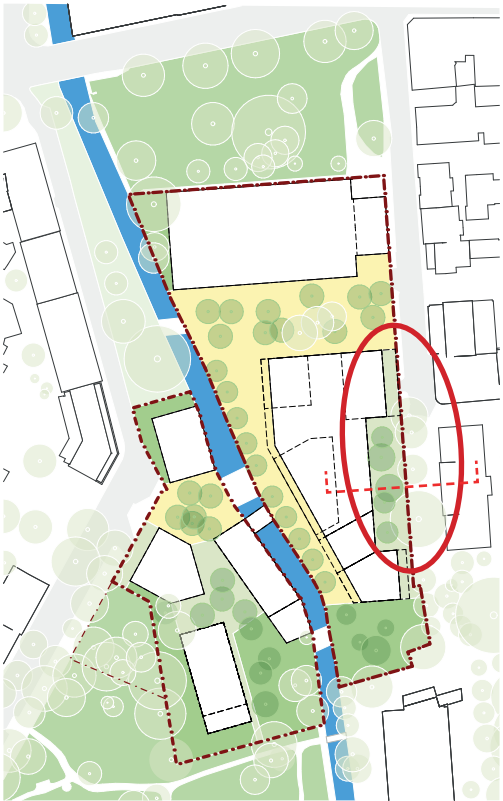
Datum
23.02.26

Carla Lo
E-mail: carla.lo@univie.ac.at

komobile Kleboth & Dollnig

Balkone dürfen den öffentlichen Raum (Platz an der Postgarage, Esplanade, Pocketpark) nicht überragen.

ANLIEFERUNG DREIHACKENGASSE SÜD



Ziele:

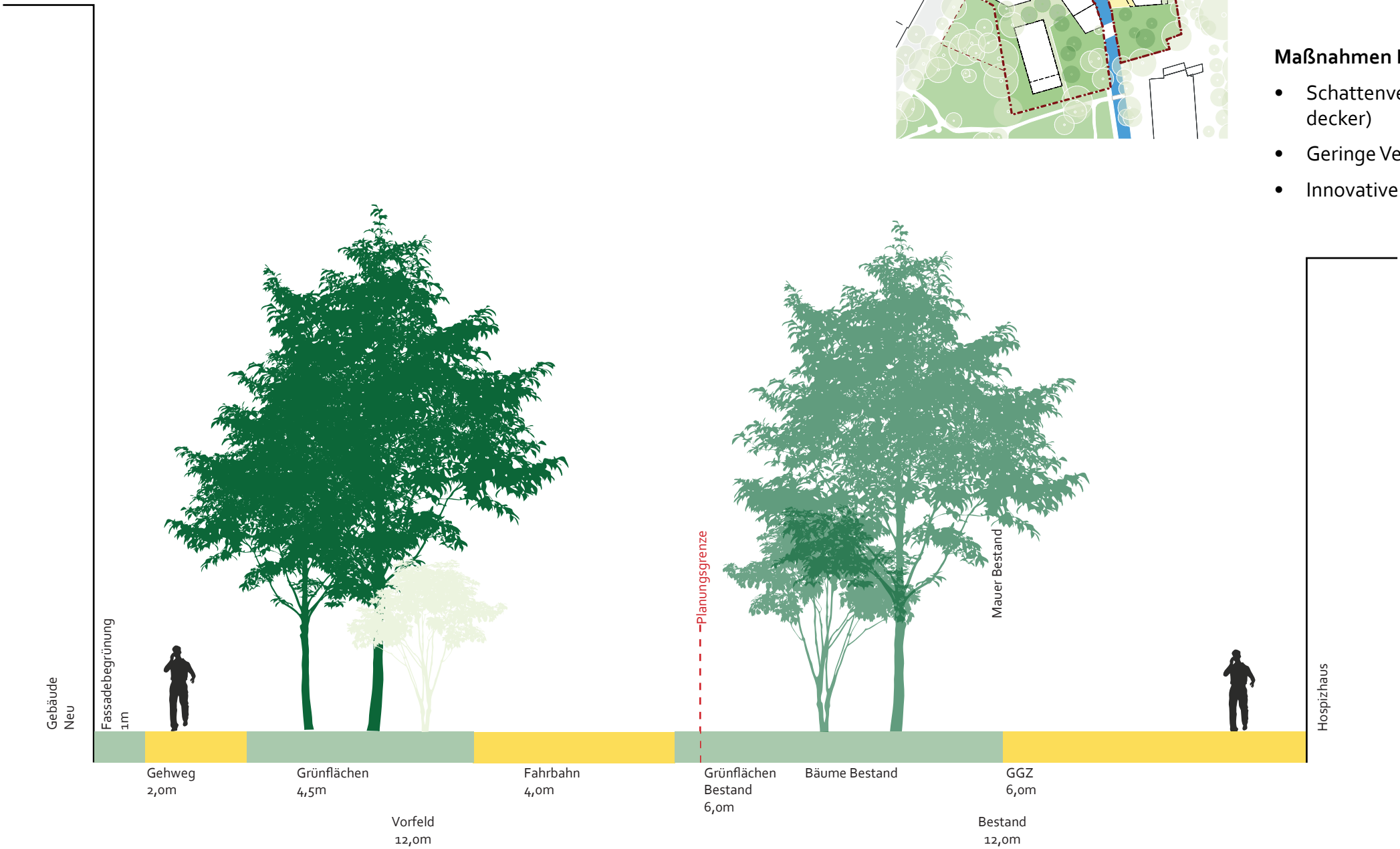
- An- und Ablieferung
- Wirtschaftshof
- Pufferfläche zum Hospiz
- Ruhige Verbindung zwischen Pocket Park und Platz an der Postgarage

Vorgaben:

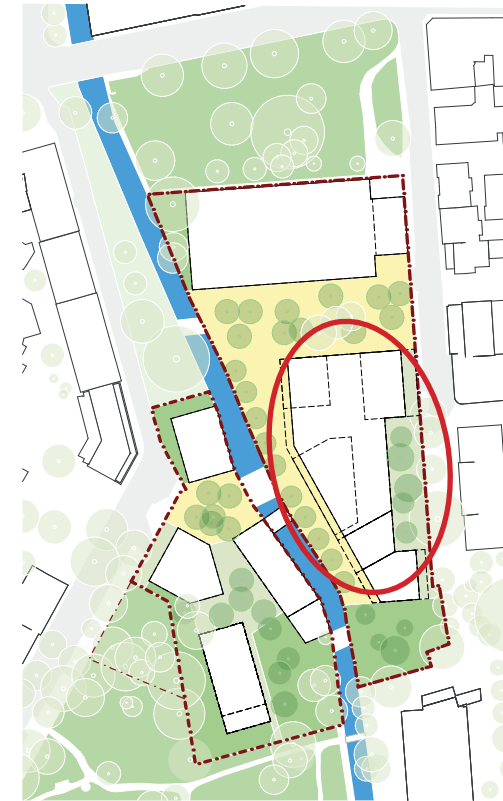
- Befahrbarkeit (Anlieferung und Feuerwehr)
- Begrünung Bestandsmauer
- Baumpflanzungen in der Aufweitung
- Zugänglichkeit des Ladehofes innerhalb des angrenzenden Gebäudekomplex sicherstellen

Maßnahmen Klimawandelanpassungen:

- Schattenverträgliche Bepflanzung (Gehölze, Stauden, Gräser, Boden-decker)
- Geringe Versiegelung
- Innovative Regenwasserrückhaltung



DACHLANDSCHAFT



Ziele:

- Attraktive Dachlandschaft mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Spielplätzen
- Für alle Bewohner:innen des Baufelds nutzbar
- Ökologischer Mehrwert
- Energieerzeugung

Vorgaben:

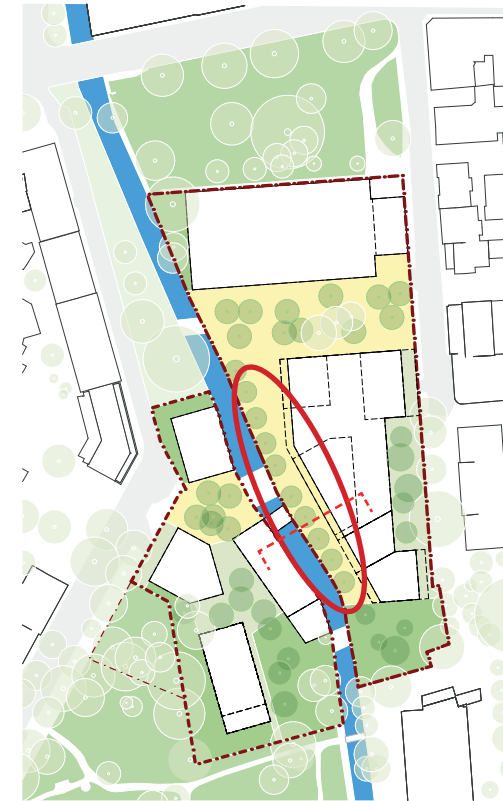
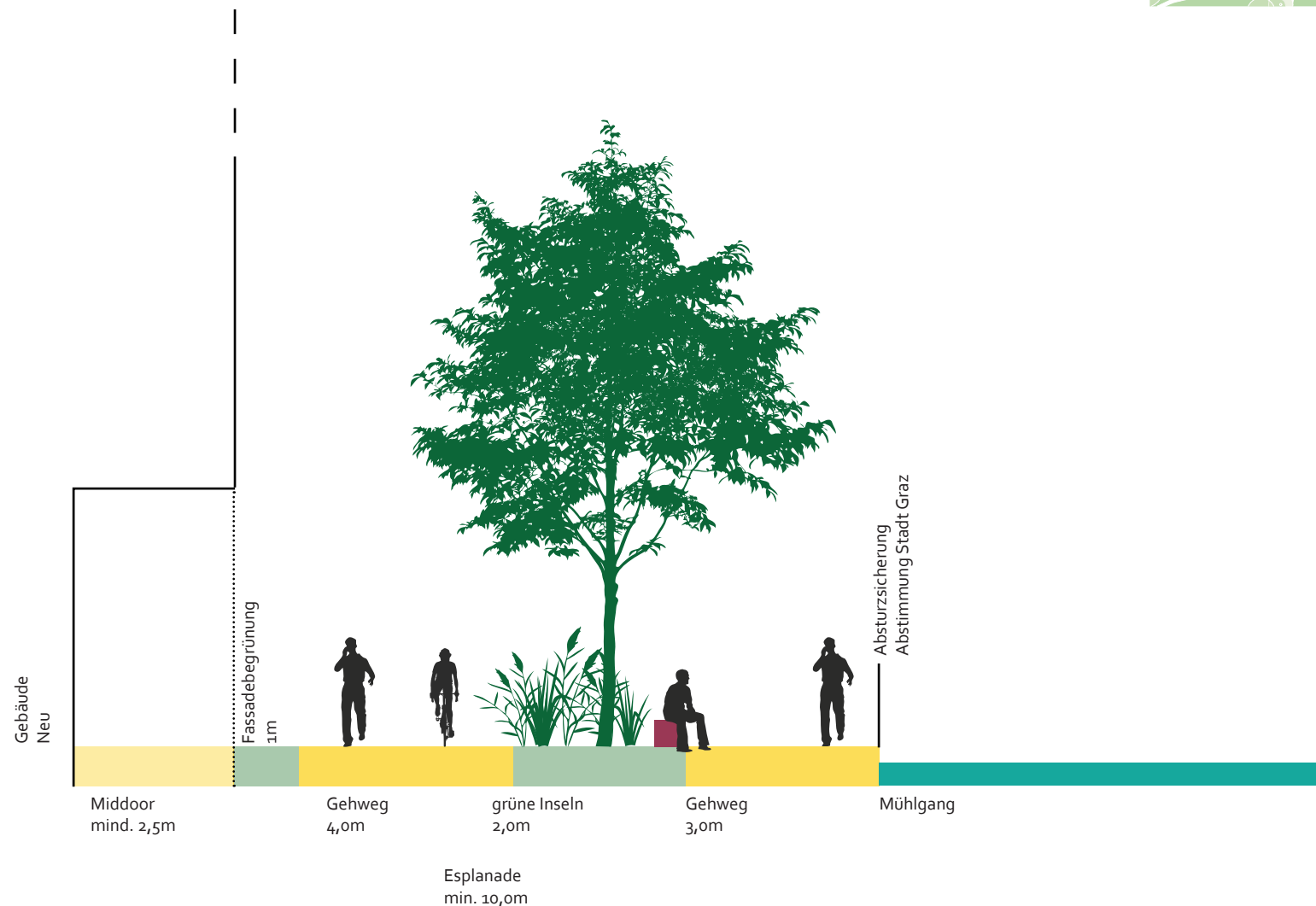
- Ausreichende Beschattung (Pergolen, Kleingehölze, Sonnensegel)
- Spielplätze für Kleinkinder- und Kinder
- Stauden und Gräserpflanzungen
- Gemeinschaftsgärten und Urban Gardening Flächen
- Gemeinschaftsräume und Toiletten

Maßnahmen Klimawandelanpassungen:

- Erhöhter Substrataufbau (intensive Dachbegrünung mind. 70cm Substrat, semi-intensive Dachbegrünung mind. 25cm)
- Strukturelemente wie Totholz und Steinschüttungen
- Beschattungen in Form von Pergolen und Sonnensegeln
- Verwendung von versickerungsfähigen und hellen Bodenbelägen
- Innovative Regenwasserrückhaltung



MÜHLGANG ESPLANADE



Ziele:

- Attraktive Verbindung entlang des Mühlgangs
- Erschließung Gebäude und Adressbildung
- Hoher Grünanteil
- Wasser erlebbar machen
- Urbane Atmosphäre

Vorgaben:

- Gehölzreihe entlang des Mühlgangs (Klimagehölze)
- Aktivierung der benachbarten Erdgeschosszone durch z.B. Cafés oder Bildungseinrichtungen
- Barrierefreie Gestaltung
- Hochwertiger Bodenbelag
- Absturzsicherung Mühlgang
- Zahlreiche Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Bereich der Neupflanzungen
- Fläche für eine Fischaufstiegshilfe ist vorzusehen
- Minimierung des Konfliktpotenzials zwischen ZuFußGehenden und RadFahrenden vorrangig durch Gestaltung statt expliziter Flächenzuordnung

Maßnahmen Klimawandelanpassungen:

- Baumreihe aus klimaangepassten Straßengehölzen
- Pflanzungen wo notwendig im Schwammstadtprinzip
- Verwendung von versickerungsfähigen und hellen Bodenbelägen
- Unterpflanzung mit trockenheitsangepassten Stauden- und Gräsern
- Beschattete Sitzmöglichkeiten
- Innovative Regenwasserrückhaltung
- Fassadenbegrünung

Arealbezogen*



Auftraggeber
Stadt Graz, RöMü GmbH, Projekt Dreihackengasse 42 & 44 Co KG

Phase Rahmenplan

Projektnr.
292

Planer
tw

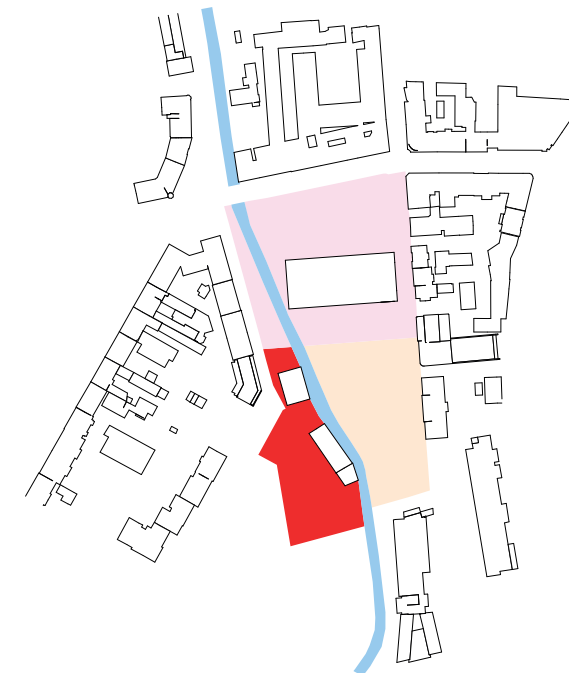
Datum
23.02.26

Carla Lo
carla.lo@univie.ac.at

komobile Kleboth & Dollnig

77

Die Häuser auf diesem Baufeld werden von einem halböffentlichen, innen liegenden Weg erschlossen, wodurch sich kurze Wege mit hoher Bewohner:innenfrequenz ergeben und ein maximaler grüner Rand dieses Baufeldes zu den umgebenden Grünflächen und zum Mühlgang resultiert. Über diese innere Erschließung werden auch die Albert-Schweitzer-Klinik und der Oeverseepark mit dem Elisabethinerspitz und der Esplanade / Platz an der Postgarage öffentlich verbunden.



- Projektgebiet
- Gebäude Bestand
- Gebäude Bestand, denkmalgeschützt
- Baufeld
- bebaubare Fläche
- Bereich zur Verortung von Hochpunkten
- öff. Freifläche, $\text{FläWi}_{\text{A}_{\text{gesamt}}} > 2900\text{m}^2$
- öff. Freifläche
- siedlungsöffentlicher Freiraum
- Baum Bestand, erhaltenswert
- Kraftwerk

-  Anbauverpflichtung
-  + + Pufferzone zwischen Innen- & Außenraum
-  MIV, Fahrtrichtung
-  Fußverkehr
-  öff. Durchgang auf Privatgrund
-  Radverkehr
-  Querungsbereich Mühlgang
-  Fischaufstiegshilfe
-  Ein- & Ausfahrt Tiefgarage
-  Anlieferung Gewerbe

AREAL RÖSSELMÜHLE - KOMMENTIERT

Arealbezogen*



Auf diesem Bau Feld befinden sich auch die letzten bestehenden Gebäude der Rösselmühle. Der bauliche Zustand und die wirtschaftlich sinnvolle Verwertbarkeit kann im Rahmen der vorliegenden Rahmenplanung nicht abschließend beantwortet werden. Ein Erhalt der vorhandenen Bausubstanz ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, um die Geschichte des Ortes besser erlebbar zu machen, eine heterogene, vielfältige Atmosphäre zu unterstützen, unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und Nutzer:innengruppen zu adressieren. Der städtebauliche Entwurf sieht daher die Möglichkeit vor, das ehemalige Personalwohnhaus und Teile der Mühle im Westen zu erhalten. Eine durchgreifende Sanierung und Umnutzung des Bestands würde die Eigenständigkeit des Areals stärken und zur Kontinuität der städtebaulichen Entwicklung beitragen.

Aus städtebaulicher Sicht und im Sinne eines ‚kollektiven Gedächtnis‘ ist es essenziell, dass der Hochpunkt mit einer maximalen Fluchthöhe von 32,0 m und einer maximalen Grundfläche von 500 m² - wie schon der Bestand von Mühle und Silo – direkt am und parallel zum Mühlgraben liegt. Gemeinsam mit dem östlichen Hochpunkt wird durch diesen ‚Doppelturm‘ ein unverkennbares Landmark gebildet, das, im Sinne von ‚Collective Memories‘, Assoziationen zur historischen Mühle wecken soll.

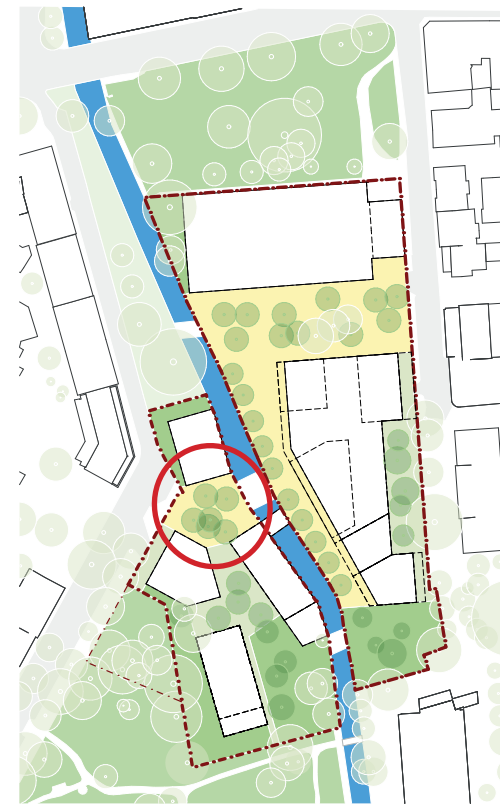
Die Nicht-Wohnnutzungen in diesem Quartier gruppieren sich um den ‚Platz‘, die bestehende Bebauung lässt aufgrund der baulichen Struktur, der Raumhöhen und der Raumproportionen eine vielfältige Nicht-Wohnnutzung zu. Dementsprechend können hier Ateliers, kleinere Werkstätten, die Kombination von Wohnen und Arbeiten, Grätzlhotel, Künstlerwohnungen und ein Kindergarten entsprechend der Studie Regioplan etabliert werden. Die Einbeziehung jetziger Zwischennutzungen wäre erstrebenswert. Flächen für Nicht-Wohnnutzungen, Nebenflächen etc ... werden im Bebauungsplan dargestellt und ausgewiesen.

Die Erschließung und Anlieferung erfolgt über die Ecke Elisabethiner-gasse - Oeverseegasse, unter dem Bau Feld ist eine Tiefgarage mit 70 - 90 Stellplätzen vorgesehen. Nebenräume für Fahrräder, Kinderwagen, Müll etc. dürfen nicht im öffentlichen Raum angeordnet werden.

Die erforderlichen Kinderspielplätze und wohnungsbezogenen Freiflächen werden im Garten angeordnet.

Balkone dürfen den öffentlichen Raum (Entréeplatz, Pocketpark) nicht überragen. Kleinteilige Balkone dürfen ab dem 2. Obergeschoß bis zu 1,0 m über den Mühlgraben auskragen. Zwischen möglichen privaten Gärten und Freiräumen und der Hundewiese ist ein halböffentlicher Weg, ‚Alley‘, vorzusehen.

ENTRÉEPLATZ RÖSSELMÜHLE



Ziel:

- Einladendes Entrée zur Rösselmühle
- Inszenierung der Eingangssituation
- Urbane Atmosphäre
- Inszenierung der Mühle

Vorgaben:

- Hochwertiger Bodenbelag (Plattenbelag)
- Einbettung des Bestands – Wohngebäude in den grünen Elisabethinergarten
- Aktivierung der Erdgeschosszone (Café etc.)
- Minimierung des Konfliktpotenzials zwischen ZuFußGehenden und RadFahrenden vorrangig durch Gestaltung statt expliziter Flächenzuordnung

Maßnahmen Klimawandelanpassungen:

- Großkronige Gehölze aus dem Klimagehölzsortiment (Verwendung von mehreren Arten zur Erhöhung der Resilienz)
- Gehölzpflanzungen im Schwammstadtprinzip
- Verwendung von versickerungsfähigen und hellen Bodenbelägen
- Unterpflanzung mit biodiversen Wildstauden und Wildgräsern
- Beschattete Sitzmöglichkeiten
- Innovative Regenwasserrückhaltung
- Integration von Wasserflächen und Wasserspielen auf der Platzfläche



INTERNE ERSCHLISSUNGSSACHSE



Ziel:

- Adressbildung
- Halböffentlicher Charakter mit sozialer Kontrolle
- Durchgängigkeit und Durchlässigkeit

Vorgaben:

- Durchgängige Durchwegung sicherstellen
- Hoher Grünflächenanteil
- Vorplatz zu der alten Mühle inszenieren
- Keine privaten Freiräume
- Grüne und bespielte Ränder (Spielplätze)
- Verwendung von eventuell mehrstämmigen Bäumen

Maßnahmen Klimawandelanpassungen:

- Verwendung von versickerungsfähigen und hellen Bodenbelägen
- Mischung aus großkronigen Gehölzen für die Beschattung und mehrstämmigen Gehölzen für die Raumbildung
- Unterpflanzung mit trockenheitsangepassten Stauden- und Gräsern
- Beschattete Sitzmöglichkeiten
- Sichtbare Regenwasserversickerung
- Substrathöhe mind. 1,50m



KRAFTWERK



Ziel:

- Bestehendes Kraftwerk erlebbar machen
- Historisches Gedächtnis erhalten
- Weiterbetreiben der lokalen Stromerzeugung

Vorgaben:

- Kraftwerk visuell erlebbar und für Wartungen zugänglich machen
- bei Um- oder Neubau ist für die Wasserrechtliche Bewilligung ein Nachweis zu erbringen, dass eine Fischaufstiegshilfe errichtet werden kann.
- Fischaufstiegshilfe mitplanen

Im Falle eines Neu- oder Umbaus des Kraftwerkes ist für die wasserrechtliche Bewilligung der Nachweis zu erbringen, dass eine Fischaufstiegshilfe errichtet werden kann und die erforderliche Fläche als Vorbehaltsfläche freizuhalten. Sollte die steirische Landesregierung fordern, dass der Mühlgang durchgängig mit Fischaufstiegshilfen zu versehen ist, müsste diese hier realisiert werden (können).

POCKET PARK OST & WEST



Ziele:

- Öffentliche Parkfläche als grüner Übergang zwischen Projektgebiet und dem benachbartem GGZ
- Aktivitätsfläche, die über das gesamte Projektgebiet wirken kann

Vorgaben:

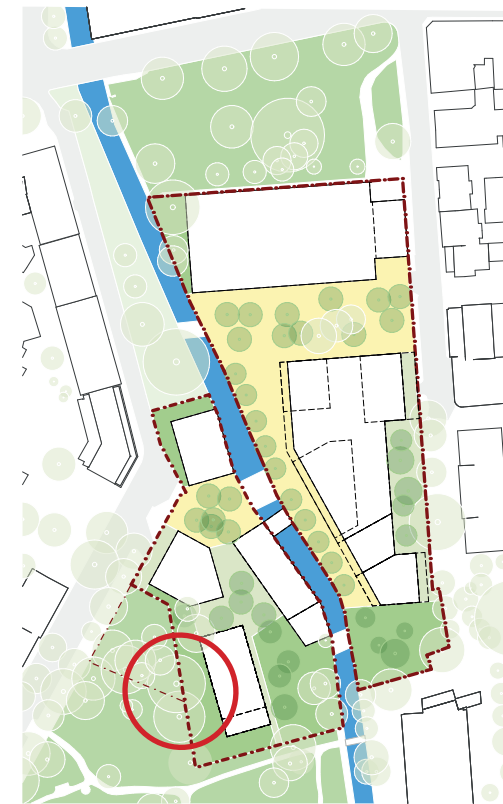
- Hohe Ausgestaltungsintensität
- Pflanzung von großkronigen Gehölzen zur Beschattung
- Wasserspielplatz – erlebbares Wasser in direkter Nähe zum Mühlgang
- Integration eines Fitnessparcours in den Park (Wünsche Bürgerbeteiligung). Eventuell auch mit Schwerpunkt auf Senior:innen
- Aktivierte Erdgeschosszone zum Pocketpark z.B. Gemeinschaftsraum/Gemeinschaftsküche
- Verbindung zwischen den beiden Bereichen muss durch einen Steg gegeben sein
- Lesbare Zonierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen

Maßnahmen Klimawandelanpassungen:

- Maximale Begrünung und geringe Flächenversiegelung
- Verwendung von klein-, mittel- und großkronigen Gehölzen
- Biodiverse Wiesenflächen an den Rändern



ÜBERGANG ZUM PARK (WEST)



Ziel:

- Integration der Lt. Bauordnung erforderlichen Spielplätze
- klare Trennung zum Oeverseepark
- Nutzung durch die Bewohner:innen des Baufelds
- Maximale Begrünung

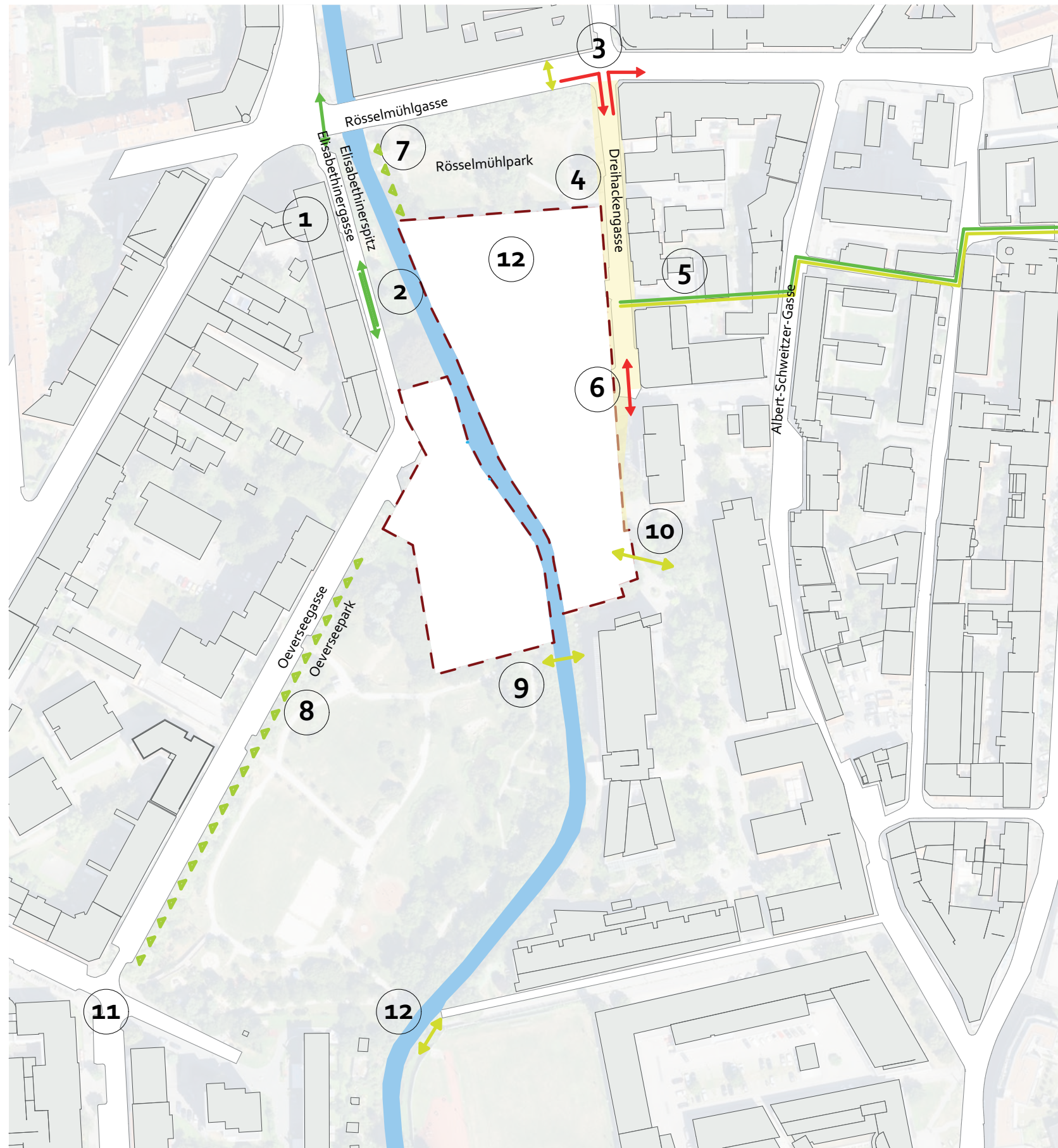
Maßnahmen:

- Naturnahe Ausgestaltung z.B. durch Urban Gardening
- Gehölzpflanzungen
- Klare „grüne“ Abgrenzung zum Oeverseepark



ANREGUNG FÜR BEREICHE AUSSERHALB DES PROJEKTGEBIETS

ÜBERSICHT



1. Kreuzung Rösselmühlgasse - Elisabethnergasse und südliche Elisabethnergasse:

Radquerung Rösselmühlgasse bei der Elisabethnergasse

Radfahren gegen die Einbahn

2. Elisabethinenspitz

Erhalt und Pflege des bestehenden Grünraums

3. Kreuzung Rösselmühlgasse - Dreihackengasse:

sichere Querung Rösselmühlgasse & Zufahrt

4. shared space Dreihackengasse

Attraktives Entrée ins Gebiet Postgarage und GGZ

5. Öffnung „Desinfektion“:

Verbindung Richtung Albert-Schweitzer-Gasse über Desinfektion

6. Dreihackengasse:

Gemeinsame Anlieferung mit GGZ

weitere Empfehlungen

7. Rösselmühlpark:

Minderung der Barrierewirkung zum Mühlgang

8. Oeverseegasse:

Verbesserung des Parkrands

9. Oeverseepark:

Öffnung der GGZ Brücke

10. Geriatrische Gesundheitszentren der Stadt Graz

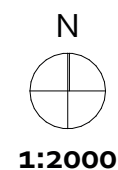
Öffnung des GGZ Areals

11. Oeverseegasse Süd

Schaffung einer attraktiveren Verbindung zum Park und zum Projektgebiet

12. Trampelpfad:

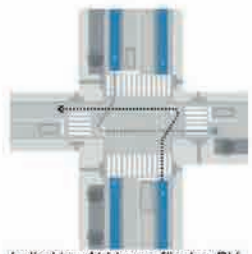
informelle Passage ermöglichen



SÜDLICHE ELISABETHINERGASSE & KREUZUNG RÖSSELMÜHLGASSE - ANREGUNG



„Radoffensive Graz 2030“



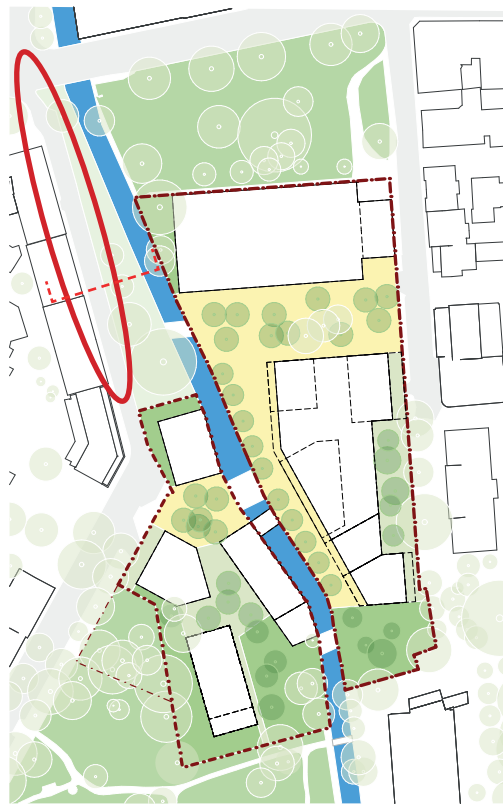
Indirektes Abbiegen für den RV Überfahrt mit Querverkehr



Beispiel einer Bike-Box vor der Kreuzung



Ggf. Radbox + Schutzweg + Haltelinie nach Osten verschieben



Ziele:

- Stärkung der Fußgänger:innen Verbindung
- Stärkung der Radfahrer:innen Verbindung
- Reorganisation des bestehenden Straßenprofils ohne zusätzlichen Flächenbedarf
- Attraktives Entrée in die Rösselmühle schaffen

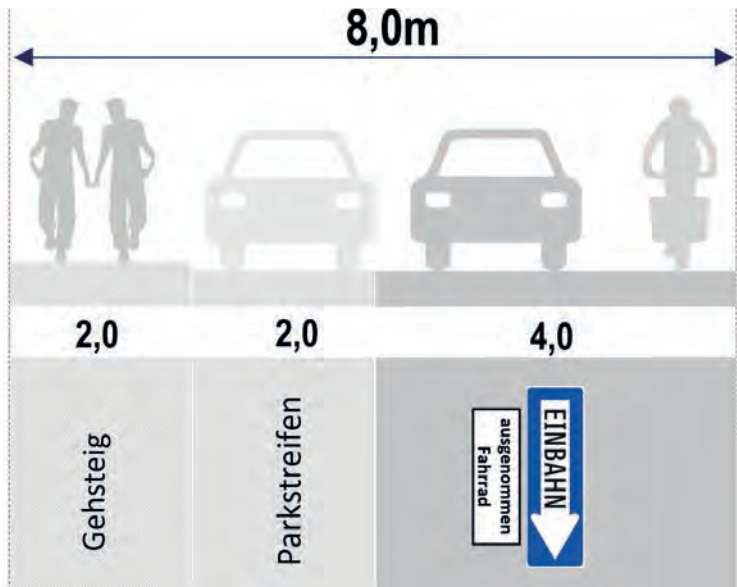
Vorgaben:

- keine Verbreiterung des Straßenquerschnitts
- Radfahren gegen die Einbahn ermöglichen (inkl. Querung der Rösselmühlgasse)
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien wie z.B. Plattenbelag, der sich visuell von Fassade zum Elisabethinergarten zieht.
- Kein Flächenverlust des Elisabethinergartens

Maßnahmen Klimawandelanpassungen:

- Innovative Regenwasserrückhaltung
- Versickerungsfähige Materialien

Empfehlung Querschnitt



Alternative: Radfahren gegen die Einbahn mit Erhaltung der Parkspur

ELISABETHINENSPITZ/ELISABETHINENGARTEN



Ziele:

- Maximaler Erhalt der nicht versiegelten Grünfläche
- Erhalt der Bestandsbäume als Identitätsträger

Vorgaben:

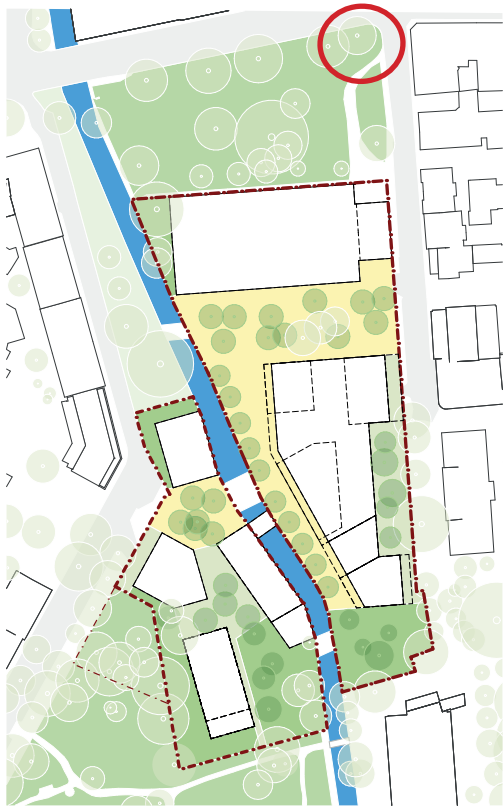
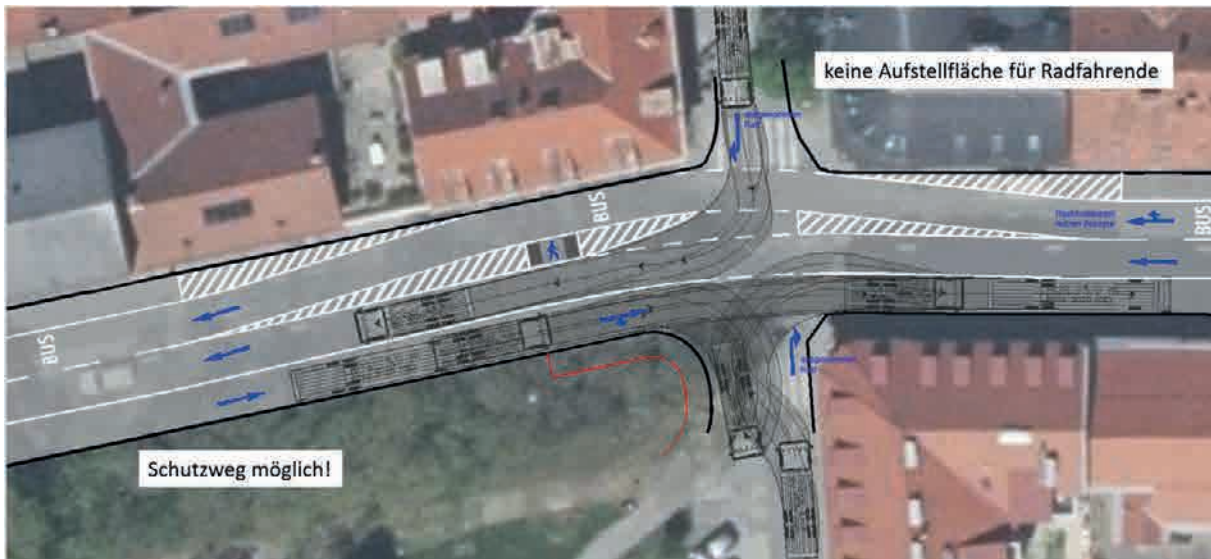
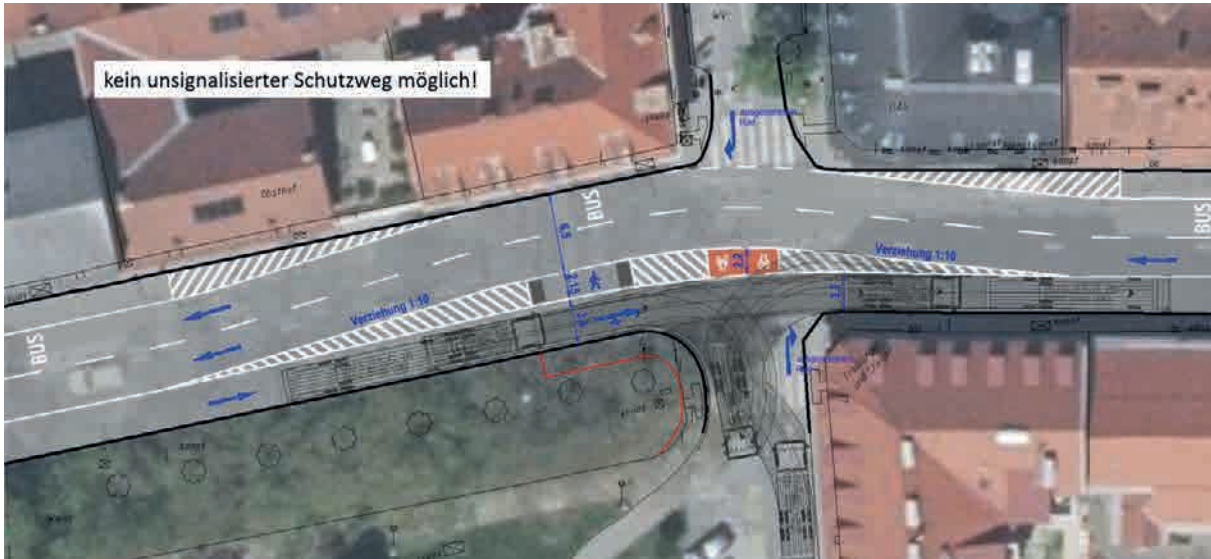
- Pflege und Erhalt Bestandsbäume
- Sanierung Mauer Mühlgang und Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Graz
- Ergänzung von punktuellen Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten
- Ergänzung durch Einzelgehölze (Obstbäume)

Maßnahmen Klimawandelanpassungen:

- Erhalt der Bestandsgehölze
- Ergänzung durch Einzelgehölze
- Beschattete Aufenthaltsbereiche
- Versiegelung nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß



KREUZUNG RÖSSELMÜHLGASSE - DREIHACKENGASSE - ANREGUNG



Ziele:

- Verbesserung der Querungssituation (Radverkehrsnetz, Erreichbarkeit Schulen etc.)

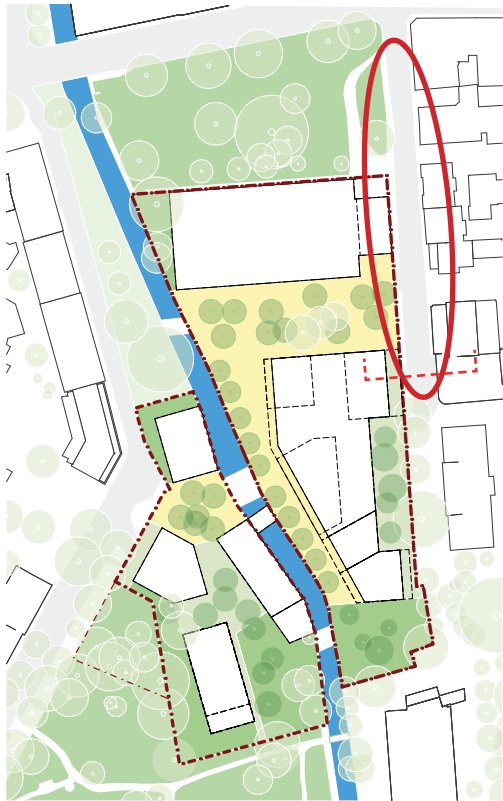
Vorgaben:

- KFZ-Aufkommen in Richtung Griesplatz nicht höher als Bestand
- Bestehende Regelungen für KFZ bleiben unverändert (nur rechts-rein/rechts-raus zulässig, keine Signalisierung des Knotens)

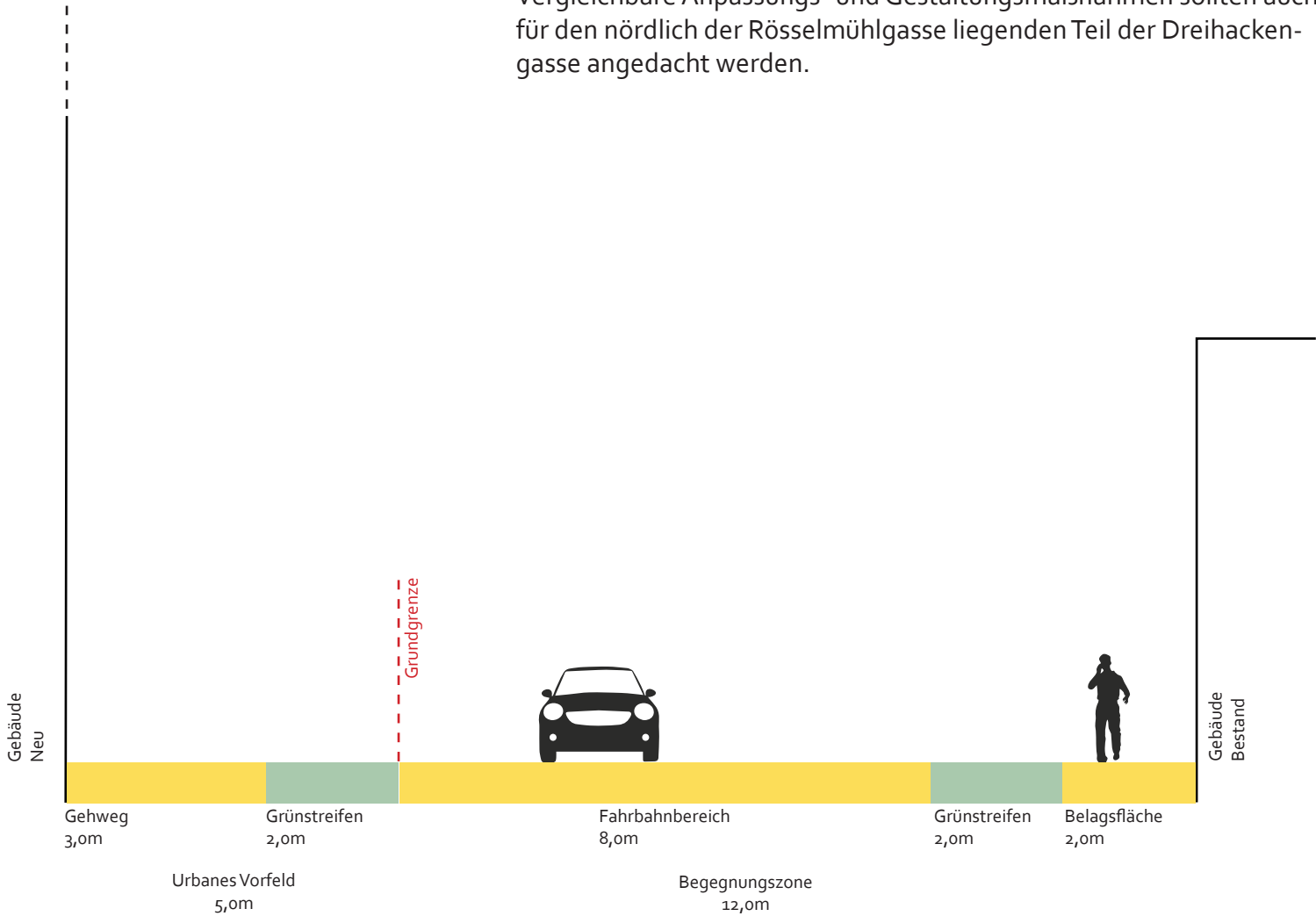
Möglichkeiten Umgestaltung/Optimierung

- Schaffung einer baulichen Querungshilfe über die Rösselmühlgasse für ZuFußGehende & Radfahrende
- (verschiedene verkehrstechnische Lösungen untersucht: Machbarkeit offen)

SHARED SPACE DREIHACKENGASSE



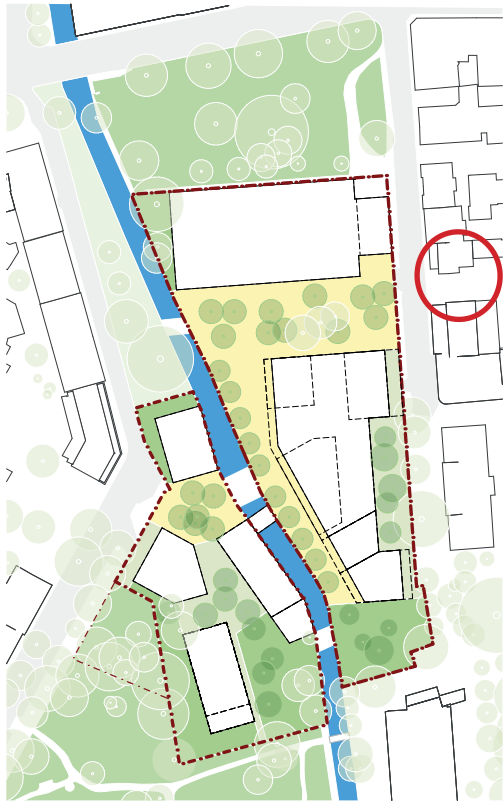
- Ziele:
- Attraktivierung und Raumbegrenzung
 - Begrünung der Dreihackengasse
 - Attraktives Entrée ins Gebiet Postgarage und GGZ
- Vorgaben:
- Auflösung des bestehenden Querschnitts
 - Etablierung eines Shared Space
 - Integration von Sitzmöglichkeiten
- Maßnahmen Klimawandelanpassungen:
- Verwendung von versickerungsfähigen und hellen Bodenbelägen
 - Unterpflanzung mit trockenheitsangepassten Stauden- und Gräsern
 - Sitzmöglichkeiten
 - Innovative Regenwasserrückhaltung z.B. in Form von Tiefbeeten
 - Vergleichbare Anpassungs- und Gestaltungsmaßnahmen sollten auch für den nördlich der Rösselmühlgasse liegenden Teil der Dreihackengasse angedacht werden.



ÖFFNUNG „DESINFEKTION“



bestehende Zugangsmöglichkeit Dreihackengasse



Zur Ergänzung des Rad- und Fußverkehrsnetzes insbesondere als direkte und sichere Verbindung zum Griesplatz abseits des Kfz-Verkehrs soll im Bereich der „Desinfektion“ zwischen Dreihackengasse und Albert-Schweitzer-Gasse die Durchgängigkeit (wieder-)hergestellt werden. Das entsprechende Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Graz.

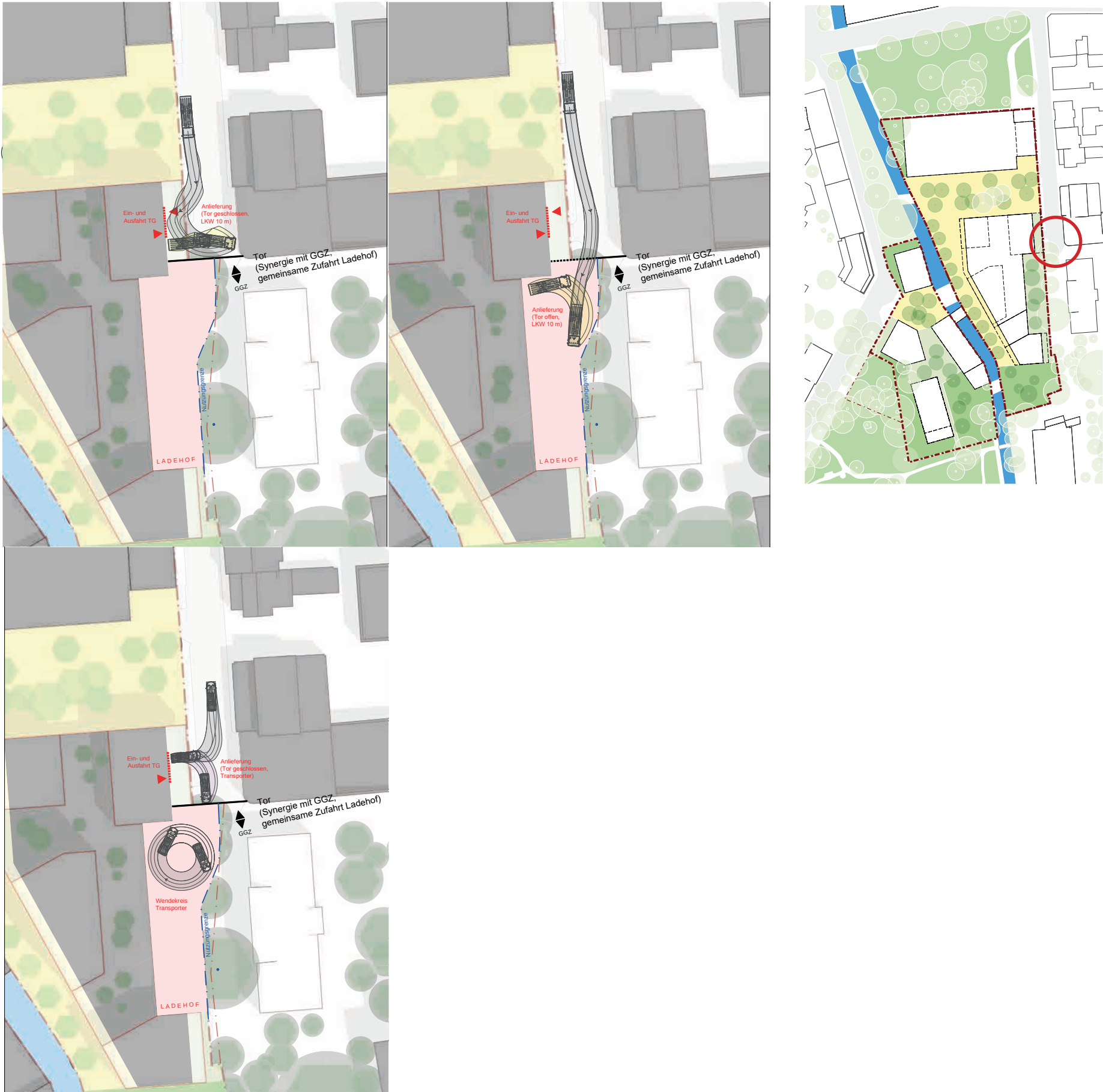
Ziele:

- Schaffung einer direkten & sicheren Rad- und Fußverkehrverbindung in Richtung Albert Schweitzer Gasse bzw. Griesplatz



bestehende Zugangsmöglichkeit Albert-Schweitzer-Gasse

GEMEINSAME ANLIEFERUNG GGZ



Ziele:

- An- und Ablieferung
- Wirtschaftshof
- Pufferfläche zum Hospiz
- Ruhiger Verbindung zwischen Pocket Park und Platz an der Postgarage

Vorgaben:

- Befahrbarkeit (Anlieferung und Feuerwehr)
- Begrünung Bestandsmauer
- Baumpflanzungen in der Aufweitung
- Zugänglichkeit aller relevanten Bereiche des angrenzenden Gebäudekomplexes unmittelbar aus dem Ladehof

KOMMENTAR ROGER RIEWE

Im Rahmen der Erstellung eines klimaorientierten, integrierten städtebaulichen Rahmenplans für das Areal Rösselmühle und Postgarage in Graz Gries bin ich als externer städtebaulicher Experte von der Stadt Graz (Stadtplanungsamt und Stadtbaudirektion) beauftragt worden, dieses Verfahren zu begleiten und zu evaluieren.

Aufgabenstellung und Zielformulierung

Das Planungsteam Kleboth und Dollnig ZT GmbH, Carla Lo Landschaftsarchitektur und komobile GmbH wurden von der Stadt Graz (Stadtplanungsamt und Stadtbaudirektion) beauftragt, einen klimaorientierten, integrierten städtebaulichen Rahmenplan für das Areal Rösselmühle und Postgarage in Graz Gries zu erarbeiten, der in Folge als Entscheidungsgrundlage für eine im Raum stehende Umwidmung des Areals dienen soll.

Im Rahmen der Erstellung dieses Rahmenplans sollte geprüft werden, ob eine Bebauungsdichte 2,0 stadträumlich verträglich ist bei gleichzeitiger Sicherung von 20% öffentlichen Parkflächen. Ferner sollte eine Mischnutzung mit 60% Wohnnutzung mit einer zukünftigen Bebauung ermöglicht werden. Auch ist die Prüfung historischer Bestandsbebauungen für etwaige Nachnutzungen zu evaluieren und eine öffentlicher Durchwegungen durch das Plangebiet zu ermöglichen.

Die gegenwärtige Widmung weist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GG) mit einer Dichte von 0,5 - 2,5 aus.

Methodik und Arbeitsweise

Als Methodik, die gestellte Aufgabe umfassend bearbeiten zu können, wählte das Planungsteam eine iterative Vorgehensweise, gliederte diese und kommunizierte sie mit allen direkt und indirekt mit der Planungsaufgabe beteiligten Personen. Hierbei wurden diese Methodik strukturierende und aufbauende Phasen definiert, beginnend mit dem Verstehen der Aufgabe, dem Definieren der Herausforderung, einer Ideensammlung um dann Testentwürfe entwickeln zu können, die in Folge mit ihren wesentlichen Parametern und Qualitäten in abstrahierter Form in dem zu erstellenden Rahmenplan eingebunden werden sollten.

Das weitgehende Arbeiten vor Ort hat es ermöglicht, lokale Qualitäten und Stimmungen mit iterativen Planungsprozessen zu überlagern.

Im Kontext einer iterativen Vorgehensweise wurden vom Planungsteam vier dreitägige Workshops konzipiert, jeweils mit spezifischen, von Workshop zu Workshop aufbauenden Aufgabenstellungen. Eine umfangreiche Ortsanalyse inklusive einer Definierung der vorgefundenen Qualitäten im ersten Workshop diente als Grundlage für die Entwicklung von acht Testentwürfen im zweiten Workshop. Im Rahmen dieses Workshops wurden Vor- und Nachteile mit allen Anwesenden diskutiert, um gemeinsam Vorschläge für die weitere Bearbeitung zu umreißen. Im dritten Workshop wurde aus diesen konkretisierten Ideen eine Leitidee entwickelt, die im vierten Workshop in einem Entwurf für den Rahmenplan konkretisiert wurde.

Das Arbeiten vor Ort ermöglichte es, in zwei offenen Ateliers den Beteiligten und Interessierten proaktiv Einblick in die Arbeitsweise des Planungsteams zu gewähren. Im Rahmen von zwei moderierten, öffentlichen Veranstaltungen wurden die Bürger:innen umfassend über den jeweiligen Status quo des Planungsprozesses informiert.

Rahmenplan

Der Rahmenplan sieht eine Gliederung des Areals Postgarage Rösselmühle in drei Quartiere vor,

- 1. Rund um die Postgarage,
- 2. An der Albert-Schweitzer-Klinik und
- 3. Areal Rösselmühle

Alle drei Bereiche werden durch den Mühlgang miteinander verbunden.

Entsprechend den Anforderungen seitens der Stadt Graz, den Anliegen der Stakeholder und den Anregungen interessierter Bürger:innen wurde der Rahmenplan entwickelt, durch Testentwürfe evaluiert und in der vorliegenden Fassung konkretisiert.

Das Areal Rösselmühle und Postgarage hat sich, jeweils unterschiedlich gelagert, tief in das Bewusstsein Grazer Bürger:innen im Sinne eines kollektiven Gedächtnisses, „collective memory“, eingeprägt. Die Postgarage, fast liebevoll im Grazer Jugendjargon „The Bronx“ genannt, hat eine gegenwärtig nicht wegzudenkende Stellung im Grazer Nachtleben, die Rösselmühle, im kollektiven Gedächtnis eingeschrieben als eine fatamorgane Erscheinung gewaltiger Dimension, unnahbar, nicht betretbar, jetzt mit einigen Zwischennutzungen belegt und der Mühlgang, ein Fließgewässer, das sehr vielen Bürger:innen bekannt ist, das jedoch nur in kurzen Abschnitten erfahrbar ist, daher also eher ein Bezugsobjekt des Gedächtnisses als ein nutzbarer Naherholungsraum ist.

Das Quartier 1. Rund um die Postgarage sieht die bestehende Postgarage weiterhin als multifunktionalen Veranstaltungsort in der Zukunft vor und lässt ihn als Solitär in seiner baulichen Wirkung unangetastet. Ob eine Zwischenebene in Zukunft entfernt wird, ändert an der Wirkung des Solitärs nichts, es kann jedoch einer eingeschriebenen Club-Veranstaltungsszene zusätzliches Potential für sich anbahnende Veränderungen ermöglichen. Im Norden wird die Postgarage durch den Rösselmühlpark flankiert, im Süden soll die bestehende Anlieferungszone und Parkplatz zu einem multifunktional nutzbaren, mit großvolumigen Bäumen bestandenen Platz adaptiert werden.

Der westlich davon gelegene „Elisabethinerspitz“, z.Zt. als „Vorbehaltsfläche öffentlicher Park“ gewidmet, soll in Zukunft als öffentliche Parkfläche in das Eigentum der Stadt überführt werden, wodurch zum einen der teils hochwertige Baumbestand gesichert werden kann, zum anderen kann dann diese Fläche für die Öffentlichkeit erschlossen werden. Eine Durchquerung und Anbindung an die das Areal Postgarage (Postgarage Platz) soll durch eine neue Fußgängerbrücke ermöglicht werden.

Das Quartier 2 „An der Albert-Schweitzer-Klinik“ sieht ein vom Mühlgang zurückversetztes Baufeld vor, das im Norden an den Postgaragenplatz, im Osten an die Dreihackengasse und im Süden an einen neu verorteten Pocketpark grenzt.

Die Testplanung für dieses Baufeld zeigt, dass mit einer zweigeschoßigen Sockelbebauung und vier differenziert ausgebildeten Hochpunkten bis maximal 32 Metern als höchstes Fluchtniveau, vorzugsweise an der westlichen Baugrenze, um die historische Lage des abgebrannten Silos in Erinnerung zu rufen, trotz hoher Dichte qualitätsvoll ausgebildet werden kann, und ebenfalls großes Potential für eine gewünschte Durchmischung von Wohnen und Gewerbe darbietet.

Das Baufeld ist mit einer Tiefgarage zu unterbauen.

Im südlichen Anschluss an das Baufeld wird ein Pocketpark, der als öffentlicher Park gewidmet werden soll, verortet.

Für das Quartier 3, Areal Rösselmühle, wird ein Baufeld vorgeschlagen, dass sich von der Overseegasse, bzw. der Elisabethnergasse im Westen bis zum Mühlgang im Osten und vom Elisabethinerspitz im Norden bis zum Overseepark im Süden erstreckt, bei dem ein Pocketpark im süd-östlichen Bereich des Areals herausgeschnitten wurde und in Zukunft als öffentliche Parkfläche zu widmen ist. In diesem Baufeld sind zwei Bestandsgebäude mit einem Potential für eine Umnutzung planlich fixiert worden. Der westliche Teil des Baufeldes soll mit einer zweigeschoßigen Tiefgarage unterbaubar sein.

Dem Baufeld eingeschrieben ist im mittleren Bereich ein Entreeplatz, der gemeinsam mit einer neuen Rad- und Fußgängerbrücke an die Mühlgang Esplanade des Quartiers 2, Am Albert-Schweitzer-Park angebunden wird.

Die Testplanung zeigt, dass unter Beibehaltung der verzeichneten Bestandsgebäude durch die zusätzliche Ausbildung von zwei individuellen Baukörpern mit einer maximalen Höhe von 32 Metern über Fluchtniveau ein attraktives Wohnangebot geschaffen werden kann.

Evaluierung

Das denkmalgeschützte Gebäude Postgarage in einem Park- und Platzareal frei zu spielen unterstützt die Wirkung und Ausstrahlung der Postgarage und bettet sich sehr gut ein in das Thema „Collective Memory“. Die Anbindung des Platzes zwischen Postgarage und „Quartier 2 „An der Albert Schweitzer Klinik“ durch eine Brücke über den Mühlgang an den Elisabethinerspitz schafft ein großes Potential für eine Anbindung des westlich der Elisabethnergasse gelegenen Quartiers an das Areal Rösselmühle – Postgarage und Dreihackengasse.

Die im Testentwurf studierte Bebauung im dem Quartier 2 Am Albert-Schweitzer-Garten mit einer zweigeschoßigen Sockelbebauung stellt im Kontext der Hochpunkte eine interessante Typologie dar, die als Interpretation und Weiterführung der das Griesviertel prägenden Kleingewerbes. Hierdurch kann auch in diesem Bereich dem Thema des „Collective Memory“ abgeholt und mehrschichtig entsprochen werden. Die Ausbildung der Kanten der Sockelzone zu den angrenzenden öffentlichen Räumen werden unterschiedliche Qualitäten aufweisen, was einer kleinteiligen Körnigkeit trotz des großen Volumens entgegenkommt.

Im Quartier 3 „Areal Rösselmühle“ wird durch die Erhaltung des Bestandes in der Testplanung eine mühlgangbegrenzende Bebauung gesichert, wodurch eine bereits vorhandene stadträumliche Qualität in Zukunft gestärkt werden kann. Dem Thema des „Collective Memory“ wird hierdurch in hohem Maße entsprochen.

Durch das Freistellen der Gebäude kann eine Vernetzung mit dem Oeverseepark über die sich ergebenden Freiräume ermöglicht werden, wobei ganz wesentlich sein wird, die Durchlässigkeit der Grenze zwischen dem Oeverseepark und Quartier 3 „Areal Rösselmühle“ sicherzustellen.

Die Ausbildung von großvolumigen Solitären, wie in der Testplanung gezeigt, dürfte sich auf das Mikroklima günstiger als etwaige Blockrandbebauungen auswirken, da eine mikro-regionale Luftdurchströmung sichergestellt werden kann.

Durch eine neue Brücke am Kraftwerk können die öffentlichen Bereiche auf beiden Seiten des Mühlgangs qualitativ miteinander verbunden werden. Eine Verbindung des Pocket Park West mit dem Pocket Park Ost durch eine neue Brücke über den Mühlgang hat das Potential zwei ruhige Parkbereiche

nachhaltig miteinander zu verbinden und gleichzeitig den Oeverseepark fußläufig an die Dreihackengasse anzubinden.

Durch den Erhalt des Bestandes gelingt es, die Höhenentwicklung von vier-, sechs-, sieben- und zehngeschossigen Gebäuden überzeugend zu kontextualisieren.

Die Testplanungen ergeben, dass in den Quartieren 1 und 2, östlich des Mühlgangs sich 15.500 m2 BGF und auf der Westseite des Mühlgangs im Quartier 3 12.000m2 realisieren lassen. (Bruttodichte 2,0) Bei Abzug der Pocketparks verschiebt sich die Bruttodichte von 2,0 zu einer Nettodichte von 2,5.

Conclusio

Die angewendete, innovative Methodik des Erarbeitens eines Rahmenplans hat zu einem, auf verschiedensten Ebenen sehr qualitätsvollen Rahmenplans geführt.

Durch die Beobachtungsspaziergänge konnte ein facettenreiches Bild der näheren Umgebung gezeichnet werden, der in Folge eine integrative Einbettung des Rahmenplans als Auslotung, ob ein Gewerbegebiet mit einer Dichte von 2,5 in ein gemischtes Wohn/Gewerbegebiet mit einer Dichte von 2,0 umgewandelt werden kann.

Das Griesviertel mit seinem markanten Kleingewerbe und hohem Wohnanteil, ein Quartier, das sich durch eine angenehme Lebendigkeit, konnte in Potentialräume, die im Rahmenplan eingearbeitet wurden, übergeführt werden, die eine vielschichtige Einbettung des Areal Postgarage Rösselmühle in das Griesviertel ermöglicht.

Das beplante Areal ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, weshalb das geringe Angebot an Stellplätzen für den MIV auf dem Areal vertretbar erscheint. Gleichzeitig lässt sich hierdurch auch die Dreihackengasse als shared space nachhaltig ausbilden.

Das für die Einbettung des Planareals in die nähere Umgebung wichtige Abrufen von collective memories kann durch die Entwicklung dieses Rahmenplans und der Testentwürfe in überzeugender Art und Weise abgerufen werden.

Durch das Heranführen öffentlicher Räume an den Mühlgang wird der meistens nur erahnbare Mühlgang für die Öffentlichkeit in hohem Maße erfahrbar. Er wird zu einem Teil des Stadtgefüges und ruft ein Bild eines kollektiven Gedächtnisses ab, wie auch die mögliche Beibehaltung des Silos der Rösselmühle und der Postgarage als Veranstaltungsort.

Durch die vorliegende Rahmenplanung zeigt sich, dass das bestehende Gewerbegebiet sich in ein vielschichtiges Stadtteilquartier für Wohnen und Gewerbe qualitativ wandeln lässt.

Empfehlung

Die evaluierte Dichte von 2,0 (brutto), 2,5 (netto) bei gleichzeitiger Festschreibung von öffentlichen Parkflächen und Durchwegungen soll umgesetzt werden.

Eine hohe bauliche Verdichtung verlangt hohe bauliche und freiräumliche Qualität.

Daher sind nach einer notwendigen Umwidmung unbedingt qualitätssichernde Maßnahmen zu setzen.

Vorstellbar sind in diesem Kontext Architekturwettbewerbe, Konzeptvergaben oder sonstige qualitätssichernde Vergabeverfahren, die durch ein Entscheidungsgremium unterstützt werden. Durch die umfangreiche Erarbeitung des vorliegenden vielschichtigen Rahmenplans erscheinen vorgelagerte städtebauliche Wettbewerbe weniger zielführend, da die Bearbeitungstiefe nicht mehr wesentlich gesteigert werden kann.

Ein Bebauungsplan ist ein wichtiger Schritt zur Qualitätssicherung, er kann jedoch Qualität nicht umfassend sichern. Daher sollte, nachdem die jeweilige Projektentscheidung durch das Entscheidungsgremium getroffen worden ist, zur weiteren Qualitätssicherung, wenn möglich, ein Gestaltungsbeirat oder ein Stadtteilmanagement implementiert werden, das für die Qualitätssicherung in der Realisierungsphase zuständig ist. Dieses Gremium sollte, in Anlehnung an eine Wettbewerbsjury aus Fach- und Sachpersonen bestehen um nicht zuletzt einen, dem Projekt gebührenden zielorientierten Diskurs führen zu können.

Graz, Juni 2025

Univ. Prof. Architekt Dipl.-Ing. Roger Riewe

PROJEKTBETEILIGTE

Projektteam Stadt Graz

BD DI Mag. Bertram Werle
DI Bernd Schrunner
Mag.a Simone Reis

Stadt Graz / Stadtbaudirektor
Stadt Graz / Stadtbaudirektion
Stadt Graz / Stadtbaudirektion

Stadtentwicklung
Verfahrenskoordination und Stadtentwicklung
Integrative Stadtentwicklung

DI Bernhard Inninger
DI Eva-Maria Benedikt

Stadt Graz / AL Stadtplanungsamt
Stadt Graz / Stadtplanungsamt

Stadtplanung
Stadtentwicklung und Flächenwidmung

DI Wolfgang Feigl
DI Mark Thaller

Stadt Graz / AL Abt. Verkehrsplanung
Stadt Graz / Abt. Verkehrsplanung

Verkehrs- und Mobilitätsplanung
Verkehrs- und Mobilitätsplanung

DI Robert Wiener
DI Christine Radl

Stadt Graz / Abt. Grünraum u. Gewässer
Stadt Graz / Abt. Grünraum u. Gewässer

Freiraum- und Grünraumplanung
Freiraum- und Grünraumplanung

Dominik Piringer Msc.
DI Rudolf Ruthofer

Stadt Graz / Umweltamt
Stadt Graz / Umweltamt

Stadtklimatologie
Lärm- und Schallschutz

Mag. Andreas Morianz

Stadt Graz / Abt. für Wirtschafts- und Tourismusentwicklung

Wirtschaftsentwicklung

Projektteam Projektentwickler:innen

DI Birgit Leinich
Mag. Florian A. Steininger

Römü GmbH / ÖSW Wohnbauträger
Römü GmbH

Entwicklerin Rösselmühle
Entwickler Rösselmühle

BM DI Alexander Pongratz
Christopher Pongratz Msc.

Projekt Dreihackengasse 42&44
Projekt Dreihackengasse 42&44

Entwickler Postgarage
Entwickler Postgarage

Planungsteam

Andreas Kleboth
Tobias Wopfner
Barbara Ranetbauer

Kleboth und Dollnig ZT GmbH
Kleboth und Dollnig ZT GmbH
Kleboth und Dollnig ZT GmbH

Organisation Verfahren, Planung Städtebau, Moderation im Verfahren
Organisation Verfahren, Planung Städtebau
Organisation Verfahren

DI Carla Lo
Annaperla Lauria, MSc

Carla Lo Landschaftsarchitektur
Carla Lo Landschaftsarchitektur

Planung Freiräume und Grünraum
Planung Freiräume und Grünraum

DI Helmut Koch
DI Sebastian Reinberg

komobile GmbH
komobile GmbH

Planung Verkehr und Mobilität
Planung Verkehr und Mobilität

PROJEKTBETEILIGTE

Externer städtebaulicher Experte

Prof. Arch. Dipl.-Ing. Roger Riewe

riegler riewe architekten zt ges.m.b.h

Externer Experte

Externe

Mag.a Monika Hohenecker

RegioPlan Consulting GmbH

Konzept Nutzungsmix und Begleitung

Ing. Jürgen Mosbacher

IB Mosbacher GmbH

Kraftwerk Variantenstudium

Alexander Hofer, MSc

PKR GmbH

Kraftwerk - Experte (inhouse)

DI Magdalena Holzer

Weatherpark GmbH

Mikroklima

DI Andrea Mann

di*mann Ingenieurbüro für Raumplanung

Moderation Informationsdialoge

Maria Schoiswohl, dr. phil.

Das Kommunikationshaus Bad Aussee

Geschäftsführung

Mag. Dr. Christian Brugger

Bundesdenkmalamt

Denkmalschutz

Dr. Judith Goldgruber

Geriatrische Gesundheitszentren der Stadt Graz

Anrainerin

Dr. Wolfgang Kratky

Geriatrische Gesundheitszentren der Stadt Graz

Anrainer

Katharina Lechner, BA MA

Geriatrische Gesundheitszentren der Stadt Graz

Anrainerin

Prof. Dr. Gerd Hartinger

Geriatrische Gesundheitszentren der Stadt Graz

Anrainer

Mag.a Eva Polsterer

PKR Holding GmbH

Eigentümerin

Wir bedanken uns außerdem bei allen Interessierten und Engagierten für die Anregungen und Ideen im Rahmen der 2 Bürger: Innen-Dialoge und der offenen Planungsworkshops.

Kleboth & Dollnig

Kleboth und Dollnig ZT GmbH
4020 Linz / Austria
Peter-Behrens-Platz 2
Tabakfabrik / Bau 2
T +43 732 775584 - 0
F +43 732 775584 - 88
linz@klebothdollnig.com
www.klebothdollnig.com



Carla Lo Landschaftsarchitektur
Ingenieurkonsultantin für
Landschaftsplanung und -pflege
1140 Wien / Sebastian-Kelch-Gasse 1-3/1/R01
T +43 1 8901598
F +43 1 89015-99
office@carlalo.com

komobile

komobile GmbH | Standort Gmunden
A-4810 Gmunden, Kirchengasse 3
T +43 7612 70911 16
gmunden@komobile.at
www.komobile.at