



# RAHMENPLAN GRAZ-REININGHAUS





# SCHLUSSBERICHT KURZFASSUNG



**Auftraggeber:**

**Stadtbaudirektion der Stadt Graz**

Europaplatz 20, 8011 Graz

Stadtbaudirektor DI Mag. Bertram Werle

Projektkoordination: DI Kai-Uwe Hoffer, Mag. Christian Nußmüller

**Asset One**

Immobilienentwicklungs AG

Kaiserfeldgasse 2, 8010 Graz

Projektkoordination: Ing. Gerhard Engelsberger, DI Cyrus Asreahan

**Stadtplanungsamt**

Abteilungsvorstand DI Michael Redik

Bearbeiterin: DI Eva-Maria Benedikt

**Abteilung für Grünraum und Gewässer**

Abteilungsvorstand DI Robert Wiener

Bearbeiterin: DI Christine Radl

**Abteilung für Verkehrsplanung**

Abteilungsvorstand DI Martin Kroißbrunner

Bearbeiterin: DI Barbara Urban

**Externe Leitung:**

**kleboth lindinger partners**

Kleboth.Lindinger ZT-GmbH

DI Ina Granzow, DI Katharina Karoshi, Andreas Kleboth

**Stadtplanung:**

**ARGE BRAMBERGER [architects] & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH**

Architekt DI Alfred Bramberger, Architekt DI Alfred Thomas Pucher,

**Grün- und Freiraum:**

**Stadtland**

DI Herbert Bork, DI Gitti Dorfstätter, Univ. Prof. DI Sibylla Zech

**Verkehr:**

**ZIS+P Verkehrsplanung**

Sammer&Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.

DI Dr. Gerald Röschel

in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Graz

Abteilungsvorstadt DI Dr. Werner Prutsch

Bearbeiter: Ing. Hannes Binder, DI Johann Ofner, DI Dr. Maria Panholzer

Stand Februar 2010

**This project is implemented through the CENTRAL EUROPE Programme co-financed by the ERDF.**



## **INHALT SCHLUSSBERICHT KURZFASSUNG**

1	Aufgabenstellung	7
2	Anforderungen an den Rahmenplan	7
3	Fachbereich Stadtplanung	10
4	Fachbereich Grün- und Freiraumplanung	14
5	Fachbereich Verkehrsplanung	17





## **1 AUFGABENSTELLUNG**

Aufgabe des Rahmenplans Graz-Reininghaus ist es, wesentliche Kriterien der bisherigen Vorarbeiten und stadtfunktionelle und –stadträumliche Ziele für Graz-Reininghaus in Form von Plänen und Beschreibungen zu verankern.

Auftraggeber des Rahmenplan Graz-Reininghaus sind die Asset One AG als Eigentümer eines zentralen Bereichs in Graz-Reininghaus und die Stadtbaudirektion Graz. Kleboth Lindinger Partners als fachlich Verantwortliche und als städtebauliche Intendanz für die bisherigen Entwicklungsschritte des Asset One Areals wurde die externe fachliche Leitung übertragen.

Die Bearbeitung der einzelnen Fachbereiche innerhalb der Rahmenplanung erfolgte in enger Abstimmung mit der Asset One AG, der Stadtbaudirektion sowie mit den beteiligten Fachabteilungen der Stadt Graz. Für die Fachbereiche Stadtplanung, Grün- und Freiraumplanung sowie Verkehrsplanung wurden in partnerschaftlicher Kooperation von Asset One und Stadtbaudirektion Aufträge für detaillierte Planungen an externe Planungsteams vergeben: ARGE BRAMBERGER [architects] & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH - Stadtplanung; stadtländ - Grün- und Freiraum, ZIS+P - Verkehrsplanung.

## **2 ANFORDERUNGEN AN DEN RAHMENPLAN**

### a) Prinzipien des Rahmenplans

Um in der Zukunft städtebauliche Gelegenheiten schnell und unbürokratisch nutzen zu können, muss der Rahmenplan flexibel und offen sein, aber gleichzeitig auch so robust, dass das Funktionieren und der Zusammenhalt des gesamten Stadtteils unabhängig von einzelnen Quartieren gewährleistet werden kann. Getreu dem Motto: Definiere so wenig wie möglich, aber soviel wie nötig.

Besondere Aufmerksamkeit in der jetzigen Planungsphase liegt also in der Erarbeitung übergeordneter Ziele und Festlegungen. Im Speziellen sollen jene Eigenschaften definiert werden, die das Verhältnis zwischen den Stadtquartieren bestimmen und unmittelbaren Einfluss auf Nachbarn oder die gesamtstädtische Entwicklung haben. Darüber hinaus sind durch die getroffenen Festlegungen übergeordnete Qualitäten (Mindestqualitäten städtebaulicher und freiraumplanerischer Natur) zu sichern.

### b) Grundlage für hoheitliche Planungen

Der Rahmenplan stellt die fachliche Grundlage für das Stadtteilentwicklungskonzept Graz-Reininghaus dar, das vom Gemeinderat der Stadt Graz beschlossen werden soll.

Gleichzeitig gewährleistet der Rahmenplan eine mit den übergeordneten Zielen kompatible Entwicklung der Stadtquartiere. Denn die einzelnen Stadtquartiere werden in weiterer Folge von verschiedenen, dzt. noch nicht bekannten Investoren geplant und realisiert werden. Der Rahmenplan stellt die Basis für alle folgenden Planungsschritte dar. Bei der weiteren Umsetzungsplanung der Stadtquartiere werden im Rahmen der Bebauungsplanung neue Erkenntnisse, detailliertere Vorgaben, vertiefte Entwürfe und die städtebauliche Gestaltung für die Stadtquartiere ausgearbeitet und verbindlich festgeschrieben werden.

### c) Aufgabe des Rahmenplans

Entwicklung ist das aktive Nützen von Chancen. Um in der Zukunft städtebauliche Gelegenheiten, die sich für Graz-Reininghaus anbieten, schnell und unbürokratisch nutzen zu können, muss der Rahmenplan städtebaulich zwei Kriterien erfüllen. Er muss einerseits für Investoren und deren Anforderungen Freiheiten und Möglichkeiten bieten, damit Graz-Reininghaus im internationalen Standortwettbewerb attraktiv ist. Zu diesem Zweck lässt der Rahmenplan die Ausgestaltung von Details bewusst offen – nur so können geänderte Umstände, technologische Neuerungen oder aktuelle Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Entwicklung eingebunden werden.

Andererseits muss der Rahmenplan resilient<sup>1</sup> sein, also so robust, dass das Funktionieren und der Zusammenhalt von Graz-Reininghaus unabhängig von den einzelnen Quartieren gewährleistet werden. Der Rahmenplan hat damit eine wichtige Vorsorgefunktion für eine kontinuierliche Entwicklung des Stadtteils, indem er langfristige Entwicklungsziele abbildet und als planerische Anforderungen festlegt. Aufgabe des Rahmenplans ist es demnach, ‚Spielregeln‘ festzulegen, nicht aber die Spielzüge. Ganz nach dem Prinzip: Definiere so wenig wie möglich, aber so viel wie nötig.

Für Eigentümer und Verantwortliche ist der Rahmenplan das Mittel, mit dem die Entwicklung von Graz-Reininghaus jederzeit navigierbar bleibt: Man kann zu jedem Zeitpunkt steuernd eingreifen und dadurch ein organisches Wachstum sicherstellen, so, wie es für funktionierende Stadtteile kennzeichnend ist.

Ziele oder Festlegungen werden im Rahmenplan nur soweit definiert, soweit sie Einfluss auf das Verhältnis zwischen den Stadtquartieren untereinander oder auf benachbarte Stadtteile außerhalb von Graz-Reininghaus haben oder auch die gesamtstädtische Entwicklung betreffen. Darüber hinaus werden Ziele und Festlegungen für übergeordnete Qualitäten getroffen, wie etwa bei den Mindestanforderungen städtebaulicher und freiraumplanerischer Natur.

Beispiel hierfür ist etwa die Vorgabe einer Baufluchtlinie an den östlichen Rändern der Graz-Reininghaus Quartiere 4a, 5 und 6a, um so eine räumliche Kante und eine Fassung der Esplanade (Quartiere 1-3) zu erreichen. Um dabei jedoch Monotonie zu vermeiden und einen abwechslungsreicher Straßenraum zu schaffen, werden auch Ausnahmen zugelassen bzw. gewünscht, so etwa vorspringende Bebauungen um Engstellen im Straßenverlauf zu schaffen. In gleicher Weise werden auch die quartiersinternen Freiräume im Rahmenplan nur mit Fläche, Mindestbreite und Versiegelungsgrad definiert werden, ihre genaue Lage und Form wird jedoch erst im Bebauungsplan festgelegt.

Dieses Vorgehen verhindert einerseits, dass Planungen während des absehbaren, langen Entwicklungszeitraums von Graz-Reininghaus obsolet werden. Andererseits gewährleistet es eine übergeordnete Struktur für Graz-Reininghaus und leistet der Verwaltung Hilfestellung, um Kontinuität und Gewissenhaftigkeit zu sichern.

---

<sup>1</sup> aus Wikipedia: Unter Resilienz (v. lat. *resilire* ‚zurückspringen‘ ‚abprallen‘, deutsch etwa Widerstandsfähigkeit) wird die Fähigkeit verstanden, auf die Anforderungen wechselnder Situationen flexibel zu reagieren und auch anspannende, erschöpfende, enttäuschende oder sonst schwierige Lebenssituationen zu meistern.



*Der Rahmenplan Graz-Reinighaus*

## 3 FACHBEREICH STADTPLANUNG

### 3.1 Ausgangssituation

#### Planungsgebiet

- **Lage:**

Das Planungsgebiet weist eine Größe von gesamt ca. 100ha (davon 55ha im Eigentum der Asset One Immobilienentwicklungs AG) auf und liegt im Südwesten der Stadt Graz, ca. 1,8km Luftlinienentfernung zur Grazer Altstadt.

Weiters befindet sich das Planungsgebiet im Nahbereich des neu entwickelten Nahverkehrsknotens Don Bosco sowie der Fachhochschule Joanneum. Durch diese Impulse hat Graz West in den letzten Jahren eine enorme Aufwertung erfahren. Das gering genutzte Areal von Graz-Reininghaus trennt zur Zeit die im Westen und Südwesten liegenden Stadtteile von der Innenstadt.

- **Funktion:**

Ein Großteil des Planungsgebietes ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. In zentraler Lage findet sich eine als öffentlicher Park ausgewiesene Fläche im Anschluß an die Eisteiche der Brauerei.

Das ehemalige Betriebsgelände der Brauerei Reininghaus soll mittel - bis langfristig einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Die Entwicklung eines urbanen Stadtteiles ist vorgesehen. Die Hummelkaserne - ebenso Teil des Planungsgebietes - soll mittel- bis langfristig einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden.

- **Umfeld und Nutzungsbeschränkungen:**

Im Norden und Osten angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Kerngebiets- bzw. Gewerbe- und Industriegebietszonen, im Süden und Westen im Wesentlichen Wohngebiete. Neben den betrieblichen Immissionen stellen Brunnenschutzgebiete und ein Seveso-Schutzgebiet als wesentliche Nutzungsbeschränkungen dar.

Das Planungsgebiet wird von der ÖBB- Südbahn-Linie, der GKB-Trasse begrenzt und von stark befahrenen Landesstraßen gekreuzt. Aufgrund dieser Verkehrsinfrastrukturen, aber auch bestehender betrieblicher Nutzungen, liegen teilweise hohe Immissionsbelastungen vor, die in den weiteren Planungen berücksichtigt werden müssen.

- **Entwicklungspotenzial:**

Durch die zentrale Lage in der Stadt bietet das Planungsgebiet bei einer urbanen, gemischten Nutzung ein langfristiges Potenzial für 12.000 - 20.000 BewohnerInnen bzw. BenutzerInnen.

#### Instrumente

Zur Umsetzung des vorliegenden Rahmenplanes stehen einerseits die hoheitlichen Planungsinstrumente (Stadtentwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Genehmigungsverfahren) zur Verfügung und andererseits werden diverse, noch zu definierende privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Graz und den Grundstückseigentümern bzw. zukünftigen Investoren und Bauherrn für eine qualitätsvolle Entwicklung erforderlich sein. Angestrebt wird hierfür eine weitreichende Entwicklungszielvereinbarung.

Der Rahmenplan selbst stellt eine langfristige interne Richtlinie und Handlungsanweisung dar. Die Inhalte des Rahmenplanes werden bei nächsten Realisierungsschritten von den Abteilungen der Stadt Graz in die jeweils erforderlichen Instrumente übersetzt und den zuständigen Gremien zum Beschluß vorgelegt werden.

### 3.2 Fachliche Festlegungen

#### Planungsaspekte

Wesentliche Erfolgsfaktoren für die Entwicklung von Graz-Reininghaus sind:

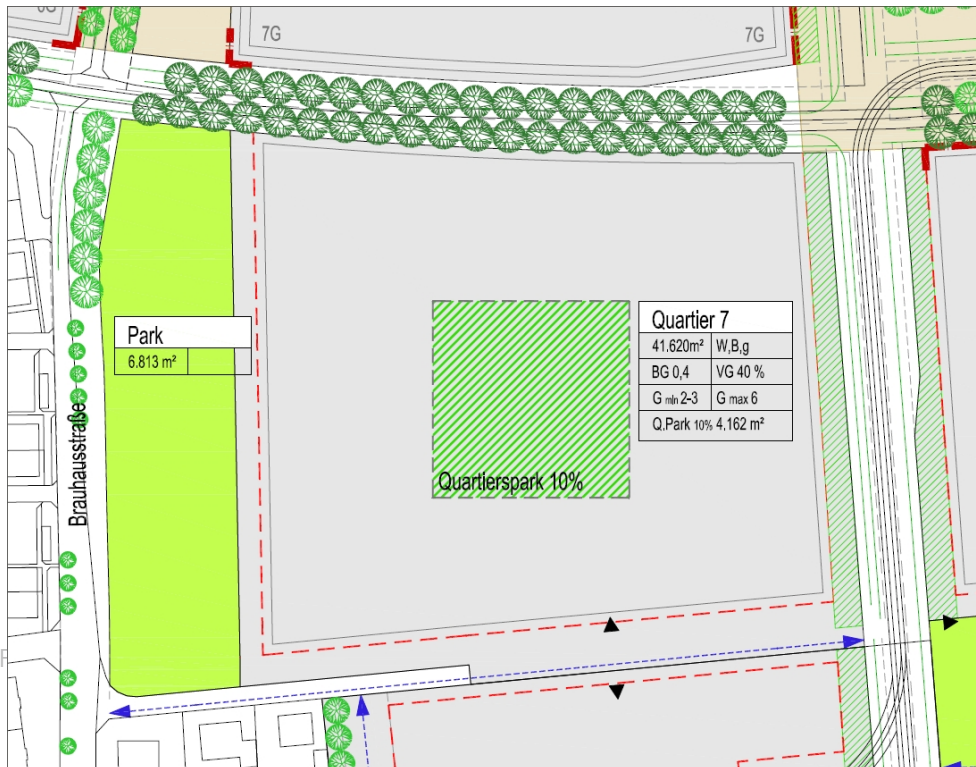
- qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Grünräume
- hohe Nutzungsvielfalt
- hoch qualitative Objekte hinsichtlich Architektur, Nutzung, Gebäudetechnik, Nachhaltigkeit
- Minimierung der Verkehrsbelastung
- Bereitstellen moderner Infrastruktur

Dafür ist auf Basis des vorliegenden Rahmenplans ein weiterer, kontinuierlicher Planungs- und Entwicklungsprozess notwendig. Um die Zielsetzung nach einer modernen, ökologischen Stadtteilentwicklung des 21. Jahrhunderts gerecht zu werden, muss die interdisziplinäre Vorgangsweise und intensive Öffentlichkeits- und BürgerInnenbetreuung unbedingt fortgeführt werden. Angesichts der Chance dieser städtischen Entwicklung muss die Stadt Graz weiterhin eine führende und gestaltende Rolle übernehmen.

#### Quartiere

- **Gliederung:**  
Der Rahmenplan Graz-Reininghaus legt die Bauflächen, Grünbereiche sowie Infrastrukturaachsen und öffentliche Räume fest und gliedert dadurch das Areal in Quartiere, die in Folge zu jeweils als Einheit gänzlich entwickeln sind. Ein besonderes „Stadticon“ ist hierbei das Kreuz, aus großzügigen Freiflächen – dem Stadtteilpark und dem Stadtteilplatz und hochverdichteter Bauflächen – der „Esplanade“.  
Die Straßenachsen setzen am Rand des Planungsgebietes an bestehende Strukturen an und schaffen so eine Verflechtung mit dem Umfeld. Insbesondere die Grünachse schafft eine attraktive Verbindung vom Süden zum Stadtteilpark.
- **Städtebauliche Kennzahlen und Richtwerte:**  
Für alle Quartiere werden als Orientierung für die Entwicklung städtebauliche Richtwerte (Bebauungsgrad, Versiegelungsgrad, Geschoßanzahl, Grünflächenausstattung, etc.) festgelegt, welche im Zuge der weiteren Planungen jedoch nachjustiert werden können.  
Weiters werden die Verkehrsinfrastruktur (siehe Bericht Verkehrsplanung) und Richtwerte für die insgesamt erforderliche Ausstattung mit sozialer Infrastruktur festgelegt.
- **Esplanade**  
Westlich der Alten-Post-Straße bis zur geplanten Trasse des öffentlichen Verkehrs, erstreckt sich in Nordsüdrichtung die sogenannte „Esplanade“. Dieser am dichtesten zu bebauende Bereich weist eine Höhenentwicklung von bis zu 18 Geschossen oder ca. 60m Höhe (gleiche Höhe wie der bestehende Silo der Mälzerei) auf. Die Erdgeschoßzone soll möglichst öffentlich zugänglich sein und zusammen mit den darauf abge-

stimmten Nutzungen über eine Folge von Aufenthaltsräumen (Plätzen) als urbane Zone gestaltet werden.



Ausschnitt Rahmenplan – städtebauliche Kennzahlen und Richtwerte für die Quartiere

- **Freiräume**

Im Zentrum des Planungsgebietes ist der Stadtteilpark – eine große öffentliche Grünfläche – geplant. Dieser erstreckt sich im Osten bis über die Alte-Post-Straße hinaus und mündet dort in einem Platz. Auf die räumliche Gestaltung der Verschneidung von Stadtteilpark und „Esplanade“ wird im Zuge der Quartiersentwicklung besonderes Augenmerk gelegt werden.

Die Straßenräume sind maßvoll dimensioniert, sie sind ausreichend groß für alle Anforderungen der Verkehrsplanung, allerdings auch räumlich präzise gefasst, um ein städtisches Raumgefühl sicherstellen zu können.

Ergänzend zur ruhigeren Freiraumnutzung des Stadtteilparks im Nahbereich der neuen Wohngebiete ist im östlichen Bereich nahe der Unterführung Josef Huber Gasse eine Sportfläche vorgesehen. Darüber hinaus sind noch weitere öffentliche Grün- bzw. Freiflächen im Rahmenplan dargestellt. Zur Schaffung einer umfassenden Freiflächenausstattung im Stadtteil sind zudem Quartiersparks vorzusehen deren prozentuelle Ausmaße im Rahmenplan festgelegt sind.

- **Nutzungsverteilung**

Östlich der Alten-Post-Straße sind industriell, gewerbliche Nutzungen, ein größeres Areal für Sportnutzungen sowie direkt an der Alten-Post-Straße gemischte Nutzungen mit Handel, Gastronomie und – soweit die Immissionsbelastung es zuläßt – Wohnungen möglich. Westlich der Alten-Post-Straße sind im nördlichen Bereich gewerbliche bzw. Büronutzungen, südlich der Reininghausstraße zusätzlich eine Mischung aus Handel, Gastronomie und Wohnen und im südlichen Bereich im direkten Anschluß an den Stadtteilpark Gebiete für teilweise stark verdichtete Wohnnutzung gemischt mit Büro

und Gastronomie vorgesehen. Die Höhenentwicklung dieser Bereiche liegt deutlich unter der für die Stadtsilhouette wirksamen „Esplanade“.

Südlich und westlich der zentralen Grünfläche sind Quartiere mit unterschiedlich dichter Wohnnutzung ergänzt durch Büro, Gastronomie und Bereiche für öffentliche Einrichtungen geplant. Die Höhen staffeln sich von den Bauplätzen im Nahbereich des zentralen Parks zu den im Süden und Westen angrenzenden Wohnbereichen hin ab.

### **3.3 Phasenweise Umsetzung**

In der Folge werden die einzelnen Quartiere Zug um Zug entwickelt. Die erforderliche technische und soziale Infrastruktur ist je nach Erfordernis parallel dazu zu entwickeln. Dadurch ist sichergestellt, dass die Infrastrukturleistungen nicht ‚bevorratet‘ werden müssen, sondern sich deren Herstellung am jeweiligen tatsächlichen Bedarf orientieren.

Bei der etappenweisen Entwicklung der Quartiere sind jeweils die Einhaltung der übergeordneten Ziele des Rahmenplans und eine individuelle Gestaltung des jeweiligen Quartiers zu gewährleisten. Hierfür werden für jedes Quartier maßgeschneidert Bebauungspläne erstellt, die auf Basis von Instrumenten zur Qualitätssteigerung, wie Architektur-, Bauträger-, Gebäudetechnik- oder Freiraumwettbewerben, Gestaltungs- oder Stadtbeiräten etc. erarbeitet werden und von privatrechtlichen Verträgen ergänzt werden.

Parallel zur raumplanerisch-baulichen Entwicklung sollen daher sämtliche relevante Fachbereiche in den Prozeß einbezogen werden.

Attraktive öffentliche Räume, öffentliche Freiraumausstattung und soziale Infrastrukturen (wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen oder Pflegeeinrichtungen) stellen eine Voraussetzung für eine nachhaltige urbane Entwicklung des Stadtteils dar.

Die Umsetzung des Gesamtprojekts erfolgt etappenweise und wird voraussichtlich einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten benötigen.

## **4 FACHBEREICH GRÜN- UND FREIRAUMPLANUNG**

### **4.1 Ausgangssituation**

Der Freiraum in Graz-Reininghaus ist robust und flexibel. Hier treffen alle Bedürfnisse aufeinander, die sich innerhalb des gebauten Raumes nicht oder nur unzureichend kultivieren lassen: Bewegung, Spiel, Sport, aber auch Aufenthalt, Kommunikation, Interaktion aller Menschen, Ruhe, Kontemplation, Offenheit, Weite, frische Luft, oft alles zugleich.

Die Freiraumansprüche der zukünftigen BewohnerInnen werden im Rahmenplan in städtebauliche Elemente übersetzt: Parks, Plätze, Sportstätten, Orte für Alltag, Kommunikation, Freizeit und Erholung stehen über den Straßenraum zueinander und mit der Umgebung in Verbindung. Sie variieren in ihrer Größe und Funktion, dem Grad der Öffentlichkeit und Zugänglichkeit, sowie in ihrer Erscheinung.

### **4.2 Fachliche Festlegungen**

#### **Stadtteilpark**

Der 3 ha große Stadtteilpark liegt zentral im Gelände zwischen Brauhausstraße und Esplanade, angeschlossen an das öffentliche Verkehrsnetz, sowie an autofreie Fuß- und Radwegeverbindungen. Eingefasst von Baumreihen und geschlossener Wohnbebauung mit punktuellen gastronomischen Einrichtungen dient er allen BewohnerInnen und BesucherInnen des Stadtteils zur Erholung, zum Spiel, Lagern, zur körperlichen und geistigen Betätigung im Freien. Er zeichnet sich aus durch einen hohen Vegetationsanteil, Schmuckpflanzungen, teilweise alten Baumbestand, sowie Neupflanzungen, Wiese, Spielplätze für verschiedene Altersgruppen und eine attraktive Wasserfläche in angemessener Größe.

#### **Bezirkssportanlage**

Mit einer Dimension von 1,4 ha ist die Bezirkssportanlage westlich der Marienhütte ein Anlaufpunkt besonders für Jugendliche und Sporttreibende des Stadtteils. Hier befinden sich, von Baumreihen gerahmt, beispielsweise ein Fußballfeld und ein Hartplatz oder ein Volleyballplatz, die multifunktional und öffentlich für Jugendspiel und Ballsport, als Skateranlage, aber auch für temporäre Nutzungen, z.B. als Festplatz, Bühne, Eventfläche, etc zur Verfügung stehen. Die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet erlaubt auch laute Nutzungen.

#### **Esplanade**

Die Esplanade erstreckt sich von Norden nach Süden durch das Reininghausgelände und bildet mit einer Abfolge städtisch gestalteter Plätze einer Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> Kristallisationspunkte urbanen Lebens, die über das öffentliche Fußwegenetz miteinander und mit der Umgebung verbunden sind. Der öffentliche Raum innerhalb der Esplanade ist autofrei und animiert zum Aufenthalt und Flanieren. Unter Baumkarrées befinden sich Sitzgelegenheiten, Gastgärten und Spielbereiche mit hoher Gestaltungsqualität. Auch erhaltenswerter Baumbestand im Bereich der denkmalgeschützten Tennenmälzerei wird in die Gestaltung



mit einbezogen. Der großzügige, baumbestandene öffentliche Raum in zentraler Lage der Esplanade verbindet den Stadtteilpark im Westen und den Stadtteilplatz östlich der Alten Poststraße.

### **Quartiersparks**

Die Quartiersparks orientieren sich in ihrer Funktion und Größe an den angrenzenden Nutzungen. Sie liegen an variablen Stellen innerhalb der Quartiere und nehmen in Wohngebieten 10% in Gewerbegebieten 5% der Quartiersfläche ein. Sie sind von kompakter Form, mehrfach nutzbar und in Wohnquartieren mindestens 1.000 bis 1.500 m<sup>2</sup> groß. Den BewohnerInnen und Beschäftigten im Quartier dienen sie als wohnumfeldnaher Spiel- und Aufenthaltsraum. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen sollen die Quartiersparks in jedem Fall öffentlich zugänglich sein. Damit dies gewährleistet ist, bedarf es detaillierter Vereinbarungen auf privatrechtlicher Ebene zwischen den EigentümerInnen und der Stadt Graz.

### **Straßenraum , Grüne Achse, Grünes Netz**

Die Vernetzung der Freiräume geschieht gemäß den Zielen des „Grünen Netz Graz“ über den Straßenraum, der neben der Verkehrsabwicklung auch ein grünes Leitsystem darstellt. Reihen oder Alleen von Leitbaumarten kennzeichnen den jeweiligen Straßentyp (Haupt-, Sammel-, Anliegerstraße) korrespondierend zum Straßenquerschnitt. So weit es die verkehrstechnischen Anforderungen zulassen, werden bestehende Baumreihen und Alleen strukturell erhalten, z.B. an der Wetzelsdorfer Straße, der Reininghaus- und Kratkystraße, Friedhofgasse. Die Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz regeln die Pflanzabstände, Vorkehrungen zum Wurzelschutz und Pflegemaßnahmen.

Der Grünen Achse, einer dichten Allee mit Spiel- und Aufenthaltsräumen kommt als weitgehend autofreier Verbindung vom Stadtteilpark bis zur Peter-Rossegger-Straße eine besondere Bedeutung als Verbindung Richtung Süden zu.

### **Stadtteilplatz und Stadtplätze**

Mit einer Größe von 1 ha bildet der Stadtteilplatz die Verlängerung des Stadtteilparks östlich der Esplanade. Unter Einbeziehung der Alten Poststraße entsteht hier Raum für multifunktionale Nutzungen, wie Marktplatz, Veranstaltungen, Spiel und Aufenthalt für alle Altersgruppen. Mit Ausnahme der Alten Poststraße ist der Platz weitgehend autofrei. Rahmende Arkaden mit Einkaufsmöglichkeiten erzeugen ein städtisches Ambiente; 25 großkronige Laubbäume sorgen für Aufenthaltsqualität.

Auch die anderen Stadtplätze, z.B. an der Wetzelsdorfer Straße und am Bahnübergang der GKB – Lerschplatz weisen hohe Gestaltungsqualität und größere autofreie Bereiche, sowie Raum für Gastgärten, Sitz- und Aufenthaltsbereiche unter Baumreihen und Baumkarrées auf.

## **Stadtwäldchen**

Die Stadtwäldchen im Westen, Südwesten, Süden und Osten des Geländes eignen sich als öffentlich zugängliche, informelle Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die AnwohnerInnen und die Arbeitsbevölkerung der angrenzenden Quartiere. Sie zeichnen sich durch einen dichten Baumbestand aus und können im Lauf der Quartiersentwicklung den Bedürfnissen gemäß von extensiven Grünräumen zu intensiver nutzbaren Freiräumen weiterentwickelt werden.

### **4.3 Phasenweise Umsetzung**

- **Bestehende Freiräume und Strukturen die ab sofort erlebbar und nutzbar sind:**  
Dazu gehören die im Rahmen des EU-geförderten Projekts URBAN II Graz-West angelegten Stadtwäldchen, die bereits öffentlich zugänglich sind und sofort von den AnwohnerInnen genutzt werden können sowie die bestehenden Freiflächen des Stadtteilparks, die dzt. (noch) nicht öffentlich zugänglich sind. Baumreihen und Alleen sind als strukturbildende, wegbegleitende Elemente aktuell erlebbar.
- **Zentrale Freiräume die schon in der Anfangsphase zu Verfügung stehen:**  
Die zentralen Grün- und Freiräume, wie der Stadtteilpark, Stadtteilplatz und die Bezirkssportanlage sollen möglichst bald, jedenfalls jedoch mit Entstehung des ersten zentralen Stadtquartiers realisiert werden.
- **Freiräume in Abhängigkeit von der baulichen Entwicklung und der Nutzungserfordernisse:**  
Die Grüne Achse wird lagemäßig abgegrenzt, öffentlich zugänglich und die Allee gepflanzt.  
Alleen und Baumreihen werden mit dem Ausbau des Straßennetzes angelegt.  
Die Quartiersparks entstehen im Zuge der Quartiersentwicklung. Auch die Plätze der Esplanade und die Stadtplätze werden zusammen mit der angrenzenden Bebauung gestaltet.  
Bei steigendem Freiraumbedarf werden die Stadtwäldchen zu intensiven Freiräumen umgestaltet.  
Kostenextensive Zwischennutzungen des unbebauten Freiraums, wie die Lagerung von Oberboden, Einsaaten, Sonnenblumenfelder, Grabeland, etc., sind während des langfristigen Prozesses der Stadtteilentwicklung erlaubt und erwünscht. Sie dienen der Bevölkerung temporär als Erholungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeit.

## 5 FACHBEREICH VERKEHRSPLANUNG

### 5.1 Ausgangssituation

Die Stadtentwicklung Graz-Reininghaus mit ca. 1 Million Quadratmeter Grundstücksfläche stellt eine enorme Herausforderung an die Verkehrsinfrastruktur und Verkehrsplanung dar. Eine Realisierung aller oder eines Großteils der Flächen mit bisher üblichen Ansätzen zu Nutzungsart, Modal Split und Stellplatzanzahl etc. würden das umliegende Straßennetz großräumig stark überlasten bzw. wesentliche Ausbauerfordernisse der Straßenverkehrsinfrastruktur notwendig machen.

Aus diesem Grund wurde ein Verkehrsentwicklungskonzept erarbeitet, das sich an einem verkehrspolitischen Szenario der „Sanften Mobilität“ orientiert. Dieses verfolgt eine Entwicklung mit einer Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes, das Wachstum des Kfz-Verkehrs durch die neuen Nutzungen soll eingeschränkt werden.

### 5.2 Fachliche Festlegungen

Das Szenario „Sanfte Mobilität“ geht von folgenden Vorgaben aus:

- **Art und Ausmaß der Nutzung als Vorgabe für die Stadtplanung und Projektentwickler:**

Für den Prognosezeitpunkt 2025 wird angenommen, daß 54% der insgesamt möglichen Nutzungen in Graz-Reininghaus realisiert sind (ca. 560.000m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche). Für die Zeit nach 2025 lässt sich derzeit die Nachfrage nach den Grundstücken sowie die Art des Mobilitätsverhaltens schwer prognostizieren.

Realisierung eines Nutzungsmix (ausgewogener Anteil von Wohnen, Büronutzung, Gewerbenutzungen und in geringem Umfang Handelsnutzungen) ohne besondere Forcierung von nach außen wirksamen Handelsnutzungen (EKZ). Es sollen im Wesentlichen nur Handelsnutzungen in jenem Umfang realisiert werden, die für die Versorgung des Stadtteils notwendig sind.
- **Mobilitätsvertrag zwischen der Stadt Graz, dem Land Steiermark, der Asset One AG bzw. den anderen Grundstücksbesitzern/Nutzern mit gegenseitigen Verpflichtungen zu bestimmten Maßnahmen:**

Der wesentliche Punkt des Mobilitätsvertrags und des Maßnahmenkonzeptes ist die Beschränkung der Stellplatzanzahl und Beschränkung der KFZ-Fahrtenanzahl der Parkgaragenausfahrten (Fahrtenmodell). Dadurch soll sichergestellt werden, dass die verkehrspolitischen Zielsetzungen einer Beschränkung des zusätzlichen KFZ-Verkehrsaufkommens der neuen Nutzungen eingehalten werden. Die detaillierten Maßnahmen zur Einhaltung der Obergrenze der Ausfahrten (KFZ pro Tag) liegen in der Verantwortung der Garagenbetreiber bzw. der Quartiere (angestrebt ist eine gemeinsame Betreibergesellschaft). Die Kontrolle erfolgt durch automatische Ausfahrtszahlung durch die Stadt Graz. Ähnliche Modelle werden in der Schweiz bereits angewandt (Fahrtenmodell). Die Maßnahme ist in diesem Ausmaß in Graz Neuland und eine Herausforderung für alle Beteiligten (inkl. erforderlicher rechtlicher Klärung).

- **Umsetzung der Verkehrsmaßnahmen mit folgenden Schwerpunkten:**

Das Maßnahmenkonzept für Graz-Reininghaus baut auf einer massiven Verbesserung des Verkehrsangebotes für den Fuß- und Radverkehr und den öffentlichen Verkehr und klaren beschränkenden Maßnahmen für den KFZ-Verkehr bzw. die Kfz-Stellplätze der neuen Nutzungen auf. Wesentlich ist, dass auch bei den anderen im Umfeld geplanten Nutzungen (Gürtelturm, Eggenberger Straße, ENW-Waagner Büro etc.) Maßnahmen zur Beeinflussung des Modal Split berücksichtigt werden und nicht nur in Graz Reininghaus. Nur dadurch kann längerfristig eine funktionsfähige Verkehrserschließung der Stadt sichergestellt werden. Das Konzept sieht zusammengefaßt folgende Maßnahmenprogramme vor:
- **Maßnahmenprogramm Mobilitätsmanagement und Parkraummanagement für die neuen Nutzungen**

Auf Grund von Mobilitätsmanagement, Parkraummanagement und Verhaltensänderung der BewohnerInnen, Beschäftigten, BesucherInnen und Kunden/Kundinnen durch Informationsarbeit soll der MIV-Anteil möglichst klein gehalten werden. Es soll nur so viel Kfz-Verkehr zufahren, wie in einem verträglich ausgebauten Straßennetz bewältigt werden kann.
- **Maßnahmenprogramm Fuß- und Radwegenetz**

Errichtung von Geh- und Radwegen innerhalb des Areals und zwischen Graz-Reininghaus und den umliegenden Stadtteilen für eine optimale innere und äußere Erschließung zu Fuß und mit dem Fahrrad.
- **Maßnahmenprogramm Öffentlicher Verkehr**

Die wesentlichen Punkte sind ein Erschließungskonzept mit einer Straßenbahnlinie durch Graz-Reininghaus und einem kurzfristigen Buslinienangebot.
- **Maßnahmenprogramm KFZ-Verkehr - Straßennetz und Parkraum:**

Für den gesamten Stadtteil wurde als Input für das Stadtteilentwicklungskonzept ein hierarchisch organisiertes Straßennetz erarbeitet, um einerseits eine optimale Erschließung sicherzustellen und andererseits für die Zukunft eine flexible Verkehrsorganisation und Querschnittgestaltung zu ermöglichen. Dadurch sollen die für die Erschließung erforderlichen Flächen langfristig als öffentlicher Straßenraum gesichert werden. Weiters enthält das Maßnahmenprogramm Aussagen zu erforderlichen Straßenausbauten. Wesentliche davon sind: Die Kreuzung Eggenberger Straße – Alte Post Straße, wo ein Ausbau für die Erhöhung der Leistungsfähigkeit bei Umsetzung der Straßenbahnlinie erforderlich wird und die Unterführung Josef Huber Gasse, die nach den modellhaften Annahmen ab einer Realisierung von ca. 300.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche notwendig wäre. Die Umsetzung der vom Land Steiermark geplanten GKB-Unterführung Wetzelsdorfer Straße ist für das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus Graz-Reininghaus nicht erforderlich. Für den ruhenden Verkehr sollen Parkplätze nur in Form von Sammelgaragen in den einzelnen Quartieren zur Verfügung stehen. Pro Quartier ist eine Sammelgarage vorgesehen, um für den ÖV mehr Chancengleichheit zu erreichen (erforderliche Fußwege zum Auto).

Trotz dieser Maßnahmen wird es im umliegenden Straßennetz der Stadt zu Mehrbelastungen kommen. Für das Prognosejahr 2025 wird für das Szenario „Sanfte Mobilität“ bei 54% Realisierung der Flächen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen der neuen NutzerInnen von ca. 21.000 Kfz-Fahrten pro Tag (beide Richtungen) verursacht werden. Bei einer Trendfortschreibung des heutigen Verkehrsverhaltens würden durch den neuen Stadtteil ca. 30.000 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag entstehen. Dies unterstreicht die Notwendigkeit der Orientierung an einem umweltfreundlichen Verkehrsverhalten.

### 5.3 Phasenweise Umsetzung

Die zeitliche Umsetzung der Verkehrsmaßnahmen ist abhängig von der Nutzungsentwicklung von Graz-Reininghaus. Die Reihenfolge der Bebauung der einzelnen Flächen ist aus heutiger Sicht nicht abschätzbar, weshalb eine exakte Festlegung eines Zeitplans für die Umsetzung der Maßnahmen heute nicht möglich ist. Verkehrsplanerisch optimal wäre es, wenn eine Straßenbahnlinie durch das Areal als hochwertiges öffentliches Verkehrsmittel möglichst früh in Betrieb wäre, um den neuen Nutzern von Beginn an eine attraktive Alternative zum Kfz anzubieten sowie als Impuls für neue Entwicklungen.

Um eine Abschätzung der erforderlichen Maßnahmen in zeitlicher Reihenfolge zu bekommen, wurde ein erster Vorschlag für eine etappenweise Umsetzung der Maßnahmen, abhängig vom Ausbaugrad der Nutzungen, ausgearbeitet:

- Rechtliche, zwingende verkehrsreduzierende Vorgaben (Mobilitätsvertrag) für alle Nutzungen vor deren Realisierung (Mobilitätsmanagement, Stellplatzvorgaben, zulässiges Kfz-Verkehrsaufkommen) im Zuge der Quartiersentwicklung. Ansonsten ist das Szenario Sanfte Mobilität nicht realisierbar und wesentliche Ausbauerfordernisse des umliegenden Straßennetzes wären notwendig.
- Bis zu einer Bebauung von ca. 150.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (BGF) reicht eine Adaptierungen des bestehenden Kfz-Verkehrsnetzes aus (lokale Erschließung der Grundstücke, Umlegung von Buslinien, Fuß- und Radroutenanbindungen). Auf den bereits jetzt kritischen Straßen und Kreuzungen wird das zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen weniger als ca. 10% des bestehenden Kfz-Verkehrsaufkommens betragen. Die Umsetzung des im Konzept vorgeschlagenen Fuß- und Radwegenetzes sowie die Verbesserung der ÖV-Anbindung des Stadtteils sind aber erforderlich.
- Bis zu einem Ausbaugrad von bis zu 300.000 m<sup>2</sup> BGF sollen ein Großteil der Fuß- und Fahrradverkehrsmaßnahmen und eine ÖV-Linie durch das Areal (zumindest mit Busbetrieb) realisiert sein. Im Straßennetz ist der Ausbau der Alte Post Straße und der Wetzelsdorfer Straße hinsichtlich Erhöhung der Kfz-Leistungsfähigkeit (zumindest Erhöhung der Knoten-Leistungsfähigkeit) erforderlich.
- Ab einer Realisierung von ca. 300.000 m<sup>2</sup> BGF wird empfohlen, das gesamte Maßnahmenprogramm des Rahmenplans umzusetzen. Wesentliche Maßnahmen sind auf jeden Fall die Erfordernis der Straßenbahnlinie von der Eggenberger Straße bis zur Hummelkaserne und die übergeordnete Kfz-Erschließung. Die Unterführung Josef-Huber-Gasse ist notwendig, um die zusätzlich zu erwartende Kfz-Belastung der Kärntner Straße und Eggenberger Straße zu reduzieren. Für die Maßnahmen des Verkehrskonzeptes ist auch die Beteiligung und Unterstützung des Landes Steiermark notwendig.

- Das Maßnahmenkonzept wurde auf die Realisierung von maximal 560.000 m<sup>2</sup> BGF ausgerichtet, da eine Realisierung von mehr Flächen aus heutiger Sicht nicht abschätzbar ist. Bei einer über 560.000 m<sup>2</sup> BGF hinausgehenden Nutzung der Flächen sind zusätzliche Verkehrsmaßnahmen erforderlich.

Das vorliegende Maßnahmenkonzept stellt einen Vorschlag aus fachlicher Sicht dar, der sich an dem verkehrspolitischen Szenario „Sanften Mobilität“ orientiert. Die endgültige Festlegung der Zielrichtung und der daraus abgeleiteten Maßnahmen ist zwischen der Stadt Graz und dem Land Steiermark verkehrspolitisch zu treffen.