



Fotos: Florian Allbert

Jede Wohnung hat einen Container als „Kellerabteil“. Geplant von Pentaplan, sehen die Bewohner das als eine „lustige Architektur“.

# Auf der Suche nach dem g'scheiten Grätzl



WohnenPlus Digital  
mehr online unter  
[wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Westlich der Grazer Bahnlinie wird gerade die Smart City aus dem Erdboden gestampft. Der Stadtteil wirbt mit neuen Technologien, smarten Verkehrslösungen und gemüthlicher Nachbarschaft. Doch wie sieht die Realität aus? Ein Lokalausganschein mit Christine Braunersreuther, Mitglied im Ausschuss für Verkehr und Stadtplanung.

—WOJCIECH CZAJA

Alle sieben Minuten fährt die Straßenbahn durch die Waagner-Biro-Straße. Mal sitzen zwei Personen drin, mal eine, mal keine. „Rundherum wird gebaut, es wohnen noch relativ wenig Leute hier“, sagt Christine Braunersreuther. „Aber in der Früh, wenn die Kinder ins Leopoldinum fahren, oder am Nachmittag, wenn die Schule dann aus ist, sieht die Sache schon anders aus. In ein, zwei Jahren, da bin ich mir sicher, wird das eine ziemlich gut frequentierte Strecke sein.“ Die Straßenbahn, um die es sich handelt, ist die Verlängerung der Linie 6, die vom Hauptbahnhof um sechs Stationen verlängert wurde, ehe sie in der neuen Smart City ihre finale Gleisschleife um die Baustelle des sogenannten Smart Quadrats legt.

Und wieder eine leere Bim. Braunersreuther, Clubobfrau der regierenden Grazer KPÖ und Mitglied im Ausschuss für Verkehr und Stadtplanung, verfolgt die Pläne zur Smart City schon seit geraumer Zeit, steht dem 8,2 Hektar großen Stadtentwicklungsgebiet aber mit einer, wie sie meint, „gesunden Distanz“ gegenüber. Das Areal

westlich und nordwestlich des Grazer Hauptbahnhofs war einst ein klassisches Industriegebiet mit Lager- und Logistikhallen. Manche alteingesessenen Betriebe wie etwa PJ Messtechnik oder Stahlgroßhandel F. Eberhardt zeugen auch heute noch davon. Erste Ideen, die Hallen zu schleifen und die zentrumsnahen Baulandreserven einzustädtern, reichen bis in die 1980er- und 1990er-Jahre zurück.

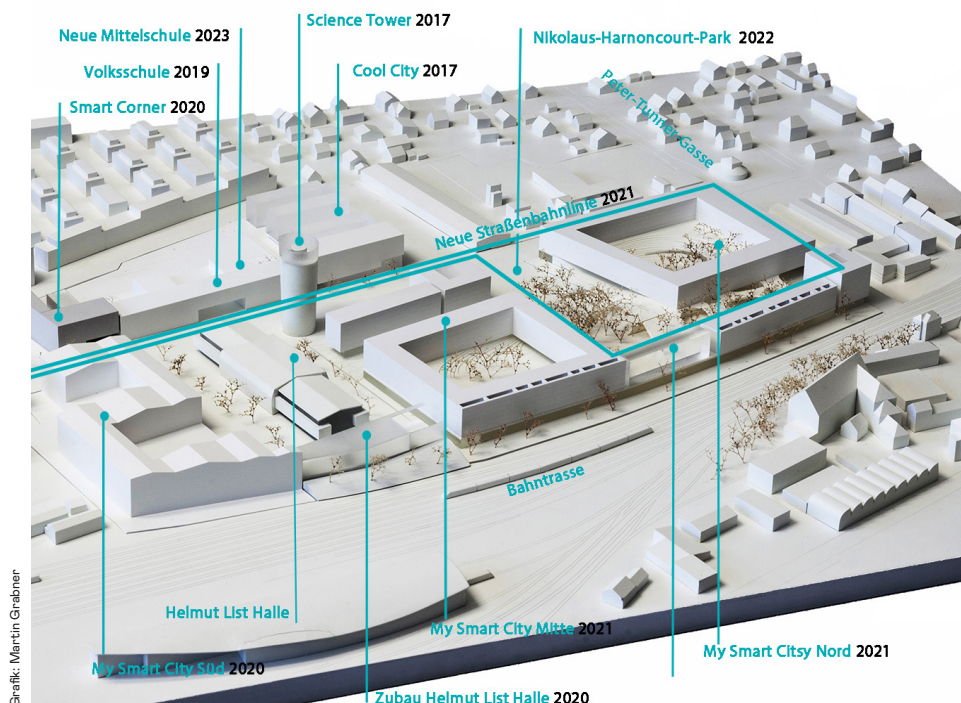
„Aber erst 2013 hat es das Projekt erstmals in den Gemeinderat geschafft“, sagt Braunersreuther. Mit einer EU-Förderung, Smart-City-Kriterien und der Absicht, hier vor allem auf die Karte städtebaulicher Verträge zu setzen und die Bauträger und Investoren in die öffentliche Pflicht zu nehmen, sollte ein innovatives, zukunftsfähiges Exempel statuiert werden. „Zu den smarten Auflagen zählte von Anfang an, dass nachhaltige Technologien zum Einsatz kommen und dass schon vor Besiedelung des Quartiers die Grünflächen, Parkanlagen und öffentlichen Verkehrsmittel fertiggestellt und in Betrieb sind.“ Christine Braunersreuther steht vor einem riesi-

gen Schuttberg. Neben ihr Erdbrocken und Bruchstücke eines alten, gemauerten Mauerbogens, im Hintergrund Kräne und Bagger. „Ich stehe hier im zukünftigen Nikolaus-Harmoncourt-Park, der eigentlich schon längst hätte fertig sein sollen, in dem die Bäume schon längst wachsen sollten. Diese Auflage ist leider nicht erfüllt.“

## Zentralisierte Haustechnik

Man brauche die Fläche für Logistik und Zwischenlagerung, heißt es offiziell seitens der Bauträger. Auch die Straßenbahn nahm ihre Jungfernfahrt, nachdem die Volksschule Leopoldinum schon ein Semester lang in Betrieb war, mit einiger Verspätung erst im Jänner 2022 auf. Etwas smarter immerhin ist die zum überwiegenden Teil zentralisierte Haustechnik. Unter dem AVL-Bürogebäude, das schon vor einigen Monaten besiedelt wurde, befindet sich mit rund 2,5 Megawatt Leistung das größte Grundwasser-Projekt der Steiermark. „Aufgrund der guten Grundwasserreserven haben wir im Baufeld Mitte ein zentrales Energiesystem“, erklärt Oliver Vallant, Geschäftsführer





## Energieautarkes Grätzl für Graz

My Smart City Graz soll bis 2024 ein energieautarker Stadtteil werden. Dabei werden verschiedene Komponenten erprobt: neue Solarmodule, solare Kühlung, urbane Solarstromerzeugung, integrierte Fassadentechnologien, Mini-BHKW, Smart Heat Grids. Diverse Demonstrationbauten werden umgesetzt: Science Tower, PV-Pilotanlage „Grätzl-Zelle“, Energiezentrale und lokales Energienetz sowie Wohnanlagen und gewerbliche Flächen mit innovativen Gebäudetechnologien.

**BGF insgesamt:** 140.000 m<sup>2</sup>

**Masterplan:** Nussmüller Architekten

**Wohnungen:** 920

**Büro- und Gewerbeflächen:** 50

**Bauträger:** Haring Group, Insula, KS Group, Trivalu, Wegraz, DI Jörg Jandl

**Architekten Bauteil Nord:**

Gangoly & Kristiner Architekten, Nussmüller Architekten;

Bauteil Mitte: KS Bau

Management GmbH, Bauteil

Süd: Pentaplan

[www.mysmartcitygraz.at](http://www.mysmartcitygraz.at)

der Smart City Mitte Holding GmbH. „Aus 40 Meter Tiefe saugen wir zwölf Grad warmes Grundwasser an, das wir im Winter in Wärme verwandeln und im Sommer fürs Kühlen nutzen.“ Die beim Kühlen anfallende Abwärme wird zudem für die Warmwasseraufbereitung verwendet. Im Endausbau soll die Anlage rund 310 Wohnungen und 21.000 Quadratmeter Büro- und Geschäftsfläche versorgen. Als Back-up fungiert eine Fernwärmeleitung, die kurzfristig in Betrieb genommen werden kann.

„Die klimafreundliche Energie ist für einen Stadtteil, der den Namen Smart City trägt, meines Erachtens eine Selbstverständlichkeit“, sagt Braunersreuther. Im Hintergrund pirscht sich wieder eine Straßenbahngarnitur an. „Viele andere Aspekte aber, die ebenso selbstverständlich sein sollten, wurden verabsäumt. Die autofahrerfreundlichen Vorgängerregierungen haben den Ausbau des öffentlichen Verkehrs immer wieder auf Eis gelegt. Das ist wirklich ärgerlich.“

### Komposition aus „Blockrandbebauung“

Auf der Mängelliste der Clubobfrau und Stadtplanungsexpertin stehen außerdem fehlende fußläufige Querungen in die Osthälfte des Lend-Bezirks sowie eine attraktive Schließung und Verdichtung des Radwegnetzes. Der Ärger ist nachvollziehbar. Zwischen den beiden Unterführungen Peter-Tunner-Gasse im Norden und Eggenberger Straße im Süden liegen 1,5 Kilometer Luftlinie. Und die Peter-Tunner-Gasse ist unter den ÖBB-Gleisen so schmal, dass nicht einmal ein ausreichend breiter Gehsteig oder ein Radweg Platz haben. „All das“, so Braunersreuther,

„hätte man über städtebauliche Verträge fixieren und umsetzen können. Auch das ist nicht passiert.“ Bei der Straßenbahn-Endhaltestelle der Linie 6 gibt es – ähnlich dem internationalen Share-now-Modell – einen tim-Mobility-Point mit Lastenrädern und Elektroautos zum minuten- und stundenweisen Ausleihen.

Die Konfiguration der Smart City geht auf einen städtebaulichen Masterplan von Nussmüller Architekten zurück. Dieser sah vor, nördlich der bestehenden Helmut List Halle und des 2017 fertiggestellten Science-Towers einen Stadtteil mit 1.400 Wohnungen für knapp 4.000 Einwohner vorzusehen. Zu den ÖBB-Gleisen wird die Smart City mit einer akustischen Barriere abgeschirmt, die Baukörper sind recht wuchtig, ja fast schon megalomatisch. Fassadenkanten mit mehr als 100 Meter Länge sind hier keine Seltenheit.

Architekt Stefan Nussmüller selbst bezeichnet den Entwurf als eine Komposition aus „Blockrandbebauung“ und „urbanen Gevierten“ mit „großzügigen, fließenden Naturräumen“. Ab und zu – das verrät ein Blick auf die Renderings der beteiligten Bauträger und Architekten – taucht inmitten dieser riesigen Strukturen als städtebauliche Betonung eine turmartige Erhöhung mit bis zu acht Stockwerken auf. Die Bauten von Insula, Trivalu, Wegraz, Jörg Jandl und Haring Group sind ansprechend gestaltet, die architektonischen Handschriften von Pentaplan, Gangoly & Kristiner, Kleboth, Lindinger, Dollnig und einigen anderen lokalen und nationalen Matadoren sind hochwertig und von hoher ästhetischer und materieller Qualität. „Aber es sind einfach viel zu große, viel zu monotone

Strukturen“, sagt Christine Braunersreuther. „Ich habe Sorge, dass die langen, fetten Riegel ein urbanes, vielfältiges Leben ein bisschen verunmöglichen werden. Und ich fürchte, dass denjenigen, die sich hier zu Fuß durchbewegen werden“ – und noch sind das nicht viele, denn die Straßen sind zur Mittagszeit nahezu ausgestorben –, „eine ziemlich herausfordernde Aneignung der städtischen Freiräume bevorsteht.“ Abwechslung, Kleinteiligkeit, Einladung zur Inanspruchnahme der Stadt in Form von Möbeln und sympathischen Ecken? Fehlanzeige.

### Lustige Architektur

Eines der wenigen, in dieser strukturellen Monotonie bereits fertiggestellten Wohnhäuser ist das Containerhaus von Pentaplan, Baufeld Süd, Waagner-Biro-Straße 84. Von der Straße aus betrachtet, wirkt das Gebäude wie eine Perlsiflage auf das klassische Satteldach, mit vielen Loggien und Balkonen und einer sehr flachen, subtilen Trapez-



„Zu den smarten Auflagen zählte von Anfang an, dass nachhaltige Technologien zum Einsatz kommen und das schon vor Besiedelung des Quartiers die Grünflächen fertiggestellt sind.“

Christine Braunersreuther

blech-Dachlandschaft. An den beiden Seitenflanken im Norden und Süden wurden – quasi als Begleiterscheinung zu den Laubengängen – bunte Übersee-Container zu einer schachbrettartigen Matrix übereinandergestapelt. Hinter dem frechen Versatzstück aus der maritimen Logistik verbergen sich wohnungsweise zugeordnete Kellerabteile.

„Mein Freund und ich haben unsere erste gemeinsame Wohnung gesucht“, sagt Victoria. „Als wir das Haus im Bau gesehen haben, war sofort klar, dass wir hier wohnen wollen. Das ist eine schöne, lustige Architektur mit einer irgendwie frechen Idee.“ Die Wohnungen, sagt die 23-jährige Luftfahrttechnik-Studentin, seien gut belichtet und gut geschnitten. Ihre eigene Wohnung misst 50 Quadratmeter, die monatliche Miete beläuft sich auf rund 600 Euro. „Das Beste sind natürlich die Container. Das Containerhaus kennt in Graz schon fast jeder. Jetzt fehlt nur noch, dass hier in ein, zwei Jahren die Stadt zum Leben erwacht und der wöchentliche Bauernmarkt wieder zurückkehrt. Wäre schon wichtig.“

Wo heute jedenfalls der Laden bereits brummt, das ist das Restaurant Streets in der Waagner-Biro-Straße 109. Ein schickes Lokal im Industrial-Look, ziemlich super eingerichtet, tolle Speisekarte, könnte auch in Berlin oder

Tel Aviv sein. Zur Mittagszeit kommen die Business-Leute von AVL und aus dem Science-Tower, am Abend, erzählt Julius Marksteiner, Chef de Rang, kämen viele Leute vor oder nach den Veranstaltungen in der Helmut List Halle. „Und natürlich haben wir immer häufiger auch Gäste, die aus der Innenstadt anreisen. Für manche sind wir noch mitten in der Wüste. Aber allmählich checken die Menschen, dass hier rundherum ein Stück Stadt entsteht.“

Vor knapp zwei Jahren, als er hier angefangen habe zu arbeiten, sei hier Einöde gewesen. „Aber jetzt“, meint der 25-Jährige, „kann man sich schon richtig vorstellen, wie es hier bald aussehen wird. Ich freue mich darauf.“ Nur in einem Punkt ist Marksteiner skeptisch: „Mit dem Namen Smart City habe ich Probleme. Unter einer smar-

ten Stadt verstehe ich viel Grün, viel Holzbau, eine Art nachbarschaftliche Gemütlichkeit. Aber alles, was man hier sieht, ist Beton und Quadratmetergier. Es liegt nun an den Investoren und Entwicklern, ob das wirklich eine Smart City wird – oder doch nur eine weitere Betonstadt.“

Ob sein Wunsch nach einer smarten, inklusiven, gemütlichen City in Erfüllung gehen wird, ist aus heutiger Sicht zu bezweifeln. In einer baggergierigen Goldgräberstimmung hat Altbürgermeister Siegfried Nagl (ÖVP) – „Ich bin baubegeistert, ich fühle mich als Bürgermeister nur dann wohl, wenn ich mehrere Kräne über Graz sehe.“ – jahrelang Bauträger und Investoren angelockt und dabei aus Sicht einiger Experten allzu sehr das Planungs- und Entwicklungszepter aus der Hand gegeben. Die verabsäumten Zeitfristen und Vereinbarungen und zum Teil recht frei interpretierten städtebaulichen Verträge legen davon Zeugnis ab. „Was passiert ist, ist passiert“, sagt Christine Braunersreuther. „Aber noch ist Zeit zu handeln. Was ich mir für die Smart City wünsche, ist in wenigen Worten gesagt: Radwegenetze schließen und verdichten, mehr Fahrrad-Abstellplätze, mehr Kooperation auf Augenhöhe, mehr Miteinander zwischen Privaten und Öffentlichen, Baugruppen und Gemeindebauten wie in Wien und vor allem eine Attraktivierung der Frei- und Zwischenräume.“ Sieben Minuten sind wieder um. Eine Straßenbahn fährt in die Endhaltestelle ein. Hoffentlich nicht in die Endstation Stadtplanung. 📍



Beim sogenannten Containerhaus gibt es „etwas andere“ Sitzplätze im Freien.

