



## Neue Stadtzentren im urbanen Raum New Centres in Urban Areas





Foto: Asset One

# Nutzung von Industriebrachen

Industriebrachen gibt es weltweit und fast überall – auch in der 3. Welt. Industrielle Verfahren verändern und verbessern sich. Standorte werden verlegt, weil der Transport nicht mehr rentabel ist, Löhne woanders deutlich niedriger sind. Auf den Brachen verfallen die Industriehallen. In unserer Klimazone wachsen Pionierpflanzen und wechseln durch die Pflanzensukzession bis zum Hochwald. Der grüne Mantel verdeckt schon bald die wahren Dimensionen der ungenutzten Flächen in meist zentrumsnaher Lage.

Diese Ausgabe widmet sich diesem Thema aus Anlass der geplanten Nutzung einer Industriebrache in Graz mit der Dimension des historischen Zentrums. Hier entsteht quasi eine Stadt in der Stadt.

Zum Vergleich wird eine Reihe von europäischen Beispielen des Umgangs mit Industriebrachen besprochen. Die Beschränkung auf Europa hat den Grund, dass hier ähnliche Rahmenbedingungen für den Umgang mit Industriedenkmalen und Altlasten bestehen. Das gewaltige Projekt „Emscher Landschaftspark“ in Deutschland wird nicht besprochen, da dieses bereits im ISG-Magazin 1/1995 vorgestellt wurde. Auch die Ausgaben 2-3/1995 und 1/1996 im Zusammenhang mit dem ISG-Kongress zur „Stadt der Zukunft“ befassen sich mehrfach mit Themen der Umnutzung von Industriezonen.

For various reasons such as changing industrial processes or relocation of companies due to labour costs, industrial wasteland with tumbledown factory buildings can be found everywhere. On these sites plants grow from seed into veritable forests soon concealing the true size of such areas. The current issue addresses this topic to mark the planned use of a brownfield site in Graz which is nearly as large as the historic centre.

Using a number of European examples, the handling of industrial wasteland will be compared. Examples are limited to Europe as similar general conditions apply to industrial monuments and problem sites. The “Emscher Landschaftspark” project is not included as it was featured in issue 1/1995. The issues 2-3/1995 and 1/1996 also dealt with the conversion of industrial zones.

HH

## INHALT

<b>Die Stadt ist zurück</b>	<b>2</b>
<b>Die Entwicklung der Hamburger Hafencity</b>	<b>3</b>
<b>Creative Berlin</b>	<b>6</b>
<b>Neue Stadtteile in Kopenhagen</b>	<b>8</b>
<b>Malmö: Im Westen viel Neues</b>	<b>10</b>
<b>22@Barcelona - der Innovationsbezirk</b>	<b>11</b>
<b>Sternbrauerei in Salzburg</b>	<b>14</b>
<b>Smart Cities</b>	<b>16</b>
<b>Graz-Reininghaus</b>	<b>17</b>
<b>Revitalisierung in der Steiermark</b>	<b>29</b>

Titelseite und Rückseite:

Perspektiven eines Stadtteils: Graz-Reininghaus.

Front cover and Back page:

Perspectives of a city quarter: Graz-Reininghaus.

Fotos: Asset One / Lisi Gradnitzer

## IMPRESSUM

ISG-Magazin 4/2008  
 Jahresabonnement: € 22,-  
 Einzelpreis: € 6,-

### Herausgeber:

INTERNATIONALES STÄDTEFORUM GRAZ  
 A-8010 Graz, Hauptplatz 3  
 Tel.: 0043/316/82 53 95 oder 82 41 93  
 Fax: 0043/316/81 14 35  
 office@staedteforum.at  
 www.staedteforum.at

### Redaktion:

Hasso Hohmann,  
 Wolfgang J. Fink,  
 Gertraud F. Strempl-Ledl,  
 Asset One: Barbara Gigler

### Gestaltung:

kerstein | werbung | design |  
 event- u. projektmanagement  
 A-8103 Rein, Hörgas 138  
 www.kerstein.at

### Gesamtherstellung:

Medienfabrik Graz  
 A-8020 Graz, Dreihackengasse 20  
 www.mfg.at



# Die Stadt ist zurück

In den letzten Jahrzehnten gehörte es fast schon zum guten Ton, über die Krise der Stadt zu schreiben. Man hat die Schwächen urbaner Lebensformen in allen Details und Schattierungen ins mediale Licht gestellt.

Meistens lag man damit ja auch richtig. Laut, dreckig, unsicher und zu teuer. Die Lebensqualität ließ zu wünschen übrig. Die Konsequenzen sind bekannt. Halb zog man an den Stadtrand, und halb wurde man dorthin gezogen. Wuchernde Einfamilienhäuser, gesichts- und einfalllose Einkaufs-, Vergnügungs- und Technologieschachteln und bemühte Stadterweiterungen auf der grünen Wiese sorgten für einen Boom des Stadtrandes in Form von Speckgürteln, Schlafsiedlungen und allem, was sich zur Selbstbehauptung den Namen Zentrum gab. Eine Zeit lang sah es so aus, als könnte dieses Konglomerat der Stadt als dichtem und gemischtem Lebensraum gefährlich werden. Nun. Die Zeiten sind vorbei. Auch wenn es noch nicht alle mitbekommen haben.

Doch der Organismus Stadt lernt gerade und wieder einmal aus seinen Fehlern. Die berechtigte Kritik am Lebensraum Stadt macht ihn nur noch stärker. Denn, mit Verlaub, auch wenn Stadt nicht attraktiv ist und war, war sie immer anziehend. Schrumpfende Städte waren und sind die Ausnahme.

Global betrachtet fällt diese Renaissance der Stadt in eine Art Zeitenwende. Erstmals leben dieser Tage weltweit mehr

Menschen in Städten als auf dem Land. Was noch nichts über die Lebensqualität aussagt. Drängende Themen wie Ressourcenknappheit und damit einhergehend steigende Energie- und Treibstoffpreise machen das freiwillige Pendeln nicht nur zu einem ökologischen, sondern immer mehr auch zu einem ökonomischen Akt der Fahrlässigkeit.

Die Ökonomie selbst entwickelt sich ebenfalls: die so genannten Normalarbeitsverhältnisse mit Festanstellung und strikt getrennter Arbeits- und Freizeit heißen zwar noch so, sind es aber immer weniger. Arbeit wird dadurch zwar ortsungebundener, gleichzeitig steigt aber die Notwendigkeit, an Orten zu sein, die mit realer Ereignis- und Kommunikationsdichte aufwarten können. Auch die demografische Entwicklung hin zu einer Gesellschaft der Alten spielt den Städten als Orten der Gleichzeitigkeit und damit der höheren Summe an Möglichkeiten wieder vermehrt die Trümpfe in die Hand.

In der Hand alleine hilft jedoch die beste Karte nicht. Eine Möglichkeit, sie gewinnbringend auszuspielen, ist die Nachverdichtung bislang brachliegender urbaner Flächen. Durch nachhaltige Nachverdichtung von urbanem Raum erhalten die Städte zum einen einen neuen hochwertigen Lebens- und Arbeitsraum mitten in der Stadt. Zum anderen die Möglichkeit, alte und bekannte Fehler nicht noch einmal zu machen und an deren statt zeitgemäße Formen und Rahmenbedingungen für neue Inhalte zu schaffen. Und damit die Lebensqualität in der Stadt als Ganzes zu erhöhen.

Eine Auswahl an subjektiv ausgewählten europäischen Neuentwicklungen von Stadtteilen soll Ihnen verschiedene Aspekte und Herangehensweisen auf diesem Weg näher bringen.

In recent years it was almost mandatory to write about urban crisis and what was written was usually correct – loud, dirty, unsafe, expensive. As a result many people moved to the periphery and many were moved. A boom took place on the periphery and commuter belts developed.

For some time it appeared that this development could become dangerous. But once again cities learned from their failures. The criticism directed at them made them stronger. Cities have always attracted people. This city renaissance was a kind of turning point in history as more people now live in cities than outside them. However this fact says nothing about the quality of life. The shortage of resources and thus rising energy and fuel prices make ecological and economic nonsense out of commuting. Traditional jobs still exist but are fewer. Jobs tie you to a place but the necessity is growing to be in places which have a lot more to offer.

This is backed up by the trend towards an ageing society where cities can offer older people more. And cities are now using fallow urban areas to provide new high quality living and working space and thus improve the quality of life. A selection of developments in various European cities will help you to understand the various approaches taken by them.

# Die Entwicklung der Hamburger Hafencity

Ein 157 Hektar großes brachliegendes Hafen- und Industriegebiet – 60 Hektar Nettobaufläche – soll in Zukunft 12.000 Menschen eine Wohnstatt sein und weiteren 40.000 ein Arbeitsplatz. Nur 800 Meter vom Rathaus entfernt. Die Einwohnerzahl der Hamburger Innenstadt wird sich damit fast verdoppeln.

**D**ie Fläche wird sich um 40% vergrößern. 90% der Entwicklungsfläche sind im Eigentum der öffentlichen Hand. Die Erstpräsentation erfolgte im Jahr 1997. 2000 war der Masterplan fertig. Und seither wird auf Europas angeblich größter Baustelle nicht nur gebaut, sondern mittlerweile auch schon gewohnt und gearbeitet. Im Sommer 2008 zählte die Hafencity bereits 1.500 Einwohner.

Ziel ist es, stufenweise in 13 Teilquartieren eine städtisch gemischte, vielfältige und lebendige Nutzungsstruktur zu schaffen. Neben dem Wohnen und Arbeiten umfasst diese vor allem den Bildungs-,

Kultur-, Unterhaltungs- Einzelhandels- und Tourismussektor. Um die gewünschte große Unterschiedlichkeit zu erreichen und dabei das Ganze nicht aus den Augen zu verlieren, hat sich die Hafencity mit dem Masterplan ein „verbindliches und doch flexibles und fortschreibungsfähiges Regelwerk“ geschaffen, in dem sich die Ergebnisse eines internationalen Wettbewerbs genauso wieder finden wie jene des öffentlichen Planungsdialogs samt politischer Entscheidungen. Der „interdisziplinär angelegte Ideenfindungsprozess“ bringe eine breite Übereinstimmung hinsichtlich der Maßnahmen und Ziele. Ziele,

so die Verantwortlichen, die „im weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess verfeinert und konkretisiert“ werden.

Ein variables Bieterverfahren und die möglichst kleinteilige Vergabe von Flächen soll Monokulturen und Schubladenideen verhindern. Projektentwickler und Investoren wurden vertraglich verpflichtet, für jedes einzelne Gebäude einen eigenen

Luftbild der Hafencity.

Aerial view of the „harbour city“.

Foto: Hafencity Hamburg GmbH / Fotofrizz





Das internationale Maritime Museum Hamburg im Kaispeicher B (rechts), daneben das restaurierte Gebäude der Firma Gebrüder Heinemann.

Hamburg's International Maritime Museum in quayside storehouse B (on the right), next to it the restored building of Gebrüder Heinemann.

Foto: Hafencity Hamburg GmbH / ELBE&FLUT

[www.hafencity.com](http://www.hafencity.com)

[www.elbphilharmonie.de](http://www.elbphilharmonie.de)

[www.hamburg.de](http://www.hamburg.de)

Wettbewerb auszuschreiben. Man kann sich nicht einfach ein Grundstück kaufen, sondern muss im Zuge einer Optionsperiode seine Planung darlegen. Erst nach positivem Ergebnis kann man mit der Stadt über einen Kaufvertrag verhandeln. Dieser Prozess dauert zwar bis zu eineinhalb Jahren. Der Planer behält jedoch den Überblick und kann auf der Suche nach den interessantesten Konzepten steuernd eingreifen. Und eine Ansammlung an selbstbezogenen Solitären genauso verhindern wie Blockmonotonie.

Des weiteren kommen der Bespielung und Gestaltung des öffentlichen Raums und den Gemeinschaftsplätzen große Bedeutung zu. So achtet man besonders auf ausgewogene Nutzungsvorschläge für die

Erdgeschoßzone. Ein eigens entworfenes Stadtmobiliar soll den Freiraum so aufwerten wie man es aus dem mediterranen Raum kennt. Um zu schnelle Preissteigerungen im Zuge der Aufwertung zu verhindern, hat man die Mietwohnungspreise zumindest teilweise auf bestimmte Zeit eingefroren.

Damit aus der Hafencity kein Satellit wird, muss sie an die Stadt angebunden werden. Vom Verkehr über die Kultur hin zur Verwaltung. Bis 2011 soll die Hafencity an die U-Bahn angeschlossen sein. Weiter noch. Um erfolgreich zu sein, muss die Hafencity positiv auf die umgebende Stadt wirken. Eine wichtige Rolle auf diesem Weg spielt die Kultur samt großen Kulturbauten. Allen voran die Elbphilharmonie der Architekten Herzog und de Meuron. Auch mit dem 14.000 Quadratmeter großen Science Center, geplant von Rem Koolhaas, will man in Form eines O dahingehend ein Zeichen setzen. Daneben werden seit 2005 unter dem Titel »Kunst und Kultur in der Hafencity« zahlreiche Veranstaltungen und Festivals unter Beteiligung einer jungen, internationalen Kunstszene ausgerichtet. Das vorläufige Ende der Stadtentwicklung ist für die Jahre 2020 bis 2025 vorgesehen.



Die Magellan-Terrassen mit Blick auf den Sandtorhafen sowie Gebäude und Promenade des Sandtorkais.

The Magellan terrace with a view of the Sandtorhafen, the buildings and promenade of Sandtorkai.

Foto: Hafencity Hamburg GmbH / ELBE&FLUT



Die Elbphilharmonie auf dem Kaispeicher A am Dalmannkai.

The Elbphilharmonie concert hall on top of quayside storehouse A on Dalmannkai.

Foto: Herzog & de Meuron

In future an area of unused land on the site of the former harbour will house 12,000 people and be the place of work for a further 40,000. And it is only 800m from Hamburg's City Hall. The master plan was completed in 2000. And since then not only has construction been underway but the area already has 1,500 residents.

The aim is to create a multifaceted urban usage structure, including educational facilities, culture, shops and tourism in addition to residential housing and places of work. To this end the master plan contains flexible rules and standards which can be updated. It includes the results of an international competition as well as the public planning dialogue and political decisions. A variable competitive bidding

process and small plots should prevent monocultures.

You cannot just purchase a plot of land, the plans have to be presented and if they are approved then negotiations with the City to buy the plot can commence. Although this takes time, it gives the planners a general idea of the development and allows them to intervene. Great importance is attached to the design of public spaces. Specially designed furnishings will upgrade free spaces as in Mediterra-

nean countries. To prevent the rapid increase of rental prices, apartment rents have been frozen for a certain period of time.

So that the "harbour city" does not become a satellite town it has to be linked to the city as far as transport, culture and administration are concerned. The subway link should be completed by 2011. To ensure its success, the "harbour city" must interact positively with the surrounding city. Culture plays an important role here as can be seen from the Elbphilharmonie or the Science Center, for example. Since 2005 numerous events and festivals have been held to foster this interaction. Current development should be finished between 2020 and 2025.

Das SPIEGEL-Gebäude und das Ericus-Contor auf der Ericusspitze.

The SPIEGEL building and the Ericus-Contor at the Ericusspitze.

Foto: HafenCity Hamburg GmbH / Henning Larsen Architects



Mag. Michael Sammer, Studium der Soziologie und Philosophie. Als selbständiger Motiv- und Gesellschaftsforscher mit theatralischer Vergangenheit in der strategischen Beratung und systemischen Markenentwicklung tätig. Seit 2006 Mitdenker und Mittäter in der Entwicklung von Graz-Reininghaus. Vater zweier Töchter.

Michael Sammer, studies of sociology and philosophy. A self-employed researcher on motivation research and the study of societies, formerly in the theatrical branch, now active in strategic consulting and systemic brand development. Involved since 2006 in the brainstorming on the development of Graz-Reininghaus. He has two daughters.

# Creative Berlin

„Machen statt Meckern“, so sagte sich vor 15 Jahren der heutige Arena-Besitzer Falk Walter. Er betreibt im altindustriellen Osten Berlins ein multifunktionales Veranstaltungshaus, in dem verschiedenste Musik-, Tanz- und Theaterformate, aber auch Kongresse stattfinden.

**D**er Erfolg breitete sich aus; ein Badeschiff auf der Spree, der Kunstsalon „Magazin“, das Club- und Restaurantschiff Hoppetosse und das „Glashaus“, ein Ort für Theater, Parties und kleinere Konzerte.

Begonnen hat es mit der Technokultur der frühen 90er Jahre. Sie driftete durch Ostberlin, die temporären Clubs waren Hotspots für zahlreiche Improvisationskünstler, die ohne staatliche Subventionen an zunächst abwegig erscheinenden Orten kreative Keimzellen schufen. Der deindustrialisierte Spreeraum begann sich zu entwickeln. Universal Music und MTV siedelten sich etwas später an.

Die Creative Industries hatten ihren Humus gefunden. Die dortigen Clubs sind Vermarktungsplattformen für junge Labels sowie nicht zuletzt Einstiegsfenster in

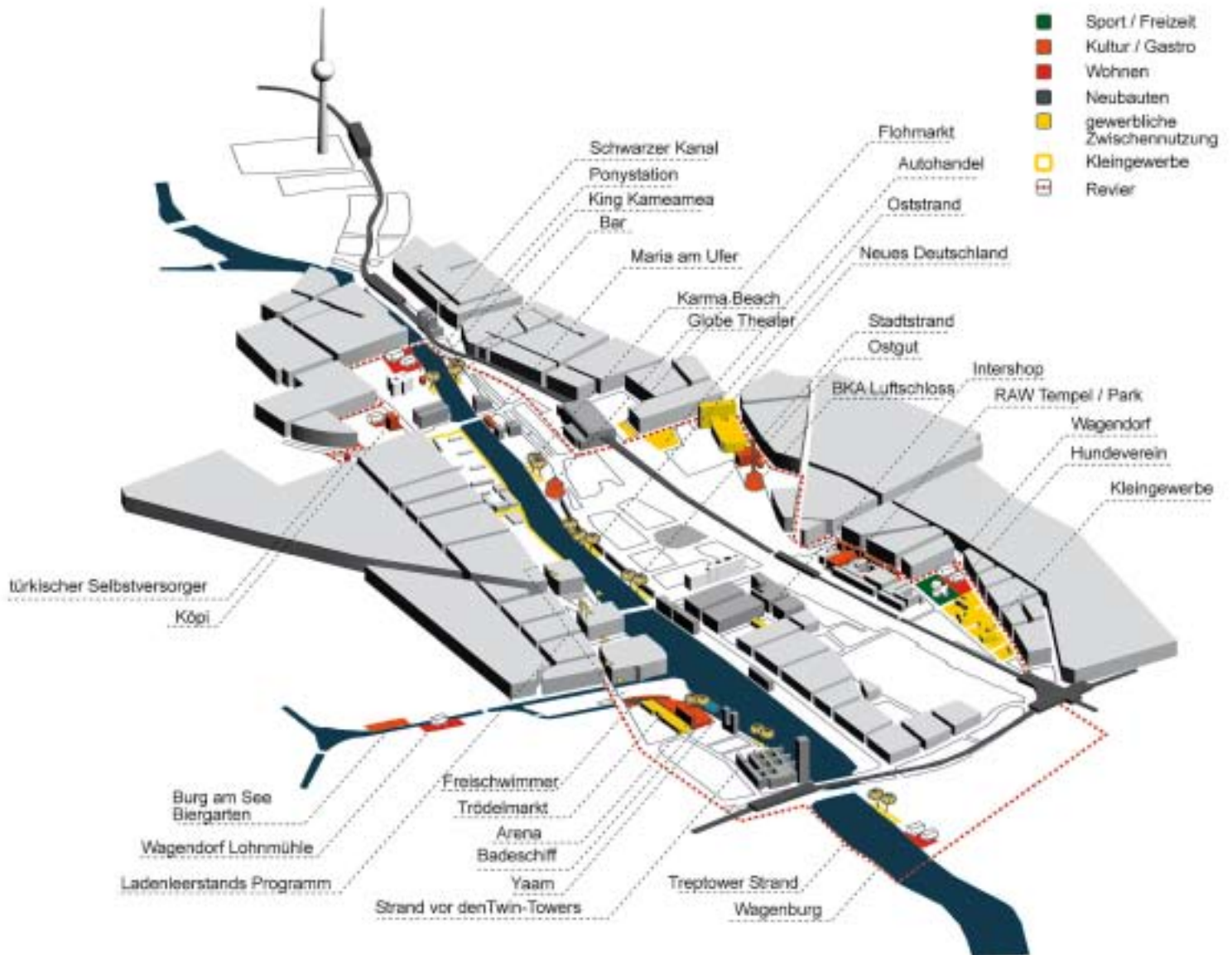
neue unternehmerische Produktionsfelder. Was zählte, war Individualität und Selbstbehauptungswille. Die Stadt hat dieses kreative Potential erst spät anerkannt. Der Osten war zu Anbeginn Störfaktor im Getriebe einer politisch motivierten Stadtentwicklung. Sie überhörte jahrelang das kulturelle und ökonomische Potential der Musik- und Eventindustrie. Räume mit einer abgesenkten Regelungsdichte sowie mit einem hohen Maß an Heterogenität sind Merkmale wie Erfolgskriterien einer Entwicklung von unten. Difference matters!

Seit 2000 hat die Stadt Berlin verstanden: Sie vermietet im Rahmen von Quartiersmanagementprojekten leer stehende Läden und alte Gewerbehöfe zu günstigen Konditionen an aufstrebende Kreative und

Künstler. Und Richard Florida hat das passende Buch geschrieben, in dem er Subkulturen als Standortgewinn feiert. Der Berliner Osten hat es vorgemacht. Gleichwohl passt den Kreativen nicht, dass nun eine Mediaspree-City Einzug halten soll und dies „von oben“ lanciert wird. Ein Teil der Karawane zieht weiter. Aber das belebt die Stadt, schafft Reibung und neue Lösungen.

**15** years ago the slogan of Falk Walter, the owner of the Berlin Arena, was to do things and not to complain. The success of "doing" was manifold: a bathing ship on the Spree, an art salon, clubs and restaurants amongst others. The development of the creative industries in Berlin began with the techno culture which drift-





Das Leben in Zwischenräumen. Life in spaces.

Grafik: urban catalysts, Berlin

ed through the Eastern part of the city in the early 1990s. Temporary clubs provided a platform for improvisation artists who created creative nuclei without the aid of subsidies. The de-industrialised area along the Spree began to develop and the creative industries had found a home, a marketing platform for new labels in the clubs and a starting place for new fields of business.

It took the city until 2000 to recognise this creative potential. At first it was a source of irritation, the city did not realise the enormous cultural and business potential of the music and event business. It now lets empty shops cheaply to aspiring artists. And a book has appeared in which subcultures are praised as an asset for the city. The artists are now against the creation of a Mediaspree City by the authorities. Some of them will move on but this movement stimulates the city.



Dr. Bastian Lange, Dipl.-Geograph, Studium der Geographie und Ethnologie in Marburg/Lahn und Stadtplanung in Edmonton (Kanada). Promotion zum Dr. phil. an der Johann Wolfgang Goethe Universität Frankfurt/Main. Seit 1999 Forschungs-, Lehr- und Beratungstätigkeit im Bereich Stadtforschung, Wissensökonomie, Kreativwirtschaft, Urbanismus sowie Stadt- und Regionalentwicklung. Schwerpunkte: Creative und Knowledge Industries, Milieu- und Szeneforschung, Entrepreneurship, Raumtheorien und Governance. Aktuelle Publikation: „Die Räume der Kreativszenen: Culturepreneurs und ihre Orte in Berlin“, Transcript-Verlag (2007). [www.bastianlange.de](http://www.bastianlange.de)

Bastian Lange, studies of geography and cultural anthropology in Marburg/Lahn and of town planning in Edmonton (Canada), doctorate in philosophy from the Johann Wolfgang Goethe University, Frankfurt/Main. Since 1999 research, teaching and consultancy in the fields of urban research, knowledge-based economy, creative industries, urbanism as well as urban and regional development. Focus on: creative and knowledge industries, milieu research and scene research, entrepreneurship, theories of space. Current publication: „Die Räume der Kreativszenen: Culturepreneurs und ihre Orte in Berlin“, Transcript-Verlag (2007).

# Neue Stadtteile in der angeblich glücklichsten Stadt der Welt

Wann immer Rankings zum Thema Lebensqualität auftauchen. Kopenhagen findet man meistens an der Spitze. Eine Stadt, die von sich selbst behauptet, in den 90iger Jahren depressiv und nur bedingt zukunftsfähig gewesen zu sein? Wie wurde daraus binnen weniger Jahre eine der lebenswertesten Städte der Welt?

Gute Wirtschaftsdaten und eine vergleichsweise privilegierte Lage gibt es woanders auch. Das wirklich Besondere an Kopenhagen ist das Wollen. Diese Stadt will die lebenswerteste sein. Und sie will die glücklichsten Menschen als Bürger. Und die Manifestationen dieses Wollens überzeugen. Das zeigt sich auch in den aktuellen Stadtentwicklungsprojekten. Von denen es gleich mehrere gibt. Unter den aktuellen Projekten seien zwei besonders hervorgehoben.

## Carlsberg

In zentraler Lage liegt das Carlsberg Gelände. Viel Grün, eine Villa, alte Industrie-architektur, weitläufige Keller und ein Mäl-

zereiturm. Wo bis Ende 2007 noch Bier gebraut wurde, entsteht in Zukunft auf 300.000 Quadratmetern eine neue Stadt in der Stadt. Die Vision dieses Stadtteils ist es, neue Headquarters und Forschungsabteilungen internationaler und nationaler Unternehmen über Carlsberg nach Kopenhagen zu locken. Gelingen soll das mit der richtigen Mischung aus hoher Wohn- und Lebensqualität bei gleichzeitiger urbaner Dynamik.

Pragmatisch und effektiv, also dänisch, hatte man bereits ein Jahr nach Entwicklungsbeginn einen Masterplan. Als Sieger der internationalen Ausschreibung mit 221 Einreichungen ist (wir nehmen an aus objektiven Gründen) ein junges, bis dahin kleines dänisches Büro hervorgegangen. Für die erste Phase der Entwicklung ist eine teilweise temporäre Nutzung der vorhandenen Substanz vorwiegend durch Künstler und Kreative vorgesehen, die jene Speerspitze eines neuen lebendigen Stadtteils bilden sollen, die auch im Vollausbau in einer Mischung aus einheimischen und internationalen Künstlern sowie hellen Köpfen den Stadtteil charakteristisch prägen soll. Den Entwicklern schwebt unter anderem vor, aus dem alten Elektrizitätswerk eine Kopenhagener Version der Londoner Tate Modern zu machen. Erste stadtplanerische Aufgabe: die Anbindung an das öffentliche städtische Verkehrs- und Radwegenetz.

## Ørestad

Das zur Zeit größte Entwicklungsgebiet liegt auf einem ehemaligen Militärgelände südlich des Stadtzentrums. Auf einer Fläche von 120 Hektar wird auf dem 600 Meter breiten und 5 km langen Streifen seit 1994 Jahren etappenweise in vier Abschnitten ein neuer Stadtteil errichtet. Am

Ende der für ca. 2025 angesetzten Gesamtentwicklung sollen in Ørestad 20.000 Menschen leben und 80.000 arbeiten. 2007 arbeiteten bereits 10.000 Menschen dort. Die Entwickler versprechen das Beste aus drei Welten und somit eine Stadt der Kontraste. Dynamik, Ruhe und internationale Verbindungen. Und 2024 will man hier auch ein olympische Stadion stehen haben.

Noch deckt sich das Idealbild nicht mit der Realität. Es fehlen die Zusammenhänge zwischen einem riesigen Einkaufszentrum, den ersten Wohngebäuden, einem Gymnasium für 800 Schüler, einer Kinderbetreuungsstätte, mehreren Universitätsinstituten und Firmenniederlassungen vor allem aus dem Bereich Pharma und IT und





der von Jean Nouvel geplanten Konzerthalle, die Anfang 2009 eröffnet wird, und damit die neue Zentrale des dänischen Rundfunks vervollständigt und krönt. Der eigentliche Clou der bisherigen Entwicklung war die Errichtung der ersten Metrolinie Kopenhagens als Verbindung zum Stadtzentrum, die bereits 2002 - gleichzeitig mit den ersten Gebäuden - fertig gestellt wurde. Und als fahrerlose U-Bahn auch technologisch neue Akzente setzen konnte.

Die bislang fehlende Mitte Ørestads hat man erst jetzt in Angriff genommen. Daniel Libeskind hat vor kurzem einen Masterplan für die 180.000 Quadratmeter große Ørestad Down Town vorgelegt. Und greift dabei auf Assoziationen des mittelalterlichen Kopenhagen zurück. Mit einem zentralen offenen Platz samt Restaurants and Cafes sowie zwei 20 Stockwerke hohen Türmen soll die bislang nur spärlich aufkommende urbane Stimmung in Ørestad Einzug halten. Und gleichzeitig die Maßstäbe in Sachen zeitgemäßen zukunftsweisenden Bürobaus darstellen.

Fotos: Asset One / Lisi Gradnitzer



## Die Vision

Ein augenscheinliches Merkmal des Kopenhagener Erfolgs als Stadt und attraktiver Standort ist das Bündeln der diesbezüglich vorhandenen und mit unterschiedlichen Zielsetzungen agierenden Kräfte. Mit Lord Mayor Ritt Bjerregaard steht der Stadt eine oberste Bürgerin vor, die ihre Aufgabe das gewünschte Zukunftsbild der Stadt in den Köpfen aller Kopenhagener zu verankern, gut zu erfüllen und selbstbewusst zu kommunizieren versteht.

Als frühere EU-Kommissarin ist sie es offensichtlich gewohnt, in größeren Zusammenhängen zu denken. Kopenhagen als Platz für Kreativität, Diversität und Unternehmertum. Gekennzeichnet von intensiver Zusammenarbeit zwischen Bürgern und Benutzern der Stadt, Entwicklern, Studenten und Künstlern. Soweit die Vision.

Auch wenn vieles davon noch Zukunftsmusik ist. Sie ist erstaunlich kompakt, konkret niedergeschrieben und scheint gut koordiniert. Vor allem: Jeder kennt die Musik. Und das macht, wie es scheint, auch glücklich.

**H**ow has Copenhagen developed from a city which, in the 1990s, claimed to be depressive into a city which is near the top of rankings on the quality of life? Other cities have good economies and are favourably situated but Copenhagen wanted to be worth living in and to have happy residents. This desire can be seen in current urban development projects, two of which, the Carlsberg site and Ørestad will be mentioned.

Until recently beer was brewed on the Carlsberg site, near the centre. In future this will house a new district. Company headquarters and research and development department are to be enticed to Copenhagen with the right mixture of living conditions, quality of life and urban dynamism. A master plan was drawn up pragmatically and effectively. In a first phase, the existing building substance will be used by artists and people in creative pro-

fessions who will form the spearhead of a new and lively district. The developers would like to make an art gallery like London's Tate Modern out of the old electric power station. As a first step the site has to be integrated into the city's network of public transport and cycle paths.

The largest development area is south of the centre at Ørestad. Since 1994 construction of a new city quarter has been underway. By 2025 it should provide housing for 20,000 people and be the place of work for 80,000. The developers promise the best of all worlds and Copenhagen dreams of having an Olympic Stadium here in 2024. At present the coherence between various individual buildings such as a shopping centre, residential buildings, a large grammar school, and branches of pharmaceutical and IT companies as well as a concert hall is lacking.

The clou was Copenhagen's first subway opened in 2002 to link this quarter to the city centre. A master plan has now been drawn up for Ørestad's down town. An open central square with restaurants and cafes should bring atmosphere to the quarter. An evident feature of Copenhagen's success is its ability to bundle existing forces. The Lord Mayor, Ritt Bjerregaard, knows how to anchor, fulfil and communicate the future vision of Copenhagen in the minds of its citizens. Copenhagen as a place for creativity, diversity and free enterprise, with intensive interaction between all persons concerned. Dreams for the future, but dreams which are compact, concrete and apparently well coordinated.

[www.voresby.com](http://www.voresby.com)

[www.orestad.dk](http://www.orestad.dk)

[www3.kk.dk](http://www3.kk.dk)

## Im Westen viel Neues

In Malmö, der mit ca. 260.000 Einwohnern drittgrößten Stadt Schwedens, wird auf dem Gelände des ehemaligen Industriehafens auf 160 Hektar seit Beginn des Jahrtausends ein neuer Stadtteil entwickelt.

**20** Minuten vom Stadtzentrum entfernt sollen dort am Öresund im Western Harbour zukünftig 10.000 Menschen wohnen und 20.000 arbeiten. Zur Zeit sind es 3.000. Ein Teilprojekt ist besonders erwähnenswert. Für eine internationale Baumesse wurde 2001 eine ökologische Mustersiedlung mit 350 Wohnungen errichtet. Diese bildet heute den Kern des 25 Hektar großen Projekts bo01, das spätestens seit der Eröffnung des 190 m hohen „Turning torso“ im Jahr 2005 auch weithin sichtbar geworden ist. Als höchstes Gebäude Skandinaviens ist dieses Landmark des Spaniers Santiago Calatrava zwar austauschbar, erfüllt aber seinen Zweck als Wahrzeichen der Stadt

und damit des Entwicklungsgebietes durchaus beeindruckend.

bo01 zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil, innovative Erdwärme-, Wind-, Biogas- und Sonnenenergieösungen und hohe Diversität der Architektur aus. Die einzelnen Häuser zeichnen sich durch eine Vielfalt an Formen und Farben, Materialien und sympathischen Details aus und hinterlassen einen gewachsenen stimmigen Eindruck. Fußgänger und Fahrradfahrer haben Vorrang, der Anschluss zum Zentrum und der restlichen Stadt funktioniert über öffentliche Busse. Müllabfuhr und Straßenreinigung erfolgt mit Elektrofahrzeugen, und die Bewohner haben Zugriff auf einen eigenen Leihautopool. Auch



wenn bislang die meisten noch lieber mit dem eigenen Auto fahren. Was am meisten fehlt, ist lokale Infrastruktur und die ob des Preisniveaus bislang noch nicht vorhandene Diversität der Bewohner.

Since the turn of the century Malmö has been developing a new city quarter on the site of the former industrial harbour. In future it will provide housing for about 10,000 people and a place of work for double that number. One particular project is worthy of mention. An estate comprising 350 apartments was built for an international construction fair and now forms the nucleus of the 25 hectare project bo01.

This project includes "Turning torso", the highest building in Sweden (190 m high), designed by the Spaniard Santiago Calatrava and opened in 2005. The features of bo01 are a large number of green spaces and the use of innovative energy solutions. The houses are varied in shape and colour. Priority is given to pedestrians and public transport links the site to the city centre. Refuse collection and street cleaning vehicles are powered by electricity. However, local infrastructure is still lacking and diversity of residents is low due to high prices.

Fotos: Asset One / Lisi Gradnitzer



# 22@Barcelona – der Innovationsbezirk

Innovation. Dynamik. Zukunftsfähigkeit. Schlagworte, die man schon so oft gehört hat, dass deren Bedeutung in den Hintergrund gerückt zu sein scheint. Zu viele Städte haben sie für sich beansprucht, um im globalen Wettbewerb um Investoren, Touristen und Städterankings mithalten zu können. Und allzu oft sind den Worten keine Taten gefolgt.

**G**anz anders Barcelona. Die Katalanen haben längst erkannt, dass der Wandel hin zur Dienstleistungsgesellschaft auch die Stadtlandschaft grundlegend ändert. Ein Masterplan aus dem Jahre 1976, der in Barcelonas Osten hauptsächlich Flächenwidmungen für die verarbeitende Industrie vorgesehen hatte, wurde im Jahr 2000 durch den neuen Plan „22@Barcelona“ ersetzt. Das Ziel – die Transformation von 200 Hektar Industriegebiet in einen

Innovationsbezirk mit beispielhafter Infrastruktur. Am Ende sollen über drei Millionen Quadratmeter Geschäftsflächen aller Art zur Verfügung stehen.

Ein ehrgeiziges Ziel. Aber Barcelona zeigt, dass, wer Innovation ernst meint, sich mit dem Gedanken an eine permanente Umgestaltung einer Stadt tragen muss. Beworben wird „22@Barcelona“ als ideale Location für innovative Unternehmen. Um diesen die Ansiedlung schmack-

haft zu machen, wird ihnen eine perfekte Infrastruktur zur Verfügung gestellt. Sogar das bestehende Kanalnetz wird adaptiert und für alle Eventualitäten gerüstet.

Getragen wird der Stadtumbau von einem Konzept, das durch seine Einfachheit verblüfft. Investoren dürfen beispielsweise nur dann bis zur maximalen Dachfläche von 6.000 Quadratmetern ausbauen und die Bebauungsdichte auf 2,8 erhöhen, wenn sie mindestens 20 Prozent ihrer





Investitionen für das Programm „22@Barcelona“ zur Verfügung stellen: Dieser Teil fließt in Projekte zu den Themen „Medien“, „Informations- und Kommunikationstechnologie“, „Biowissenschaften“, „Wissensräume“, „Firmengründer“, „Technologietransfer“ oder Sozialprojekte. Im Gegenzug wird den Investoren eine äußerst rasche Abwicklung der Genehmigungsverfahren zugesichert. Zehn Prozent der Gesamtfläche von „22@Barcelona“ sind für öffentliche Einrichtungen reserviert. Außerdem werden lediglich Baurechte vergeben. Die Stadt gibt ihre Grundstücke also nicht aus der Hand. Da die Entstehungskosten der Bauten bis zu 6.000 Euro pro Quadratmeter betragen, werden viele Wohnungen gestützt.

Gerade die Auswirkungen von Neupositionierungen von Stadtteilen im Gesamtgefüge bedürfen vielschichtiger Überlegungen, da die dadurch gestartete „echte Dynamik“ im freien Spiel der Gesamtstadt immer wieder neue Vernetzungen beziehungsweise neue Qualitäten schafft. Dass die Investition in die Kultur von Planung und die Kommunikation mit der Bevölkerung Wirkung zeigt, beweisen die weit reichenden Neuerungen, die seit Beginn des Projekts bereits umgesetzt wurden.

Durch die von der Stadt angeregte Diskussion rund um das Thema Stadtentwicklung wird die Bevölkerung auf dem Laufenden gehalten. Entkommen kann man



Fotos: Heinz Hagenbuchner

dem Stadtumbau ohnehin nicht, denn Großbaustellen finden sich an nahezu jeder Ecke. Es scheint so, als würde die Stadtentwicklung nicht nur problemlos ablaufen - die Barcelonesen zeigen auch ihre Begeisterung über die Veränderungen und tragen sie in die Welt hinaus. Vor allem die zielstrebige Umsetzung der vielschichtigen Planung scheint bemerkenswert. Auch großflächige Eingriffe in die Stadtstruktur werden binnen kürzester Zeit realisiert. Dass es bei all dem auch Verlierer gibt, wie die vielen Bewohner, die umgesiedelt werden müssen, steht außer Frage. Dennoch ist „22@Barcelona“ ein Vorzeigeprojekt, das in Europa bald Schule machen könnte. Nicht trotz, sondern gerade wegen des neuartigen Stadtentwicklungskonzepts.

**T**oo many cities have claimed to be innovative, dynamic and sustainable in order to attract investors and tourists and in many cases no deeds followed the words. Barcelona is different and recognised that a change towards the services industry would also change the city fundamentally. In 2000 a new master plan “22@Barcelona” replaced the previous plan. Its aim is to transform a 200-hectare industrial area into an innovative district and provide over 3 million sq.m. for businesses of all types.

“22@barcelona” is advertised as an ideal location for innovative companies. To at-

tract them the infrastructure will be perfect. The idea is very simple. Investors may only extend buildings to a maximum predefined limit if they make at least 20% of their investments available for “22@barcelona”. This sum will be made available to projects on various topics. 10% of the total area is reserved for public facilities. The city will retain ownership of the land. As the building costs will be high, many of the apartments will be subsidised. When districts within the city are repositioned complex considerations are required.

The investments in planning and in communication made since the initiation of the project have proved to be successful. Residents are kept up to date by discussions initiated by the city. It is not possible to escape the remodelling of the city as there are construction sites everywhere but the residents are enthusiastic about the changes. Even though there are negative facets (relocation of a number of residents) “22@barcelona” is a showcase project.

[www.22barcelona.com](http://www.22barcelona.com)



Architekt DI Ernst Giselbrecht, geboren in Dornbirn, Vorarlberg; Studium der Architektur an der TU Graz; seit 1985 eigenes Büro in Graz und Bregenz, im Jahr 2004 Gründung der Ernst Giselbrecht + Partner Architektur ZT GmbH; Engagement in diversen Institutionen, darunter Haus der Architektur oder Forum Stadtpark; extensive Lehr- und Vortragstätigkeit im In- und Ausland; Träger zahlreicher Auszeichnungen und Wettbewerbssieger, darunter jüngst International Architecture Award des Chicago Athenaeum für den Showroom Kiefer Technic. Mitdenker beim Projekt Graz-Reininghaus und Wegbegleiter der ersten Stunde.

Ernst Giselbrecht, born in Dornbirn, Vorarlberg studied architecture at the Graz University of Technology; own office in Graz and Bregenz since 1985, establishment of Giselbrecht + Partner Architektur ZT GmbH in 2004; involvement in various institutions such as Haus der Architektur or Forum Stadtpark, extensive teaching and lecturing activities in Austria and abroad; holder of numerous awards and winner of many competitions including, most recently the International Architecture Award of the Chicago Athenaeum for the showroom Kiefer Technic. Involved in the brainstorming for the Graz-Reininghaus project since the beginning.

# Sternbrauerei

## Architektonisches Vorzeigeprojekt am Fuße des Rainbergs in Salzburg

Die Salzburger Festspiele sind Weltklasse, die Salzburger Altstadt ist eines der schönsten historischen Monumente der Welt. Wenn man also etwas Neues baut, dann muss man sich auf demselben Niveau bewegen. Die Salzburger werden sich für moderne Architektur nur dann begeistern können, wenn sie etwas geboten bekommen, das dieselbe Qualität hat wie die besten Beispiele der historischen Architektur in Salzburg.

**D**essen war sich die Asset One als Liegenschaftseigentümerin des 20.500 m<sup>2</sup> Areal der ehemaligen Sternbrauerei Salzburg bewusst, als man 2006 in enger Zusammenarbeit mit dem Planungsstadtrat, der Altstadtkommission und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Salzburg und unterstützt vom Architekturbüro kleboth lindinger partners begann, die Vorgaben und die Ausschreibungsbedingungen für einen internationalen Wettbewerb zur Gestaltung des Areals auszuarbeiten. Dieser internationale Architekturwettbewerb sollte die Vision, die „letzten 250 Laufmeter Felsen“ zu verbauen und der historischen Stadtarchitektur in architektonischer Qualität um nichts nachzustehen, verwirklichen.

Jahrzehnte nach der Stilllegung der Sternbrauerei wird hier nun ein architektonisches und städtebauliches Projekt umgesetzt, das den zeitgemäßen Ansprüchen an innerstädtisches Leben und Wohnen gerecht wird und angetan ist, das gesamte Viertel rund um den Rainberg aufzuwerten. Nach den Plänen des New Yorker Architekturbüros Hariri & Hariri entstehen auf dem Gelände der Sternbrauerei 80 hochwertige Wohnungen in sechs neuen Gebäuden.

Das Projekt der Schwestern Gisue und Mojgan Hariri, das im August 2006 als Siegerprojekt aus dem Wettbewerb hervorging, ist eine klare städtebauliche Lösung mit skulptural durchgestalteten Baukörpern und Ausblicken auf den Felsen und den umgebenden Naturraum. Im revitalisierten Altbau werden Wohnungen, Büroräumlichkeiten, Gastronomie und voraussichtlich das Haus der Architektur Platz finden. Das Projekt mit einer Investitionssumme von rund 45 Millionen Euro soll bis 2010 fertig gestellt werden.

**T**he residents of Salzburg will only be enthusiastic about modern architecture if it is of the same top quality as the historic monuments in the city. Asset One knew this when it acquired the site of the former Sternbrauerei. In 2006 together with Salzburg's relevant public authorities and the architects kleboth lindinger partners it invited tenders for an international competition to redesign the site and build on the last "250 m of rock" in the city.

The quality of the winning design had to come up to Salzburg's high standards. Decades after the brewery was closed down six new buildings containing 80 top quality apartments will be built on the site by the New York architect sisters Gisue and Mojgan Hariri. The renovated old buildings will contain apartments, offices and restaurants. At a cost of approx. EUR 45 million the project will be completed in 2010.



Fotos: Asset One



Mag. Christoph Gadermayr ist Mitglied des Vorstandes der Asset One Immobilienentwicklungs AG sowie Geschäftsführer der Asset One Projektentwicklungs GmbH und der Asset Salzburg Immobilienentwicklungs GmbH. Gadermayr arbeitet seit 1994 in verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft und absolvierte nebenberuflich das Studium der Rechtswissenschaften an der Johannes Kepler Universität in Linz sowie die Prüfung zum staatlich befugten Immobilientreuhänder und war zuvor im Brau Union Konzern als Manager im Real Estate Bereich tätig. Bei Asset One war Christoph Gadermayr seit 2005 für die Sternbrauerei in Salzburg als Projektleiter und seit Oktober 2006 als Geschäftsführer zuständig und verantwortet nun als Vorstand das operative Immobiliengeschäft.

Christoph Gadermayr is a member of the Management Board of Asset One Immobilienentwicklungs AG as well as Managing Director of Asset One Projektentwicklungs GmbH and Asset Salzburg Immobilienentwicklungs GmbH. While working in various areas of real estate since 1994, Gadermayr completed his law degree at the Johannes Kepler University in Linz and acquired a certification from the Austrian Guild of Real Estate Trustees, allowing him to work as a manager in the real estate segment at Brau Union. Gadermayr joined Asset One in 2005 as project director for the Sternbrauerei in Salzburg, and soon became the Managing Director of Asset Salzburg; as a board member of Asset One AG he is in charge of all real estate operations.

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



### Eine kurze Geschichte

Seit 1921 wurden unter dem Dach der Brau AG (später BBAG, noch später Brau Union) immer mehr österreichische Brauereien vereint. Viele dieser Brauereien hatten großen Liegenschaftsbesitz, um sich Wasser zu sichern, um Landwirtschaft zu betreiben und die Braurösser zu versorgen, oder um Werkswohnungen zu errichten. Das ist der Kern des Liegenschaftsbesitzes. Dazu kamen im Lauf der Zeit stillgelegte Brauereien wie die Sternbrauerei in Salzburg, die Reininghaus Brauerei in Graz oder nicht mehr betriebsnotwendige Teile der Schwechater Brauerei. 2003 erwarb Heineken die Aktien der Brau Union, 2005 verkaufte Heineken den nicht betriebsnotwendigen Liegenschaftsbesitz. Im April 2005 wurde die Asset One Immobilienentwicklungs-AG gegründet, am 31. Mai 2005 wurde sie Eigentümerin der Entwicklungsflächen des Brau Union Immobilienportfolios. Seit Juni 2005 arbeitet die Asset One mit Sitz in Graz an der Aufbereitung und Entwicklung des seit Generationen gewachsenen Portfolios.

Since 1921 more and more Austrian breweries had been acquired by Brau Union. Many had large grounds to guarantee their water supply, etc. and these, together with former breweries like Sternbrauerei or Graz-Reininghaus or parts of the site at Schwechat made up the real estate portfolio. In 2003 Heineken acquired Brau Union and sold off the surplus real estate portfolio to Graz-based Asset One in 2005. Since then Asset One has been developing the traditional portfolio.

## Smart Cities – ein Ranking europäischer Mittelstädte

Städte buhlen um Aufmerksamkeit. Genauer gesagt um innovative Köpfe und unternehmerische Kraft. Doch wie zieht man beides im erwünschten Ausmaß an? Mit dem Ziel, als Lebensraum und Standort wettbewerbsfähig und attraktiv zu bleiben. Am besten, indem man sich über seine Stärken klar und erkennbar positioniert und eine zukunftsweisende und ganzheitliche Entwicklungsstrategie anbietet. Und diese sichtbar macht.

Metropolen und Megacities tun sich Größenbedingt leichter, das Rampenlicht auf sich zu ziehen, und werfen mitunter Schatten auf jene Städte, in denen 40% aller europäischen Stadtbewohner leben. Mittlere Städte die zwischen 100.000 und 500.000 Einwohner zählen wie Regensburg, Dijon, Maastricht, Cardiff oder Graz, Innsbruck, Linz oder Salzburg.

Die TU Wien hat in Zusammenarbeit mit der Universität Ljubljana und der TU Delft ein neues Ranking-Instrument entwickelt, das sich genau dieser Städte und deren Potential annimmt. Und den Städten damit zum einen eine eigene Bühne schenkt, und zum anderen das differenzierte Erkennen von relativen Stärken und

Schwächen im Vergleich zu anderen Städten ermöglicht. Die Studie zeichnet damit ein Bild der aktuellen Verhältnisse und stellt den Städten damit gleichzeitig ein wissenschaftlich fundiertes Tool zur Verfügung, das ihnen zeigt, so Dr. Natasa Pichler-Milanovic von der Universität Ljubljana, „an welchen Rädchen gedreht werden muss, um ihre Performance verbessern“.

Das Besondere an diesem Ranking, es werden nicht nur ökonomische Faktoren berücksichtigt. In den sechs Kategorien Economy, People, Governance, Mobility, Environment und Living wird ein umfassendes und damit aussagekräftigeres Bild von Lebensqualität gezeichnet. Doch was macht eine europäische Mittelstadt nun smart? Laut Projektleiter Prof. Rudolf Giffinger gilt das für jene Städte die „anhand

der Kombination aus lokalen Gegebenheiten und den gesetzten Aktivitäten von Politik, Wirtschaft und Bewohnern eine besonders zukunftsfähige Entwicklung aufweisen“.

Die smartesten Städte kommen zur Zeit aus Skandinavien. Die österreichischen Städte finden sich knapp dahinter.

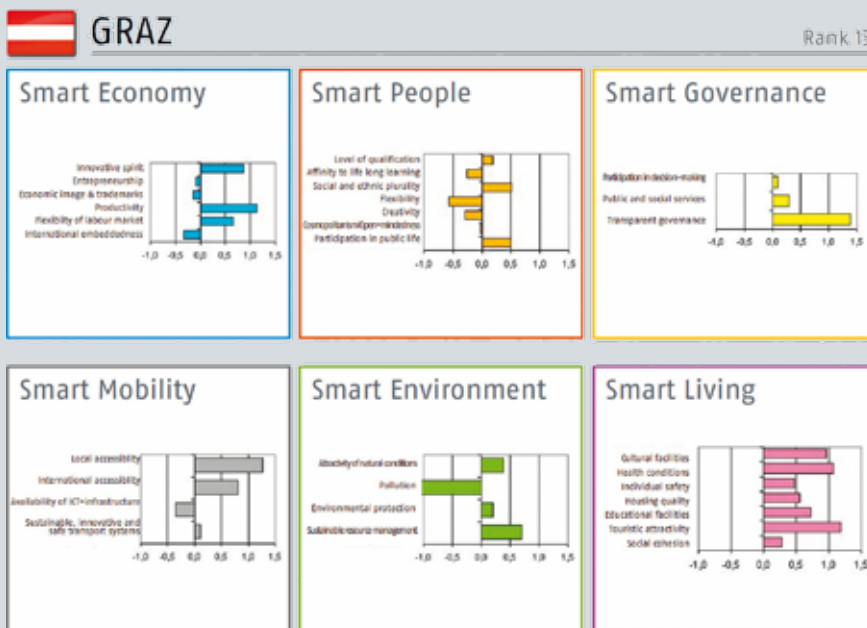
Towns and cities crave attention in the form of people with innovative ideas and entrepreneurs in order to be competitive and remain attractive. To attract them, towns have to develop and make visible a comprehensive development strategy. Large cities can easily put smaller cities of up to 500,000 inhabitants such as Regensburg in the shade.

The Vienna University of Technology, together with universities in Ljubljana and Delft have developed a new ranking instrument which provides these cities with a platform and a tool permitting a comparison of strengths and weaknesses thus enabling them to recognise what needs to be done to improve their performance. This ranking takes six factors including economy, people and the environment into account to provide a significant picture of the quality of life in these cities. Smart cities are those which are able to combine local circumstances with the activities of politics, economics and residents into a sustainable development.

[www.smart-cities.eu](http://www.smart-cities.eu)



Screenshots: European Smart Cities



# Vorzeigeprojekt für Graz

Es liegt etwas in der Luft, das zum ganz großen Wurf aus der Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden kann. Das ist meine feste Überzeugung bezüglich der Zukunft von Graz-Reininghaus, wo ein ganzer neuer Stadtteil mit hoher Qualität entstehen kann.

**D**er ehemalige Brauereistandort mit langer Tradition ist eine innerstädtische Freifläche mit geringem Altbaubestand, um die uns andere Städte beneiden. Das Areal hat eine Ausdehnung wie die gesamte Grazer Altstadt und liegt südlich der dynamischsten Grazer Entwicklungs-

achse zwischen der Innenstadt und dem Schloss Eggenberg. Derzeit wird Graz-Reininghaus, im Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, vor allem landwirtschaftlich genutzt. Da ein Gutteil der rund 100 Hektar verwertbaren Gebietes in den Händen eines einzigen Ei-

gentümers liegt, haben wir hier die Chance auf eine Entwicklung, die gesamtstädtische Akzente setzt.

Meine Vision ist es, dass die Projektentwickler und die Stadt Graz das gemeinsame Ziel verwirklichen, hier einen qualitativ hochwertigen neuen Stadtteil ent-



Noch ist Graz-Reininghaus im Wesentlichen eine große Grünfläche mit einem Altbestand an Industriegebäuden.

Graz-Reininghaus is still basically a large green-field site with various old industrial buildings.

Fotos: Asset One / Claudio Alessandri

stehen zu lassen, der eine nachhaltige Aufwertung für die Stadt Graz bringt. Wichtig ist, dass diese Verantwortung für die Zukunft bereits bei den Planungen berücksichtigt wird. Den Klimaschutzziele entsprechend soll dieses Areal verkehrsberuhigt ausgestaltet werden, also mit vielen vernetzten Fuß- und Radwegen durchzogen, wie es dem Konzept „Grünes Netz Graz“ entspricht. Um umweltfreundliche Verkehrsarten massiv zu stärken, ist natürlich auch eine bestmögliche Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu schaffen. Was die Versorgung der künftigen BewohnerInnen mit Grünraum betrifft, sind bereits gute Strukturen vorhanden, die wir weiterentwickeln, vernetzen und der Bevölkerung anbieten wollen.

Städtebaulich und architektonisch soll der neue Stadtteil höchstes Niveau aufweisen, was durch Wettbewerbe zu sichern ist. Ein urbaner Charakter mit zahlreichen Platzsituationen, spannenden erlebbaren Räumen und einem attraktiven Nutzungsmix wird einen deutlichen Mehrwert für den Bezirk und die künftigen BewohnerInnen bringen. Die Weichen dafür sind bereits gestellt: Zu all den genannten Planungsbereichen werden im laufenden Jahr gemeinsame Workshops mit internationalen Fachleuten durchgeführt, die Verdichtung der Planungen schreitet voran. Bereits im kommenden Jahr 2009 sollen die städtebaulichen Leitplanungen vorliegen, die die Grundlagen für die weitere Entwicklung des Areals bilden werden. Auch in den durch den Grazer Gemeinderat zu beschließenden städtischen Planungsinstrumenten Stadtentwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan soll die Aufwertung von Graz-Reininghaus festgelegt werden.

Die beispielhafte gemeinsame und bis in die Details kooperative Vorgangsweise zwischen der Stadt Graz und den Projektentwicklern kann meiner festen Überzeugung zufolge ein Vorzeigeprojekt hervorbringen, das nicht nur für Graz neue Maßstäbe setzen, sondern auch internationale Beachtung erzielen kann. Diese Chance müssen und werden wir einfach nützen!

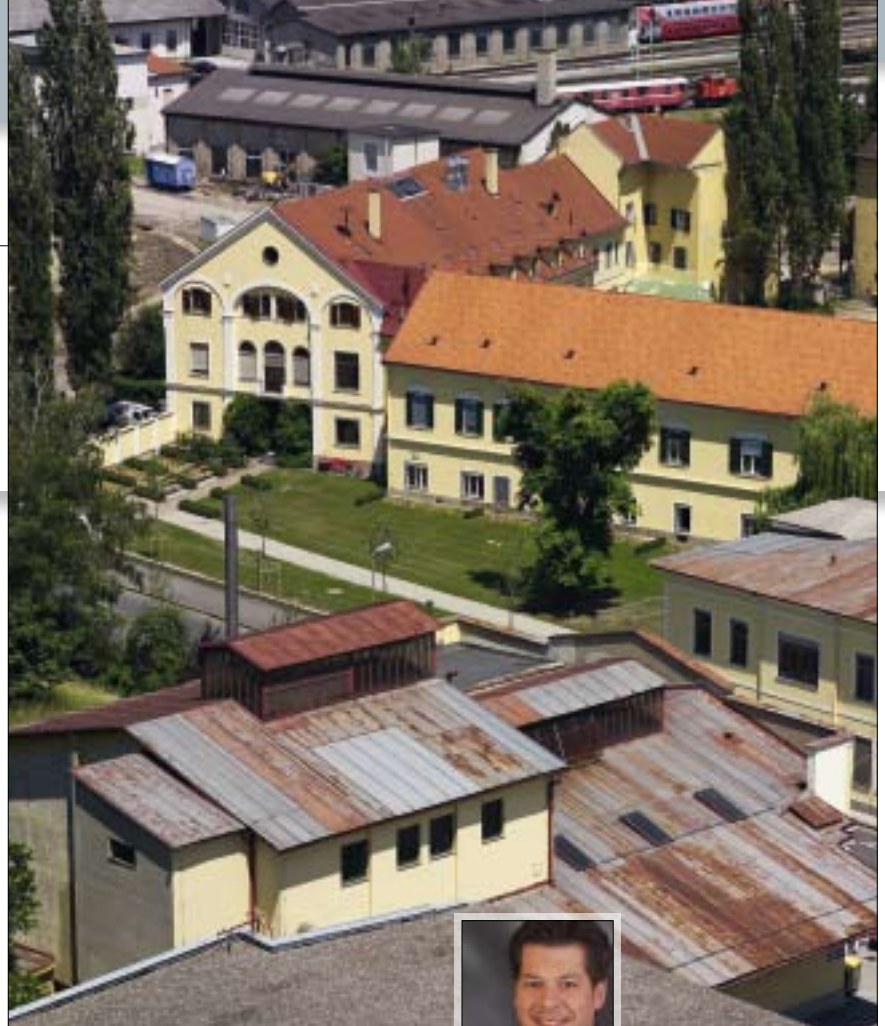


Foto: Furgler

Close to the centre of Graz there is an area of nearly 100 hectares, site of the former Reininghaus brewery, equal in size to the historic centre of Graz, and situated between the historic centre and Eggenberg Palace. Most of it is in the hands of a single owner. This area is currently being used mainly for agricultural purposes.

Redevelopment of this site could be a sensation from the point of view of sustainable urban development in Graz. My vision is for the project developers and the City of Graz to develop a high-quality new district for the city together. Responsibility for the future must be taken into account in planning by providing a network of footpaths and cycle paths in line with the concept "Graz' Green Network". And public transport should be near at hand. An urban character with numerous squares and an attractive variety of uses will bring added value to the quarter.

Planning is well under way. In 2009 the master plans which will form the basis for the further development of the area should be ready. The urban planning instruments to be approved the municipal authorities of Graz will upgrade the Reininghaus site. I am sure that the cooperation between the city of Graz and the project developers will lead to an exemplary project.

Der gebürtige Vorarlberger DI Mag. Bertram Werle, geboren 1967 in Bludenz, ist seit 2001 StadtbauDirektor in Graz. Seine Studien für Biologie und Ökologie sowie für Raumplanung und Raumordnung absolvierte er in Wien. Danach war er in Salzburg in der Stadtentwicklung sowie in Bregenz als Leiter der Stadt- und Verkehrsplanung verantwortlich für Raumplanung und Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Umweltschutz und Abfallwirtschaft sowie das geografische Informationssystem erfolgreich tätig. In Graz ist der verheiratete Vater zweier Kinder zuständig für den gesamten Planungs- und Baubereich.

Bertram Werle, born in Vorarlberg in 1967, has been the City Planner of Graz since 2001. He studied biology, ecology and city and regional planning in Vienna. Following this he was responsible for urban development in Salzburg and head of the town and transport planning department in Bregenz, responsible for and successful in town planning and urban development, transport planning, conservation and waste management as well as the geographic information system. Werle, who is married and the father of two children is responsible for the planning and construction sectors in Graz.

# Graz-Reininghaus

Im Westen von Graz, nur 1.800 Meter vom historischen Stadtzentrum entfernt, liegt das 545.786 Quadratmeter große Areal der ehemaligen Brauerei Reininghaus. Zurzeit ist dieser Teil der Stadt weitgehend ein weißer Fleck auf dem Stadtplan. Graz-Reininghaus ist im Wesentlichen eine große Grünfläche in annähernd gleichen Ausmaßen wie die Grazer Altstadt, die nur durch große Baumreihen, Brunnenschutzgebiete und übergeordnete Straßenzüge strukturiert wird, dazu als Altbestand einige Industriegebäude.

**D**ie Asset One Immobilienentwicklungs-AG hat das Areal 2005 erworben und die Entwicklung eines Stadtteils mit urbaner Vielfalt, kleinteiliger, durchmischter Nutzung und internationaler Anziehungskraft und Platz für rund 12.000 Menschen begonnen, in dem alle städtischen Lebensformen wie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Bildung, Kultur und Freizeit vertreten sein werden.

Der Grazer Westen bezeichnet das Gebiet westlich der Südbahnstrecke. Hier leben gegenwärtig mehr als 66.000 Menschen, also rund ein Viertel der Grazer Bevölkerung. Neben ausgedehnten Wohnsiedlungen, Einfamilienhaussiedlungen

und Kleingartenarealen wird dieser Teil der Stadt mit seiner Nähe zum Hauptbahnhof seit dem 19. Jahrhundert von gewerblich-industriellen Nutzungen und im 20. Jahrhundert vom langsamen Abbröckeln des Industriegürtels dominiert. Über die letzten Jahrzehnte hat sich in unmittelbarer Umgebung von Graz-Reininghaus ein Cluster an führenden Betrieben und Institutionen im Bereich Technologie, Forschung und Entwicklung etabliert.

Das ehemalige Gelände der Brauerei Reininghaus wurde lange als Industrie- und Wohngebiet genutzt. Nach der Schließung des Produktionsstandortes nach dem Zweiten Weltkrieg sind landwirt-

schaftliche und zu einem geringen Teil auch gewerbliche Nutzungen verblieben. Das Gelände verfiel in eine Art Dornröschenschlaf. Vor wenigen Jahren wurde ein Start-up-Center für innovative Unternehmen auf dem Areal eingerichtet, diverse Firmen und eine Kinderkrippe und Kindergarten ließen sich hier ebenso nieder. Der Gebäudebestand in Graz-Reininghaus geht sämtlich auf die ehemalige Brauerei Reininghaus zurück und umfasst gegenwärtig 23 Gebäude, vier davon denkmalgeschützt.

Graz-Reininghaus bietet auf idealtypische Weise die Möglichkeit, einen zukunftsfähigen vielfach genutzten „norma-



Foto: Stadt Graz

## Graz-Reininghaus bezieht Standpunkte

Asset One hat für die Entwicklung von Graz-Reininghaus Eckpunkte definiert, die den prozessualen Rahmen für das Stadtentwicklungsprojekt vorgeben. Diese fünf Standpunkte zu Graz-Reininghaus legen fest, wofür Graz-Reininghaus steht und wofür nicht.

### 1. Vielfalt durch Urbanität

Graz-Reininghaus setzt auf die ungebrochene Attraktivität des Lebensraumes Stadt. Urbanität war und ist Nährboden für Innovation und Kreativität, für Widerspruch und Lebendigkeit, für Vielfalt und Offenheit, für individuelle Freiheit und Heterogenität. Urbanität ist der Garant für einen lebendigen und vielfältigen Stadtteil Graz-Reininghaus.

### 2. Ein Stadtzentrum im Grazer Westen

In Graz-Reininghaus entsteht ein neues Grazer Stadt-Zentrum. Ein - neben der pulsierenden Altstadt - zweiter Kristallisationspunkt urbanen Lebens in Graz. Graz-Reininghaus wird keine Konkurrenz zum Vorhandenen, geschweige denn ein besseres Graz, sondern eine willkommene Ergänzung des Bestehenden und so eine Bereicherung für die Stadt.

### 3. Der Prozess als Qualität

In der Stadtentwicklung einen ungewöhnlichen Weg zu gehen und vorzudenken statt vorschnell zu handeln, ist eine Herausforderung. Asset One hat die Reininghaus Methode entwickelt und nimmt sich Zeit, um auf unterschiedlichen Denk-, Lebens- und Gesellschaftsebenen Gespräche zu führen und interdisziplinär nachzudenken. Dieser Prozess stiftet Identität und bildet den eigentlichen Stadtkern, was sich am Ende als urbane Lebensqualität bemerkbar machen wird.

### 4. Graz-Reininghaus als Marke

Wie jede starke Stadtteil-Persönlichkeit mit eigenem, unverwechselbarem Charakter hat auch Graz-Reininghaus den Mut, klare, den Stadtteil prägende Eigenschaften zu definieren und zu kultivieren. Die wachsende Identität von Graz-Reininghaus ist Kern dieser starken Marke und ein klares Versprechen und Bekenntnis, wofür Graz-Reininghaus steht.

### 5. Asset One als Impulsgeber

Asset One versteht sich als die federführende Kraft in der Entwicklung von Graz-Reininghaus. Mit einem Interesse an einer langfristigen Wertsteigerung. Als wirtschaftlich orientierter Entwickler ist Asset One zwar kein wohltätiges Unternehmen, aber am nachhaltigen Wohl der Menschen in Graz-Reininghaus interessiert. Durch die Führung des Entwicklungsprozesses in einer Hand können Entscheidungen unbürokratisch und schnell getroffen werden und Entwicklungsimpulse durch gezielte konzeptionelle Interventionen punktuell und wirksam gesetzt werden.



Mag. Roland Koppensteiner ist Vorsitzender des Vorstands der Asset One Immobilienentwicklungs AG sowie Geschäftsführer der Asset One Projektentwicklungs GmbH und der Asset Salzburg Immobilienentwicklungs GmbH und führt seit der Gründung des Unternehmens im Februar 2005 als Vorstand das operative Geschäft. Persönlich stets auf der Suche nach der Entstehung von Neuem und immer schon stark angezogen von Pionieraufgaben in einem professionellen Umfeld war er nach dem Studium der Handelswissenschaften beruflich zuerst in Wien, dann in Stuttgart und zuletzt bei ProSiebenSat.1 in München und Berlin als Direktor für Unternehmensplanung und Controlling tätig. Als Vorsitzender des Vorstandes der Asset One ist er nun erneut mitten zwischen Vordenken und Umsetzen, zwischen Wirtschaftlichkeit und Unkonventionalität, zwischen Brache und Urbanität.

## Five positions on Graz-Reininghaus

The five positions outlined below encapsulate the views of the owner and developer Asset One on how to transform the Reininghaus site into a pulsating and urbane new city quarter.

### 1. Diversity through urbanity

The Graz-Reininghaus project aims to capitalise on the unbroken popularity of urban living. Urbanism has always been fertile ground for innovation and creativity, contestation and vitality, diversity and openness, and individual freedom and pluralism. Urbanity is the key to a stimulating and colourful district.

### 2. An urban centre in western Graz

Graz is about to acquire a new city centre, on the site of the old Reininghaus brewery — a second point around which urban life can crystallise, alongside the vibrant old town. Reininghaus will not compete with the existing city — let alone try to improve on the original — but will be a welcome companion piece to the city in its current form.

### 3. The process as a mark of quality

Following a less well trodden urban development path, and thinking ahead instead of jumping the gun is a challenge. Asset One makes space for a variety of intellectual and social standpoints, and reflects on the insights gained together with stakeholders from an interdisciplinary perspective; a path also known as the Reininghaus method. The process creates identity and is the nucleus and groundwork that will eventually be reflected in a high quality of life in the district.

### 4. The Graz-Reininghaus brand

Like every district with its own strong and unique personality, Reininghaus will also have the courage to define the qualities that set it apart. The growing identity is the essence of the Reininghaus brand and a clear promise Graz-Reininghaus sets out to deliver coherently and credibly.

### 5. Asset One - Giving a lead

Asset One sees itself as the driving force behind the Graz-Reininghaus development. Its business motive is long-term value growth. Although Asset One is a commercial and not a charitable organisation, it has the long-term welfare of the residents of Reininghaus at heart. Combining responsible leadership and management of the development process in a single organisation is a recipe for efficiency and effectiveness. Decisions can be taken quickly and flexibly where necessary and appropriate, and selective and effective intervention maintains the momentum of the project.

Roland Koppensteiner is chairman of the management board of Asset One Immobilienentwicklungs AG, he also is managing director of Asset One Projektentwicklungs GmbH and managing director of Asset Salzburg Immobilienentwicklungs GmbH, both 100 % subsidiaries of Asset One Immobilienentwicklungs AG. After completion of his studies in international business at the Vienna School of Economics, his attraction to innovative ideas and pioneering challenges brought him to Stuttgart and on to Munich and Berlin, where he worked for ProSiebenSat1 as the director for controlling and business planning. As the chairman of the board of Asset One, he again finds himself in his element: in the middle of a planning and realization process, in-between profitability and unconventionality, wasteland and urbanity.

Mit knapp 550.000 m<sup>2</sup> ist das Stadtentwicklungsgebiet von Graz-Reininghaus so groß wie die Grazer Altstadt mit dem Schlossberg.

With an area of nearly 550,000 sq.m., the Graz-Reininghaus site is as large as the historic centre of Graz including the Schlossberg.

Foto: Asset One / Claudio Alessandri

len" Stadtteil des 21. Jahrhunderts neu und ganzheitlich zu denken, zu konzipieren und zu realisieren. Ein besonderer Glücksfall ist nicht nur die Größe und die zentrale Lage des Areals im Stadtgebiet, sondern auch die alleinige Eigentümerschaft der Asset One AG, durch die eine umfassende Gestaltungsfreiheit für einen neuen, urbanen Stadtteil besteht.

## Die Reininghaus-Methode – ein Perspektivenwechsel

Die zukünftige Struktur eines Stadtteils wird heute meist innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums festgelegt, obwohl diese über viele Jahrzehnte und mehr das Leben der ansässigen Menschen bestimmt. Sowohl inhaltlich als auch formal. Die Asset One als Eigentümerin geht einen anderen Weg und nimmt sich für die Entwicklung von Graz-Reininghaus zu aller erst Zeit. Zeit für eine detaillierte Suche nach den Qualitäten, die den zukünftigen Stadtteil charakterisieren und unverwechselbar machen werden. Auf dem Weg dorthin gilt es, möglichst viele Blickwinkel einzunehmen und Optionen abzuwägen, bevor man diese Schritt für Schritt in gesellschaftliche und wirtschaftliche Konzepte, Architektur und so am Ende in einen zukunftsweisenden Stadtteil übersetzt.

Das erste Ergebnis dieses etwas anderen Entwicklungsprozesses waren daher auch nicht Pläne und Zeichnungen, son-



dern ein Buch. Verfasst von Grazerinnen und Grazern unterschiedlicher beruflicher Herkunft, die sich im In- und Ausland auf die Suche nach wünschenswerten Konzeptionen für zukünftiges urbanes Leben, Arbeiten und Lernen begaben. Damit war die Basis gelegt für ein Netzwerk von Eigenschaften, die zu klaren Standpunkten für die Entwicklung von Graz-Reininghaus und weiter zu konkreten Entwicklungsperspektiven ausformuliert werden.

Dabei werden sowohl zu klassischen Themen urbaner Planung wie Freiraum, Bauen, Mobilität, Energie, Nutzungsvielfalt etc. als auch zu soziokulturellen Inhalten wie Bildung, Medienkompetenz, Governance etc. konkrete Möglichkeiten der Umsetzung skizziert. In einem offenen Diskurs mit Partnern, Bürgern und Politik werden diese zu einem modellhaften und gemeinsamen Bild – einer klaren Positionierung – des zukünftigen Stadtteils verdichtet. Damit jeder Entwicklungspartner, Investor und zukünftige Bewohner weiß, was ihn in Zukunft in Graz-Reininghaus erwartet. Und was nicht.

## Die städtebaulichen Perspektiven

Die vier städtebaulichen Perspektiven zu Graz-Reininghaus bilden in diesem Prozess den Übergang von einer abstrakten Denk- und Strategiephase zu einer stärker sach- und ortsbezogenen Vorgangsweise. Neben der Konzeption des Ganzen treten einzelne, mehr oder weniger konkrete Fragestellungen auf, die im Sinne einer kontinuierlichen Bearbeitung des Areals sukzessive beantwortet werden. Die freie Entfaltung der Ideen soll dabei zu einem inspirierten Umgang mit den nächsten Entwicklungsschritten führen. So wird es in dieser Phase nicht zu einer vorzeitigen Festlegung oder

Einschränkung der Möglichkeiten kommen, vielmehr werden die Gedanken durch vielfältige Ideen weitergetragen, beflügelt und auf eine neue Ebene gehoben.

Wichtig dabei ist die Offenheit in der Herangehensweise: Um bildhaft konkrete Szenarien für den Stadtteil zu kreieren, wurden interessante Zeitgenossen und Experten hinzugezogen. Mit ihnen wurden in der inhaltlichen Auseinandersetzung die Ansätze und Ideen diskutiert und auf ihre Tragfähigkeit geprüft. Jeder Prozess unterlag dabei einer anderen Herangehensweise. Es wurden sukzessive städtebauliche Themen bearbeitet, teils zeitlich und inhaltlich vernetzt, teils unabhängig voneinander. Dabei wurden die Bausteine Bauen (Stadtszenarien) und Freiraum (Grünraum), Erreichbarkeit (Mobilität) und Be-spielung (Nutzungsvielfalt) vorbereitet, eine Projektleitung identifiziert und gemeinsam mit dieser die Prozesse begleitet, erarbeitet und moderiert.

All diese Perspektiven liefern die Grundlage für die weiterführende Ausarbeitung detaillierter und umsetzungstauglicher Konzepte und Projekte für Graz-Reininghaus. Diese werden verdichtet und fließen in prototypischer Weise in ‚Stadtmodelle‘ ein. Diese ‚Stadtmodelle‘ liefern ein deutlich erkennbares Idealbild des späteren Stadtteils und berücksichtigen dabei beispielhaft Fragen zu Marketing, Kommunikation, Infrastruktur, Ökonomie und Ökologie.

## Perspektive Grün- und Freiraum

Bilder des Frei- und Grünraums als erste konkretisierte Bilder eines Stadtteils, das war die Idee. Also wurden sieben europäische Landschaftsarchitekturbüros aus Graz, Wien, Meran, Karlsruhe, Paris und



Graz-Reininghaus als Marke.  
The brand "Graz-Reininghaus".

### Grün- und Freiraum

#### Teilnehmende Büros

Agence Ter, Paris - Karlsruhe  
freilich, Meran  
idealice, Wien  
karres en brands, Hilversum -  
Amsterdam  
lohrberg, Stuttgart  
Monsberger, Graz  
Mario Terzic, Wien

#### Projektleitung

stadtland, Wien

#### Städtebauliche Intendanz

kleboth lindinger partners

#### Prozessablauf

April 2008: Kick-off in Graz  
Mai 2008: Zwischenabgabe und Feed-  
back-Reisen zu den Planungsbüros  
Juni 2008: Endpräsentation in Graz  
November 2008: Publikation „Grün-  
und Freiraum für Graz-Reininghaus“



Historische Industriearchitektur in Graz-Reininghaus (siehe auch Seite 23) - das Brunnenhaus.  
Historical industrial architecture on the Graz-Reininghaus site (cf. page 23) - the pump room.

Amsterdam eingeladen, Vorschläge für den Freiraum in Graz-Reininghaus zu machen. Ganz bewusst nicht als Wettbewerb gedacht, sondern als Sammlung von Ideen und Anregungen. Die eingebrachten Vorschläge waren vielfältig und reizvoll: Sie reichten von kleinen Interventionen wie einem Giraffengehege im bestehenden Malzsilo oder einer Sichtbarmachung der bestehenden Quellen durch Fontänen und Trinkhäusern bis hin zu gesamthaften Lösungen wie etwa einem Central Park in der Mitte von Graz-Reininghaus. In einem zweitägigen Symposium waren alle sieben Landschaftsarchitekten am 24./25. Juni 2008 in Graz-Reininghaus und diskutierten dabei gemeinsam mit Vertretern der Stadt Graz grundlegend und intensiv wesentliche Fragen der Freiraumplanung. In einer Abendveranstaltung wurden die Entwürfe öffentlich diskutiert. Eine ausführliche Publikation zum Thema „Grünraum in Graz-Reininghaus“ liegt vor.

### Perspektive Nutzungsvielfalt

Der Begriff „Urbanität“ setzt Bilder von vielfältigem städtischen Leben vor dem geistigen Auge frei: ein bunter Mix von Geschäften und Lokalen, attraktiver, hoch frequentierter öffentlicher Raum, ein selbstverständliches Nebeneinander unterschiedlicher Kulturen, Gesellschaftsschichten und Generationen. Und dies

alles am besten rund um die Uhr. Abgesehen von den Metropolen entsprechen am ehesten die historischen Zentren der Mittelstädte diesem Ideal. Stadtneugründungen dagegen zeichnen sich meist durch Sterilität aus, und das, obwohl sich viele Stadtplanungen der letzten Jahrzehnte Nutzungsmischung, die Stadt der kurzen Wege, Belegung der Gebäudesockelzonen etc. zum Ziel gesetzt hatten.

Offensichtlich stehen gesellschaftliche Rahmenbedingungen, normative Vorschriften, wirtschaftliche Überlegungen oder auch nur Gewohnheiten diesen an sich so wünschenswerten Eigenschaften im Weg. Im Sinne des Gesamtmottos ‚Stadt ermöglichen‘ will man in der Entwicklung von Graz-Reininghaus daher in der Perspektive Nutzungsvielfalt diesem Thema auf den Grund gehen und darüber nachdenken, in welchem Bereich die Durchmischung von Funktionen und Bevölkerungsgruppen Vorteile bringen und wie dies bei einer städtebaulichen Entwicklung wie in Graz-Reininghaus Berücksichtigung finden kann. Eine Publikation zum Thema liegt vor.

Am 20. Mai 2008 fand in Graz-Reininghaus ein Symposium zum Thema „Nutzungsvielfalt im urbanen Raum“ statt. Experten und Diskussionsgäste diskutierten in einer interdisziplinären Gesprächsgruppe Fragen zu Planbarkeit, Umsetzung und Möglichkeiten der Nutzungsvielfalt.

### Nutzungsvielfalt

#### Vortragende

Wolfgang Amann, I-IBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen  
Christoph Chorherr, Grüner Gemeinderat in Wien, Gründer von sarch  
Raimund Gutmann, freiberuflicher Sozialwissenschaftler, Institutsleiter  
wohnbund:consult

#### Diskussionsgäste

Jutta Kleedorfer, Projektstelle für Mehrfachnutzung der Stadt Wien  
Michael Klees,  
Rektor der FH Joanneum  
Christian Krainer,  
Geschäftsführer der ÖWGES

#### Städtebauliche Intendanz

kleboth lindinger partners

#### Prozessablauf

Mai 2008: Symposium  
„Nutzungsvielfalt im urbanen Raum“  
November 2008: Publikation  
„Grün- und Freiraum für  
Graz-Reininghaus“

## Stadtszenarien

### Konsulenten

Joan Busquets, Barcelona – Harvard  
Erick van Egeraat,  
Rotterdam – Moskau  
Duany Plater-Zyberk & Company,  
Miami  
Vittorio M. Lampugnani, Zürich –  
Mailand  
Dietmar Leyk, Berlin  
Philipp Oswald, Berlin – Kassel  
Kazunari Sakamoto, Tokyo

### Projektleitung

maxRIEDER, ArchitekturWasserStadt-  
landschaft&Gestaltungsprozesse

### Städtebauliche Intendanz

kleboth lindinger partners

### Prozessablauf

April bis Juni 2008: Konsulentenin-  
terviews in Berlin, Rotterdam, Zürich,  
Tokyo, Miami und Barcelona  
Juli 2008: Symposium „Stadt-  
szenarien für Graz-Reininghaus“  
Oktober 2008: Publikation „Stadt-  
szenarien für Graz-Reininghaus“



Der ehemalige Malzsilo der Brauerei Reininghaus.

The Reininghaus brewery's former malt silo. Fotos: Asset One

## Perspektive Stadtszenarien

Die zahlreichen Facetten der Stadtentwicklung vielseitig und umfassend zu beleuchten, ist das übergeordnete Ziel der Perspektive „Stadtszenarien“ im Entwicklungsprozess von Graz-Reininghaus. Die zentrale Frage dabei: Kann man Form, Raum und Milieu einer Stadt steuernd gestalten, um ein ganzheitliches und nachhaltiges Stadtgefüge zu erzeugen? Die Konzeptphase baute auf einer breiten Einbeziehung internationaler Konsulenten auf. In Experteninterviews waren sieben Stadtvardenker zunächst eingeladen, ihre Sichtweisen und Erfahrungen hinsichtlich künftiger Stadtentwicklungen und ihre konkreten Visionen für Graz-Reininghaus darzulegen. Dabei wurde nicht beabsichtigt, städtebauliche Entscheidungen für Graz-Reininghaus vorwegzunehmen. Vielmehr wurden mögliche Wege und Richtungen aufgezeigt und Stadtbilder generiert, an denen der Arbeitsprozess weitergeführt werden kann.

Abschluss und Höhepunkt dieses Prozesses bildete ein zweitägiges Symposium, bei dem Thesen, Theorien und urbane Szenarien für Graz-Reininghaus diskutiert wurden. So soll die Zielrichtung für die städtische Entwicklung entschieden werden, um sich, darauf aufbauend, mit Fragen der Nutzungsverteilung, der Erweiterbarkeit, Erschließungsmöglichkeiten, Etap-

penschritten etc. befassen zu können. Dies sind wesentliche Eigenschaften der Stadt, die schon vor der eigentlichen Formfindung definiert werden sollten. Eine umfassende Publikation zum Thema liegt vor.

## Perspektive Mobilität

Mobilität ist eines der Kernthemen für eine erfolgreiche Standortentwicklung. Einerseits sind einfache Erreichbarkeit und optimale Anbindung an überregionale Wegenetze unabdingbare Bedingungen jedes erfolgreichen Immobilienprojekts. Andererseits stellt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum einen wesentlichen weichen Standortfaktor dar. Dabei greift das Thema Mobilität in einem Stadtteil elementar in den Alltag von Bewohnern und Passanten ein. Ein derart großes Betrachtungsgebiet wie Graz-Reininghaus bietet besondere Chancen, das Mobilitätsverhalten der Menschen grundlegend zu ändern. Verkehr ist auch immer in Zusammenhang mit übergeordneten Planungen zu sehen und führt zu der Notwendigkeit, sich bereits in möglichst frühem Stadium der Projektentwicklung intensiv mit der Verkehrserschließung zu befassen. Die grundlegende Frage ist, wie man das Areal unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten am besten erschließen kann.

Ein Symposium im Oktober 2008 befasste sich mit zwei Schwerpunkten: Einer-

## Mobilität

### Prozessbeteiligung

Trafico, Partner für Verkehrsplanung  
Büro IVB-Fallast

### Diskussionsgäste

Lisa Rucker, Vizebürgermeisterin  
der Landeshauptstadt Graz  
Martin Kroissenbrunner, Leiter der  
Verkehrsplanung  
Stadt Graz  
Andreas Tropper, Landesbaudirektor  
der Steiermark und  
Leiter der Abteilung 18 – Verkehr  
Jürg Dietiker, Verkehrsplaner, Zürcher  
Hochschule Winterthur

### Städtebauliche Intendanz

kleboth lindinger partners

### Prozessablauf

Oktober 2008: Symposium Mobilität  
demnächst erscheint auch zu dieser  
Perspektive eine Publikation

## 6. Internationale Sommerakademie für Bauprojektmanagement

[www.bbwtugraz.at/somak2009](http://www.bbwtugraz.at/somak2009)

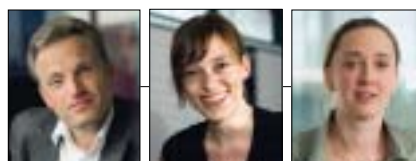


In der Tennenmälzerei aus dem Jahr 1888 wurde früher aus Braugetreide händisch Malz erzeugt. Eindrucksvoll ist die Gewölbedecke des jüngst unter Denkmalschutz gestellten Gebäudes.

In the malthouse which dates from 1888 malt used to be made manually from grain. The vaulted ceiling of the listed building is impressive.

Die Villa, erbaut 1903 und ehemaliger Familiensitz der Brüder Reininghaus, war einst repräsentativer Treffpunkt von Persönlichkeiten aus Kunst, Wirtschaft und Politik. 2003 restauriert dient sie heute der Firma Roche Diagnostics als Bürogebäude.

The villa, built in 1903, was the former residence of the Reininghaus brothers and used to be a meeting place for artists and people from the world of business and politics. It was restored in 2003 and now serves as an office building for Roche Diagnostics.



Arch. DI Andreas Kleboth, DI Katharina Karoshi und DI Ina Granzow, Kleboth Lindinger Partners

seits wurden Trends, Planungsverständnis und Visionen von Mobilität auf einer abstrakten Ebene diskutiert, andererseits prototypenhaft Lösungen für die umfassende Verkehrserschließung von Graz-Reininghaus bearbeitet. Planungsbüros haben die Verkehrssituation in Bezug auf Öffentlichen Verkehr, Individualverkehr, ruhenden Verkehr und Sanfte Mobilität untersucht und exemplarische Verkehrskonzepte in Form von Plänen, Berechnungen und sechs Thesen für die Mobilität in Graz-Reininghaus entwickelt.

KLP sind Stadtplaner und Architekten. Andreas Kleboth, Klaus Lindinger und Team sind an den Standorten Linz, Graz, Salzburg und Innsbruck tätig. Kleboth und Lindinger lehrten von 1994 bis 2003 am Institut für Hochbau und Entwerfen und am Institut für Städtebau und Raumplanung der Universität Innsbruck. Noch während dieser Zeit gründeten sie 1997 ihr Büro. Seit 2006 sind KLP Entwicklungspartner für Graz-Reininghaus und gestalten den Stadtentwicklungsprozess in städtebaulichen Belangen mit. Bei Definition und Bearbeitung der „städtebaulichen Perspektiven“ zeichnet KLP für Konzept, Programm und Realisierung verantwortlich.

Andreas Kleboth, Katharina Karoshi and Ina Granzow from Kleboth Lindinger Partners; KLP are town planners and architects. Andreas Kleboth, Klaus Lindinger and Team are active in Linz, Graz and Salzburg. From 1994 until 2003 Kleboth and Lindinger taught at the Institute of Urban and Land Use Planning and the Institute of Construction and Design at the University of Innsbruck. During this time they established their architecture office. KLP has been a development partner of the Graz-Reininghaus project since 2006 and participates in the urban development process. KLP is responsible for the concept, planning and implementation of the "urban planning perspectives".

## Perspektive Next City

### Heimat in den Zeiten der Cholera

Graz-Reininghaus, mitten im Herzen des „alten Europa“ gelegen, steht dieser Ort neben den vielen städtebaulichen Aktivitäten auch für eine besondere Fragestellung: Wie muss ein Stadtteil aussehen, der einerseits Heimat ist für die Menschen, die sich dort niederlassen, andererseits aber ganz bewusst die Enge hinter sich lässt, die normalerweise mit diesem Bild verbunden ist. Mit anderen Worten: wie geht die Dynamik, Vernetztheit und Unruhe einer globalen Weltgesellschaft zusammen mit den notwendigen Rückzugsräumen, der Verwurzelung und Überschaubarkeit lokaler Gemeinschaft? Wie sieht heutzutage die Fahne aus, die wir – ähnlich wie das Liebespaar in dem wunderbaren Roman von Gabriel Garcia Marquez – inmitten des andauernden Rauschens der Computer, der Öffentlichkeit, der Medien und des world wide web hissen müssen, um ohne Rückzug in die Provinzialität ein Gefühl der Zugehörigkeit und Sicherheit genießen zu können?

### Graz-Reininghaus: „The Next City“?

Unter der Leitung von Prof. Dirk Baecker, Inhaber des Lehrstuhls für Kulturwissenschaften an der Zeppelin University in Friedrichshafen, werden auf genau diese Fragen Antworten gesucht. Unter der Überschrift „Next City Graz Reininghaus“ – der Begriff steht in diesem Fall für all die Herausforderungen und Entwicklungstendenzen, die sich durch die globale Vernetzung und die technologischen Möglichkeiten der Computertechnologie ergeben – forscht ein ganzes Team zu den Eigenschaften, die eine solche „Next City“ haben müsste, um die ständige Balance von Offenheit und Schutz zu ermöglichen. Wenn Stadt gebaute Gesellschaft ist, dann ist die Entwicklung einer Stadt immer auch verknüpft mit der Entwicklung der Gesellschaft. In der Stadt lebt nicht nur bereits die Hälfte aller Menschen, hier sind die gesellschaftlichen Umbrüche auch am unmittelbarsten spürbar.

## Von der Theorie zur Praxis: ein Symposium

Mitte November widmete sich ein zweitägiges internationales Symposium in Graz-Reininghaus genau diesen Fragen. Eingeladen waren 15 Experten, die sich eingehend mit den Auswirkungen der neuen Medien auf unser Zusammenleben beschäftigt haben. In intensiven Gesprächen wurden die Veränderungen ausgelotet, die sich aufgrund der gesellschaftlichen Umbrüche für die Entwicklung eines Stadtteils wie Graz-Reininghaus ergeben.

Dabei wurde immer wieder deutlich: Anders als noch vor wenigen Jahrzehnten verlaufen städtische Prozesse des Wachstums und der Entwicklung heutzutage weder geplant noch synchron. In Zukunft wird gelebte Stadt mehr und mehr ein überraschendes Netzwerk lose verknüpfter Ereignisse, die sich manchmal überschneiden, manchmal parallel nebeneinander laufen - und oft genug erst mit der Zeit erkennen lassen, wie sie sich wechselseitig beeinflusst haben. Sehr zum Leidwesen der klassischen Stadtplanung, die trotz der vielen Fehlschläge immer noch nicht recht glauben mag, dass man in aller Bescheidenheit bestenfalls versuchen kann, Rahmenbedingungen zu schaffen, die bestimmte Entwicklungen wahrscheinlicher machen. Improvisation rückt in den Vordergrund, während das klassische planerische Vorgehen oft genug zum Hemmschuh für die Entwicklung eines lebendigen, lebenswerten Quartiers wird.

Das Ziel all dieser Überlegungen ist die Entwicklung eines sozio-kulturellen „Pflichtenhefts“ für Stadtentwickler, geschrieben in Anlehnung an die Charta von Le Corbusier zur Stadt der Moderne. In diesem Pflichtenheft wird es darum gehen, wie man unter den Bedingungen der Nicht-Planbarkeit Räume für urbane Nachbarschaften und urbane Vielfalt schafft. Wie man all denen, die zwischen Wohnen und Wandern unterwegs sind und doch einen sinnstiftenden roten Faden suchen, eine Heimat gibt. Wie man das Zusammenleben der Menschen entlang der sich verändernden Bedürfnisse gestaltet. Und wie man sich als Stadt selbst mit verändern muss, um nicht hinter den Bedürfnissen der Bewohner zurückzubleiben.

### ExpertInnen

Bastian Lange (Stadtforscher, Berlin), Birte Kleine-Benne (Kunsthistorikerin, Berlin), Michael Schuster (Softwaredesigner, Wien), Christian Heller (Blogger), Deniz Peters (Musikwissenschaftler, Graz), Elmar Lampson (Komponist, Hamburg), Georg Hajdu (Komponist, Hamburg), Gerd Leonhard (Musikproduzent, Basel), Hajo Greif (Technikphilosoph, Graz), Hannes Sorger (Stadtentwickler, Graz), Holm Friebe (Kreativforscher, Berlin), Justen Ladda (Künstler, New York), Markus Beckedahl (Netzkritiker), Peter Glaser (Webphilosoph), Philippe Cabane (Stadtentwickler, Basel), Stefan Braunisch (Psychotherapeut, Bern), Tom Fuerstner (Softwareentwickler, Wien)

### Prozessablauf

November 2008: Symposium „Next City Graz-Reininghaus“  
Weiterführende interaktive Diskussionsforen  
Frühjahr 2009: Publikation Pflichtenheft

Die Kernthese all dieser Überlegungen ist: unsere Welt verändert sich vor allem durch den irrwitzigen technologischen Fortschritt grundlegend. Nicht nur im Bereich der technischen Möglichkeiten, sondern vor allem im sozialen Miteinander. Eine Vielzahl von Optionen entsteht, wo bis vor kurzem noch eine eindeutige Ordnung geherrscht hat. Damit verbunden sind Beliebigkeit und Willkür: es fehlt Mittelpunkt und Richtung, und auch die Idee eines ordnenden Gesamtplans wird zunehmend brüchiger.

Statt nachvollziehbarer Bezüge und klarer Zusammenhänge werden wir konfrontiert mit einem Nebeneinander völlig unterschiedlicher Lebensentwürfe, die mit ihren Widersprüchen unsere grund-

legenden Sicherheiten in Frage stellen. Wo bis vor kurzem noch schlüssige Zusammenhänge geholfen haben, die Welt zu ordnen, wird sie nicht zuletzt durch die allgegenwärtige Präsenz der Medien zu einer Wirklichkeit unter vielen.

Bei so vielen Optionen taucht unweigerlich die Frage auf: was ist noch richtig, was falsch? Wir sind überfordert mit all den Möglichkeiten und notwendigen Entscheidungen. Auf diese Überforderung folgt Vereinfachung, der Rückzug auf überschaubare Kleinformat. „Schotten dicht“ lautet hier das Motto. Auch wenn das im Kern verständlich ist: ein hilfreicher Beitrag für eine lebenswerte Zukunft in einer mehr und mehr vernetzten Welt ist dies nicht. Für ein lebenswertes Miteinander





### Die Asset One Immobilienentwicklungs AG

Die Asset One Immobilienentwicklungs AG wurde 2005 von österreichischen Privatinvestoren gegründet, um die Liegenschaften und Gebäude aus dem ehemaligen Besitz der Brau Union in Österreich zu erwerben und weiter zu entwickeln. Nicht die maximale finanzielle Verwertung der Liegenschaften ist Ziel der Asset One AG, sondern deren zukunftssträchtige und nachhaltige Entwicklung. An erster Stelle der Projekte steht die Suche nach Lebensqualität. Neben dem Wohnbauprojekt Sternbrauerei im Stadtkern von Salzburg ist die Entwicklung des Grazer Stadtteils Graz-Reininghaus Hauptprojekt des Unternehmens. Derzeit besitzt die Asset One Immobilienentwicklungs AG knapp 1,2 Millionen Quadratmeter Land in Graz, Salzburg, Linz und Schwechat. Mehr als 900.000 m<sup>2</sup> davon sind gewidmetes Bauland. Die Entwicklung dieser Flächen erfolgt in enger Abstimmung mit den Städten und ihren Bewohnern, der Wirtschaft, den Behörden und den Institutionen.

Asset One Immobilienentwicklungs AG was established by investors in 2005 to acquire and develop in a sustainable manner the former property of Brau Union in Austria. Currently the company is involved in two projects, the Sternbrauerei in Salzburg and Graz-Reininghaus. Asset One owns about 1.2 million sq.m. of land in Graz, Salzburg, Linz and Schwechat. Over three-quarters of this total is defined as building land. Development is carried out hand in hand with all parties involved.

Asset One Immobilienentwicklungs AG  
Kaiserfeldgasse 2, 8010 Graz, Austria  
Tel. +43 316 822 688  
email: [office@asset-one.at](mailto:office@asset-one.at)



[www.asset-one.at](http://www.asset-one.at)

[www.graz-reininghaus.com](http://www.graz-reininghaus.com)

terised by sterility although the aim in recent years has been to create cities where everything is close at hand and where there is life in the ground floor areas. A symposium on this topic was held in May 2008.

The primary aim of the topic "city scenarios" is to look at the numerous facets of urban development. Can shape, space and atmosphere in a city be designed in such a way as to produce an holistic sustainable city? Seven experts were invited to present their views and experiences on the future development of cities and their concrete visions for Graz-Reininghaus in order to show up possible ways and directions for the development of the site. This culminated in a two-day symposium in July 2008 in which theses, theories and urban scenarios were discussed in order to decide in which direction the development should go.

Mobility is key to the successful development of a location and accessibility to and integration in supraregional transport networks is a prerequisite for any successful real estate project. The quality of life in public spaces is also an important factor. The Graz-Reininghaus site offers the opportunity to change the behaviour of people with regard to mobility. The area has to be opened up using the local situation. Trends and visions regarding mobility were discussed at an abstract level at a symposium held in October 2008 and prototype solutions offered for the site. Planning offices examined the traffic situation with regard to public and private transport and soft mobility and developed traffic concepts for the Graz-Reininghaus site.

Graz-Reininghaus represents what a district should look like, which is a home for the people who live there and yet quite

purposely leaves the usual "narrowness" behind it. In other words how can we enjoy a feeling of belonging and security in the modern world full of computers and media without having to withdraw to provincialism.

Under the title "Next City Graz Reininghaus", a team under the leadership of Dirk Baecker, Professor of Cultural Sciences at the Zeppelin University in Friedrichshafen, are conducting research into the characteristics that a district of this nature should have. This research stands for the challenges and development trends which result from global networking and the technological opportunities of computer technology. If cities are constructed societies, then the development of cities is closely linked to the development of society, especially since over 50% of the world's population lives in cities.

Our world is constantly changing due in particular to technological progress, particularly in social co-operation. Many different blueprints for life exist in parallel and their contradictions question our basic securities. What is right and what is wrong? We are challenged by all the opportunities and decisions. We react to these excessive demands by over simplification. In order to live together we need new ideas on how to cope constructively with the contradictions. "Next City Graz-Reininghaus" has not got any answers yet but has formulated important questions concerning its own future.

In the middle of November a two-day international symposium in Graz dealt with these questions. 15 experts working on the effects new media have on our life together were invited to take part. The changes arising from social upheaval and their effects on the development of a dis-

trict like Graz-Reininghaus were deliberated intensively. It became clear that urban growth processes today are neither planned nor synchronous. In future cities will become an unexpected network of loosely linked events, which will only be seen to have influenced each other in retrospect, to the disappointment of classical town planning, which is still unable to believe that it is only possible to create a framework within which certain developments could probably happen. Improvisation is becoming more important. The goal of all these deliberations is to put together a so-called "Charta Reininghaus" describing how to create a "home" for people living in urban proximity in line with changing requirements and how the city itself has to change so as not to lag behind the needs of the residents.

The next stage, currently underway, is for all the ideas to be bundled into so-called "urban models". These are the translation of desirable characteristics from various disciplines from the numerous deliberations for Graz-Reininghaus into the graphic representation of an urban model. The design of these urban models depends on the knowledge, experience and the process behind them. They result in creative and individual solutions and provide a range of possibilities for the development of the site and thus facilitate decision-making. Then comes the phase of intensive discussions and evaluations until one variant is chosen which will then be the "urban model Reininghaus". This in turn is the pacemaker for all further measures at Graz-Reininghaus. And not until all this has been decided will the traditional development and planning stages on the way to a "normally functioning 21<sup>st</sup> century district" take place.

# Seminarhotel im Stift St. Lambrecht



Die langgestreckte Front im Hof von Stift St. Lambrecht.

Das bekannte steirische Benediktinerstift St. Lambrecht wurde saniert, adaptiert und vorsichtig umgebaut. Auf diese Weise wurde aus den vorderen Teilen des Stiftes über und neben dem Eingangsbereich ein Seminarhotel mit entsprechenden Seminar- und Vortragsräumen. Im Zusammenhang damit entstanden ein neues Treppenhaus und funktionsbedingte transparente Trennungen in den langen Gangzonen des Stiftes. Die zwei Gästehäuser des Stiftes stehen unmittelbar neben diesem Trakt.

Das Treppenhaus wurde mit großzügiger Dimensionierung in den historischen Bau eingefügt und mit einem verglasten Lift ausgestattet, der bis ins Dachgeschoss reicht. Angesichts der Qualität dieses Deckenreliefs im Obergeschoss muss man aber wohl die Frage nach der Wertung des behindertengerechten Zuganges zum Dachgeschoss im Verhältnis zum Verlust von Teilen des barocken Reliefs stellen.

Die vorbildlich sanierten Seminarräume erhielten neben neuer Bestuhlung und Tischen auch multifunktionale Möbel mit der gesamten technischen Infrastruktur bis hin zu einem Wasseranschluss und -abfluss. Die veränderbaren Möbel wurden bewusst kontrastierend gestaltet. Für die Zu- und Ableitungen mussten aufwendig Leitungen unter den Holz und Steinböden verlegt werden, da dies in den Wänden nicht möglich war. Die Sanierungen und Adaptierungen wurden u.a. auch aus Mitteln des Revitalisierungsfonds finanziert.



Der prächtige Saal wurde mit einer schlichten Bestuhlung ausgestattet.

Die Seminarräume erhielten eine neue Bestuhlung, Tische und jeweils ein veränderbares Möbel samt Zu- und Abfluss für Wasser. Die Spätbarockdecken und andere historische Elemente wurden vorbildlich saniert.



HH



Im Zusammenhang mit dem neuen, sehr eleganten Treppenhaus entstand auch ein Liftturm, der bis ins Dachgeschoss reicht. An seiner glatten Außenverglasung spiegelt sich der verbliebene spätbarocke Deckendekor des Obergeschosses.

Fotos: Hasso Hohmann

# Adaptierung eines Presshauses

In der Streusiedlung Unterwald bei Ligist ca. 20 km westlich von Graz wurde ein altes Presshaus einer Weinpresse zu Wohnzwecken nach Plänen von Architekt Peter Gleis umgenutzt. Das Presshaus Lorencic liegt in einer stark geneigten Hanglage. Die Grundkonstruktion des Hauses blieb bei der Adaptierung bestehen, neue Oberflächen und Einbauten sowie ein schlanker Anbau auf der Talseite führten zu einem überzeugenden neuen Baukörper mit dem Ambiente eines historischen Kerns. Wie alt der Bau ist, konnte nicht mit Sicherheit festgestellt werden. Die Presse existierte jedenfalls bereits in der ersten Hälfte des 19. Jh.

Die alten Mauern mit einer Mischung aus Naturstein und Ziegelmauerwerk sowie die historische Holzkonstruktion der Presse, der Dachstuhl und die Deckenbalken wurden erhalten. Bei den Ergänzungen und neuen Außenoberflächen wurden fast nur Holz und Glas verwendet, sodass der Bau heute eine angenehme Ruhe ausstrahlt und auch die ausgewogenen Proportionen des Bestandes voll zur Wirkung kommen. Die liegendformatigen neuen Fenster im Dachbereich und auch in größerer Fensterformation in den Fassaden lassen deutlich die Interventionen erkennen.

Der Steiermärkische Revitalisierungsfonds hat hier gefördert und sicher eine gute Investition im Sinne der Kulturerhaltung getätigt. Das Objekt erhielt 2007 den 2. Preis im Wettbewerb um die „schönsten Holzbauten der Steiermark“.

HH

Das Esszimmer reicht bis in den flachen Zubau an der Ostseite. Der talseitige offene Raum unter dem großen Dachüberstand wurde verbaut.

Fotos: Hasso Hohmann



Das Presshaus Lorencic von Südosten gesehen.



Den Mittelpunkt des Hauses bildet ein riesiger Ofen mit weißen Fliesen. Rechts erkennt man die von oben abgehängte neue Treppe.



# Gastliches Landhaus Schloss Grubegg

**S**chloss Grubegg in Bad Mitterndorf war ursprünglich ein befestigtes Schloss auf einem markanten Hügel südlich der Gemeinde. Zum Objekt gehörte ein Meierhof in der Nähe. Das Schloss erlaubt rundum einen großartigen Blick auf die Berge der Umgebung. Im Westen liegt das Dachsteinmassiv, im Norden das Tote Gebirge und im Südosten folgt ein atemberaubender Blick auf den isoliert stehenden mächtigen Grimming (2.351m), der sehr ansprechende Proportionen hat und zu den schönsten Bergen der östlichen Alpen zählt.

Der Kern des Renaissanceschlusses stammt aus dem Jahr 1591 und wurde vom Gewerken A. Grueber erreicht. Der sehr breit gelagerte zweigeschossige Baukörper über rechteckigem Grundriss mit seinem riesigen, mit Holzschindeln gedeckten Walmdach wurde im Laufe der Jahrhunderte mehrfach verändert. In den letzten Jahren adaptierten ihn Walther Albrecher und Martin McDonnell mit viel Einfühlungsvermögen zu einem Gästehaus.

Schloss Grubegg steht auch weiterhin im Eigentum der Österreichischen Bundesforste. Es wurde für 99 Jahre von den zwei Schlosshotel-Betreibern gepachtet. Die Adaptierung wurde durch das Bundesdenkmalamt begleitet und vor allem durch eine entsprechende Unterstützung aus dem Steiermärkischen Revitalisierungsfonds mit ermöglicht. Dabei ging es besonders um die Trockenlegung feuchter Wände, die Dachsanierung und um geringe und reversible Veränderungen des Grundrisses. Der gastronomische Betrieb mit nur 11 Gästezimmern spricht eher für individuelle Betreuung und ist nichts für den Massentourismus.

HH



Der Eingangsbereich von Schloss Grubegg.



Seitenansicht des Schlosses; das mächtige Dach ist mit Holzschindeln gedeckt.

Fotos: Ursula Werluschnig

# Jugendstil-Villa in Selzthal saniert

**N**ahe der Pfarrkirche und damit im Kern von Selzthal - nur ca. 5 km östlich von Liezen - steht hoch über der Straße am Rand eines steil ansteigenden Waldgebietes und damit auch mit Blick über das weite Ennstal in markanter Position die Jugendstil-Villa von Peter und Susanne Eising. Das Ziegeldach, die Kamine mit aufwendigen Kopfelementen und auch die vielen blechgedeckten Gaupen sowie der Eckturm, die Jugendstilgeländer und die Putzgliederungen waren bereits sehr sanierungsbedürftig.

Unter anderem aus Mitteln des Steiermärkischen Revitalisierungsfonds konnte eine umfassende und ambitionierte Sanierung finanziert und durchgeführt werden, sodass der schlossähnliche Bau wieder in alter Schönheit und neuem Glanz erstrahlt.

Das Jagdzimmer mit polychrom gestaltetem Kachelofen.

Fotos: Hasso Hohmann

Das Haus nach Abschluss des größten Teils der Sanierungsarbeiten.



Teile des Hauses sind bereits saniert, der Eckturm ist gerade eingerüstet.

Foto: Ursula Werluschnig





Gefördert durch:  
Sponsored by:

ASSET

ONE

Immobilien  
Entwicklungs AG