

Dichte Packung an Kleinwohnungen für den alleinstehenden Mittelstand und kinderlose Doppelverdiener: Smart City Graz . . . [Rendering: Pentaplan]

Als interessierter Beobachter der Stadtentwicklung und Stadtplanung in Graz könnte man derzeit den Eindruck gewinnen, eine neue Gründerzeit sei angebrochen. Baukräne, Lückenfüllungen, mehrere Wettbewerbe zur Planung neuer großer Quartiere beherrschen das Bild. Tatsächlich ist Graz in den letzten zehn Jahren prozentuell stärker gewachsen als Wien und zählt heute 32.000 Bewohner mehr als 2003. Für die kommenden Jahre prognostiziert man weitere Zuwanderung, sodass Graz um 2030 knapp unter der 300.000er-Marke liegen soll.

Schön für Graz, das sich dafür nun rüstet. Eine reine Innenentwicklung, sagt der Stadtplanungschef, er verweist auf das große Potenzial an möglicher Verdichtung in kernnahen Bereichen der Stadt. Verdichten macht Sinn, meinen Fachleute in großer Einhelligkeit und nicken dem Bestreben der Grazer, als Stadt „smart“ zu werden, und damit im europäischen Trend zu sein, anerkennend zu. Smart ist, wer Stadtentwicklung energieeffizient, ressourcen- und umweltschonend betreibt und Emissionen reduziert. Wer könnte etwas dagegen haben, dass man Stadtquartiere dort entwickelt, wo es schon Anschluss an Straßen, Energieversorgung, Kanal und im besten Fall an den öffentlichen Verkehr gibt?

Verdichtung also heißt das Zauberwort, mit dem Industriebrachen, letzte landwirtschaftliche Flächen und freie Grundstücke bebaut werden sollen. Und die lassen sich finden: im Norden der Stadt jenseits der Mur genauso wie im Südwesten, auch über das riesige Entwicklungsfeld der Reininghausgründe hinaus. So wurden in den letzten beiden Jahren große Grundstücke verkauft, geteilt und wieder angekauft und zahlreiche Wettbewerbe zu ihrer Bebauung durchgeführt. Bei genauerer Betrachtung verlieren aktuelle Projekte der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch Bauträger, auch wenn sie das Ergebnis städtebaulicher und baukünstlerischer Wettbewerbe sind, schon auf den ersten Blick den Zauber der Leitsätze, mit denen sie gepriesen werden.

In Eggenberg etwa, wo der Wegfall von stahlverarbeitender Industrie dem Bezirk große brachliegende Flächen bescherte, soll ein Stadtquartier für 3.500 Bewohner und Bewohnerinnen, sollen tausend neue Arbeitsplätze und ein Quartierspark entstehen: eine Smart City mit ehrgeizigen Zielen. Auch Investoren wurden dafür gefunden. Alles bestens also? Leider nein, denn unter Optimierung verstehen Bauträger, die Wohnungen gewinnbringend veräußern, und Anleger, die sie kaufen und mit maximalem Profit vermieten wollen, etwas anderes als jene, denen die Entwicklung von Stadtquartieren am Herzen liegt, in denen Menschen unterschiedlicher sozialer Gruppen und Lebensphasen gut miteinander leben und sich entfalten können. Verdichten heißt für so kalkulierende, dass Bebauungsdichten, die in räumlichen Leitbildern und Flächenwidmungsplänen immer als Wert von . . . bis angegeben werden, maximal ausgeschöpft werden müssen. Neben den schön formulierten Schlagwörtern von Erwartungen an

Wen soll wohnen glücklich machen?

Wohnangebote in Ballungszentren werden zunehmend durch die Interessen von Anlegervertretern bestimmt und nach deren Vorstellungen geplant. Über die Tendenz, Wohnraum für reine Profitmaximierung zu schaffen: eine Widerrede.

Von Karin Tschavogova

hohe gestalterische Qualität, Einfügung und Freiraumqualität wird Effizienz rasch zur alles bestimmenden Kenngröße.

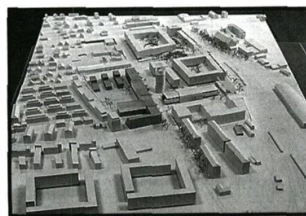
Und so wird es im Baufeld Süd der Smart City Graz eine ungeheuer dichte Packung an Wohnungen in einer sieben Geschosse hohen Bebauung geben, mit der Notwendigkeit ebenso cleverer wie aufwendiger Schutzmaßnahmen gegen die Lärmemission der unmittelbar vorbeiführenden Bahn. Es wird, wenn das im Wettbewerb vorgelegte Bebauungskonzept realisiert wird, einen Gutteil an Wohnungen geben, die nur einseitig orientiert sind und über innen liegende Gänge erschlossen werden, sodass keine Querbelüf-

tung möglich ist. Und es wird, wenn es nach dem Wunsch des Bauträgers geht, der sich als Vermögensverwaltung titulierte, zu mehr als zwei Dritteln Ein- und Zweizimmerwohnungen (bis 50 Quadratmeter) im Kleinformat geben. Solch Optimierungsdanken wird in einer städtebaulichen Entwicklung an einer Grazer Ausfallsstraße mit enormer Lärmentwicklung weiter auf die Spitze getrieben und damit pervertiert.

An der täglich mit 27.000 Fahrzeugen belasteten Triesterstraße wird in einem als dichtes Kerngebiet gewidmeten Areal ein Quartier entstehen, in dem drei Viertel der Flächen Wohnungsbau sein sollen. Der gewünschte und im Wettbewerb von den siegreichen Architekten beflissenen erfüllte Wohnungsschlüssel sieht 50 Prozent an Zweizimmerwohnungen mit einer maximalen Größe von 35 Quadratmetern und den überwiegenden Rest an Dreizimmerwohnungen mit 55 Quadratmetern vor. Das ist noch nicht das Ende einer Zielvorgabe, für die intelligente Wohntypologie, hohe Wohn- und Freiraumqualität und Wohnzufriedenheit Fremdwörter sind. Ein nicht geringer Anteil dieser im Endausbau 800 Wohnungen wird unmittelbar an der lauten Straße liegen, über einem langgezogenen Sockel mit Gewerbeflächen und natürlich auch hier als höchst effizienter Bebauungstyp mit Mittelgang und Wohnungen, die einseitig zur Straße hin orientiert und zu belüften sind.

Sie meinen, dass Bedarf und Nachfrage das Angebot regeln und dass schlechte Wohnungen nicht verkauft werden könnten? Sie irren. Wenn Bauträger werben mit „Ihr Partner für Anlegerwohnungen“, dann rechnen sie damit, dass sie Anleger finden werden. Der Anleger rechnet mit alleinstehendem Mittelstand, kinderlosen Doppelverdienern oder Studenten, die Wohnungen im Mehrfachpack nutzen. Mindestlohnbezieher, die sich so eine Wohnung nicht leisten können, aber dringend eine brauchen, müssen sich um Wohnbeihilfe bemühen, und das Land, und damit wir alle, finanzieren mit. So schließt sich der Kreis zur maximalen Ausschöpfung aller Ressourcen, aber sicher nicht zu einem für alle befriedigenden Ergebnis.

Das Problem beginnt dort, wo Stadtentwicklungskonzepte Wohnen in schlechten Lagen vorsehen. Stimmt, aber Städte können sich, wenn sie sich aus ökologischen und finanziellen Gründen zur städtischen Verdichtung entschlossen haben, nicht leisten, schwierig zu bebauende Grundstücke brachliegen zu lassen. Sind nicht gerade dann jene gefordert, für die maximale Rendite nicht einziges Interesse ist? Städte müssten selbst wieder mehr Wohnungsbau entwickeln und baukünstlerische Wettbewerbe ausschreiben. Solche, die nicht einseitig bestimmt sind von Vorgaben wie maximale Dichteausschöpfung und optimale Verwertung, sondern es Architekten ermöglichen, intelligente Antworten zu schwierigen Bauaufgaben zu finden. Die Ergebnisse bringen können, welche die soziale Dimension des Wohnungsbaus nicht außer Acht lassen.



. . . ein Modell mit hohen Zielen für die städtebauliche Zukunft. [Foto: Georg Schrutka]