

05.06.2025

Fachausschuss Kommunales Facility Management
des Österreichischen Städtebundes

**Instrumente für eine
zukunftsfähige Stadtentwicklung;**

**Architekturwettbewerb
und kooperative Verfahren**

DI Bernd Schrunner
Stadtbaudirektion, Stadt Graz

DI Wilfried Krammer, MSc
Stadtbaudirektion, Stadt Graz

graz.at

GRAZ



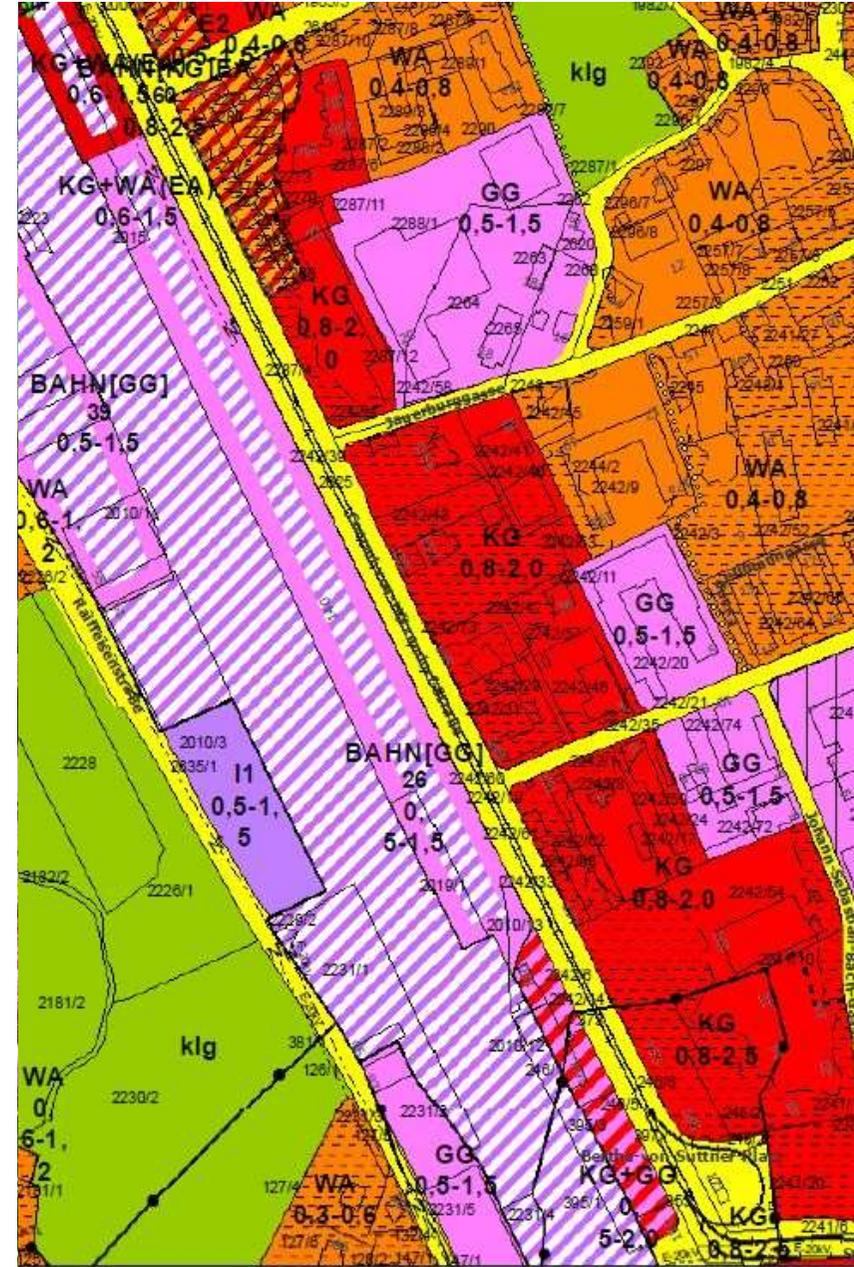
Agenda

Instrumente einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung

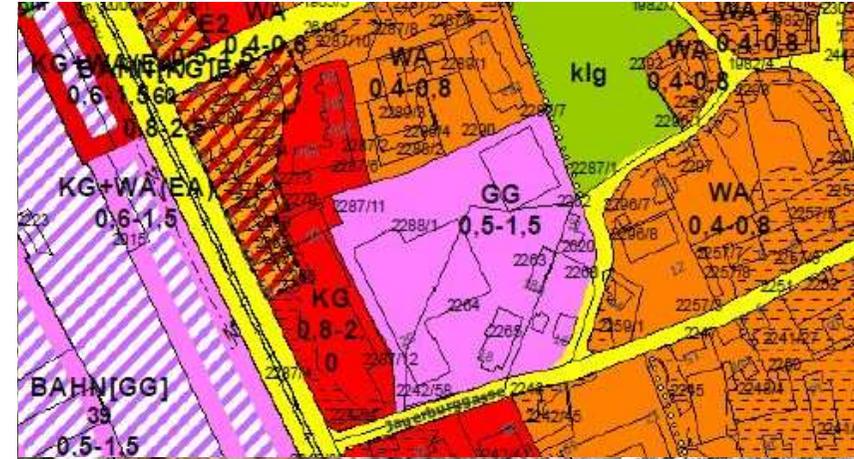
- *Überblick zu den Instrumenten der Stadtentwicklung*
- *Überblick: kooperative Verfahren, städtebauliche Rahmenpläne*
- *Überblick: Architekturwettbewerb, Grazer Modell*
- *Anwendungen am Beispiel Reininghaus*



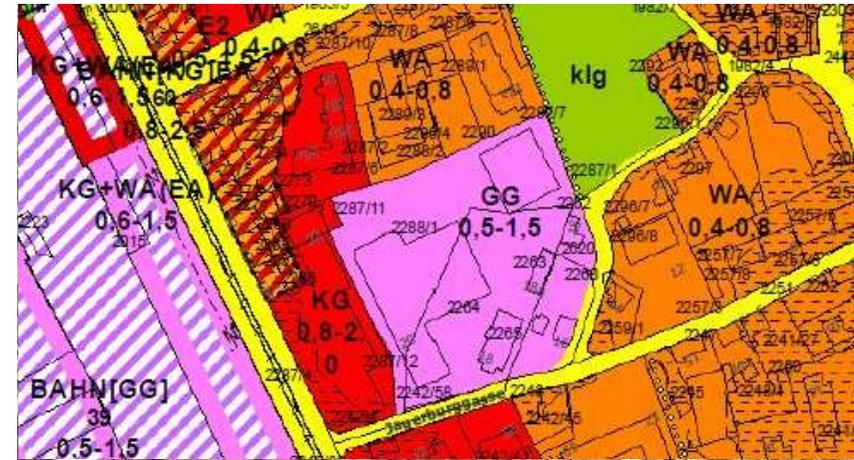
- **Ordnungsplanung (Verordnung):**
 - Stadtentwicklungskonzept – STEK
 - Räumliches Leitbild - RLP
 - Flächenwidmungsplanung - FläWi
 - Bebauungsplanung - BBPL



- **Ordnungsplanung (Verordnung):**
 - Stadtentwicklungskonzept – STEK
 - Räumliches Leitbild - RLP
 - Flächenwidmungsplanung - FläWi
 - Bebauungsplanung - BBPL
- **Entwicklungsplanung (informell):**
 - städtebaulicher Rahmenplan
 - stadträumliche Leitplanung, Stadtteileitbild
 - Gestaltungskonzepte



- **Ordnungsplanung (Verordnung):**
 - Stadtentwicklungskonzept – STEK
 - Räumliches Leitbild - RLP
 - Flächenwidmungsplanung - FläWi
 - Bebauungsplanung - BBPL
- **Entwicklungsplanung (informell):**
 - *städtebaulicher Rahmenplan, kooperative Verfahren*
 - stadträumliche Leitplanung Stadtteileitbild
 - Gestaltungskonzepte
- **Instrumente der Qualitätssicherung**
 - *Wettbewerbe: Städtebau- und Architektur*
 - Fachbeirat für Baukultur (FBR)
 - Städtebauliche Verträge
 - KNB (städtische Wettbewerbe)



Kooperative Verfahren

Städtebauliche Rahmenpläne

- Gemeinderatsbeschluss 2018

Kooperative Verfahren

Städtebauliche Rahmenpläne

- Gemeinderatsbeschluss 2018



Leitfaden kooperative städtebauliche Planungsverfahren der Stadt Graz

Anwendung:

- Ab einer Größe der städtebaulichen Planungsaufgabe von 15.000m² BGF.
- Für die Erarbeitung der „städtebaulichen Rahmenbedingungen“, als Vorstufe weiterer Verfahren, wie Erarbeitung von Ordnungspläne(z.B. Fläwi) sowie Architekturwettbewerbe. (z.B. „Grazer Modell“, Kategorie 1-4)

Grazer Modell

des Architekturwettbewerbs

- Beschluss 2006
- Evaluierung 2009 / 2014
- Aktualisierter Beschluss 2018

Grazer Modell des Architekturwettbewerbs

- Beschluss 2006
 - Evaluierung 2009 / 2014
 - Aktualisierter Beschluss 2018
-
- für externe Projektwerber
 - Bauvorhaben ab 3.000 m² – 15.000m²
 - Teilnahme von mind. 6 (-mind. 9) Architekturbüros; anonymes Verfahren
 - Mind. 6 – mind. 8 Jurymitglieder unter Beteiligung der Stadt Graz, der Investoren und der ZTK



Grazer Modell

des Architekturwettbewerbs

■ Kategorien:

- Staffelung nach BGF-Größe,
- Anzahl der Teilnehmer (mind. 6 – mind. 9): Zuladungsliste ZTK und Investoren / Bauträger
- Aufwandsentschädigung
- Preisgelder und Wettbewerbstyp

■ Fachbeirat:

- Ein Fachbeiratsmitglied wirkt als Preisrichter bei Projekten außerhalb der GAEG-Schutzzone)



Tabelle 1: Überblick Kategorien

Kategorie	Größe [m ²] BGF	TeilnehmerInnen	Aufwandsentschädigung*	1. Preis	2. Preis	3. Preis	PreisrichterInnen	Wettbewerb
1	3.000 m ² – 5.000 m ²	6	€ 5.000,- (inkl. Einsatzmodell und exkl. Rendering)	€ 5.000,-	€ 2.500,-	€ 1.500,-	6	1-stufiger WB
2.1	5.001 m ² – 6.000 m ²	8	€ 6.100,- (inkl. Modell und Rendering)	€ 6.000,-	€ 3.000,-	€ 2.000,-	mind. 6	1-stufiger WB
2.2	6.001 m ² – 7.000 m ²	8	€ 7.200,- (inkl. Modell und Rendering)	€ 7.000,-	€ 3.500,-	€ 2.250,-	mind. 6	1-stufiger WB
2.3	7.001 m ² – 8.000 m ²	8	€ 8.300,- (inkl. Modell und Rendering)	€ 8.000,-	€ 4.000,-	€ 2.500,-	mind. 6	1-stufiger WB
2.4	8.001 m ² – 9.000 m ²	8	€ 9.400,- (inkl. Modell und Rendering)	€ 9.000,-	€ 4.500,-	€ 2.750,-	mind. 6	1-stufiger WB
2.5	9.001 m ² – 9.999 m ²	8	€ 10.500,- (inkl. Modell und Rendering)	€ 10.000,-	€ 5.000,-	€ 3.000,-	mind. 6	1-stufiger WB
3	10.000 m ² – 15.000 m ²	mind. 9 2-stufig: offener WB	€ 10.500,- ** (inkl. Modell und Rendering) 2-stufig: gesonderte Verhandlung **	€ 10.000,- 2-stufig: gesonderte Verhandlung	€ 5.000,-	€ 3.000,-	mind. 8	1- oder 2-stufiger WB: 1-stufig: lt. Grazer Modell 2-stufig: lt. WSA (i.d.g.F.)
4	> 15.000	offener WB	gesonderte Verhandlung **				mind. 8	2-stufiger WB: (1.Städtebau/2.Architektur), lt. WSA (i.d.g.F.)

Reininghaus

Ehemalige Brauereiareal
entwickelt sich in einen
urbanen Stadtteil

~ 10.000 BewohnerInnen

Kinderbetreuung, Volksschule,
AHS, Gesundheitszentrum,
Seniorenwohnheim,
Nachbarschafts- und
Kulturzentrum etc.

Betrachtungsgebiet: ca. 100 ha

Planungsgebiet: ca. 54 ha

Stand: 2005





Städtebaulicher Rahmenplan

Festlegung der Entwicklungsschritte und Vorgaben für Stek, Fläwi, BPL

Flächenwidmung

Aufschließungserfordernisse und Festlegung der Abtretungsflächen; Infrastrukturbeitrag (Reininghaus)

Grundlagen für den Bebauungsplan

z.B. Wettbewerbsverfahren, Fachbeirat für Baukultur

Bebauungsplanung

Umsetzungsvereinbarung (städtebauliche Verträge)
Mobilitätsmaßnahmen; Beitrag für Kunst am Bau;
Gemeinschaftsflächen

Bauverfahren

Umsetzung

Pflichtenmanagement

Evaluierung

*Qualitätssicherung
mittels zivilrechtlicher
Vereinbarungen*

Städtebauliche Verträge

Die Stadt Graz und private Investoren vereinbaren die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen und Qualitätsziele in den Bereichen:

- Baukultur – Architekturqualität
- Energie
- Mobilität
- Gebäudetechnologien
- Soziale Nachhaltigkeit
- Öffentlicher Raum
- Stadtteilmanagement

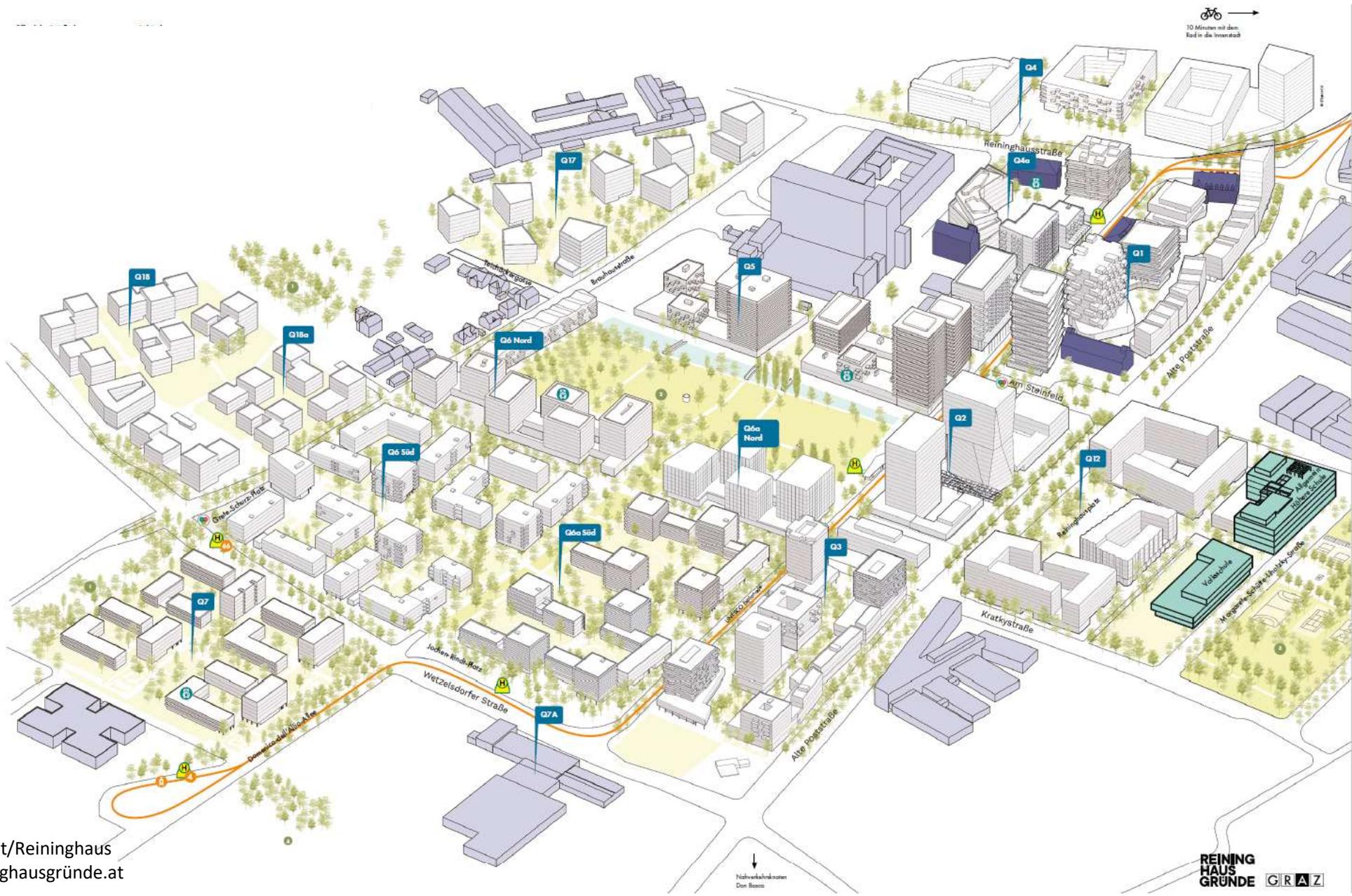
Der Rahmenplan

- *Festlegung der Nutzungen (und Widmungskategorien)*
- *Festlegung des Städtebaus (Höhen und Dichten)*
- *Festlegung der Durchwegungen (Vorgabe für Flächenübertragungen an die Stadt Graz)*
- *Festlegung der Grünflächen (Vorgabe für Flächenübertragungen an die Stadt Graz)*
- *Planung der Bereiche für ÖV-Trassen, Radwegen und öffentliche Plätzen*

Ziel ist eine nutzungsdurchmischte Stadt der kurzen Wege



Übersicht Quartiersentwicklung - Reininghaus



graz.at/Reininghaus
reininghausgründe.at

REININGHAUSGRÜNDE GRAZ

Entwicklung - Öffentliche Gebäude:

- **Volksschule Reininghaus**
offener, einstufiger
Realisierungswettbewerb
- **AHS Reininghaus**
offener, einstufiger
Realisierungswettbewerb
- **Tennenmälzerei**
geladener, einstufiger
Realisierungswettbewerb



Gestaltung - Öffentlicher Raum:

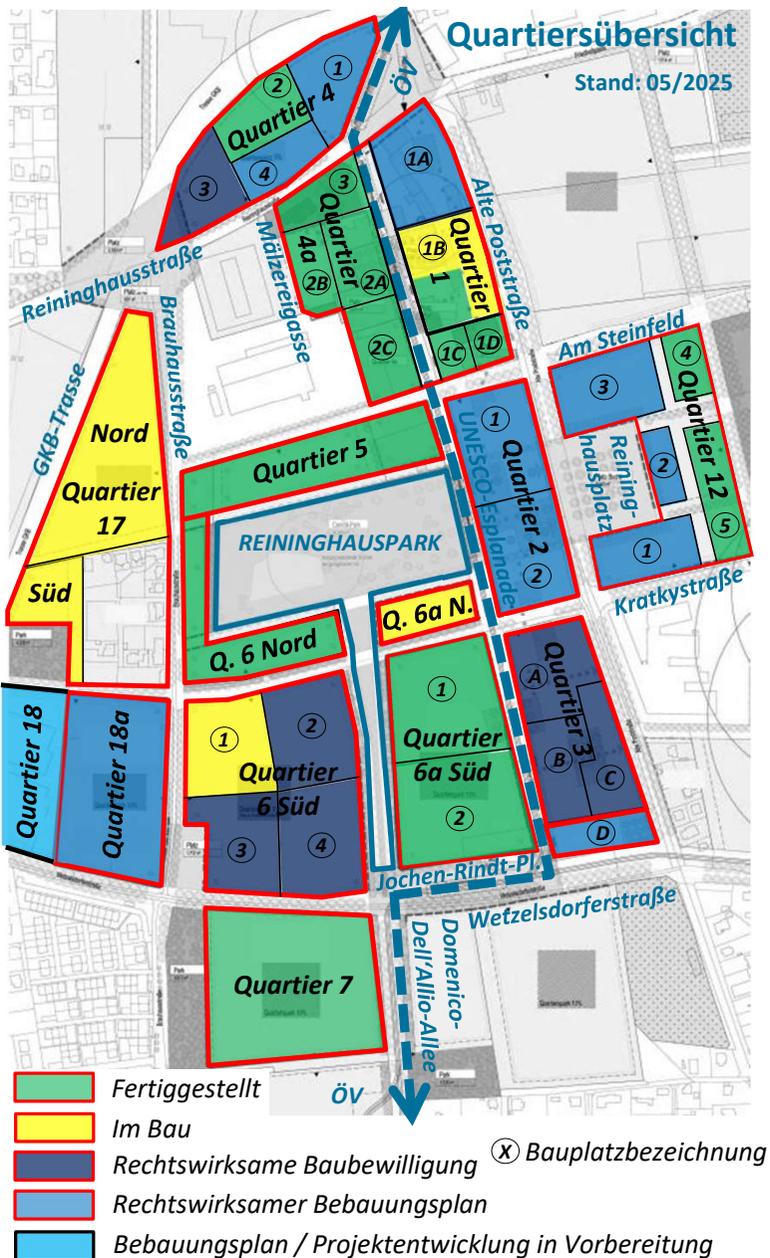
- **UNESCO-Esplanade und Straßenbahntrasse**
offener, einstufiger Gestaltungswettbewerb
- **Reininghauspark und Domenico-dell'Alлио-Allee**
offener, einstufiger Realisierungswettbewerb
- **Reininghausplatz und Schulvorplatz**
offener, einstufiger Realisierungswettbewerb



Entwicklung - Private Quartiere

- **Quartier 1 und 4a** - geladener, einstufiger Wettbewerb
- **Parkquartiere** - geladener, einstufiger Wettbewerb
- **Quartier 3** - offener, 2-stufiger Wettbewerb
- **Quartier 7** - offener, 2-stufiger Wettbewerb
- **Quartier 6a** - offener, 2-stufiger Wettbewerb
- **Quartier 12** - städtebaulicher Wettbewerb und drei Realisierungswettbewerbe
- **Quartier 6** - offener 2-stufiger Wettbewerb
- **Quartier 2** - kooperatives Planungsverfahren
- **Quartier 17** - geladenes, einstufiger Wettbewerb
- **Quartier 18/18a** - offener, 2-stufiger Wettbewerb





Quartier	Bauherr Planer	Geplante Fertigstellung
Quartier 1	Wohnbaugruppe Ennstal (Bauplätze 1A, 1B u. 1C), Stadt Graz (Tennenmälzerei - Bauplatz 1D),	Bpl. 1A: keine Angabe Bpl. 1B: Teilfertigstellung 06/2025 Bpl. 1C: Fertigstellung 10/2023 Bpl. 1D: Tennenmälzerei (04/2025)
Quartier 2	GA – Immobilienbesitzgesellschaft m.b.H. (Bauplätze 1 u. 2)	Bpl. 1 und 2: vrs. 2028
Quartier 3	Bau&Boden Kapital GmbH. (Bauplätze A und B); Neunkirchner Genossenschaft (Bauplatz C) und Stadt Graz (Bauplatz D)	Bpl. A, Bpl. B, u. Bpl. C: keine Angabe Bpl. D: keine Angabe
Quartier 4 – „Linse“	RS8 Projektentwicklungs GmbH (Bauplätze 1 und 4), BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH (Bauplatz 2) u. i-Live GmbH (Bauplatz 3)	Bpl. 1 u. 4: vrs. 2028 Bpl. 2: Fertigstellung 12/2019 Bpl. 3: keine Angabe
Quartier 4a	BEWO und Mischek (Bauplätze 2A, 2B u. 2C) und G14 Immobilien (Bauplatz 3)	Bpl. 2A: Fertigstellung 11/2023 Bpl. 2B: Fertigstellung 04/2024 Bpl. 2C: Fertigstellung 12/2023 Bpl. 3: Fertigstellung 07/2022
„Parkquartiere“ – Quartier 5, Quartier 6 Nord & 6a Nord	BARI Immobilien-Kapitalanlage GmbH und ÖSW (Quartier 5), GRAWE (Quartier 6 Nord) und ÖWG Wohnbau (Quartier 6a Nord)	Quartier 5: Fertigstellung 10/2021 Quartier 6 Nord: Fertigstellung 11/2021 Quartier 6a N.: vrs 2028; Baustart ist erfolgt
Quartier 6 Süd	ÖWG Wohnbau (Bauplätze 1, 2, 3 und 4)	Bpl. 1 u. 2: vrs. 2025/2026; Baustart ist erfolgt Bpl. 3 u. 4: vrs 2028; Bpl. 5 u. 6: vrs. 2030 Bpl. 7 u. 8: vrs. 2032
Quartier 6a Süd	ÖWG Wohnbau (Bauplatz 1 und 2)	Fertigstellung 03/2022 und 04/2024
Quartier 7	Wohnbaugruppe Ennstal	Fertigstellung 07/2020
Quartier 12 – Bildungscampus Reininghausgründe	ARE Austria Real Estate GmbH (Bauplatz 1, 2 u. 3); BIG Bundesimmobiliengesellschaft (AHS - Bpl. 4) und Stadt Graz (VS - Bpl. 5 und 5a)	Bpl. 1: Baustart vrs. 2026 Bpl. 2 und 3: keine Angabe Bpl. 4 u. 5: Fertigstellung 09/2024
Quartier 17	ÖSW AG	Baustart ist erfolgt; vrs. 2027
Quartier 18 und 18a	Kohlbacher GmbH und Schlager Immobilien (Sitra GmbH/Q18)	Q18a: vrs. 2029 Q18: keine Angabe

Vielen Dank!

*DI Bernd Schrunner
Stadtbaudirektion, Stadt Graz*

*DI Wilfried Krammer, MSc
Stadtbaudirektion, Stadt Graz*

graz.at

