

LENDLABOR

<VOM LEERSTAND ZUR RESSOURCE>

ENZENHOFER LISA, RESCH ANNA

LENDLABOR

<vom LEERSTAND zur RESSOURCE>

DIPLOMARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades
einer Diplom-Ingenieurin

Studienrichtung: Architektur

Autorinnen:

Lisa Enzenhofer

Anna Resch

Technische Universität Graz
Erzherzog-Johann-Universität
Fakultät für Architektur

Betreuer:

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. (FH) MDesS Harvard MLA Klaus K. Loenhardt
Institut für Architektur und Landschaft

Graz 01.2012

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG



Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am
.....
(Unterschrift)

Graz, am
.....
(Unterschrift)

STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

Graz,
date
(signature)

Graz,
date
(signature)

EINLEITUNG

Die Beobachtung von leerstehenden Geschäftsflächen, brach liegenden Baulücken, unbewohnten Gebäuden und verfallenden Objekten mitten im Stadtgefüge von Lend, sowie die aktuelle Diskussion über Ressourcenknappheit, Nachverdichtung von Städten und Flächenrecycling haben unser Interesse an einer tiefergehenden Recherche zu diesem Thema geweckt.

Das Projekt Vacant NL von Rietveld Landscape Architects, ausgestellt auf der Architekturbiennale 2010, sowie diverse Beiträge in Zeitschriften verdeutlichen die gegenwärtige Brisanz des Themas Leerstand, sowohl im ländlichen als auch städtischen Kontext. Aus diesem Interesse heraus formulieren wir folgende Hypothese:

“ES GIBT LEERSTAND IN LEND.“ Die Transformation <VOM LEERSTAND ZUR RESSOURCE> wird somit Thema der vorliegenden Diplomarbeit.

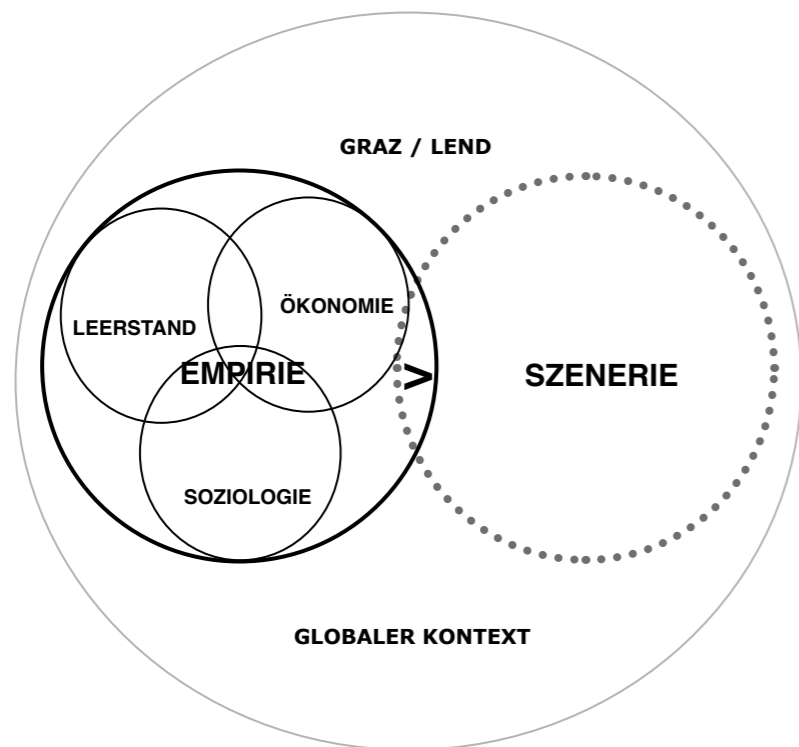
Grundsätzlich beinhaltet das LABOR für uns, als angehende Architektinnen, die Möglichkeit, an ein Projekt heranzugehen, ohne wie sonst sooft üblich, von Beginn an zu wissen was geplant werden muss. Erst durch genaues Betrachten und Erforschen unterschiedlicher Stadtfragmente entstehen neue Sichtweisen in Bezug auf den Beobachtungsraum.

Mittels Feldforschung werden Leerstände und Brachen aus dem Stadtgefüge gefiltert und in einem Katalog der Raumressourcen kategorisiert, wodurch eine Gesamtaussage getätigt und Vergleiche angestellt werden können.

Das Erforschen der einzelnen Geschichten jedes Objektes, das in Bezug setzen zur Geschichte der Murvorstadt sowie zur sozialen und ökonomischen Situation in Graz, ermöglicht uns eine interessante und intensive Beschäftigung mit dem Betrachtungsraum. Basierend auf den Ergebnissen der empirischen Forschung werden im Zuge des Leerstandsdiskurses Rahmenbedingungen für die Transformation der Leerstände definiert. Das Planungskonzept der Raumressourcen soll zukünftig einen Nährboden für neue Entwicklungen innerhalb des Stadtgefüges bilden. Durch das Entwerfen von Szenarien sollen Bilder und Ideen generiert werden, welche Startpunkte für neue Prozesse bilden, sowie das Aneignungs- und Entwicklungspotential innerhalb des Projektes LendLABOR aufzeigen.

“Zuerst 100% recyceln, dann weiterbauen!”

Recycling von Leerstand definiert die Wiedereinbindung in den Nutzungskreislauf des Stadtgefüges. Anstatt am Stadtrand weitere Grünflächen zu verbauen, soll das Ziel das Minimieren des Landverbrauchs sein und bestehende Leerstände in der Stadt sollen dahingehend reaktiviert und benutzbar gemacht werden. Um ein nachhaltiges UPCYCLING dieser Leerstände zu ermöglichen, ist eine genaue Analyse des Ortes, der bestehenden Infrastruktur sowie der Bedürfnisse der Akteure unabdingbar. Das Bewusstsein über die vorhandenen Ressourcen sollte demnach immer eine Grundlage für weitere Entwicklungen im Stadtraum darstellen.



EMPIRIE LENDLABOR

EXPERIMENTIELLE STADTTEILANALYSE

- 12 **LOKAL > GLOBAL**
- 24 **HYPOTHESE**
- 26 **ANNÄHERUNG AN DEN BEGRIFF "LEERE"**
- 35 **KATALOG DER RAUMRESSOURCEN**
- 153 **HISTORIE**
- 164 **LEND**
- 177 **ÖKONOMIE**
- 193 **STADTENTWICKLUNG GRAZ // NACHHALTIGE STADTPLANUNG**
- 205 **SOZIALE FAKTOREN**

SZENERIE LENDLABOR

238 **BASIEREND AUF EMPIRISCHER FORSCHUNG**

- 243 **LEERSTANDSDISKURS**
- 249 **DIAGNOSE DER RAUMRESSOURCEN**
- 255 **RAHMENBEDINGUNGEN**
- 261 **ZIELE DER SZENERIE**
- 270 **INTERVENTIONEN IM LABORRAUM**
- 275 **FANGF(r)ISCH**
- 287 **SANIER-SELBST!**
- 297 **SPIEL!PLATZ // NUTZ!GARTEN**
- 313 **ANHANG**



IV., LEND
Hier ist Platz

LOKAL

“Prozesse, die an einem Ort ablaufen”, werden zur Lagebestimmung wichtig (...) aber was bedeutet es, in der Lage zu denken und zu handeln? (...)

Es impliziert eine Praxis, die die aktive, situationsspezifische und konstruktive Bespielung von Komplexität und Unordnung ermöglicht. Diese Praxis beinhaltet den Einbezug aller konkreten Umstände und den spielerischen Umgang sowohl mit als auch die reflektierte Aneignung von Raum. “

“Die vorgefundene Realität ist Ressource und Ausgangspunkt für ergebnisoffene Prozesse, zumeist im Kontext von urbanen Transformationen.” In der Lage zu denken bedeutet weiterhin, keinen externen Rationalraum der kritischen Vernunft anzunehmen, sondern den gelebten Lebensraum als Raum des Emergierens von Problemen und Lösungen im Handeln selbst zu interpretieren. (...) Es erwächst ein neues Selbstverständnis des Architekten: Er ist nicht der von außen schauende Problemlöser, sondern ist selbst Teil des Lebensraums, den er bespielt und mit produziert. “Stadt geschieht im Kopf, bei denjenigen, die hier leben, arbeiten, entscheiden - überall, aber nicht auf dem Reißbrett.”¹

¹ Dell 2011, 117-118.



GLOBAL

“Zu Beginn des 21. Jahrhunderts leben weltweit erstmals mehr Menschen in Städten als auf dem Land. Für das Jahr 2015 prognostizierten Stadtforscher weltweit 60 Megacities mit insgesamt über 700 Millionen Einwohnern, wobei sich der Prozess der Verstädterung vor allem auf die Metropolen der Entwicklungsländer in Asien, Afrika und Lateinamerika konzentriert, deren rasantes Anwachsen Medien und Fachwelt mit Interesse beobachten. Als gegenläufiger Trend ist in den hoch entwickelten Industrieländern ebenso wie in den osteuropäischen Transformationsländern die bereits seit einigen Jahrzehnten rückläufige Bevölkerungsentwicklung vieler Städte unübersehbar geworden. Als Folge des Strukturwandels, der globalen Vernetzung und Mobilität, des Geburtenrückgangs und der Suburbanisierung sehen sich gerade wohlhabende, hoch industrialisierte Länder zunehmend mit ausdünnenden Dörfern und Städten sowie unterausgelasteten Infrastrukturen konfrontiert. Bislang ist offen, inwieweit sich dieses unter dem Schlagwort “schrumpfende Städte” seit einigen Jahren in der Fachwelt diskutierte Phänomen von den zahlreichen Phasen abnehmender städtischer Populationsdichten der Geschichte unterscheidet, die Naturkatastrophen, Epidemien, Kriege, versiegende natürliche Ressourcen oder politische Ereignisse verursacht haben. Eindeutig beobachtet werden kann jedoch ein sich verschärfender globaler Konkurrenzkampf zwischen Städten und Regionen, der zu einer zunehmenden ungleichen Verteilung von Macht und Wohlstand unter und innerhalb der Länder führt und für eine wachsende Ungleichheit der Einkommen, Vermögen, der Teilhabe und der Chancen der Bevölkerung sorgt.

Der weltweit stattfindende Strukturwandel trifft die Städte und Regionen in höchst unterschiedlicher Weise und stellt sie vor unterschiedliche Aufgaben, die Voraussetzungen der Städte zur Bewältigung des Wandels variieren stark. Städte mit einer stabilen oder wachsenden Ökonomie können in der Regel in vertrauter Weise auf Kapital-Investitionen für die Steuerung der notwendigen Umstrukturierungsprozesse zurückgreifen, während Städte mit Strukturproblemen nach neuen Gesetzmäßigkeiten und Instrumenten für ihre Stadtentwicklung suchen müssen. Durch die Zeitgleichheit dieser Prozesse leidet Deutschland unter hohem Immobilienleerstand und einem seit Jahren unvermindert hohen Flächenverbrauch (circa 100 Hektar Land/ Tag) für Siedlungs und Verkehrszwecke.

Die entleerten, im klassisch-ökonomischen Sinne “überflüssig” gewordenen Räume sind weit mehr als nur das äußere Indiz des Strukturwandels und daraus folgenden ökonomischen, ökologischen, sozialen, infrastrukturellen und versorgungstechnischen Problemen...”¹

¹ Dissmann 2011, 7-8.

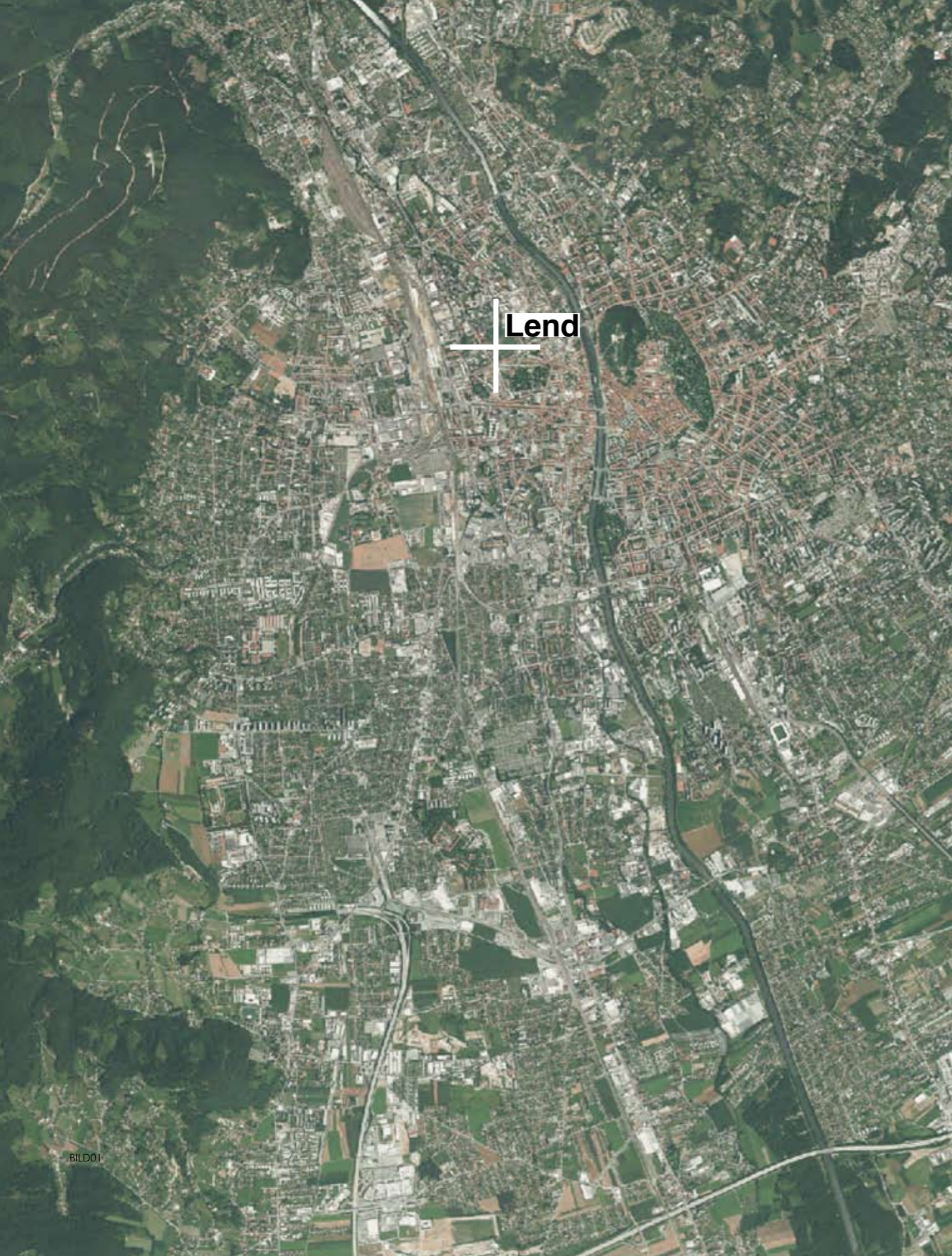


EUROPA

Jeder Ort der Welt ist gleichsam lokal und global von Bedeutung.
Lend liegt in Graz, in Österreich, in Europa.

“DIESER GENIUS LOCI IST IN SEINER SPEZIFISCHEN VERORTUNG ZUGLEICH MIT DEM WELTWEITEN WACHSTUM DER METROPOLEN, MIT DEM KLIMAWANDEL, MIT DER UMSTRUKTURIERUNG DER ÖKONOMIEN, MIT DEN WANDERUNGSBEWEGUNGEN ARBEITSSUCHENDER MENSCHEN MIT DEN INTERESSENKONFLIKTEN ZWISCHEN NATURSCHUTZVERBÄNDEN, INVESTOREN UND GEMÜSEBAUERN GLOABL VERNETZT.“¹

¹ Haarmann/Lemke 2009, 6.

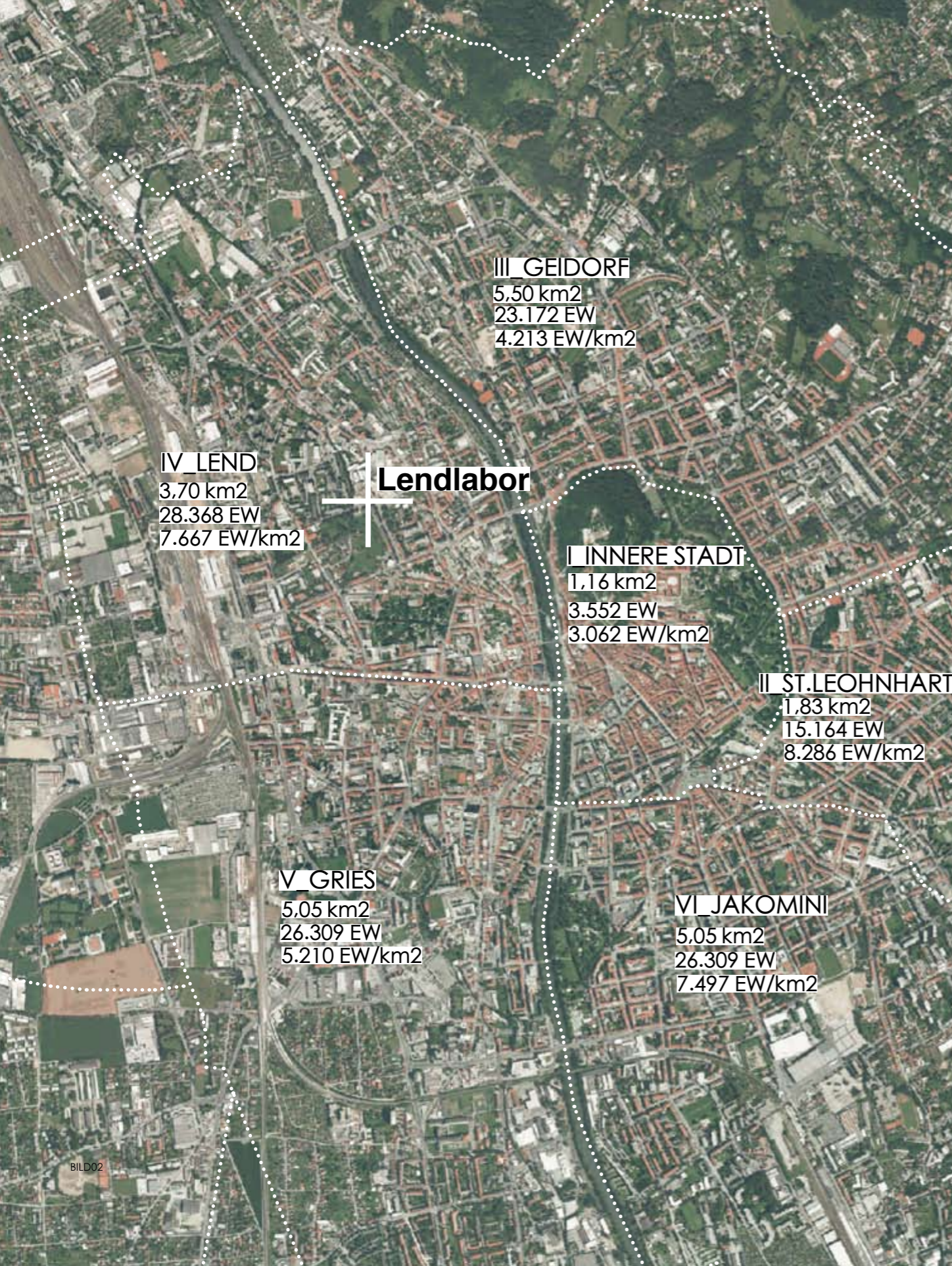


Lend

GRAZ 47° 4' N // 15° 26' O

- > HAUPTSTADT DER STEIERMARK
- > ZWEITGRÖSSTE STADT ÖSTERREICHS
- FLÄCHE 127.56 KM²
- HÖHE 353M ÜA
- EINWOHNER 263.413 (HAUPTWOHNSITZ 1.JUL.2011)¹

¹ Vgl. Stadt Graz: Graz in Zahlen <<http://www.graz.at/cms/beitrag/10034466/606066/>>, in: <www.graz.at>, 08.01.2012.

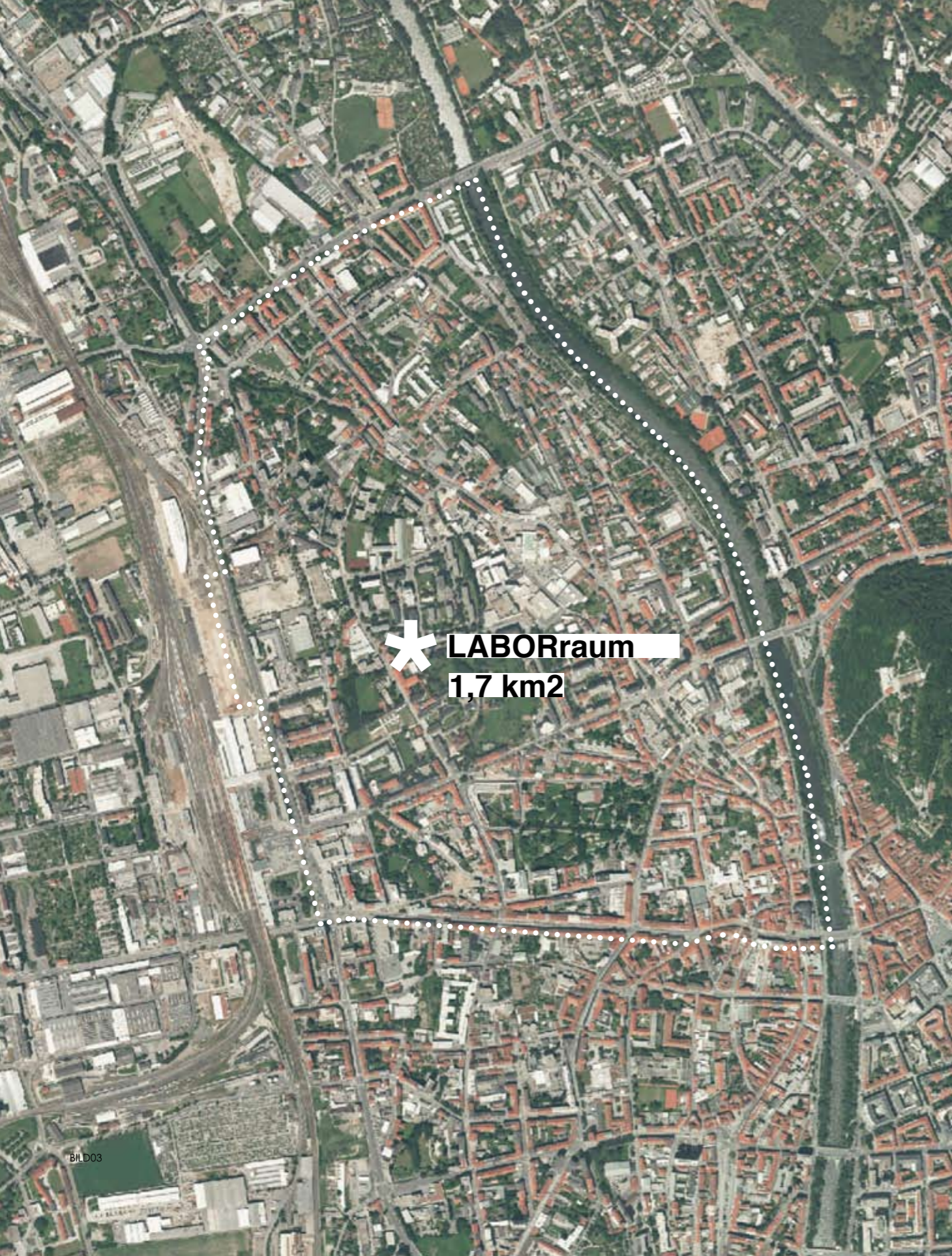


Lend

- > IST DER 4. GRAZER STADTBEZIRK
- > LIEGT WESTLICH DER INNENSTADT, AM RECHTEN UFER DER MUR
- > IM NORDEN ERSTRECKT ER SICH BIS ZUM KALVARIENBERG
- > FLÄCHENMÄSSIG DER GRÖSSTE BEZIRK DER INNENSTADT
- > ZWEITHÖCHSTE EINWOHNERZAHL DER STADT GRAZ IM BEZIRKVERGLEICH
- > PROZENTUELL DEN ZWEITHÖCHSTEN AUSLÄNDERANTEIL VON NICHT EU-BÜRGERN
- > ZWEITGRÖSSTE EINWOHNERDICHT E W / K M 2 IN GRAZ
- > EINWOHNER-STATISTIK LEND

GESAMT	28 456	
Österreicher:	20 535	75,1 %
EU Bürger	1754	6,4 %
NICHT EU Bürger	5055	18,5 % ¹

¹ Vgl. Stadt Graz: Daten und Fakten < <http://www.graz.at/cms/beitrag/10180633/4216202> >, in: < www.graz.at >, 08.01.2012.



✦ **LABORraum**
1,7 km²

***LendLABORraum**

> 1,7 KM² BETRACHTUNGSRAUM

> Der Labrorraum ist im Westen mit dem Bahnhofsgürtel, im Norden mit dem Kalvarienberggürtel, im Süden mit der Annenstraße und im Osten von der Mur begrenzt.



“ES GIBT LEERSTAND IN LEND.”

Im Zentrum der Arbeit steht das Thema des Leerstandes. Eingebunden in den Kontext der Stadt Graz erörtern wir Möglichkeiten einer Transformation und Reaktivierung dieser Räume. Folgende Fragen sollen im Zuge dieser Diplomarbeit diskutiert werden:

Wie viel Leere ist im Betrachtungsraum Lendlabor vorhanden? Woher kommt die Leere und wohin geht diese? Wann und wie schnell ändert sich der Zustand von einem BENUTZTEN zu einem NICHTBENUTZTEN Raum? - Durch welche Prozesse wird dies beeinflusst? Was bedeutet “Leere” und welche Auswirkungen hat diese Leere auf den städtischen Kontext?



WAS IST DIESE LEERE ?

“Wo nichts ist, ist alles möglich!”

¹ Koolhaas 1985,63.



Diese Leere

Wie leer ist es da, wo etwas war / Wo WAS war?

Etwas, was nicht mehr da ist // Und ist es nicht mehr da? //

Warum nicht? // Und wirklich nicht? // Kann es nicht wieder da sein? //

Darf es nicht wieder da sein? // Wie groß muss es gewesen sein,

// Was da war, // dass alles jetzt, // wenn es vielleicht nicht mehr da ist

// oder vielleicht nicht mehr da sein wird,

// so leer ist, dass Leere in Leere übergeht // oder untergeht

// oder ruht?

Müsste Ruhe nicht eigentlich anders sein// als das, was leer ist

// und doch kalt ist // obwohl das Leere nicht kälter sein kann

// als das, was leer ist // und doch nicht brennt,

// obwohl das Leere nicht brennen kann // als das, was leer ist,

// und doch den Hals zuschnürt, // obwohl das Leere den Hals

nicht zuschnüren kann.

Was ist es also?¹

¹ Fried, Erich, Diese Leere, <<http://www.suzanne.de/worte/fried/leere/leere.html>>, in: <<http://www.suzanne.de>>, 12.11.2011.

ANNÄHERUNG AN DEN BEGRIFF DER “LEERE” IN BEZUG ZUR GEGENWART

Die präziseste Definition der Leere findet sich im Bereich der Mathematik, in der Mengenlehre, wieder. Sie besagt, dass eine Menge leer ist, wenn diese keine Elemente enthält.

Die Physik relativiert die Eindeutigkeit des Begriffs durch den Bezug auf die Natur: Nimmt man ganz konkret einen (augenscheinlich) leeren Behälter an, ist er mit nichts gefüllt, als mit Luft. Luft ist im physikalischen Sinne aber nicht leer: Atemluft besteht aus Gasgemischen und enthält diverse Spurenelemente und Wasser. Ebenso ist ein Vakuum nur in der umgangssprachlichen Definition völlig leer. Rein technisch gesehen ist es gar nicht möglich innerhalb eines geschlossenen Raumes absolute materielle Leere zu generieren. Die Qualität eines Vakuums wird in der Physik daher anhand der Menge der verbleibenden Masse definiert.

Historisch steht der Begriff der Leere auch in Zusammenhang mit der Relativitätstheorie von Albert Einstein. Diese hat das Verständnis von Raum und Zeit nachhaltig revolutioniert. Seit dem Ende des 20. Jahrhunderts hat die Auseinandersetzung mit dem Begriff ‘Raum’ eine Wende erlebt und wird vermehrt diskutiert. Zahlreiche Veröffentlichungen aus unterschiedlichen Disziplinen wie Stadtsoziologie, Architekturtheorie, Landschaftsarchitektur, Urbanismus, Psychologie, Philosophie, Kunst und Naturwissenschaften bilden ein großes Netzwerk unterschiedlicher Positionen in der Raumtheorie.

Im aktuellen Kontext werden die Ansätze sowohl durch die Medialisierung veränderter Raumbezüge, als auch auf Transformationen der geopolitischen Zusammenhänge seit dem Zerfall der Sowjetunion und den Terroranschlägen in New York zurückgeführt. In der aktuellen Literatur wird dies als **“spatial turn”**¹ bezeichnet, wodurch die Bedeutung physischer realer Orte wieder mehr ins Bewusstsein rückt.

“ Nun ist es theoretisch zu verarbeiten, dass sich Raumbezüge zwar einerseits global verändern, Räume durch neue Informationstechnologien und die massenhafte Nutzung schneller Verkehrsmittel schrumpfen, Grenzen durchlässig werden, und dass unsere klassische Raumvorstellung durch virtuelle imaginäre Räume erweitert, entgrenzt und aufgelöst wird, gleichzeitig jedoch die physische Realität von Orten und Plätzen keineswegs irrelevant geworden ist. “²

Ganz im Gegenteil beziehen sich die Interessen wieder vielmehr auf das Spezifische, das Lokale und das Vertraute in der näheren Umgebung. Die Identitäten, die Verwurzelungen und das Gefühl der Heimat und Herkunft, ethnische und religiöse Zugehörigkeit, sowie kulturelle Richtungen werden wegen der globalen Vernetzung wieder wichtiger. (Manuel Castells) Die Konflikte unserer Zeit werden im Raum bzw. durch den Raum ausgetragen. Migration, Vertreibung, Landflucht, die Bewältigung von Naturkatastrophen, Exklusion, Privatisierung des Raumes, sowie auch der Kampf um Rohstoffe sind Themen unseres globalen und regionalen gesellschaftspolitischen Zusammenlebens. Durch

¹ Schlögel 2003.

² Löw/ Rambow/Rambow 2004, 28.

die neue Relevanz des Raumes und der immer vielschichtigeren Betrachtung dehnt sich der Begriff nahezu unendlich aus und kann nur noch schwer erfasst werden.

Raum umgibt uns und beeinflusst unser Denken, Bewegen und Handeln. Dadurch entzieht sich der Begriff “Raum” immer mehr einer übergreifenden Definition. Die Vielfalt und die Überlagerungen der Raumzusammenhänge, materiell als auch immateriell, lassen eine einfache Erklärung nicht mehr zu.

Am Beispiel der Zwischenstadt von Thomas Sieverts bewegen wir uns in der Großstadt durch sogenannte komplexe Raumfolgen, welche unseren Wahrnehmungsgapparat, beim Versuch diese vollständig zu erfassen, überfordern.

In der Fachliteratur werden diese Räume als Übergangsräume, Zwischenräume, Möglichkeitsräume, Transformationsräume, “spaces of uncertainty” bezeichnet, welche die vorherrschende Unschärfe sprachlich definieren.

Das Raumverständnis, im Sinne des Körperlichen und auch der gelebten Umwelt, ist sehr stark vom kulturellen Umfeld geprägt. So ist unser eigener Leib der Schlüssel zu jeglicher Orientierung, Wahrnehmung und Vorstellung von Raum.

Leere ist losgelöst von unserer persönlichen Imagination und wissenschaftlichen Definition, ein Merkmal einer gesellschaftlichen Transformation und Instabilität. Leere verdeutlicht den weltweiten Strukturwandel, Leere beschreibt das ungeplante und das unvermeidliche Produkt sozioökonomischer Prozesse.

Bevor etwas Neues entstehen kann, muss etwas Altes weichen und Platz schaffen, allerdings kann dies auch ohne Tabula rasa als Entwicklungsprinzip angewendet werden.

“Wo nichts ist, ist alles möglich. Wo Architektur ist, ist nichts anderes möglich. Wichtiger als das Entwerfen von Städten ist das Entwerfen ihres Verfalls. Nur durch einen revolutionären Prozess der Auslöschung und der Schaffung “befreiter Zonen” , konzeptioneller Nevadas, in denen alle Gesetze der Architektur aufgehoben sind, wird es möglich, manche Qualen zu kurieren, die dem städtischen Leben eigen sind.”³

Diese Formen der Leerräume bieten einen Kontrapunkt zu der dauerhaft gebauten Stadt. Sie stellen Pufferzonen für Experimente und für das Scheitern dar. In diesem Sinne ist die Leere als organisches Zwischenstadium innerhalb eines Prozesses im gesellschaftlichen und urbanen Diskurs zu einem Problem geworden.⁴

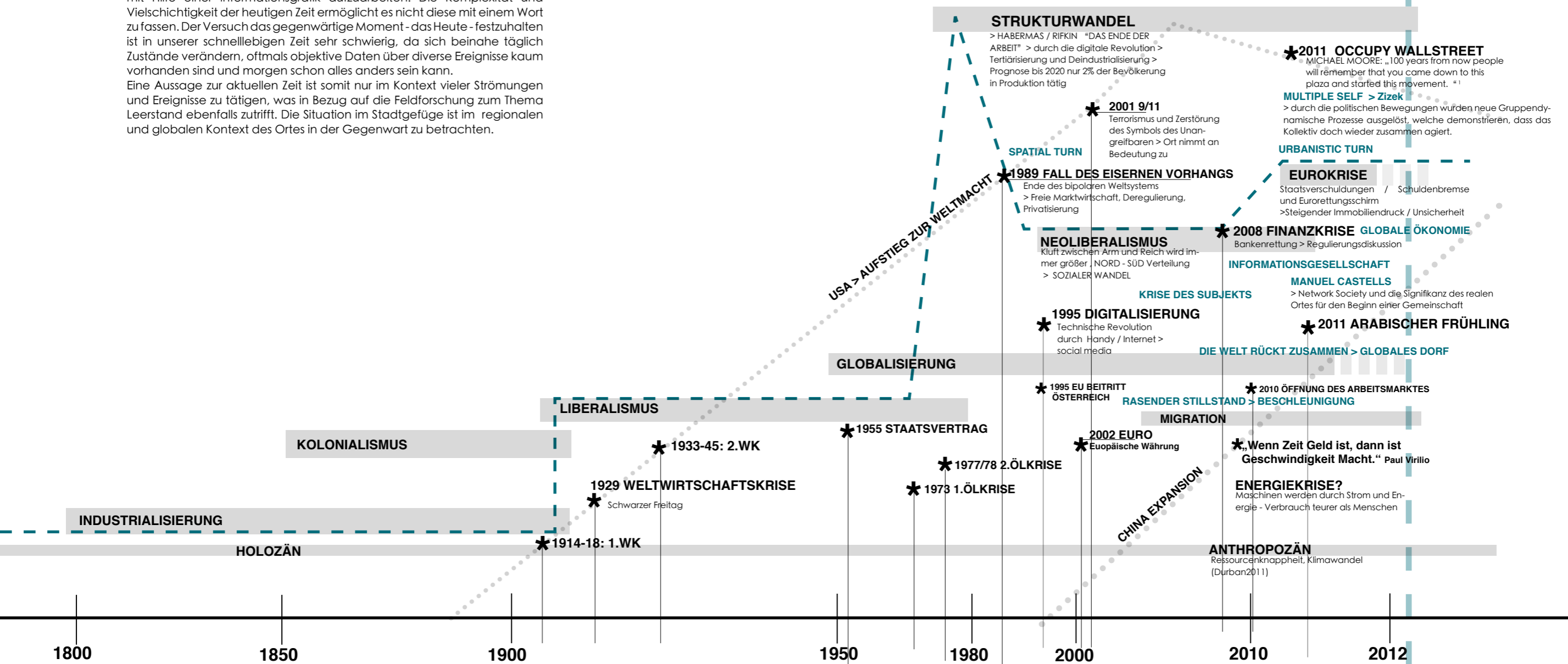
³ Koolhaas 1985, 63.

⁴ Vgl. Dissmann 2011, 25-29.

IN WELCHER ZEIT LEBEN WIR?

Im Zusammenhang mit der Aktualität des Themas Leerstand ist es unabdingbar diese Frage zu stellen, daher wurde versucht dies analytisch mit Hilfe einer Informationsgrafik aufzuarbeiten. Die Komplexität und Vielschichtigkeit der heutigen Zeit ermöglicht es nicht diese mit einem Wort zu fassen. Der Versuch das gegenwärtige Moment - das Heute - festzuhalten ist in unserer schnelllebigen Zeit sehr schwierig, da sich beinahe täglich Zustände verändern, oftmals objektive Daten über diverse Ereignisse kaum vorhanden sind und morgen schon alles anders sein kann. Eine Aussage zur aktuellen Zeit ist somit nur im Kontext vieler Strömungen und Ereignisse zu tätigen, was in Bezug auf die Feldforschung zum Thema Leerstand ebenfalls zutrifft. Die Situation im Stadtgefüge ist im regionalen und globalen Kontext des Ortes in der Gegenwart zu betrachten.

HEUTE



1 Michael Moore speech 'Occupy Wall Street' < http://www.mlive.com/entertainment/flint/index.ssf/2011/09/michael_moore_gives_speech_at.html>, in : <www.mlive.com>, 16.01.2012.
2 Vgl. Berié 2011



FELDFORSCHUNG

Die Wahrheit liegt im Feld
(Roland Girtler)

**Was ist das Schwerste von allem?
Was dir das Leichteste dünkt:
Mit den Augen zu schauen,
was vor den Augen liegt.**
(Johann Wolfgang von Goethe)¹

¹ Girtler 2009, 1.

FELDFORSCHUNG

DEFINITION

“Die Feldforschung ist eine empirische Forschungsmethodik, unter der die systematische Erforschung von Kulturen oder Gruppen in deren natürlichen Lebensraum verstanden wird. Sie ist primär deskriptiv (=beschreibend); das bedeutet, dass detaillierte Informationen über die Verhältnisse in der Umwelt gesammelt und untersucht werden. Darüber hinaus wird bei der Feldforschung darauf geachtet, den Blickwinkel der Untersuchung auf die Gesamtheit der Lebensverhältnisse zu richten und den Gesamtzusammenhang bzw. die bestehenden Beziehungen zu betrachten.”¹

Die erste Annäherung an Lend wurde durch das Filtern von BENUTZTEM und NICHTBENUTZTEM Raum vorgenommen. Dieses Seperieren ermöglichte, die Analyse von Verkehr und Nutzerschichten anfangs auszublenden, sodass wir uns völlig unvoreingenommen an die bestehende Situation annähern konnten.

UTENSILIEN

Fahrrad, Stifte, Stadtplan, Luftbild, Kamera

METHODE

Die Methodik der Bestandsaufnahme definierte sich hauptsächlich durch das Befahren jeder einzelnen Straße des LABORRAUMES mit dem Fahrrad.

Die Dokumentation wurde durch Fotografieren und in den Stadtplan eintragen vorgenommen, und später mit Hilfe der Vergabe von Nummern katalogisiert. Da nicht jeder Ort von außen zugänglich war, wurde das Überklettern von Zäunen, sowie das Betreten von abgesperrten Flächen durchaus zu einer zwingenden Methodik. Wofür auch böse Blicke bzw. neugierige Fragen, wie was man denn da mache?, gehörten zum Alltag der Feldforschung.

Die BESTANDSAUFNAHME DER FELDFORSCHUNG wurde an mehreren Tagen im JULI 2011 durchgeführt. Sämtliche von uns als Raumressource definierten Orte wurden in diesem Zeitraum entdeckt. Alle Leerstände und Brachen konnten nur von der Strasse aus diagnostiziert werden und wurden nach unseren Parametern der Mindestnutzung katalogisiert. Um die Hypothese weiter auszuarbeiten formulierten wir einerseits Definitionen für Leerstand und Brache und andererseits die Ziele der Arbeit, um so mit fixen Parametern die Feldforschung beginnen zu können.

LEERE

Die Dichotomie des Begriffs Leere zeigt sich deutlich in ihren teilweise antithetischen Qualitäten wahrnehmbarer Leere, äußert sich allerdings auch in charakteristischen Zuschreibungen wie Fülle und Fehlen, Luxus und Deprivation, Anwesenheit und Abwesenheit, Reinheit und Verschmutzung, Kontrolle und Kontrollverlust, Ordnung und Chaos.²

LEERSTAND + BRACHE

Als Leerstand wird ein Objekt bezeichnet, welches momentan an keinen Mietvertrag gebunden ist bzw. von keiner aktiven Nutzung in Verwendung ist. Die Brache hingegen definiert sich als eine ungenutzte Fläche. Der Unterschied zwischen Leerstand und Brache liegt nunmehr hauptsächlich auf gebautem und ungebautem Raum.

Zur genaueren Erklärung: eine reine Lagerung für einen ehemaligen Verkaufsladen, da es nicht der eigentlichen Funktion entspricht bzw. mit einer untergeordneten Nutzung versehen ist, als NICHTBENUTZT definiert worden.

¹ Institut für Medien und Bildungstechnologie: Feldforschung, (2012), <<http://qs.f.e-learning.imb-uni-augsburg.de/node/536>>, in: <<http://qs.f.e-learning.imb-uni-augsburg.de>>, 15.01.2012

² Dissmann 2011, 9.

KONVERSIONSFLÄCHE

Wikipedia “beschreibt in der Stadtplanung die Wiedereingliederung von Brachflächen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf oder die Nutzungsänderung von Gebäuden. Der Begriff entstand im Zuge der Umnutzung ehemaliger militärischer Anlagen (Konversionsflächen) und wurde speziell für diese verwendet. Im Laufe der Jahre fand der Begriff auch bei anderen Entwicklungsflächen Anwendung”³. In der Stadtplanung beschreibt Konversionsfläche den Vorgang der Transformation bzw. der Umnutzung der Leerstände und Brachen.

PERSPEKTIVENWECHSEL + STRATEGIE

“ZUERST ALLE RAUMRESSOURCEN aus dem Stadtgefüge FILTERN, dann mit sozialen und ökonomischen Daten ÜBERLAGERN”

Die gefundenen Raumressourcen werden mit einer Analyse der soziologischen und ökonomischen Situation im Stadtteil Lend überlagert. Durch die Verknüpfung der WEICHEN und HARTEN FAKTOREN mit den Stadtlücken, wird eine neue Perspektive auf den Stadtteil ermöglicht und liefert Antworten, welche in dem Kontext noch nie in diesem Ausmaß von seiten der Stadt Graz in Betrachtung gezogen wurden. Weiche Daten umfassen in diesem Kontext sämtliche Daten zur Sozialraumanalyse, während die Harten Faktoren vor allem die Ökonomische Beleuchtung der Situation vor Ort implizieren.

Die unterschiedlichen Perspektiven, einerseits die FROSCHPERSPEKTIVE im Zuge der Feldforschung (Bottom Up), andererseits die VOGELPERSPEKTIVE für die Analyse der soziologischen Faktoren mittels Statistiken und Grafiken, ermöglichen einen guten Ausgangspunkt für das Entwickeln von Strategie n und prozessorientierten Szenarien für Lend.

Das Projekt LENDLABOR bietet die Möglichkeit, ein neues Instrument für die Stadtplanung zu generieren, welches ermöglicht, flexibel in die Stadtentwicklung einzugreifen und auch spezielle Situationen, wie durch derartige Analysen zu erkennen. Dieses Instrument kann eine bedeutend nachhaltigere Planung ermöglichen, sodass ein Weiterbauen der Stadt in Zukunft wieder nach Konzept und Strategien verlaufen kann und nicht je nach Investor punktuell vorgenommen wird. Vor allem der ökologische Aspekt und das Planen nach einer Strategie für Bewohner, anstatt für die Investoren, soll mehr in den Vordergrund der Stadtplanung in Graz gerückt werden.

LENDLABOR soll die Strategie des Filterns von Raumressourcen und das Überlagern mit sozialen und ökonomischen Daten exemplarisch erklären, welche eine Möglichkeit für die Betrachtung und Auseinandersetzung mit Stadtvierteln darstellt.

Insbesondere soll durch das Thematisieren der LÜCKEN im Stadtraum auch ein etwas anderes Verständnis von Raumeignung innerhalb der Stadtgesellschaft diskutiert werden. Die Diskrepanz zwischen BESITZEN, aber NICHTNUTZEN und NICHTBESITZEN, aber NUTZEN soll minimiert, sowie ein stärkeres Bewusstsein über die Wichtigkeit dieser Raumressourcen soll vermittelt werden.

DIAGNOSE der RAUMRESSOURCEN

Katalogisiert wurden jene Objekte bzw. Flächen, welche augenscheinlich brach liegen oder durch keine “höhere” Nutzung in Verwendung stehen. Als mindere Nutzung werden in diesem Fall zum Beispiel Abstell- und Lagerflächen bezeichnet, welche in ihrer ursprünglichen Form eine andere Nutzung aufwiesen. Bewusst wurden kein Unterschied zwischen Gewerbe, Industrie, Wohnhaus und Brachen gemacht. Dadurch wurden sämtliche ORTE als RAUMRESSOURCE definiert, welche keine aktive Nutzung aufwiesen bzw. nicht im Alltag aktiv von Akteuren benutzt werden. Dadurch ergab sich für uns die Möglichkeit bestimmte Layer ein- und auszublenden.

Im Zuge der Feldforschung geht es nur um den ORT selbst, vollständig isoliert betrachtet, aus dem

³ Wikipedia: Konversionsfläche, <[http://de.wikipedia.org/wiki/Konversion_\(Stadtplanung\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Konversion_(Stadtplanung))>, in: <www.wikipedia.org>, 07.01.2012.

Kontext gefiltert. Rein mathematisch betrachtet werden jene Fragmente eines Stadtgefüges, welche zumindest einen KLEINSTEN GEMEINSAMEN NENNER aufweisen, eine RAUMLÜCKE zu sein, miteinander in Beziehung gesetzt. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, ORTE miteinander vergleichbar zu machen, welches mit konventionellen Stadtforschungsmethoden und Recherchen nicht möglich wäre.

Um das UNVORHERBESTIMMBARE, das NICHT PLANBARE und das ZUFÄLLIGE soll es gehen. Wir sehen die Arbeit eingebettet in einen großen Kontext von regionalen und überregionalen Prozessen. Der PROZESS DES ALLTAGS ist dabei das Hauptaugenmerk, denn ohne Akteure kann eine Stadt nicht Stadt sein, geschweige denn werden. Im Zuge der Szenarien sollen REIZE IM STADTGEFÜGE ausgelöst werden, um jene kategorisierten Orte für die Akteure und die Stadt wieder benutzbar zu machen.

Das Thema der nachhaltigen Kunst der Stadtplanung greift hierbei in das Projekt Lendlabor ein. Eine genauere Erläuterung der Bedeutung der Kunst in der Stadtplanung bzw. der globalen und regionalen Themen ist im Text NACHHALTIGE STADTPLANUNG. KUNST DER STADTENTWICKLUNG zu lesen.

POTENTIALFLÄCHEN VS. RAUMLÜCKEN

Im Zuge der SZENARIENENTWICKLUNG für einige exemplarische Raumressourcen aus dem Katalog wird versucht, gezielt der negativen Assoziation von Leerstand und Brachen entgegenzuwirken. Vor allem durch das Aufzeigen von Potentialen und Optionen, welche solche Räume bieten, soll ein Umdenken hinsichtlich der Stadt als Ressource begonnen werden. Nicht nur das Potential eines Neu- oder Umbaues, sondern auch temporäre Nutzungen sollen diskutiert werden.

EINDRUCK

Während der FELDFORSCHUNG hat für uns als Akteure das Aneignen dieser ORTE begonnen.

Durch einen Stadtteil zu gehen und nach ungenutzten Lücken zu suchen eröffnet einem eine ganz andere Sichtweise auf einen ansonsten durchaus vertrauten Ort. Nach den ansonsten ignorierten oder "vergessenen" Stellen im Raum bewusst zu suchen hat sich für uns als extrem reizvoll herausgestellt.

Während der Feldforschung in der Stadt konnten wir durch zufällig entstandene Gespräche mit Akteuren vor Ort bereits viel über die "Geschichte" einiger Standorte erfahren.

Das Ziel bei der Feldforschung, herauszufinden seit wann ein Objekt genau leersteht, stellte sich als sehr schwierig heraus, da es oftmals keinen exakten Zeitpunkt zwischen dem Übergang von Nutzen und nicht Nutzen gibt. Dieser Vorgang ist vielmehr als PROZESS zu verstehen und muss deshalb für jedes Objekt spezifisch diskutiert werden.

Folglich kann bei einem ehemaligen Gewerbebetrieb der Zeitpunkt der Schließung relativ leicht festgestellt werden. Während bei privaten Wohnhäusern vom Auszug bis zur Verwendung für mindere Funktionen und dem völligen Verlassen des Objektes meist kein exakter Zeitpunkt mehr definierbar ist. Da es keine öffentliche Meldungspflicht bei Leerstand gibt, kann der Zeitpunkt des Verlassens kaum mehr diagnostiziert werden.

EINE MOMENTAUFNAHME, EIN SCAN DER STADTSITUATION NACH RAUMRESSOURCEN SOLLTE ZUMINDEST JÄHRLICH UNTERNOMMEN WERDEN, UM IN DER ÜBERLAGERUNG DIE TRANSFORMATIONEN UND DIE KONSTANTEN BEOBACHTEN ZU KÖNNEN, SOWIE GEZIELT HANDELN ZU KÖNNEN!






LEGENDE+BEGRIFFSDEFINITIONEN

KATALOG DER RAUMRESSOURCEN

Die Grundkategorien, welche für den KATALOG der RAUMRESSOURCEN herangezogen wurden, sind Baujahr, Grundfläche, bebaute Fläche, Gebäudehöhe und das Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Grundfläche, sowie die zulässige und gebaute Dichte.

In einem weiteren Schritt wurde für jeden ORT dessen Geschichte anhand der Unterlagen des Stadtarchives recherchiert.

KATEGORIE BESTAND ECKDATEN

	BAUJAHR
	BRACHFLÄCHE [m ²]
	LEERSTAND [m ²]
	GEBÄUDEHÖHE [m]
	VERHÄLTNIS BEBAUTE FLÄCHE : GRUNDFLÄCHE [%]
	0,8 KG+WA 0,3-2,5 GEBAUTE DICHTEN FLÄCHENWIDMUNG ZULÄSSIGE DICHTEN

NUTZUNG

	GEWERBE
	WOHNEN
	DIENSTLEISTUNG
	EINKAUFEN
	BILDUNG
	BAR
	RESTAURANT

KATEGORIE IDEE



KEINE IDEE FÜR ZUKÜNFTIGE VERWENDUNG BEKANNT > VERWERTBARE RAUMRESSOURCEN
Diese Kategorie beschreibt, dass noch jegliche zukünftige Entwicklung möglich ist. In diesem Sinne wird sie für Objekte, als auch für Brachen verwendet, sofern keine neuen Planungen bekannt sind.



IDEE FÜR NEUE NUTZUNG BEREITS VORHANDEN
Diese Kategorie wird angewendet, sofern eine Idee für eine Weiternutzung bereits angedacht wurde bzw. in Verhandlung ist und zumindest thematisiert wurde.



NEUE PLANUNG / BAU BEREITS RECHTLICH BESTÄTIGT
Das Piktogramm des Stempels steht für ein bereits mit Baubescheid bestätigtes Projekt (Umbau oder Neubau der Raumressource)

KATEGORIE OPTION



KLEINER UMBAU

Diese Kategorie schließt sowohl freie Flächen als auch Objekte ein. Beispielsweise können durch kleinere Interventionen für diverse Nutzungen Raum geschaffen werden. Diese könnten im Zuge von Aneignung auch durch diverse Akteure selbst vorgenommen werden und sollen temporäre Nutzungen ermöglichen. Das Abbauen eines Zaunes bzw. einer Begrenzung könnte im Falle einer brachliegenden Fläche bereits eine temporäre Nutzung für diverse Akteure bedeuten. Bei Gebäuden dieser Kategorie ist aufgrund der relativ gut erhaltenen Bausubstanz eine sofortige Umnutzung nur mit kleineren Umbauarbeiten verbunden.



GESAMT RENOVIERUNG

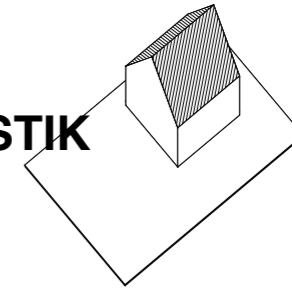
Aufgrund des wahrscheinlich langen leerstehens des Objekts ist eine komplette Renovierung der Bausubstanz notwendig, bevor es zu einer neuen Nutzungen der Raumreserven kommen kann. Jegliche Baumaßnahmen sind bei jedem Objekt einzeln abzuklären bzw. neu zu bewerten. Um diese Objekte allerdings tatsächlich nutzen zu können, muss vorher Geld investiert werden, wodurch sich sofortige temporäre Nutzungsmöglichkeiten durch diverse Akteure eher ausschließen lassen.



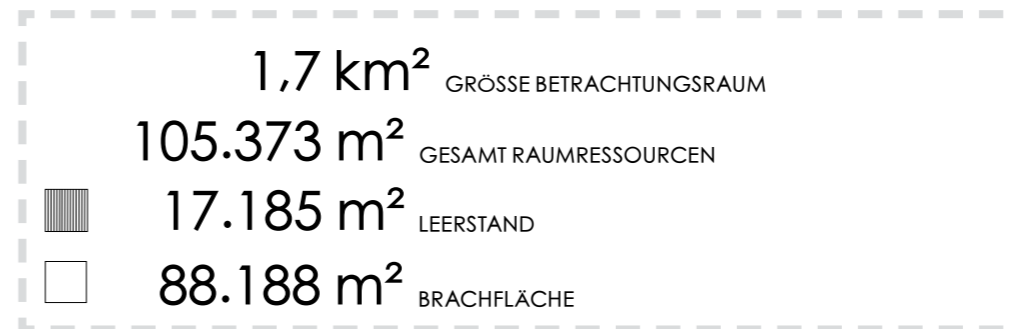
ABRISS

Diese Kategorisierung schließt eine Renovierung aus, da diese aufgrund des starken Verfalls unrentabel erscheint und auch eine temporäre Nutzung nicht ermöglicht. Das Objekt, vor allem die Fassade könnte von Künstlern etc. bespielt werden, um somit zumindest einen positiven Effekt für die Umgebung zu erzielen.

ÜBERSICHTSPLAN + STATISTIK der RAUMRESSOURCEN

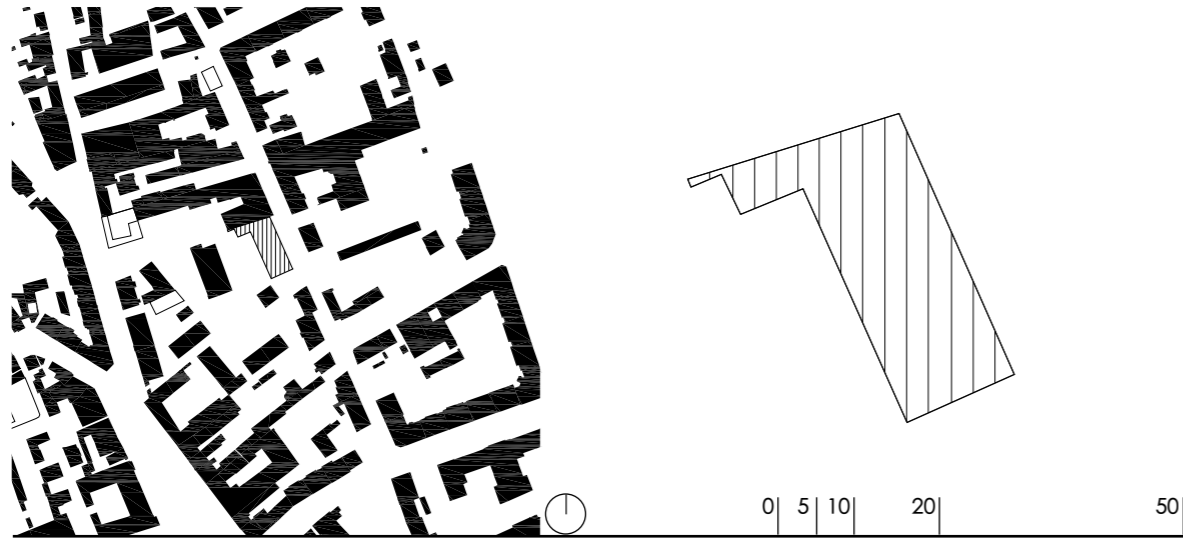


STATISTIK GESAMT



LISTE

01	NEUBAUGASSE 47	23	WIENERSTRASSE 57
02	NEUBAUGASSE 55	24	WIENERSTRASSE 74
03	NEUBAUGASSE 66	25	JOSEFIGASSE 73
04	ZEILERGASSE 55	26	LENDKAI 23
05	BIENENGASSE 40 HACKHERGASSE 2	27	LENDKAI 25
06	ZEILERGASSE 32	28	LENDPLATZ 43 - FELLINGERGASSE 12
07	GRÜNE GASSE 7	29	FELLINGERGASSE 8-10
08	GRÜNE GASSE 9-15	30	FLOSSLENDSTRASSE 9
09	GRÜNE GASSE 17	31	WIENERSTRASSE 12
10	GRÜNE GASSE	32	WIENERSTRASSE 123
11	KEPLERSTRASSE 114	33	KALVARIENBERGSTRASSE 41
12	HACKHERGASSE 46	34	SIGMUNDSTADL 36
13	BABENBERGERSTRASSE 107	35	MÜHLGANG 12A
14	BABENBERGERSTRASSE 104	36	SIGMUNDSTADL 9
15	BABENBERGERSTRASSE 119	37	SIGMUNDSTADL 13
16	ANNENPASSAGE	38	SIGMUNDSTADL 43A
17	BAHNHOFSGÜRTEL 57	39	LENDPLATZ 40 - NEUBAUGASSE 2
18	BAHNHOFSGÜRTEL HALLE 3	40	KALVARIENBERGSTRASSE 32 - DORNGASSE 2
19	BABENBERGERSTRASSE 75	41	KALVARIENBERGSTRASSE 15
20	BABENBERGERSTRASSE 88 / MARIENGASSE	42	AUSTEINGASSE 13
21	GHEGAGASSE- BABENBERGERSTRASSE	43	KALVARIENBERGSTRASSE 4
22	ANNENSTRASSE 24A		



* NEUBAUGASSE 47

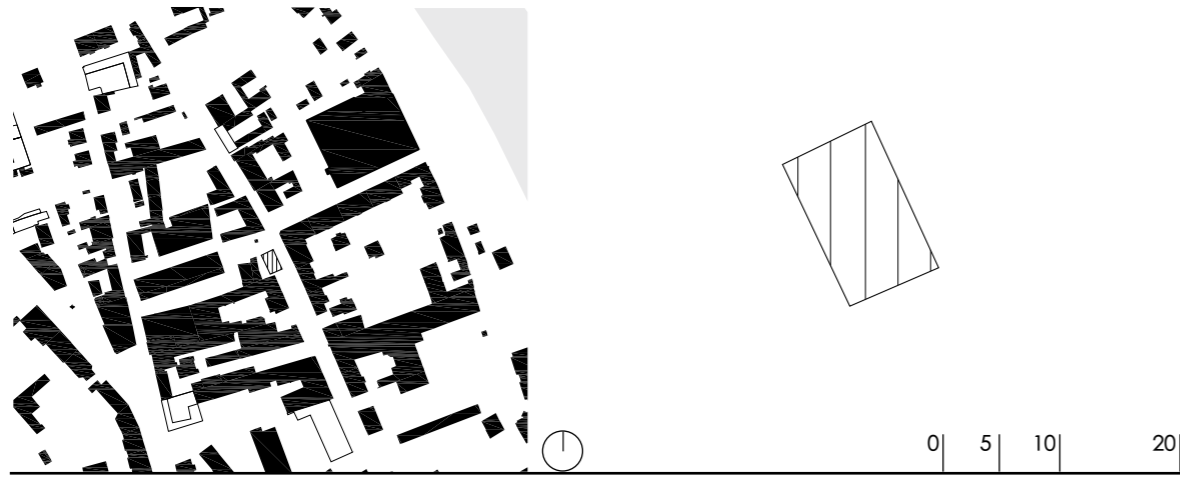
Entlang der Neubaugasse steht das Gebäude der ehemaligen ROBERT BIEBER LEDER FABRIK IN GRAZ.
 Das Areal der Leder Fabrik ist bedeutend größer, wird allerdings größtenteils noch verwendet.
 Aufgrund der Lage direkt hinter dem Lendplatz und der Typologie ist eine Nachnutzung durchaus denkbar und wünschenswert.
 Die Bausubstanz kann aufgrund der Beurteilung von außen als relativ gut eingeschätzt werden. Durch geringe Renovierungsarbeiten könnte das Gebäude sehr schnell wieder belebt werden.

1899 665 m² 665 m² 7.0 m 100 %

	ehemalige Robert Bieber Lederfabrik in Graz
	aus den Recherchen hervorgehend, gibt es keine neue Nutzungskonzepte für die Fabriksbrache
	OBJEKT könnte schnell wieder Verwendung finden, vor allem durch seine Größe bietet es viele Möglichkeiten



*01



* NEUBAUGASSE 55

Dieses zweistöckige Objekt, welches im Jahr 1851 von Frau Franziska Haindl erbaut wurde, liegt heute verlassen in der Neubaugasse. 1923 wurde um Bewilligung eines Zimmereinbaus im Hofgebäude der Liegenschaft angesucht. 1948 brannte ein Teil des Dachgeschosses ab, welcher folglich wieder aufgebaut wurde. Im städtischen Gefüge weist dieses Objekt eine sehr geringe Gebäudehöhe auf. Es ist eines der wenigen, heute noch bestehenden, Wohnhäusern der ehemaligen Murvorstadt.

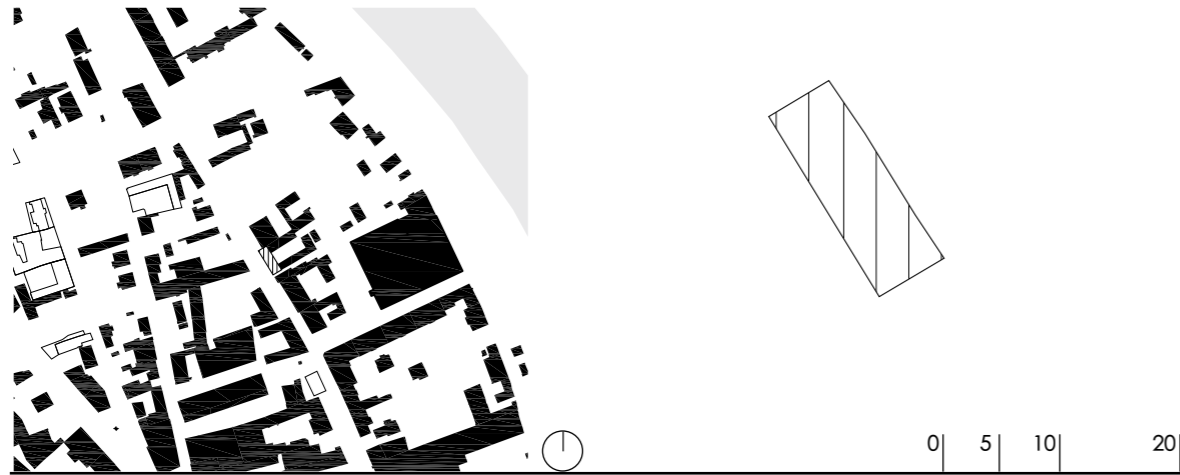
1851 119 m² 119 m² 5.5 m 100 %

KG+WA
0,3-2,5

	Wohnhaus
	keine Idee für eine Wiederverwertung bekannt
	um wieder als Wohnhaus genutzt werden zu können, müsste eine größere Renovierung durchgeführt werden



*02



* NEUBAUGASSE 66

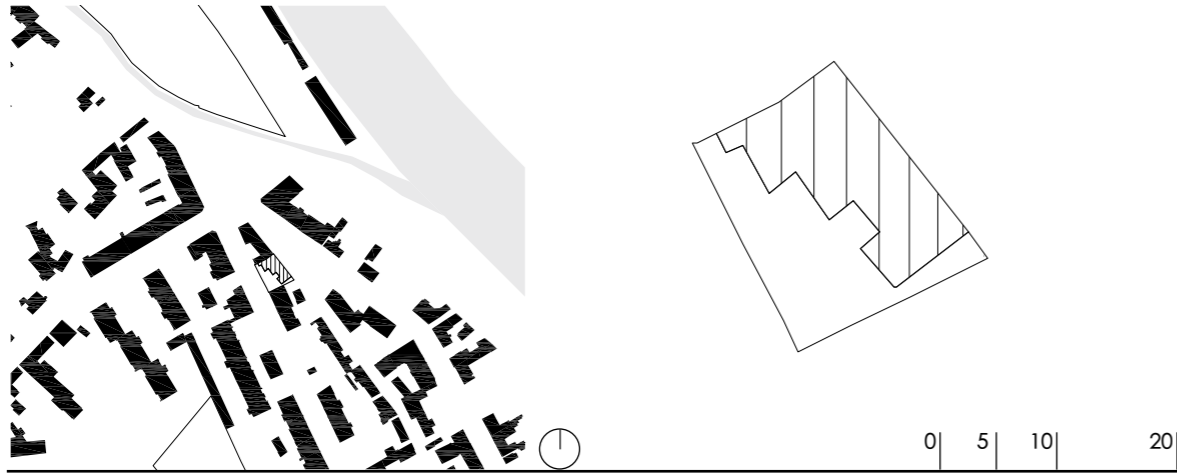
Das damalige Gasthaus "zum Taxi-Franzl" forderte 1924 eine Bewilligung zur Errichtung einer Holzlagerhütte und einen Zubau einer Veranda an der Ostseite des Wohnhauses. Die Schutzpolizei ermahnte den Gastwirt 1939 der Einlagerung von Brennmaterial in der im Innenhof gelegenen Kegelbahn, um zukünftige Feuer zu verhindern. Soweit aus dem Stadtarchiv bekannt, wurde das Geschäftsgebäude noch einmal durch einen Zubau erweitert. Ein Eigentümerwechsel machte aus dem Gasthaus "zum Taxi-Franzl" das heutige Cafe-Charly.

1858 119 m² 119 m² 5.5 m 100 %

	Bar und Cafe Charly
	noch keine zukunftsweisende Idee für eine Umnutzung bekannt
	bereits durch kleine Umbauarbeiten wäre eine Nachnutzung möglich



*03



* ZEILERGASSE 55

1881 wurde erstmals ein einstöckiges Wohngebäude auf dem zwischen Zeilergasse und Grüne Gasse liegenden Grundstück erbaut. Im Jahr 1963 wurde das bestehende Dachbodenzimmer zu einem Dachgeschoß für Wohnzwecke ausgebaut. Die letzte bauliche Tätigkeit wurde 1974 vorgenommen, indem ein Zubau an der Nordseite des Wohnhauses errichtet wurde.

Am Rande des Grundstücks steht ein 1662 errichteter Bildstock in Tabernakelform, welcher den ehemaligen Wallfahrtsweg zur Kalvarienbergkirche kennzeichnet.

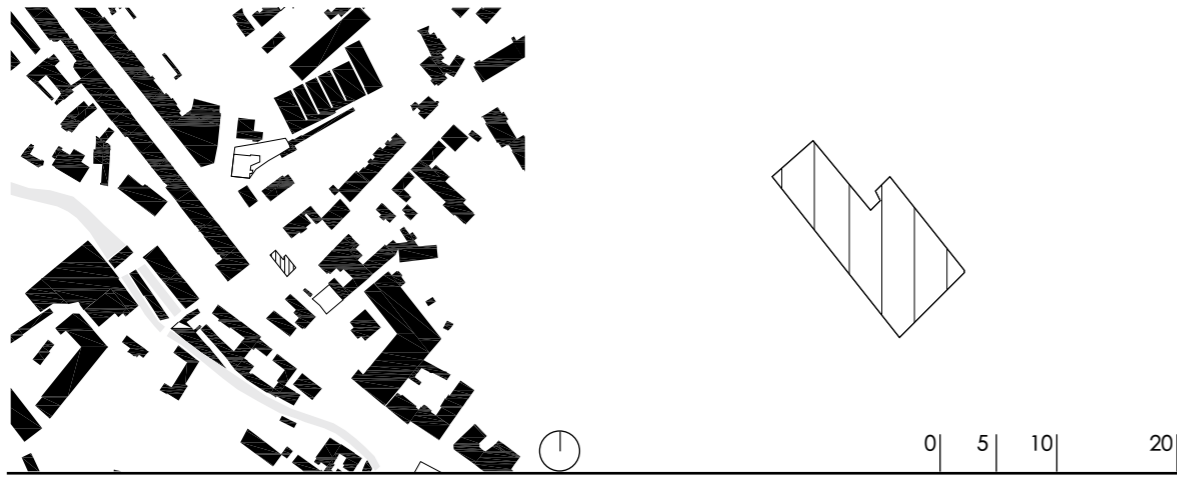
An der Fassade des Hauses ist zwar ein Schild einer Baufirma angebracht, allerdings wurde die Renovierung bisher anscheinend nicht vorgenommen.

1881 341 m² 174 m² 5,5 m 49:51 0,8

	Wohnhaus
	keine baulichen Maßnahmen bekannt
	vermutlich wären Umbauarbeiten größeren Ausmaßes nötig, um das Objekt wieder zum Wohnen nutzen zu können



*04

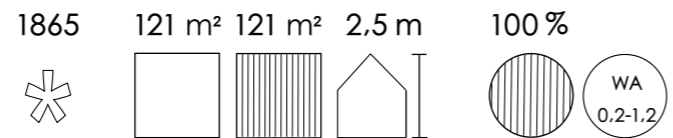


* HACKHERGASSE 2
BIENENGASSE 40

Der Leerstand an der Ecke Bienengasse – Hackergasse war laut Recherche im Erdgeschoss schon immer ein Geschäftslokal. Das Obergeschoss konnte mittels Feldforschung als bewohnt deklariert werden

1953 kommt es erstmals zu einem Ausbau der Schaufenster und der Vitrinen des ehemaligen Kaufhauses H. Ableitinger. Eine zweite Umgestaltung der Straßenfront gab es 1955. Dabei wurde ein Teil des Schaufensters geschlossen und die gesamte Geschäftsfassade renoviert.

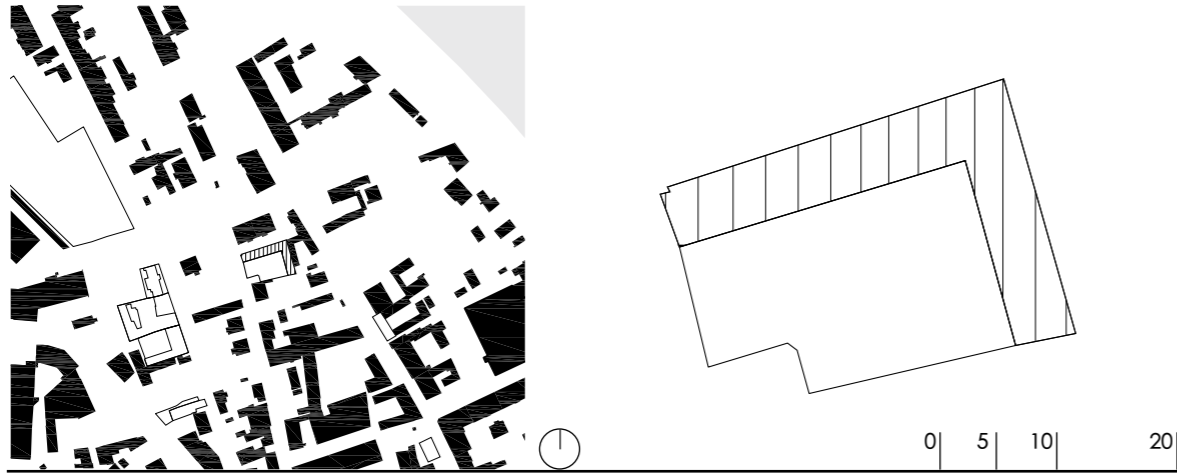
Im Moment steht das Geschäftslokal leer und es sind keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung erkennbar.



	ehemaliges Kaufhaus H. ABLEITINGER
	keine neue Nutzung ersichtlich
	Geschäftslokal wäre ohne größeren Aufwand sofort nutzbar und könnte durch seine Lage an einer Kreuzung hohes Potential bieten



*05



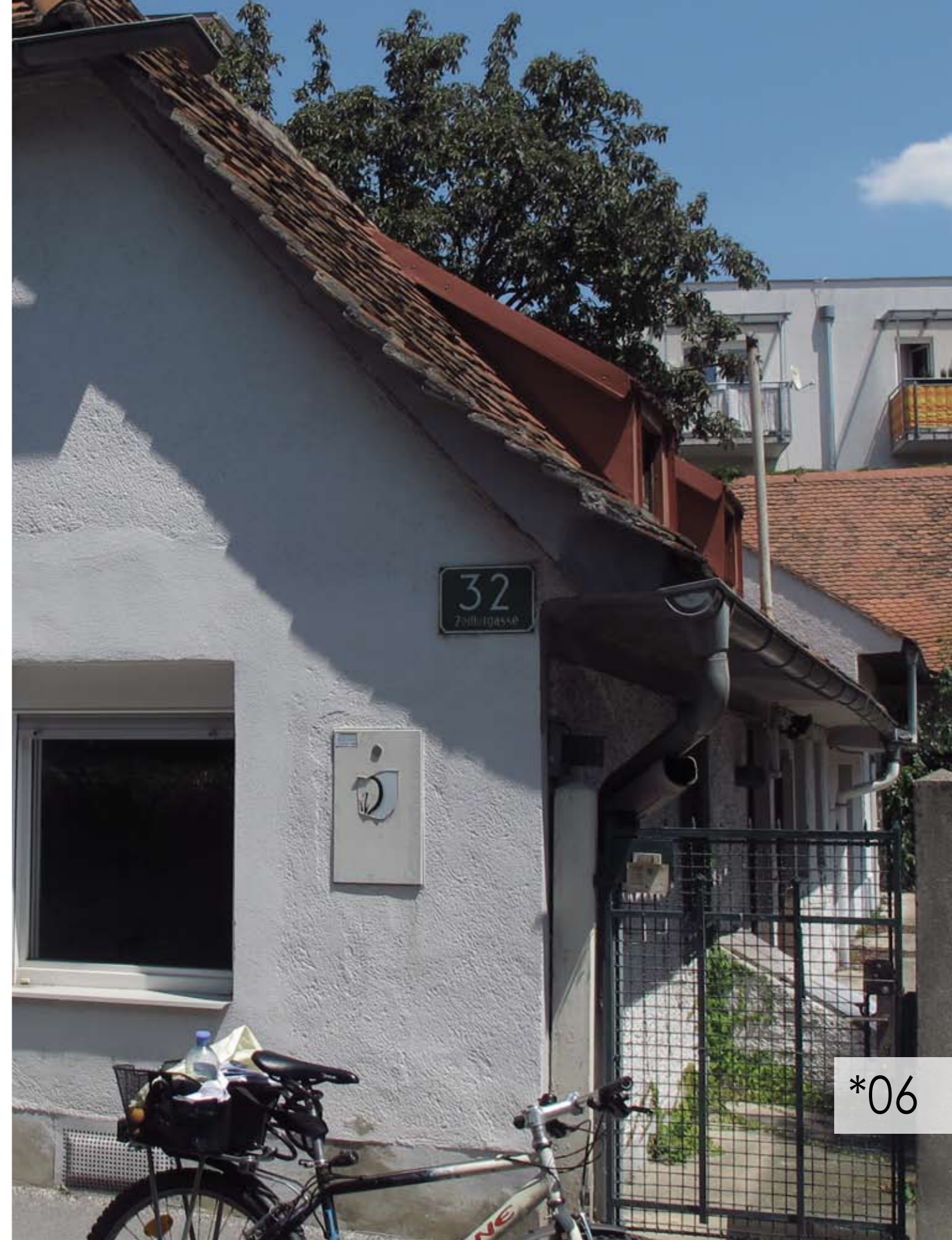
* ZEILERGASSE 32

Das Objekt wurde 1901 zu Zwecken einer Binderwerkstätte mit Feuerküche und Wagenschuppen erbaut. 1953 kam es zu einer Werkstättenerweiterung und Instandsetzung. Vermutlich gab es 1958 einen Besitzerwechsel, welcher Umbauten am Bestand vornahm. Im vorderen Teil wurde das Objekt zu einem Wohngebäude mit Hof und im rückwärtigen Teil zu einer Werkstätte adaptiert.

Von außen kann man eine Renovierung durch neue Fenster feststellen, jedoch ist keine aktive Nutzung erkennbar.

1868 662 m² 272 m² 5.5 m 46:54 0.5

		BINDERWERKSTÄTTE und später WOHNHAUS
		keine neue Nutzung ersichtlich - wahrscheinlich bis vor kurzem bewohnt
		Leerstand weist relativ guten Zustand im vorderen Trakt auf, wodurch eine Wiederverwendung sehr schnell möglich wäre



*06



* GRÜNEGASSE 7
WIENERSTRASSE 20

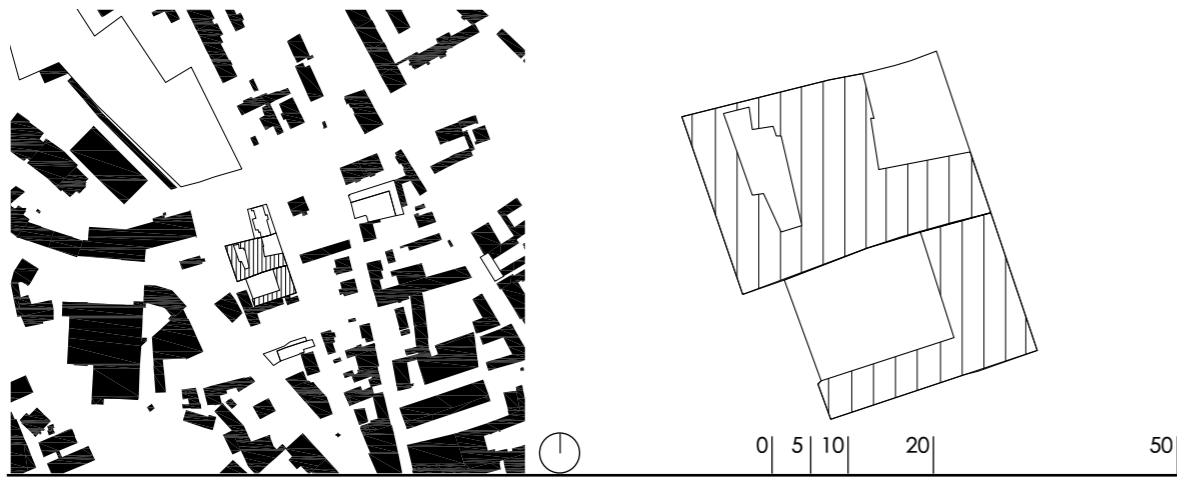
Dieses Objekt ist am Beginn des 19. Jahrhunderts als Teil einer der größten Gewerbebetriebe in Lend erbaut worden. Aufgrund der einzigartigen Typologie im städtischen Gefüge fungiert das Gebäude als Zeitzeuge der damaligen Kaiserzeit. Die rasanten Änderungen durch den Industrialisierungsfortschritt erinnern an die gewerbliche Geschichte der ehemaligen Murvorstadt. Im Moment wird das Erdgeschoss als private Autowerkstätte und die restlichen Flächen als Lager verwendet. Eine Erhaltung des Gebäudes bzw. eine neue Nutzung der Flächen wäre für das städtische Umfeld wünschenswert.

1928 268 m² 154 m² 5.5 m 42:58 0.8

	vermutlich FEUERSTÄTTE eines ehemaligen Gewerbebetriebes der Murvorstadt
	neue Idee für Umbau oder Wiederverwendung nicht bekannt
	Objekt in sehr desolatem Zustand > für temporäre Nutzungen geeignet - für langfristige Verwendung ist eine umfassende Renovierung notwendig



*07

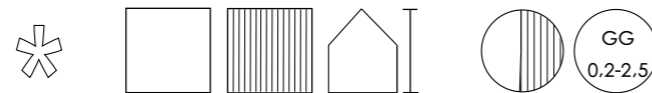


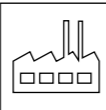


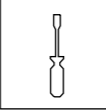
* GRÜNE GASSE 9-15, 15a

Das leerstehende Areal der ehemaligen KANNA Tischlerei geht im Bereich Grüne Gasse 9 auf eine Stallung und ein Hofhaus zurück. Über zwei Generationen hinweg wohnte und arbeitete im Bereich Grüne Gasse 9 ein Selchmeister. Erst 1953 ging das Eigentumsrecht an Herrn Vinzenz Tschernokomen über, der das bewohnte Hofhaus abreißen ließ.

Im Bereich der Grüne Gasse 15 + 15a befand sich bereits seit 1907 eine Kunst und Möbeltischlerei der Familie Tschernokomen. Gefertigt wurden vorallem Schlaf - und Speisezimmereinrichtungen, sowie Kücheneinrichtungen in allen Stilarten, Büromöbel, Geschäftseinrichtungen und Portale.

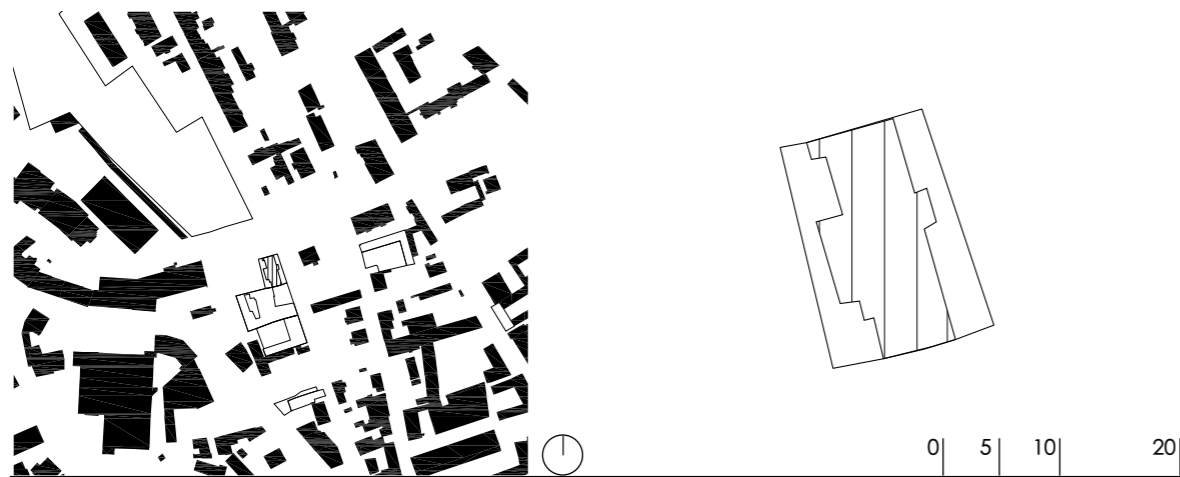
1929 1.365 m² 846 m² 3,5 -5m 49:51 0.7



		SELCHMEISTER und KUNST-MÖBELTISCHLEREI
		keine neue Nutzung definiert
		von außen ist die Brache relativ stabil und könnte für diverse Werkstattarbeiten mit geringem Aufwand wieder funktionstüchtig werden



*08



* GRÜNE GASSE 17

Laut DEHIO Graz stammt der Baukern des Wohnhauses bereits aus dem 17. Jahrhundert und ist somit eines der ältesten Gebäude in der näheren Umgebung. An der Fassade befindet sich das Fresko 'Mariahilfsgnadenbild' nach de Pomis, welches 1964 von H.T. Hofer restauriert wurde.

Im Jahre 1924 wurde das Dachgeschoss von Frau Rosalia Wildmoser in zwei weitere Wohneinheiten ausgebaut.

1984 muss das Haus bereits im Besitz von Salis Braunstein gewesen sein, da die Firma den Abriss, der sich am Grund befindenden Wagenhütte, beantragte.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, jedoch ist es ein wichtiger Zeitzeuge der damaligen Murvorstadt.

1867 179 m² 160 m² 7,5 m 43:57 1,5

	WOHNHAUS
	keine neue Nutzung definiert
	ist dem Verfall hingegeben und kann demnach nur mit sehr großem Aufwand wieder benutzbar gemacht werden



*09



* GRÜNE GASSE

Die Brache war früherer Standort von mehreren Glashäusern, der sogenannten ERWERBSGÄRTNEREI, und einem betriebszugehörigen Wohnhaus, welches jedoch vor einiger Zeit abgerissen wurde.

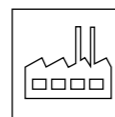
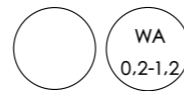
Seit März 2009 gibt es einen Bebauungsplan der GWS für die Liegenschaft, welche mit einer Wohnanlage bebaut werden soll. Mittlerweile ist ein Abschnitt des Bauvorhabens im Norden des Grundstücks abgeschlossen.

Die seit dem Abriss unbebaute Fläche - 6097 m² - könnte in der Zwischenzeit durchaus für Sport- und Freizeitaktivitäten Verwendung finden.

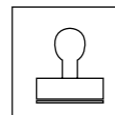
11.597 m²



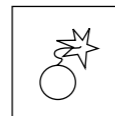
100 [%]



ERWERBSGÄRTNEREI



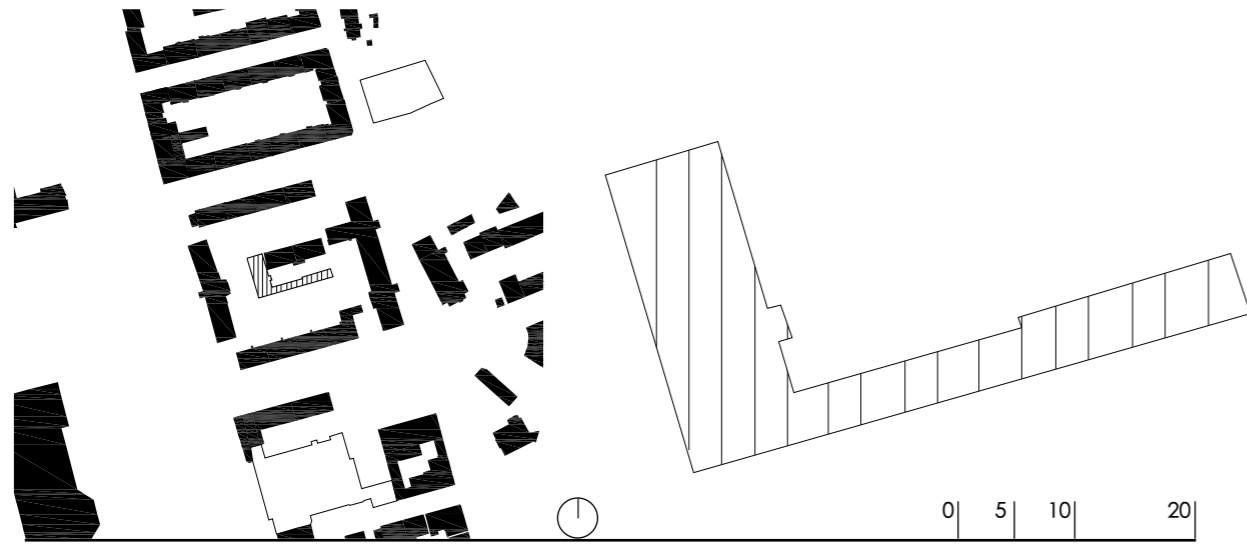
BEBAUUNGSPLAN FÜR EINE
WOHNANLAGEBEREITS SEIT
2009



Gärtnerei bereits abgerissen
> ohne großen Aufwand
wären viele temporäre
Nutzungen möglich



*10



* KEPLERSTRASSE 114

Das bestehende Objekt ist ein Relikt einer großen Bierbrauerei die sich in städtischem Besitz befindet, und wurde ehemals als Sommerbierkeller mit Salon erbaut. Nebenan wurden Fass Magazine und weitere Lagerhallen errichtet, welche sich bis Anfang des 20. Jahrhunderts über das gesamte Areal bis hin zur Keplerstraße und derGhegagasse erstreckte.

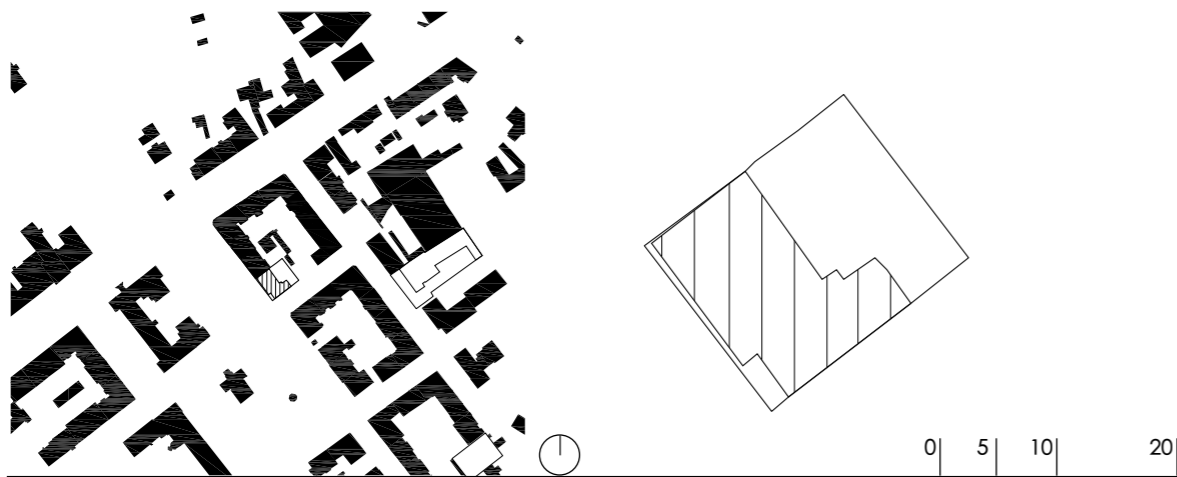
1900 wurde im westlichen Teil des Objektes ein Umbau zu einem Kanzleigebäude vorgenommen. 1930 wurde der auf dem Foto erkennbare Ausbau des Daches von der damaligen Weingroßhandlung Pugn & Co beantragt. Zuletzt hat die Firma Schäffer GesmbH Weinkellerei & Flaschenweinspezialist das Gebäude gemietet.

1846 510 m² 510 m² 3-5.0 m 100 [%]

		ehemaliger Bierkeller und Salon, später WEINKELLEREI
		ein Verkauf oder neuer Mieter ist derzeit nicht bekannt
		nach Beurteilung von außen sind größere Renovierungstätigkeiten nötig



*11



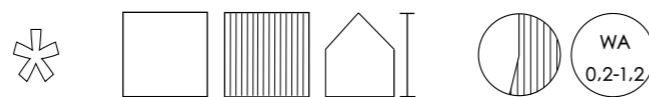
* HACKHERGASSE 46

Aus dem Jahr 1891 existieren Anträge, in denen um die Errichtung von 5 Geschäftslokalen inklusive Kostenschätzung an der zentralen Lage Hackhergasse und Fröbelpark angesucht werden.

1949 wurde das Bauansuchen eingereicht. Nach der Fertigstellung des Umbaus und der Gestaltung der Fassade in funktionalem Stil, wurde darin eine Konditorei Frau eröffnet. 1959 wurde ein Gastgarten angelegt. Im Jahre 1978 wurde für das Café erstmals auch eine WC-Anlage errichtet.

Auf eine Nutzung vor dem Leerstand weisen Werbetafeln des Inneneinrichtungsstudios der Tischlerei SCHRANZER hin.

1891 400 m² 208 m² 5,5 m 48:52 0,52



		EHEMALIGE KONDITOREI und GESCHÄFTSFLÄCHE
		bisher keine neuen Nutzungen bekannt
		Flächen könnten mit einer Renovierung für diverse Nutzungen wieder aktiviert werden



*12



*** BABENBERGERSTRASSE 107**

Der denkmalgeschützte Leerstand in der Babenbergerstraße 107 befindet sich am Rand eines großen Gewerbegebiets. Zum Großteil beinhaltete das Gebäude Wohnungen für die Mitarbeiter der Fabrik, da es ursprünglich direkt an den Fabrikshof angeschlossen war. 1963 ließ sich der Großhandel „Fruchtunion“, welcher mit Obst und Gemüse handelt, auf dem Areal nieder. Heute gehört das Grundstück einschließlich des leerstehenden Wohngebäudes der Firma Lackner & Urnitsch. Von außen ist außer der Lagerung diverser Utensilien keine Nutzung zu erkennen. Da es sich um ein historisch interessantes Gebäude handelt, sollte es unbedingt vor dem totalen Verfall geschützt werden.

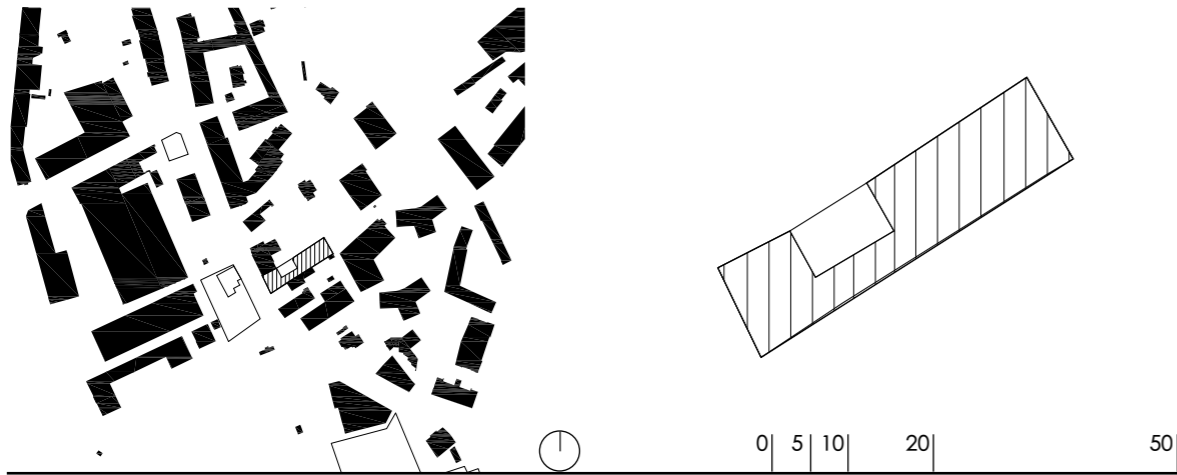
1848 1.053 m² 176 m² 9,0 m 83:17 0,4



	WOHNHAUS für FABRIKSARBEITER der FRUCHTUNION
	bisher keine Umbau oder Renovierungspläne bekannt
	Gebäude unter DENKMALSCHUTZ > sollte dringend renoviert werden, um es auch wieder nutzen zu können



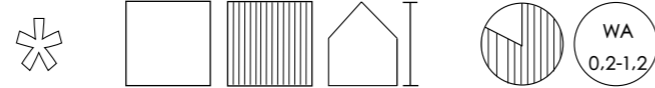
***13**



* BABENBERGERSTRASSE 104

Das Haus wurde 1929 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Den Schildern an der Fassade zufolge wurde das Objekt gewerblich genutzt und könnte ohne großen Renovierungsaufwand schnell wieder benutzt werden.

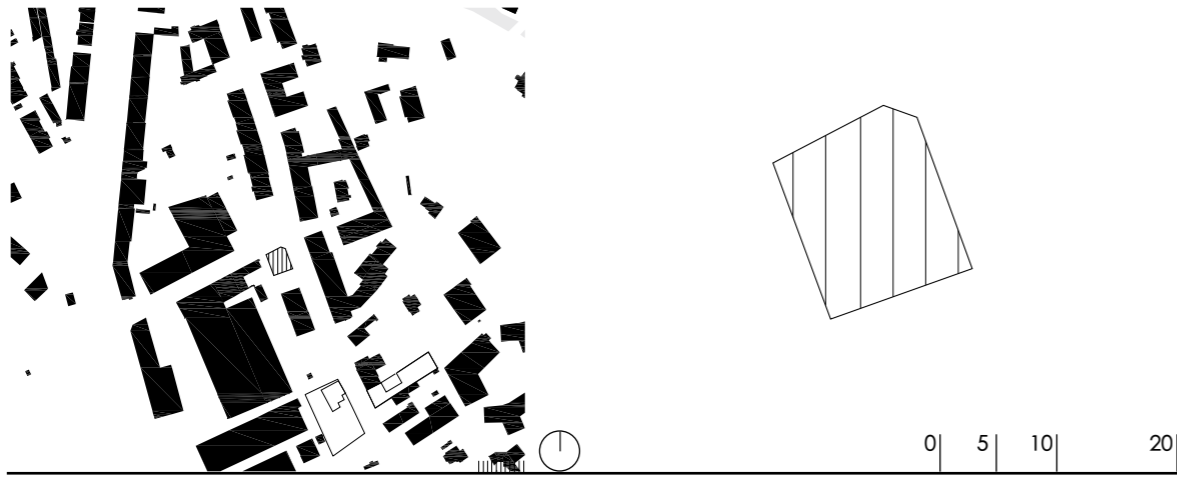
1929 586 m² 503 m² 8.0 m 15:85 1.2



		WOHNEN im OG GEWERBE im EG
		keine neue Nutzung erkennbar
		durch kleinere Adaptierungen könnte das Gebäude schnell wieder Verwendung finden



*14



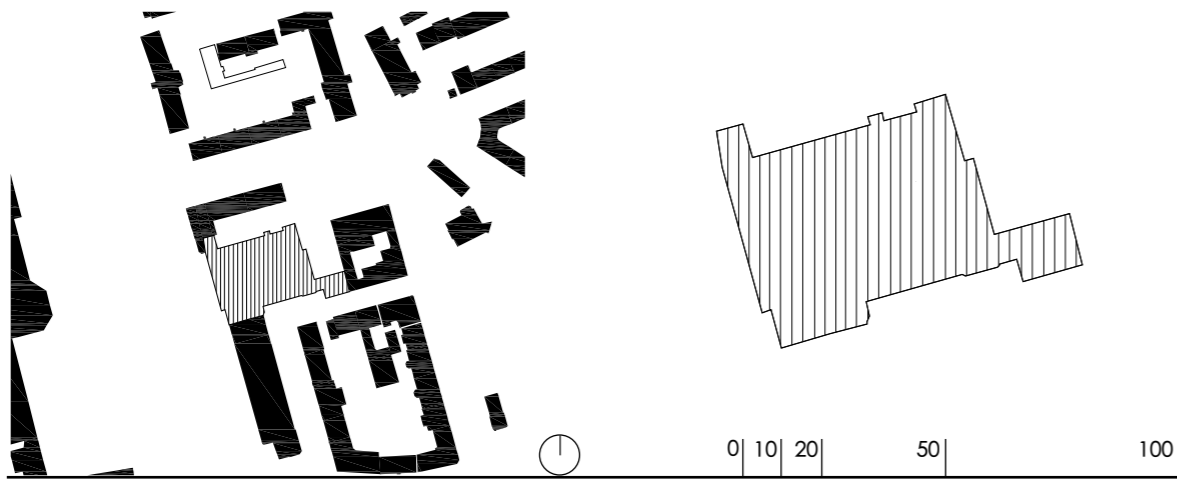
***BABENBERGERSTRASSE 119** Bereits 1873 hat es, den Unterlagen des Stadtarchives zufolge, eine erste Bebauung geben. Der Grundbesitzer Josef Kogler reichte 1945 ein Ansuchen für ein Wohngebäude mit Geschäftsflächen im Erdgeschoss ein. Im Geschäftsbereich richtete Herr Kogler seinen eigenen Fleischerei- und Selchbetrieb ein. Im Innenhof gibt es noch ein dazugehöriges einstöckiges Betriebsgebäude für Lagerzwecke. Von außen scheint das Gebäude noch in relativ gutem Zustand zu sein und könnte durchaus im Obergeschoss noch bewohnt sein. Da sich allerdings im Zuge der Feldforschungen nie etwas verändert hat (Rollläden immer geschlossen) gehen wir davon aus, dass es im Moment gänzlich unbewohnt ist.

1873 206 m² 206 m² 2.5 m 100 [%]

	WOHNUNG im OG ehemalige FLEISCHEREI im EG
	bisher keine neue Nutzung erkennbar
	durch kleinere Adaptierungen könnte das Gebäude schnell wieder Verwendung finden



***15**



* ANNENPASSAGE

Durch die Eröffnung vieler Einkaufszentren in der Umgebung, wie dem Citypark oder Shopping Nord, hat die Kaufkraft deutlich abgenommen und einer der wichtigsten und größten Mieter, Saturn, ist von der Annenpassage in ein anderes Kaufhaus übersiedelt.

Nun stehen seit mehr als drei Jahren viele Verkaufsflächen leer. Auch im Erdgeschoss mussten aufgrund schlechter Umsätze viele Geschäfte schließen. Es besteht allerdings die Chance, dass der Umbau der Straßenbahnstation am Hauptbahnhof eine positive Auswirkung und gleichzeitig eine Wiederaktivierung des Standorts Annenpassage ermöglichen.

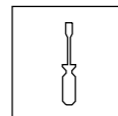
1983 3.355 m² 3,5-6,0 m 100 [%]



GESCHÄFTSFLÄCHEN >
SATURN Elektrohändler



durch viele Werbeaktionen wurde versucht, die Flächen zu attraktivieren und neue Mieter zu finden



die Verkaufsflächen sind bezugsfertig > müssten nur auf den Mieter adaptiert werden

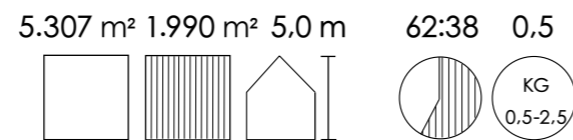


*16



* BAHNHOFSGÜRTEL 57

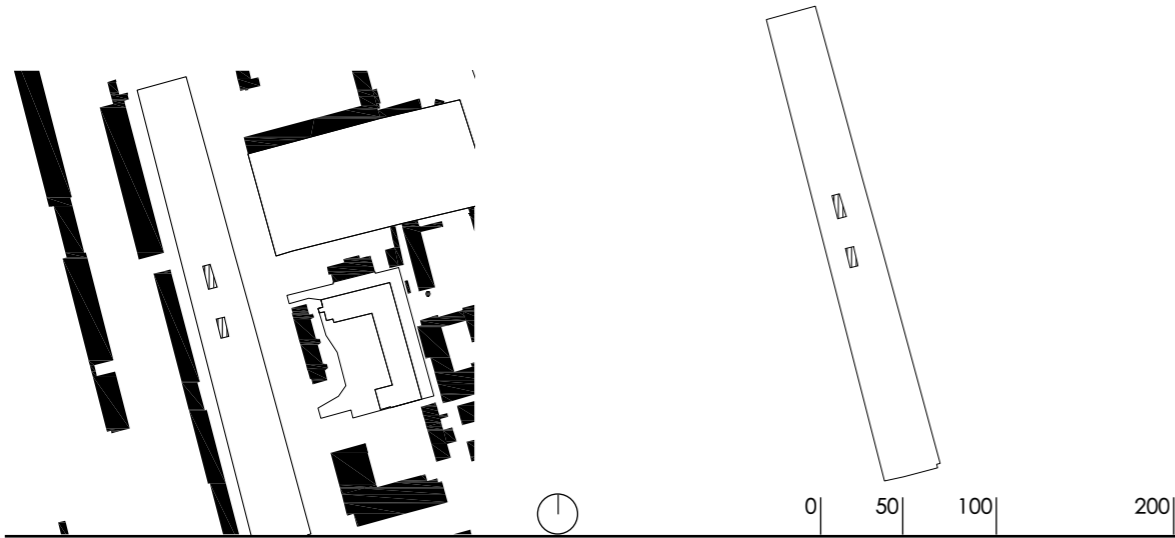
Auf dem Grundstück Bahnhofsgürtel 57 befindet sich das ehemalige Zollamt der Stadt Graz. Der vordere Teil wurde an die Republik Österreich abgetreten und ein 6-geschossiges Gebäude für Wohn- und Amtszwecke errichtet. Nach verheerenden Bombenschäden 1962 kam es zu einem Wiederaufbau und zu einer Generalsanierung des Zollamtes. Derzeit ist das Gebäude des Zollamtes leerstehend, jedoch wurde es angeblich bereits an einen neuen Investor verkauft.



	ehemaliges ZOLLAMT
	derzeit gibt es keine Idee für eine neue Nutzung
	für diverse Nutzungen könnte die Halle ein temporäres Dach bieten

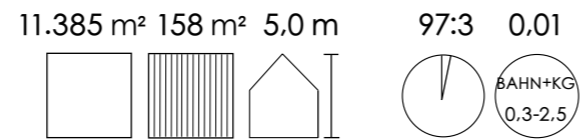


*17



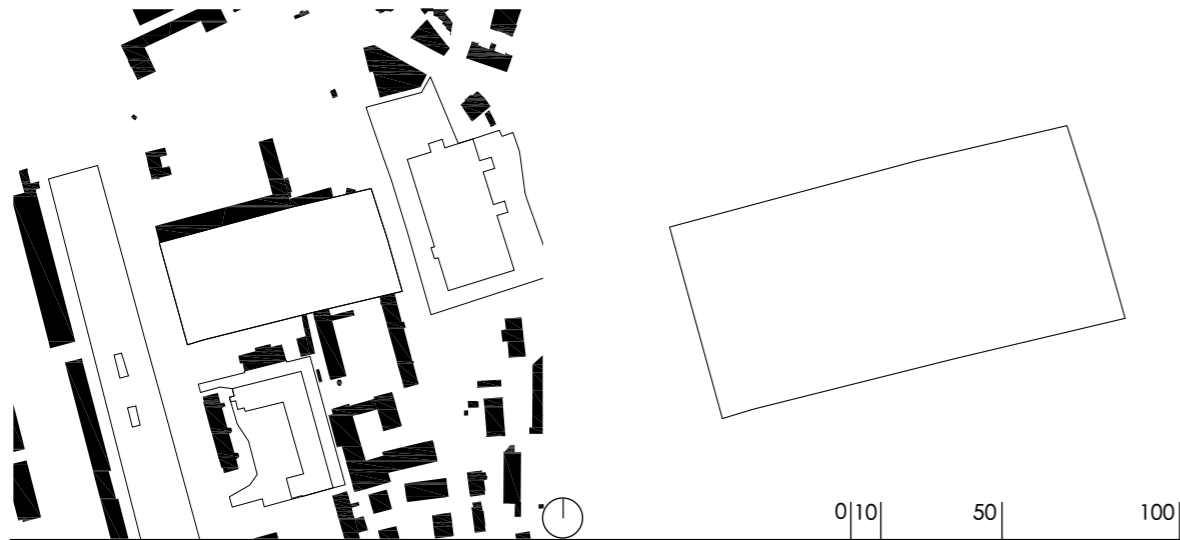
* HALLE 3
BAHNHOFSGÜRTEL

Die Industriebrache gehört zum Eigentum der Österreichischen Bundesbahnen. 1958 wurde bei einem Bauvorhaben ein Bürogebäude, vier Lagerhallen und Verladerampen geplant und umgesetzt. Die am nördlichsten gelegene Halle 3 wurde bei der Feldforschung als leerstehend deklariert, allerdings gibt es auch erheblichen Leerstand in anderen Teilen des Areals. Das Gebiet wurde gemäß des Flächenwidmungsplans 3.0 bereits 2002 als "Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet" ausgewiesen. 2007 wurde ein neuer Bebauungsplan für diesen Bereich erstellt. Bis es zu einem neuen Projekt kommt, würde sich das Areal gut für temporäre Nutzungen eignen.



	INDUSTRIEBRACHE LAGERHALLE
	Bebauungsplan existiert > jedoch keine Idee für Umnutzung oder Wiederverwendung
	diverse temporäre Nutzungen könnten leicht umgesetzt werden



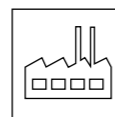
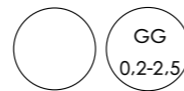


* BAHNHOFSGÜRTEL 61

Auf der Brachfläche Babenbergerstraße 75 befand sich ein Milchhof des Betreibers "Bergland-Milch". Der Großbetrieb hatte seinen Hauptsitz in Graz und sein Lager in Raaba. Geplant war die Stilllegung des Milchhofes bereits 1997, jedoch fand die Schließung erst 2002 statt. Die Anlage wurde abgerissen und seither gab es keine Nutzung mehr auf dieser Brache.

1954 10.280 m²

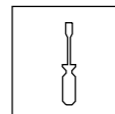
100 [%]



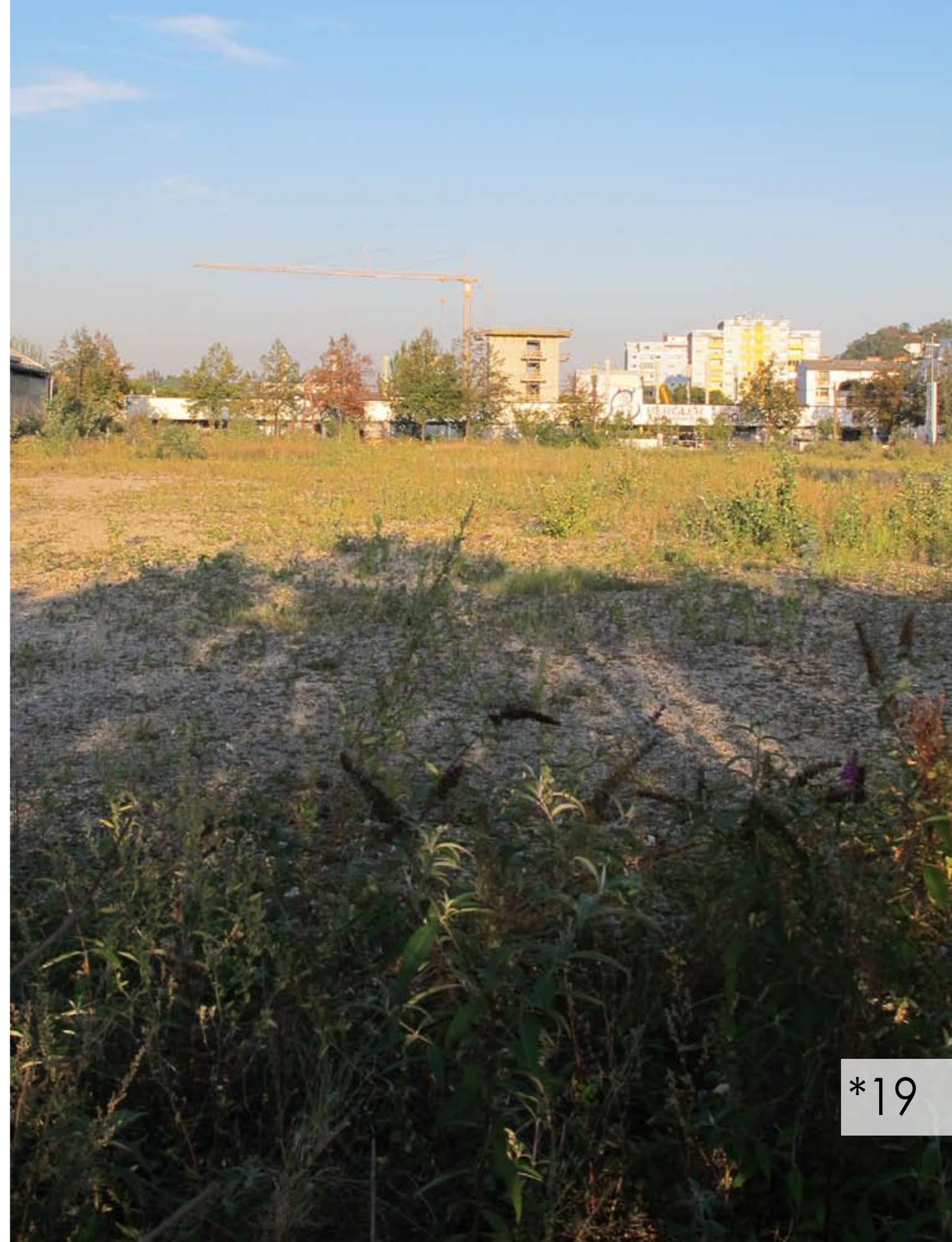
ehemaliger MILCHHOF >
Brache seit 2002

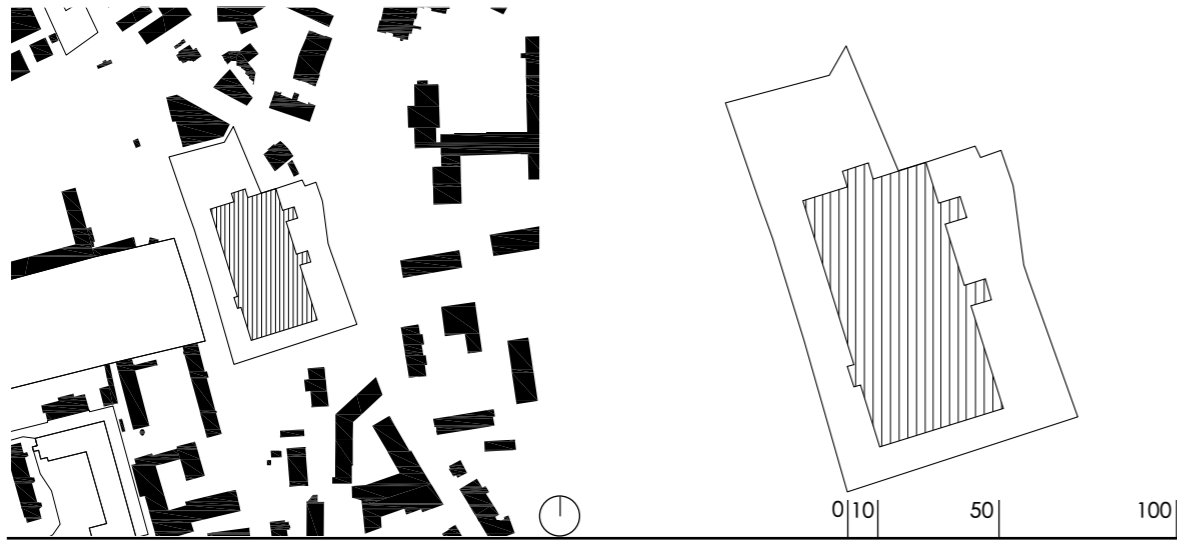


seit dem Abriss nach der
Schließung keine Nutzung
vorhanden



könnte durchaus für diverse
temporäre Veranstaltungen
oder als Garten verwendet
werden

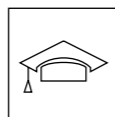
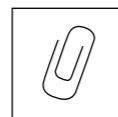
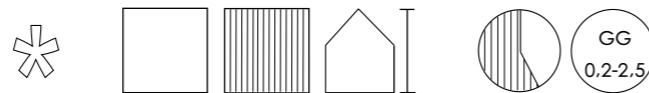




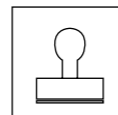
*** BABENBERGERSTRASSE 88**

Das Objekt aus den Siebziger Jahren gehörte ursprünglich der Grazer Foto- und Laborgesellschaft. Bereits vor einiger Zeit wurde dieses zu einer Massage-Fachschule umfunktioniert. Seit 2011 gilt es im Bereich der Mariengasse einen Aus- bzw. Umbau eines neuen Nahversorgerzentrums für die Gegend nördlich des Bahnhofes zu errichten. Der Teil des Gebäudes entlang der Mariengasse wurde bereits abgerissen und die Bauarbeiten für eine neue Filiale der Firma "Spar" haben bereits begonnen.

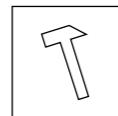
1976 10.563 m² 4.333 m² 10,0 m 59:41 1,2



ehemalige GRAZER FOTO UND
LABORGESELLSCHAFT/
MASSAGEFACHSCHULE



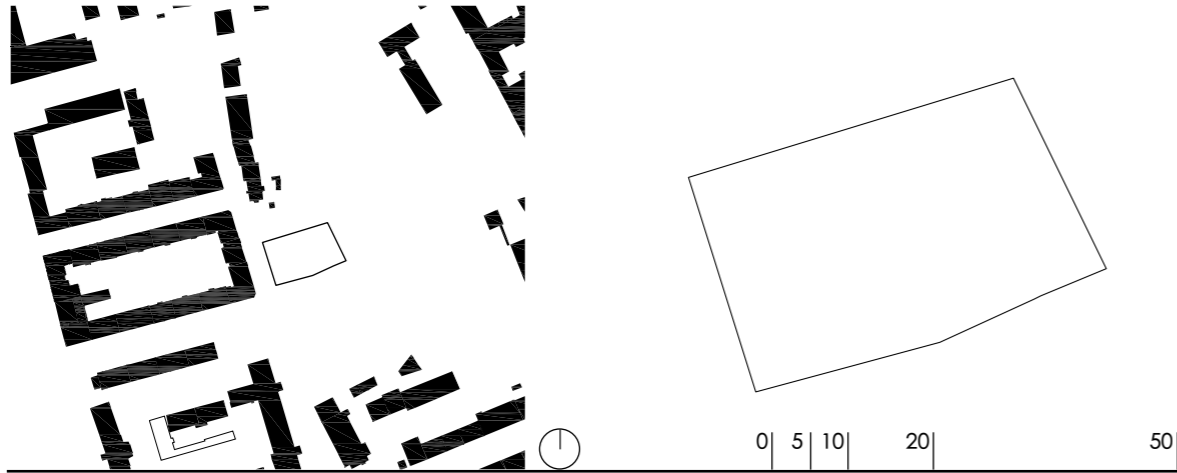
Umbau bzw. Zubau bewilligt >
Baubeginn Sommer 2011



umfassende Renovierung des
gesamten Objektes



***20**



*** GHEGAGASSE
BABENBERGERSTRASSE**

Die Gemeendewiese an der Ecke Ghegagasse - Babenbergerstraße ist ein Relikt aus dem 18. Jahrhundert. Im 16. Jahrhundert entstand ein neues Naturverständnis, die Stadt wurde immer enger besiedelt und es blieben kaum Grünflächen in der Stadt übrig. Adel und Bürger hatten damals verstärkt Gärten im städtischen Umfeld erworben. Ein Beispiel dafür ist die Ghegagasse mit den „Klein Luttenberg“ Gärten, welche von den Murvorstadtbewohnern gerne als Ausflugsziel besucht wurden. Einmal mehr war dieses Gebiet bis ins 20. Jahrhundert eine grüne Oase im Sommer und ein Eislaufplatz im Winter. Diese freie Fläche ist nun ein kleines Reststück Land, welches allerdings ,außer zum Schlittenfahren im Winter, kaum genutzt wird.



	brachliegende Wiese
	keine neue Idee für Neubau oder Nutzung bekannt
	mit kleinen Maßnahmen könnte diese Freifläche für diverse temporäre Aktivitäten Platz bieten



***21**



* ANNENSTRASSE 24 a

Das Objekt liegt in einem Hinterhof an der Annenstrasse und wurde laut Aufzeichnungen 1852 errichtet. Nach Umbauarbeiten 1960 wurde das Gebäude in das heutige Fotolabor "Erben" umstrukturiert.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Empfang und ein Atelier. Im Dachgeschoss befinden sich zwei kleine Büros, zwei Dunkelkammern und ein Archiv.

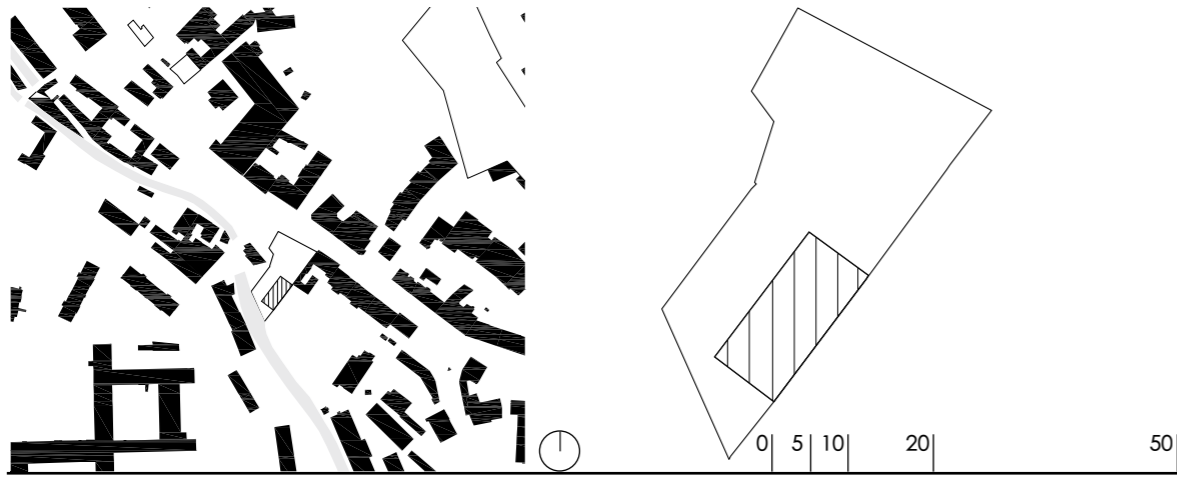
Das Gebäude würde durch kleinere Renovierungsarbeiten schnell wieder für diverse Nutzungen verwendbar sein.

1852 75 m² 75 m² 5.5 m 100 [%]

	ehemaliges FOTOLABOR-ERBEN
	keine neue Idee für Umbau oder Nutzung bekannt
	mit kleineren Umbauten kann das Gebäude wieder Verwendung finden



*22



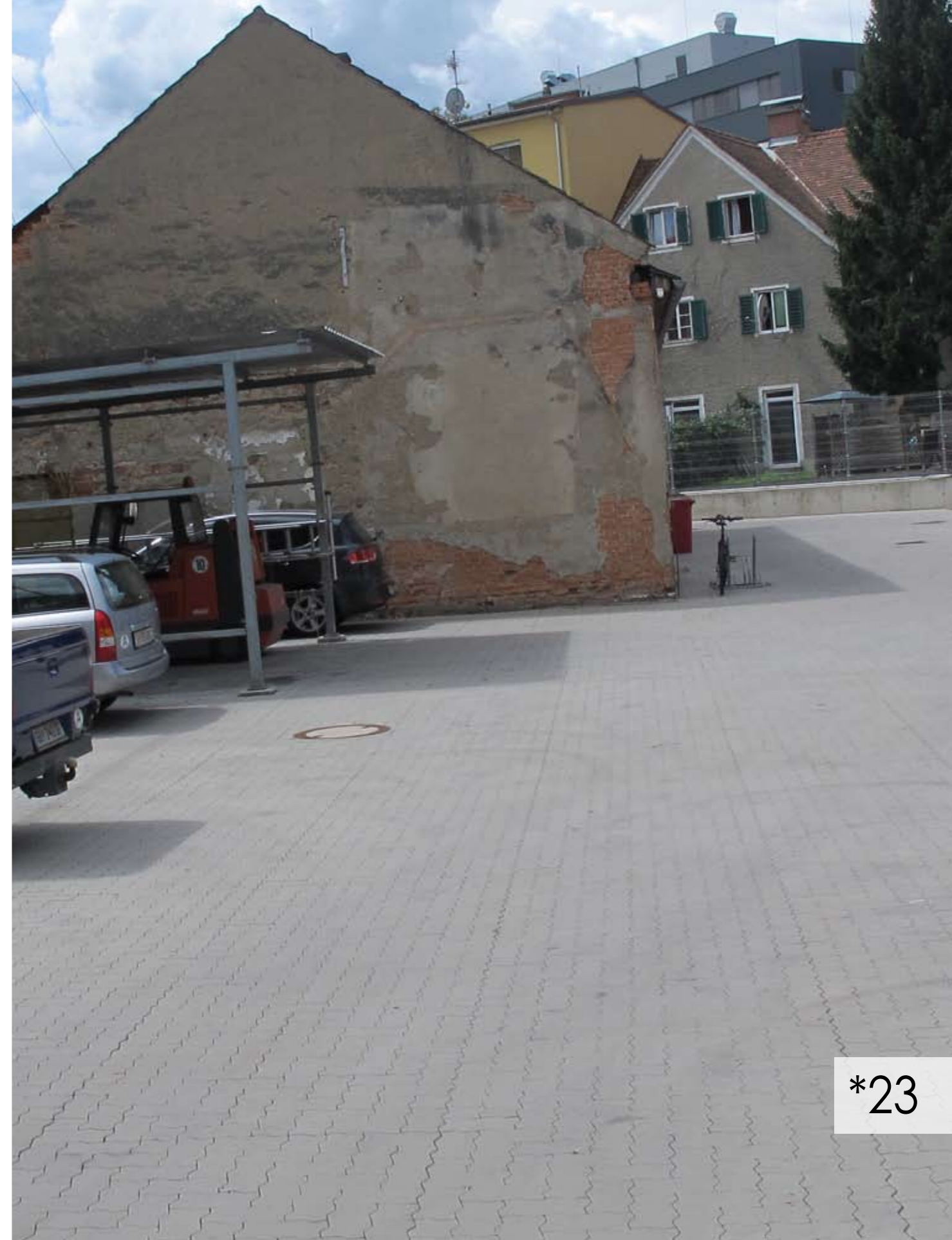
* WIENERSTRASSE 57

Um 1912 befand sich in der südwestlichen Ecke des Grundstücks ein alter Bestand eines ebenerdigen Werkstättengebäudes, welches später zu einem Pferdestall umgestaltet wurde. Bei dem Bau der Zukunftsstraße kommt es zu einer Teilung des Grundstücks, bei dem der Grund der Liegenschaft Nr.57 der Gemeinde Graz zugesprochen wird.

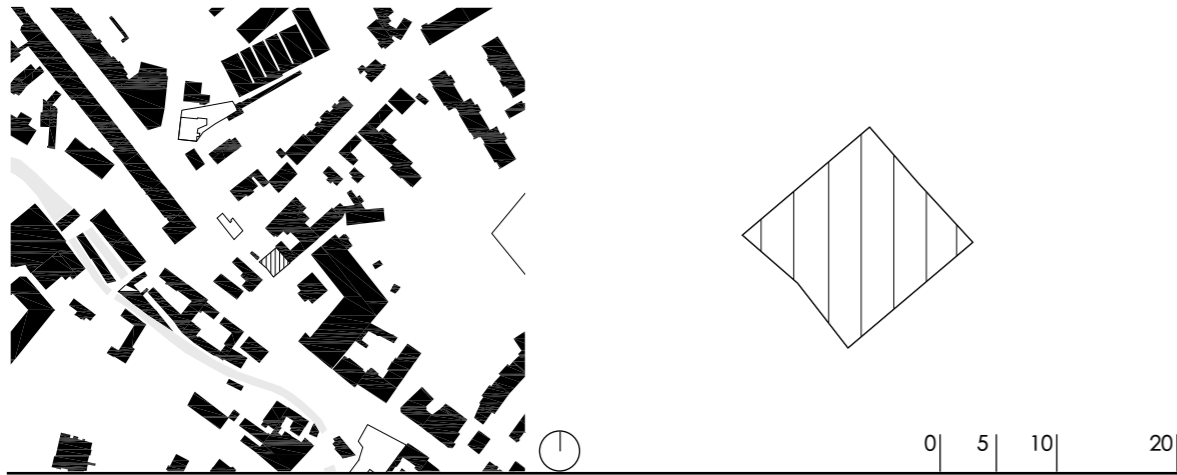
Die direkt am Mühlgang liegende Fläche hat durch diese Lage sehr hohes Potential und sollte viel besser genutzt werden, als dies im Moment der Fall ist. Die freie Fläche von 908 m² wird derzeit als Park- und Abstellfläche der Firma AVL genutzt.

1851 1.113 m² 205 m² 5,0 m 82:18 0,2

	WERKSTÄTTENGEBÄUDE PFERDESTALL
	nur als Abstellfläche verwendet > keine weitere Nutzung in Aussicht
	Gebäude von außen nur schwer beurteilbar > vermutlich durch kleinen Umbau nutzbar



*23



* WIENERSTRASSE 74

Das Gebäude steht am Rande einer großen Baustelle einer neuen Wohnanlage. Belagert von Containern und Bauschutt nimmt man es von der Wienerstrasse aus kaum wahr. Bei den Recherchen im Stadtarchiv konnten keine Pläne bzw. Unterlagen zu diesem Objekt gefunden werden.

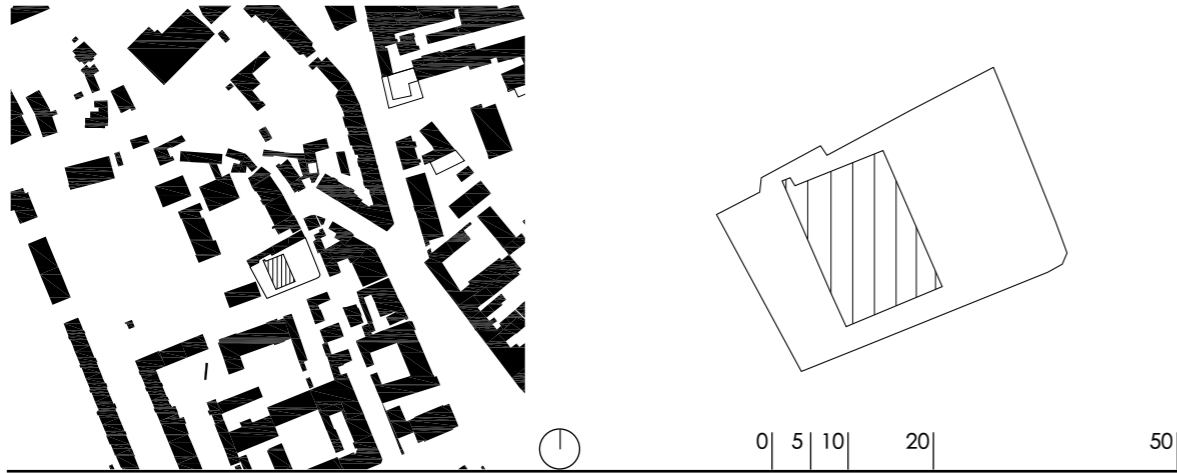
Aufgrund seiner Typologie kann davon ausgegangen werden, dass es sich um ein Wohnhaus handelte. Der Verfall, vor allem des rechten Gebäudeteiles, ist bereits weit fortgeschritten.

1888 195 m² 195 m² 8.0 m 100 [%]

	WOHNHAUS
	keine neue Idee für Umbau oder Nutzung bekannt
	Generalsanierung nötig, ansonsten eher Abriss aufgrund des sehr desolaten Zustands



*24



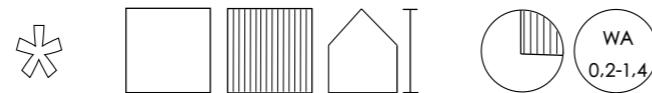
* JOSEFIGASSE 73

Das laut DEHIO Graz im 17. Jahrhundert erbaute Objekt befindet sich auf den ehemaligen Gründen der Barmherzigen Schwestern. Besonders an diesem Gebäude ist unter anderem das Paralleldach mit Schopfwalmgiebeln.

Die ältesten Dokumente im Stadtarchiv weisen auf die Besitzerin Frau Maria Wachswender, eine Kohle und Holzhändlerin, zurück, die 1901 eine Holzhütte auf diesem Grundstück errichtete. Während des Krieges wurde das Dach durch einen Bombentreffer erheblich beschädigt. Aus den Unterlagen des Stadtarchivs geht weiter hervor, dass 1962 ein gewisser Herr Knobloch auf dem Grundstück einige Jahre einen Altmetallhandel betrieb.

Im Dezember 2011 haben nach vielen Jahren des Leerstands die Renovierungsarbeiten begonnen.

1871 1.047 m² 275 m² 8,0 m 74:26 0,6



		WOHNHAUS ALTMETALLHANDEL
		Umbauarbeiten Start Dezember 2011
		Generalsanierung hat begonnen



*25



* LENDKAI 23

Dieser Leerstand liegt unmittelbar neben der Brache Lendkai 25 und stellt somit eine relativ große Lücke im Nutzungsgefüge des Lendkais dar.

Das Gebäude wurde 1851 erstmals behördlich erwähnt. 1932 gab es ein Bauansuchen für Adaptierungsarbeiten des Eigentümers "Tabak-Trafikanten-Verband" der Steiermark. Im Erdgeschoss befand sich ein Geschäftslokal und im Obergeschoss zwei weitere Kanzleiräume.

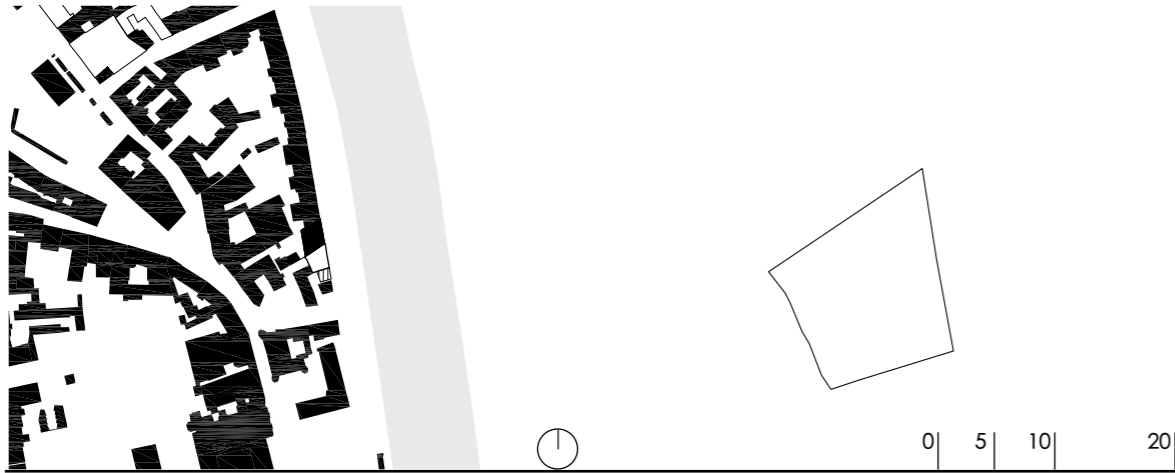
Aufgrund der Werbung in den Schaufenstern kann davon ausgegangen werden, dass zumindest die Geschäftsfläche relativ lange benutzt wurde.

1851 60 m² 60 m² 6.0 m 100 [%]

	TABAK- TRAFIKANTEN VER- BAND der Steiermark
	Keine neue Idee für Umbau oder Nutzung bekannt
	größerer Umbau nötig > sehr desolater Zustand



*26



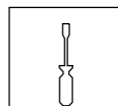


* LENDKAI 25

Die Raumlücke ist momentan von Werbetafeln begrenzt und stellt eine grün verwucherte Fläche mitten im städtischen Gefüge dar. Nachforschungen ergaben, dass bereits 1870 an dieser Stelle ein zweigeschossiges Wohnhaus errichtet wurde. Wann und warum das Gebäude abgerissen wurde, konnte nicht festgestellt werden. Da es keinen Abbruchbescheid in den Unterlagen des Stadtarchivs gibt, kann von einer Zerstörung im Krieg ausgegangen werden. Die Lage direkt an der Mur, gegenüber des Schlossbergs, würden viele neue Nutzungen sowohl ohne, als auch mit einer neuer Bebauung ermöglichen.

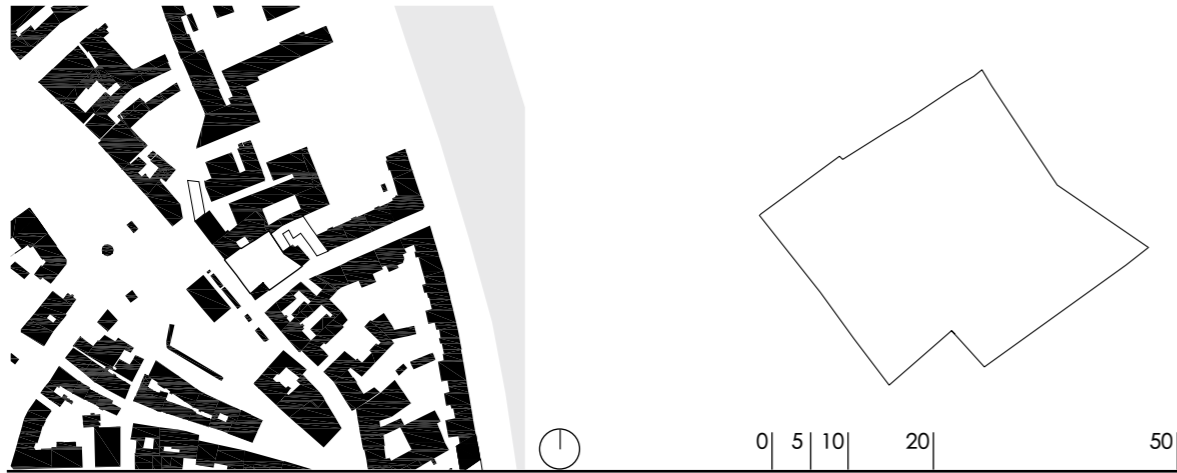
1870 185 m² 100 [%]

	WOHNHAUS
	Keine neue Idee für Umbau oder Nutzung bekannt
	durch minimale Eingriffe könnte die Fläche temporär genutzt werden



*27



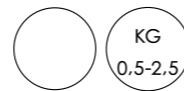
* LENDPLATZ 43
FELLINGERGASSE 12

Die brach liegende Fläche am Lendplatz wurde laut Unterlagen des Stadtarchivs 1923 erstmals erwähnt. Es gibt jedoch einen Vermerk im DEHIO Graz, der besagt, dass ein Gebäude an diesem Standort im 17. Jh. erbaut wurde. Weiteren Aufzeichnungen zufolge, wurde 1959 ein Umbauansuchen für die Neugestaltung des Portales des Kaufhauses von Herrn Franz Krauland gestellt. Nach einigen Beschwerden wurde der baufällige Hoftrakt abgerissen. Der genaue Zeitpunkt des Abrisses konnte nicht erhoben werden, da es keine weiteren Aufzeichnungen gibt. Seither liegt dieses Grundstück brach und es wurden keine neuen Nutzungen impliziert.

1.063 m²



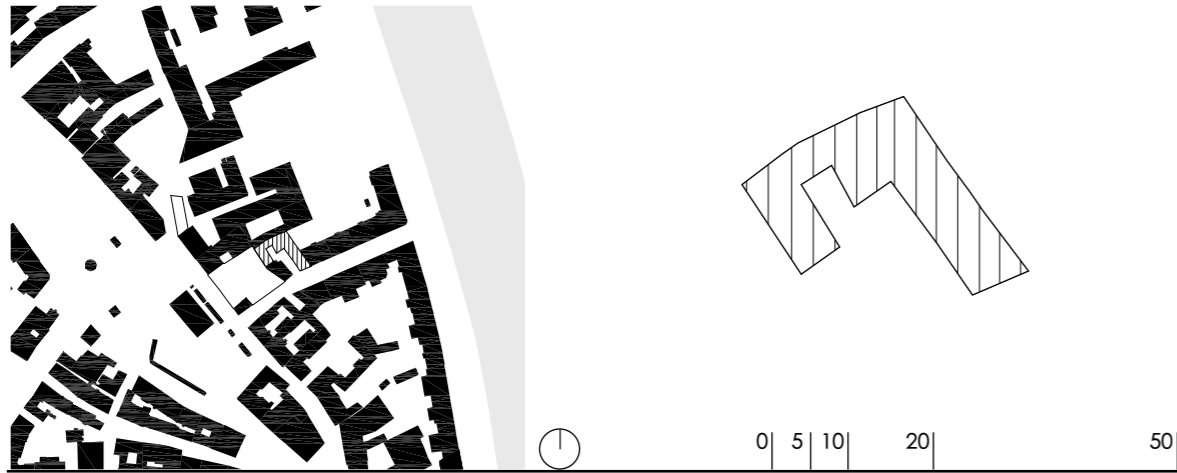
100 [%]



		VERKAUFLADEN KRAULAND WOHNUNGEN IM OG
		Idee für Neubau vorhanden, aufgrund der Erosbar allerdings kein Baubeginn
		Zwischennutzung durch Öffnen der Plakatwände zum Lendplatz hin > temporäre Grünfläche



*28



* FELLINGERGASSE 8- 10

Erbaut wurde das Gebäude 1872 und im Jahre 1908 wurde ein ehemaliger Pferdestall und der Zubau einer Wagenremise geplant.

1930 wurde die Benutzungsbewilligung für den Umbau einer weiteren Wagenremise und eines Geschäftslokales erteilt. 1935 kaufte Herr Willibald Rath das Grundstück, um seine bisherige Versuchsanstalt für Kraftwagenfahrzeuge vom Standort in der Körblergasse in die Fellingergasse zu verlegen. Die im östlichen Teil liegenden Werkstätten und Geschäftsräume sollten vermietet und das Wohnhaus im Westen, welches auch heute noch bewohnt zu sein scheint, sollte im Erdgeschoss für die Kanzleiräumlichkeiten adaptiert werden.

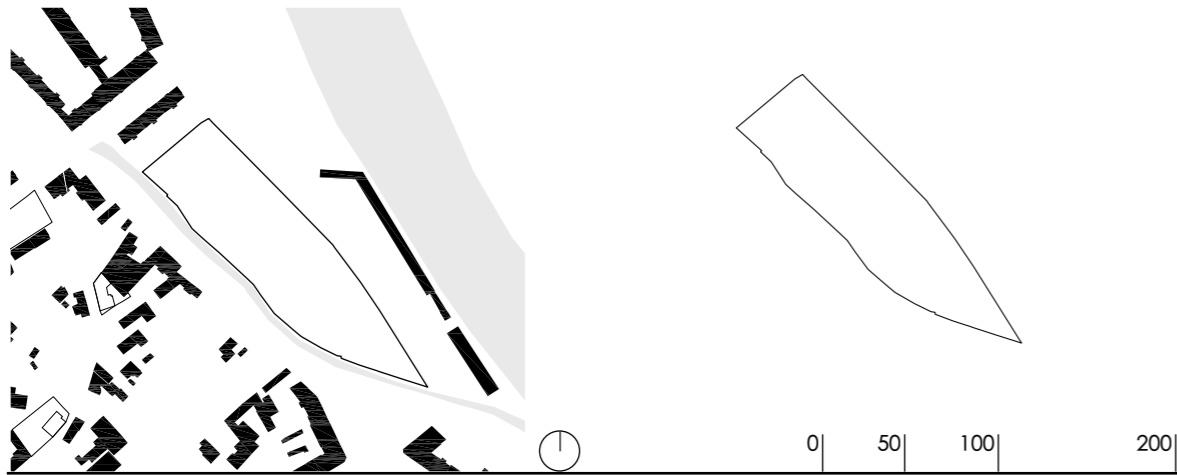
1872 340 m² 340 m² 3,5-6,0 m 100 [%]



	PFERDESTALL VERSUCHSANSTALT FÜR KRAFTWAGENFAHRZEUGE
	keine Idee für neue Verwendung bekannt
	je nach neuer Nutzung kleiner Umbau für Geschäftsflächen vermutlich ausreichend



*29



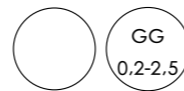
* FLOSSLENDSTRASSE 9

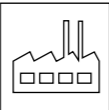
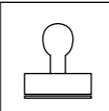
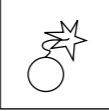
Auf dieser leeren Fläche hat bis vor kurzem noch ein Teil einer ehemaligen Siebdruckerei gestanden. Die übrig gebliebene Ruine war in den letzten Jahren in sehr desolatem Zustand und wurde den Wandgraffitis zufolge, vor dem Abriss, immer wieder von Sprayern angeeignet. Seit April 2010 gibt es einen Bebauungsplan für das Gebiet "Floßlendstraße- Zeilergasse - Floßlendplatz", welcher die Bebauung einer Wohnhausanlage und eines Nahversorgers vorsieht. Im nördlichen Teil haben bereits die Bauarbeiten für die neue Spar-Filiale (erste Energieautarke Filiale Österreichs) begonnen. Das neue Projekt hat die Chance, vor allem im Norden des Bezirks Lend zu einer positiven Entwicklung beizutragen.

10844 m²



100 [%]



	ehemalige SIEBDRUCKEREI
	neues Bauvorhaben bereits bestätigt und begonnen
	Restbestand wurde 2011 abgerissen



*30



* WIENERSTRASSE 12

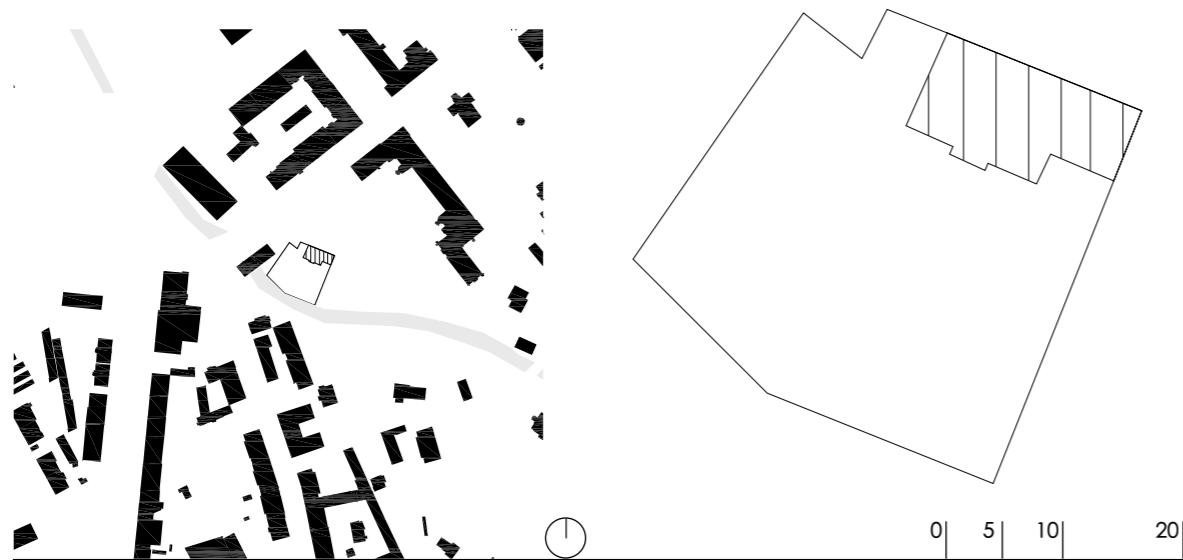
Dieses Objekt wurde 1899 von Herrn Juhasz als zweistöckiges Wohnhaus auf der großen Liegenschaft seiner Eisengießerei errichtet.
 Das Gebäude scheint noch relativ gut erhalten zu sein, allerdings wird es durch den Leerstand sicherlich schnell verfallen.
 Die Nutzung als Wohnhaus ist sicherlich nach wie vor eine Möglichkeit, allerdings könnte es aufgrund seiner Lage - direkt an der Wienerstraße und neben dem großen Parkplatzes des Nahversorgers Zielpunkt - auch als Bürofläche etc. verwendet werden.

1899 261m² 261 m² 8.0 m 100 [%]

	ehemaliges WOHNGEBÄUDE
	keine Nutzung oder Idee von außen ersichtlich
	mit einem KLEINEN UMBAU könnte das Haus schnell wieder verwendet werden



*31

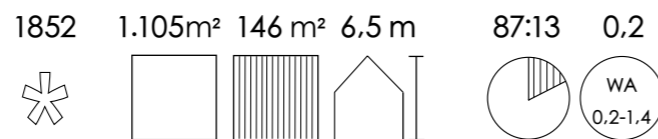


* WIENERSTRASSE 123

Die erstmalige Erwähnung des Gebäudes stammt aus dem Jahr 1852, wobei dieses Objekt im Zuge der Errichtung des jetzigen Hauses 1896 abgerissen wurde. Im Februar 1900 wurde ein Plan zur Errichtung eines "Militärbades in der Wienerstraße" beim Stadtbauamt eingereicht, welches am Nachbarsgrundstück südlich entlang des Mühlganges bis zur Leuzenhofgasse vorgesehen war.

Im Juni 1946 wurde eine Wiederinstandsetzung der Wohnung im Dachgeschoss aufgrund erheblicher Bombenschäden beantragt.

Die historische Fassade und die Bausubstanz sind in gutem Zustand, sollten dennoch vor einer neuen Nutzung renoviert werden.



	ehemaliges eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
	ein Verkauf oder neuer Mieter ist derzeit nicht bekannt
	mit kleinen Renovierungsarbeiten ist das Objekt wieder nutzbar



*32



* GRIMMGASSE
KALVARIENBERGSTRASSE 41

Erstmals wurde 1871 ein Bauvorhaben verwirklicht. Bereits 1908 wurde aufgrund eines Ansuchens um Bewilligung zu Adaptierungsarbeiten eine Erneuerung ausgeschlossen, da die Liegenschaft von der damaligen Zukunftsstrasse (Grimmgasse) durchquert wurde und somit fast das gesamte Objekt Nr.41 in den zukünftigen Straßengrund fiel. Das Projekt wurde somit zur Demolierung freigegeben. 1971 wurde ein Verkaufsladen der Firma ADEG Invest errichtet, welcher 1972 eröffnet wurde. Wann oder warum der ehemalige Nahversorger abgetragen wurde, ging aus den Unterlagen des Stadtarchivs nicht hervor.

1871 790 m²

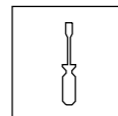
100 [%]



ehemaliger Verkaufsladen der Firma ADEG

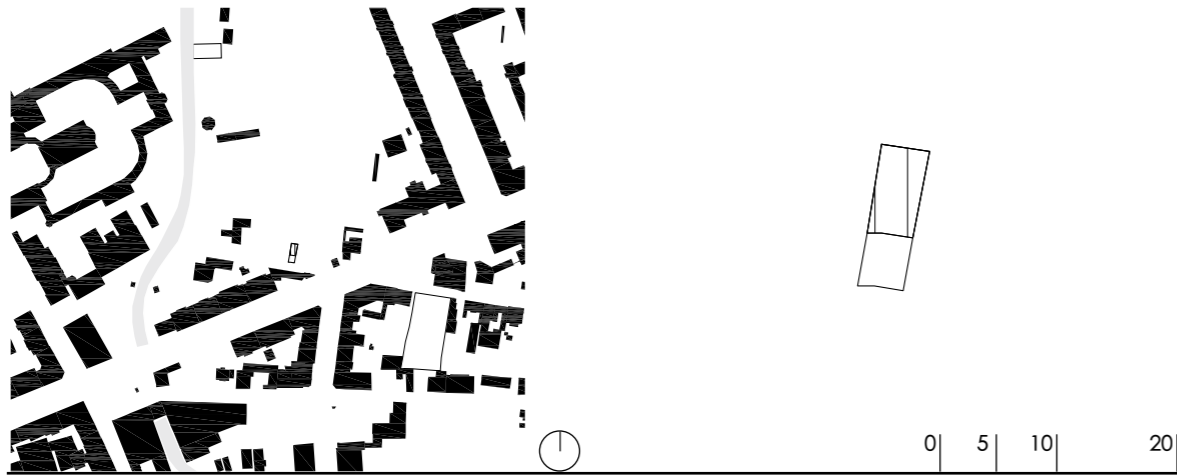


keine neue Nutzung oder Idee dazu vorhanden



die freie Fläche wäre ohne großen Aufwand für diverse Aktivitäten nutzbar



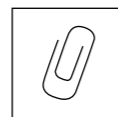


* SIGMUNDSTADL 36

Dieses Häuschen steht am Ende des ehemaligen Verlaufs der Straße Sigmundstadl, welche geschlossen wurde. In diesem Objekt wohnte und arbeitete früher der Schlossermeister der Barmherzigen Schwestern.

Direkt daneben gibt es noch ein weiteres Wohnhaus, welches allerdings von Flüchtlingsfamilien bewohnt wird und dadurch von uns nicht als leerstehend deklariert wurde.

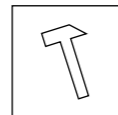
1880 53 m² 33 m² 5.0 m 39:61 0,6



ehemaliges SCHLOSSERHAUS
der Barmherzigen Schwestern



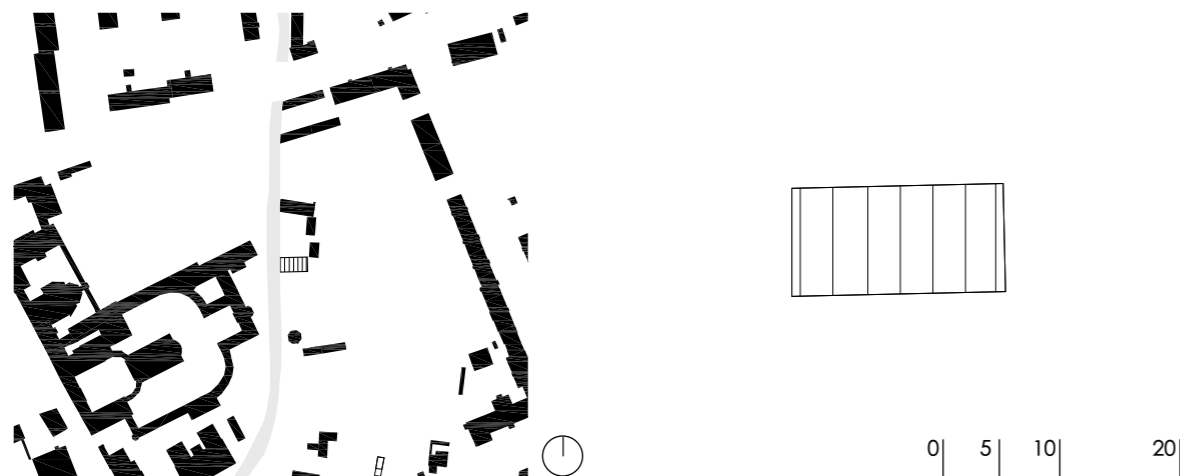
Keine neue Nutzung
oder Idee vonseiten der
Barmherzigen Schwestern



Objekt muss einer
ausgiebigen Renovierung
unterzogen werden



*34



* MÜHLGANG 12a

Das Objekt befindet sich in dem Klostergarten der Barmherzigen Schwestern in der Mariengasse. Der Garten wurde früher von den Klosterschwestern selbst bewirtschaftet. Das Gebäude wurde als Wohnhaus für Angestellte der Schwestern verwendet. Bereits seit einigen Jahren wird, aufgrund der immer weniger jungen Nachkommen, dieses Haus nicht mehr bewohnt und der Garten nicht mehr bewirtschaftet.

Eine Öffnung des Klostergartens für die Öffentlichkeit als Naherholungsfläche ist für die dort lebenden Schwestern momentan nicht denkbar. Aufgrund des hohen finanziellen Aufwands (Angestellte und Altenpflege der Nonnen) wäre eine Bewirtschaftung des brach liegenden Nutzgartens sowie des ehemaligen Wohnhauses jedoch erwünscht.

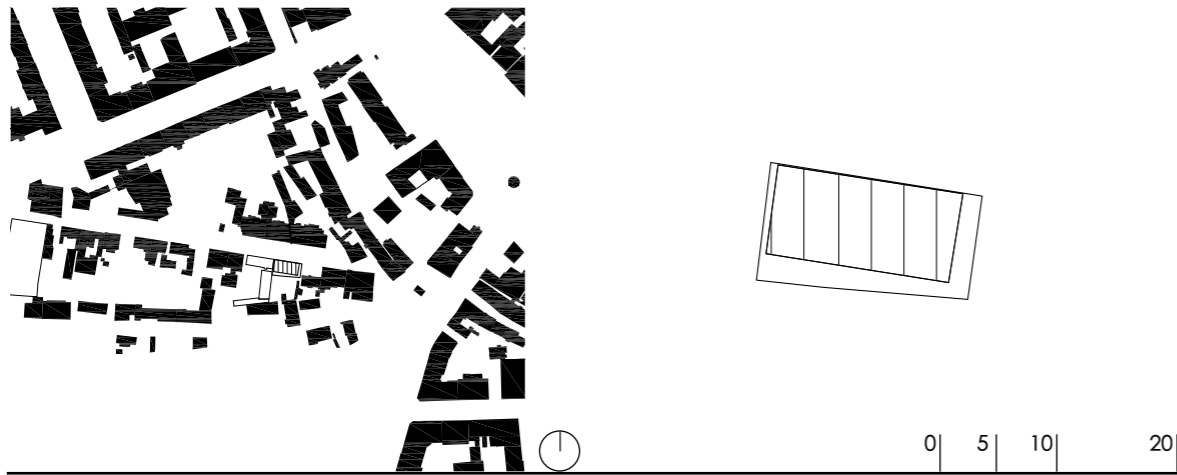
23000 m² 180 m² 10,0 m



	ehemaliges WOHNHAUS für Angestellte der Barmherzigen Schwestern Graz
	Keine neue Nutzung oder Idee vonseiten der Barmherzigen Schwestern
	Renovierung für diverse Nutzungen noch mit kleineren Reparaturen möglich



*35



* SIGMUNDSTADL 9

Das bestehende Gebäude stammt vermutlich aus dem 19. Jahrhundert. Laut den Unterlagen des Stadtarchivs gab es 1960 ein Bauvorhaben für ein 4-stöckiges Wohn- und Geschäftsgebäude, welches allerdings nie verwirklicht wurde.

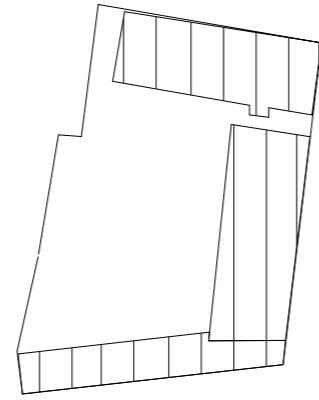
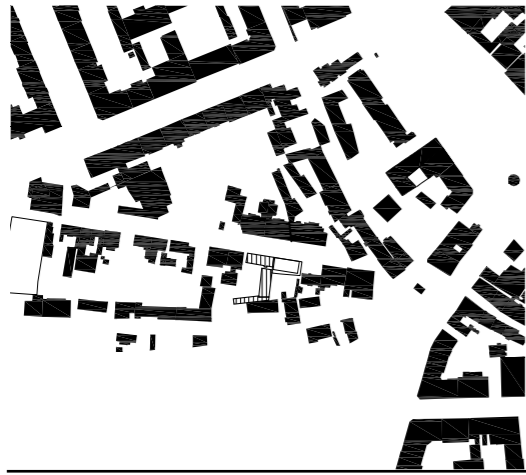
Das zweistöckige Gebäude ist in einem desolaten Zustand, allerdings würde es durch Renovierungsarbeiten für diverse Nutzungen durchaus wieder zu verwenden sein.

1960 185 m² 132 m² 6.0 m 30:70 1,1

	ehemaliges WOHNHAUS
	Keine neue Nutzung oder Idee vorhanden
	desolater Zustand des Objekts > aufwendige Renovierung



*36

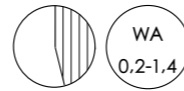
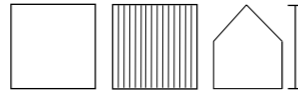


0 | 5 | 10 | 20

* SIGMUNDSTADL 13

Bereits im Jahre 1865 wurde hier ein Wohnhaus für Frau Mila Zellkovic errichtet. Im Hoftrakt befand sich ein ehemaliges Gewerbe zur Herstellung von orientalischen Zuckerwaren und Türkischem Honig.
 Der momentane Besitzer ist bereits pensioniert und möchte die Liegenschaft, über einen Immobilienmakler, verkaufen.
 Der Zustand des Gebäudes, der an der Straßenseite liegt, kann als relativ schlecht bezeichnet werden, während der Hoftrakt von der baulichen Substanz her noch besser erhalten geblieben ist.

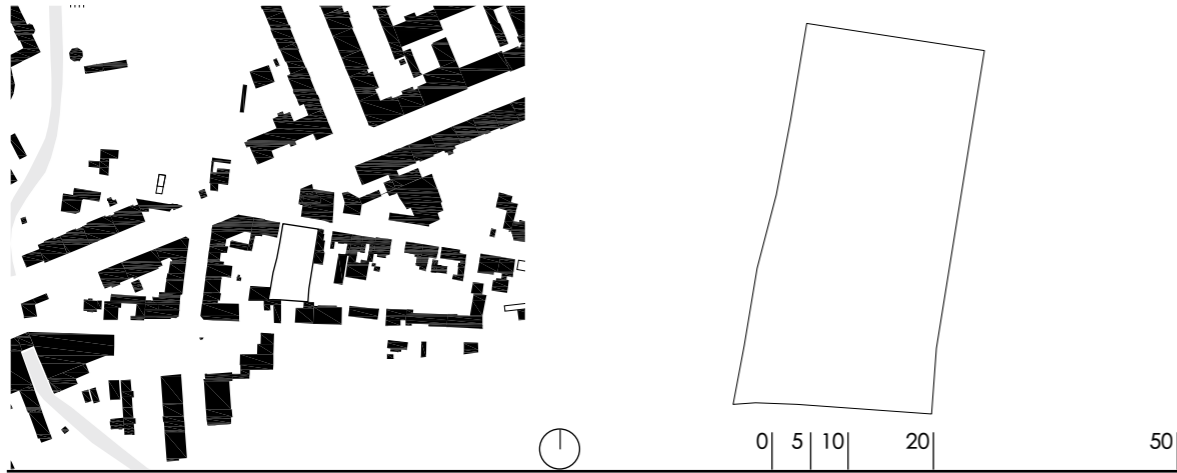
1865 672 m² 317 m² 4,5 m 53:47 0,5



		ehemaliges Gewerbe zur HERSTELLUNG von ZUCKERWAREN und TÜRKISCHEM HONIG
		Laut Makler soll die Liegenschaft vom momentanten Besitzer verkauft werden
		schlechter Zustand des Objektes an der Straßenseite, Hofgebäude wäre für ähnliche Funktion gleich verwendbar



*37



* SIGMUNDSTADL 43a

In dieser Baulücke wurde im Jahr 1854 erstmals ein Wohngebäude errichtet. Bereits 1906 wurde der Antrag auf ein fünfgeschossiges Wohngebäude eingereicht, das entweder nie errichtet oder schon wieder abgerissen wurde. Ein zweites zweigeschossiges Wohnhaus im hinteren Teil des Grundstücks ist 1924 fertiggestellt worden, und wurde 1965 durch eine Kanzlei mit Stiegenhaus und sieben Garagen erweitert.

Für die Lücke im städtebaulichen Bereich wäre eine Schließung dieser wünschenswert, da sie aufgrund der Lage im innerstädtischen Raumgefüge über hohes Potential verfügt.

1854 1.044 m² 100 [%]

✳ □ ○ WA 0,2-1,4

	ehemaliges WOHNHAUS
	keine neue Nutzung oder Idee vorhanden
	TEMPORÄR könnte die Lücke als Garten oder Sportfläche aktiviert werden, bis ein neues Projekt die städtische Lücke schließt



*38



* LENDPLATZ 40
NEUBAUGASSE 2

1862 wurde dieses Gebäude und das gesamte Fabrikgelände der ehemaligen Militärtuch-, Loden- und Modewarenfabrik von Jakob Rathleitner & Sohn in Graz erstmals in den Stadtarchivunterlagen erwähnt. Dieses Gebäude bildete den Abschluss des Fabrikgeländes zum Lendplatz hin und beinhaltete die Kanzlei, das Magazin, einen Arbeitsaal und im obersten Geschoss eine Wohnung. Nach dem 2. Weltkrieg musste aufgrund starker Bombenangriffe vieles neu aufgebaut werden.

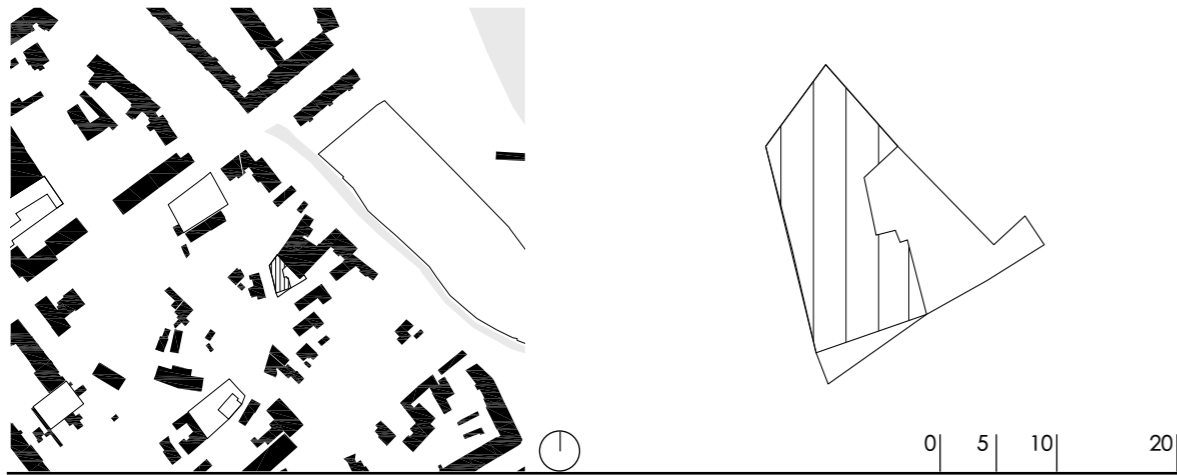
Im Dezember 1987 wurde ein Ansuchen von Ing. Franz Immervoll um den Umbau von einer Maschinenhalle zu einem Billardsaal im hinteren Grundstücksbereich bewilligt.

1862 181 m² 181 m² 7,5 m 100 [%]

		MILITÄRTUCH-, LODEN- und MODEWARENFABRIK RATHLEITNER & SOHN
		Keine neue Nutzung oder Idee vorhanden
		Zustand des Objekts von außen relativ stabil, allerdings je nach Bedarf kleine bis größere Renovierung nötig



*39



* KALVARIENBERGSTRASSE 32
DORNGASSE 3

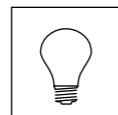
Das Gebäude wurde 1841 erbaut. Zu dieser Zeit war allerdings die Dornngasse noch keine offizielle Straße, sondern in diesem Bereich war eine Art Flugdach für die Unterstellung von Geräten angebaut. Das Gebiet nördlich der Bienengasse war bis nach 1912 an kein Kanalnetz angeschlossen.

An den Fenstern des Objekts sind Werbezettel der Firma Spiti Immobilien angebracht, denen zufolge bereits im 3. Quartal des Jahres 2010 die Fertigstellung eines Umbaues vorgesehen gewesen wäre.

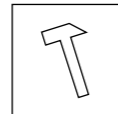
1841 313 m² 201 m² 7,5 m 35:65 1,2



ehemaliges WOHNHAUS



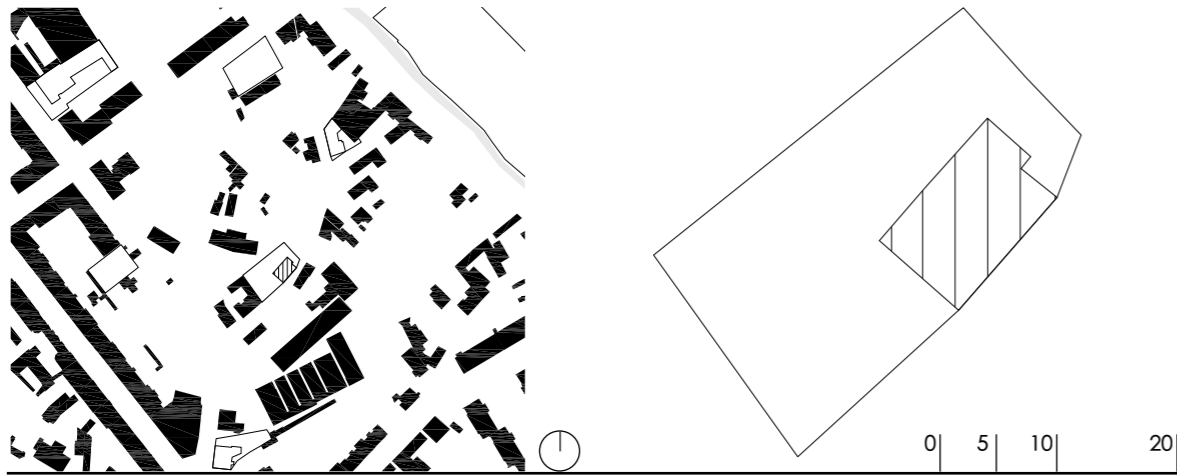
von der Firma Spiti Immobilien gekauft, allerdings noch kein/e Umbau/ Renovierung begonnen



durch das Leerstehen wird der Aufwand im Falle einer Renovierung größer sein

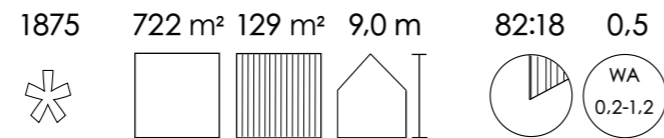


*40



* KALVARIENBERGSTRASSE 15

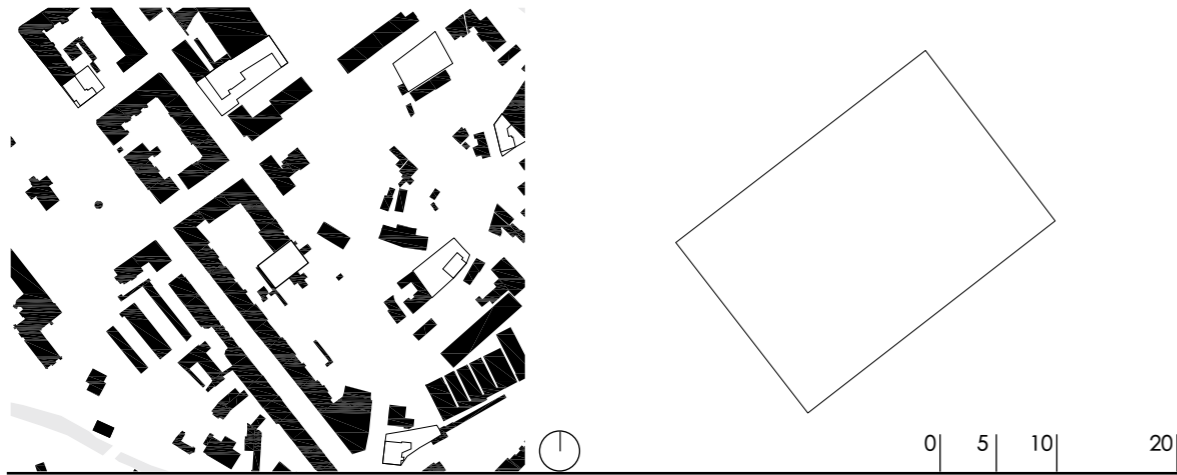
Während der Feldforschungen im Juli 2011 ist das Wohnhaus bereits seit ungefähr einem Jahr leer gestanden ,da die ehemalige Besitzerin - eine alte Dame - das Haus verkauft hat. Kurz nach der Diagnose des Leerstands wurde das Objekt abgerissen und ein neues fünfstöckiges Wohnhaus mit maximaler Bebauungsdichte errichtet.



	WOHNHAUS
	neues Bauvorhaben bereits begonnen
	Abriss des Wohngebäudes



*41



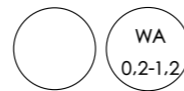
* AUSTEINGASSE 13

In dieser Baulücke wurde unserem Informationsstand zufolge bisher noch nie eine Bebauung vorgenommen. Die Lage und die Beschaffenheit des Grundstücks würden eine Bebauung deselben durchaus ermöglichen. In der Zwischenzeit könnte die freie Fläche temporär als Nachbarschaftsgarten für die dicht besiedelte Umgebung dienen.

523 m²



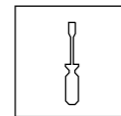
100 [%]



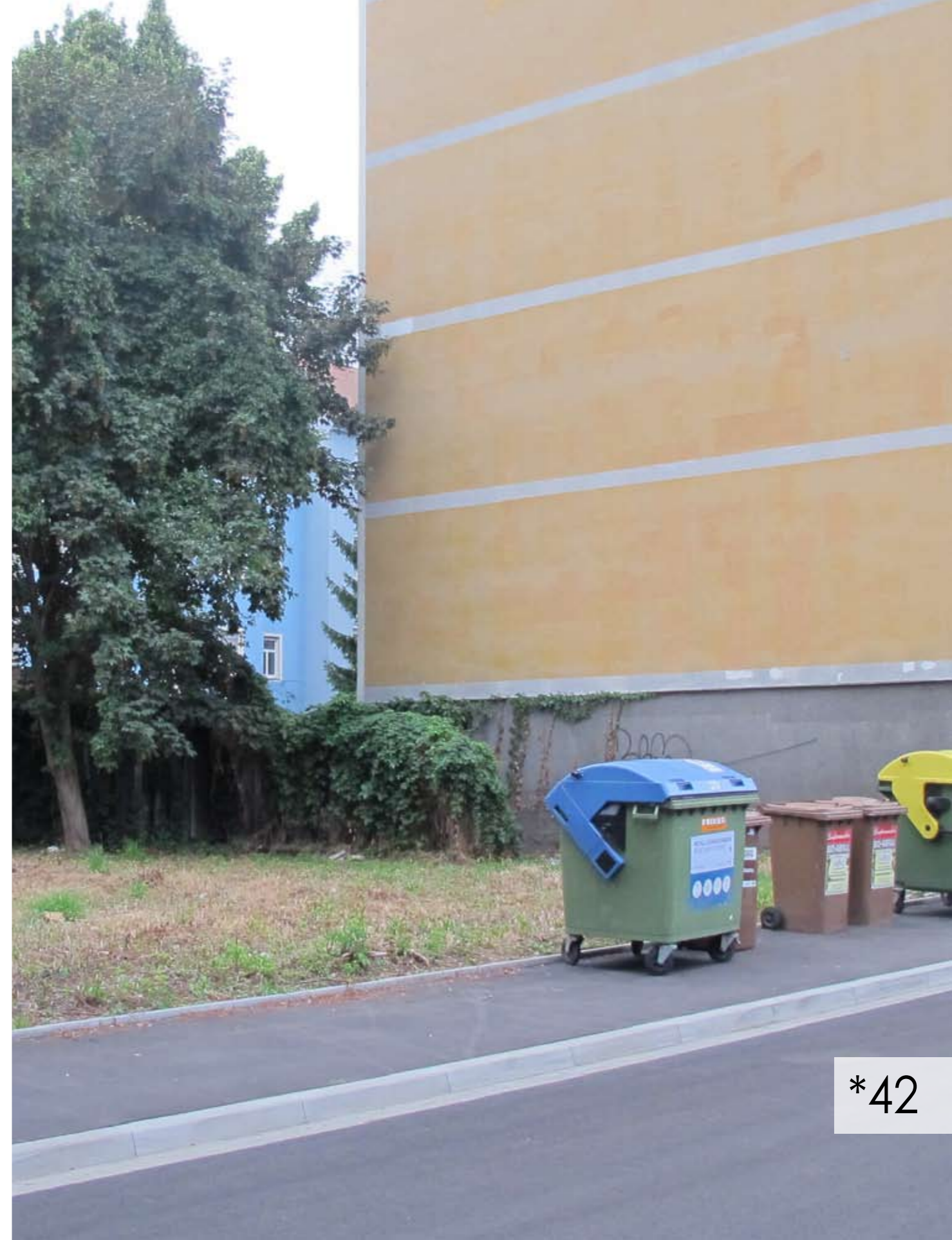
Brache war wahrscheinlich noch nie bebaut



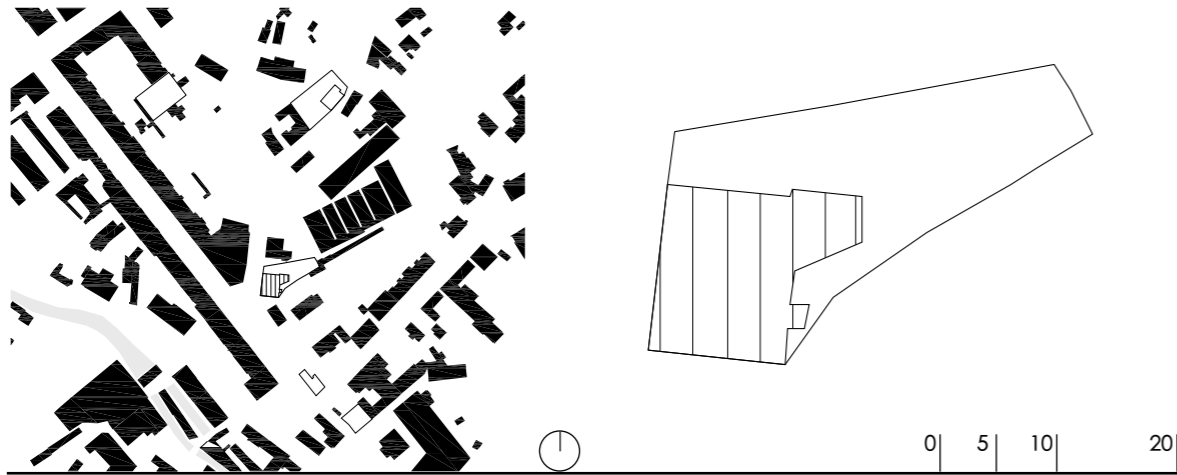
keine Idee für eine Umnutzung bekannt



durch kleine Eingriffe könnte aus dieser Restfläche durchaus etwas Nützliches für die Umgebung entstehen



*42



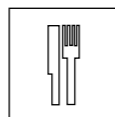
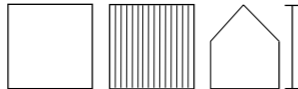
* KALVARIEBERGSTRASSE 4

Dieses Objekt wurde 1895 erstmals erbaut und im November 1954 aufgrund eines Erbübereinkommens einem neuen Besitzer übergeben. Die Liegenschaft verfügt über einen Hof, einen Garten und ein Wirtschaftsgebäude.

1978 wurde ein Zubau (Wintergarten) zum bestehenden Gasthaus realisiert.

Das Gasthaus GÄRTNERWIRT wurde von den Besitzern 2011 wegen Ruhestands geschlossen und steht seither leer. Laut einem Zettel im Fenster soll bald wieder eine neues Gasthaus eröffnet werden.

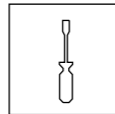
1895 563 m² 212 m² 10.0 m 62:38 1.2



ehemaliges GASTHAUS
GÄRTNERWIRT



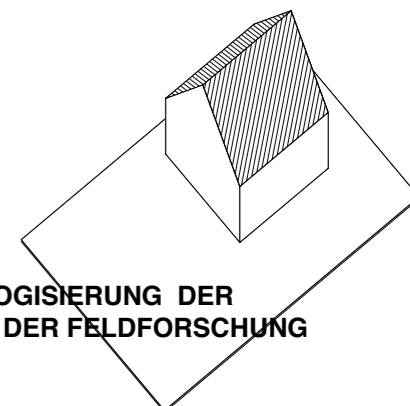
dem Zettel im Fenster zufolge
soll wieder ein Gasthaus
eröffnet werden



das Gasthaus ist nach der
erst kürzlichen Schließung
vermutlich noch intakt

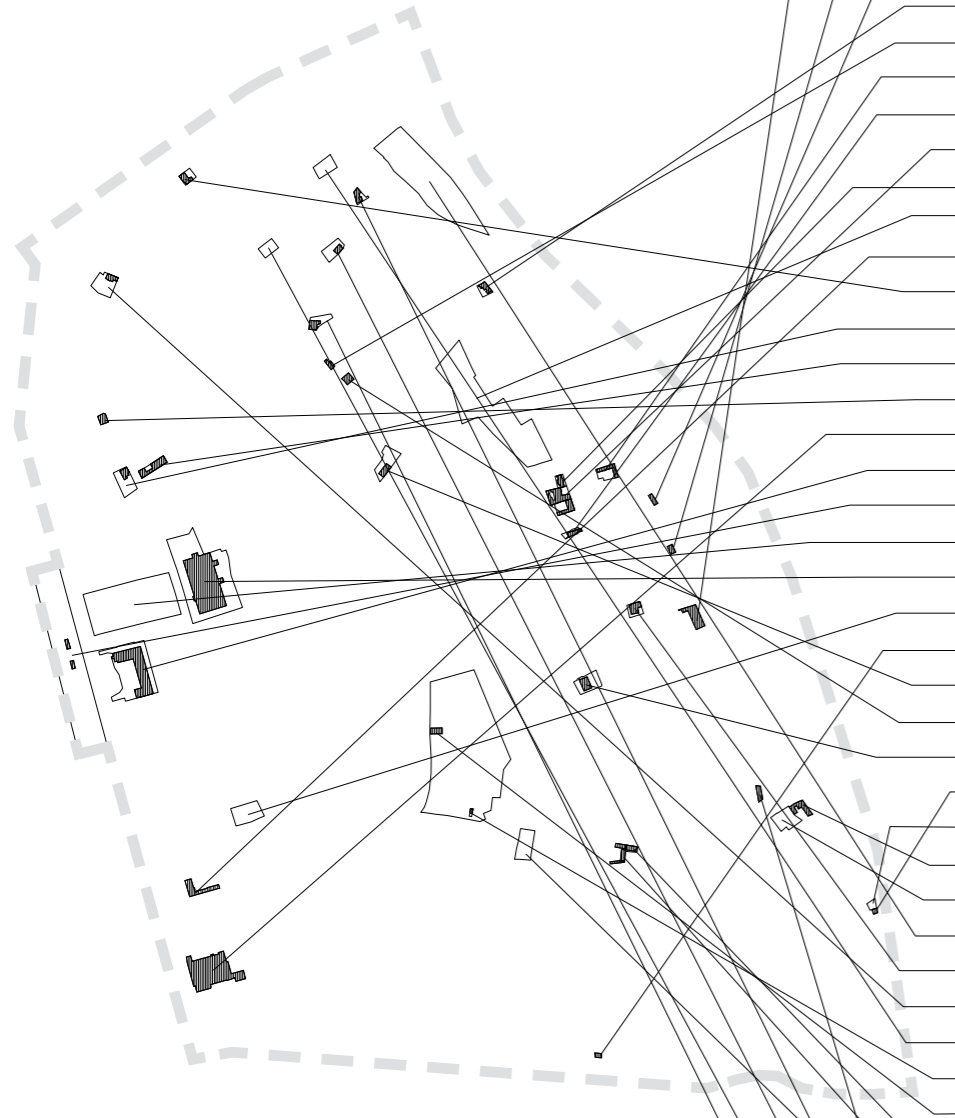


*43



KATALOGISIERUNG DER DATEN DER FELDFORSCHUNG

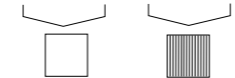
KATALOG sortiert nach ID



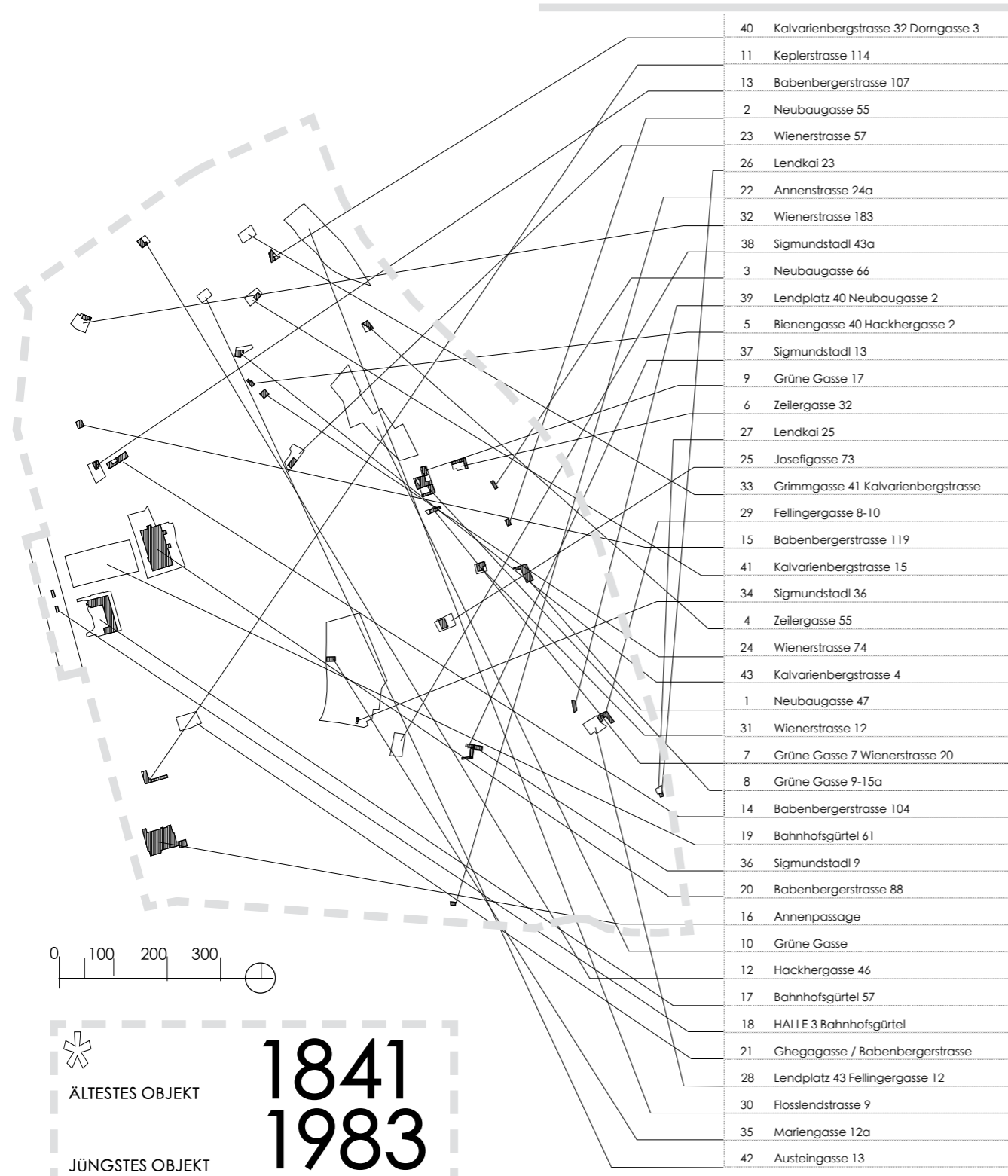
1.7 km² GRÖSSE BETRACHTUNGSRAUM
105.373 m² GESAMT RAUMRESSOURCEN
17.185 m² LEERSTAND
88.188 m² BRACHFLÄCHE

ID	ADRESSE
1	Neubaugasse 47
2	Neubaugasse 55
3	Neubaugasse 66
4	Zeilergasse 55
5	Bienengasse 40 Hackergasse 2
6	Zeilergasse 32
7	Grüne Gasse 7 Wienerstrasse 20
8	Grüne Gasse 9-15a
9	Grüne Gasse 17
10	Grüne Gasse
11	Keplerstrasse 114
12	Hackergasse 46
13	Babenbergerstrasse 107
14	Babenbergerstrasse 104
15	Babenbergerstrasse 119
16	Annenpassage
17	Bahnhofsgürtel 57
18	HALLE 3 Bahnhofsgürtel
19	Bahnhofsgürtel 61
20	Babenbergerstrasse 88
21	Ghegagasse / Babenbergerstrasse
22	Annenstrasse 24a
23	Wienerstrasse 57
24	Wienerstrasse 74
25	Josefigasse 73
26	Lendkai 23
27	Lendkai 25
28	Lendplatz 43 Fellingergasse 12
29	Fellingergasse 8-10
30	Flosslendstrasse 9
31	Wienerstrasse 12
32	Wienerstrasse 183
33	Grimmgasse 41 Kalvarienbergstrasse
34	Sigmundstadl 36
35	Mariengasse 12a
36	Sigmundstadl 9
37	Sigmundstadl 13
38	Sigmundstadl 43a
39	Lendplatz 40 Neubaugasse 2
40	Kalvarienbergstrasse 32 Dornigasse 3
41	Kalvarienbergstrasse 15
42	Austeingasse 13
43	Kalvarienbergstrasse 4

BAUJAHR	BRACHFLÄCHE	LEERSTAND	GBÄUDEHÖHE	NUTZUNGEN	OBJEKT:BRACHE	AUSBLICK	OPTION
1899	665,00	665,00	7,00	GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1851	119,00	119,00	5,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1858	119,00	119,00	5,50	BAR / CAFE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1881	341,00	174,00	5,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1865	121,00	121,00	2,50	SHOPPING	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1868	662,00	272,00	5,50	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1928	268,00	154,00	5,50	GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1929	1365,00	846,00	3,5 - 5,0	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1867	179,00	160,00	7,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
	11597,00			GEWERBE	BRACHE	NEUBAU	ABRISS
1846	510,00	510,00	5,00	BAR / DL	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
	400,00	208,00	5,50	BAR / CAFE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1848	1053,00	176,00	9,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1929	586,00	503,00	8,00	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1873	206,00	206,00	2,50	DL / WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1983	3355,00	3355,00	6,00	SHOPPING	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
	5307,00	1990,00	5,00	GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
	11385,00	158,00	5,00	GEWERBE	OBJEKT + BRACHE	IDEE	RENOVIERUNG / ABRISS
1954	10280,00			GEWERBE	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1976	10563,00	4333,00	10,00	GEWERBE / SCHULE	OBJEKT	UMBAU bewilligt	GROSSE RENOVIERUNG
	1395,00				BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1852	75,00	75,00	5,50	DL	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1851	1113,00	205,00	5,00	GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1888	195,00	195,00	8,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1871	1047,00	275,00	8,00	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	IDEE	RENOVIERUNG
1851	60,00	60,00	6,00	SHOPPING	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1870	185,00			WOHNEN	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
	1063,00			WOHNEN / SHOPPING	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1872	340,00	340,00		GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
	10844,00			GEWERBE	BRACHE	NEUBAU bewilligt	ABRISS 2011
1899	261,00	261,00	8,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1852	1105,00	146,00	6,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1871	790,00			SHOPPING	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1880	53,00	33,00	5,00	WOHNEN / DL	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
	23000,00	180,00	10,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1960	185,00	132,00	6,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1865	672,00	317,00	4,50	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1854	1218,00			WOHNEN	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1862	181,00	181,00	7,50	GEWERBE / BÜRO	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1841	313,00	201,00	7,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1875	722,00	129,00	9,00	WOHNEN	OBJEKT	NEUBAU bewilligt	ABRISS 2011
	523,00				BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1895	563,00	212,00	10,00	CAFE / GASTHAUS	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU



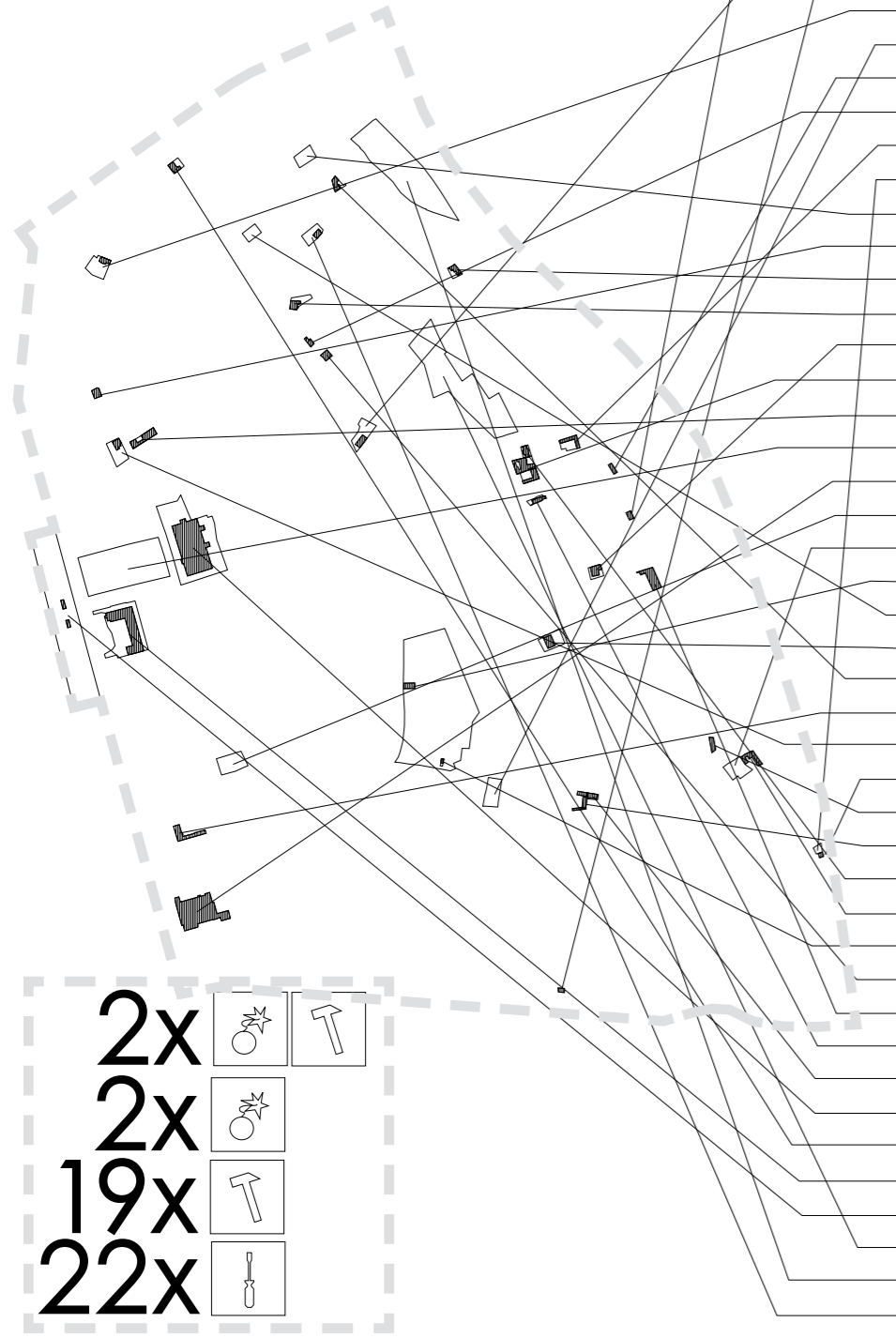
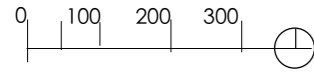
KATALOG sortiert nach BAUJAHR



ID	ADRESSE
40	Kalvarienbergstrasse 32 Dornigasse 3
11	Keplerstrasse 114
13	Babenbergerstrasse 107
2	Neubaugasse 55
23	Wienerstrasse 57
26	Lendkai 23
22	Annenstrasse 24a
32	Wienerstrasse 183
38	Sigmundstaal 43a
3	Neubaugasse 66
39	Lendplatz 40 Neubaugasse 2
5	Bienengasse 40 Hackergasse 2
37	Sigmundstaal 13
9	Grüne Gasse 17
6	Zeilergasse 32
27	Lendkai 25
25	Josefigasse 73
33	Grimmgasse 41 Kalvarienbergstrasse
29	Felllingergasse 8-10
15	Babenbergerstrasse 119
41	Kalvarienbergstrasse 15
34	Sigmundstaal 36
4	Zeilergasse 55
24	Wienerstrasse 74
43	Kalvarienbergstrasse 4
1	Neubaugasse 47
31	Wienerstrasse 12
7	Grüne Gasse 7 Wienerstrasse 20
8	Grüne Gasse 9-15a
14	Babenbergerstrasse 104
19	Bahnhofsgürtel 61
36	Sigmundstaal 9
20	Babenbergerstrasse 88
16	Annenpassage
10	Grüne Gasse
12	Hackergasse 46
17	Bahnhofsgürtel 57
18	HALLE 3 Bahnhofsgürtel
21	Ghegagasse / Babenbergerstrasse
28	Lendplatz 43 Felllingergasse 12
30	Flosslendstrasse 9
35	Mariengasse 12a
42	Austeingasse 13

BAUJAHR	BRACHFLÄCHE	LEERSTAND	GBÄUDEHÖHE	NUTZUNGEN	OBJEKT:BRACHE	AUSBLICK	OPTION
1841	313,00	201,00	7,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1846	510,00	510,00	5,00	BAR / DL	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1848	1053,00	176,00	9,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1851	119,00	119,00	5,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1851	1113,00	205,00	5,00	GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1851	60,00	60,00	6,00	SHOPPING	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1852	75,00	75,00	5,50	DL	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1852	1105,00	146,00	6,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1854	1218,00			WOHNEN	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1858	119,00	119,00	5,50	BAR / CAFE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1862	181,00	181,00	7,50	GEWERBE / BÜRO	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1865	121,00	121,00	2,50	SHOPPING	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1865	672,00	317,00	4,50	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1867	179,00	160,00	7,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1868	662,00	272,00	5,50	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1870	185,00			WOHNEN	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1871	1047,00	275,00	8,00	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	IDEE	RENOVIERUNG
1871	790,00			SHOPPING	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1872	340,00	340,00		GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1873	206,00	206,00	2,50	DL / WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1875	722,00	129,00	9,00	WOHNEN	OBJEKT	NEUBAU bewilligt	ABRISS 2011
1880	53,00	33,00	5,00	WOHNEN / DL	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1881	341,00	174,00	5,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1888	195,00	195,00	8,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1895	563,00	212,00	10,00	CAFE / GASTHAUS	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1899	665,00	665,00	7,00	GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1899	261,00	261,00	8,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1928	268,00	154,00	5,50	GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1929	1365,00	846,00	3,5 - 5,0	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1929	586,00	503,00	8,00	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1954	10280,00			GEWERBE	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
1960	185,00	132,00	6,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1976	10563,00	4333,00	10,00	GEWERBE / SCHULE	OBJEKT	UMBAU bewilligt	GROSSE RENOVIERUNG
1983	3355,00	3355,00	6,00	SHOPPING	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
	11597,00			GEWERBE	BRACHE	NEUBAU	ABRISS
	400,00	208,00	5,50	BAR / CAFE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
	5307,00	1990,00	5,00	GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
	11385,00	158,00	5,00	GEWERBE	OBJEKT + BRACHE	IDEE	RENOVIERUNG / ABRISS
	1395,00				BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
	1063,00			WOHNEN / SHOPPING	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
	10844,00			GEWERBE	BRACHE	NEUBAU bewilligt	ABRISS 2011
	23000,00	180,00	10,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
	523,00				BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU

KATALOG sortiert nach OPTION



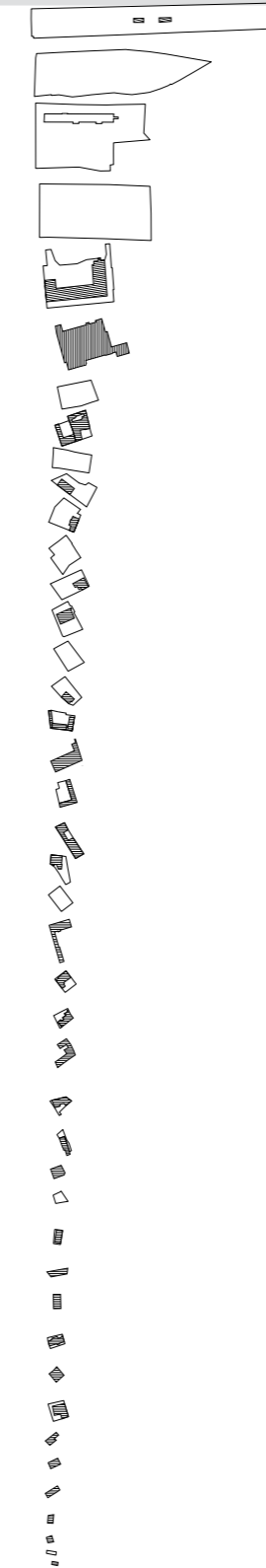
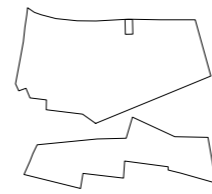
ID	ADRESSE	BAUJAHR	BRACHFLÄCHE	LEERSTAND	GÄUDEHÖHE	NUTZUNGEN	OBJEKT:BRACHE	AUSBLICK	OPTION
2	Neubaugasse 55	1851	119,00	119,00	5,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
23	Wienerstrasse 57	1851	1113,00	205,00	5,00	GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
22	Annenstrasse 24a	1852	75,00	75,00	5,50	DL	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
32	Wienerstrasse 183	1852	1105,00	146,00	6,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
38	Sigmundstadl 43a	1854	1218,00			WOHNEN	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
3	Neubaugasse 66	1858	119,00	119,00	5,50	BAR / CAFE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
5	Bienengasse 40 Hackergasse 2	1865	121,00	121,00	2,50	SHOPPING	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
6	Zeilergasse 32	1868	662,00	272,00	5,50	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
27	Lendkai 25	1870	185,00			WOHNEN	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
33	Grimmgasse 41 Kalvarienbergstrasse	1871	790,00			SHOPPING	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
15	Babenbergerstrasse 119	1873	206,00	206,00	2,50	DL / WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
4	Zeilergasse 55	1881	341,00	174,00	5,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
43	Kalvarienbergstrasse 4	1895	563,00	212,00	10,00	CAFE / GASTHAUS	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
31	Wienerstrasse 12	1899	261,00	261,00	8,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
8	Grüne Gasse 9-15a	1929	1365,00	846,00	3,5 - 5,0	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
14	Babenbergerstrasse 104	1929	586,00	503,00	8,00	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
19	Bahnhofsgürtel 61	1954	10280,00			GEWERBE	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
16	Annenpassage	1983	3355,00	3355,00	6,00	SHOPPING	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
21	Ghegagasse / Babenbergerstrasse		1395,00				BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
28	Lendplatz 43 Fellingergasse 12		1063,00			WOHNEN / SHOPPING	BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
35	Mariengasse 12a		23000,00	180,00	10,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
42	Austeingasse 13		523,00				BRACHE	KEINE IDEE	KLEINER UMBAU
25	Josefigasse 73	1871	1047,00	275,00	8,00	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	IDEE	RENOVIERUNG
40	Kalvarienbergstrasse 32 Dornigasse 3	1841	313,00	201,00	7,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
11	Keplerstrasse 114	1846	510,00	510,00	5,00	BAR / DL	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
13	Babenbergerstrasse 107	1848	1053,00	176,00	9,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
26	Lendkai 23	1851	60,00	60,00	6,00	SHOPPING	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
39	Lendplatz 40 Neubaugasse 2	1862	181,00	181,00	7,50	GEWERBE / BÜRO	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
37	Sigmundstadl 13	1865	672,00	317,00	4,50	WOHNEN / GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
9	Grüne Gasse 17	1867	179,00	160,00	7,50	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
29	Fellingergasse 8-10	1872	340,00	340,00		GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
34	Sigmundstadl 36	1880	53,00	33,00	5,00	WOHNEN / DL	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
24	Wienerstrasse 74	1888	195,00	195,00	8,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
1	Neubaugasse 47	1899	665,00	665,00	7,00	GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
7	Grüne Gasse 7 Wienerstrasse 20	1928	268,00	154,00	5,50	GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
36	Sigmundstadl 9	1960	185,00	132,00	6,00	WOHNEN	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
20	Babenbergerstrasse 88	1976	10563,00	4333,00	10,00	GEWERBE / SCHULE	OBJEKT	UMBAU bewilligt	GROSSE RENOVIERUNG
12	Hackergasse 46		400,00	208,00	5,50	BAR / CAFE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
17	Bahnhofsgürtel 57		5307,00	1990,00	5,00	GEWERBE	OBJEKT	KEINE IDEE	GROSSE RENOVIERUNG
18	HALLE 3 Bahnhofsgürtel		11385,00	158,00	5,00	GEWERBE	OBJEKT + BRACHE	IDEE	RENOVIERUNG / ABRISS
10	Grüne Gasse		11597,00			GEWERBE	BRACHE	NEUBAU	ABRISS
30	Flossendstrasse 9		10844,00			GEWERBE	BRACHE	NEUBAU bewilligt	ABRISS 2011
41	Kalvarienbergstrasse 15	1875	722,00	129,00	9,00	WOHNEN	OBJEKT	NEUBAU bewilligt	ABRISS 2011

2x
 2x
 19x
 22x

KATALOG sortiert nach BRACHFLÄCHEN GRÖSSE

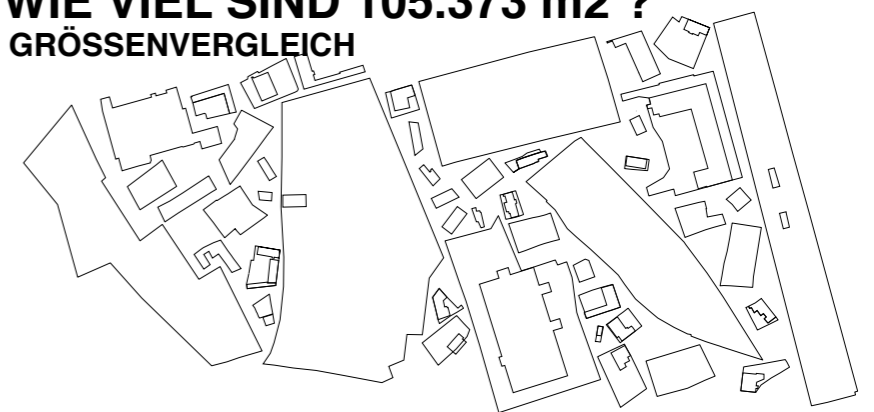


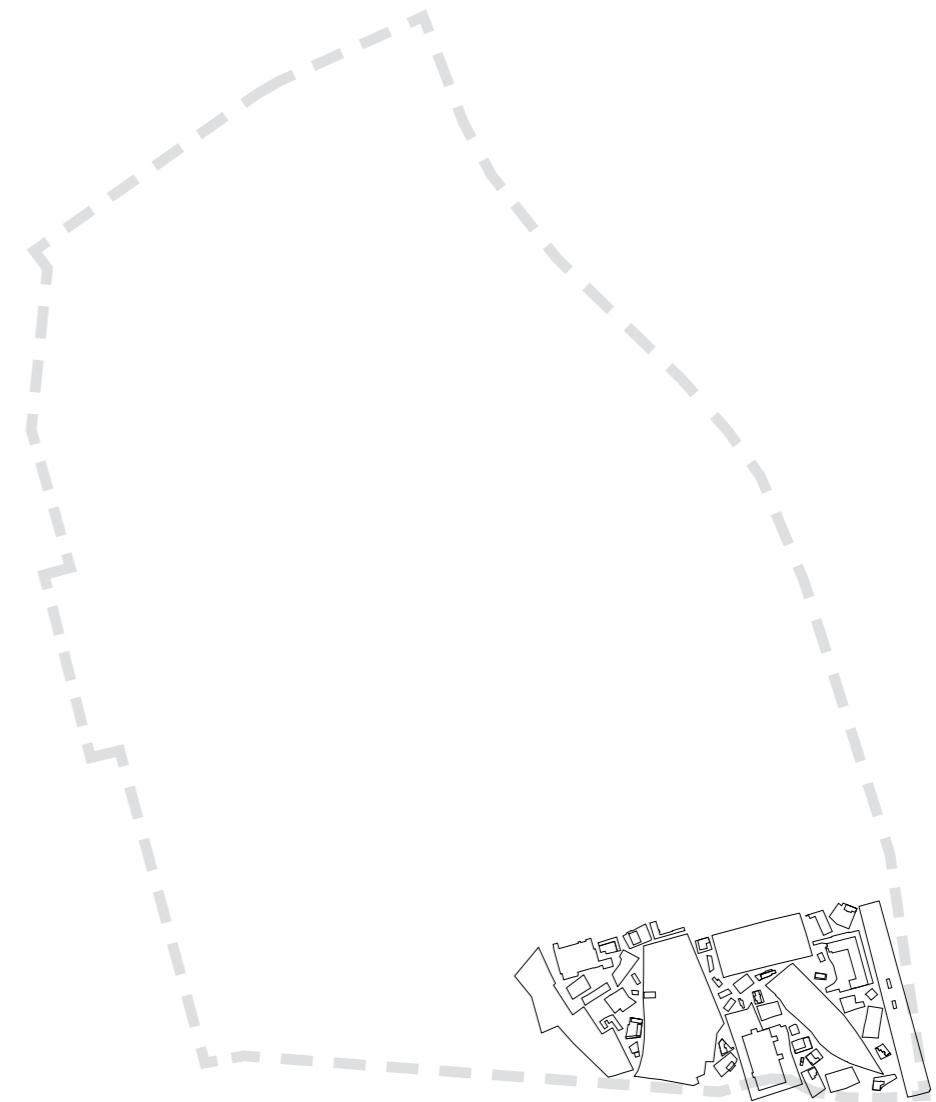
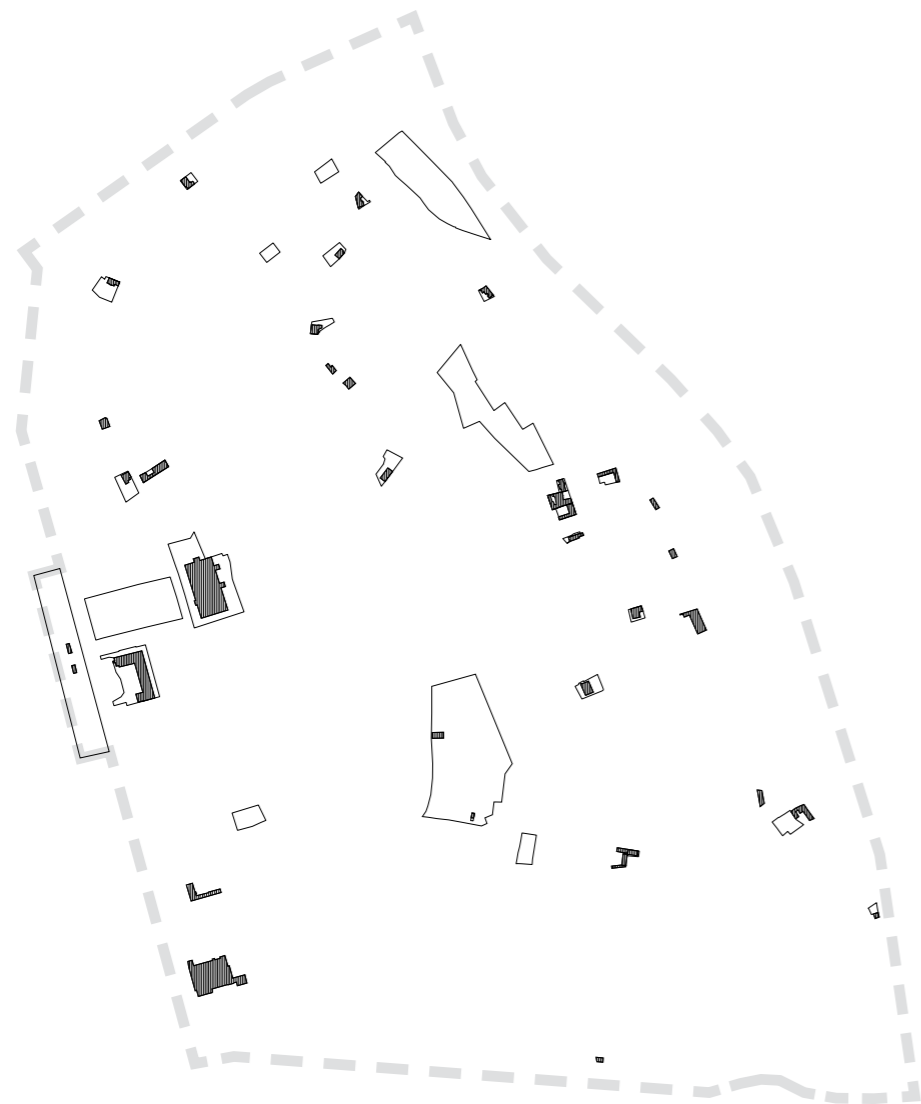
KLEINSTE FLÄCHE 53 m²
 GRÖSSTE FLÄCHE 23.000 m²



ID	ADRESSE	BRACHFLÄCHE	LEERSTAND	GBÄUDEHÖHE
35	Mariengasse 12a	23000,00	180,00	10,00
10	Grüne Gasse	11597,00		
18	HALLE 3 Bahnhofsgürtel	11385,00	158,00	5,00
30	Flossendstrasse 9	10844,00		
20	Babenbergerstrasse 88	10563,00	4333,00	10,00
19	Bahnhofsgürtel 61	10280,00		
17	Bahnhofsgürtel 57	5307,00	1990,00	5,00
16	Annenpassage	3355,00	3355,00	6,00
21	Ghegagasse / Babenbergerstrasse	1395,00		
8	Grüne Gasse 9-15a	1365,00	846,00	3,5 - 5,0
38	Sigmundstaal 43a	1218,00		
23	Wienerstrasse 57	1113,00	205,00	5,00
32	Wienerstrasse 183	1105,00	146,00	6,50
28	Lendplatz 43 Fellingergasse 12	1063,00		
13	Babenbergerstrasse 107	1053,00	176,00	9,00
25	Josefigasse 73	1047,00	275,00	8,00
33	Grimmgasse 41 Kalvarienbergstrasse	790,00		
41	Kalvarienbergstrasse 15	722,00	129,00	9,00
37	Sigmundstaal 13	672,00	317,00	4,50
1	Neubaugasse 47	665,00	665,00	7,00
6	Zeilergasse 32	662,00	272,00	5,50
14	Babenbergerstrasse 104	586,00	503,00	8,00
43	Kalvarienbergstrasse 4	563,00	212,00	10,00
42	Austeingasse 13	523,00		
11	Keplerstrasse 114	510,00	510,00	5,00
12	Hackhergasse 46	400,00	208,00	5,50
4	Zeilergasse 55	341,00	174,00	5,50
29	Fellingergasse 8-10	340,00	340,00	
40	Kalvarienbergstrasse 32 Dorgasse 3	313,00	201,00	7,50
7	Grüne Gasse 7 Wienerstrasse 20	268,00	154,00	5,50
31	Wienerstrasse 12	261,00	261,00	8,00
15	Babenbergerstrasse 119	206,00	206,00	2,50
24	Wienerstrasse 74	195,00	195,00	8,00
27	Lendkai 25	185,00		
36	Sigmundstaal 9	185,00	132,00	6,00
39	Lendplatz 40 Neubaugasse 2	181,00	181,00	7,50
9	Grüne Gasse 17	179,00	160,00	7,50
5	Bienengasse 40 Hackhergasse 2	121,00	121,00	2,50
2	Neubaugasse 55	119,00	119,00	5,50
3	Neubaugasse 66	119,00	119,00	5,50
22	Annenstrasse 24a	75,00	75,00	5,50
26	Lendkai 23	60,00	60,00	6,00
34	Sigmundstaal 36	53,00	33,00	5,00

WIE VIEL SIND 105.373 m² ?
GRÖSSENVERGLEICH



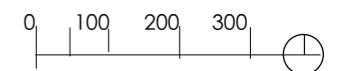


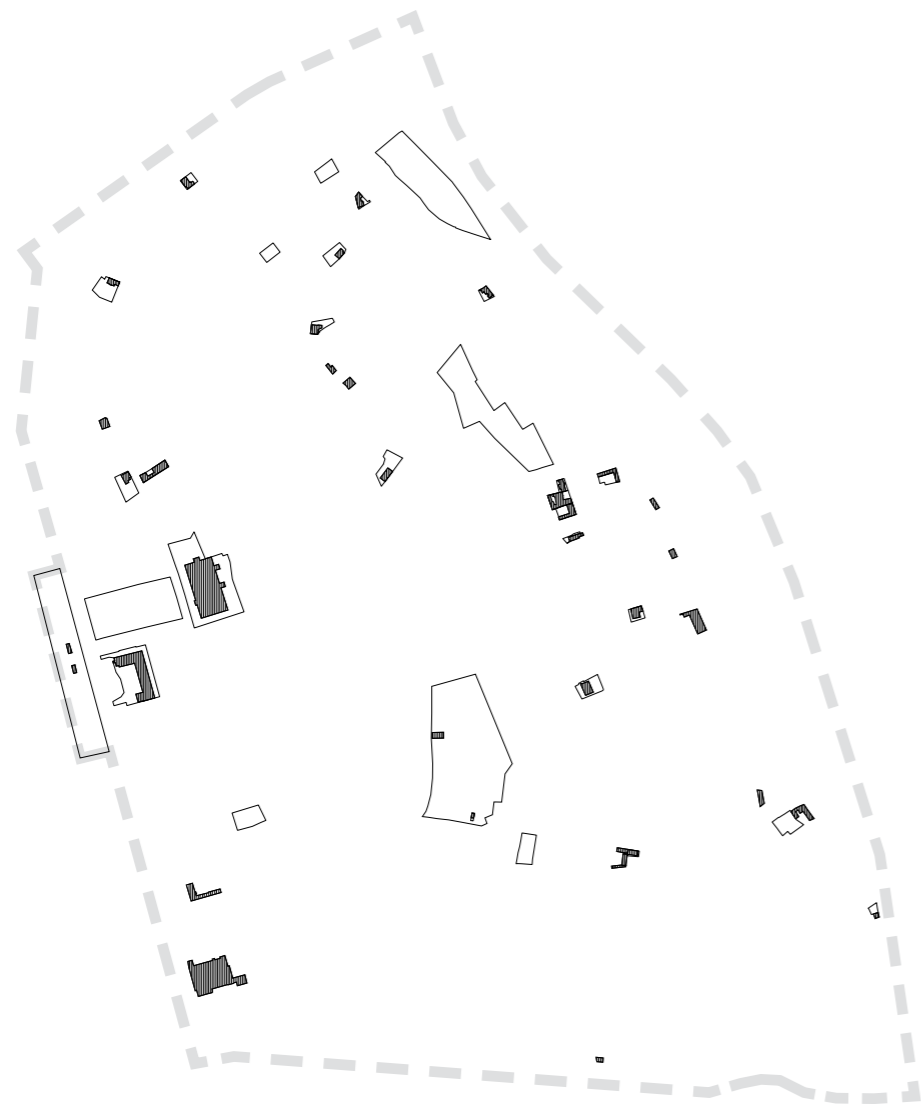
RAUMRESSOURCEN 105.373 m²

Die Grafik soll dem Betrachter eine Vorstellung über die tatsächliche Größe der Raumressourcen vermitteln. Den Berechnungen zufolge besteht der Analyseraum zu 6,2% aus Leerständen und Brachen, dies ist somit keine unbeachtbare Struktur innerhalb des Stadtgefüges und stellt einen unbedingt zu beachtenden Anteil von Lend dar.

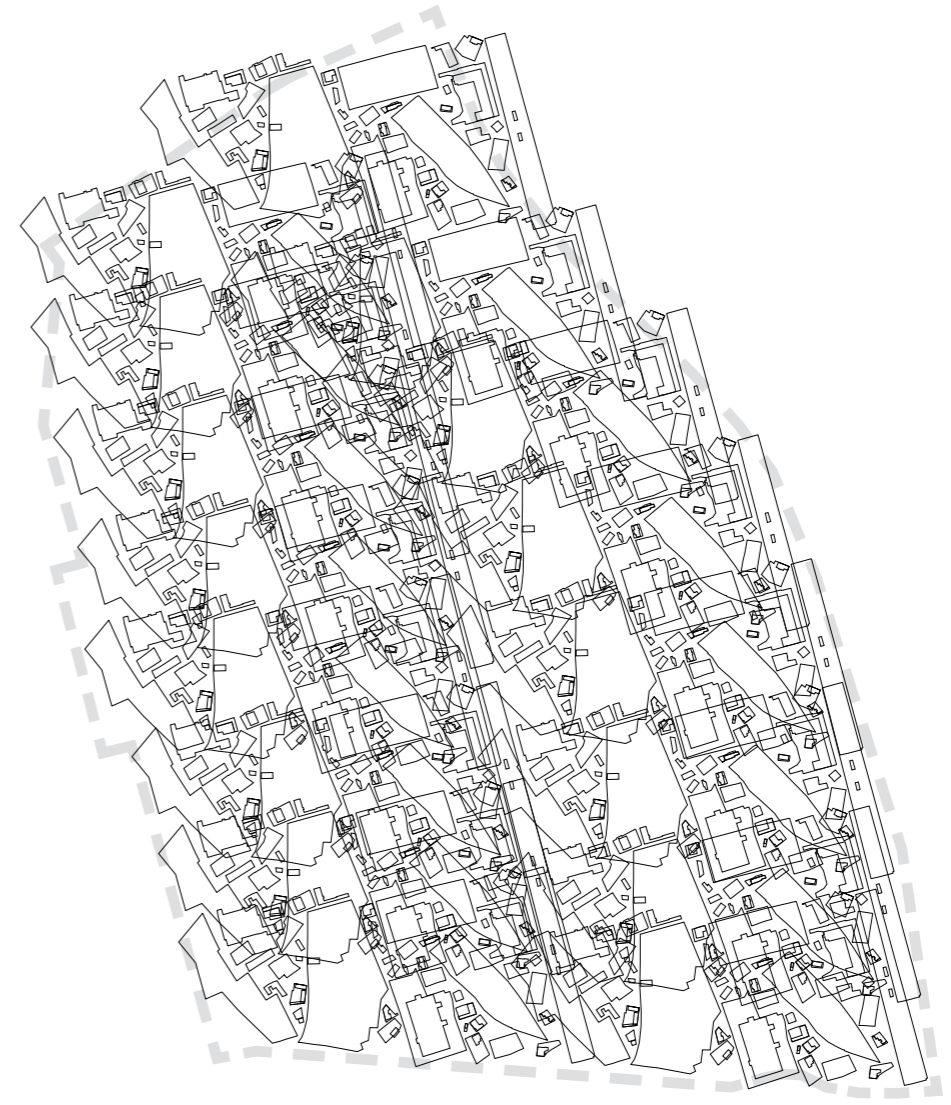


6,2 % des ANALYSERAUMES

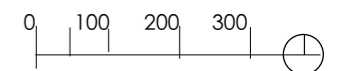


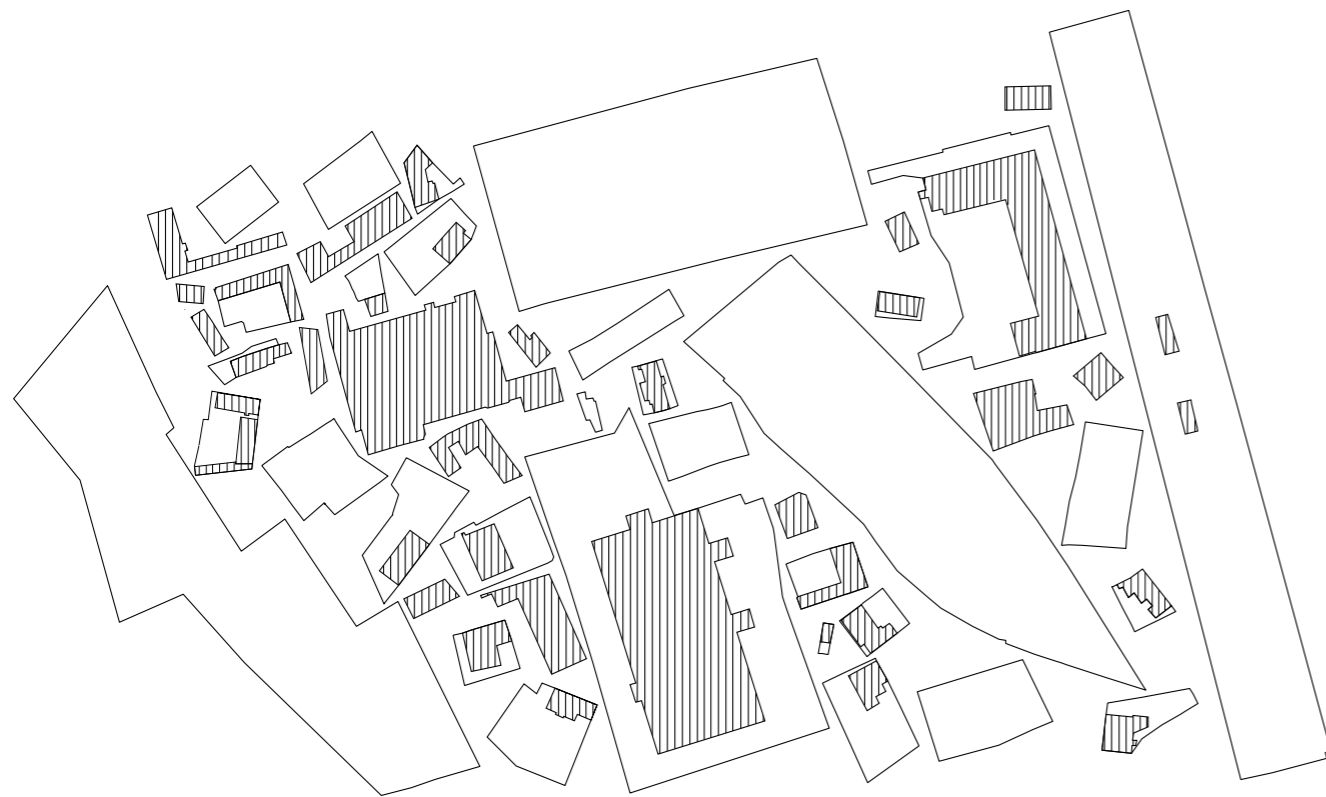


RAUMRESSOURCEN 105.373 m²



1/16 des ANALYSERAUM



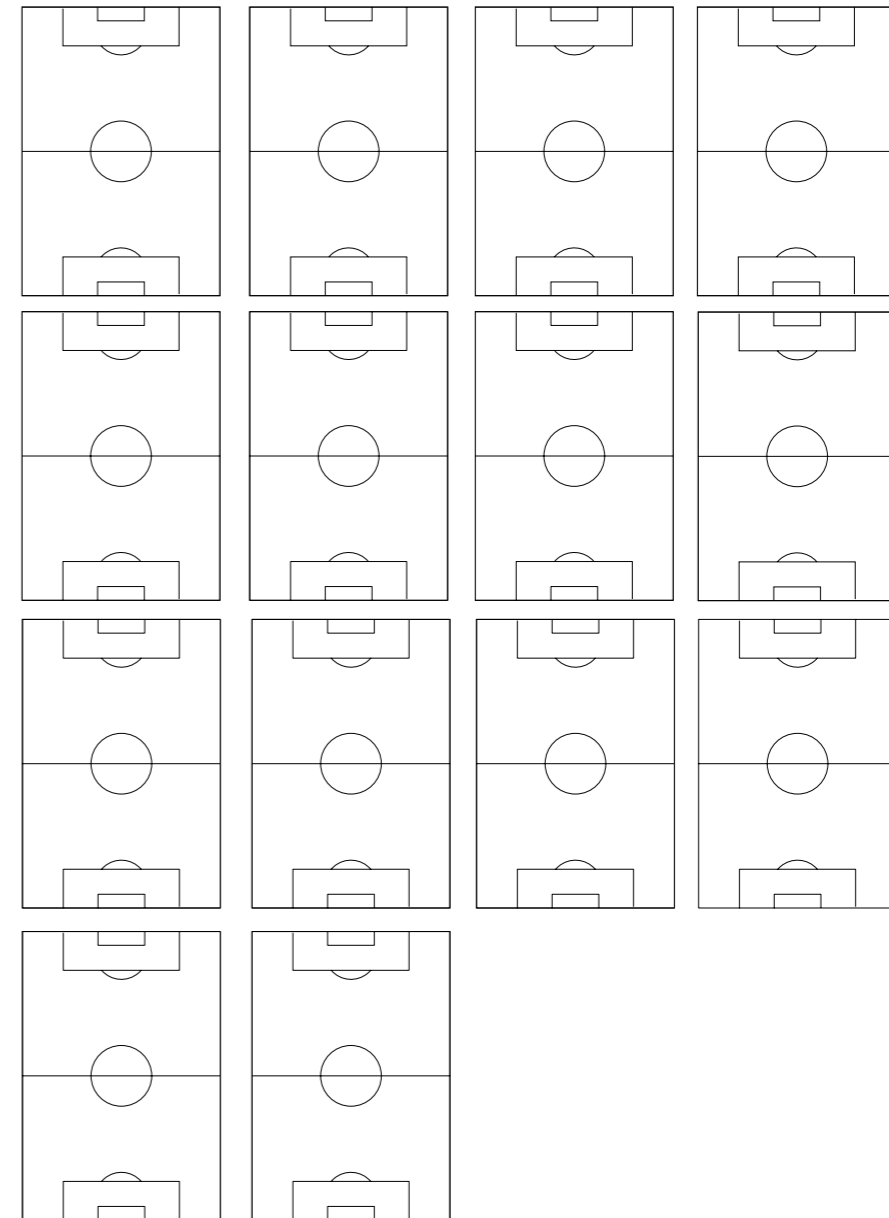


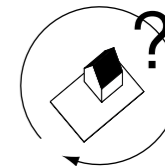
RAUMRESSOURCEN 105.373 m²

Sämtliche Leerstände und die zugehörigen Brachflächen werden in einen direkten Vergleich dem Fussballfeld der UPC Arena gegenübergestellt, um ein Gefühl für die tatsächliche Größe der Raumressourcen zu bekommen.



14 X FUSSBALLFELD UPC ARENA





RESUMEE FELDFORSCHUNG

Der Katalog soll als eine Momentaufnahme in einem sich weiterentwickelnden Stadtprozess gesehen werden, um die sich ständig ändernde Stadtstruktur für einen Augenblick, als statisches Konstrukt analysieren zu können.

Da die Erhebung nur durch die Feldforschung vor Ort im Analyse Raum vorgenommen wurde, konnte nicht von Anfang an jedes Objekt bzw. jede Fläche richtig kategorisiert werden. So wurden teilweise doch noch Nutzungen entdeckt. Ebenso musste nach oftmaligem Begutachten einzelner Objekte festgestellt werden, dass diese doch ungenutzt sind, obwohl sie auf den ersten Blick in die Kategorie "genutzt" gefallen sind. Dadurch hat sich auch während der Erstellung des Katalogs bis zuletzt immer wieder die Anzahl der Raumressourcen geändert. Nur durch ein ständiges Beobachten des Analyse Raumes kann der Katalog aktuell bleiben.

Über den gesamten Beobachtungszeitraum hinweg wurde beispielsweise am Ende dieses Zeitraums an einem ehemaligen leerstehenden Gebäude eine umfassende Renovierung fertiggestellt. Jedoch kommen gleichzeitig immer wieder Flächen zu den Raumressourcen hinzu. Der Prozess des Verlierens der Nutzung schreitet vor allem bei Geschäftsflächen viel schneller voran, wohingegen diese auch leichter wieder einer neuen Nutzung zu vermitteln sind. Aus diesem Grund wurde auch die Erhebung der genauen Anzahl der leerstehenden Geschäftsflächen (hauptsächlich Erdgeschossflächen) nicht in den Katalog aufgenommen. Diese Erhebung müsste explizit kategorisiert und vermittelt werden. Vor allem in der Keplerstraße, Annenstraße und Wienerstraße sollten Konzepte für die Reaktivierung dieser Verkaufs-, bzw. Büroflächen entwickelt werden. Dahingehend gibt es auch bereits einige Projekte zur Unterstützung der Geschäftsflächen, wie das vom Citymanagement-Graz unter dem Titel "Wir beleben Graz" auf der Homepage "<http://www.freielokale-graz.at>"¹ versucht wird.

Der Katalog soll als VERMITTLER dienen und sowohl die Besitzer, die Stadtentwicklung, als auch diverse Akteure anregen, neue Konzepte zu erstellen und Ideen zu generieren.

Für uns als Feldforschende ist der Prozess der ganzheitlichen Erhebung mit der Erstellung des Katalogs nun abgeschlossen. Für eine tiefer greifendere bzw. genauere Analyse müsste nun Kontakt zu den Besitzern hergestellt werden, was sich im Zuge erster Versuche als schwierig herausstellte und für unsere Aussage auch momentan nicht relevant ist.

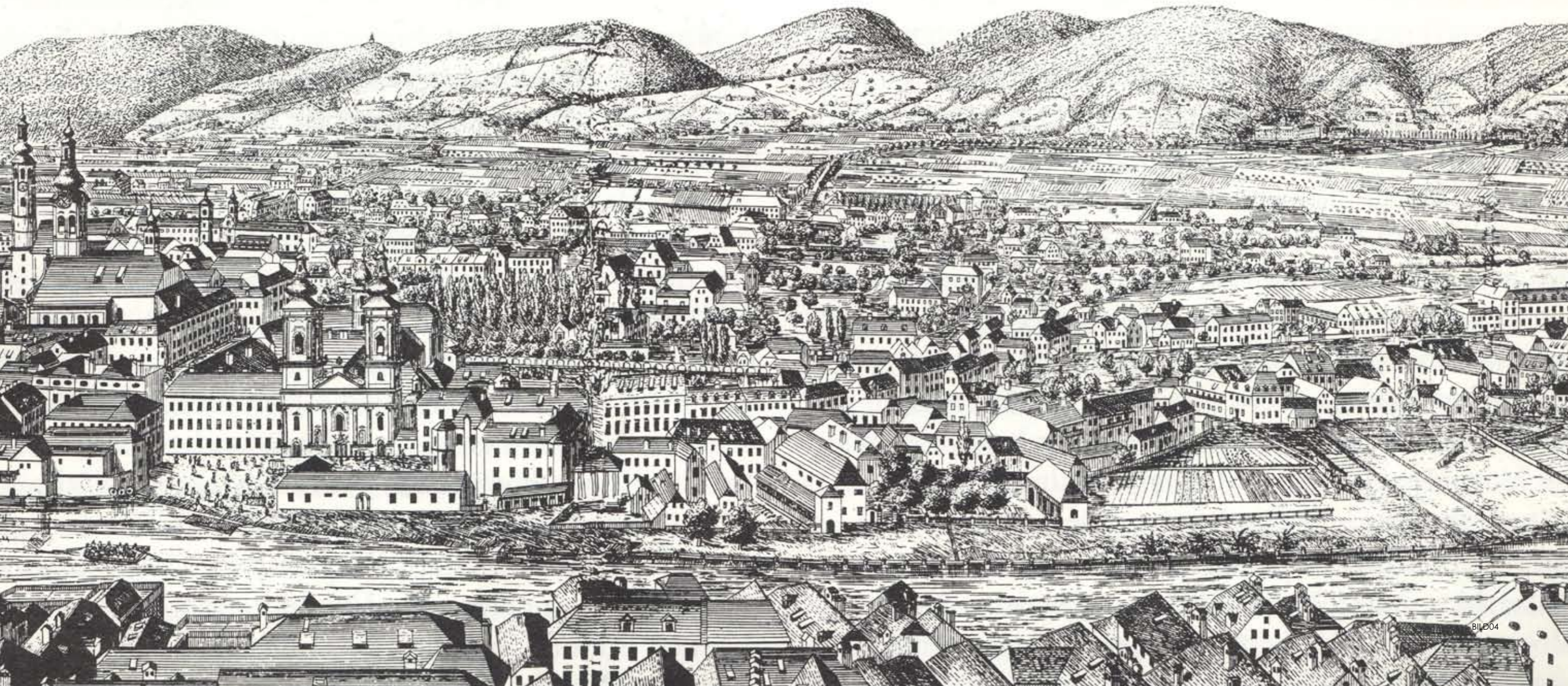
Das Ziel der weiteren Bearbeitung im Rahmen dieser Diplomarbeit ist, die Raumressourcen nun mit den Ergebnissen der ökonomischen Interviews, sowie den sozialen Daten zu überlagern und dadurch Ergebnisse für die Stadtentwicklung und den Handlungsbedarf für gewisse Teilbereiche im Stadtraum zu filtern.

¹ Citymanagement Graz: Freie Lokale, <<http://www.freielokale-graz.at/?home/welcome/freielokale-graz.at>>, 17.11.2011.

index>, in: <www.freielokale-graz.at>

HISTORIE
ZUR ENTWICKLUNG VON LEND
IM KONTEXT DER MURVORSTADT

DIE MUR(VOR)STADT





1880

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG DER MURVORSTADT

„Im Allgemeinen bietet Grätz die höchst interessante Eigenheit dar, dass sich hier gleichsam zwei Städte, nur durch den Fluß geschieden, darstellen, die in der Bauart, Anlage und auch im geselligen Leben eine durchaus verschiedene Physiognomie zeigen, und deren Bevölkerung nicht leicht von einer Seite des Stromes auf die andere übersiedelt.“¹

¹ Schreiner 1991, 121.

ZUR ENTWICKLUNG DER MURVORSTADT

Lend = vom Anlegen, dem Anländen der Wasserfahrzeuge

ERSTE SIEDLUNGEN

Im 12. und 13. Jahrhundert wurden die Murterrassen im Bereich Lend und Gries erstmals besiedelt. Eine frühe Siedlung war Leuzendorf (1171 Liucendorf), die im Großen und Ganzen sämtliche Dorfstrukturen von der oberen Babenbergerstraße bis zur Mariengasse und einzelnen Häusern am Damm zusammenfasste.

Weiter südlich entstand Nieder- und Obertobel. Niedertobel bestand aus dem Weisseneggerhof, dem heutigen Esperantoplatz, samt der Fläche bis zum heutigen Hauptbahnhof.

Erst im 15. Jahrhundert, als die erste Murbrücke erbaut wurde und die Überschwemmungen durch Dämme reduziert werden konnten, entstanden erste größere Siedlungen.

WACHSTUM

Die Möglichkeit in der Vorstadt günstig zu wohnen, zog viele Menschen, insbesondere Arbeiter, an. Die Einwohnerzahlentwicklung der Murvorstadt verdreifachte sich von 3.400 Einwohnern im Jahre 1663 zu 12.283 im Jahr 1783.

Um 1560 waren bereits die Mariahilferstraße und die Stockergasse voll bebaut. Der Lendplatz entstand um 1600 als sackartige Erweiterung der Mariahilferstraße und Wienerstraße Richtung Wien, sowie südlich Richtung Triest.

Die Raumgröße des damaligen "Dorfplatzes" ergab sich über die Größe der dort abzuhaltenden Viehmärkte. Später wurden auch Holzkohle- und Krautmärkte abgehalten.

Gries und Lend hatten bis in das 18. Jahrhundert keine bestimmten Namen, die Gegend um den heutigen Lendplatz hieß "obere Lend".

Die ehemalige "Reichs-Kommerzial-Haupt- und Poststraße" führte über die Wienerstraße, den Lendplatz, die Mariahilferstraße, den Murplatz und die Griesgasse nach Triest.¹

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

"Die Murvorstadt war nicht primär aus einem Bevölkerungsüberschuss entstanden. Ihr Werden hing vielmehr mit der Möglichkeit zusammen, billiger zu wohnen. Baugründe, Lasten und Abgaben lagen unter dem Preisniveau der Stadt. Demnach dominierten hier die unteren Sozialschichten. Man sprach von den "minderen Vierteln", ja das Mittelalter verwendete den Begriff "Vorstadt" zur Abwertung der Unterschichten."²

¹ Vgl. Münster 1979.

² Murlasits/ Prasenc/ Reisinger 2009, 14.

Als die ärmsten Stadtteile wurden vor allem die Idlhofgasse (Elendgasse) und der Sigmundstadl bezeichnet. In diesen Gebieten verbreiteten sich vermehrt Seuchen, wie beispielsweise die Pest.

In der Murvorstadt lebten vor allem kleine Gewerbetreibende, Einzelhaushalte von Junggesellen, Bedienstete des Adels oder Tagelöhner, sowie Wäscherinnen und Studenten.

GEWERBE

Der Mühlgang war eine Grundvoraussetzung für die Entwicklung der Murvorstadt und für das Gewerbe. Während sich in der Innenstadt vermehrt Luxusgewerbe ansiedelte, war die Murvorstadt im 17. Jahrhundert mehr zu einem Künstlerviertel geworden, da viele Maler und Bildhauer aufgrund der günstigen Mieten, sowie des bunten Lebens dort wohnten.

Nahrungsmittelgewerbe, wie Bäcker und Fleischer waren ebenso anzutreffen wie Hutmacherinnen, Kammacher, Leinweber, Seiler und, im Laufe des 18. Jahrhunderts, ebenso Gerber.

Bis in das 19. Jahrhundert bestand an der Mur eine Fischweide mit Fischmarkt am Grieskai.

Im Zuge der Industrialisierung entstanden des weiteren "frühe Fabriken", wie 1790 eine Seifenfabrik, eine Hutmacherwerkstatt und viele mehr. Das Gastgewerbe war für die Murvorstadt, insbesondere für den Lendplatz, eine wichtige Komponente, da dieser durch seine Lage an der Kommerzialstraße ein wichtiger Umschlagplatz für sämtliche durchreisenden Personen war. 1780 gab es in der Murvorstadt über 111 Einkegasthöfe, während in der Inneren Stadt insgesamt nur acht existierten.

VERKEHR

1900 hatte die Eröffnung der Eisenbahnlinie Wien-Triest große Auswirkungen auf Graz. Durch die enorme Zunahme der Bedeutung der Schienen, verlor die Kommerzialstraße an Wichtigkeit und es entstand eine industrielle Zone.

Die Bahn veränderte die Bewegungsströme der Menschen innerhalb der Stadt sehr stark. Diese verliefen von nun an nicht mehr von Nord nach Süd, sondern von West nach Ost.

Aufgrund dieser Veränderungen wurde die Annenstraße in kürzester Zeit voll bebaut und sie erlangte den Staus der Prachteinkaufsstraße. Die Keplerstraße wurde um 1875 als Durchfahrtsstraße zum damaligen Südbahnhof eröffnet und stellte somit auch eine neue Verkehrsachse innerhalb des Stadtgefüges dar.³ Das starke Bevölkerungswachstum um die Jahrhundertwende und die aufgrund des Krieges zerstörten Gebäude führten zu einer widrigeren Lebensqualität und schlechten Hygienezuständen.⁴

Der öffentliche Verkehr mit den Omnibussen wurde 1878 vermehrt durch die erste Pferdestraßenbahnlinie abgelöst. Auf Basis deren Schienen wurde dann 1899 die erste elektrische Straßenbahnlinie eröffnet.

Um die Jahrhundertwende konnte Graz ein hohes Bevölkerungswachstum verzeichnen, nur in der Zählung von 1945 zeigt sich ein deutlicher Bruch, was auf die technischen Schwächen der Erhebung zurückzuführen ist. Diese Zeit war geprägt von der Verteilung sogenannter Lebensmittelkarten aufgrund des Krieges und der damit einhergehenden Zerstörungen, Fluchten und Verfolgungen. Erst Ende der Dreißiger und Anfang der Fünfziger Jahre erreichten die Bezirke Lend und Gries wieder die Höchstbewohnerzahl erreicht. (Lend: 33.890; Gries: 30.888).

³ Vgl. Münster 1979.

⁴ Vgl. Dienes/Kubinzy 1991, 105.

STRUKTURWANDEL

Die Anzahl der Einzelpersonenhaushalte liegt bei über 36% und der Arbeiteranteil ist in der Murvorstadt deutlich über dem Grazer Durchschnitt. Die DISPARITÄT DER BEIDEN STADTEILENTWICKLUNGEN LINKS UND RECHTS DER MUR wurde vor allem durch die Industrialisierung verstärkt.

Insgesamt befanden sich in Lend zwar nur 14% aller Grazer Haushalte, allerdings waren 30% der gesamten Arbeiterhaushalte hier gemeldet.¹

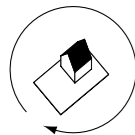
Die Bedeutung des Lendplatzes ging von einem überregionalen Schnittpunkt zu einem Umschlagplatz regionaler Produkte über.

Im Zuge der Strukturänderungen im öffentlichen Verkehr während der 50er Jahre wurde die Linie 3 Schillerplatz-Griesplatz-Lendplatz-Gösting eingestellt und die Schienen demontiert. Mit diesem Wandel einhergehend verlor der Lendplatz ebenso an Bedeutung als Betriebsstandort, was nicht unbedingt zu einer Verbesserung der Infrastruktur führte.

Generell fehlen dem Lendplatz und Griesplatz aus heutiger Sicht vermehrt zentrale öffentliche Institutionen. Es gibt weder eine Schule, noch einen Kindergarten oder eine Bibliothek, welche als soziale Treffpunkte fungieren könnten. "Ähnlich wie das Gasthaus war das Kino Freizeitreifugium, vereinte unterschiedliche soziale Schichten im gemeinsamen Konsum, bot viel Sensation für wenig Geld, und seine geschützte Atmosphäre ermöglichte es zusätzlich auch Frauen und Jugendlichen, in den Genuss von (...)Unterhaltung zu kommen."²

Orte, welche früher für die kollektiven Gemeinschaften dienten, werden heute primär für den Motorverkehr genutzt und nicht mehr als Orte der Begegnung.

"Es liegt wohl an unseren Erinnerungen daran, dass das Gedächtnis nicht allein im Platz, dessen Erscheinungsbild sich stark verändert hat, ruht, sondern in alten Bildern, Festen, Monumenten und beispielsweise den Erzählungen verortet ist. Allein durch die Benennung der Plätze als solche findet eine Identitätsanreicherung statt, die unsere Wahrnehmung entscheidend beeinflusst."³



> BEZUG RAUMRESSOURCEN

Der älteste LEERSTAND des Raumressourcenkatalogs stammt aus dem Jahr 1841, wobei viele der gefundenen Objekte über ältere Kerne beziehungsweise Grundmauern verfügen. Der Grund für den geringen Informationsstand ist, dass während des 2. Weltkriegs sämtliche Unterlagen des Stadtarchives, die die Objekte bis zum Jahr 1850 dokumentierten, aufgrund von Feuchtigkeitsschäden in der Mur entsorgt wurden.

Die zeitliche Einordnung der Leerstände in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum der Stadt Graz wird auf der folgenden Seite in einer grafischen Darstellung illustriert.

"In diesem Sinne sind im Lendplatz bzw. Griesplatz als Gedächtnisorte neben zahlreichen kollektiven und fassbaren Gedächtnisebenen zusätzlich unzählige, voneinander unabhängige, individuelle Schichten mit Erinnerungsebenen verankert. An diesen Orten leben die Erinnerungen weiter..."⁴

¹ Vgl. Dienes/Kubinzy 1991, 105.

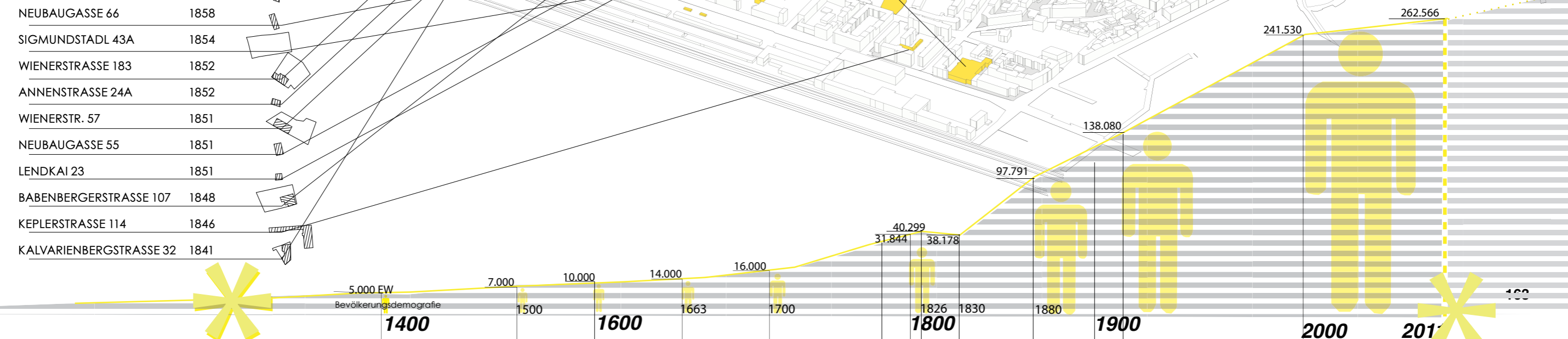
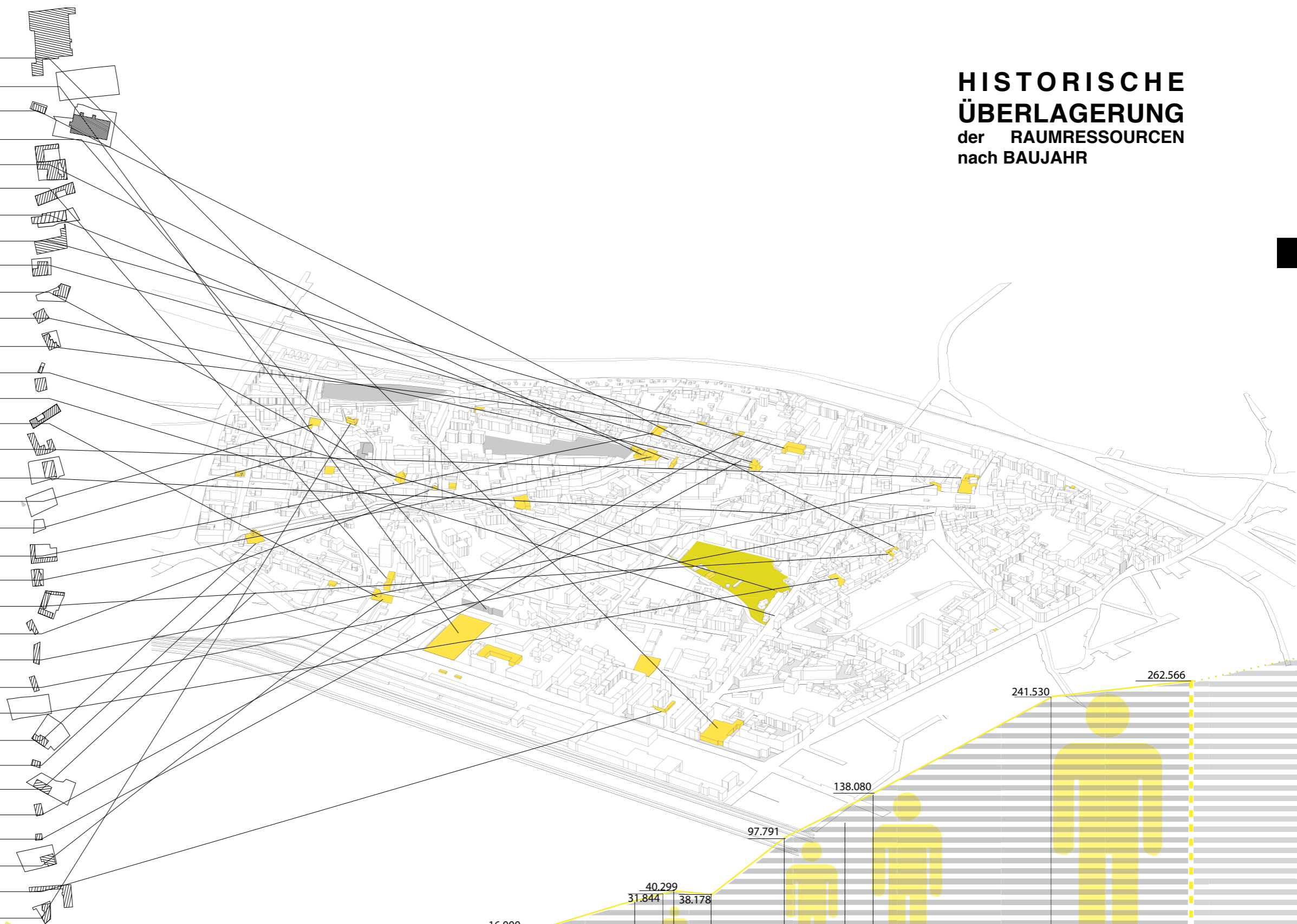
² Murlasits/ Prasenc/ Reisinger 2009, 62.

³ Murlasits/ Prasenc/ Reisinger 2009, 63.

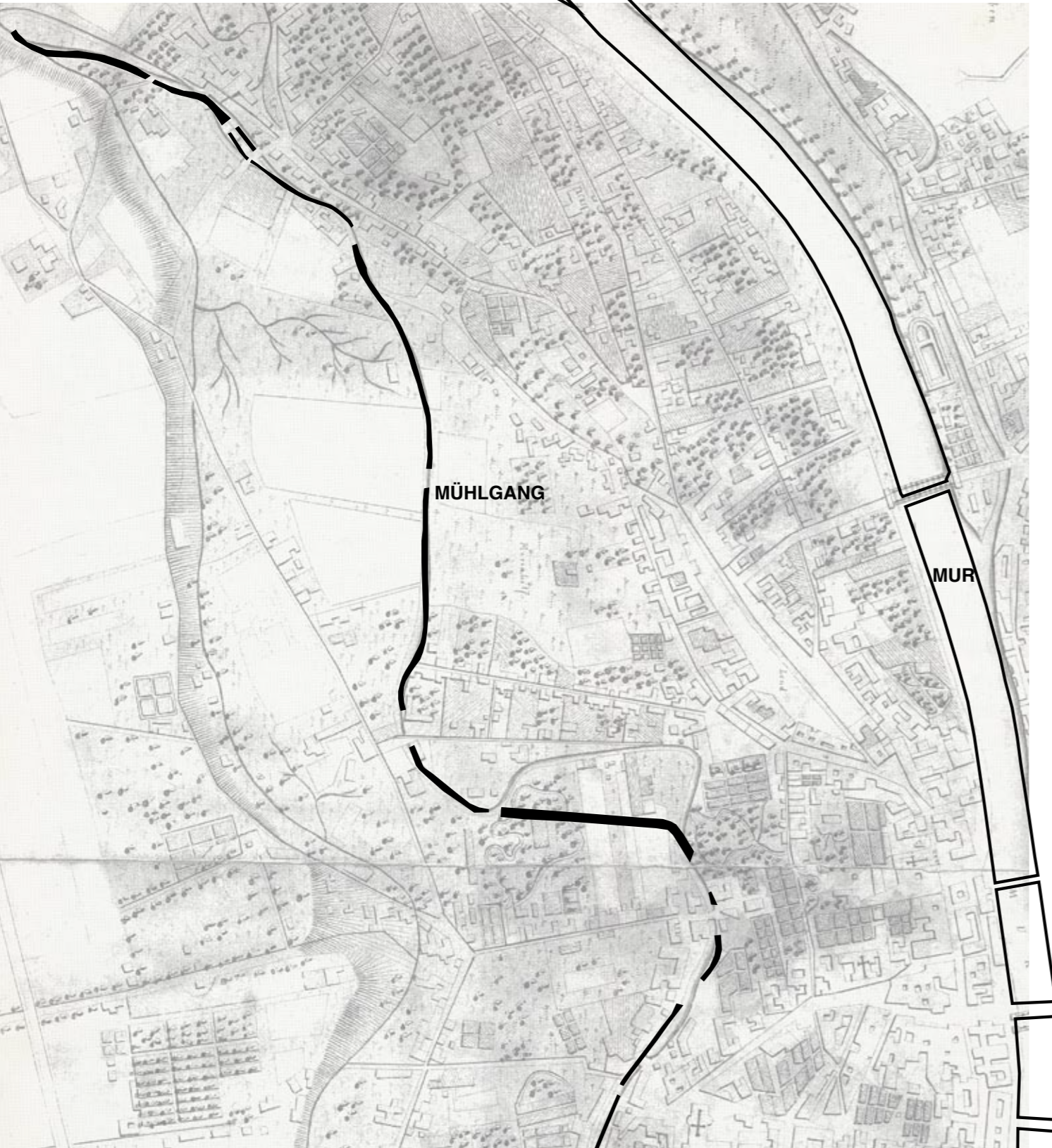
⁴ Murlasits/ Prasenc/ Reisinger 2009, 56.

HISTORISCHE ÜBERLAGERUNG der RAUMRESSOURCEN nach BAUJAHR

ANNENPASSAGE	1983
BABENBERGERSTRASSE 88	1976
SIGMUNDSTADL 9	1960
BABENBERGERSTRASSE 75	1954
GRÜNE GASSE 9-15	1929
BABENBERGERSTRASSE 104	1929
GRÜNE GASSE 7	1928
NEUBAUGASSE 47	1899
WIENERSTRASSE 12	1899
KALVARIENBERGSTRASSE 4	1895
WIENERSTRASSE 74	1888
ZEILERGASSE 55	1881
SIGMUNDSTADL 36	1880
KALVARIENBERGSTRASSE 15	1875
BABENBERGERSTRASSE 119	1873
FELLINGERGASSE 8-10	1872
JOSEFIGASSE 73	1871
GRIMMGASSE - 41	1871
LENDKAI 25	1870
ZEILERGASSE 32	1868
GRÜNE GASSE 17	1867
SIGMUNDSTADL 13	1865
BIENENGASSE 40	1865
LENDPLATZ 40	1862
NEUBAUGASSE 66	1858
SIGMUNDSTADL 43A	1854
WIENERSTRASSE 183	1852
ANNENSTRASSE 24A	1852
WIENERSTR. 57	1851
NEUBAUGASSE 55	1851
LENDKAI 23	1851
BABENBERGERSTRASSE 107	1848
KEPLERSTRASSE 114	1846
KALVARIENBERGSTRASSE 32	1841



SCHLEIFBACH



MÜHLGANG

MUR

LEND

MÜHLGANG BESTEHENDE RESSOURCE

> IST EIN KÜNSTLICHES KONSTRUKT, EIN EHEMALIGER MURSEITENARM, WELCHER ZUR ENERGIEGEWINNUNG FÜR GRAZ KULTIVIERT WURDE

> ist in seiner Gesamtlänge ca. 30 km lang

> DIE MUR IST AUFGRUND WECHSELNDEN WASSERSTANDS UNGEEIGNET FÜR MÜHLEN
>> DESWEGEN WURDEN IM 13. JAHRHUNDERT MEHRERE SOLCHER SEITENARME GEBAUT
>> MÜHLGANG IST DER LETZTE SEINER ART (> DER LINKE DURCH GEIDORF WURDE IN DEN 70ER JAHREN ZUGESCHÜTTET)

> da der Wasserkraftnutzung auch in den Mühlgängen Grenzen gesetzt waren, bildeten sich sogenannte MÜHLKONSORTIEN

> DER MÜHLGANG IST BIS HEUTE IM BESITZ DES GRAZER BÄCKER-MÜHLEN-KONSORTIUMS

> WAR EINE GRUNDVORAUSSSETZUNG FÜR DIE GEWERBLICHE UND INDUSTRIELLE ENTWICKLUNG DER MURVORSTADT

> wurde früher vor allem von Pappdeckelfabriken, Papiermühlen, Schleif-, Polier-, oder Pulvermühlen verwendet

- >> 1500 in Leuzendorf entstand die erste Papiermühle
- >> MARIENMÜHLE – wurde im 15. Jahrhundert erstmals erwähnt
- >> RÖSSELMÜHLE (1270) ist die älteste Mühle

> MÜHLGANG VERLOR SEINE BEDEUTUNG ALS DIE DAMPFMASCHINE ERFUNDEN WURDE¹

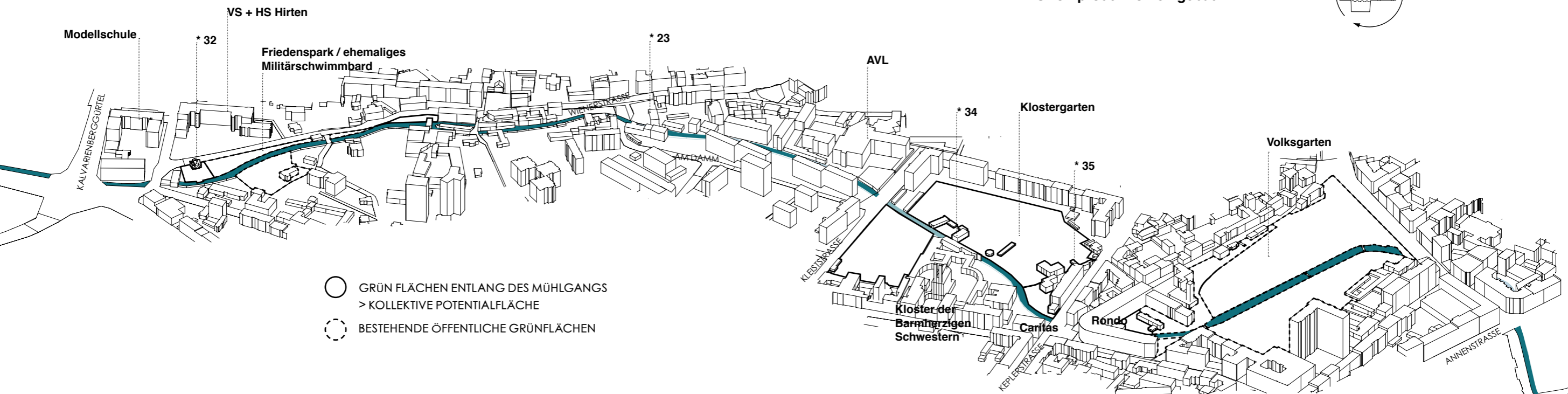
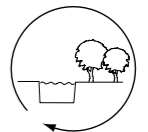
> in regelmäßigen Abständen wird der Mühlgang vollständig entleert, um gereinigt zu werden und Reparaturen vornehmen zu können.

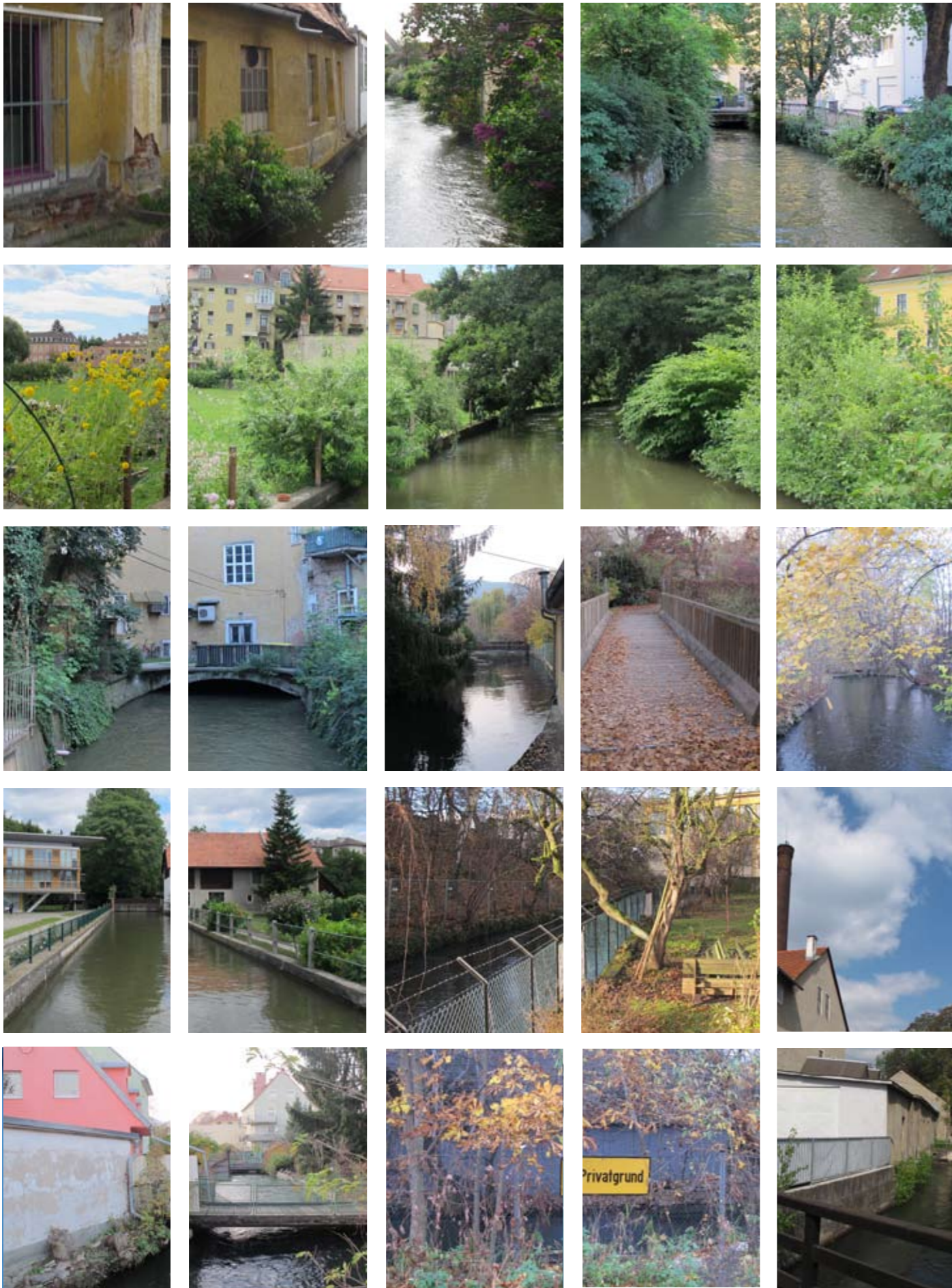
>> in diesem Zeitfenster nahmen wir am sogenannten Mühl-Gang teil und wanderten im Bachbeet durch die Stadt. Viele versteckte Nischen wurden entdeckt und ein neuer Blick auf die Stadt aus Sicht eines Baches wurde ermöglicht.

¹ Vgl. Dienes/Kubinzky 1991.

MÜHL*GANG STADTNA(H)TUR

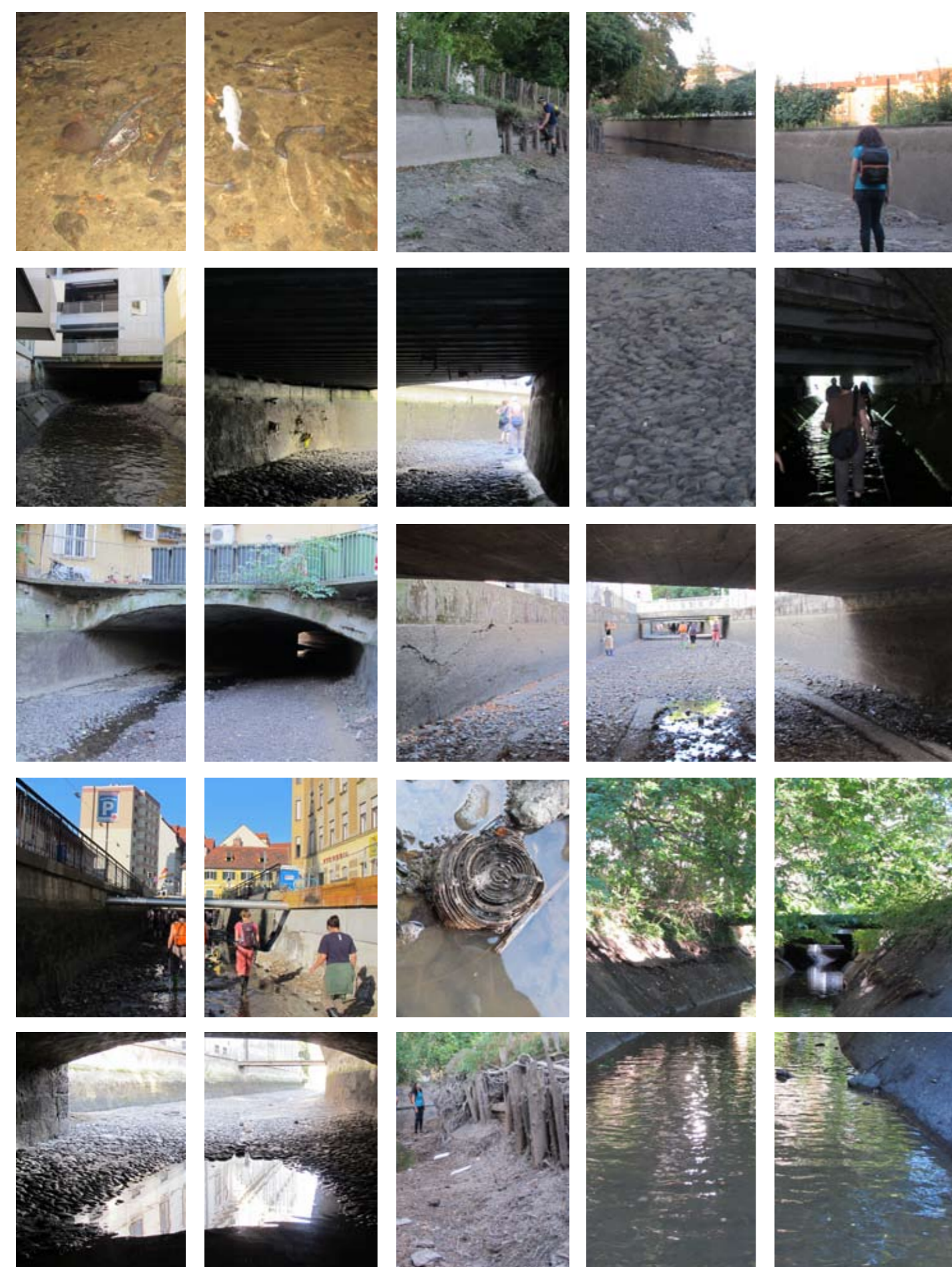
> der Mühlgang trägt bis heute zu einer besseren Luft und saubereren Straßen bei, wenngleich seine ursprüngliche Nutzung kaum mehr in Verwendung ist. Erst in den letzten Jahren erfolgte ein Umdenken und es werden vermehrt kleine Turbinen zur Stromproduktion eingebaut.





MÜHL*GANG

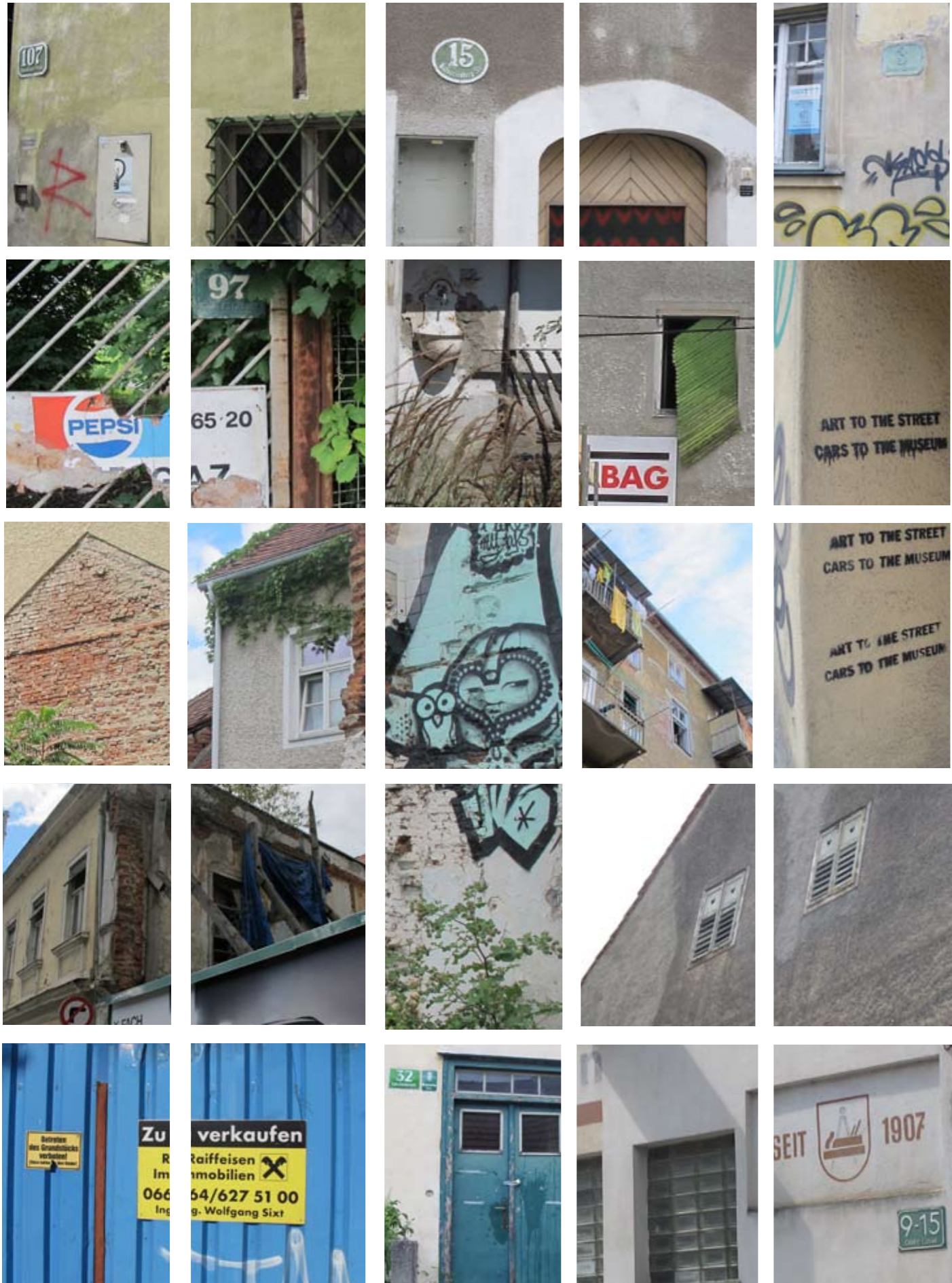
- > trägt bis heute zu einer besseren Luft und saubereren Straßen bei
- > viele kleine Nischen ermöglichen Wasserblicke und Naturbezug inmitten der Stadtlandschaft



MÜHL*GANG

Eindrücke von der mühlGANGWanderung am 29.09.2011

Murnockerl / morsche Holzpfähle / viele Fische / neue Perspektiven auf den Stadtraum / ein Ehering / viele Kuriositäten / dunkle Ecken / Spinnweben / ein Kraftwerk

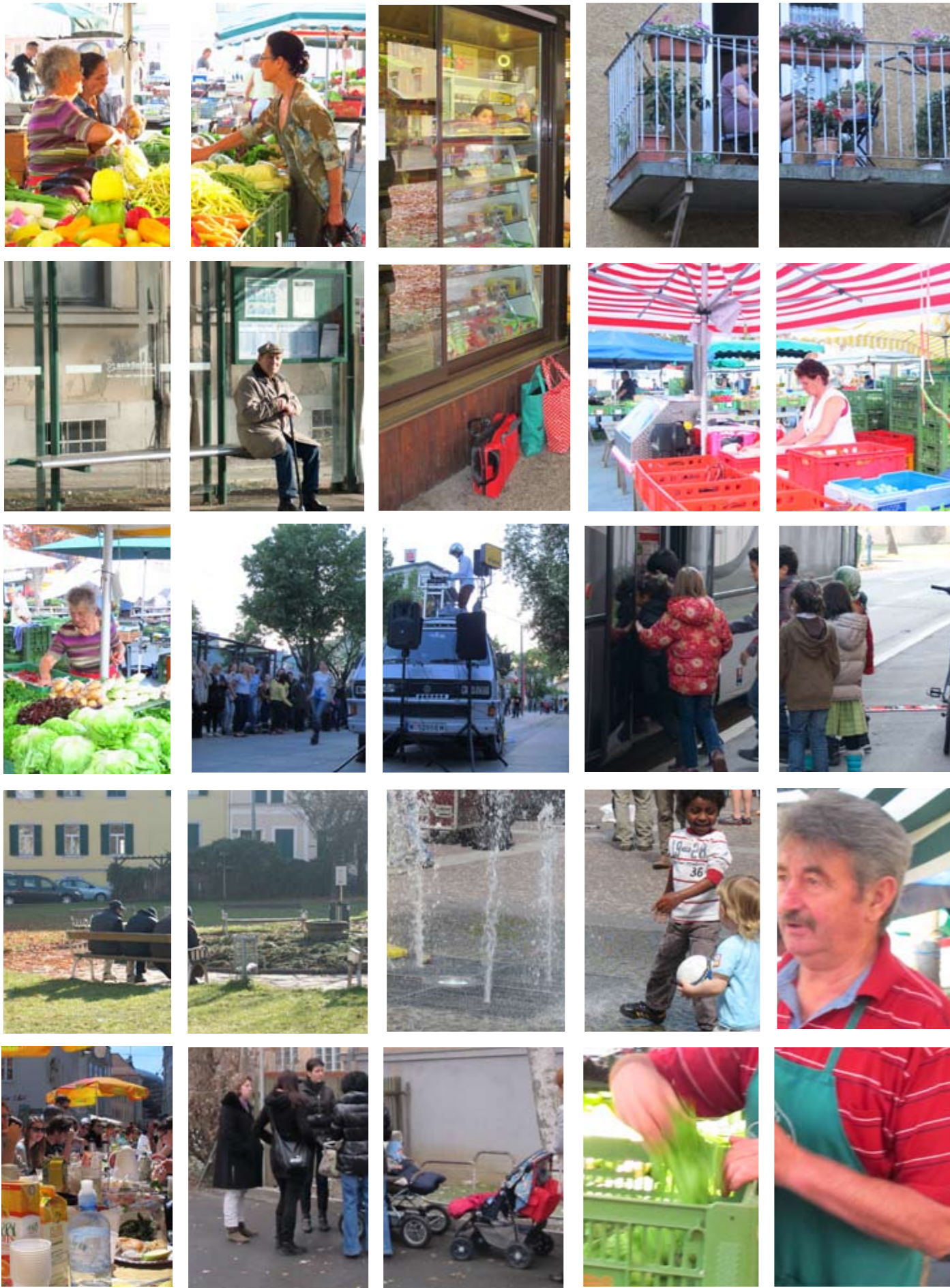


LEND(T)RÄUME... (?)

“Der Phantasie zur Aneignung und Neuprogrammierung scheinen keine Grenzen gesetzt und der Widerstand, welcher dabei zu überwinden ist, scheint diese noch zu beflügeln. (...)

Die Räume können nun neu interpretiert und programmiert werden. Sie verfügen somit über eine gewisse Prägnanz und Stabilität durch ihre Geschichte, ihre Identität und ihren Kontext und zugleich über einen Grad der Offenheit für programmatische und semantische Veränderungen. Gerade dieses Wechselspiel zwischen Stabilität und Offenheit macht diese Orte so interessant und auch wertvoll, nicht nur im monetären sondern auch gesellschaftlichen Sinn: Sie regen die PHANTASIE an, werden zu PROJEKTIONSFLÄCHEN und MÖGLICHKEITSRÄUMEN.”¹

¹ Architekturzentrum Wien 2010



AKTEURE... (?)

Marktverkäufer, Parksitzer, Milchpausenverkäuferin, Lendwirbel, Schulkinder, Bücherbus, Lesen am Balkon, Eltern, Pensionisten

ÖKONOMIE

OIKOS = „das Haus“ + NOMIA = „Gesetz“ (griech.)

Neue Projekte zu entwickeln oder auch alte ungebrauchte zu verwerten kann niemals isoliert von der ökonomischen Situation eines Ortes betrachtet werden.

Daher versuchten wir durch INTERVIEWS mit diversen Akteuren aus der Immobilienbranche bzw. aus dem öffentlichen Dienst die momentane ökonomische Situation in Lend etwas zu beleuchten.

STADTÖKONOMIE

DEFINITION: "Disziplin der Volkswirtschaftslehre (Volkswirtschaftstheorie), die durch die Anwendung der allg. Mikroökonomik die wirtschaftlichen Zusammenhänge der standörtlichen Entscheidungen von Unternehmen, Haushalten und des öffentlichen Sektors in der Stadt einerseits und der Stadtgröße und Stadtstruktur andererseits untersucht. Das Ziel der ökonomischen Theorien und Modelle der Stadtökonomie ist die Erklärung des Verstädterungsprozesses (Urbanisierung) und des Stadtwachstums."¹

Bei der Auswahl der zu interviewenden Personen haben wir versucht, sowohl aus der Projektentwicklungsbranche, als auch aus der Architektenbranche Akteure zu finden, welche schon lange in diesem Gebiet bzw. in Graz tätig sind und mit der vorherrschenden Situation vertraut sind. Herr Dipl. Ing. Schöttli, Chef des Stadtplanungsamtes Graz, hat uns in einem Gespräch beraten und uns Kontakte der Interviewpartner vermittelt.

Uns war es wichtig mehr über die Wohnbauförderungsmöglichkeiten der Stadt Graz zu erfahren. Frau Dr. Aydogar -Wurzinger hat uns dahingehend einen guten Überblick über die Situation in Graz gegeben.

Das zweite Interview wurde mit Herrn Pernthaler, vor allem bezugnehmend auf sein Projekt RONDO im Bezirk Lend, welches auch aus einer ehemaligen Brache entstanden ist, geführt.

Ein weiteres Gespräch über die Marktsituation hatten wir mit Herrn Ing. Gollenz von Acoton Projektentwicklung.

Das Hauptaugenmerk bei allen Interviews wurde darauf gelegt, möglichst viel über die Situation in Lend in Erfahrung zu bringen, sowie über unser Thema des Leerstandkatalogs genauer zu sprechen, um gleichzeitig die Meinung der einzelnen Experten dazu zu hören.

INTERVIEW 01

DR. ELFRIEDE AYDOGAR-WURZINGER
AMT FÜR WOHNUNGSANGELEGENHEITEN Graz
Interview, am 01.09.2011, 10:00 Uhr im Stadtbauamt, Graz

INTERVIEW 02

DIPL-ING. MARKUS PERNTHALER
Grazer Architekt und Urbanist
Interview, am 07.09.2011, 09:00 Uhr im Büro Pernthaler

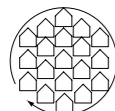
INTERVIEW 03

ING. GERALD GOLLENZ
Projektentwickler und Immobilienmakler bei Acoton, Graz
Interview, am 13.10.2011, 10:00 Uhr im Büro Acoton

¹ Haas/Neumair: Stadtökonomie, <<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/stadtoekonomik.html>>, in <<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/>>, 08.01.2012

Wie viele Gemeindewohnungen bzw. geförderten Wohnbau gibt es in Lend, Graz?

Wie ist die Nachfrage bei Gemeindewohnungen bzw. geförderten Wohnungen?



Insgesamt sind 120.000 Gemeindewohnungen und sogenannte Übertragungsbauten von Genossenschaften in ganz Graz vorhanden, wobei diese cirka 8% des gesamten Wohnungsmarktes bilden.

Gibt es eine Unterstützung für private Mieter vonseiten des Wohnungsamtes?

Es gibt seit Juni 2011 eine sogenannte Zuzahlung zur Kautions mit einer einmaligen Summe von 500 Euro für jene privaten Mieter, welche eigentlich Anspruch auf eine Gemeindewohnung hätten.

Welche Personen haben Anspruch auf eine Gemeindewohnung?

Jene Personen mit Anspruch auf eine Gemeindewohnung werden in 4 Kategorien eingeteilt, die wie folgt lauten: Entweder die Person ist österreichischer Staatsbürger, ein EU Bürger, ein Konventionsflüchtling nach Genfer Konvention oder eine langfristige daueraufenthaltende Drittstaatsangehörige.

Ein regelmäßiges Einkommen muss vorhanden sein und die Person muss ihre Wohnhaft in Graz haben bzw. berufstätig sein, um überhaupt gewährleisten zu können, dass sich die Person diese Wohnung auch leisten kann.

Das Einkommen wird aufgrund vom Familieneinkommen berechnet, wobei die Miete der Wohnung maximal ein Drittel des gesamten Einkommens betragen darf.

Zusätzlich gibt es Förderungen für Privatmieter, wie Studenten oder einkommensschwache Gruppen, welche allerdings alle durch das Land Steiermark vom Wohnbauförderungsamt vergeben werden.

Wie viele Gemeindewohnungen gibt es in Lend? – Situation ?

In Lend sind gesamt 1.744 Gemeindewohnungen vorhanden, was somit den zweitgrößten Anteil aller Grazer Bezirke darstellt. Davon sind 554 Wohnungen Eigentum der Stadt und 1190 Wohnungen sogenannte Übertragungsbauten von Genossenschaften, bei denen die Stadt das sogenannte Einweisungsrecht besitzt. Von diesen Übertragungsbauten gibt es mittlerweile 10.320 Wohnungen in ganz Graz verteilt.

Inwiefern sind Sie an der Preisentwicklung beim Mietzins etc beteiligt ?

Sämtliche geförderten Projekte im Neubau oder Sanierung werden nach dem § 93 Wohnbauförderungsgesetz behandelt und jeweilig gefördert.

Seit dem 1.3.1994 gibt es einen Richtwert Mietzins von 6,76 Euro/m² für den privaten Wohnungsmarkt.

Bei den städtischen Wohnungen gibt es eine **Kategorisierung je nach Wohnungstyp:**

A- Wohnung	3,84 Euro/m ²	
B- Wohnung	2,84 Euro/m ²	(keine Zentralheizung)
C- Wohnung	1,88 Euro/m ²	

(Typ C hat kein Bad innerhalb der Wohnung und es sind noch ca. 600 Wohneinheiten in diesem Zustand vorhanden, jedoch ist nicht erfassbar ,wie viele bereits selbstständig ein Bad eingebaut haben.)

Vor dem 1.3.1994 war der Mietzins bedeutend niedriger und deshalb gibt es immer noch Mietverträge aus dieser Zeit.

A Wohnung	3,08 Euro/m ²
B Wohnung	2,31 Euro/m ²
C Wohnung	1,54 Euro/m ²
D Wohnung	0,77 Euro/m ²

Generell gilt für alle Wohnungen ein unbefristeter Vertrag, allerdings ist die Wartezeit aufgrund einer sehr hohen Nachfrage dementsprechend lange.

Für eine 1-2 Personen Wohnung muss man mit ca. einem Jahr Wartezeit rechnen und für eine 3-4 Personen Wohnung ungefähr 2 Jahre.

“Das Referat für Wohnbau befasst sich mit der Vorbereitung und Koordinierung von städtischen Wohnbaumaßnahmen. “

Was sind solche städtischen Wohnbaumaßnahmen? – Gibt es welche in Lend?

Städtische Wohnbaumaßnahmen sind zum Beispiel die Sanierung, der Umbau oder der Neubau von Gemeinde bzw. Übertragungsbauten. Im Moment wird die Triestersiedlung im Bezirk Gries saniert und es gibt einige Neubauten von Übertragungsbauten, wie zum Beispiel an der Flossendstraße 13-15. Die Stadt hat das Grundstück angekauft und wird nun als gemeinsames Projekt der Genossenschaft ENW und der Stadt mit Fördermittel der Wohnbauförderung mit einem Wohnbau bebaut. Weitere Projekte im Moment sind Sanierungen in der Schmolzergasse 2, Klinkgasse 2 und am Lendplatz 23 – Laudongasse 3-5.

Wie sehen Sie die Preisentwicklungen bei Mieten? – insbesondere auf Lend bezogen?



Wenn der Mietpreis bei einer vergleichbaren Wohnung am privaten Markt einen Preis von 100% hat, dann macht die Miete einer städtischen Wohnung nur circa 60% des Preises aus. Die öffentlichen Wohnungen sind also im Schnitt um ungefähr 40% billiger, daher findet auch ein reger Ansturm bei den Parteienverkehrstagen an Dienstagen und Donnerstagen statt.

Der Preis ist für sämtliche Gemeindewohnungen in ganz Graz gleich. Es wird somit nicht nach dem Standort unterschieden, sondern nur nach der jeweiligen Kategorie der Wohnung (A,B,C,D).

Generell ist ein großer Anstieg an Konventionsflüchtlingen aus Tschetschenien zu vermerken, welche für Gemeindewohnungen in Frage kommen und auch der Anstieg an Ausländeranteilen in Gemeindebauten zeichnet sich klar in den Statistiken ab.

Bei der Vergabe von Wohnungen wird dennoch versucht, auf eine ausgewogene Durchmischung zu achten.

Es tritt auch durchaus der Fall ein, dass Wohnungen nach einigen Jahren aus sozialer Sicht

fehlbelegt sind, da die Bewohner dann über ein höheres Einkommen verfügen.

Was sagen Sie zu der Prognose + 2000 Wohnungen pro Jahr (Nagl) in Graz ?

In der letzten Regierungsperiode bis 2008 wurde beschlossen, 500 neue Wohnungen bis 2013 durch städtischen Wohnbau zu finanzieren und zu bauen.

Die Prognose von bis zu plus 2000 Wohnungen pro Jahr in den nächsten Jahren kann nicht direkt am Wohnungsmarkt umgesetzt werden, da man hierbei an die Grenze der Finanzierbarkeit stößt bzw. auch an die Grenze von Fördermitteln.

MOMENTANE PROJEKTE IN GRAZ:

JAUERBURGGASSE	100 WE
FLOSSLENDSTRASSE	43 WE
BRUCKNERSTRASSE	22 WE
KOWATSCHGRÜNDE – ALTE POSTSTRASSE	94 WE
IDLHOFGASSE	40-50 WE

Zukünftige Projekte, welche sich momentan in der Ankaufphase von Grundstücken oder in sogenannten Vorgesprächen befinden, sind die Hummelkaserne, am Rehgrund und im Sterneckerweg geplant.

Der FINANZIERUNGSPLAN wird mit 25 Jahren über Miete rückfinanziert. Das Grundstück wird bei dieser Konstellation von der Stadt angekauft und der Bau durch die jeweilige Genossenschaft mit Fördermitteln finanziert.

Im Gesamten ist es nicht wirklich wirtschaftlich, da vielerorts die Wohnungen nach nur kurzer Mietdauer aufgrund von großen Schäden durch die Mieter oftmals renoviert werden müssen. Es wird versucht mittels Kontrollen, wie Wohnungsbesichtigung nach bereits 6 Monaten, den Renovierungen entgegenzuwirken.

Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung am Wohnungsmarkt in Graz ? – Gibt es Entwicklungen denen man dringend gegensteuern müsste?

Problematisch sind vor allem die geringen finanziellen Unterschiede zwischen der Unterstützung des Sozialstaates für nichtarbeitende Personen durch die Mindestsicherung und im Verhältnis dazu die geringen Löhne bei diversen Angestelltenverhältnissen.

Dadurch gibt es einen deutlichen Anstieg an Personen, welche nicht mehr arbeiten wollen, da diese ohnehin das gleiche verdienen würden, wie sie auch vom Sozialstaat erhalten, ohne zu arbeiten.¹

Wie ist es zum Projekt RONDO gekommen?

Grundsätzlich hat es keinerlei Wettbewerb oder ähnliches gegeben, sondern vielmehr ist das Projekt aus dem eigenen Interesse, sowie den eigenen Ideen Herrn Pernthalers entwickelt worden.

Kurz zur Geschichte des Bauplatzes:

Es handelte sich dabei um eine bereits 1989 stillgelegte Gewerbebrache, der sogenannten Marienmühle mit einer Größe von 8000 m², welche nunmehr fast 15 Jahre dem Verfall verschrieben war. Aufgrund des persönlichen Interesses Herrn Pernthalers konnte sich erst ein Projekt entwickeln. Der Ablauf war in diesem Sinne nicht wie bei einem typischen Projekt, sondern ist vielmehr durch Eigeninitiative geprägt.

Der erste Schritt war, in Kontakt mit den Eigentümern zu treten und eine Projektstudie zu entwickeln, welche dann in einem weiteren Schritt in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt in einen Bebauungsplan übergegangen ist, um einem möglichen Investor eine rechtliche Sicherung garantieren zu können. Durch die genaue Kostenplanung für den Abriss der vorhandenen Marienmühle und den Neubau des Projekts konnten dem Investor Fakten zu Verfügung gestellt werden. Wichtig hierfür war im Allgemeinen, dass bereits im Vorhinein eine rechtlich abgeklärte Grundlage geschaffen wurde, sodass jegliche Investoren, in diesem Fall die ÖWG, ein relativ reibungsloser Ablauf gesichert wurde.

Die Grundlage wurde durch ein starkes programmatisches Konzept, das ebenso starke Argumente beinhaltet, manifestiert. Als städtebauliches Zeichen kann das Rondo auch durch seine Pionierswirkung gesehen werden, einerseits durch das Durchmischen von Nutzungen und andererseits durch das Konzept pro Bett einen Arbeitsplatz bereitzustellen.

Der programmatische Ansatz ist sozusagen die Basis für das gesamte Projekt, da nur durch eine klare Linie und ein gut durchdachtes Konzept ein derart großes Projekt funktionieren kann, ganz egal wie sich die architektonische Form darstellt.

Wichtige Punkte im Konzept waren:

- ökologischer Ansatz / Passivhaus
- hochwertiger Wohnraum mit Innenhof, Abschirmung der Erschließung zum Schutz vor Emissionen und Lärm als zweite Schale bzw. Außenhaut durch eine Polycarbonatfassade von der Straße
- funktionale Mischung (pro Bett ein Arbeitsplatz)
- Mischnutzungen – durch diverse Erdgeschossnutzungen

Durch die Durchmischung von Wohntypologien und spezifischen Angeboten ist eine soziale Durchmischung der Bewohner sehr einfach zu erzielen.

Standardisierte Drei-Zimmer Wohnungen gibt es zu genüge, es ist vielmehr an der Zeit, durch neue Wohntypologien ein spezifischeres Publikum anzusprechen.

¹ Interview mit DR. ELFRIEDE AYDOGAR-WURZINGER, geführt von Anna Resch, Lisa Enzenhofer, Graz, 01.09.2011.

Sie haben in der Projektbeschreibung vom Rondo erwähnt, dass das Projekt eine städtebauliche Zeichensetzung für das Gebiet rund um den HBF sein soll ? – Könnten Sie darauf etwas genauer eingehen?

Generell hat sich einiges seit dem Bau geändert, sowohl durch den weiteren Bau direkt am Marienplatz, dem Projekt Johannes, aber auch mittlerweile durch die Neugestaltung der Annenstraße.

Die Plattform für einen funktionierenden Stadtteil bzw. ein sogenanntes Stadtteilmanagement fehlen in Graz grundsätzlich, um gezielte städtebauliche Projekte fokussieren zu können bzw. sämtlich vorhandenes Kapital an bestimmten Punkten zu bündeln, um eine strategische Stadtteilentwicklung zu ermöglichen.

Ein Problem ist, dass Stadtbauamt und Stadtplanungsamt nicht zusammenarbeiten, sondern getrennte Institutionen sind.

Erst durch den neuen Chef des Stadtplanungsamtes, Dipl.Arch. Heinz Schöttli, ist nun ein kompetenter Ansprechpartner für Urbanisten in Graz vorhanden. Man wird sehen, wie sich das in der nahen Zukunft positiv auswirken kann.

Welche Faktoren haben zusammengespielt, um das Projekt in dieser Weise zu ermöglichen? War der gesamte Bauplatz von Anfang an ein Grundstück bzw. wie waren die Eigentumsverhältnisse?

Die Eigentumsverhältnisse waren relativ einfach, da das gesamte Grundstück dem Besitzer der Marienmühle gehörte.

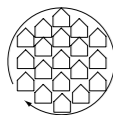
Die Faktoren sind im Grunde immer unterschiedlich und spezifisch auf jedes Projekt hin genau abzustimmen. Im Falle des Rondos waren sicherlich die Argumente durch den programmatischen Teil und der Bebauungsplan als gute rechtliche Grundlage wichtige Faktoren, um den Investoren eine klare Linie vorzugeben zu können.

Hat es bezüglich des Projekts große Überzeugungsarbeit einerseits in Bezug auf die Bevölkerung, andererseits in Bezug auf das Stadtbauamt bezüglich der rechtlichen Umsetzung, gebraucht?

Überzeugungsarbeit hat es nicht wirklich gebraucht, denn was soll gegen ein neues Projekt sprechen, welches eine 15 Jahre brachliegende Mühle mitten im Stadtgefüge ersetzt?

Einiges an Aufwand hat allerdings das Schließen der Mühlgasse gekostet. Diese konnte erst durch einen Künstlerwettbewerb für die neue Platzgestaltung der Mühlgasse, welche nun mehr als Wohnstraße funktioniert und eine sehr positive Auswirkung hat, durchgesetzt werden.

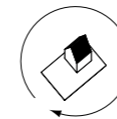
Was sagen Sie zu der Prognose plus 2000 Wohnungen pro Jahr (Nagl) in Graz ?



Es gibt viele Prognosen für ein starkes Wachstum der Grazer Bevölkerung. Sollte auch nur die Hälfte der prognostizierten Zahlen eintreffen, so wird die Nachfrage am Wohnungsmarkt noch weiter ansteigen. Anzumerken ist hingegen, dass der Markt für gewerbliche Flächen im Moment relativ stagniert, wobei sich dieser vermutlich wieder erholen wird.

Zusätzlich ist das Augenmerk durchaus auch auf die in den nächsten 10 Jahren frei werdenden Wohnungen aus den sechziger Jahren zu richten, da diese von einer Generation fortgeschrittenen Alters bewohnt wird. In dieser Kategorie wird dann jedoch vermehrt mit einer Generalsanierung zu rechnen sein.

Da die These der Diplomarbeit, „Zuerst alles 100% recyceln, dann neu bauen!“ lautet, würde uns Ihre Meinung zu dieser Aussage interessieren?



Es macht durchaus Sinn, die Volumen und Flächen in der Inneren Stadt zuerst zu füllen, bevor man die Stadt von außen nach Innen verdichtet, so wie dies bei dem Projekt "Reininghaus" der Fall sein würde. Außerdem sollten in erster Linie sämtliche Lücken in der Innenstadt gefüllt werden, da diese infrastrukturell bereits gut versorgt sind.

Es fehlt an einem koordinierten Stadtteilmanagement und es ist jahrelang versäumt worden, diese Themen von der Stadt aus zu leiten. Denn es sollte eigentlich von Seiten des Stadtplanungsamtes das Wissen über Leerstand bzw. mögliche Potentialflächen vorhanden sein.

Wir haben bisher über 100.000m2 Leerstand und Brachen gefunden. Denken Sie, dass dies Potentialflächen für zukünftige Wohnprojekte sein könnten?

Diese Flächen könnten durchaus Potentialflächen sein, je nach Grundstücksgröße, Widmungsbestimmungen bzw. ökonomischem Spielraum sind diese differenziert zu beurteilen.

Können Sie aufgrund Ihrer langjährigen Erfahrung ungefähr abschätzen, warum solche Flächen so lange brach liegen bzw. ungenutzt sind?

Gründe dafür können viele sein, diese sollten auch je nach Leerstand spezifisch betrachtet werden.

Abbrucharbeiten zu teuer – Spekulationen – Erben oder familiäre Gründe, falls es mehrere Eigentümer gibt - alle diese können durchaus Gründe für die jeweiligen Situationen sein.

Zusammenfassend kann über das Rondo gesagt werden, dass es relativ gut funktioniert, da sowohl eine starke Durchmischung der Bewohner, als auch eine thematische Mischung gelungen ist. Tendenziell wohnt ein eher junges Publikum im Rondo, großteils auf Mietbasis, wobei bereits einige Wohnungen verkauft wurden bzw. in Zukunft wahrscheinlich verkauft werden. Außerdem ist durch die Lage in einem „schlechteren“ Milieu grundsätzlich anzuraten robust zu bauen, allerdings gibt es bisher trotz der vielen Glasflächen im Erdgeschoss kaum Schäden durch Vandalismus.¹

¹ Interview mit DI Markus Pernthaler: geführt von Anna Resch, Lisa Enzenhofer, Graz, 07. 09. 2011.

Können Sie uns einen allgemeinen Situationsbericht über den Immobilienmarkt in Graz geben?

Der Wohnungsmarkt ist generell sehr gut in Graz, wohingegen der Markt für Büro- und Geschäftsflächen momentan sehr schlecht ist, vorallem in den äußeren Bezirken stehen viele Flächen leer. Schuld daran ist einerseits oftmals die Lage außerhalb der Kernstadt, andererseits aber auch, dass seitens der Stadt Graz zu wenige Bemühungen unternommen werden, um Anreize bzw. Förderungen für den Zuzug neuer Firmen bereitzustellen. Die Standortvermarktung der Stadt Graz selbst wird schon seit Jahren vernachlässigt und solange in diese Richtung nicht investiert wird, wird sich die ökonomische Situation zukünftig nicht verbessern.

Wie sieht dahingehend Ihrer Meinung nach die Situation im Bezirk Lend aus?

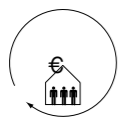
Lend hat sich in den letzten Jahren, vor allem seit ihrem Dasein als Kulturhauptstadt im Jahr 2003 sehr weiterentwickelt und verbessert. Der schlechte Ruf des Bezirks ist mittlerweile wieder im mittleren Bereich einzureihen, wenn es um Flächenbewertungen geht, wobei in diesem Falle ausschließlich von dem Bereich südlich der Keplerstraße gesprochen wurde.

Durch die Projekte Rondo etc. hat sich eine positive Entwicklung abgezeichnet, dennoch ist der Bezirk allerdings trotzdem durch den hohen Ausländeranteil und der vielen alteingesessenen Rotlichtmilieus von einem schlechten Image geprägt.

Vor allem die starke Durchmischung von einerseits großen Wohnblöcken in der Babenbergerstraße, Wienerstraße und andererseits die gewerblichen Flächen der AVL, Salis und Braunstein mitten im Stadtgefüge zeugen von einem ungeplanten Wachstum und daraus ergeben sich nur schwer vermarktbar Flächen.

Viel alte Bausubstanz ist vorhanden, was durchaus interessante Projektentwicklungen mit sich bringen könnte.

Die Grundstückskosten sind im Vergleich zu den Baukosten sehr hoch. Ist deshalb ein Projekt nur ab einem großes Bauvolumen rentabel? Kaufkraft in Bezug auf Landpreis – wie stellt sich dies dar?



Die Grundstückskosten sind in den letzten Jahren sehr angestiegen. Waren es vor einigen Jahren noch 300-400 Euro NFL / m2 Grundfläche, muss man heute je nach Lage mit 500 – 1000 Euro /m2 rechnen. Die Baukosten sind dahingehend relativ stabil geblieben, um in Summe aber noch einen Gewinn erzielen zu können, muss die Spanne zwischen den Kauf- und den Verkaufspreisen trotzdem erhalten bleiben, wodurch die Gesamtkosten extrem gestiegen sind.

Ein weiterer Faktor für die Steigerung von Kosten sind natürlich auch die langen Behördenwege, welche schon längst optimiert werden müssten.

Im Jahr 2009 ist am sogenannten "Grazer Modell" gearbeitet worden um eine Verbesserung bei Projektentwicklungen zu erzielen.

Das Modell besteht aus 4 Säulen, dem Projektstisch, einem Wettbewerb, Bebauungsgrundlagen und dem Stadtforum.

Die Idee des Modells war, die Abläufe bei Projekten zu bündeln und besser zu vernetzen, indem unter anderem beim Projektstisch alle zuständigen Beamten am Beginn eines Projektes zu einer Besprechung zusammenkommen. Weiters sollten genauere Bebauungsgrundlagen erstellt werden, um diese im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung verwenden zu können. Im Stadtforum sollen Gespräche und Diskurse zur Stadt geführt werden und dadurch sollte eine ständig andauernde rege Diskussion entstehen.

Wie bzw. durch welche Analyseart finden Sie neue Projekte bzw. Liegenschaften?

Die neuen Projekte beziehungsweise die zu entwickelnden Flächen ergeben sich nunmehr meist durch das genaue Kennen des Marktes. Eine gute Standortkenntnis ist Grundvoraussetzung für neue Projekte. Sämtliche Berufsgruppen der Hausverwalter, Makler und Immobilienentwickler müssen genau über die Entwicklungen am jeweiligen Bodenmarkt Bescheid wissen.

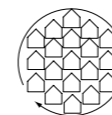
“Gewerbliche Bauträger und Immobilienmakler haben einen perfekten Überblick über die Entwicklungspotentiale einer Stadt beziehungsweise einer Region. Die dahingehende Beratung ist die Voraussetzung für die Sicherheit jeder Investition.”

Ing. Gerald Gollenz, Wirtschaftskammer Steiermark

Wo liegen Ihrer Meinung die Entwicklungspotentiale in Graz, mit Fokus auf den Bezirk LEND?

Es gibt durchaus Potentiale in Lend, nur müssten vorerst von Seiten der Stadtplanung die Grundlagen zur generellen Aufwertung und ein Konzept dafür gestaltet werden, um Anreize für Investoren zu schaffen, welche damit eine Quartiersentwicklung ermöglichen könnten.

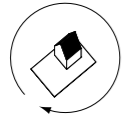
Was sagen Sie zu der Prognose + 2000 Wohnungen pro Jahr (NAGL) in Graz ?



Diese Prognose kann unter Umständen schon stimmen, allerdings sollte dann schleunigst in die Schaffung neuer Arbeitsplätze investiert werden, da ohne Arbeit auch niemand zuziehen wird.

Generell sind die gesamten Strukturen in Graz falsch aufgeteilt, denn eine Abteilung wie das Bauamt sollte nicht in politische Strukturen eingegliedert sein, da würde es vielmehr jemanden brauchen, der das Wissen und auch die Zeit hat als Vermittler zu arbeiten.

Wir haben bisher über 100.000m² Leerstand und Brachen gefunden. Denken Sie, dass dies Potentialflächen bzw. verwertbare Flächen für neue Projekte sein könnten – und wenn, wie könnte man diese verwerten?



Demnach können diese Flächen sicherlich verwertet werden, allerdings nur unter dem Aspekt, dass tatsächlich eine Zuwanderung eintreffen wird und auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

In diesem Falle widersprechen wir dem Projekt Reininghaus, da unserer Meinung – und dies ergibt sich auch aus der Bestandsaufnahme - derartig viele freistehende Flächen vorhanden sind, welche zuerst verwertet werden sollten. Wie ist Ihre Meinung dazu?

“Reininghaus” war und ist demnach eine reine Verfehlung seitens der Politik gewesen und für Graz viel zu groß, als dass es jemals ernsthaft verwirklicht werden hätte können. Das Potential des Universitätsstandortes der TU mit der Architekturfakultät in Graz sollte vielmehr gefördert werden und eine Zusammenarbeit zwischen Studenten und Stadtplanung sollte demnach schon lange passieren. Vor allem könnten auf diesem Wege viele Themen, wie spezielle Quartiersentwicklungen bearbeitet und sinnvoll diskutiert werden, denn das Stadtentwicklungskonzept ist ohnehin zu wenig konkret und schließt in einigen Punkten gute und nachhaltige Stadtentwicklung kategorisch aus.

Aufgrund eingehender Recherchen von Projekten in anderen Städten zu ähnlichen Problematiken wie Leerstand, haben wir oftmals das Konzept der temporären Zwischennutzung vorgefunden. Können Sie sich vorstellen, dass dies eine Möglichkeit für diverse Objekte bzw. Realien aus dem Raumressourcenkatalog sein könnte, um diese wieder in den Nutzungskreislauf einbinden zu können?

Temporäre Nutzungen können mit sehr vielen Schwierigkeiten verbunden sein, sofern diese vertraglich auch nicht festgelegt sind und es somit rechtlich keine Möglichkeiten gibt, temporäre Nutzer an gewisse Rahmenbedingungen zu binden. Generell ist Graz tendenziell zu klein für solche Nutzungen, denn es existieren bereits einige derartige Beispiele. Unter anderem versucht der steirische Herbst zum Beispiel Brachen und wenig genutzte Flächen als Spielstätten bzw. Ausstellungsräume wieder zu bespielen. Gesamtheitlich gesehen sollte die Stadtplanung endlich beginnen, Stadt zu planen und Quartiere zu entwickeln, um von einer punktuellen Planung eine überregionale nachhaltige Gesamtplanung zu erzielen.¹

¹ Interview mit Ing. Gerald Gollenz:
geführt von Anna Resch, Lisa Enzenhofer, Graz, 13.10. 2011.

RESUMEE INTERVIEWS

Die Situation des Wohnungsmarktes in Graz wird grundsätzlich als sehr positiv bewertet, wohingegen der Markt für Büro- und Geschäftsflächen stagniert. Ein Grund dafür ist laut Pernthaler die schlechte Standortvermarktung der Stadt Graz hinsichtlich der Förderung und Schaffung neuer Arbeitsplätze. Dahingehend kann und wird zukünftig viel investiert werden müssen, um dem prognostizierten Wachstum der Einwohner gerecht zu werden. Ohne Arbeitsplätze werden die sozialen Verhältnisse, insbesondere in den benachteiligteren Bezirken Lend und Gries, kaum verbessert werden. Eine nachhaltige Quartiersentwicklung kann, laut Gollenz, erst durch gezielte Steuerung der Stadtplanung ermöglicht werden. Dahingehend ist, laut Herrn Pernthaler, eine Analyse der leerstehenden Objekte sinnvoll, um die Flächen und Volumen der Inneren Stadt zu füllen, bevor Grünflächen am Stadtrand, ohne bestehender Infrastruktur, verbaut werden. Seit vielen Jahren fehlt ein koordiniertes Stadtteilmanagement in Graz, denn die Daten über Leerstand bzw. mögliche Potentialflächen sollte von Seiten des Stadtplanungsamtes erhoben werden. Die Suche nach Raumressourcen in der bestehenden Stadtstruktur stellt einen Gegenpart zu dem Projekt Reininghaus dar, welches eine völlig neue Infrastruktur benötigen würde. Laut Herrn Gollenz war dies eine Verfehlung seitens der Politik und ein zu großes Projekt für Graz. Für die Diskussion von Stadt- und spezifischer Quartiersentwicklungen sollte die Zusammenarbeit mit der Architekturfakultät der Technischen Universität gefördert werden. Insgesamt sind im Bezirk Lend 1744 Gemeindewohnungen und Übertragungsbauten vorhanden und neue Projekte sind in Planung bzw. gerade im Bau. Im Moment werden zwei Übertragungsbauten auf Brachflächen, die im Katalog der Raumressourcen erhoben wurden, geplant. In Gemeinde- bzw. Übertragungsbauten ist ein hoher Ausländeranteil zu vermerken, welcher oft zu einem schlechten Image dieser Wohnbauten führt.

Aus ökonomischer Sicht würde Herr Gollenz im Moment keine neuen Projekte in Lend planen, jedoch könnte sich dies durch das Potential der innerstädtischen Lage zukünftig ändern.

Gerade aufgrund der benachteiligten Situation in Lend versucht das Projekt Lendlabor die Potentialflächen unter anderen Gesichtspunkten, wie Raumeignung, Arbeitsmarkt, soziale Bedürfnisse etc. zu betrachten, um mit kleinen Interventionen im Stadtgefüge einerseits einer Gentrifizierung entgegen zu wirken, und andererseits das bestehende Gefüge für die Bedürfnisse der Bewohner vor Ort zu gestalten.

STADTENTWICKLUNG IN GRAZ
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN + STEK 4.0
NACHHALTIGE STADTPLANUNG

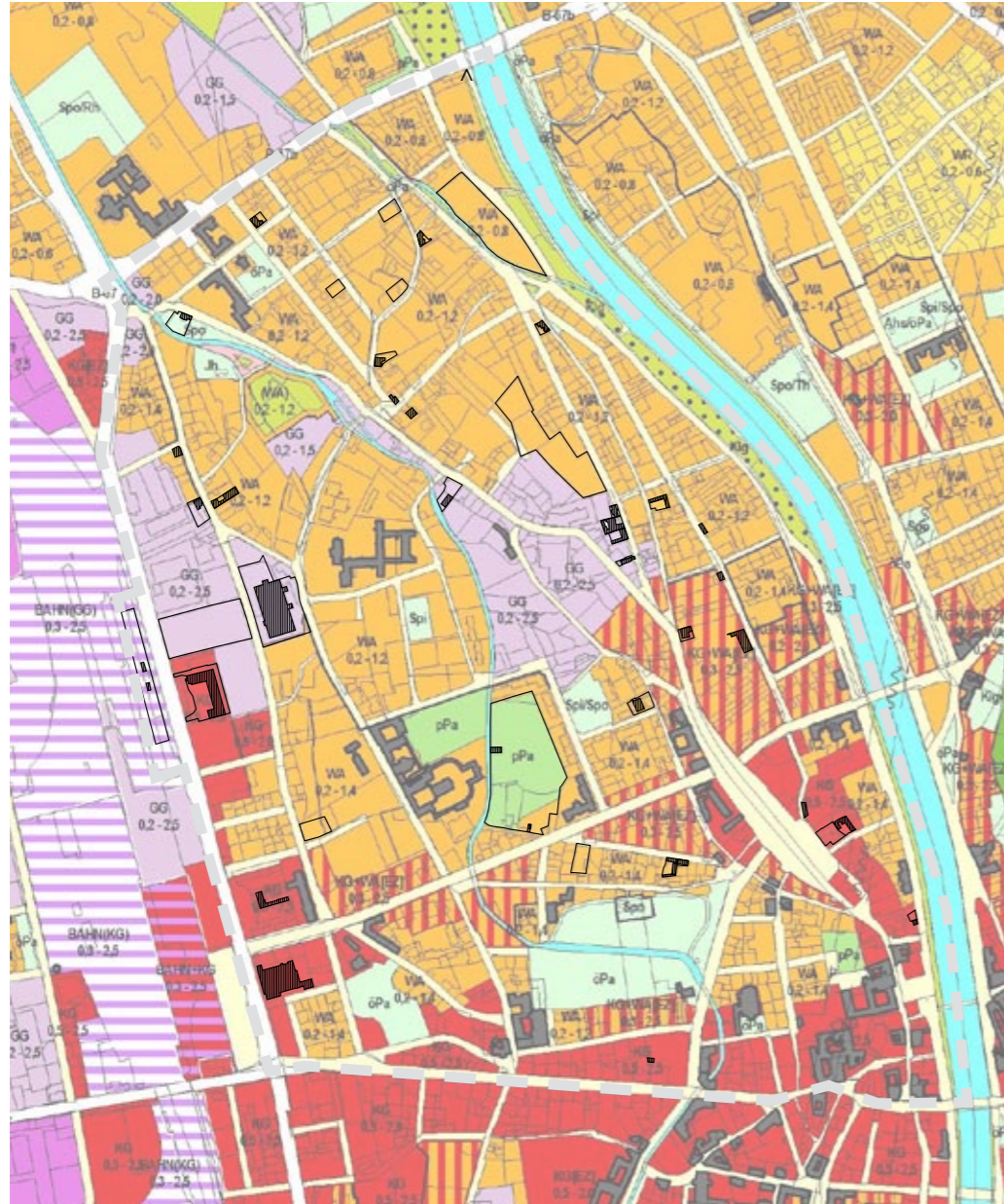


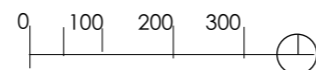
Bild 08

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die Überlagerung mit dem Flächenwidmungsplan zeigt deutlich das heterogene Stadtgefüge Lends. Die gewerblichen und industrielle Nutzungen bilden eine starke räumliche Grenze im Westen. Ebenso stellen die Flächen der AVL an der Wienerstraße eine räumliche Barriere dar.

Allgemeines Wohngebiet grenzt direkt an große Gewerbeflächen im Norden der Babenbergerstraße, was durchwegs zu Lärmbelastigung sowie Minderung der Lebensqualität führt. Vor allem auch in Hinblick auf die Ergebnisse der bevölkerungsdemografischen Analyse ist eine sorgfältige Weiterplanung an diesen Schnittstellen, mit Fokus auf Aufwertung der Wohngebiete, ausschlaggebend.

Auffällig ist weiter die Vermischung von 'Allgemeinem Wohngebiet' mit 'Kerngebiet' entlang der Keplerstraße, wobei sich hier die Geschäftsflächen meist auf das Erdgeschoss beschränken und im Moment viele von ihnen leer stehen.



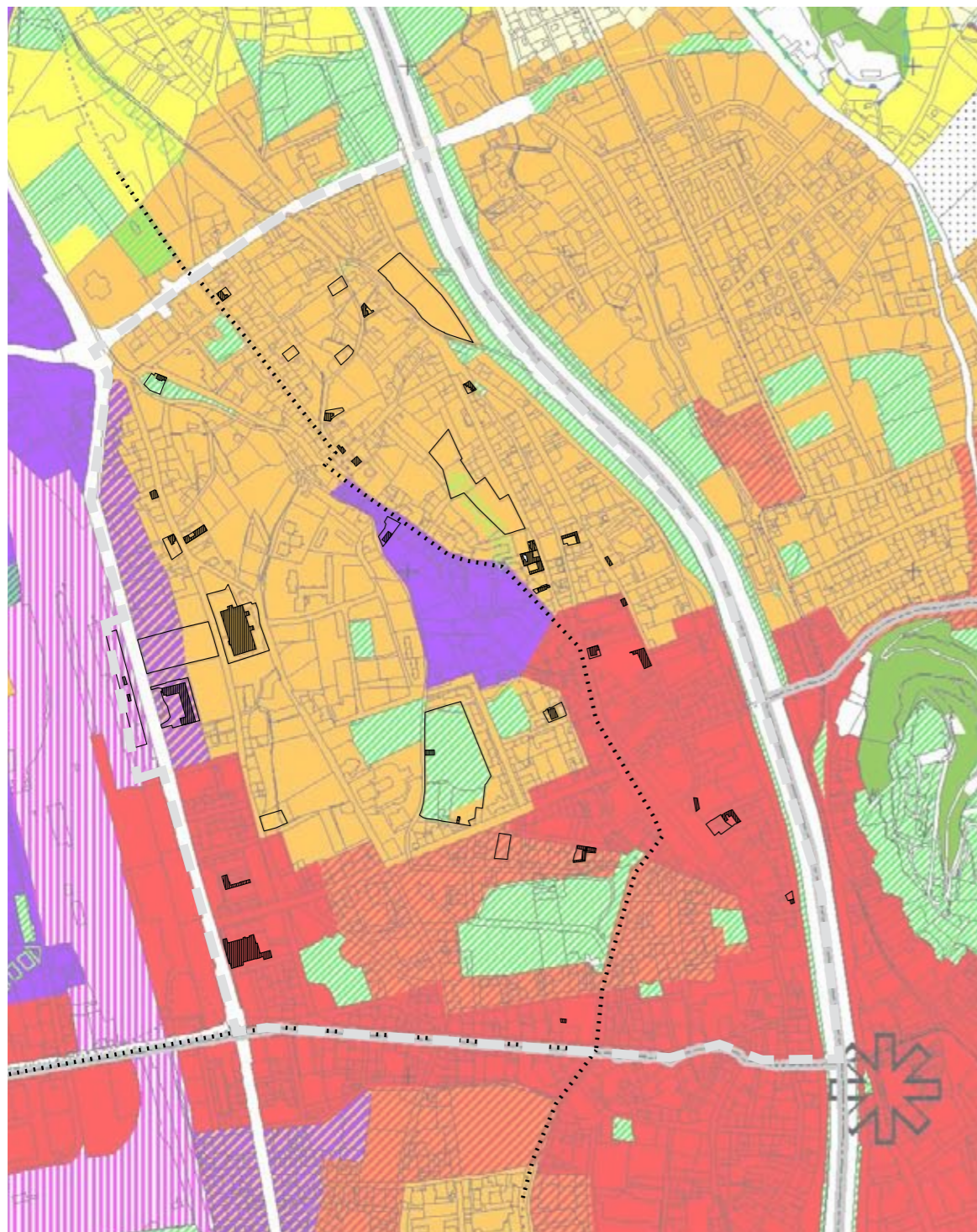
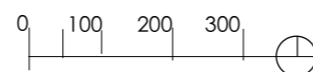


Bild 09



STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 4.0

Im Verordnungstext des STEK 04 sind einige Maßnahmen für zukünftige Entwicklungen von Wohngebieten und Stadtraum enthalten, wobei nur jene erwähnt werden, welche für das Analysegebiet ausschlaggebend sind:

Das Stadtentwicklungskonzept generell enthält Festlegungen und soll als Fortführung des Flächenwidmungsplans verstanden werden und weiters als Grundlage für die Erstellung von Bebauungsplänen und bei der Beurteilung von Bauverfahren dienen.

Die regionale Entwicklung soll vor allem durch die Fokussierung auf den steirischen Zentralraum und Graz als überregionales Zentrum hinsichtlich Wirtschaftswachstum und Arbeitsgeber unterstützt werden. Internationale Beziehungen, wachsende Bevölkerungszahl und Investitionen in Arbeit und Forschung sollen den Wirtschaftsstandort im Südosten Österreich sichern.¹

Genauer analysiert werden jene Festlegungen des STEK, welche auch die vorhandenen Stadttypologien im Analysebereich betreffen. Diese sind Stadtzentrum, innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet, Wohngebiet mit hoher Dichte, Eingungszone Freizeit/ Sport/ Ökologie, Industrie- und Gewerbegebiet und Gewerbe- und Mischgebiet.

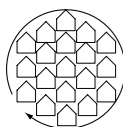
DIE LANDESHAUPTSTADT GRAZ BEKENNT SICH ZU NACHFOLGENDEN GRUNDSÄTZEN FÜR DIE STADTENTWICKLUNG

1. GRAZ VERSTEHT SICH ALS MOTOR DER REGIONALEN ENTWICKLUNG
2. GRAZ STELLT EIN AUSGEWOGENES GESAMTSYSTEM DAR
3. GRAZ BEKENNT SICH ZU EINER INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNG
4. GRAZ BIETET ATTRAKTIVE LEBENSBEDINGUNGEN IM GESAMTEN STADTGEBIET
5. GRAZ BEKENNT SICH ZU EINEM QUALITÄTSMÄSSIGEN WACHSTUM
6. GRAZ BIETET URBANITÄT UND VIELFALT
7. GRAZ ERHÄLT SEINE HANDLUNGSSPIELRÄUME
8. GRAZ BEKENNT SICH ZU EINER GELEBTEN BAUKULTUR

Natur und Umwelt sollen durch vermehrte Rücksicht auf Luft, Wasser und Bodenverschmutzung

¹ Stadt Graz Stadtplanungsamt (März 2011): 4.0 Stadtentwicklungskonzept Sachbereiche <www.graz.at/cms/ziel/3884955/DE/>, in: <www.graz.at>, 15.10.2011

gesichert werden. Vor allem sollen sie hinsichtlich des UMGANGS MIT RESSOURCEN eines der zentralen Themen der Stadtentwicklung werden. Durch eine flächendeckende Sicherung von Freiflächen, welche als Träger von sozialen und gesundheitlichen Funktionen dienen, sollen weiters hochwertige Grünflächen und Sportplätze ausgebaut und PRIMÄR IN SCHLECHT VERSORGTE STADTEILE INVESTIERT werden. Der SCHUTZ von bestehender Grünsubstanz (Vorgärten, Innenhöfe) hat oberste Priorität.

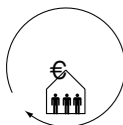


“Prognose: bis 2016 soll die Zahl der Wohnbevölkerung auf bis zu 265.000 und die der anwesenden Bevölkerung auf bis zu 300.000 Einwohner steigen”

Das BEVÖLKERUNGSWACHSTUM weist seit 1991 durch eine erhöhte Geburtenrate einen positiven Trend auf. Darüber hinaus zeichnen sich auch vor allem die Zuwanderungszahlen aus den Jahren 2004 und 2005 im Zuge der Osterweiterung positiv ab und lassen eine mittelfristige PROGNOSE zu, welche besagt, dass bis 2016 die Zahl der Wohnbevölkerung auf bis zu 265.000 und die der anwesenden Bevölkerung auf bis zu 300.000 steigen wird. Unter Betrachtung dieser Zahlen ist es umso wichtiger, eine GEZIELTE STEUERUNG ZUR VERBESSERUNG DER QUALITÄT EINZELNER STADTEILE zu unterstützen. Unter dem Motto „**Integration statt Ausgrenzung**“ sollen alle Alters- und Menschengruppen gefördert werden, insbesondere auch mit dem Fokus auf einer altersgerechten und barrierefreien Stadtstruktur.

Siedlungsentwicklung

Ca. 47 % des Stadtgebiets sind als Bauland ausgewiesen, wobei ein Viertel davon im Grüngürtel liegt.



Das weitere STADTWACHSTUM soll weder im eigentlichen Stadtzentrum, noch im Grüngürtel, stattfinden, sondern vor allem in ZENTRUMSNAHEN LAGEN MIT BEREITS VORHANDENER INFRASTRUKTUR. Die Nachverdichtung soll ebenfalls im ZUGE EINER BESSEREN NUTZUNG VON BEREITS BEBAUTEN FLÄCHEN vorgenommen werden, vor allem aber unter der Berücksichtigung der ansässigen Wohnbevölkerung und dem jeweiligen Gebietscharakter.

“Die neuen Wohnprojekte sollen großteils durch Flächenrecycling bzw. durch Umnutzung von brachliegenden Gewerbeflächen verwirklicht werden, da dahingehend vor allem viele zentrumsnahe und gut erschlossene Lagen ein großes Potential darstellen”¹

Für eine derartige Entwicklung ist im Entwicklungsplan auch eine Änderung an der Flächenwidmung in Betracht zu ziehen.

WOHNBAU

Siedlungsschwerpunkte sollen eine verträgliche Funktionsmischung aufweisen. (Die künftige Nutzung der Reininghausgründe erfordert die Änderung des STEK und des Flächenwidmungsplanes in einem eigenen Verfahren.)

Eine generelle Tendenz im Bereich Wohnen ist die durchschnittliche Wohnungsgröße bei Neubauten, die von 66,4m² (1999) auf 81,2 m² (2007) gestiegen ist. Vor allem der gesellschaftliche Trend zu mehr Wohnfläche und Individualflächen pro Person, sowie der Anstieg der Zimmeranzahl pro Wohnprojekt sind dafür verantwortlich. Seit 2006 kann wiederum ein Verkleinern der durchschnittlichen Wohnungsgröße bei Neubau auf unter 80 m² verzeichnet werden. Momentan liegt die durchschnittliche Fertigstellung von neuen Wohnungen jährlich bei ca. 1500-2000 - dies bedeutet, dass es 500 Wohnungen weniger gibt als vor dem Jahr 2000.

Laut Statistik kann davon ausgegangen werden, dass die Einzelpersonenhaushalte etwa gleich geblieben sind, die Zweipersonenhaushalte allerdings zunehmen werden. Die Nachfrage ist im

¹ Stadt Graz Stadtplanungsamt (März 2011): 4.0 Stadtentwicklungskonzept Sachbereiche <http://www.graz.at/cms/dokumente/10165681_3884955/3a9556cb/_Sachbereiche_03.03.2011.pdf>, in: <www.graz.at>, 15.10.2011, S.17.

Vergleich zur Prognose des Anstiegs der Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 2021 auf 75% gestiegen, bei den Gemeindewohnungen jedoch kann Rückgang verzeichnet werden. Im kommunalen Wohnungsbau setzt sich die Verteilung der Haushalte wie folgt zusammen:

- > 26% Einpersonenhaushalte
- > 21% Zweipersonenhaushalte
- > 20% Dreipersonenhaushalte
- > 33% vier oder mehr Personenhaushalte.

Der Durchschnittshaushalt steht 2011 bei ca. 2,04 Personen und wird in Folge weitgehend konstant bleiben. Diesen Prognosen zufolge hat die Stadt Graz grundsätzlich einen kontinuierlichen Bedarf an neuen Wohnprojekten.

“Um das erwartete Bevölkerungswachstum aufzunehmen soll bis 2021 eine Wohnbauleistung von ca. 1.450 Wohnungen pro Jahr und ab 2022 von ca. 1.200 Wohnungen pro Jahr erbracht werden. Dieser wird nur zu einem geringen Teil über den geförderten Geschößwohnbau abgedeckt werden können. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Drei- bis Vierzimmerwohnungen sollte mindestens ein Drittel der Neubauwohnungen diese Größenordnung aufweisen. Soweit möglich soll der Bedarf an Wohnungen durch Sanierung gedeckt werden.”²

Die Bereitstellung von hochwertigem Wohnraum für die zuziehende, sowie für die anwesende Bevölkerung, bedeutet gleichzeitig ausreichend Wohnbauland im Flächenwidmungsplan zur Verfügung zu stellen, sowie auch die Potenziale der Innenentwicklung und des Flächenrecyclings zu nutzen.

Die Erstellung von sogenannten Stadtleitbildern sollen als Basis für eine qualitative Verdichtung in bestehenden Siedlungsstrukturen, sowie vor allem bei der Planung von Wohngebäuden durch Flächenrecycling (ehemalige Gewerbeebenen, Kasernenstandorte) fungieren.

Darüber hinaus ist die Unterstützung von alltagsgerechten Planungs- und Bauinitiativen, sowie die Schaffung eines Angebots für Baugruppen (Beratung und Begleitung) zukünftig zu fördern.³

INTEGRATION und BETEILIGUNG

Vor allem für Kinder und Jugendliche soll ausreichend öffentlicher Raum für Sport -, Spiel-, und Bewegungsflächen angeboten werden, besonders in jenen Bezirken, in denen viele Einwohner dieser Altersgruppen leben.

SENIOREN

Insbesondere für die Menschen über 60 müssen Pflegeeinrichtungen, mobile Pflegedienste, betreutes Wohnen und ähnliche Unterstützungen angeboten werden, damit diese Bevölkerungsschicht auch möglichst lange im eigenen Umfeld wohnen kann.

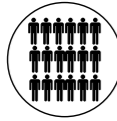
MENSCHEN MIT BEHINDERUNG

Seitdem die Stadt Graz im Jahr 1997 die *Barcelonaerklärung* unterzeichnet hat, steht barrierefreies Bauen vor allem auch im öffentlichen Stadtraum im Vordergrund.

² Stadt Graz Stadtplanungsamt (März 2011): 4.0 Stadtentwicklungskonzept Sachbereiche <http://www.graz.at/cms/dokumente/10165681_3884955/3a9556cb/_Sachbereiche_03.03.2011.pdf>, in: <www.graz.at>, 15.10.2011, S. 50.

³ Vgl. Stadt Graz Stadtplanungsamt (März 2011): 4.0 Stadtentwicklungskonzept Sachbereiche <http://www.graz.at/cms/dokumente/10165681_3884955/3a9556cb/_Sachbereiche_03.03.2011.pdf>, in: <www.graz.at>, 15.10.2011, S. 49.

ZUWANDERINNEN



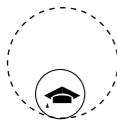
Als Träger des Titels "Menschenrechtsstadt" sieht sich die Stadt Graz dazu verpflichtet, für eine gute Integration von ZuwanderInnen zu sorgen. Dies soll vor allem durch die Einführung neuer Instrumente, wie dem Migrationsbeirat und dem Integrationsreferat, ermöglicht werden. Bürgerbeteiligungen sollen ebenfalls einen höheren Stellenwert in der zukünftigen Stadtentwicklung einnehmen indem die Bürger bei Entscheidungen mehr eingebunden werden.

Durch die Erhebung der Lebensqualitätsindikatoren hat die Stadt ein Instrument für die Erkennung von Handlungsbedarf in den einzelnen Stadtteilen zur Verfügung gestellt bekommen.

Kinderbetreuung

Zur Entlastung berufstätiger Eltern und zur positiven Beeinflussung der Geburtenrate soll ein umfassendes Angebot an Betreuungseinrichtungen dargeboten werden. Ein ständiger Ausbau von Kindergärten und von Horten muss, vor allem hinsichtlich des Bevölkerungszuwachses berücksichtigt werden.

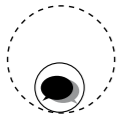
PFLICHTSCHULEN



"Gerade aufgrund der steigenden Anzahl der SchülerInnen ist ein Handlungsbedarf vor allem in den Bezirken Lend und Gries anzumerken sowie der Ausbau der Infrastruktur nötig."

38 städtische und private Volksschulen unterrichteten insgesamt 6957 Schüler im Schuljahr 2007/08.

KUNST / KULTUR



Baukultur soll durch die Verstärkung der Synthese zwischen historischer und moderner Architektur erhalten bleiben. Hinsichtlich der Auszeichnung durch das UNESCO-Weltkulturerbe muss der verantwortungsvolle Umgang mit dem wertvoll bestehenden Kulturgutes obligat angesehen werden.

WIRTSCHAFT

Die wettbewerbsfähige Wirtschaft und Industrie muss gefördert werden, um das Niveau der Arbeitsplätze ausbauen zu können und der Stadt eine sichere Einkommensstruktur zu sichern. Zwei Drittel der hochrangigen Arbeitsplätze in der gesamten Steiermark haben ihren Standort in Graz.

Nicht zuletzt sind diese Qualifikationsstrukturen hauptsächlich durch die Universitäten und Fachhochschulen, sowie Forschungs-, Entwicklungs-, und Kompetenzzentren in Graz verankert. Die standörtlichen und infrastrukturellen Potentiale sind weiterzuentwickeln, so stellt auch der Dienstleistungs- und Handelssektor einen bedeutenden städtischen Wirtschaftsfaktor dar.

WASSER / ABWASSER / ABFALLWIRTSCHAFT / ENERGIE

Auf Umweltverträglichkeit, Versorgungssicherheit sowie gerechte Verteilung der Belastungen wird das Hauptaugenmerk gelegt, unter dem die Ver- und Entsorgung von Wasser geplant werden muss.

Abfalltrennung, Verwertung und Beratung stellen die Hauptpunkte des Abfallwirtschaftsplans von 2007 dar. Steigerung der Energieeffizienz, Ausbau der Fernwärme, intensivere Nutzung der Solarenergie, als auch der schrittweise Ersatz von festen Brennstoffen werden angestrebt.

SOZIALES GRÜN soll durch eine verstärkte Erlebbarkeit der Grazer Bäche im städtischen Raum ausgebaut werden. Der Erhalt und die weitere Gestaltung des Lebensraums an der Mur im innerstädtischen Bereich soll im Zuge der Erstellung und Umsetzung des Murmasterplans unterstützt werden. Der Erhalt und Ausbau der Kajak- und Surfmöglichkeiten im Grazer Stadtzentrum steht dabei ebenso im Vordergrund.

Die Verbesserung der Möglichkeiten, Freizeitaktivitäten im unmittelbaren Wohnumfeld bzw. im Stadtteil ausüben zu können, soll durch eine optimale Gestaltung des öffentlichen Raumes durch eine hohe Aufenthaltsqualität, sowie durch eine gezielte Förderung von Sport- und Freizeitvereinen unterstützt werden.



Dazu zählen weiters auch eine Unterstützung von Sport - und Freizeitvereinen, welche einen großen Beitrag für ein funktionierendes Stadtquartier beitragen.

"Ein Konzept der Spielleitplanung wird zukünftig eine ergänzende Grundlage darstellen, Graz zu einer „beispielbaren Stadt“ für alle Bevölkerungsgruppen zu machen.

- Graz als "beispielbare" Stadt etablieren
- Erstellung und Umsetzung einer Spielleitplanung für Graz als mittel bis langfristiges Planungsinstrument zur flächendeckenden räumlichen Verteilung von Spielmöglichkeiten für Jung und Alt
- Erarbeitung eines Konzepts für die Mehrfach- und Zwischennutzung von Brachflächen" ¹

VERKEHR

Im Jahr 2010 wurde eine politische Leitlinie "2020" verfasst, welche auch eine Grundlage für das „Grazer Mobilitätskonzept 2020“ beinhaltet. Kurz gesagt soll der Anteil von öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. von Elektrofahrzeugen erhöht werden, um eine CO₂-Reduktion zu erzielen.



Weiters erwähnungswert sind die zukünftige Schaffung eines Grüngürtels an der Wienerstraße Richtung Norden, sowie ein ZUKÜNFTIGES STRASSENBAHNPROJEKT VOM ROSEGGGERHAUS, ÜBER DIE VOLKSGARTENSTRASSE, LENDPLATZ, WIENERSTRASSE RICHTUNG GÖSTING.²²

¹ Stadt Graz Stadtplanungsamt (März 2011): 4.0 Stadtentwicklungskonzept Sachbereiche < http://www.graz.at/cms/dokumente/10165681_3884955/3a9556cb/_Sachbereiche_03.03.2011.pdf>, in: <www.graz.at>, 15.10.2011, S. 76

² Stadt Graz Stadtplanungsamt (März 2011): 4.0 Stadtentwicklungskonzept Sachbereiche < http://www.graz.at/cms/dokumente/10165681_3884955/3a9556cb/_Sachbereiche_03.03.2011.pdf>, in: <www.graz.at>, 15.10.2011

NACHHALTIGE STADTPLANUNG ZUR KUNST DER STADTENTWICKLUNG

“Die Ideale Stadt” war das Konzept des Philosophen Platon, der als Begründer des utopischen Denkens gilt. Die westliche Stadtplanung ist geprägt durch eine theoretische Planung, durch die Umsetzung von Ideen und Masterplänen nach dem TOP-DOWN-SCHEMA. Die Kunst wird in der Stadtplanung höchstens als eine schöne Applikation und somit nur als eine oberflächliche Verschönerung gesehen und spielt daher für die gesellschaftliche Umsetzung von idealen Städten keine tragende Rolle. In gewisser Weise ergänzt sich somit Philosophie, Kunst und Stadtentwicklung, wobei sich die Schwerpunkte historisch gesehen verändert haben. Eine utopische Stadtplanung der heutigen Philosophen und Gesellschaftstheoretiker wird im Masterplan von Architekten und Stadtplanern umgesetzt.

In der heutigen Stadtplanung steht die Architektur im Vordergrund, was bedeutet, dass die Idee “Philosophie” mit der Entwicklung eines besseren, urbanen Lebens immer mehr untergraben wird. Das Verständnis von Urbanität, Kunst und Stadt hat sich dadurch sehr stark gewandelt. Gegenüberstellend kann gesagt werden, dass die Baukunst in Verbindung mit Stadtentwicklung das Künstlerische in dieser Planung darstellt. Damit wird hauptsächlich das Bauen von Häusern, Straßen und Plätzen beeinflusst.

Im Zuge seiner Stadtentwicklung hat Platon beispielsweise, vorallem die UTOPIE EINER VERNÜNFTIGEN STADT MIT DER VERBESSERUNG DES ETHISCHEN, HÄUSLICHEN UND POLITISCHEN LEBENS in Verbindung gebracht.

Heutige Planer und Städtebauer denken nicht in erster Linie über ein gutes gesellschaftliches Leben nach, sondern vielmehr über das Implementieren von Bauten, an das die Stadtgesellschaft gezwungen ist, sich anzupassen. Aus diesem Desinteresse an den philosophisch-utopischen Denkansätzen für ein gutes Stadtleben sollte sich in Anbetracht der vielen Probleme ein reges Interesse entwickeln. Dahingehend betrachtet, dass Stadtplanung großen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben kann, ist es umso wichtiger zu erkennen, dass ein alternatives Verhältnis zwischen Kunst, Philosophie und Stadtentwicklung möglich sein kann, was sich bereits in manchen Orten der Erde abzeichnet.

“Dabei verlagern sich die Bereiche von Kunst, Philosophie und Urbanität ein weiteres Mal in eine neue Konstellation: Die Kunst im Kontext der Stadtentwicklung ist dann weder in planbaren Bauten noch im schöngeistigen Überbau zu suchen, sondern in einer Praxis, die forschend in das Stadtleben interveniert. Dadurch wird das urbane Leben erneut zum Gegenstand eines utopischen Stadtentwicklungsdenken, welches das eigene Vorgehen mit Mitteln der theoretischen Reflexion, der Philosophie, aktualisiert.”¹

Vielmehr geht die Tendenz dahin, nicht mehr einen Masterplan als Ausgangspunkt zu haben, sondern die POTENTIALE DER STADTENTWICKLUNG DURCH EINE INTEGRATION VON KUNST UND PHILOSOPHIE ZU VERDEUTLICHEN. In diesem Zusammenhang ergibt sich ein neues Kunstverständnis, welches nicht mehr ausschließlich auf oberflächliche Schönheit bedacht ist, sondern welches sich zu einer bildenden Praxis für das Stadtleben wandelt. Bereits ab den 1970er-Jahren hat sich mit der Etablierung neuer Kunstbewegungen im Sinne einer neuen Ästhetik ein großer Wandel vollzogen - Kunst im öffentlichen Raum.

Die Kunst des Intervenierens im Stadtraum steht gleichzeitig für eine GESELLSCHAFTLICHE INTERVENTION. Diese neue Kunstform unterscheidet sich von den üblichen, indem sie direkt in das gesellschaftliche Leben eingreift und sich eben nicht über die Produktion und Präsentation von Werken, Objekten etc. definiert.

¹ Haarmann/Lemke, 2009, 1.

Die Ortsgebundenheit einer jeden Intervention beinhaltet das größte Potential dieser Kunstform.

“Es handelt sich um eine Arbeitsweise, deren Stärke darin besteht, sich auf die Besonderheit und zugleich auf die Generalität eines gesellschaftlichen Ortes und dessen Probleme, Konflikte, Wünsche und Diskurse einzulassen. Kurz: Interventionskunst ist Kunst im öffentlichen Interesse.”²

AUF DIESE WEISE IST AUCH DAS PROJEKT “LENDLABOR” ZU VERSTEHEN, WELCHES GENAU AN DER SCHNITTSTELLE VON STADTENTWICKLUNG UND STADTGESELLSCHAFT AGIERT.

Einerseits steht es dem gesellschaftlichen Interesse eines guten sozialen Zusammenlebens in der lokalen Umgebung gegenüber, andererseits der Stadtentwicklung, welche durch die Definition neuer Experimentierfelder mehr Bezug auf die lokalen Akteure nehmen kann und dadurch sozusagen die Chance erhält, etwas mehr Bottom-Up Urbanismus zu betreiben.

Somit setzt sich die Kunst der Stadtentwicklung für eine Verbesserung des Stadtlebens ein und diskutiert jene utopische Frage, welche Platon bereits formulierte: WIE LEBEN DIE MENSCHEN BESSER BEZIEHUNGSWEISE SCHLECHTER IM HÄUSLICHEN UMFELD ALS AUCH IM ÖFFENTLICHEN RAUM ZUSAMMEN?

Immer dann, wenn Kunst und Philosophie im Kontext der Stadtentwicklung aktiv miteinbezogen werden, kann die Utopie einer idealen Urbanität etwas realer werden. Es ermöglicht die Entwicklung der Stadt im öffentlichen Interesse.

Kunst und Philosophie werden vor allem an der konkreten Verortung sichtbar, denn jeder Ort der Welt ist gleichsam lokal und global von Bedeutung. Lend liegt in Graz, in Österreich, in Europa.

"Dieser genius loci ist in seiner spezifischen Verortung zugleich mit dem weitweiten Wachstum der Metropolen, mit dem Klimawandel, mit der Umstrukturierung der Ökonomien, mit den Wanderungsbewegungen arbeitssuchender Menschen mit den Interessenskonflikten zwischen Naturschutzverbänden, Investoren und Gemüsebauern global vernetzt."³

LEND ist ein ehemaliges Vorstadtviertel, liegt an der Mur, gilt als ein Teil der schlechten Murseite, wird durchzogen vom Mühlgang, ist geprägt von industriellen und gewerblichen Nutzungen, wird ebenso von einigen vielbefahrenen Hauptverkehrsachsen der Stadtdurchzogen, wird zerteilt von den Bahntrassen und dem Hauptbahnhofgelände, weist den zweithöchsten Ausländeranteil der gesamten Stadt auf und hat eine hohe Arbeitslosenrate.

Um an der allgemeinen Diskussion für die Weiterentwicklung des Stadtteils etwas beitragen zu können, müssen Kunst und Philosophie mit den Themen der örtlichen Politikern, Machtverhältnissen und Akteuren in Einklang gebracht werden.

Durch die kollektive Reflexion können viele Themen und neue Diskussionspunkte entstehen, wie die Auswirkungen des Klimawandels, der Bau des Murkraftwerkes, die Auswirkungen auf die Mur, die Verkehrsbelastung, die Leerstände und Brachflächen, weiters gibt es der Konfliktpunkte zwischen Naturschutz, Hausgartenanlagen. Wohnbedarf und Landwirtschaft, die Aufwertung von Stadtteilen, die damit einhergehende Gentrifizierung und viele mehr. All diese Punkte können als Facetten einer Thematik begriffen werden, welche ein Kultur-Natur-Kollektiv beinhalten und gleichzeitig exemplarisch für eine urbane Praxis auf der ganzen Welt stehen.

Eben diese Kunst der Stadtentwicklung diskutiert anhand von lokalen Orten Themen von internationaler Bedeutung. Vor allem die gebaute Umwelt und der Zusammenhang von Kultur, Natur, Politik und Urbanität werden dadurch fokussiert und von vielen Akteuren behandelt.⁴

² Haarmann/Lemke, 2009, 5.

³ Haarmann/Lemke, 2009, 6.

⁴ Vgl. Haarmann/Lemke, 2009, 1-7.

“Die soziale Dimension beschreibt einen Ort als interaktiven Lebensraum. Das Spannungsfeld zwischen Individualität des Einzelnen und der Integration in die Gesellschaft findet sich hier wieder. Das Verhalten und die Regeln des Zusammenlebens gehen in diese Dimension mit ein. Die atmosphärische Dimension befasst sich mit jenen Elementen, die nur schwer fass- und messbar sind. Der Charakter, die “Seele” eines Ortes, geht über die geometrischen Eigenschaften und die soziale Konstitution hinaus und umfasst seine Entwicklung, seine Atmosphäre und spezifische Komplexität. Dazu zählen die Geschichte, die Materialität, die Gestaltung und Ausstattung, aber auch die Bespielung des Ortes, die Handlung, die sich dort vollzieht.

Diese Art der Betrachtung und Wahrnehmung ermöglicht es, jene Elemente und Eigenschaften zu identifizieren, die einen Ort ausmachen. Es ist hiermit möglich, die Identität eines Ortes in ihrer Vielschichtigkeit zu beschreiben und zu verstehen.”¹

¹ Baum: Städtebau zwischen Kontrolle und Laisser Faire. <http://christiaanse.arch.ethz.ch/index.php?page_id=228>, in <<http://christiaanse.arch.ethz.ch>>, 15.10.2011, S.40

SOZIALE FAKTOREN

Die Sozialdatenanalyse basiert hauptsächlich auf den vom Stadtvermessungsamt erhobenen Lebensqualitätsindikatoren, kurz LQI. Der Fokus wird hauptsächlich auf die Verarbeitung der Daten von Altersdemografie, Lärm, Verkehr, Sport und Freizeitflächen, Gemeindebauten, Bildungseinrichtungen und Nahversorger gelegt. Die METHODE für die Verarbeitung der Daten basiert auf schematischen Einzelgrafiken, welche in Folge der ÜBERLAGERUNG gezielt thematisch in Beziehung gesetzt werden. Durch diese Methode ergeben sich Felder mit deutlicherem Handlungsbedarf, welche im Zuge der SZENARIEN diskutiert werden, und innerhalb einer übergeordneten Stadtentwicklungsstrategie in den gesamten Analysebereich eingebettet sind.

STADTSOZIOLOGIE

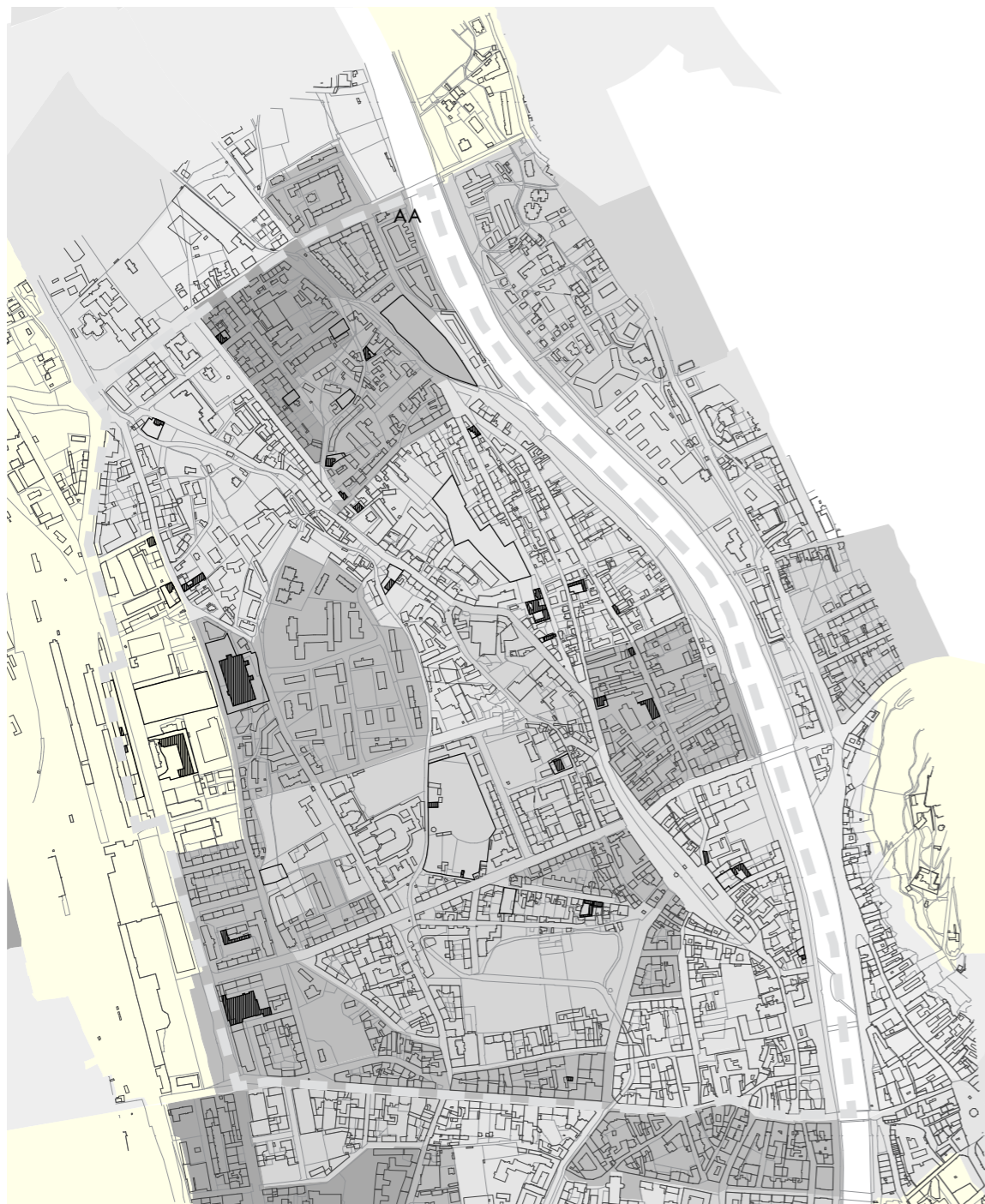
Die versuchte Definition von “Stadt” im Verlauf von Geschichte zur Gegenwart zeigt deutlich, dass die Stadt als Ergebnis vielschichtiger ökonomischer und sozialer Prozesse nicht in einer einzigen Erklärung erfasst werden kann. Vielmehr handelt es sich bei einer Stadt um ein „phenomene social total“ (Ausdruck des französischen Soziologen und Ethnologen Marcel Mauss), welches sich als Totalphänomen seit nunmehr als sechstausend Jahren in der Menschheitsgeschichte und Kulturentwicklung manifestiert hat.

Soziologie versteht sich als die Lehre von den Formen des Zusammenlebens (griech; logos; lat.: socius). Die zentrale Aufgabe besteht laut Comte dahingehend auf „positiver“ Basis, Umbrüche innerhalb gesellschaftlicher Strukturen nach ihren Ursachen und Folgen zu untersuchen.

Vor allem Deutungen über die Stadt und Großstadt, sowie zu den Verhaltensweisen der darin lebenden Menschen, standen am Beginn der Soziologie.

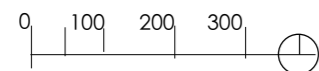
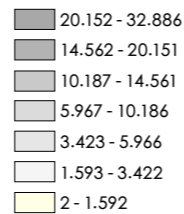
„Die Großstadt war so etwas wie ein Labor, in dem sich die Probleme der Familie und der Arbeit, der Gemeinschaft und der neuen Formen gesellschaftlich-anonymer Sozialbeziehungen in nuce zeigten.“¹

¹ Schäfers 2006, 17.



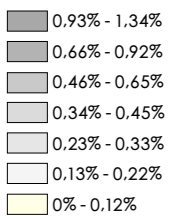
EINWOHNERDICHTER KM2

Die Erhebung der Einwohnerdichte pro km² zeigt deutlich eine höhere Dichte Richtung Norden, als im Westen am Hauptbahnhof. An den innerstädtischen Bereich angrenzend ist die Wohndichte eher abfallend, was auch mit der erhöhten Anzahl an Büro- und Geschäftsflächen einhergeht. Keine bzw. nur geringe Einwohnerdichten weisen dahingegen die Gewerbe und Industrieflächen nördlich des Hauptbahnhofs bzw. entlang des Eggenbergergürtels auf.



EINWOHNERZAHL IN % IN BEZUG AUF GRAZ

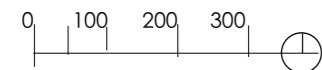
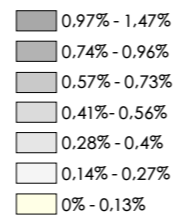
Die prozentuelle Einwohnerzahl in bezug auf ganz Graz betrachtet, ergibt eine ähnliche Aussage wie die der Bevölkerungsdichte pro km². Klar ersichtlich wird in dieser Grafik die hohe Dichte vor allem im Norden, sowie südlich und nördlich des Kalvarienberggürtels. Im Bereich der Wienerstraße, nördlich des Lendplatzes, zeichnet sich eine sehr geringe Einwohnerzahl ab, die wiederum mit den dort angesiedelten Gewerbebetrieben (AVL, etc.) einhergeht. Ein weiterer auffälliger Aspekt ist auch die geringere Einwohnerdichte im Bereich der Annenstraße, die möglicherweise durch die vorrangige Nutzung der Erdgeschoss für Geschäftsflächen erklärbar ist.





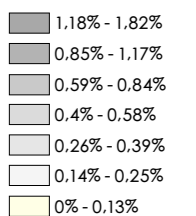
WER WOHT WO? ALTERSDEMOGRAFIE 0-2 JÄHRIGE

Dunkelster Bereich > am meisten Kinder > Geburtenrate hoch > junge Familien
 Richtung Stadtzentrum und entlang der Mur zeichnet sich ein geringerer Anteil an junger Bevölkerung ab, wohingegen im Norden des Analysebereichs am meisten Kleinkinder wohnen.



WER WOHT WO? ALTERSDEMOGRAFIE 0-13 JÄHRIGE

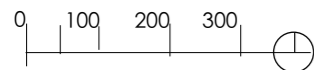
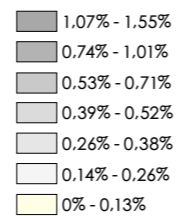
Diese deckt sich grundsätzlich mit der Karte der 0-2 Jährigen, wird jedoch etwas in Richtung Osten erweitert. Auffallend ist vor allem der zentrumsnahe Bereich um den Lendplatz und Mariahilferplatz, wo kaum 0-13 Jährige wohnen.





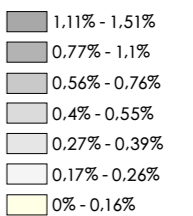
WER WOHT WO? ALTERSDEMOGRAFIE 14-19 JÄHRIGE

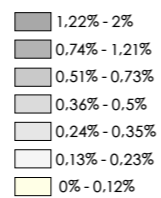
> Nord- West > viele 14-19 Jährige / Jugendliche
Die Anzahl der 14-19 Jährigen nimmt Richtung Innenstadt ab.



WER WOHT WO? ALTERSDEMOGRAFIE 40-59 JÄHRIGE

> Norden und Westen > auffällige Häufung von 40-60 Jährigen
> stellt eine Kongruenz zur Demografie der Kinder dar > vor allem 40 Jährige bzw. auch jüngere, die Eltern der Kinder
In diesem Bereich wohnen, somit im Vergleich zu anderen Teilen des Analysegebiets, mehr Familien, Alleinerzieher etc.





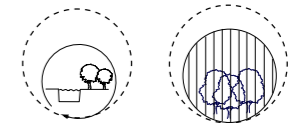
NICHT ÖSTERREICHER IN %

Aufgrund der prozentuellen Statistik, dass in Lend gesamt betrachtet 6,4% der Einwohner aus dem EU-Ausland kommen und 18,5% Nicht-EU-Ausländer sind, sowie Lend im Grazer Vergleich an zweiter Stelle des Anteils an Ausländern in den Grazer Bezirken liegt, ist eine Betrachtung der Verteilung selbiger Gruppen durchaus interessant. Die Auswertung zeigt eine relativ regelmäßige Verteilung. Im Bereich der Annenstraße und um den innerstädtischen Bereich ist der Anteil deutlich abfallend.

Vor allem hinsichtlich der hohen Bevölkerungsdichte im Norden, ist das Hauptaugenmerk auf gute Integration und funktionierende Infrastruktur zu legen.



GRÜNFLÄCHEN / NAHERHOLUNGSGEBIET



Die Analyse der Grünflächen verdeutlicht einen dringenden Handlungsbedarf im Norden.

>> Vor allem Bewegungsflächen für Kinder und öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität fehlen gänzlich. Der Fröbelpark und der Friedenspark stellen im nördlich Betrachtungsraum die einzigen öffentlichen Parkanlagen dar.

Ein durchgängiger Grünraum, wie mit Alleen begrünte Straßenzüge oder eine Fußgängerweggestaltung entlang des Mühlgangs, fehlen im gesamten Betrachtungsraum.

> Ausschließlich der Murradweg bietet eine durchgängige Grünzone von Nord nach Süd. Allerdings ist dieser teilweise sehr eng und weist kaum Verweilqualitäten oder Angebote für Aktivitäten auf.





- KK KINDERKRIPPE
- KG KINDERGARTEN
- Hort HORT
- VS VOLKSSCHULE
- AHS ALLGEMEINE HÖHERE SCHULE
- HTL HÖHERE TECHNISCHE LEHRANSTALT
- EB ERWACHSENEN BILDUNG
- BIB BIBLIOTHEK
- NHB NACHHILFE / BILDUNGSBERATUNG





BILDUNG

Die Analyse zeigt deutlich eine starke Abnahme an Bildungsmöglichkeiten Richtung Norden. Vor allem bei dem Vergleich mit dem Bereich südlich der Annenstraße (Gries) fällt die Quote für Bildungseinrichtungen egal, ob für Kinder oder Erwachsene sehr schlecht aus. In Bezug auf die Errichtung vieler neuer Wohnbauten im Norden des Kalvarienberggürtels muss dringend eine Verdichtung von Bildungseinrichtungen erfolgen, um ein gutes Angebot für zuziehende Menschen gewährleisten zu können.

Weiters ist auffällig, dass es bis auf die Kindergärten in der Ghegagasse/Mariengasse und dem Hort bzw. der Kinderkrippe im Norden des Lendplatzes, weiter nördlich keine Möglichkeiten mehr für Kinderbetreuung gibt - außer dem Hort der Hirtenschule. Dies stellt vor allem bei der Überlagerung der Häufung der Kinderanzahl im Norden einen schlechten Ausgangspunkt für Familien dar, und manifestiert den dringenden Handlungsbedarf.

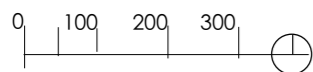


 LEBENSMITTELGESCHÄFT
 SUPERMARKT

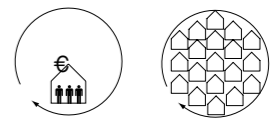
NAHVERSORGER

Die Dichte beziehungsweise die Häufung der Nahversorger ist vor allem im Osten und Süden sehr hoch, wohingegen Richtung Nord - West ein Mangel an Einkaufsmöglichkeiten herrscht.

Im Bereich des ehemaligen Fotolabors - Mariengasse und auch am Floßendplatz wurden zwei neue Supermärkte errichtet, was für die Weiterentwicklung der Infrastruktur im Stadtgefüge sicherlich von Vorteil sein wird. Für die Versorgung vor Ort können vor allem die kleinen Märkte bzw. Shops, wie Asia Laden oder Türkische Lebensmittelläden, einen Beitrag zur Verbesserung der Situation leisten und Versorgungslücken schließen.



ÜBERTRAGUNGSBAUTEN
 GEMEINDEWOHNUNGEN



ÜBERTRAGUNGSBAUTEN + GEMEINDEWOHNUNGEN

Im Bezirk Lend stehen einige Gemeinde- und Übertragungsbauten, insbesondere werden im Moment noch einige weitere Projekte geplant oder befinden sich gerade, wie zum Beispiel das Projekt am Floßendplatz, im Bau. Insgesamt sind 1.744 Gemeindewohnungen vorhanden, die somit den zweitgrößten Anteil aller Grazer Bezirke darstellen. Von den 1.744 Gemeindewohnungen befinden sich 554 Wohnungen im Eigentum der Stadt und 1190 sind sogenannte Übertragungsbauten von Genossenschaften, bei denen die Stadt das sogenannte Einweisungsrecht besitzt. Von diesen Übertragungsbauten gibt es mittlerweile 10.320 Wohnungen in ganz Graz verteilt. Die Nachfrage nach Gemeindewohnungen ist sehr hoch, der Markt dahingehend jedoch lange noch nicht gesättigt. > vgl. Interview mit Frau Dr. Aydogar vom Amt für Wohnungsangelegenheiten

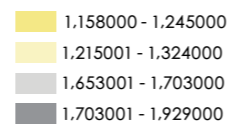


ÖFFENTLICHER VERKEHR

Das öffentliche Verkehrsnetz ist im Vergleich zu anderen Bezirken (Geidorf, St. Leonhart) vor allem für Gehbehinderte/ ältere Bewohner / Kinder schlecht ausgebaut. Von einigen Straßen im Norden ist es nur mit mehrmaligem Umsteigen möglich in das Stadtzentrum zu gelangen.

- > Anbindung an das Straßenbahnnetz: nur am Rande (Annenstraße)
- > Wünschenswert für LEND wäre die Wiederaufnahme der alten Straßenbahnlinie 2, die über den Lendplatz Richtung Gösting führte, was einerseits eine große Aufwertung für die Wohnviertel im nördlichen Analyserraum bedeuten würde und andererseits eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung bildet.

Bus: oftmals ist ein sehr lange Fußweg nötig, um zu einer Haltestelle zu gelangen (Luftlinie bis zu 400m zur nächsten Bushaltestelle)



WIE GERNE LEBEN SIE IN IHREM STADTTEIL ?

Diese Frage wurde im Zuge einer großen Umfrage vom Stadtvermessungsamt bezüglich der Erhebung der Lebensqualitätsindikatoren im Jahr 2010 durchgeführt. Die Beurteilung der Situation wurde durch das Schulnotenprinzip abgefragt und mittels dem Durchschnitt ausgewertet. Aus der Grafik geht ein eindeutiges Ergebnis hervor, nämlich jenes, dass vor allem im Vergleich zur rechten Murseite die Zufriedenheit der Bewohner auffällig niedrig ist. Die Bewertung verbessert sich, je weiter man Richtung Norden fährt. Im Vergleich zu den anderen Bezirken haben Lend und Gries bei dieser Umfrage am schlechtesten abgeschnitten.

EINLEITUNG ÜBERLAGERUNGEN

BURCKHARDT - AUSZUG AUS DEN ZEHN THESEN

Ein Hauptgrund für die schlechte Situation der kultivierten Umwelt ist ihre geringe Anpassungsfähigkeit, die sich in unserem Denken manifestiert:

Es wird versucht, für Probleme Lösungen zu finden, obwohl diese eigentlich mit Strategien behandelt werden müssten.

Ein genanntes Beispiel dahingehend ist, dass das Problem des Alterns oft mit dem "Altersheim" gelöst wird. Dadurch, dass die Gesellschaft immer eine statisch fertige Lösung zu einem Problem sucht, kann der Gestalter diese nur intuitiv und durch Filtern der Probleme auf das Wesentliche hin erarbeiten. Dabei bleiben allerdings viele Aspekte unberücksichtigt, was schlussendlich oft noch größere Probleme nach sich zieht. Im Normalfall wird von einem exakten Programm für die Gestaltung eines Problems ausgegangen, wodurch das eigentliche dynamische Problem, welches einen momentanen Zustand beschreibt, in eine andauernde Lösung überführt wird.

Für Politiker und Unternehmer sind allerdings realisierte "Lösungen" von großer Wichtigkeit, da diese Themen sowie Fertigstellungen benötigen, um in ihren politischen Karriere ihren Fortschritt aufzuzeigen.

EINE SINNVOLLE STRATEGISCHE UND PROZESSORIENTIERTE STADTPLANUNG WIRD SOLANGE NICHT MÖGLICH SEIN, SOLANGE IN DER POLITIK DER WETTBEWERB UM KONKRETE PROJEKTREALISIERUNGEN WICHTIGER IST ALS EINE ALTERNATIVE ZIELDISKUSSION, UM NEUE STRATEGIEN ZU ENTWICKELN.

Durch die Erfüllung momentaner Forderungen werden nur gegenwärtige Antworten geliefert, welche eine Zukunft voraussetzen. Burkhardt beschreibt dies mit dem Beispiel des "Vollausbaus" der Gemeinden, wobei in der Gegenwart diese Aufgabe mit "weitsichtigen" Beschlüssen gelöst werden, welche die Zukunft definieren. Wer nun bei der Beschließung dieser "Zukunft" nicht dabei ist, hat keine Chance auf Mitsprache bzw. können diese Beschlüsse später oftmals nur schwer geändert werden.

Ein ähnliches Verhalten der heutigen Gesellschaft gegenüber der Zukunft ist auch im Umgang mit der Vergangenheit erkennbar. Denkmalpflege restauriert die Bauwerke zu "imaginären Urzuständen" hin, wodurch allerdings alle anderen Vergangenheiten, welche auf der Zeitachse zwischen damals und heute liegen, einfach zerstört werden.

Die heutigen Mechanismen von Politik und Bauwesen sind, Themen nach Lösungsmöglichkeiten zu ordnen, was allerdings dem Wesen der Stadt an sich und auch einer rationellen Nutzung widerspricht.

"Die Stadt verlangt keine Sortierung, sondern Überlagerung und mehrfache Nutzung. Gerade die unscharfe Bestimmung der Nutzungen, die Polyvalenz der städtischen Einrichtungen, schafft die Strukturen, welche die Stadt sowohl attraktiv, als auch rentabel machen."¹

Die mehrfachen Funktionen sollen, wie von Burkhardt bereits gefordert, zur Verflechtung des städtischen Geschehens führen. Gleichzeitig darf es aber nicht zu einer Verzahnung kommen, denn die einzelnen Nutzungen müssen sich auch wieder verselbstständigen können, sodass es nicht zu einer Verstopfung im Zuge des Wachstums kommt. Die infrastrukturellen Elemente müssen auch unbedingt in zeitlicher Abfolge verschiedene Funktionen übernehmen können. Der Mensch verändert in diesem Sinne die Umwelt und die Umwelt verändert den Menschen, wobei dies als gegenseitiger Lernprozess zu verstehen und in einem verflochtenen System eingebunden ist.

Die Umwelt wird vom Menschen verändert, ohne dass es ihm so bewusst ist. Beispielsweise werden in höheren Lagen neue Landschaften geschaffen. Um diese Veränderungen aber zu erkennen und in ihren Zusammenhängen wahrzunehmen, benötigt es ein geschultes Auge. So ähnlich verhält es sich auch mit dem Städtebau. Die Stadt zu sehen und erkennen, benötigt einen Blick auf den Prozess der kollektiven Entscheidungen zu richten.

Wie wird entschieden?²

"Für diesen Gegensatz zum Wort "Lösen" gibt es auch ein Wort, aber bezeichnenderweise nicht aus der Sprache der Zivilisten, denn da wird es selten verwendet, es heißt "Strategie". Wir müssen da eine Anleihe machen bei Leuten, die zwar für eine schlechte Sache doch ein kluges Denken entwickelt haben. Also, das Gegenteil der direkten Problemlösung wäre das Einleiten von Strategien, d.h. das Eingreifen von mehreren Maßnahmen, die auf verschiedenen Wegen das Ziel, das erwünschte, herbeiführen."³

¹ Burkhardt/ Fezer/ Schmitz 2004. 27.
² Vgl. Burkhardt/ Fezer/ Schmitz 2004.
³ Burkhardt/ Fezer/ Schmitz 2004. 33.

ÜBERLAGERUNGEN DER SOZIALEN FAKTOREN

“Die Stadt verlangt keine Sortierung, sondern Überlagerung und mehrfache Nutzung. Gerade die unscharfe Bestimmung der Nutzungen, die Polyvalenz der städtischen Einrichtungen, schafft die Strukturen, welche die Stadt sowohl attraktiv, als auch rentabel machen.”¹

Überlagert wurde in den folgenden Grafiken die altersdemografische Statistik der 0-19 Jährigen, und die der 40-60 Jährigen mit sämtlichen Funktionen und infrastrukturellen Analysepunkten, um daraus Aussagen über die bestehende Situation treffen und Schlüsse für die Entwicklung von Szenarien ziehen zu können.

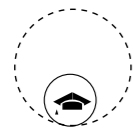
¹ Burckhardt/ Fezer/ Schmitz 2004.27.

ÜBERLAGERUNG 01 DEMOGRAFIE 0-19 JÄHRIGE

> ALLGEMEIN

- > Nördlich der Ost-West-Achse Kleiststraße-Pflanzengasse erhöht sich deutlich der Anteil der Kinder und Jugendlichen, während aber gleichzeitig die Infrastruktur abnimmt
- > kaum kulturelles Angebot und Veranstaltungsprogramm
- > wenig 0-19 Jährige im Bereich südlich vom Lendplatz > im Moment am meisten belebt > aber teurer zum Wohnen
- > infrastrukturell gesehen, fehlen in diesem Bereich Nahversorger sowie medizinische Einrichtungen und alternative Freizeitgestaltungsmöglichkeiten durch Vereine etc.

> BETREUUNGSMÖGLICHKEITEN + BILDUNG



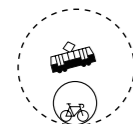
- > Kindergarten > nur im Bereich Mariengasse und Kleistgasse, weiter nördlich keine Infrastruktur vorhanden
- > es fehlen in diesem Bereich Hort, Kinderkrippe, Nachmittagsbetreuung, Nachhilfe-Zentren, Bildungsmöglichkeiten, für Jugendliche als auch Erwachsene

> BEWEGUNGSFLÄCHEN



- > lange Wege zu öffentlichen Parkanlagen > zu wenig Möglichkeiten, sich zu treffen
- > Plätze, Parks sind nicht an ein durchgängiges Grünnetz angeschlossen
- > für Kinder gibt es nur einen Kinderspielplatz am Fröbelpark und am Flosslendplatz
- > für Jugendliche sind Sportplatz bei Modellschule, Fröbelpark, Volksgartenpark, Jugendzentrum Echo vorhanden; zusätzliche Flächen bzw. die Aufwertung der vorhandenen Freiflächen soll durch spezielle Angebote passieren, wie zu Beispiel durch Basketballplatz, Skatepark, oder Slackline etc.

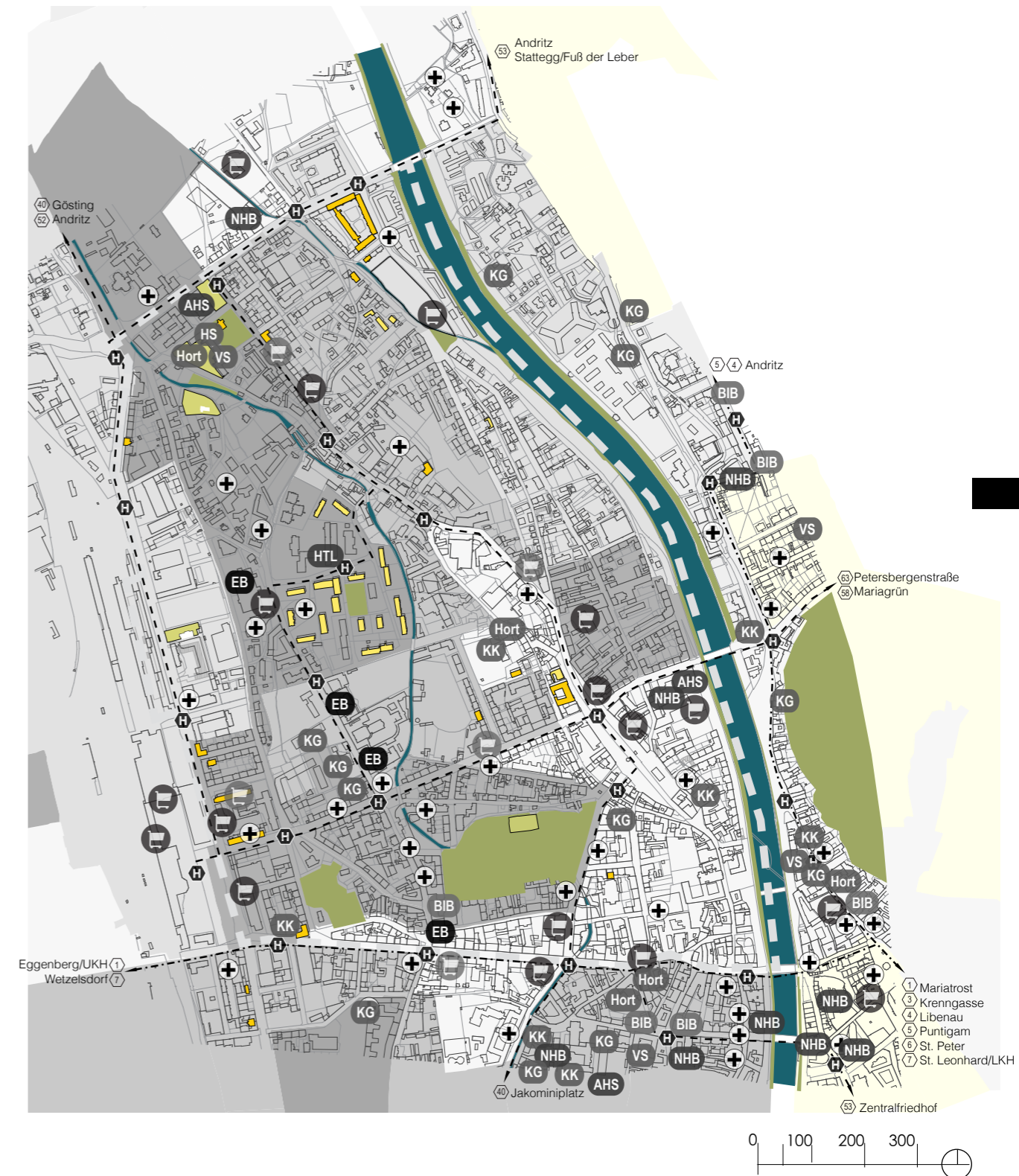
> VERKEHRSANBINDUNG



- > Öffentliches Busnetz: teilweise lange Wege, um Schulen etc. zu erreichen
- > RADWEGE kaum vorhanden > nur an Mur direkt bzw. an Lendplatz und Keplerstraße
- > Der Murweg hat keine Einbindung in das Stadtgefüge > Murradweg ist abgeschnitten vom Stadtgefüge westlich davon.

RESUMEE

- > KINDERSPIELPLATZ fehlt im Norden (> Gefahren für Kinder am Fröbelpark > starker Verkehr)
- > GRÜNFLÄCHEN im ÖFFENTLICHEN RAUM fehlen (vor allem mit speziellen Angeboten, wie Inlineskatebahn, Basketballplatz etc.)
- > KINDERGARTEN und ERWACHSENENBILDUNGSMÖGLICHKEITEN fehlen im nördlichen Bereich
- > RADWEGENETZ AUSBAUEN - Murradweg in Stadtgefüge einbinden und öffnen



ÜBERLAGERUNG 02 DEMOGRAFIE 40-60 JÄHRIGE

> ALLGEMEIN

- > Häufung der 40-60 Jährigen zeichnet sich vor allem im westlichen Bereich des Analysebereichs ab.
- > ÜBERALTERUNG wird in den nächsten 10-20 Jahren zu einem wichtigen Thema in diesem Einzugsbereich werden. Insgesamt gibt es nur ein Altersheim im Analysebereich.

> MEDIZINISCHE VERSORGUNG

- > gute und flexible medizinische Versorgung ist zu forcieren und auszubauen, um den Menschen ein Altern in der eigenen Umgebung zu ermöglichen
- > Unterstützung im Alltag, sowie der Ausbau des öffentlichen Raums nach barrierefreien Standards müssen Ziele für die zukünftige Entwicklung sein, um mit dem Problem der Überalterung zu Rande zu kommen.

> NAHVERSORGER

- > nördlich (der Achse Kleiststraße-Pflanzengasse) fehlen infrastrukturelle Einrichtungen, wie medizinische Versorgung und Nahversorger ebenso wie Unterhaltungsmöglichkeiten für ältere Personen und Erwachsenenbildung.
- > eine große Lücke bei Nahversorgern stellt der Bereich um den Fröbelpark dar.

> BILDUNGSMÖGLICHKEITEN



- > Bibliotheken, Erwachsenenbildungseinrichtungen oder auch Alterstraining fehlen weiter nördlich im Betrachtungsraum gänzlich

> BEWEGUNGSFLÄCHEN



- > Spazierwege für ältere Menschen, sowie gut ausgebautes Grünnetz als Treffpunkt für diese Altersklasse sind kaum vorhanden
- > keine Sportliche Betätigungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung
- > für soziale Netzbildung ist die Überschneidung von Bewegungsräumen eine grundlegende Voraussetzung

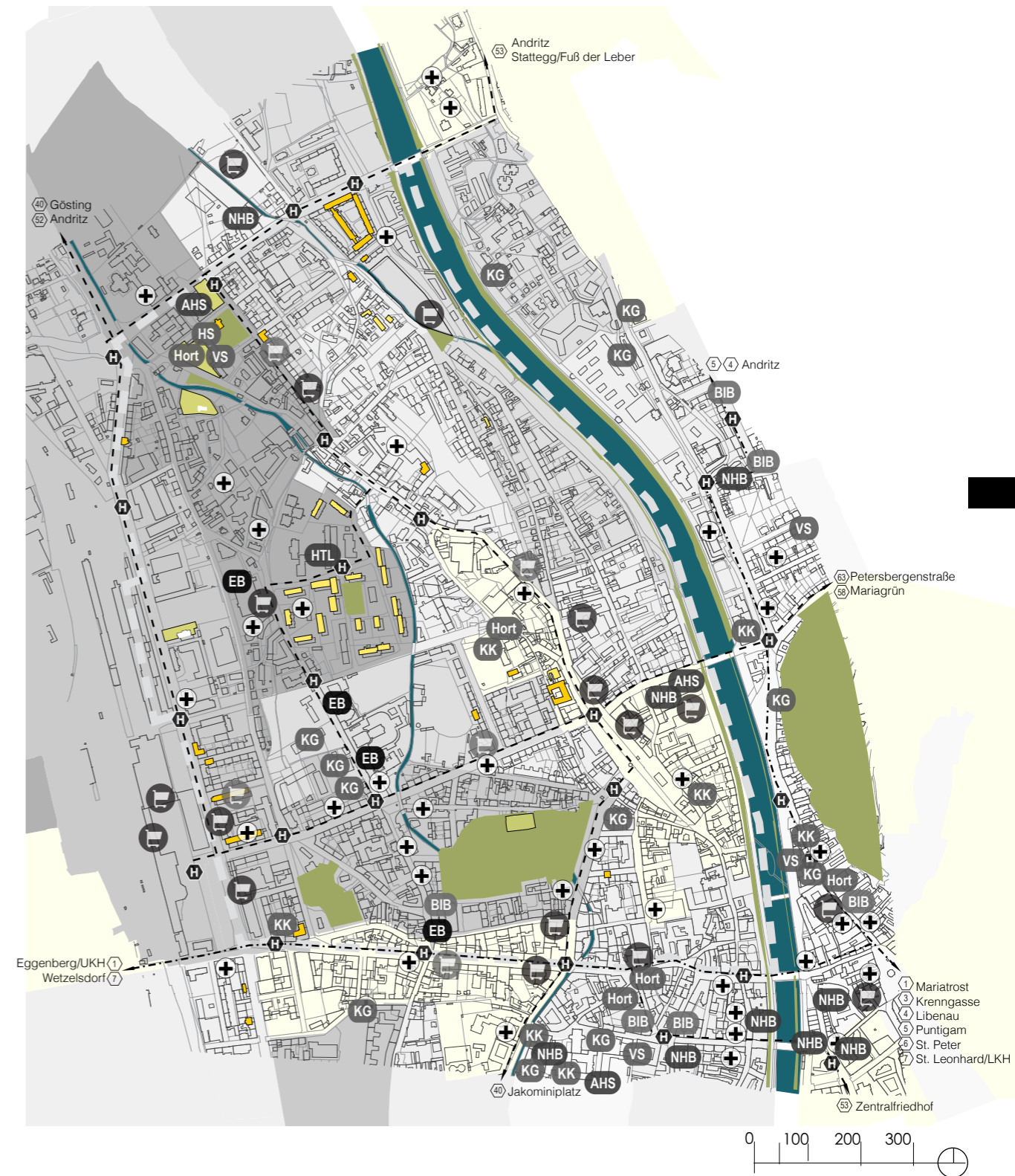
> VERKEHRSANBINDUNG



- > Öffentliches Busnetz: teilweise lange Wege, um zur Bushaltestelle zu gelangen
- > RADWEGE kaum vorhanden, nur an der Mur direkt bzw. an Lendplatz und Keplerstraße
- > Weg an der Mur hat keine Einbindung in das Stadtgefüge - ist abgeschnitten und nicht sichtbar

RESUMEE

- > Grünflächen für den öffentlichen Raum fehlen (mit speziellen Angeboten auch für älteres Publikum)
- > Naherholungsraum ausbauen
- > Bildungsmöglichkeiten und Vereine bzw. medizinische Versorgung ausbauen (vorallem im nördlichen Bereich)
- > Radwegnetz und Fußwege (barrierefrei) ausbauen
- > Murradweg in Stadtgefüge einbinden und öffnen
- > Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung von pensionierten Menschen in gutem gesundheitlichen Zustand anbieten, zum Beispiel gärtnern, auf Kinder aufpassen - Leihoma Leihopa - etc.
- > Nahversorgungslücke um Fröbelpark schließen



RESUMEE

Aus der vorangegangenen Sozialraumanalyse kristallisieren sich einige wichtige Punkte mit hohem Handlungsbedarf heraus. Insbesondere die fehlende Infrastruktur, das Fehlen eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raumes, sowie die geringen Bildungsmöglichkeiten für Erwachsene und alte Menschen weisen in Verbindung mit den bestehenden menschlichen Ressourcen ein hohes Potential auf. Durch Social Empowerment könnten diese nachhaltige Verbesserungen für die Bewohner ermöglichen.

SOCIAL EMPOWERMENT

Was bedeutet das Empowerment- Konzept?

“individuelle und kollektive Handlungsfähigkeiten vor Ort (weiter-) entwickeln”

Ziel des Empowerments ist vielfach ungenutzte Fähigkeiten von Menschen zu aktivieren und durch diese Ressourcen die Lebensräume und die Umwelt selbstbestimmend aktiv mitzugestalten. Es beschreibt das Anstiften zur (Wieder-)Aneignung des umgebenden Lebensraums. Das Konzept der sozialräumlichen Arbeit stellt ein Gegenstück zu der mittels Top-Down-Strategien agierenden Stadtentwicklungspolitik dar. Empowerment formuliert die Wichtigkeit nicht nur nach den Empfehlungen der Expertenschaft der Architekten, Sozialraumplanern und Sozialdemographen zu handeln, sondern vor allem die Bedürfnisse der Bewohner zu berücksichtigen.

Sozialräumliche Segregation SOZIALER WANDEL

Die sozialräumliche Arbeit ist im Kontext von strukturellen Veränderungen und sozialen Spaltungen zu betrachten. Durch die Deindustrialisierung vieler Wirtschaftsregionen und die Tertiärisierung der Produktionen, sowie Standortverlagerungen (Outsourcing) ins Ausland ist ein immenser Verlust an Arbeitsplätzen vor allem bei gering qualifizierten Arbeitnehmern auffallend. Dadurch werden sozial Schwache aus dem Arbeitsmarkt ausgeschlossen und an den Rand der Arbeitsgesellschaft gedrängt (new urban underclass). Insbesondere sind Mehrpersonenhaushalte mit nur einem Einkommen im Niedriglohnsektor, Ein- Elternteil-Familien, Zuwanderer und Migrantenfamilien der ersten Generation, Jugendliche und junge Erwachsene ohne Zugang zum Arbeitsmarkt betroffen.

Diese sozialen Strukturbrüche verfestigen sich allerdings auch in einer sogenannten residenziellen Segregation, wodurch in bestimmten Bezirken, wie auch aus der Sozialraumanalyse hervorgehend, ein deutlich erhöhter Anteil in Lend bemerkbar ist. Billiger Wohnraum durch alte, unsanierte Bausubstanz, schlechte Infrastruktur und das damit einhergehende schlechte Image, sowie eine unkoordinierte Migrationspolitik von seiten der Stadt, führten zu einer verstärkten Konzentration sozial schwacher Gruppen in den Bezirken Lend und Gries. Wenn die ethnische Heterogenität in Stadtquartieren auf ein bestimmtes Maß ansteigt, beschleunigt sich auch gleichzeitig die Abwanderung der alten Stammbevölkerung. Dadurch entsteht eine Entmischung der Wohnbevölkerung oder anders gesagt eine residenzielle Segregation. (Abwärtsspirale)

Im Zuge der Aktivierung der menschlichen Ressourcen durch Social Empowerment sollen vor allem persönliche Bedürfnisse unterstützt und eine Verbesserung des Alltags im unmittelbaren sozialen Umfeld bewirkt werden. Empowerment zielt somit einerseits auf die Förderung individueller Ressourcen, wie Bildung, Arbeit, Sozialleistungen, sowie andererseits auf die Erweiterung der kollektiven Ressourcen vor Ort ab. Unter kollektiven Ressourcen wird die Förderung von Talenten und Fähigkeiten einer Mehrzahl von Quartiersbewohnern, welche durch kooperatives Handeln von Nachbarschaften das Entstehen von lokalen Akteursgruppe und Initiativen unterstützen soll. In diesem Zusammenhang sind auch die Ziele, sowie das Resumee der Sozialraumanalyse zu verstehen, welche personale und kollektive Veränderungen in den Vordergrund stellen. Durch die Überlagerung der Personalen Ressourcen mit den diagnostizierten Raumressourcen im Lendlabor werden die vorhandenen Potentiale deutlich. Einige dieser entdeckten Potentiale werden im Zuge der Szenarien diskutiert und forcieren ein Umdenken hinsichtlich Sozialstaat und den Top-Down Strategien. Das soziale Kapital soll durch das Vernetzen der Bewohner und vor Ort agierenden Personen aktiviert werden, und dahingehend eine Verbesserung im öffentlichen Raum ermöglichen.

Durch kleine und unterschiedliche Aktionen im Stadtraum können Schritte zu einer Verbesserung der Lebensqualität vor Ort erzielt werden. Das Aneignungspotential aufzuzeigen und dadurch ein buntes Patchwork von Netzwerken und Synergien im Bestand zu stimulieren ist das Ziel der Szenarien.

Im Zuge des new urban governance spricht Häußermann von einer Strategie der Stadtentwicklung und der Auflösung von Grenzen zwischen Fachressorts bzw. Dezernaten. Dadurch sollen sowohl öffentliche als auch nicht- öffentliche Akteure in Entscheidungen der Verwaltung eingebunden werden, um Synergieeffekte zu ermöglichen. Auf der Ebene der Gesamtstadt geht es vielmehr darum Geldströme gezielt in benachteiligte Gebiete umzulenken und Kooperationen zwischen verschiedenen Ämter, Vertretern von Arbeitsamt, Privatwirtschaft, Verbänden, Vereinen, Universitäten uvm. umzusetzen. Darüberhinaus müssen die Rahmenbedingungen `von oben` so verbessert werden, dass die bestehenden Ressourcen leichter `von unten` aktiviert und genutzt werden können. In diesem Sinne geht es sowohl um die Aktivierung der menschlichen, als auch um die räumlichen Ressourcen für neue Strategien im Stadtbau in Lend. ¹

¹ Heringer, Norbert. (2005): Sozialräumliche Arbeit und Empowerment. Plädoyer für eine Ressourcenperspektive, <http://www.empowerment.de/materialien/materialien_4.html>, in: <www.empowerment.de>, 15.01.2012

SZENERIE LENDLABOR
BASIEREND AUF EMPIRISCHER FORSCHUNG

SZENARIEN ...

Die Szenarien basieren auf den Erkenntnissen der empirischen Forschung und versuchen, Visionen für mögliche Entwicklungen aufzuzeigen. Die Handlungsempfehlungen die aus der Sozialraumanalyse hervorgegangen sind, sowie die strukturellen Maßnahmen werden in den Szenarien in Verbindung mit passenden Raumressourcen aus dem Katalog zu Projekten konzipiert.

Maßgebend dafür ist ein Perspektivenwechsel, denn während der Feldforschung wurde der Analyse Raum aus der Froschperspektive betrachtet, für die Analysen der sozialen und ökonomischen Situation wurde er jedoch aus der Vogelperspektive analysiert. Für die Szenarien wurde der Stadtraum nun wieder auf Augenhöhe durch die Normalperspektive mit den Akteuren und Gebäuden im Stadtgefüge betrachtet.

Die Raumressourcen aus dem Katalog sollen als LABOR im Stadtgefüge benutzt werden, um ein Experimentieren mit Nutzungen und Möglichkeiten aufzuzeigen zu können. Die Vielfalt der gefundenen Raumressourcen spannt ein beinahe uneingeschränktes Experimentierfeld auf, in welches Nutzungen und Strukturen immer wieder REVERSIBEL IMPLEMENTIERT werden können und somit das Testen und Probieren als Strategie in der Stadtplanung möglich werden kann.

Um dies zu ermöglichen müssten sich allerdings die Verantwortlichen der Stadtpolitik /Planung dazu bekennen, dass der aktuelle Diskurs viel mehr über das Weiterbauen bzw. das Organisieren der vorhandenen Strukturen zu einem funktionierenden, ökologischen Organismus geführt werden muss. Dieses Bekenntnis, sowie die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten einer Veränderung werden in dem folgendem Kapitel des "LEERSTANDSDISKURSES" formuliert.

“Ressourcen sind der Stoff, aus dem Zukunft gemacht wird. Auch die Stadt ist Ressource, eröffnet sie doch vielfältige Möglichkeiten: für jeden Einzelnen und für die Gesellschaft als Ganzes. Doch die Ressource Stadt ist nicht unerschöpflich. Nur wenn sie nachhaltig eingesetzt wird und nicht nur kurzfristigen und partikularen Interessen dient, kann sie auch die Bedürfnisse zukünftiger Generationen erfüllen. Daher wird die größte Herausforderung an den zeitgenössischen Städtebau sein, die Stadt selbst als regenerativen Kreislauf zu planen – also nicht nur hinsichtlich der Gestaltung ihrer räumlich-ästhetischen Qualitäten, sondern auch ihrer zeitlichen Entwicklung.”¹

LEND hat das Potential als Labor für die Stadt benutzt zu werden!

Einerseits aufgrund der vorhandenen Raumressourcen bzw. Konversionsflächen und andererseits aufgrund der optimalen innerstädtischen Lage. Die Mauer, der Mühlengang, das heterogene Stadtgefüge, die vielen Mischnutzungen, das Bahnnetz, die Straßenbahn uvm. - das sind alles Elemente der Stadt, welche es ermöglichen, diverse Nutzungen im Stadtlabor zu testen und somit neue Erfahrungen und Erkenntnisse für die gesamte Stadt Graz sammeln zu können.

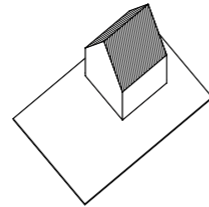
Die Metamorphose von bisher passiven Ressourcen, zu für die Stadt produzierenden reaktiven Räumen aufzuzeigen, ist das Ziel der SZENARIEN im Projekt LENDLABOR. Diese sollen Möglichkeiten diskutieren und Synergien zwischen Bedürfnissen der Menschen und dem städtischen Kontext ermöglichen.

¹ Rieniets, Tim u.a. (Hg.): Die Stadt als Ressource. Konzepte und Methoden für Städtebauliches Entwerfen. ETH Zürich, 2012. <<http://www.jovis.de/index.php?idcatside=3348&lang=1>>, in: <http://www.jovis.de>, 27.10.2011.

LEERSTANDSDISKURS

erst das genaue Erforschen und Wissen über die vorhandenen Potentiale ermöglicht eine Diskussion über Leerstand bzw. damit einhergehend auch eine sinnvolle Stadtentwicklung

LEERSTAND > RAUMRESSOURCE



VERMITTELN der RAUMRESSOURCEN

Das Interesse an leerstehenden Flächen ist grundsätzlich sehr groß, vor allem für sogenannte Raumpioniere, insbesondere für Feste oder temporäre Aktivitäten. Der Fokus auf temporären Zwischennutzungen kann für eine positive Standortentwicklung bzw. Aufwertung unterstützend wirken. Dies müsste allerdings ebenfalls von seiten der Stadtplanung / Stadtentwicklung durch gezieltes Marketing unterstützt werden und dahingehend auch öffentlich diskutiert werden, um überhaupt erst ein Bewusstsein innerhalb der Bevölkerung zu generieren.

ZWISCHENNUTZUNGEN können eine Aufwertung der Immobilie an sich und auch eine Verbesserung im näheren Umfeld bewirken. Dadurch besteht die Möglichkeit, eine Adresse eines Ortes zu kreieren, welcher bisher nicht wahrgenommen wurde. Bezogen auf die Größe des Analysebereichs könnten bereits ein paar solcher Zwischennutzungsprojekte in Verknüpfung mit `social empowerment` eine große Auswirkung mit nur minimalen Interventionen bewirken. Dies sollte natürlich nur in einem gewissen Rahmen passieren, da einem Gentrifizierungsprozess gegengesteuert werden sollte.

Als Beispiel könnte hierbei die ANNENPASSAGE erwähnt werden, welche seit längerem Zeitraum in den oberen Geschäftsfloors keine neue Nutzung erfährt. Für diese Räume, welche ohne größere Umbauten verwendet werden könnten, würde sich das Konzept der Zwischennutzung durchaus anbieten. Vielleicht kann auch auf langfristige Sicht eine neue Strategie für diese Immobilie gefunden werden, welche das Hauptaugenmerk nicht auf Konsum ausrichtet, sondern alternative Konzepte anbietet.¹

ENTSTEHUNG DER RAUMRESSOURCEN

Leerstehende Gebäude und Brachen stehen in direktem Kontext zu den lokalen und regionalen, manchmal auch internationalen ökonomischen Bedingungen. In den meisten Fällen stellen diese die Folgen von lokalen Wirtschaftskrisen, ökonomischem Strukturwandel oder auch Immobilienspekulationen dar.²

Generell sind die Raumressourcen in unterschiedliche Kategorien einzuteilen und daher auch jeweils aus anderen Gründen leerstehend. In Graz ist kein genereller Strukturwandel im Gange, wie dies beispielsweise in anderen Städten Ostdeutschlands der Fall ist. Vielmehr sind diese entdeckten Räume Überbleibsel aus ehemaligen größeren Gewerbeflächen oder sind aus privaten Gründen leerstehend, weil mehrere Besitzer aufgrund von Erbe Anspruch haben, über zu wenig Eigenkapital verfügen oder zu geringe Wirtschaftlichkeit bei einer Renovierung herrscht.

Die besondere Situation dahingehend ist aber vor allem, dass 57.692m² in einem zentrumsnahen Bezirk, welcher von einem eher schlechten Image, "der Murvorstadt" oder "dem Glasscherbenviertel"

¹ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin(Hg.) 2007, 22.
² Vgl. Dissmann 2011, 96.

geprägt ist, frei stehen, allerdings hohes Potential für eine zukünftige Stadtentwicklung von Graz aufweist.

Alle Leerstände und Brachen gemeinsam stellen demnach Lücken im Stadtgefüge dar, welche wahrscheinlich ohne konkrete Nutzungsvorschläge oder ohne Initiative der Stadtentwicklung bzw. privater Initiativen nicht wieder aktiviert werden können und dadurch einerseits langsam verfallen und andererseits ungenutzte Potentiale darstellen.

Leere im Grazer Kontext entstand bzw. entsteht oftmals durch kleinere Strukturbrüche. Als ein Beispiel einer solchen Entwicklung kann die Errichtung von Shopping Centern an der Peripherie der Grazer Stadtlandschaft erwähnt werden, welche die Kaufkraft im innerstädtischen Bereich, sowie viele kleinere Infrastrukturen durch die Zentralisierung abgezogen haben. Dazu zählen vor allem Seiersberg, Center West, Murpark, Citypark und Shopping Nord, welche nun mehr am Rande der Stadt platziert sind und viele kleine dezentrale Versorgungsstrukturen für die Betreiber nicht mehr rentabel machten. Aus diesem Grund, gekoppelt mit vielen anderen Umbrüchen, entstanden vor allem in innerstädtischen Lagen viele Leerstände. Am Beispiel der Annenstraße und in Verbindung mit der Geschichte der Annenpassage ist dies eindeutig illustriert.

Der Abzug der Geschäfte der ehemaligen Prachteinkaufstraße und der damit einhergehende Geschäftsflächen - Leerstand zeigt sehr deutlich wie schnell sich das Bild eines Ortes transformieren kann, was ein ökonomischer als auch sozialer Wandel mit sich bringen kann.

Im Zuge der Arbeit soll der kulturelle Bedeutungsgehalt solcher Räume für die Gesellschaft verdeutlicht und mit Hilfe von Szenarien neue Möglichkeiten für bestimmte Situationen aufgezeigt werden.

Der Übergang von einem GENUTZTEN zu einem UNGENUTZTEN RAUM passiert oftmals schleichend und ist daher meist nicht datierbar. Eine neue Nutzung könnte generell schneller gefunden werden, je schneller bekannt wird, dass eine Realie leer wird oder zumindest für einen gewissen Zeitraum noch ungenutzt sein wird. Zukünftig sollte langer Leerstand durch den KATALOG DER RAUMRESSOURCEN und durch ein aktives Beobachten des Marktes gezielt vermieden werden.

PROBLEME, WELCHE MIT DEM LEERSTAND EINHERGEHEN ...

Leerstehende Geschäftsflächen und Gebäude stellen dunkle Lücken im Stadtgefüge dar und weisen automatisch auf eine wirtschaftlich schlechtere Gegend hin, wodurch ein Gefühl von UNSICHERHEIT VERMITTELT WIRD.³

Durch das Leerstehen bzw. das Nichtrenovieren von Objekten wird der VERFALL BESCHLEUNIGT und sowohl denkmalgeschützte, als auch andere erhaltenswerte Objekte werden somit der Natur überlassen. Das Image eines Stadtteils wird durch viele Leerstände nicht gefördert und führt, wie man am Beispiel Lend insbesondere im Norden des Betrachtungsraums, deutlich beobachten kann zu einem schlechten Ruf und zugleich zu einem starken Zuzug von sozial schwächer gestellten Personen. Dies mündet, längerfristig betrachtet, in eine SOZIALE SEGREGATION innerhalb einer Stadt führt und kann nur durch großes finanzielles und soziales Engagement wieder behoben werden.

"Die Konzentration auf Benachteiligte wirkt sich zusätzlich benachteiligend für die Bewohner aus, arme Viertel machen die Bewohner ärmer, verfestigen die soziale Ungleichheit nicht nur, sondern verschärfen sie auch"⁴

Darüberhinaus sind die meisten Objekte aus dem Katalog in einem schlechten baulichen Zustand, da oftmals seit Jahren keine Investitionen mehr getätigt wurden, folglich wurden Renovierungen und Umbauten nicht mehr ökonomisch.

Vor allem bei Objekten, welche eine SCHLÜSSELFUNKTION FÜR DAS STADTBILD DARSTELLEN, ist es wichtig, für die ERHALTUNG DES "KOLLEKTIVEN GEDÄCHTNISSES"⁵ zu sorgen.

³ Vgl. Dissmann 2011, 99.

⁴ Häussermann/Siebel 2004, 150.

⁵ Vgl. Halbwachs 1925, 60.

Die Bildung einer Basis für eine zukünftige Entwicklung sollte im Vordergrund stehen, sodass die interessante historische Substanz, sowie die heterogene Struktur des Stadtviertels mit seiner von industriellen und gewerblichen Nutzungen geprägten Geschichte, auch in einigen Jahren noch spürbar ist und dem Viertel sein einzigartiger Charme erhalten bleibt.

Im Zuge der Vorträge bei den **“experiment days”** fand unter anderem ein Vortrag über ein laufendes Forschungsprojekt an der TU Wien zum Thema Perspektive Leerstand statt.

Da noch keine Ergebnisse von der Forschung publiziert wurden, werden im folgenden Absatz einige wichtige Schlagworte aus dem Vortrag zitiert, um vor allem die Rolle der Stadtplanung im Leerstandsdiskurs zu verdeutlichen.

Die Ästhetik des Temporären, sowie die Gestaltung von Freiraum oder auch eine langfristige Nutzung von **MÖGLICHKEITSRÄUMEN** kann der Umgang mit Leerstand bieten. Der Raum kann für Experimente genutzt werden, einen soziokulturellen Mehrwert generieren und neue Innovationen unterstützen.

Für die **STADTEILPLANUNG** ist vor allem ein **NEUES PLANUNGSVERSTÄNDNIS** im Umgang mit Leerstand nötig.

Auf der Ebene der Akteurinnen kann die Stadt vor allem durch die Förderung von Kleinunternehmen unterstützend wirken. Im Bezug auf das Quartier kann dies eine qualitative Verbesserung der Lebenslagen der Menschen vor Ort bedeuten, jedoch fern von Aufwertung und Verdrängung von sozial schwachen Gruppen, denn dahingehend werden oftmals die Handlungsstrukturen gegen **GENTRIFIZIERUNG** noch viel zu wenig reflektiert. In erster Linie gehen sie von einer schnellen Aufwertung der städtischen Oberflächen aus und nicht von einem sozialen und verantwortungsbewussten Umgang mit den vor Ort lebenden Menschen.

SITUATION IN GRAZ

Vom Grazer Stadtplanungsamt wurde bisher keine Auswertung über Leerstand im Stadtraum durchgeführt, da dieses Thema aus Gründen des Datenschutzes nicht bearbeitet wurde.

Um den bestehenden Leerstand flächendeckend feststellen zu können, sowie das Bewusstsein vom negativen Bild zur Ressource zu transformieren, müssen Strategien und **RAHMENBEDINGUNGEN** von seiten der Stadtpolitik definiert werden, welche eine Instrumentalisierung auch aus rechtlicher Sicht ermöglichen. Weiters sollen, ja sogar müssen sie Anreize für Eigentümer darstellen.

Möglichkeiten dafür wären beispielsweise:

- > rechtliche Rahmenbedingungen für die Erhebung/ **MELDUNG VON LEERSTAND**
- > die gezielte Erhöhung der **BEBAUUNGSDICHTE DER LEERSTÄNDE**
- > Förderungsmöglichkeiten durch **MIKROKREDITE**
- > die Ausarbeitung eines **MIETVERTRAGS FÜR TEMPORÄRE NUTZUNGEN**, welcher nicht nur kurzfristigeres Handeln ermöglicht, sondern auch eine rechtliche Absicherung und Basis für Besitzer und Akteure darstellt.

Die **EIGENTÜMER UND DIE POLITIK** an sich stellen im gesamten Diskurs jene **SCHLÜSSELFIGUREN** dar, welche durch Kommunikation erst die Aneignung der Raumressourcen von Akteuren, sowohl auf temporärer, als auch auf langfristiger Basis ermöglichen können.

Eine rege **DISKUSSION IN DER ÖFFENTLICHKEIT**, zum Beispiel durch Zeitungsartikel oder durch eine Informationsbroschüre zum Thema Leerstand wären erste Schritte sich dieser Problematik anzunähern und dazu auch eindeutig Stellung zu beziehen.

Ganzheitlich betrachtet sollten, sofern Immobilien ihre Nutzung verlieren, diese unmittelbar danach in den Katalog aufgenommen und weiters sollte versucht werden, zukünftige Nutzungen zu diskutieren.

Das Instrument des Katalogs kann natürlich nur nachhaltig funktionieren und erfolgreich umgesetzt werden, wenn die Stadt genau weiß, welche Nutzungen an bestimmten Orten fehlen.

Durch diesen Vorteil des Wissens (Bedarf und Nachfrage an Raum gekoppelt mit dem Katalog der Raumressourcen) könnten nachhaltige Synergien entstehen und völlig neue Konzepte für Nutzungsüberlagerungen organisiert werden.



> BEKENNTNIS von seiten der STADTPLANUNG / POLITIK

Um einen **KREATIVEN UMGANG MIT LEERSTAND** zu ermöglichen, muss sich die Stadt im Kontext von Solidarität und im Gegensatz zum Geschäft eindeutig positionieren und sich dahingehend bekennen zu:

> kommunikativen und kooperativen Planungsprozessen (**urban governance**)

> einer **integrierten Planungsauffassung**

> eine Forchierung auf **partizipatorische Ansätze**
(Information - Mitbestimmung - Selbstorganisation - “Social Empowerment”)

> einer moderierenden und **vermittelnden Funktion** durch die Stadtplanung

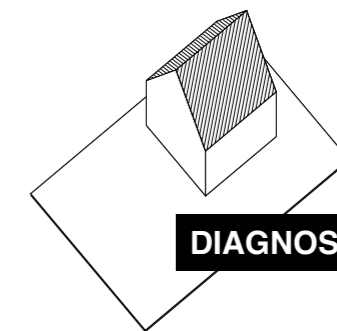
> einer Offenheit von Planungsprozessen

> “Räume öffnen” / **“offene und flexible Räume anbieten”**
(Experimente, Temporalität, flexible Vereinbarungen über Nutzungsrechte)

> Managment von Leerstand!?

Diagnose und Vermittlung von Leerstand koordinieren im Zuge der Erhebung der Daten und Verwaltung einer Datenbank (GIS)

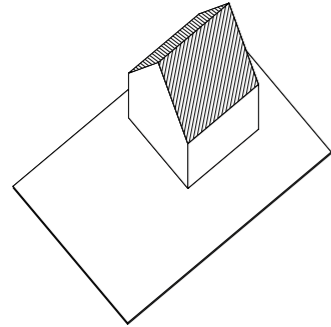
> **Austausch und Kommunikation auf gesamtstädtischer und gesellschaftspolitischer Ebene**



Die Idee einer Meldungspflicht für Leerstand ermöglicht, genaue Daten über vorhandene Raumressourcen zu sammeln und ein nachhaltiges Leerstandsmanagement als Instrument der Stadtplanung zu organisieren.

Der Raumressourcenausweis sollte eine bauliche Zustandsbeschreibung des jeweiligen Objekts beinhalten, um gezielt kurzfristiges Handeln bzw. Vermitteln zu ermöglichen. Für die weitere Entwicklung der Szenarien, folgend aus den Ergebnissen der empirischen Recherche, wird der Raumressourcenkatalog als wichtige aber nicht zwingende Rahmenbedingung formuliert. Generell ist es wichtig, sich mit den vorhandenen Ressourcen der Stadt zu beschäftigen und diese effizienter zu nutzen, um dem horizontalen Flächenverbrauch am Stadtrand zukünftig zu minimieren.

RAUMRESSOURCE * **XXX**



Bahnhofsgürtel 8020 Graz
ADRESSE
MAX MUSTERMANN
EIGENTÜMER
2008
LEERSTAND SEIT
16
KATALOG NR

1. LAGE

1.1 ADRESSE Bahnhofsgürtel 8020 Graz
1.2 MAKRO STANDORT Ballungsraum wachsend
1.3 MIRKO STANDORT Stadtzentrum (Hauptbahnhof)
1.4 NUTZUNG Shopping Center

2. BESTAND

2.1 BAUJAHR 1960
2.2 GESCHOSS BGF 2530 m2
GRUNDSTÜCKFLÄCHE
2.3 LICHTER RAUMHÖHEN 4,0 m
2.4 GESCHOSSANZAHL 3 Geschosse
2.5 BEBAUUNG geschlossene Bebauung
2.6 KONSTRUKTION Stahlbetonskelettbau
2.7 TREPPENHAUS offenes, innenliegendes Treppenhaus mit Atrium
2.8 BRANDSCHUTZ Brandschutzanforderungen erfüllt
2.9 UNTERGESCHOSS / KELLER Verkaufsräume
2.10 DECKE Stahlbetonträgerdecke
2.11 DACH Flachdach
2.12 AUSSENWAND nicht gedämmt
2.13 KONSTRUKTIVE EINTEILUNG tragende Außenwand und Stützen
2.14 HINTERLÜFTETE FASSADE nein
2.15 FENSTERGLAS VSG
2.16 HEIZUNGSANLAGE Fernwärme
2.17 AUFZUG / SCHÄCHTE vorhanden und funktionsfähig
2.18 AUSRICHTUNG DES GEBÄUDES Ost West

3. BAURECHT

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN vorhanden
3.2 BEBAUUNGSDICHTE GEMÄSS BAURECHT / VORHANDENE 1,2 / 0,9 BD
3.3 DENKMALSCHUTZ denkmalwürdig

4. SCHADENSANALYSE

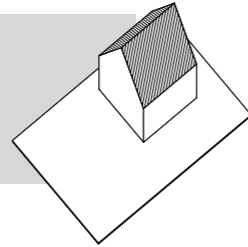
4.1 FUNKTIONSFÄHIGKEIT volle Funktionsfähigkeit
VOLLE FUNKTIONSFÄHIGKEIT
GUTER ERHALTUNGSZUSTAND
KEINE / NUR UNBEDeutENDE MÄNGEL unbedeutende Mängel
KEINE SCHÄDEN
4.2 SCHADSTOFFE (ASBEST, FORMALDEHYD ETC.) nicht bekannt
4.3 MIKROBIELLE SCHÄDEN kein Befall
4.4 DURCHFUCHTUNG keine Durchfeuchtung

5. MASSNAHMEN bei UMNUTZUNG

A	GROSSE RENOVIERUNG	B
B	KLEINER UMBAU	bei neuer Nutzung kleine
C	ABRISS	Adaptierungsarbeiten notwendig

5.1 RÜCKBAU --
5.2 ROHBAU + ERSCHLISSUNG --
5.3 ROHBAU KONSTRUKTION --
5.4 ROHBAU ERWEITERUNG --
5.5 DACH --
5.6 FASSADE neue Fassadengestaltung
5.7 AUSBAU --
5.8 AUSBAU TGA - HEIZUNG ? --
5.9 ENERGIEKONZEPT - VERBRAUCH --

WELCHE RAUMRESSOURCEN KÖNNEN NUN FÜR DIE SZENARIEN VERWENDET WERDEN?



IDEE FÜR NEUE NUTZUNG BEREITS VORHANDEN



47.507 m² RAUMRESSOURCEN

- 01 NEUBAUGASSE 47
- 05 BIENENGASSE 40 HACKHERGASSE 2
- 10 GRÜNE GASSE
- 18 BAHNHOFSGÜRTEL HALLE 3
- 20 BABENBERGERSTRASSE 88 / MARIENGASSE
- 25 JOSEFIGASSE 73
- 30 FLOSSLENDSTRASSE 9
- 41 KALVARIENBERGSTRASSE 15
- 43 KALVARIENBERGSTRASSE 4

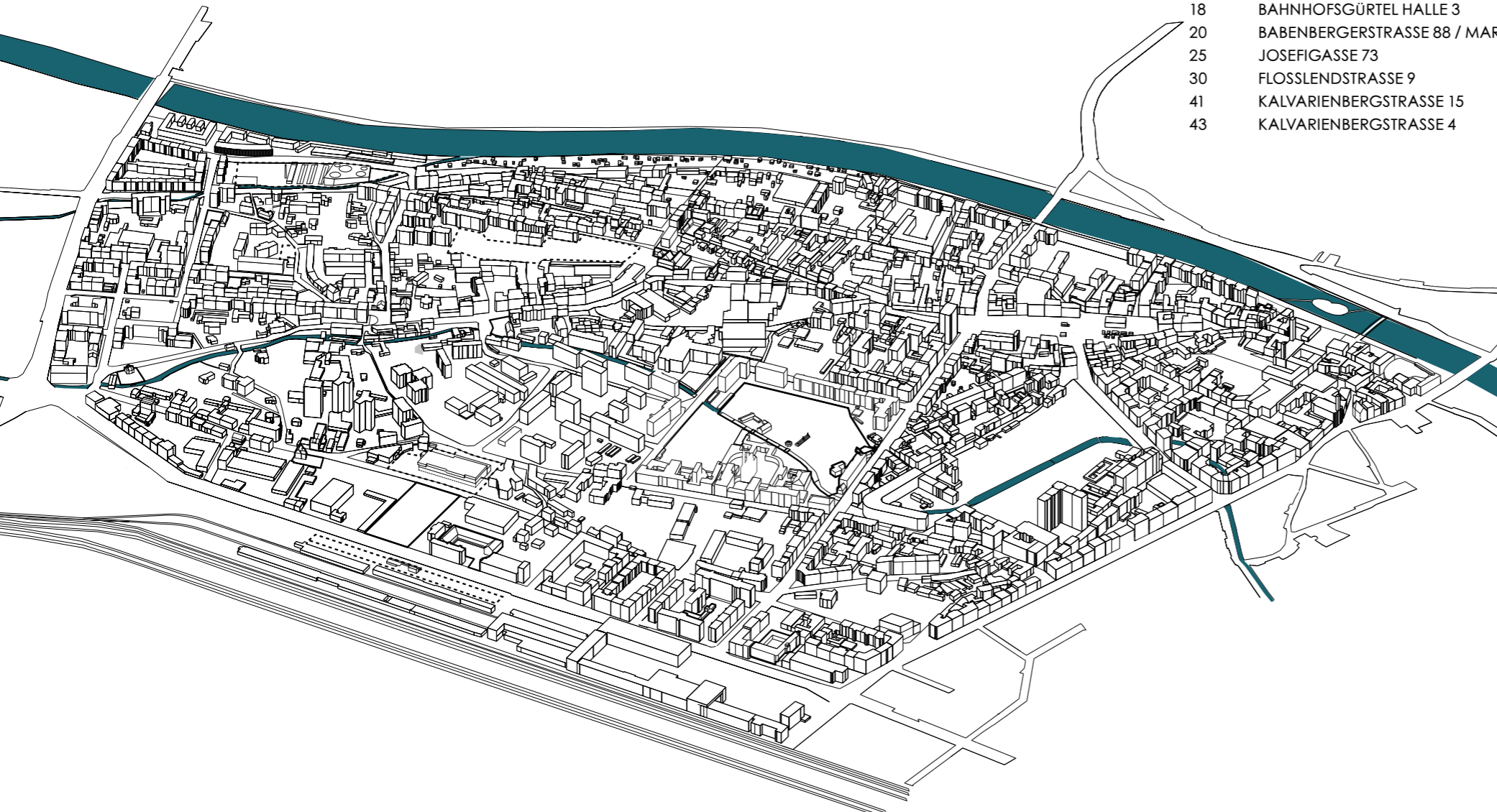


VERWERTBARE FLÄCHEN FÜR SZENARIO



57.692 m² RAUMRESSOURCEN

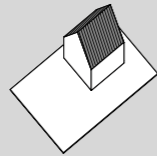
- 02 NEUBAUGASSE 55
- 03 NEUBAUGASSE 66
- 04 ZEILERGASSE 55
- 06 ZEILERGASSE 32
- 07 GRÜNE GASSE 7
- 08 GRÜNE GASSE 9-15
- 09 GRÜNE GASSE 17
- 11 KEPLERSTRASSE 114
- 12 HACKHERGASSE 46
- 13 BABENBERGERSTRASSE 107
- 14 BABENBERGERSTRASSE 104
- 15 BABENBERGERSTRASSE 119
- 16 ANNENPASSAGE
- 17 BAHNHOFSGÜRTEL 5
- 19 BABENBERGERSTRASSE 75
- 21 GHEGAGASSE- BABENBERGERSTRASSE
- 22 ANNENSTRASSE 24A
- 23 WIENERSTRASSE 57
- 24 WIENERSTRASSE 74
- 26 LENDKAI 23
- 27 LENDKAI 25
- 28 LENDPLATZ 43 - FELLINGERGASSE 12
- 29 FELLINGERGASSE 8-10
- 31 WIENERSTRASSE 12
- 32 WIENERSTRASSE 183
- 33 GRIMMGASSE / KALVARIENBERGSTRASSE 41
- 34 SIGMUNDSTADL 36
- 35 MÜHLGANG 12A
- 36 SIGMUNDSTADL 9
- 37 SIGMUNDSTADL 13
- 38 SIGMUNDSTADL 43A
- 39 LENDPLATZ 40 - NEUBAUGASSE 2
- 40 KALVARIENBERGSTRASSE 32 - DORNGASSE 2
- 42 AUSTEINGASSE 13



RAHMENBEDINGUNGEN + AKTEURE

Unter welchen Rahmenbedingungen können die aus der empirischen Forschung folgenden Handlungsempfehlungen umgesetzt werden? Wer sind die Akteure, welche Interessen vertreten diese und welche Ausgangsposition müssen diese beziehen, um SZENARIEN zu ermöglichen?

AKTEURE + RAHMENBEDINGUNGEN ZUR UMSETZUNG DER SZENARIEN



STADT GRAZ



EIGENTÜMER



GEWERBETREIBENDE



ÖFFENTLICHE AKTEURE



BEWOHNER



PRIVATER INITIATOR

WER

Alle Einrichtungen, welche aus öffentlichem Interesse vonseiten der Stadt aus der Vogelperspektive agieren.

Besitzer der jeweiligen Raumressourcen, welche oftmals nicht vor Ort leben.

Beschreibt jene Akteure, welche vor Ort ihren Arbeitsplatz haben, entweder ein Gewerbe oder eine Dienstleistung betreiben. Beispiele sind hierfür die Milchpause, die Modellschule, die Trafik, Spar, etc.

Fasst alle Akteure zusammen, welche bisher im Raum agieren und im öffentlichen Interesse handeln. Dazu zählen, die Volksschule, die Hauptschule (NMS), der Hort, das Jugendzentrum, die Mosaikschule und die dazugehörigen Lehrer.

Diese Kategorie beschreibt jene Menschen, die vor Ort wohnen und von der bestehenden Infrastruktur Gebrauch machen.
> BEVÖLKERUNGSDEMOGRAFIE: großer Anteil an Kindern, Ausländern und ältere Personen

Diese Gruppe beinhaltet alle Personen, welche Ideen für neue Projekte haben, jedoch über keine Orte zur Umsetzung der Idee verfügen.

SPEZIFISCHES INTERESSE

- mit wenig Geld und ohne großen Aufwand viel verändern
- Imagewechsel und Aufwertung, aber keine Gentrifizierung

- mit wenig Geld und ohne großen Aufwand Renovierung bzw. neue Nutzung integrieren
- möglichst hohe Rendite und gute Vermietbarkeit
- Ansprechpartner für Vermittlung und Förderungen fehlen

- Imagewandel und Aufwertung für mehr Laufkundschaft
- bessere Infrastruktur vor Ort, wie Restaurant und Café für angenehmere Arbeitssituation

- Imagewandel und Aufwertung
- bessere Infrastruktur vor Ort, wie Restaurant und Café für Mittagspause und als Treffpunkt
- Ansprechpartner und Vermittler vor Ort fehlen und würden für die Vernetzung mit den Eltern hilfreich sein

- Imagewandel
- bessere Wohnqualität bei gleichem Mietpreis
- Verschönerung und Aufwertung des öffentlichen Raums
- mehr Infrastruktur vor Ort

- eine eigene Idee verwirklichen
- verfügt über dementsprechende Ausbildung und Befugnis
- sucht nach den richtigen Rahmenbedingungen für eine Umsetzung

RAHMENBEDINGUNGEN

> Vermittlerposition und Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung stellen (> eventuell durch ein STADTEILBÜRO)
> Interessensbekundungsvermittlung
> SOCIAL EMPOWERMENT-Initiative
> Rahmenbedingungen für RAUMRESSOURCENAUSWEIS schaffen
> Mietvertrag-Modelle für Zwischennutzungen anbieten
> Mikrokredite + Förderungen bei Ressourcenverwertung

> RAUMRESSOURCENAUSWEIS ausfüllen und einreichen
> Bewusstsein zum Verändern und Wiedernutzen des Gebäudes schaffen

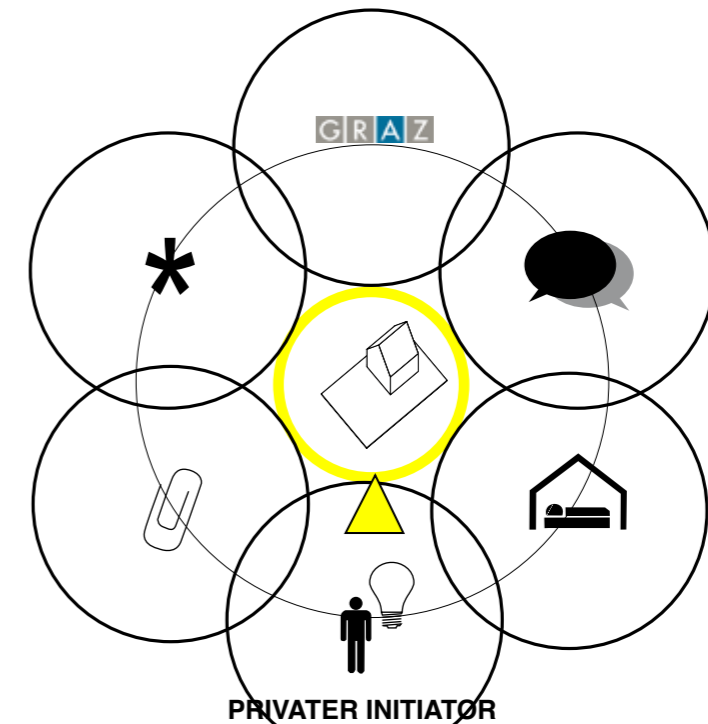
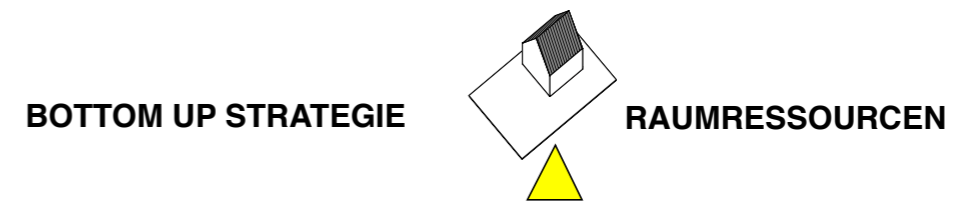
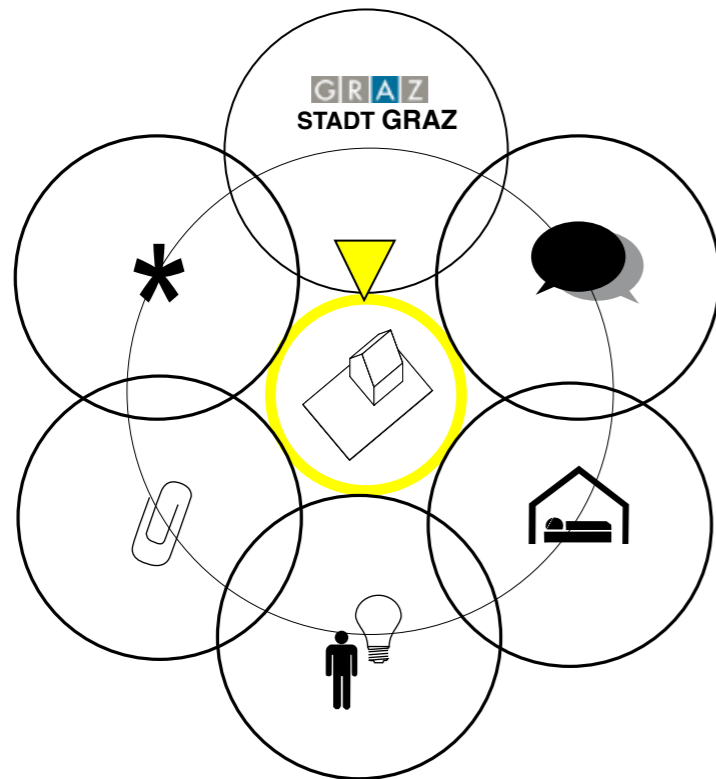
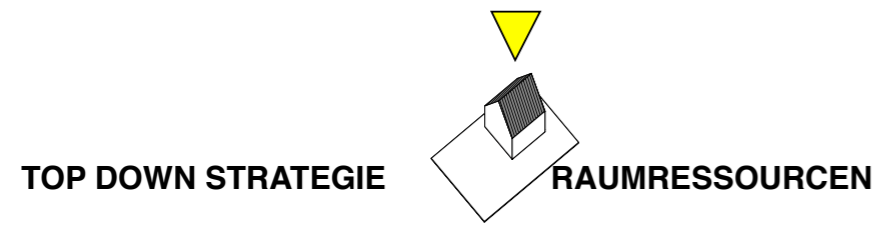
> mehr mit den vorhandenen Strukturen vor Ort arbeiten für eine bessere Vernetzung
> durch Vergabe von Mikrokrediten die Neugründung von Klein und Mittelunternehmen, oder Dienstleistern fördern

> Arbeit im öffentlichen Raum erweitern und transparenter gestalten
> MEHRFACHNUTZUNGEN von Flächen (wie Sportplätze, Turnsäle etc.) durch Stadtteilbüro vermitteln und organisieren
> FESTSAAL wieder der Schule zugänglich machen

> sollen die Infrastruktur vor Ort unterstützen
> mehr Verantwortung übergeben an die Bewohner
> SOCIAL EMPOWERMENT Initiative > Selbstverwaltung Fröbelpark und Grünflächen

> verwendet für die geeignete Standortsuche den Katalog der Raumressourcen
> braucht Unterstützung durch MIKROKREDITE / Förderungen für die Finanzierung
> kann durch das INTERESSENSBEKUNDUNGSVERFAHREN Partner für das Projekt finden
> soll im Zuge der Umsetzung auch eine positive Auswirkung auf die Nachbarschaft erzielen
> Einbindung der Menschen vor Ort
> GEMEINWOHLÖKONOMIEN sollen forciert werden

**STRATEGIEN und PROZESSE
ZUR UMSETZUNG DER SZENARIEN**



ZIELE DER SZENERIE

BASIEREND AUF EMPIRISCHER FORSCHUNG

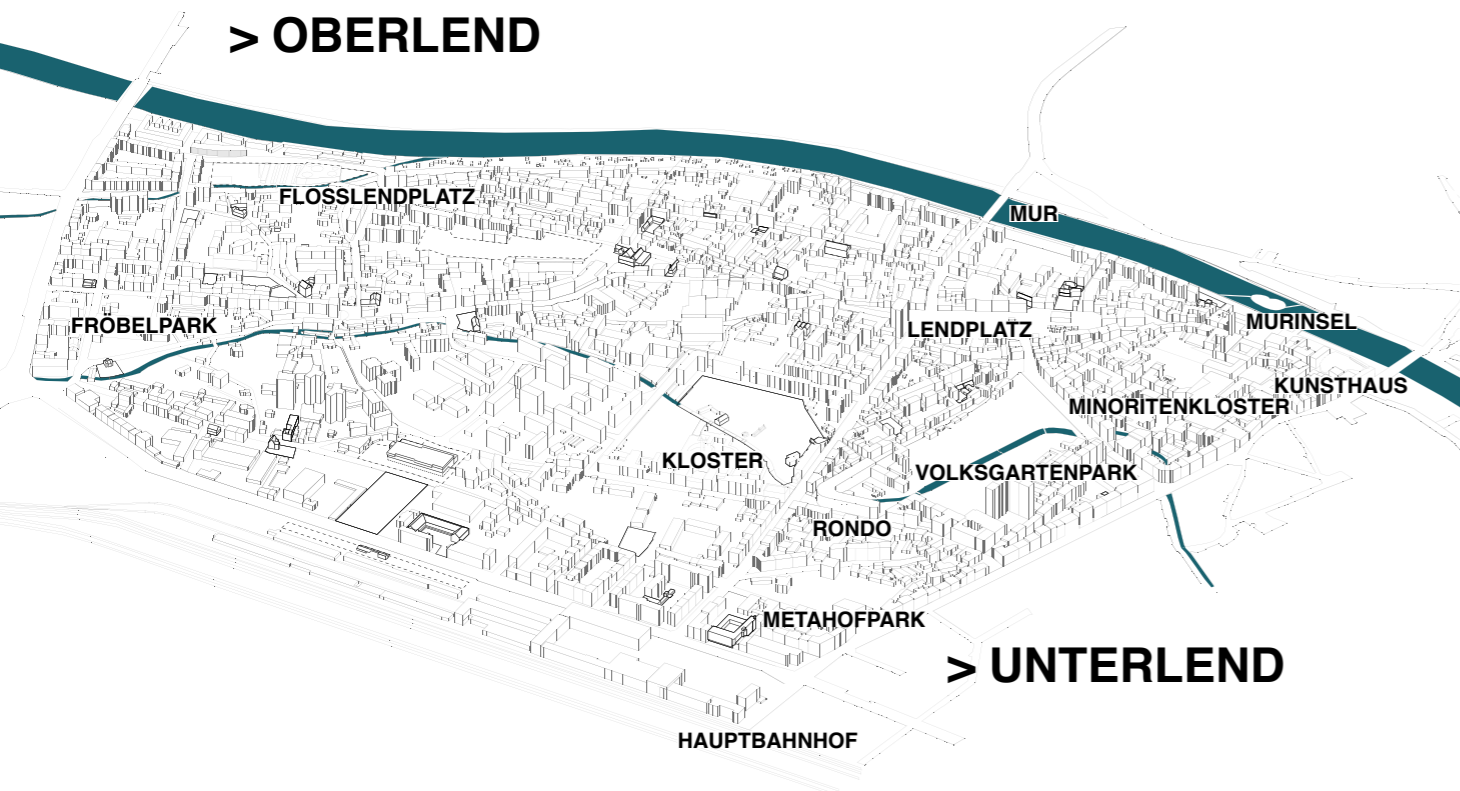
Die Ziele fassen die Erkenntnisse aus den Kapiteln der Historie, der sozialen Faktoren, der Ökonomie und der Beobachtungen im Betrachtungsraum des Lendlabors mit Hilfe prozessorientierter Kreisdiagramme zusammen. Diese werden der Übersichtlichkeit wegen in Gruppen zusammengefasst, wobei diese Erkenntnisse erst aus der Überlagerung aller Daten gewonnen werden konnten und somit jede Aussage in direkter Verbindung mit anderen steht.

> Situation LENDLABOR > Global/Lokal > Strukturraum > Sozialraum

SITUATION "OBER vs. UNTERLEND"

LENDLABOR
A = 1 700 000 m²

RAUM RESSOURCEN VERWERTBAR
A = 57.692 m²



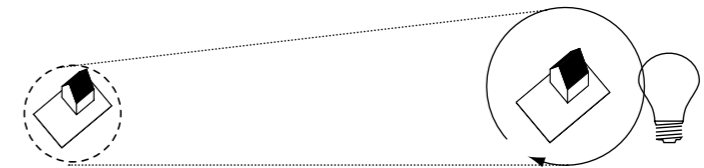
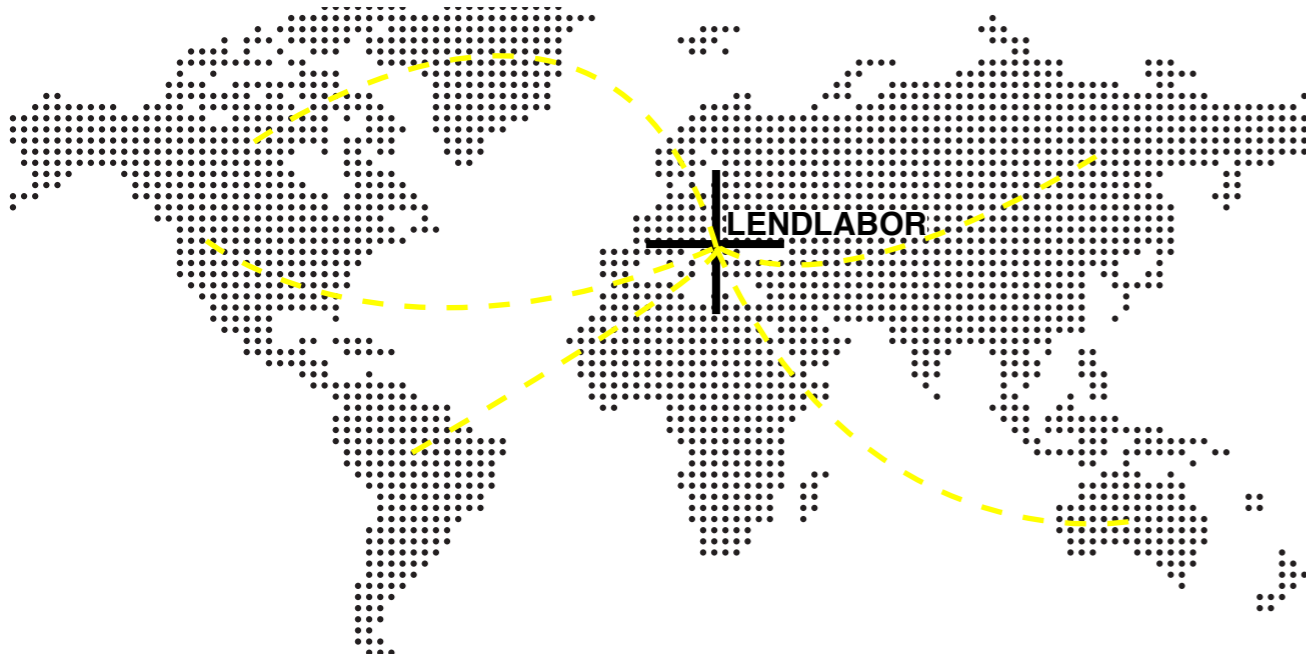
> "OBER LEND" ^{HÖHER HANDLUNGSBEDARF} **VS.** > "UNTER LEND" ^{GERINGER HANDLUNGSBEDARF}

- > heterogen gewachsenes Strukturgebiet entlang dem Mühlgang
- > Mischung von dichten Wohnblöcken und Gewerbegebiet
- > kaum Identifikationsräume vorhanden
- > Platzanalyse > nur Floßleindplatz als PLATZ definiert
- > nur minimale Nahversorger - Infrastruktur, speziell am einzigen öffentlichen Park Fröbelpark >> nur Kiosk (Milchpause) und RUSSE, ansonsten keine öffentlichen, sozialen Treffpunkte
- > trotz der hohen Einwohnerdichte (vor allem zwischen Grimmigasse und Bienengasse) existieren kaum soziale Einrichtungen
- > hoher Einwohneranteil mit Migrationshintergrund

- > innerstädtisches Gebiet >> viele Blockrandbebauungen mit Innenhöfen
- > geprägt von zwei Hauptverkehrsachsen: Annenstraße und Keplerstraße, zum Hauptbahnhof führend
- > Lendplatz als wichtiger Verteiler
- > momentan von vielen leerstehenden Geschäftsflächen geprägt.
- > gute Infrastruktur - Straßenbahn und Busnetz
- > viele Nahversorger und soziale Einrichtungen
- > Gentrifizierung im Bereich Kunsthaus - Mariahilferplatz
- > Drogenumschlagplätze vor allem am Volksgartenpark und Metahofpark

>> FAZIT
FOKUS bei SZENARIEN liegt auf "OBERLEND", da dieser Bereich mehr Mängel aufweist

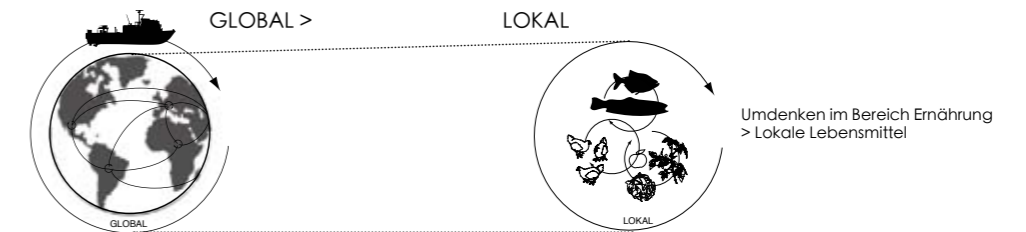
GLOBAL / LOKAL ?



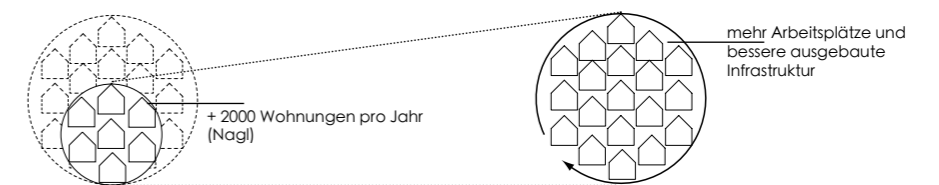
BESTANDSSITUATION

TRANSFORMATION

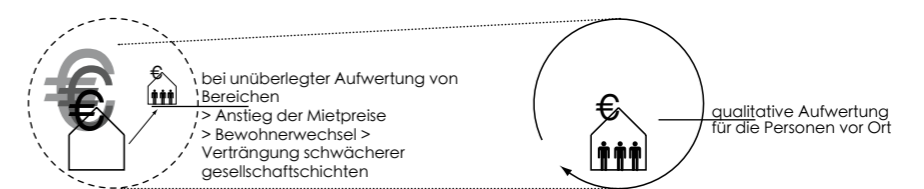
NÄHRUNGSMITTEL



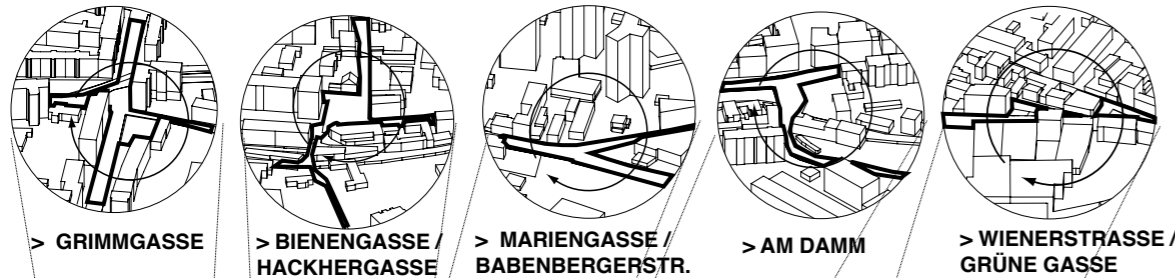
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM



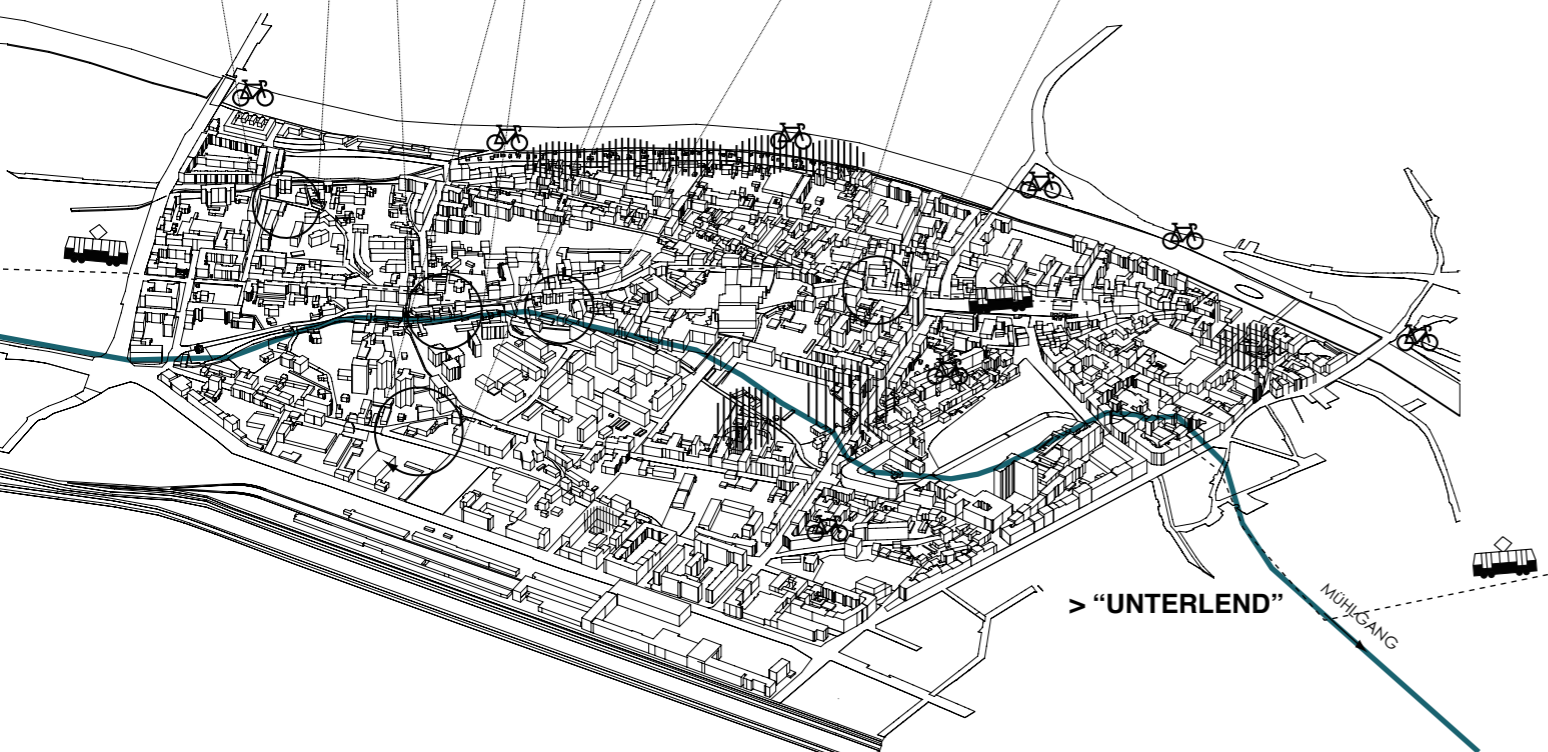
GENTRIFIZIERUNG



STRUKTURRAUM ZIEL?



> "OBERLEND"



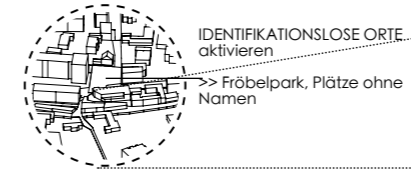
> "UNTERLEND"

MÜHLGANG

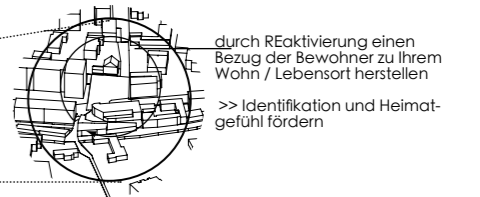
BESTAND

TRANSFORMATION

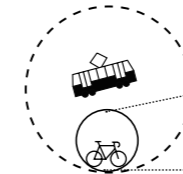
IDENTIFIKATIONSRAÜME



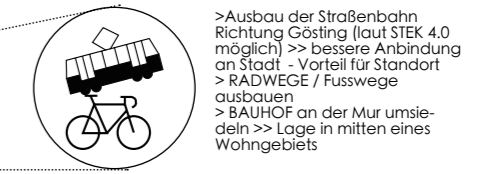
bestehende Orte aktivieren



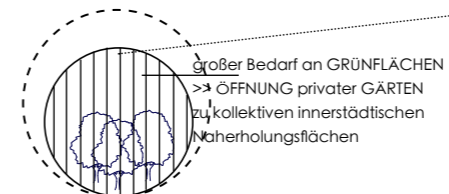
VERKEHR / STRUKTUR



AUSBAUEN und Erweitern bestehender Strukturen



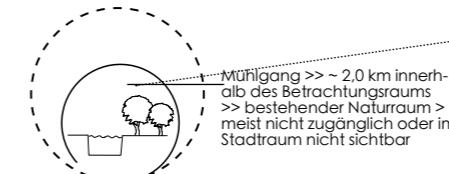
GESCHLOSSENE RESSOURCEN



KOLLEKTIVE NAHERHOLUNGSRÄUME



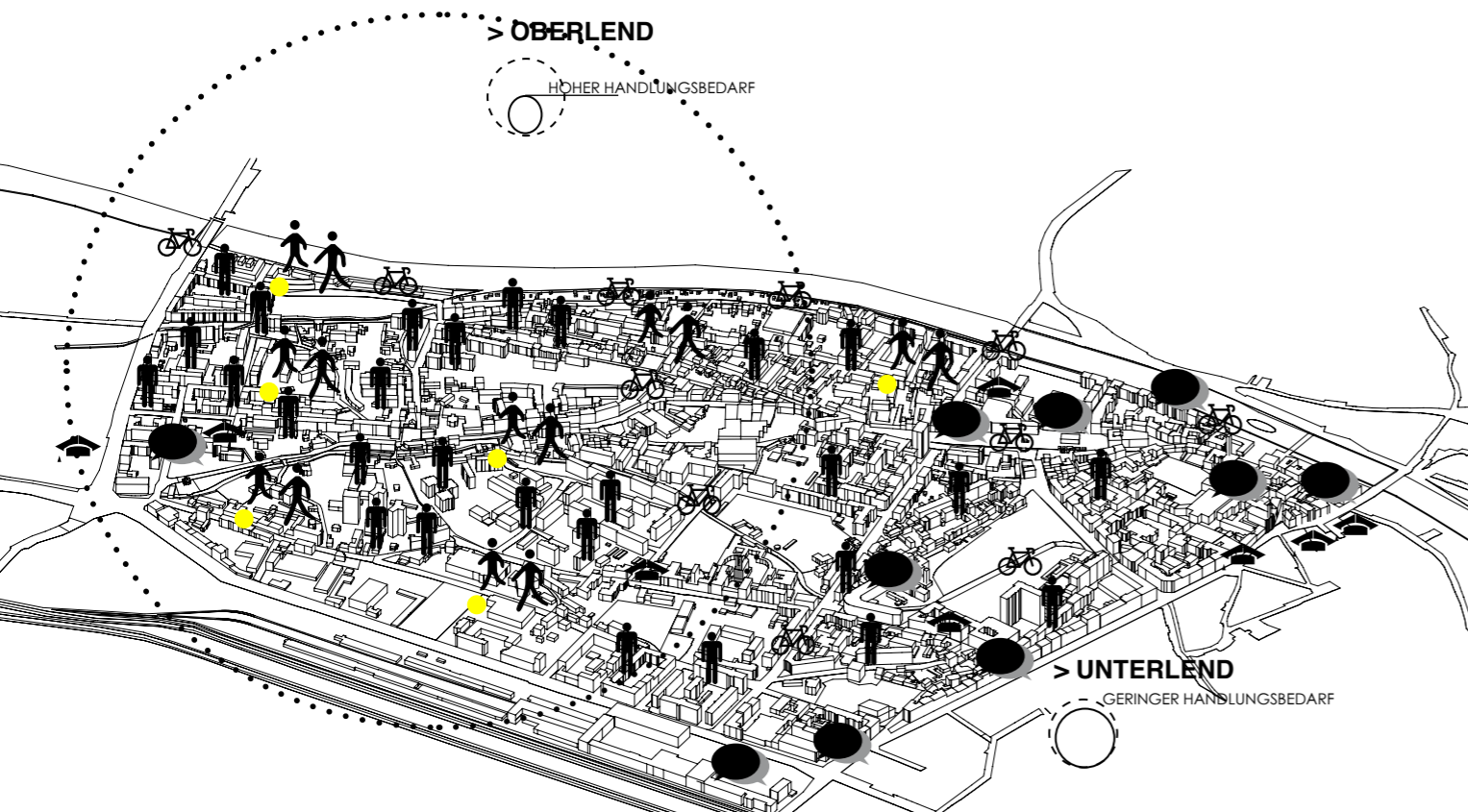
MÜHLGANG - RESSOURCE



Wasser zugänglich machen, Wege und historische Wichtigkeit

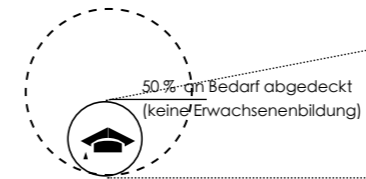


SOZIALRAUM ZIEL?



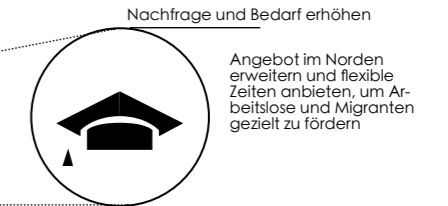
BESTANDSSITUATION

BILDUNG + FREIZEIT

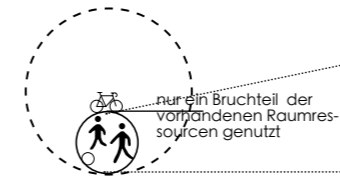


TRANSFORMATION

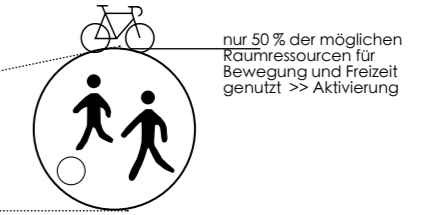
Ausbau des Angebots



BEWEGUNG + FREIZEIT



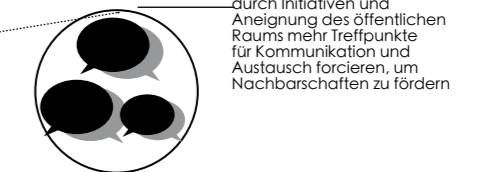
Nutzung und Aneignung bestehender Strukturen



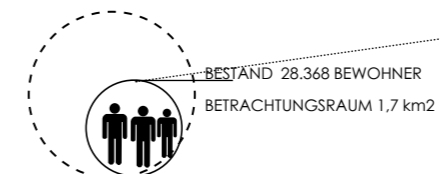
KOMMUNIKATION + TREFFPUNKTE



bestehende Orte aktivieren



MENSCHLICHE RESSOURCEN



Menschen als Potential motivieren



Das Testen von Möglichkeiten zukünftiger Entwicklungen durch prozessorientierte Szenarien lässt Flexibilitäten innerhalb eines Konzepts zu. Das Planungskonzept der Raumressourcen bildet einen Nährboden für neue Entwicklungen innerhalb des Stadtgefüges. Durch das Entwerfen von Visionen sollen Bilder und Ideen generiert werden, welche Startpunkte für neue Prozesse bilden, sowie das Aneignungs- und Entwicklungspotential innerhalb des Projekts LendLABOR aufzeigen.

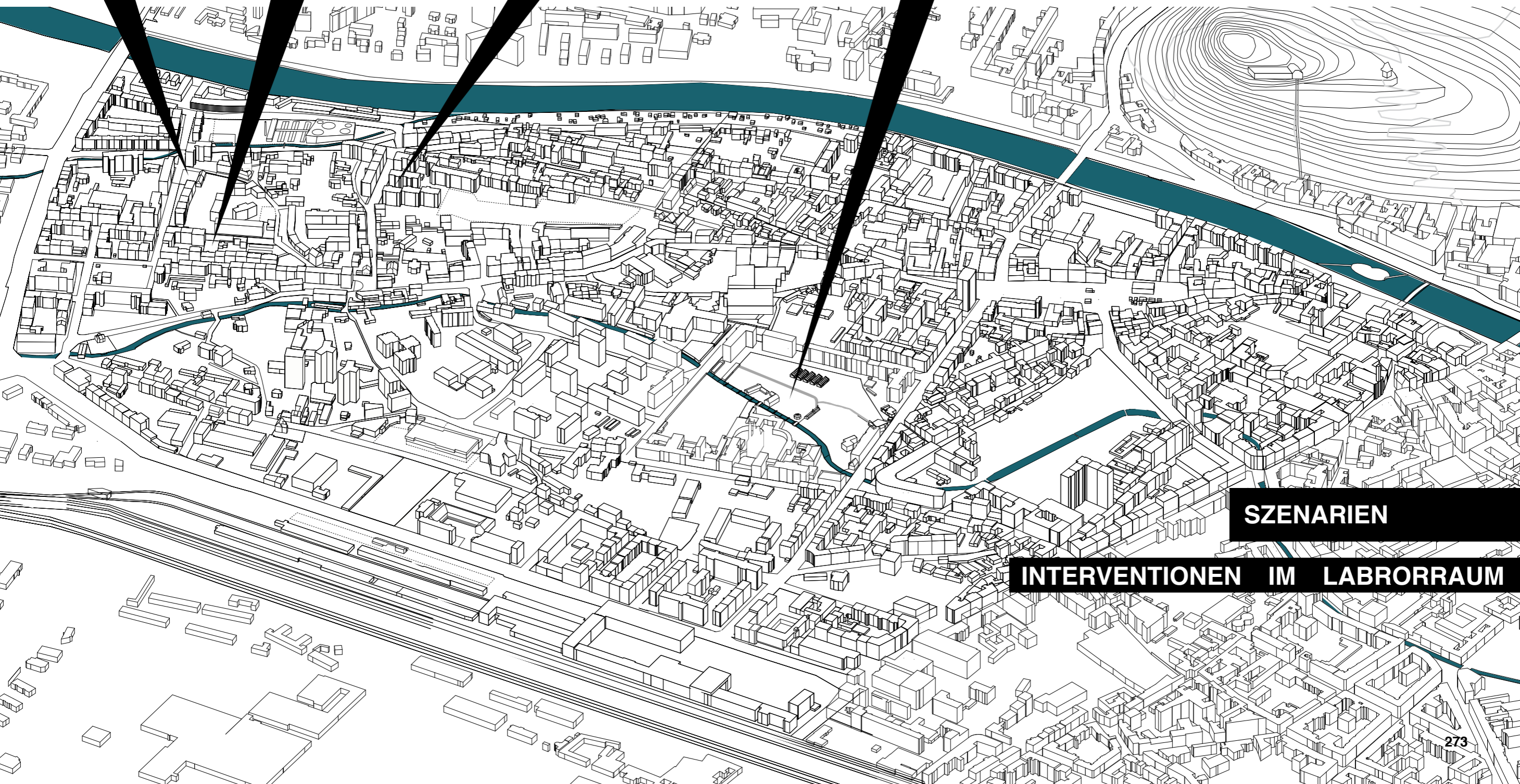
INTERVENTIONEN IM LABORRAUM

SPIEL!PLATZ

NUTZ!GARTEN

SANIER-SELBST!

FANGF(r)ISCH



SZENARIEN

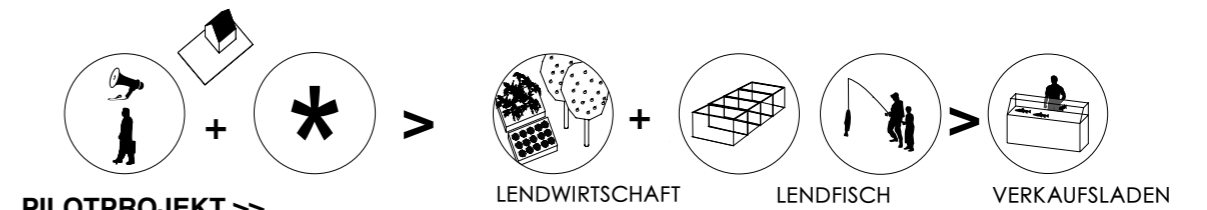
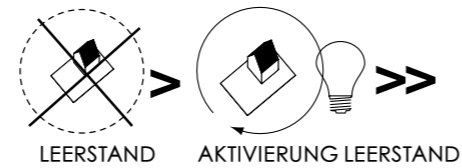
INTERVENTIONEN IM LABORRAUM

FANGF(R)ISCH visualisiert ein mögliches Zukunftsszenario für Lend basierend auf den Erkenntnissen der Empirischen Forschung. Das Pilotprojekt versucht vorhandene soziale Nachbarschaften mit den bestehenden Raumressourcen in Beziehung zu bringen, wodurch ungenutzte Potentiale aktiviert werden.

Die Wiedernutzung des Mühlganges, lokale Nahrungsmittelproduktion, ressourcenschonender Umgang mit der Natur und dem Ökosystem, sowie die Wiederbelebung von innerstädtischen Flächen sollen ein Umdenken im Stadtverständnis aufzeigen.

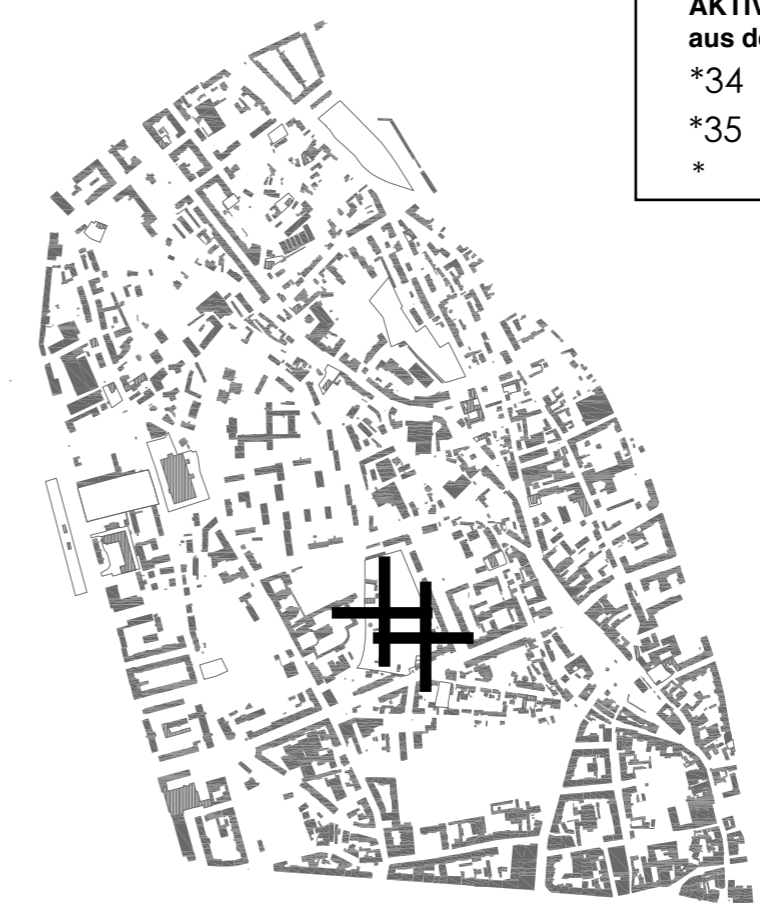
FANGF(r)ISCH

KONZEPT >>

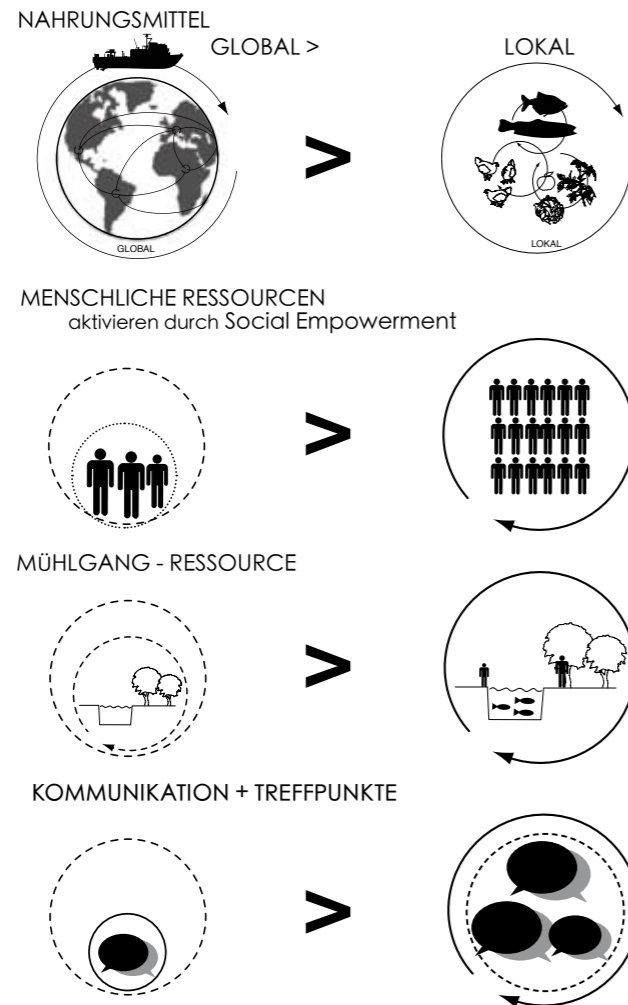


**KOOPERATION der KLOSTERSCHWESTERN + CARITAS
+ AMS + BÄCKER-MÜHLEN KONSORTIUM**

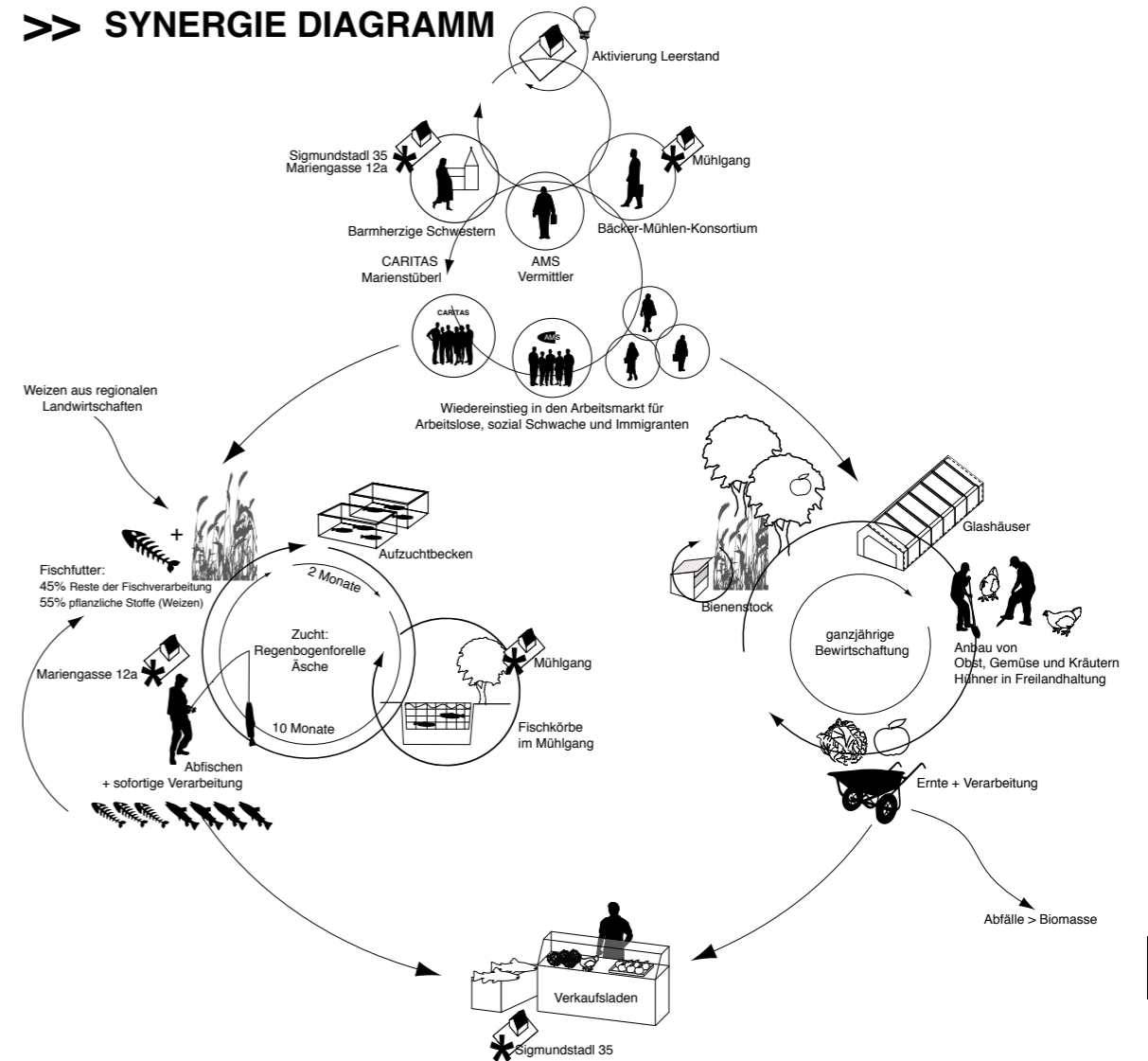
- AKTIVIERTE RAUMRESSOURCEN
aus dem KATALOG:**
- *34 SIGMUNDSTADL 35
 - *35 MARIENGASSE 12a
 - * MÜHLGANG



ZIELE (basierend auf empirische Forschung) DES SZENARIOS >>



>> SYNERGIE DIAGRAMM



*** MÜHLGANG**
 > Ressource ist insgesamt 30 km lang
 > historisches künstliches Konstrukt, welches zur Energiegewinnung für Gewerbe kultiviert wurde
 > generell wird der Bach kaum mehr genutzt, stellt aber hohes Potential dar
 > stellt ein wichtiges Ökosystem dar
 > die gute Wasserqualität ermöglicht das Leben vieler Wassertiere und Pflanzen

bestehende Geräteschuppen für Lagerung und Fischaufzucht

***35 MARIENGASSE 12a**
 Aktivierung des bestehenden WIRTSCHAFTSGEBÄUDE zur Fischverarbeitung

Saisongemüse

Getreideanbau

***34 SIGMUNDSTADL 35**
 Aktivierung des bestehenden Schlosserhauses durch Renovierung zu einem Verkaufsladen für Fisch, saisonales Gemüse und Obst aus der Produktion vor Ort mit Zugang über die Keplerstraße.

Fischkörbe werden im bestehenden Bachbett eingehängt und durch Stege verbunden

INTERVENTION FANGF(r)ISCH

BARMHERZIGE SCHWESTERN

> Provinzhaus Österreich der Barmherzigen Schwestern
 > derzeit 242 Nonnen
 > früher wurde der Klostersgarten zur Herstellung des Eigenbedarfs an Gemüse und Obst bewirtschaftet
 > heute nicht mehr möglich, aufgrund kaum junger Nachkommen >> Überalterung
 > zusätzlicher finanzieller Aufwand für Angestellte zum Bewirtschaften des großen Gartens
 > Potential eines Nutzgartens sollte wieder aktiviert werden > mögliche Einnahmequelle

FLÜCHTLINGSWOHNHAUS

> Caritas bietet Wohnraum für minderjährige, unbegleitete Flüchtlinge
 > soll in das Pilotprojekt eingebunden werden und dadurch die Chancen auf Integration, Arbeit und ein soziales Umfeld ermöglichen

CARITAS

> Marienstüberl von der Caritas mit Unterstützung der Klosterschwestern betrieben
 > bietet eine warme Mahlzeit, sowie Hilfe und Unterstützung für bedürftige Menschen
 > in oberen Geschossen bestehen Wohnmöglichkeiten für Immigranten

RONDO

Restaurant bezieht Fisch, Obst und Gemüse von FangF(r)isch zur Unterstützung der nachbarschaftlichen Kooperation

AMS

> Langzeitarbeitslose, Personen mit schlechten Deutschkenntnissen etc. sind schwer vermittelbar und können durch die Kooperation wieder in den Arbeitsalltag eingebunden werden >> SOCIAL EMPOWERMENT

LEGENDE

-  Bienenstock
-  Glashaushaus
-  Obstbäume Neupflanzung
-  Bestand Obstbäume
-  Bestand Bäume
-  Freiland-Hühnerhaltung
-  Aufzuchtbecken

LENDWIRTSCHAFT



GETREIDEANBAU >
Fischfutter

AUFZUCHTBECKEN
JUNGFISCHE

OBSTBÄUME

LENDFISCH



AUFZUCHTBECKEN
JUNGFISCHE

*35 MARIENGASSE 12a
Wirtschaftsgebäude
zur Fischverarbeitung

FISCHKÖRBE im
Mühlgang zur
Fischzucht

*34 SIGMUNDSTADL 35
Verkaufsladen

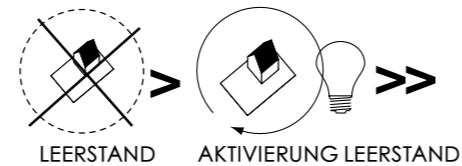
SANIER-SELBST!

Die Grundidee der 'SANIER-SELBST! BAUGRUPPE' ist es, durch ein alternatives Modell, in innerstädtischer Lage, individuellen Wohnraum in Form von Eigentum zu schaffen. Was für einzelne Personen finanziell nicht möglich wäre, kann durch dieses Konzept gemeinsam umgesetzt werden. Von der ersten Idee des Umbaus bis zur Fertigstellung und dem Einzug realisieren die zukünftigen Bewohner möglichst viel durch Selbstrenovierung. Dies entlastet das Budget und fördert die Bildung von guten Nachbarschaften.

Unabhängig vom Kapital soll die 'SANIER-SELBST! BAUGRUPPE' eine Raumaneignung und Verwirklichung ermöglichen und somit als Leuchtturm-Projekt im Bereich Lend - Fröbel Park fungieren.

SANIER-SELBST!

KONZEPT >>



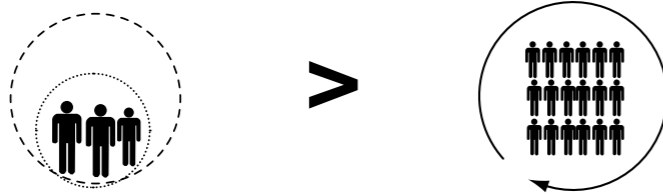
**AKTIVIERTE RAUMRESSOURCEN
aus dem KATALOG:**

*40 KALVARIENBERGSTRASSE 32
DORNGASSE 3

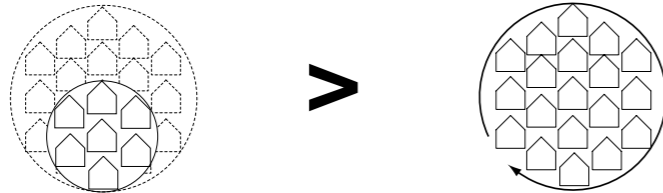


ZIELE (basierend auf empirische Forschung) **DES SZENARIOS >>**

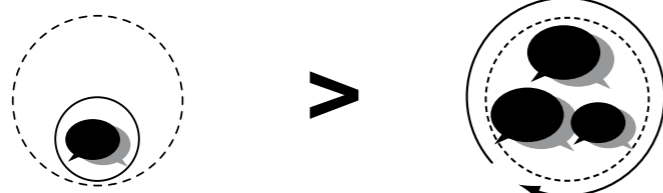
MENSCHLICHE RESSOURCEN
AKTIVIEREN DURCH SOCIAL EMPOWERMENT



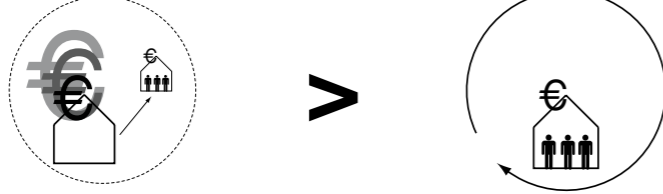
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM



KOMMUNIKATION + TREFFPUNKTE

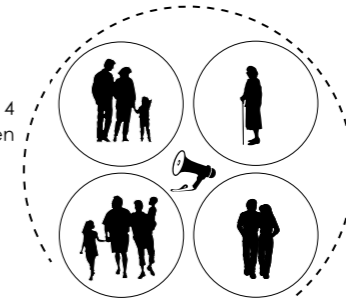


GENTRIFIZIERUNG



>> SYNERGIE DIAGRAMM

KOOPERATION
Baugruppe besteht aus 4
verschiedenen Personengruppierungen



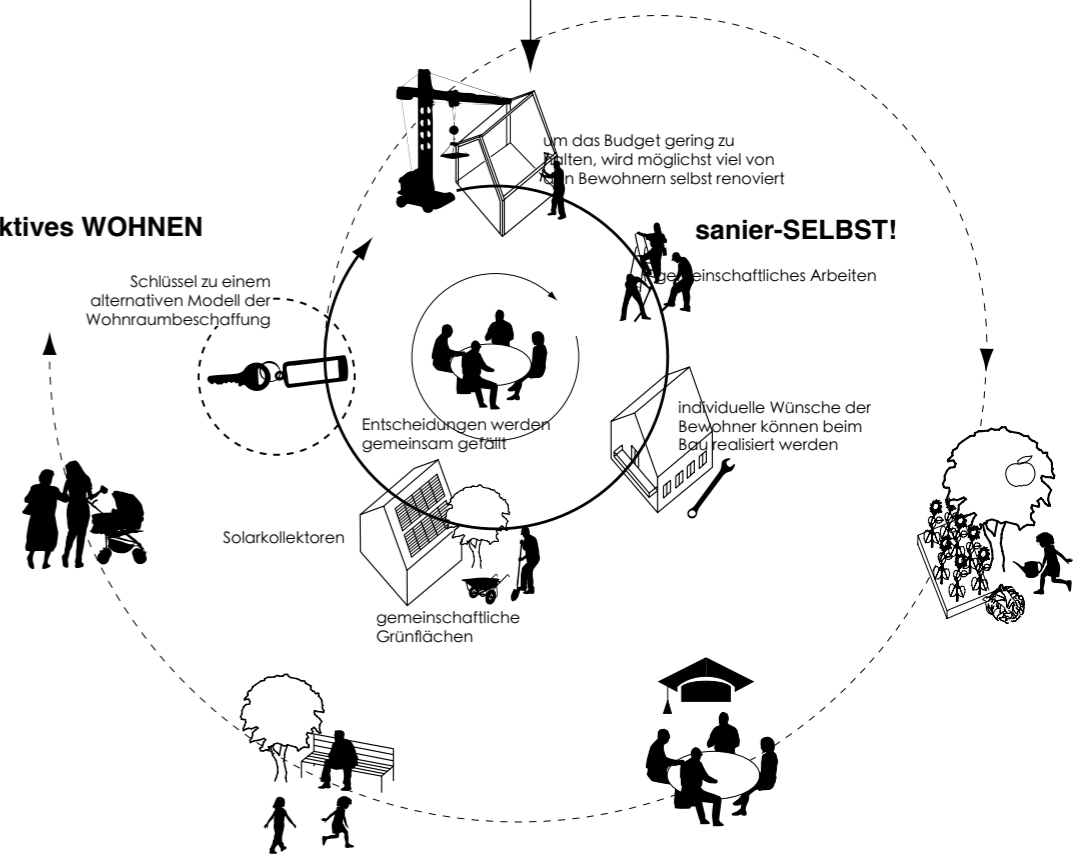
Aktivierung Leerstand
durch kollektive Finanzierung



kollektives WOHNEN

um das Budget gering zu
halten, wird möglichst viel von
den Bewohnern selbst renoviert

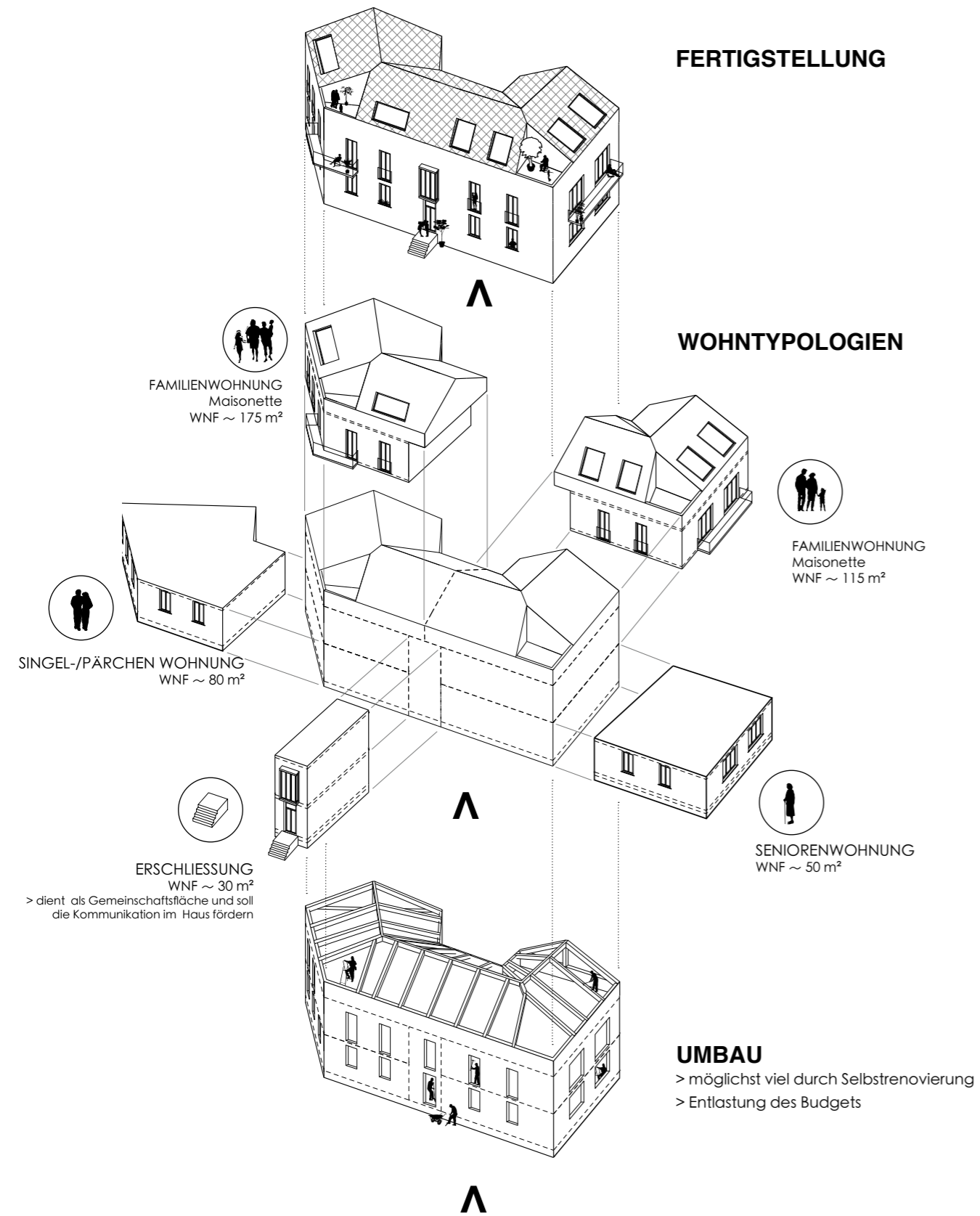
sanier-SELBST!



“Zuerst 100% recyclen dann neu bauen!”

INTERVENTIONSRAUM+BESTANDSGEBÄUDE

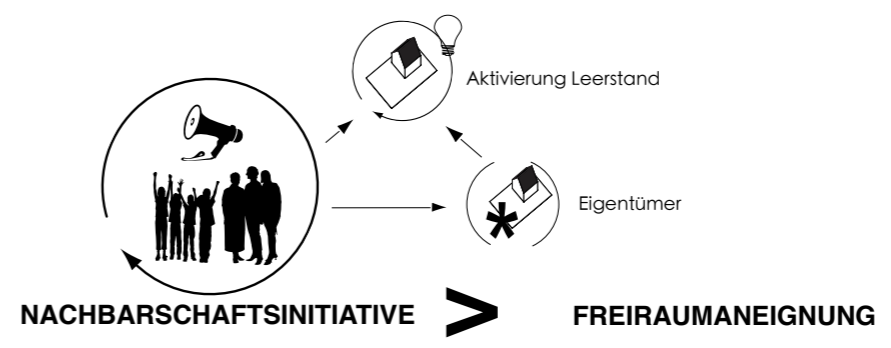
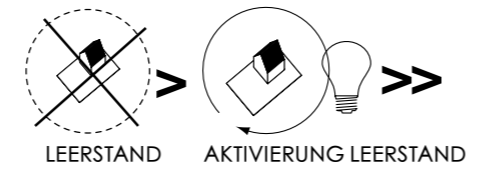




SPIEL!PLATZ // NUTZ!GARTEN

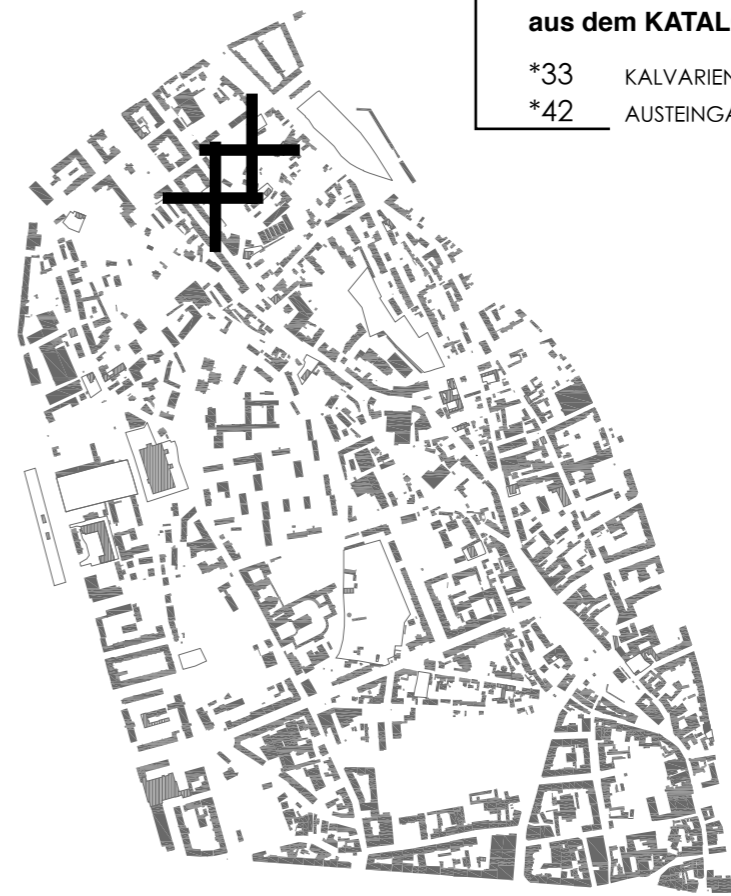
KONZEPT >>

Initiativen zur Aneignung innerstädtischer Brachflächen



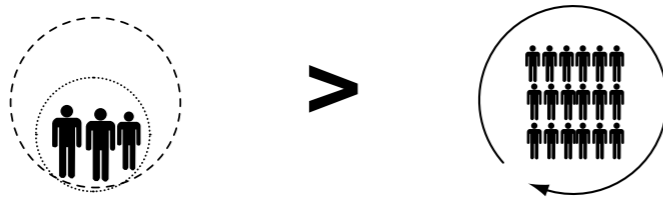
**AKTIVIERTE RAUMRESSOURCEN
aus dem KATALOG:**

- *33 KALVARIENBERGSTRASSE 41
- *42 AUSTEINGASSE 13

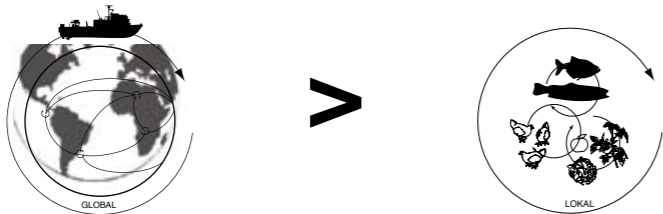


ZIELE (basierend auf empirische Forschung) **DER INTERVENTION** >>

MENSCHLICHE RESSOURCEN
AKTIVIEREN DURCH SOCIAL EMPOWERMENT



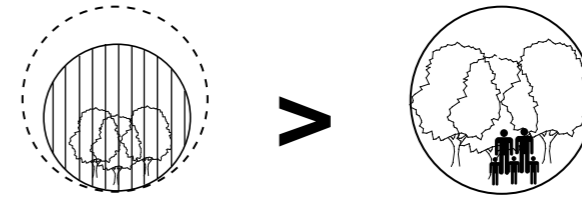
NAHRUNGSMITTEL
GLOBAL > LOKAL



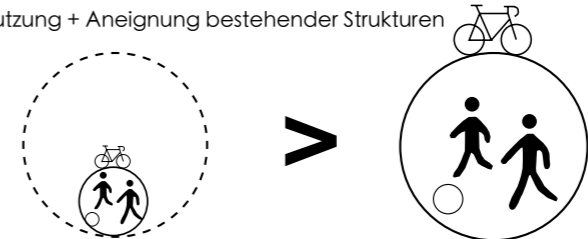
KOMMUNIKATION + TREFFPUNKTE
Soziale Schnittstellen ohne Konsumzwang



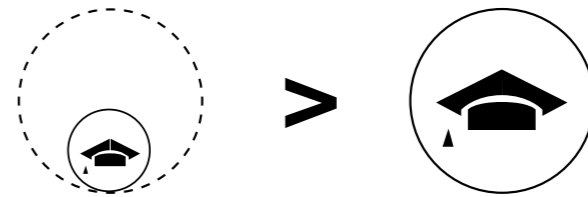
GESCHLOSSENE RESSOURCEN
KOLLEKTIVE NAHERHOLUNGSFLÄCHEN



BEWEGUNG UND FREIZEIT
Nutzung + Aneignung bestehender Strukturen



BILDUNG
Ausbau des Angebots



AKTEURINTERVIEW: KIOSK MILCHPAUSE
 "Meine Kunden sind heute fast nur mehr Schüler, früher haben viele den Wochenbedarf bei mir gekauft. (...) Die Situation am Fröbelpark hat sich im Vergleich zu früher sicherlich schon verbessert, aber den Jugendlichen ist aufgrund der mangelnden Freizeitaktivitäten oft langweilig."



Schornstein der ehemaligen Fabrik > Erhaltung für das kollektive Gedächtnis > hoher Wiedererkennungswert



ISOMETRIE UMGEBUNG > MÖGLICHKEITSRAUM

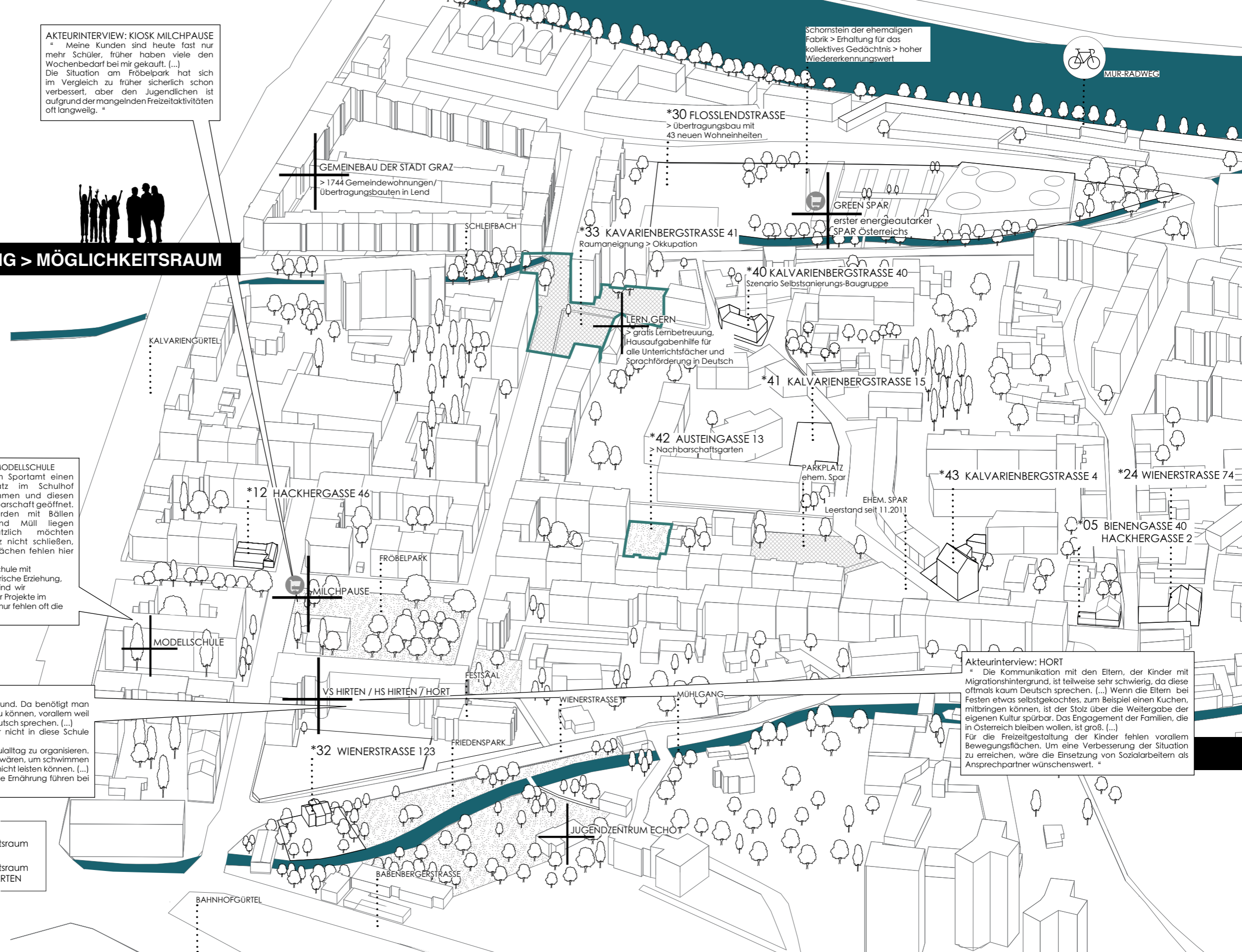
AKTEURINTERVIEW: MODELLSCHULE
 "Wir haben vom Sportamt einen neuen Fußballplatz im Schulhof gesponsert bekommen und diesen auch für die Nachbarschaft geöffnet. Aber Fenster werden mit Bällen eingeschossen und Müll liegen herum. Grundsätzlich möchten wir den Sportplatz nicht schließen, denn Bewegungsflächen fehlen hier wirklich. (...) Wir sind eine Privatschule mit Schwerpunkt Bildnerische Erziehung, gerade deswegen sind wir auch immer offen für Projekte im öffentlichen Raum, nur fehlen oft die Ansprechpartner."

AKTEURINTERVIEW: VS / HS HIRTEN
 "85% der Kinder haben Migrationshintergrund. Da benötigt man schon viel Zeit um auf jeden gut eingehen zu können, vor allem weil viele, wenn sie zu uns kommen, kein Wort Deutsch sprechen. (...) Viele Eltern sagen, man kann seine Kinder nicht in diese Schule geben, denn da sind nur Ausländer. (...) Generell ist es schwierig Aktivitäten im Schulalltag zu organisieren. Sobald für einen Ausflug 2 Euro zu bezahlen wären, um schwimmen zu gehen, sagen die Eltern, dass sie sich das nicht leisten können. (...) Der Mangel an Bewegung und die schlechte Ernährung führen bei vielen Schülern zu Übergewicht."

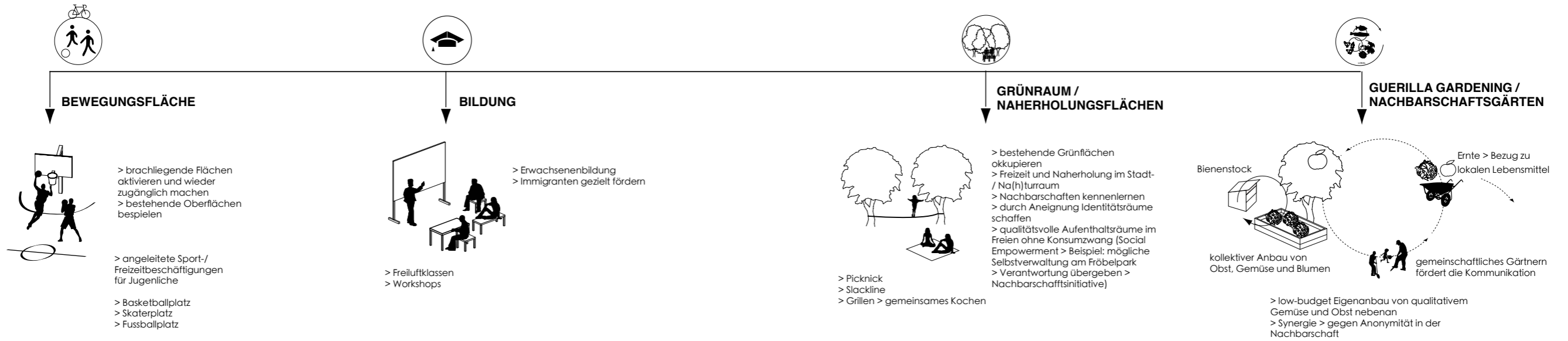
Akteurinterview: HORT
 "Die Kommunikation mit den Eltern, der Kinder mit Migrationshintergrund, ist teilweise sehr schwierig, da diese oftmals kaum Deutsch sprechen. (...) Wenn die Eltern bei Festen etwas selbstgekohtes, zum Beispiel einen Kuchen, mitbringen können, ist der Stolz über die Weitergabe der eigenen Kultur spürbar. Das Engagement der Familien, die in Österreich bleiben wollen, ist groß. (...) Für die Freizeitgestaltung der Kinder fehlen vor allem Bewegungsflächen. Um eine Verbesserung der Situation zu erreichen, wäre die Einsetzung von Sozialarbeitern als Ansprechpartner wünschenswert."

LEGENDE:

- Möglichkeitsraum SPIELPLATZ
- Möglichkeitsraum PFLANZGARTEN



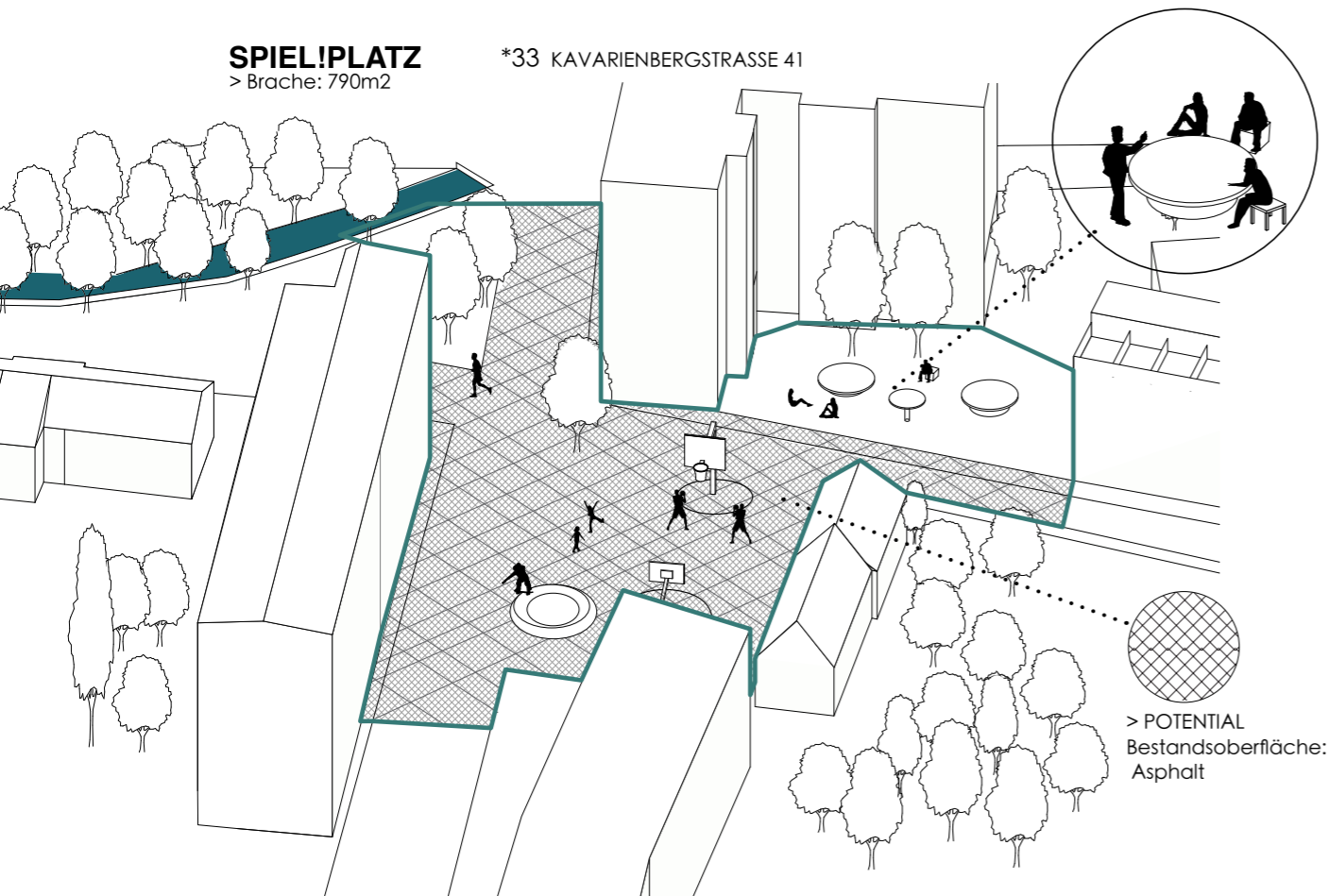
SYNERGIE DIAGRAMM



SPIEL!PLATZ

> Brache: 790m²

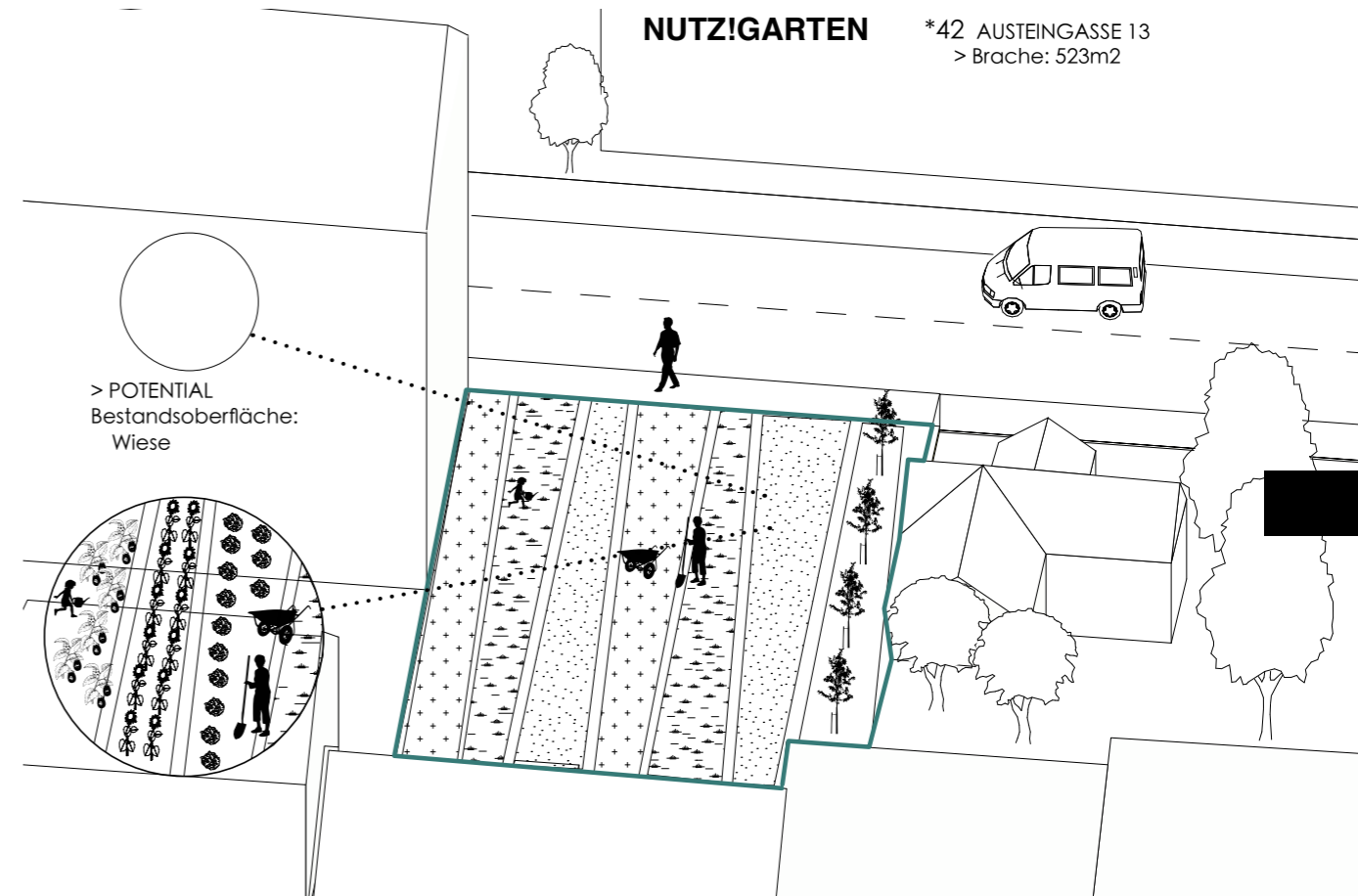
*33 KAVARIENBERGSTRASSE 41



NUTZIGARTEN

*42 AUSTEINGASSE 13

> Brache: 523m²



SPIEL!PLATZ

Raumaneignung
bespielen einer Stirnfläche als Boulderwand

*33 KAVARIENBERGSTRASSE 41

hohe Einwohnerdichte
> keine Grün- und Bewegungsflächen vorhanden



NUTZ!GARTEN

hohe Einwohnerdichte
> keine Grün- und Bewegungsfächen vorhanden

Guerilla Gardening

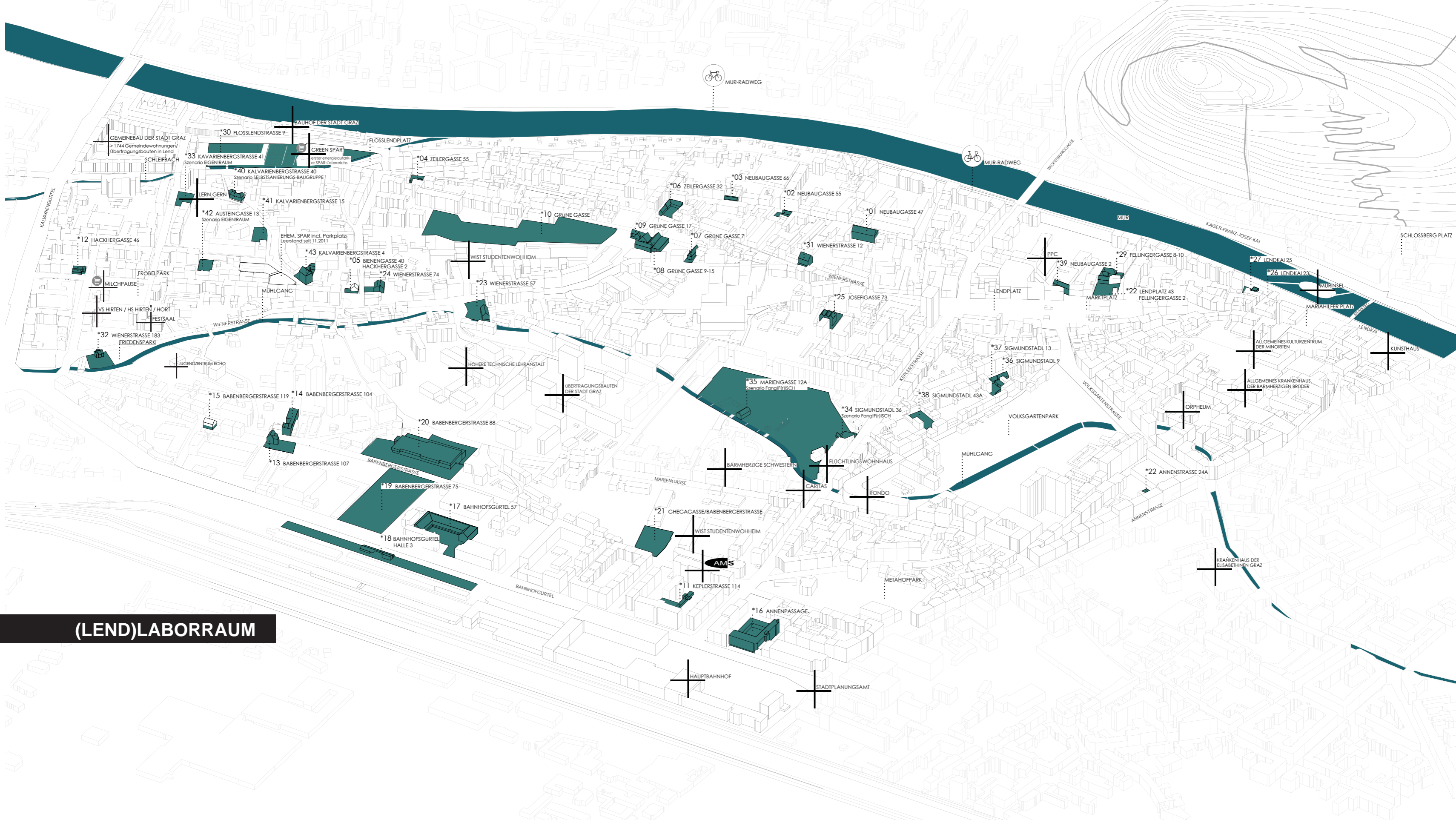
*42 AUSTEINGASSE 13

Nachbarschaftsgarten



RESUMEE

“Ziel ist nicht allein herauszufinden, was eine Situation meint, sondern was sie ermöglicht, also was in einer Situation performativ “drin” ist. Damit ist weder ein Relativismus, Subjektivismus oder Ästhetizismus gemeint, sondern der Versuch, das Reale anzuerkennen und konstruktiv zu bespielen. Problematiken der konkreten Bearbeitung, der Details im Rahmen einer Realisierbarkeit auch und vor allem in Bezug auf zukünftige architekturelevante Fragen des low budget: Umnutzung, Zwischennutzung und Restnutzung werden genau an dieser Schnittstelle zu verhandeln. Ein in diesem Sinne erweiterter Begriff des Entwerfens würde sich weniger an einem Verfahren orientieren, das zum Zeitpunkt X eine bestimmte Anzahl Pläne hervorbringt, die zum Zeitpunkt Y in der Realität umgesetzt werden sollen - und dann unter Umständen gar keine Chance mehr auf die oder Sinn in der Realisierung haben. Vielmehr wird das Entwerfen als reflexives Handeln verstanden, das an der Realität entlang “aktualisiert” wird. Realität wird dabei auf abrufbare Potentiale seismografisch abgetastet.”¹ Die reale Momentaufnahme des Katalogs der Raumressourcen zeigt Potentiale auf und steht exemplarisch für die Annäherung an Stadträume. Durch die visualisierten Szenarien sollen Möglichkeiten und Synergien für Transformationen exemplarisch gewählter Raumressourcen diskutiert werden und als Ideenbörse für weitere Entwicklungen im Stadtraum dienen.



(LEND)LABORRAUM

- *01 NEUBAUGASSE 47
- *02 NEUBAUGASSE 55
- *03 NEUBAUGASSE 66
- *04 ZEILERGASSE 55
- *06 ZEILERGASSE 32
- *07 GRÜNE GASSE 7
- *08 GRÜNE GASSE 9-15
- *09 GRÜNE GASSE 17
- *10 GRÜNE GASSE
- *11 KEPLERSTRASSE 114
- *12 HACKERGASSE 46
- *13 BABENBERGERSTRASSE 107
- *14 BABENBERGERSTRASSE 104
- *15 BABENBERGERSTRASSE 119
- *16 ANNENPASSAGE
- *17 BAHNHOFSGÜRTEL 57
- *18 BAHNHOFSGÜRTEL HALLE 3
- *19 BABENBERGERSTRASSE 75
- *20 BABENBERGERSTRASSE 88
- *21 GHEGAGASSE/BABENBERGERSTRASSE
- *22 ANNENSTRASSE 24A
- *23 WIENERSTRASSE 57
- *24 WIENERSTRASSE 74
- *25 JOSEF GASSE 73
- *26 LENDKAI 23
- *27 LENDKAI 25
- *28 LENDKAI 27
- *29 FELLINGERGASSE 8-10
- *30 FLOSSLENDSTRASSE 9
- *31 WIENERSTRASSE 12
- *32 WIENERSTRASSE 183 FRIEDENSPARK
- *33 KAVARIENBERGSTRASSE 41
- *34 SIGMUNDSTADL 36
- *35 MARIENGASSE 12A
- *36 SIGMUNDSTADL 9
- *37 SIGMUNDSTADL 13
- *38 SIGMUNDSTADL 43A
- *39 NEUBAUGASSE 2
- *40 KALVARIENBERGSTRASSE 40
- *41 KALVARIENBERGSTRASSE 15
- *42 AUSTEINGASSE 13
- *43 KALVARIENBERGSTRASSE 4

GEMEINBAU DER STADT GRAZ
1744 Gemeindewohnungen/
Übertragungsbauten in Lend

BAUHOFF DER STADT GRAZ

GREEN SPAR
erster energieautarker
er SPAR Österreichs

EHEM. SPAR incl. Parkplatz
Leerstand seit 11.2011

WIST STUDENTENWOHHEIM

HOHERE TECHNISCHE LEHRANSTALT

ÜBERTRAGUNGSBAUTEN
DER STADT GRAZ

BARMHERZIGE SCHWESTERN

FLÜCHTLINGSWOHNHAUS

CARIAS

RONDO

METAHOFFPARK

HAUPTBAHNHOF

STADTPLANUNGSAMT

KRANKENHAUS DER
ELISABETHEN GRAZ

ALLGEMEINES KULTURZENTRUM
DER MINORIEN

ALLGEMEINES KRANKENHAUS
DER BARMHERZIGEN BRÜDER

ORPHEUM

KUNSTHAUS

MARIAHILFER PLATZ

MURINSEL

LENDKAI

LENDPLATZ

MARKTPLATZ

NEUBAUGASSE 2

LENDPLATZ 43
FELLINGERGASSE 2

LENDKAI 23

LENDKAI 25

LENDKAI 27

FELLINGERGASSE 8-10

NEUBAUGASSE 2

NEUBAUGASSE 2

NEUBAUGASSE 2



MUR-RADWEG



MUR-RADWEG



AMS

PPC

WIENERSTRASSE

MÜHLGANG

BABENBERGERSTRASSE

MARIENGASSE

KEPLERSTRASSE

BAHNHOFSGÜRTEL

BAHNHOFSGÜRTEL

BAHNHOFSGÜRTEL

BAHNHOFSGÜRTEL

BAHNHOFSGÜRTEL

BAHNHOFSGÜRTEL

BAHNHOFSGÜRTEL

BAHNHOFSGÜRTEL

WELKOBURGASSE

MUR

KAISER-FRANZ-JOSEF-KAI

LENDKAI

LENDKAI

LENDKAI

LENDKAI

LENDKAI

LENDKAI

LENDKAI

LENDKAI

LENDKAI

LENDKAI

LENDKAI

LENDKAI

LENDKAI

SZENARIO FANGF(r)ISCH



FANGF(R)ISCH visualisiert ein mögliches Zukunftsszenario für Lend basierend auf den Erkenntnissen der Empirischen Forschung. Das Pilotprojekt versucht vorhandene soziale Nachbarschaften mit den bestehenden Raumressourcen in Beziehung zu bringen, wodurch ungenutzte Potentiale aktiviert werden. Die Wiedernutzung des Mühlgangs, lokale Nahrungsmittelproduktion, ressourcenschonender Umgang mit der Natur und dem Ökosystem, sowie die Wiederbelebung von innerstädtischen Flächen sollen ein Umdenken im Stadtverständnis aufzeigen.

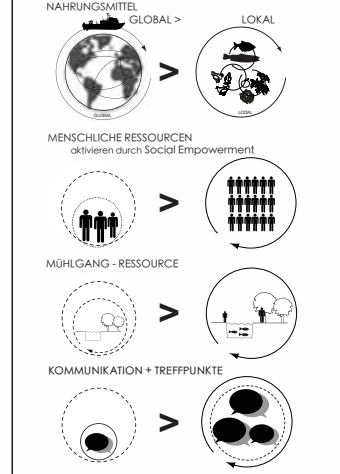
AKTIVIERTE RAUMRESSOURCEN

- *34 SIGMUNDSTADL 35
- *35 MARIENGASSE 12a
- * MÜHLGANG

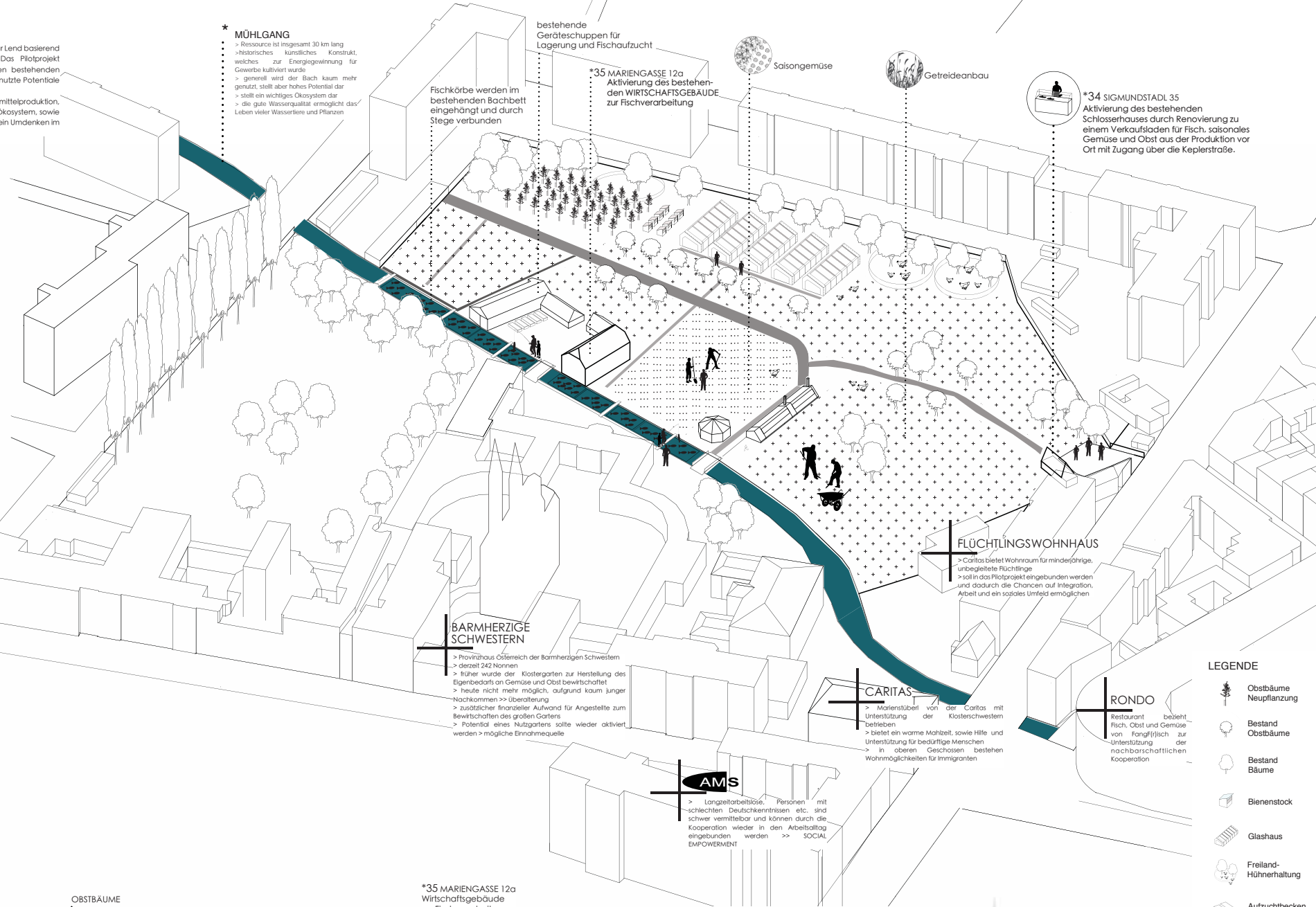
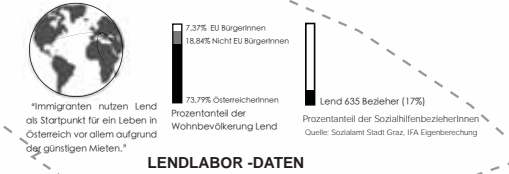
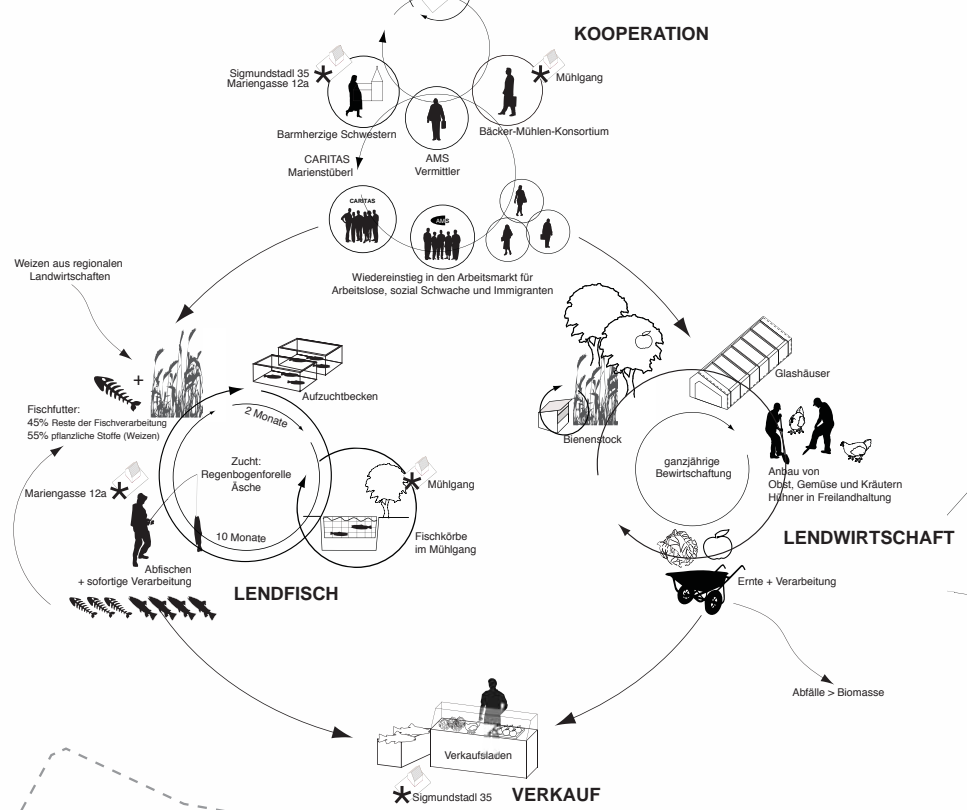
LAGEPLAN



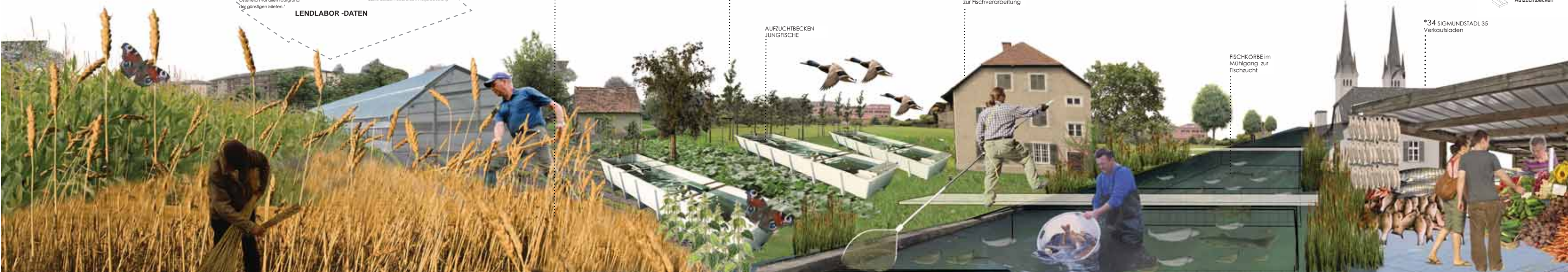
ZIELE (basierend auf empirische Forschung)



SYNERGIE DIAGRAMM



- ### LEGENDE
- Obstbäume Neupflanzung
 - Bestand Obstbäume
 - Bestand Bäume
 - Bienenstock
 - Glashaus
 - Freiland-Hühnerhaltung
 - Aufzuchtbecken



SZENARIO SANIER-SELBST! BAUGRUPPE

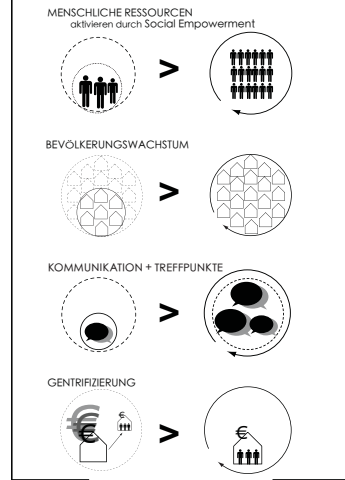
AKTIVIERTE RAUMRESSOURCEN

*40 KALVARIENBERGSTRASSE 32
DÖRNGASSE 3

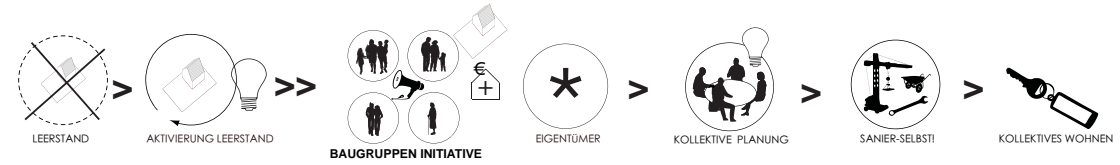
LAGEPLAN



ZIELE (basierend auf empirische Forschung)

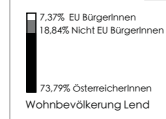


HANDLUNGSBEDARF SOZIALE DATEN

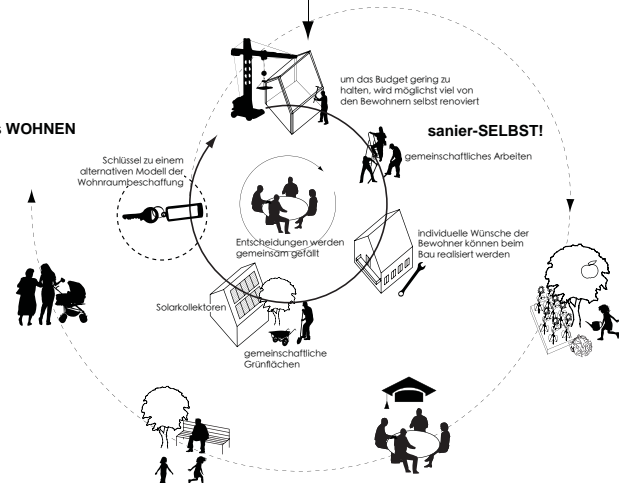


SYNERGIE DIAGRAMM

KOOPERATION
Baugruppe besteht aus 4 verschiedenen Personengruppierungen



kollektives WOHNEN



FAMILIENWOHNUNG
Maisonette
WNF ~ 175 m²

SINGEL-/PÄRCHEN WOHNUNG
WNF ~ 80 m²

ERSCHLIESSUNG
WNF ~ 30 m²
> dient als Gemeinschaftsfläche und soll die Kommunikation im Haus fördern

FERTIGSTELLUNG

WOHNTYPOLOGIEN

FAMILIENWOHNUNG
Maisonette
WNF ~ 115 m²

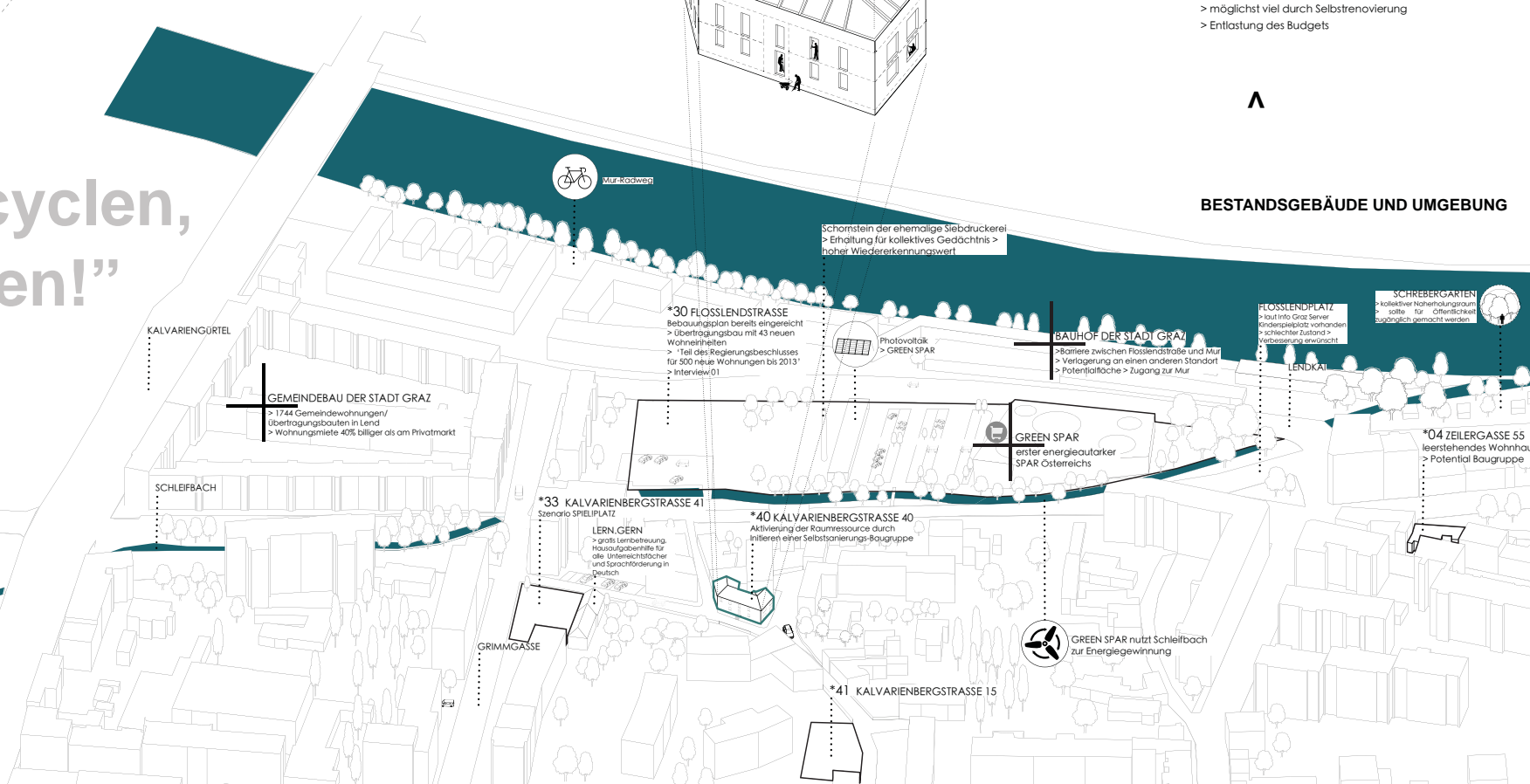
SENIORENWOHNUNG
WNF ~ 50 m²

UMBAU
> möglichst viel durch Selbstrenovierung
> Entlastung des Budgets

BESTANDSGEBÄUDE UND UMGEBUNG

“Zuerst 100% recyceln, dann neu bauen!”

Die Grundidee der 'SANIER-SELBST! BAUGRUPPE' ist es, durch ein alternatives Modell, in innerstädtischer Lage, individuellen Wohnraum in Form von Eigentum zu schaffen. Was für einzelne Personen finanziell nicht möglich wäre, kann durch dieses Konzept gemeinsam umgesetzt werden. Von der ersten Idee des Umbaus bis zur Fertigstellung und dem Einzug realisieren die zukünftigen Bewohner möglichst viel durch Selbstrenovierung. Dies entlastet das Budget und fördert die Bildung von guten Nachbarschaften. Unabhängig vom Kapital soll die 'SANIER-SELBST! BAUGRUPPE' eine Raumanweisung und Verwirklichung ermöglichen und somit als Leuchtturm-Projekt im Bereich Lend - Fröbel Park fungieren.



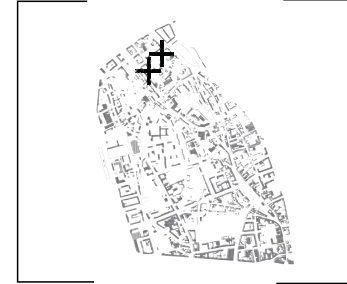
SZENARIO NUTZ!GARTEN // SPIEL!PLATZ

Initiativen zur Aneignung innerstädtischer Brachflächen

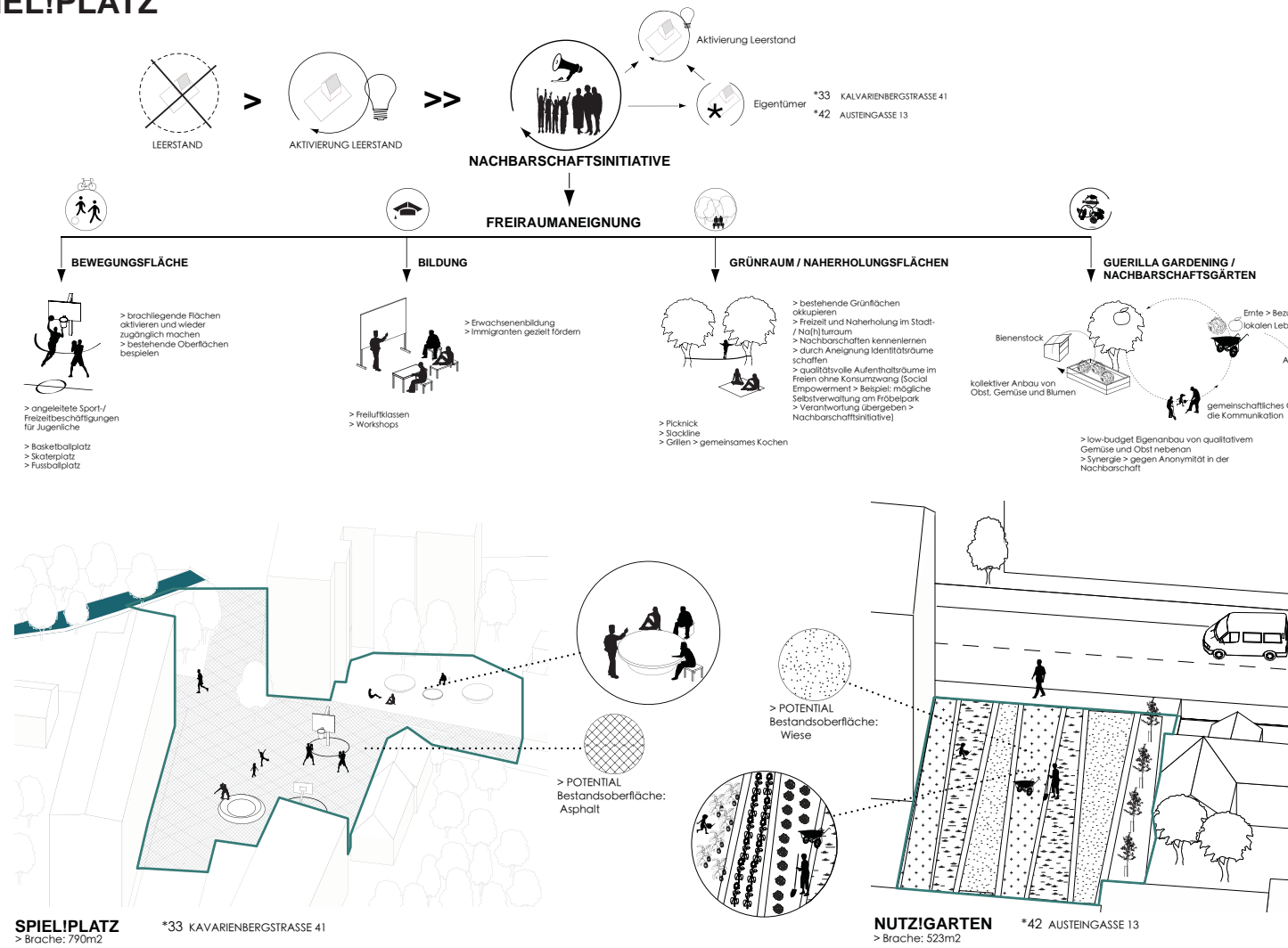
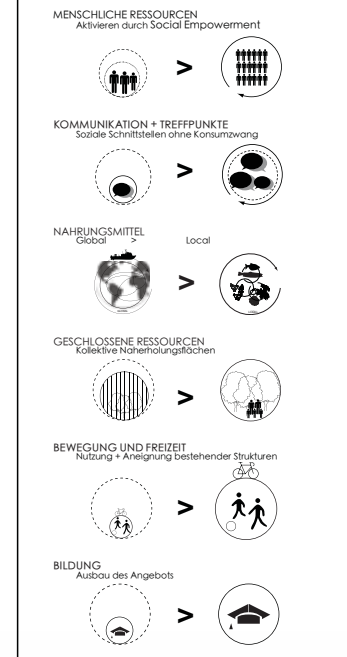
AKTIVIERTE RAUMRESSOURCEN

*33 KALVARIENBERGSTRASSE 41
*42 AUSTEINGASSE 13

LAGEPLAN



ZIELE (basierend auf empirische Forschung)



SPIELPLATZ > Brache: 790m²
*33 KAVARIENBERGSTRASSE 41

NUTZIGARTEN > Brache: 523m²
*42 AUSTEINGASSE 13

AKTEURINTERVIEW: KIOSK MILCHPAUSE
* Meine Kunden sind heute fast nur mehr Schüler, früher haben viele den Wochenbedarf bei mir gekauft. (...) Die Situation am Fröbelpark hat sich im Vergleich zu früher sicherlich schon verbessert, aber den Jugendlichen ist aufgrund der mangelnden Freizeitaktivitäten oft langweilig.*

AKTEURINTERVIEW: MODELLSCHULE
* Wir haben vom Sportamt einen neuen Fußballplatz im Schulhof gesponsert bekommen und diesen auch für die Nachbarschaft geöffnet. Aber Fenster werden mit Bölen eingeschossen und Müll liegen herum. Grundsätzlich möchten wir den Sportplatz nicht schließen, denn Bewegungsflächen fehlen hier wirklich. (...) Wir sind eine Privatschule mit Schwerpunkt Bildnerische Erziehung, gerade deswegen sind wir auch immer offen für Projekte im öffentlichen Raum, nur fehlen oft die Ansprechpartner.*

AKTEURINTERVIEW: VS / HS HIRTEN
* 85% der Kinder haben Migrationshintergrund. Da benötigt man schon viel Zeit um auf jeden gut eingehen zu können, vor allem weil viele, wenn sie zu uns kommen, kein Wort Deutsch sprechen. (...) Viele Eltern sagen, man kann seine Kinder nicht in diese Schule geben, denn da sind nur Ausländer. (...) Generell ist es schwierig Aktivitäten im Schulalltag zu organisieren, sobald für einen Ausflug 2 Euro zu bezahlen wären, um schwimmen zu gehen, sagen die Eltern, dass sie sich das nicht leisten können. (...) Der Mangel an Bewegung und die schlechte Ernährung führen bei vielen Schülern zu Übergewicht.*

Akteurinterview: HORT
* Die Kommunikation mit den Eltern, der Kinder mit Migrationshintergrund, ist teilweise sehr schwierig, da diese oftmals kaum Deutsch sprechen. (...) Wenn die Eltern bei Festen etwas selbstgebackenes, zum Beispiel einen Kuchen, mitbringen können, ist der Stolz über die Weitergabe der eigenen Kultur spürbar. Das Engagement der Familien, die in Österreich bleiben wollen, ist groß. (...) Für die Freizeitgestaltung der Kinder fehlen vor allem Bewegungsflächen. Um eine Verbesserung der Situation zu erreichen, wäre die Einbeziehung von Sozialarbeitern als Ansprechpartner wünschenswert.*

LEGENDE:
Möglichkeitstraum
SPIELPLATZ
Möglichkeitstraum
PFLANZGARTEN

ISOMETRIE UMGEBUNG // MÖGLICHKEITSRAUM



BIBLIOGRAPHIE

BERIÉ, EVA: DER NEUE FISCHER WELTALMANACH 2012. ZAHLEN DATEN FAKTEN, FRANKFURT AM MAIN 2011

BURCKHARDT, LUCIUS / FEZER, JESKO (HG.) / SCHMITZ, MARTIN (HG.): WER PLANT DIE PLANUNG?. ARCHITEKTUR, POLITIK UND MENSCH, KASSEL 2004

DELL, CHRISTOPHER: REPLAY CITY. IMPROVISATION ALS URBANE PRAXIS, BERLIN 2011.

DIENES, GERHARD / KUBINZKY KARL (HG.): DIE MURVORSTADT, GRAZ 1991

DISSMANN, CHRISTINE: DIE GESTALTUNG DER LEERE. ZUM UMGANG MIT EINER NEUEN STÄDTISCHEN WIRKLICHKEIT, DISS., BIELEFELD 2011

GIRTLER, ROLAND: 10 GEBOTE DER FELDFORSCHUNG, LIT VERLAG BERLIN 2009

HAARMANN, ANKE / LEMKE, HARALD (HG.): KULTUR I NATUR. KUNST UND PHILOSOPHIE IM KONTEXT DER STADTENTWICKLUNG, BERLIN 2009

HALBWACHS, MAURICE: DAS GEDÄCHTNIS UND SEINE SOZIALEN BEDINGUNGEN. BERLIN 1925

HÄUSSERMANN, HARTMUT / SIEBEL, WALTER: SOZIOLOGIE: EINE EINFÜHRUNG. FRANKFURT/MAIN 2004

HEIKENWÄLDER, HEINZ / JANISCH, JOSEF ANDR. (HG.): GRAZ EINE STADT IM 19. JHD., GRAZ 1995

KOOLHAAS, ZITAT NACH PHILIP OSWALT 200; 63. URSPRÜNGLICH IN: L' ARCHITECTURE D' AUJOURD'HUI, NR. 238, APRIL 1985

LÖW, MARTINA: RAUMSOZIOLOGIE, FRANKFURT AM MAIN 2001

MÜNSTER, EDITH: 'WAS DIE MURVORSTADT ERZÄHLT', LEND. GRIES. SCHLOSS EGGENBERG, GRAZ 1979

MURLASITS, ELKE / PRASENC, GOTTFRIED / REISINGER, NIKOLAUS (HG.): GRIES. LEND. GESCHICHTEN. RÄUME. IDENTITÄTEN, GRAZ 2009

OSWALD, PHILIPP (HG.): STADT OHNE FORM, STRATEGIE EINER ANDEREN ARCHITEKTUR, MÜNCHEN-LONDON-NEW YORK 2000

SCHÄFERS, BERNHARD: STADTSOZIOLOGIE. STADTENTWICKLUNG UND THEORIEN-GRUNDLAGEN UND PRAXISFELDER, BD. 2, WIESBADEN 2006

SCHLÖGEL, KARL: IM RAUM LESEN WIR DIE ZEIT. ÜBER ZIVILISATIONSGESCHICHTE UND GEOPOLITIK, WIEN 2003

SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG BERLIN (HG.): URBAN PIONEERS. BERLIN: STADTENTWICKLUNG DURCH ZWISCHENNUTZUNG, BERLIN 2007

SCHWEIGERT, HORST: DEHIO-HANDBUCH. GRAZ, WIEN 1979

ZEITSCHRIFT:

ARCHITEKTURZENTRUM WIEN: PLATZ DA!, IN: HINTERGRUND (2010), H. 48, 9

INTERNETQUELLEN

BAUM, MARTINA: STÄDTEBAU ZWISCHEN KONTROLLE UND LAISSER FAIRE. <HTTP://CHRISTIAANSE.ARCH.ETHZ.CH/INDEX.PHP?PAGE_ID=228>, IN <HTTP://CHRISTIAANSE.ARCH.ETHZ.CH>, 15.10.2011

CITYMANAGEMENT GRAZ: FREIE LOKALE, <HTTP://WWW.FREIELOKALE-GRAZ.AT/?HOME/WELCOME/INDEX>, IN: <WWW.FREIELOKALE-GRAZ.AT>, 17.11.2011

HAAS, HANS-DIETER PROF. DR. / NEUMAIR, SIMON-MARTIN DR.: STADTÖKONOMIE, <HTTP://WIRTSCHAFTSLEXIKON.GABLER.DE/DEFINITION/STADTOEKONOMIK.HTML>, IN <HTTP://WIRTSCHAFTSLEXIKON.GABLER.DE>, 08.01.2012

HERRINGER, NORBERT, (2005): SOZIALRÄUMLICHE ARBEIT UND EMPOWERMENT. PLÄDOYER FÜR EINE RESSOURCENPERSPEKTIVE, <HTTP://WWW.EMPOWERMENT.DE/MATERIALIEN/MATERIALIEN_4.HTML>, IN: <WWW.EMPOWERMENT.DE>, 15.01.2012

MICHAEL MOORE SPEECH 'OCCUPY WALL STREET', <HTTP://WWW.MLIVE.COM/ENTERTAINMENT/FLINT/INDEX.SSF/2011/09/MICHAEL_MOORE_GIVES_SPEECH_AT.HTML>, IN: <WWW.MLIVE.COM>, 16.01.2012.

RIENIETS, TIM U.A.: DIE STADT ALS RESSOURCE. KONZEPTE UND METHODEN FÜR STÄDTEBAULICHES ENTWERFEN. ETH ZÜRICH, 2012. <HTTP://WWW.JOVIS.DE/INDEX.PHP?IDCATSIDE=3348&LANG=1>, IN: <HTTP://WWW.JOVIS.DE>, 27.10.2011

STADT GRAZ STADTPLANUNGSAMT (MÄRZ 2011) : 4.0 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT SACHBEREICHE, <HTTP://WWW.GRAZ.AT/CMS/DOKUMENTE/10165681_3884955/3A9556CB/_SACHBEREICHE_03.03.2011.PDF> IN: <HTTP://WWW.GRAZ.AT>, 15.10.2011

WIKIPEDIA: KONVERSION (STADTPLANUNG), <HTTP://DE.WIKIPEDIA.ORG/WIKI/KONVERSION_%28STADTPLANUNG%29>, IN: <HTTP://DE.WIKIPEDIA.ORG>, 07.01.2012

ONLINE ZEITSCHRIFT:

RAMBOW, RIKLEF / RAMBOW, HONKE: GRENZEN DER ENTGRENZUNG: ARCHITEKTUR, MUSIK, DROGEN. IN: GEBAUTE RÄUME. ZUR KULTURELLEN FORMUNG VON ARCHITEKTUR UND STADT. WOLKENKUCKUCKSHEIM 9 (2004), H. 1, . ONLINE UNTER: <HTTP://WWW.TUCOTTBUS.DE/BTU/FAK2/THEO-ARCH/WOLKE/DEU/THEMEN/041/RAMBOW/RAMBOW.HTM>

INTERVIEW

INTERVIEW MIT DR. ELFRIEDE AYDOGAR-WURZINGER. GEFÜHRT VON ANNA RESCH, LISA ENZENHOFER, GRAZ, 01.09.2011

INTERVIEW MIT DI. MARKUS PERNTHALER. GEFÜHRT VON ANNA RESCH, LISA ENZENHOFER, GRAZ, 07.09.2011

INTERVIEW MIT ING. GERALD GOLLENZ. GEFÜHRT VON ANNA RESCH, LISA ENZENHOFER, GRAZ

13.10. 2011

BILDERVERZEICHNIS

- 18/20/22 LUFTBILD GRAZ : <HTTP://WWW.GIS.STEIERMARK.AT/CMS/ZIEL/73679/DE/>, IN:
<HTTP://WWW.GIS.STEIERMARK.AT>, 06.01.2012
- 154/155/156/164 MÜNSTER, EDITH: ‚WAS DIE MURVORSTADT ERZÄHLT‘, LEND.GRIES.SCHLOSS
EGGENBERG, GRAZ 1979
- 194 STADT GRAZ STADTPLANUNGSAMT (MÄRZ 2011) : 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
<HTTP://GIS.GRAZ.AT/CMS/ZIEL/1138240/DE/> IN: <HTTP://WWW.GRAZ.AT>,
15.10.2011
- 196 STADT GRAZ STADTPLANUNGSAMT (MÄRZ 2011) : 4.0 STADTENTWICKLUNG
SKONZEPT SACHBEREICHE, <HTTP://WWW.GRAZ.AT/CMS/DOKUMENTE/101656
81_3884955/3A9556CB/_SACHBEREICHE_03.03.2011.PDF> IN: <HTTP://
WWW.GRAZ.AT>, 15.10.2011

FOTOGRAFISCHE AUFNAHMEN:

ALLE FOTOS SIND EIGENAUFNAHMEN VON LISA ENZENHOFER UND ANNA RESCH UND WURDEN IM
ZEITRAUM VON MAI 2011 BIS JÄNNER 2012 AUFGENOMMEN.

SÄMTLICHE GRAFISCHEN DARSTELLUNGEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH

EINLEITUNG

- 12 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 18.01.2012
- 24 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 05.05.2011
- 26 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 05.05.2011
- 28 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 05.05.2011
- 36 /1 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
- 36 /2 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 07.01.2012
- 36 /3 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 21.07.2011
- 36 /4 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 24.07.2011
- 36 /5 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 25.07.2011
- 36 /6 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 10.07.2011

KATALOG

- 47 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 49 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 51 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 53 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 55 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 10.07.2011
- 57 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 10.07.2011
- 59 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 05.05.2011
- 61 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 10.07.2011
- 63 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 10.07.2011

- 65 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 10.07.2011
- 67 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 69 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 71 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 27.07.2011
- 73 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 27.07.2011
- 75 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 27.07.2011
- 77 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 27.07.2011
- 79 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 81 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 83 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 85 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 87 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 27.07.2011
- 89 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 27.07.2011
- 91 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
- 93 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
- 95 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
- 97 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
- 99 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
- 101 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
- 103 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 105 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 107 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 10.07.2011
- 109 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 111 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 113 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
- 115 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
- 117 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 119 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 121 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 24.07.2011
- 123 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
- 125 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 25.07.2011
- 127 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 25.07.2011
- 129 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 25.07.2011
- 131 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 25.07.2011
- 133/134 EIGENAUFNAHMEN SIEHE 47- 131

MÜHLGANG

- 168/1-3 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 05.05.2011
- 168/4-5 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 21.07.2011
- 168/6-10 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
- 168/11-12 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 21.07.2011
- 168/13 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 12.11.2011
- 168/14 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 12.11.2011
- 168/15 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 12.11.2011
- 168/16-17 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
- 168/18-19 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 13.12.2011
- 168/20 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 05.05.2011
- 168/21-22 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 12.11.2011
- 168/23-24 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 12.11.2011

168/25 EIGENAUFNAHME: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 05.05.2011

MÜHL*GANG WANDERUNG

170 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 29.09.2011

LEND(T)RÄUME

172/1-2 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 05.05.2011
172/3-4 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 25.07.2011
172/5 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 25.07.2011
172/6-7 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 25.07.2011
172/8 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 10.07.2011
172/9 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
172/10 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
172/11 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
172/12-13 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
172/14 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 21.07.2011
172/15 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
172/16-17 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
172/18 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
172/19-20 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 05.05.2011
172/21-22 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 21.07.2011
172/23 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 25.07.2011
172/24-25 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 05.05.2011

AKTEURE

174/1-2 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 26.08.2011
174/3 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 02.12.2011
174/4-5 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 21.07.2011
174/6-7 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 28.11.2011
174/8 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 02.12.2011
174/9-10 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 26.08.2011
174/11 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 26.08.2011
174/12-13 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 07.05.2011
174/14-15 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 28.11.2011
174/16-17 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 28.11.2011
174/18-19 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 07.05.2011
174/20 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 26.08.2011
174/21 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 07.05.2011
174/22-23 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 02.12.2011
174/24-25 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 26.08.2011

FANGF(r)ISCH

276/1 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
276/2 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
276/3 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 26.08.2011
276/4 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
276/5 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
276/6 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 23.12.2011
276/7 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011
276/8 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011

276/9 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 29.11.2011

276/10 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 22.07.2011

SANIER!SELBST

288/1 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 25.07.2011
288/2 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 13.12.2011
288/3 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 13.12.2011
288/4 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 13.12.2011
288/5 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 13.12.2011
288/6 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 25.07.2011
288/7 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 13.12.2011

SPIEL!PLATZ // NUTZ!GARTEN

298/1 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 13.12.2011
298/2 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 13.12.2011
298/3 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 13.12.2011
298/4 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 13.12.2011
298/5 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 25.07.2011
298/6-7 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 04.10.2011
298/8 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 13.12.2011
298/9 EIGENAUFNAHMEN: LISA ENZENHOFER / ANNA RESCH, 13.12.2011

DANKE

an alle Freunde, die uns während der intensiven Arbeit unterstützt und motiviert haben

an unsere Familien für die tolle Unterstützung während des gesamten Studiums und der Diplomarbeit

an den AZ 0, insbesondere Kaufi, für den guten Austausch und die kulinarischen Experimente

an Klaus Loenhardt für die qualitätsvolle Betreuung und Zeit, sowie an das gesamte Institut für die vielen Denkanstöße

an Heinz Rosmann, Rainer Rosegger, Simone Hain, Hansjörg Luser und Heinz Schöttli für die anregenden Diskussionen

an alle Interviewpartner und Akteure vor Ort

für die zur Verfügung gestellten Unterlagen an das Stadtarchiv, sowie an das Stadtplanungs- und Stadtvermessungsamt Graz

The background of the page is an abstract architectural drawing. It consists of various irregular, angular shapes and lines, some of which are filled with diagonal hatching. The overall style is minimalist and geometric, suggesting a floor plan or a conceptual architectural layout. The hatching is done with fine, parallel lines, and the shapes are scattered across the page, with a larger, more complex hatched shape in the upper center.

“ZUERST 100% RECYCLEN, DANN NEU BAUEN!”

IM ZUGE DIESER DIPLOMARBEIT WIRD DAS THEMA LEERSTAND IN STÄDTEN EXEMPLARISCH AN EINEM TEIL DES BEZIRKS LEND, DER STADT GRAZ, BEARBEITET. DAS ZIEL IST DIE VERIFIZIERUNG DER HYPOTHESE “ES GIBT LEERSTAND IN LEND. “, DURCH DIE ERSTELLUNG EINES LEERSTANDSKATALOGS MITTELS FELDFORSCHUNG UND DER BETRACHTUNG DES ORTS AUS VERSCHIEDENEN PERSPEKTIVEN. INNOVATIVE UND ZUKUNFTSERMÖGLICHENDE WEGE IM REGIONALEN STADTUMBAU SOWIE DIE STADT ALS RESSOURCE WERDEN DISKUTIERT. LENDLABOR SOLL DIE SIGNIFIKANZ DES VERFÜGENS VON DATEN ÜBER LEERSTAND VERDEUTLICHEN, UM FLÄCHENRECYCLING ZU ERMÖGLICHEN. FÜR DIE EMPIRISCHE ANNÄHERUNG AN DEN LABORRAUM WURDEN FAKTOREN AUS ÖKONOMIE, SOZIOLOGIE, HISTORIE UND DEM AKTUELLEN LEERSTANDSDISKURSES IN EUROPA EINGEBUNDEN, UM BESTEHENDE POTENTIALE IM STADTGEFÜGE ZU ERKENNEN UND FOLGLICH NEUE SYNERGIEN FÜR EINE SINNVOLLE REAKTIVIERUNG DER LEERSTÄNDE IN SZENARIEN ZU VERKNÜPFEN.