

Graz, Österreich

Wohnen und arbeiten

Mit dem Brauquartier Puntigam entstand mitten in Graz ein neuer Stadtteil, der Wohnen und Arbeiten perfekt vereint. Das eigens entwickelte Grünkonzept sorgt für eine angenehme Wohnqualität und tut dem Klima gut.

TEXT: GISELA GARY

FOTOS, SCHNITT: C&P IMMOBILIEN AG





Bei der Entwicklung des Brauquartiers Puntigam, eines der größten Stadtteile von Graz, wurden die vielen Facetten einer nachhaltigen Quartiersentwicklung sehr umfassend betrachtet. Ausgangspunkt waren die Pläne des Architekturbüros scherr + fürnschuss als Wettbewerbssieger sowie des Büros für Garten- & Landschaftsarchitektur Monsberger. „Es galt im Architekturwettbewerb, einen neuen und wertvollen Standort zu entwickeln. Unser erfolgreicher Ansatz für dieses anspruchsvolle Grundstück war eine differenzierte Baukörpertypologie aus Einzelhäusern, Häuserzeilen und Häuserblöcken. Im Spannungsfeld zwischen Straßenraum und Grünraum haben wir eine Stadtlandschaft mit einem urbanen Mix aus Wohn- und Büronutzung sowie Handels- und Dienstleistungsflächen etabliert. Das Areal ist von Durchwegungen und kleinen Plätzen – Knotenpunkten der Kommunikation und Interaktion der Bewohner und Benutzer – geprägt. Zusätzlich erweitern hochwertig bepflanzte Dachlandschaften, sogenannte ‚Flying Gardens‘, den Freiraum zwischen den Gebäuden und verschaffen dem Quartier eine ganz spezifische Identität“, erläutern die Architekten ihren Entwurf.

Das StadtLabor war für die Prozessbegleitung sowie die Vernetzung zwischen den Akteursgruppen zuständig. Wichtig dabei war, das neue Quartier gut mit der Nachbarschaft und dem Bezirk zu verweben und lokale Potenziale bestmöglich zu integrieren. Daraus sind eine Reihe von Innovationen entstanden, die im Brauquartier umgesetzt wurden: Die Nutzung der Abwärme aus der benachbarten Brauerei Puntigam unterstützt eine nachhaltige Wärmeversorgung des Quartiers, in Zusammenarbeit mit der Holding Graz wird für die Bewohner ein tim-Standort (täglich.intelligent.mobil) mit attraktiven, sauberen Mobilitätsangeboten realisiert.

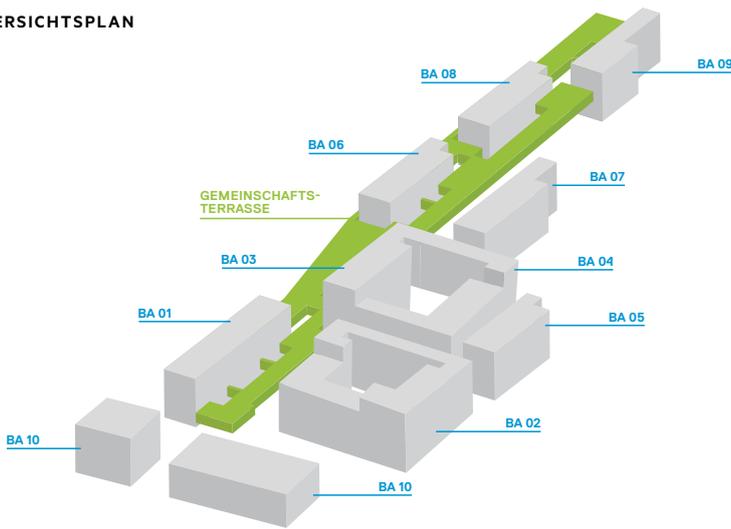
Das Stadtquartier ist geprägt durch seine besondere Lage zwischen der stark frequentierten Triester Straße und der markanten Geländekante (Murabbruchkante) mit dem wertvollen Gehölzbestand. Entsprechend diesen örtlichen Gegebenheiten entwickelt sich die Gebäude- und mit ihr die Freiraumstruktur. Zur Triester Straße im Westen des Areals ist eine dichte, abschirmend wirkende Gebäudezeile positioniert. Diese wird durch den hochwertig begrünten und intensiv nutzbaren rund 5.000 Quadratmeter großen Dachgarten aufgewertet. Zur Geländekante hin werden die Gebäudekubaturen kleiner und der Anteil an Grün nimmt zu. Die Grünstrukturen zwischen den Baukörpern dienen als Puffer, verbessern das Mikroklima und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

„Beton ist ein beliebtes gestalterisches Element bei Architekten.“

ANDREAS GRABNER

Das Quartiersbüro „Mittendrin“, das vom StadtLabor betrieben wird, dient als Anlauf- und Servicestelle für die Bewohner und unterstützt ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben sowie gemeinsame Aktivitäten und Initiativen. Gemeinschaftsräume und Gästewohnungen sorgen dafür, dass im Brauquartier auch bei kleinen Wohnungsgrundrissen Platz für Aktivitäten mit Freunden und Nachbarn oder für den Besuch aus dem Ausland zur Verfügung steht. Das Brauquartier Puntigam ist ein modernes Stadtbauprojekt und zielt auf ein Miteinander der Bewohner und diverse Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen

ÜBERSICHTSPLAN



Bedarf sowie zahlreiche Freizeitaktivitäten, Mobilitätsangebote und medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe ab. Mit rund 800 Wohnungen und 17.000 Quadratmeter Gewerbe- und Büroflächen gilt das neue Stadtteilzentrum, aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung und zentralen Lage als perfekter Standort für Gewerbebetriebe. Gebaut wurde mit Stahlbeton und mit Sichtbetonraster. „Beton ist ein beliebtes gestalterisches Element für Architekten“, so Andreas Grabner, Vorstand C&P Immobilien AG. Eine Herausforderung bei dem Bau waren die hohe Liefermenge an Beton und der ambitionierte Bauzeitplan.



PROJEKTDATEN

Brauquartier Puntigam

Brauquartier 1, 8055 Graz

Projektentwicklung: C&P

Immobilien AG, 8055 Graz

Prozessbegleitung – Erhebung und Einbindung lokaler Potenziale:

StadtLabor – Innovationen für urbane Lebensqualität GmbH

Kooperationspartner: Holding Graz

Architektur: scherr&fürnschuss architekten zt gmbh, 8010 Graz

Garten- und Landschaftsarchitektur: Gertraud Monsberger

Bruttogeschossfläche: 83.500 m²

Office & Hochgarage: 63.000 m²

Grundstücksfläche (inkl. Head Office & Hochgarage): 43.000 m²

Gesamtnutzfläche (inkl. Head

Wohnungstypen): rund 800 Wohnungen zwischen 23 m² und 113 m²

Parkplätze: 534 (davon 464 Tiefgarage & 70 Außenstellplätze), Parkplätze Hochgarage 309 Stück (davon 185 Park&Ride)

Bauphysik & TGA: Dr. Pfeiler GmbH

Statik: Thomas Lorenz ZT GmbH

Brandschutzplanung: Norbert Rabl ZT GmbH

Betonlieferant: Rohrdorfer

Betonmenge: 27.000 m³

Kommentar

PETER KRAMMER

ist Mitglied des Vorstandes der Strabag. Er promovierte 1995 an der TU Wien zum Doktor der Technischen Wissenschaften.



Foto: Strabag

Stadt der Zukunft: digitaler, vernetzter und unerschwinglich?

Wir sehen einen ungebrochenen Trend beim Anstieg der Wohnkosten, obwohl in allen großen Städten Österreichs reger Wohnbau betrieben wird. Dennoch scheint das Angebot nicht die Nachfrage zu treffen. „Betongold“ ist in Zeiten der Verunsicherung an den Finanzmärkten für viele das Veranlagungsprodukt, das Sicherheit verspricht, was sich gerade auf die Grundstückspreise auswirkt.

Als Bauunternehmen können wir den Beitrag leisten, noch effizienter zu bauen, um zumindest beim Hebel der Errichtungskosten anzusetzen. Um dies zu erreichen, muss unsere Branche aus meiner Sicht mit einem Dogma brechen: Jedes unserer Bauwerke ist ein Unikat. Die Potenziale der Digitalisierung lassen sich nur heben, indem wir bereit sind, aus dem „Projekt zu Projekt“-Denken herauszukommen, und uns überlegen, wo es sinnvoll ist zu standardisieren. Damit meine ich nicht, sowjetische Bauklötze aufzustellen, wo Individualität ein Fremdwort ist. Die Stadt der Zukunft soll natürlich auch durch ansprechende Architektur geprägt sein.

Gerade beim Gebäudekern gibt es viele wiederkehrende Elemente, die nicht jedes Mal vor Ort neu geschalt und betoniert werden müssen, sondern im Werk in kurzer Zeit bei gleichzeitig höchster Qualität vorgefertigt werden können. Wir greifen hier einerseits auf unsere eigene Fertigteiltochter zurück, die bereits Lösungen wie die vorproduzierte Nasszelle sowie den vorgefertigten Leitungsschacht entwickelt hat. Wir müssen aber auch die Zusammenarbeit mit externen Lieferanten neugestalten, um eine reibungslose Logistik zu garantieren. Die Zielvorstellung ist: Auf Basis eines BIM 5D®-Modells erfolgt die Bestellung der Fertigteile, die Baustelle erfährt just-in-time, wann die angeforderten Teile produziert, auf die Reise geschickt und schließlich geliefert werden, und kann umgehend mit dem Einbau beginnen. Am Schluss wird in der App der Einbau bestätigt und das BIM 5D®-Modell aktualisiert. Wie auch immer die Stadt der Zukunft aussehen mag, so wird sie gebaut werden.