



Graz, 07.02.2019

5 GRAZER IMMOBILIENENTWICKLER SETZEN MIT DEM START-UP DER "MY SMART CITY GRAZ" EINEN MEILENSTEIN FÜR SMARTE STADTENTWICKLUNG.

My Smart City Graz entsteht - mit der bestehenden Helmut List Halle im Zentrum - auf einem ehemaligen Industriegebiet entlang der Waagner-Biro-Straße. Entwicklung, Planung und Umsetzung des neuen Stadtteiles im Westen von Graz beleben eine Fläche von 8,2 Hektar. Das Ergebnis: Ein innovatives Wohn- und Geschäftsareal mit großzügigen Grün- und Parkanlagen. Erstmals in Graz werden zukunftsorientierte technische Errungenschaften aus den Bereichen Energie, Gebäudetechnologie und Mobilität zu einem Gesamtkonzept dieser Größenordnung verknüpft. Das engagierte Energiemanagement führt in Richtung "Zero Emission"; ein Schritt, der Graz den Weg als Stadt der Zukunft ebnet.

3 BAUABSCHNITTE, IN DENEN DER NEUE SMARTE STADTTEIL ENTSTEHT.

Mit dem Start-Up der **My Smart City Graz** entstehen um die bestehenden Projekte **Helmut List Halle, Cool City, Science Tower** und dem **Smart City Schulcampus** drei große Baufelder rechts der Waagner-Biro-Straße: **Smart City Süd, Smart City Mitte** mit der Erweiterung des **Helmut List Areal**s, sowie die **Smart City Nord**.

Im neuen Stadtteil werden auf 140.000 m² Bruttogeschossfläche Wohnungen, Büros, Lokale und Geschäfte errichtet. 3.000 Menschen werden hier Wohnraum oder Arbeitsplätze finden. Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 6 in den Stadtteil wird für direkte Öffi-Anbindung sorgen. 1.210 Stellplätze mit E-Parkplätzen stehen den BewohnerInnen zur Verfügung. Dazu werden in den nächsten drei Jahren Euro 350 Mio. investiert.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet auch die intelligente Verwaltung von gemeinsamen, oft beschränkten Ressourcen, wie beispielsweise Tiefgaragenstellplätzen. Hier wird eine zentrale digitale Plattform - das **QMS (Quartiers-Management-System)** - installiert, in dem ein einheitlicher Standard die Möglichkeit bietet, dass BewohnerInnen, MitarbeiterInnen der ansässigen Firmen, Gäste von Veranstaltungen, alle lokal verfügbaren Dienste einheitlich und unkompliziert abrufen und Ressourcen belegen können. Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen, Taxi-Bestellungen, Tiefgaragenstellplätze, Reservierung von Elektroautos, Lastenfahrräder, Belegung von Sozialräumen etc., Abfahrtszeiten der Straßenbahn werden über einen einzigen Plattformzugang, aber über mehrere Medien, vereinheitlicht. An diesem Beispiel soll im Zuge eines gemeinsamen Entwicklungsprojektes mit der Stadt Graz, der Technischen Universität Graz, der KF-Universität Graz und dem Juridicum Wien, Potential erkannt werden, wie die Integration von digitaler Quartiers-Infrastruktur in einem urbanen Verbund der Stadt Graz funktionieren könnte.

Smartness und Nachhaltigkeit signalisiert auch die Etablierung eines Service- und Marketingvereines, in dem alle relevanten Unternehmen und Institutionen beteiligt sind und der im Stadtteil-Management tätig wird.

1) Bauabschnitt SMART CITY SÜD

Projektentwickler: WEGRAZ - HARING - TRIVALUE

Die südlich der Helmut List Halle gelegene Smart City Süd präsentiert sich als "Eingang" zum smarten neuen Stadtteil und beherbergt sowohl Wohn- als auch Geschäftsflächen.

Die Gestaltung des Gebäudes mit 24.800 m² Gesamtnutzfläche ist angelehnt an die Geschichte des Standortes, der einst vom Stahlbauunternehmen Waagner Biro als Industrieareal genutzt wurde. So erinnert die Bauform des Gebäudes an die früheren Fertigungshallen mit ihren flach geneigten Satteldächern. Für die Fassaden wurde bewusst eine rohe Materialität mit industriellem Charme ausgewählt.

Das Erdgeschoss wird der gewerblichen Nutzung dienen und neben einem Lebensmittelgeschäft auch eine Bäckerei, einen Kindergarten und ein Fitnessstudio beherbergen. Auf sechs weitere Stockwerke verteilt, sind 252 Wohnungen unterschiedlicher Größen mäanderförmig um zwei großzügige Höfe angeordnet. Die attraktive Begrünung entspricht dem Bedürfnis der Nutzer nach Natur im unmittelbaren Wohnumfeld und wird maßgeblich zur Wohnzufriedenheit beitragen.

Im Süden und Norden schließen Wände aus gestapelten Schiffscontainern das Gebäude ab. Als beispielgebende Antwort auf die Frage nach „Platz“ bieten die, den Wohnungen zugeordneten Container, zusätzlichen Stauraum. Die bunten Container spiegeln die Heterogenität der Gebäudenutzer wider. Die Freibereiche dazwischen werden zumeist von zwei Wohnungen gemeinsam genutzt werden. Die geplanten Büroflächen ergänzen das Angebot heterogener Nutzungsmöglichkeiten und lassen einen inspirierenden, lebendigen Ort entstehen.

Planer:	Pentaplan ZT GmbH
Projekt in Zahlen	24.800 m ² Bruttogeschoßfläche
	252 Wohneinheiten
	130 Stellplätze
	4.600 m ² Geschäftsfläche

2) Bauabschnitt SMART CITY MITTE

Projektentwickler: KS GROUP - INSULA

Als Herzstück des neuen Stadtteils bietet die Smart City Mitte eine gelungene Mischung aus Wohneinheiten, Büro- und Geschäftsflächen sowie einem weitläufigen öffentlichen Park.

Im Rahmen eines kooperativen baukünstlerischen Planungsverfahrens, an dem die Architekturbüros Nussmüller Architekten, Hohensinn Architektur und Lorenz + Partner Architekten zusammen mit den Investoren und der Stadt Graz arbeiteten, wurden vier qualitätsvolle Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen entwickelt. Die barrierefreie Planung des gesamten öffentlichen Raums wurde bei der Ausführung selbstverständlich mitbedacht. Ein weitläufiger öffentlicher Park, eine Flaniermeile und großzügige Bewegungszonen unterteilen die Smart City Mitte in überschaubare Teile und machen sie so zu einem Wohlfühlort für BewohnerInnen und BesucherInnen.

Neben der Nutzung von Sole-Wasser-Wärmepumpen und einer großzügigen Photovoltaikanlage wurde für den grünen Innenhof des Gebäudes Center Living in der Smart City Mitte eine weitere Innovation geplant. Durch adiabatische Kühlung wird durch ein Rohrsystem unter hohem Druck gereinigtes Wasser zerstäubt und eingeblasen, um so an Hitzetagen die Temperatur zu senken und durch Tröpfchenbildung Feinstaub zu reduzieren. Das dafür verwendete Wasser kommt aus einem eigenen Brunnen und belastet so das Ortswassersystem nicht.

Mit der Erweiterung der **Straßenbahnlinie 6** im Jahr 2021 wird sich in unmittelbarer Nähe der Smart City Mitte eine neue Haltestelle befinden und die Nutzung des öffentlichen Verkehrs im Quartier fördern. Das Elektromobilitätskonzept ist mit E-Carsharing, E-Bikes und entsprechenden Ladestationen und Sammelgaragen ein ausgefeiltes System, das den BewohnerInnen ein höchstes Maß an Mobilität und Flexibilität bietet.

Planer/Architekt Architekturbüros Nussmüller Architekten
Hohensinn Architektur und Lorenz + Partner Architekten

Projekt in Zahlen 55.000 m² Bruttogeschosßfläche
230 Wohneinheiten
350 Stellplätze

2.599 m² Geschäftsfläche

3) Bauabschnitt SMART CITY NORD

Projektentwickler: HARING - TRIVALUE - WEGRAZ

Wohnen, arbeiten, einkaufen – zu dem im Norden gelegenen Teil der **My Smart City Graz** gehören drei durch ihre Gestaltung voneinander differenzierte Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Form des "Smart Quadrats" erinnert – wie auch das Gebäude "Center Living" in der Smart City Mitte – an die typischen Grazer Wohnblöcke, denkt diese aber weiter und entwickelt sie zu einem modern gestalteten Wohnbau für die Zukunft. In seiner Sockelzone beherbergt das "Smart Quadrat", als größtes Gebäude des nördlichen Quartiers, eine multifunktionelle Gewerbefläche. In den Etagen darüber befinden sich Miet- und Eigentumswohnungen, die alle über attraktive Balkone und Loggien verfügen. Dachgärten und der parkähnliche Innenhof - mit Verbindung zum öffentlichen Smart City Park - bieten großzügige (Kommunikations) Flächen zur Allgemeinnutzung. Der ausschließlich als Bürokomplex konzipierte Turm „Smart Tower“ bildet den markanten nördlichsten Eckpunkt der **My Smart City Graz**. Auf mehr als 6.000 m² Nutzfläche finden hier Unternehmen individuellen Raum zur kreativen Entfaltung. Der parallel zur Bahntrasse verlaufende „Smart Stick“ verfügt über 48 Wohneinheiten mit Balkonen und knapp 190 Stellplätze. Der großzügige, der Öffentlichkeit zugängliche Smart City Park, liegt eingebettet zwischen Smart City Nord und Mitte. Von der Bahntrasse bis zur Waagner-Biro-Straße verlaufend, bietet er BewohnerInnen und BesucherInnen (Frei)Raum für Kommunikation, Spiel und Erholung. Leicht abgesenkte Wiesenflächen werden von Bäumen, Sitzstufen und verschiedenen Sitzelementen gesäumt. Im Zentrum des Parks befindet sich eine erhöhte Wasserfläche mit Springbrunnen, die zu einer entspannten Atmosphäre beiträgt und auch als Bühne genutzt werden kann. Neben 80 PKW-Stellplätzen gehören unter dem Namen „Smart Parkside“ auch 70 Wohneinheiten zum Smart City Park.

Planer/Architekten Architekturbüros Nussmüller Architekten
Gangoly & Kristiner Architekten

Projekt in Zahlen 55.000 m² Bruttogeschoßfläche
438 Wohneinheiten

430 Stellplätze

LETZTE MELDUNG:

LLB Immo KAG erwirbt für die VBV - Vorsorgekasse vom Konsortium „HARING – TRIVALUE – WEGRAZ“ die SMART CITY SÜD, den ersten Bauabschnitt des neuen Grazer Stadtteils.

Zeitgleich mit dem Start up der **MY SMART CITY GRAZ** informiert das Konsortium über die erfolgreiche Platzierung des ersten Bauabschnitts am Markt und dessen Verkauf an die LLB IMMO KAG.

Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart.

DAS PLATZIERTE PROJEKT

Der erste Bauabschnitt, die SMART CITY SÜD, zugleich markanter „Eingang“ des neuen Stadtteils aus südlicher Richtung – präsentiert sich als multifunktionelles Wohn- wie Geschäftszentrum mit klima:aktiv-Zertifizierung. Auf einer Gesamtfläche von 24.800 m² werden bis Ende 2020 252 Wohneinheiten und 4.600 m² Büro- und Geschäftsflächen errichtet werden.

Rückfragenhinweis:

Mag. (FH) Andrea Wiltschnigg
T 0316 / 38 49 09 – 42
wiltschnigg@wegraz.at

Bilder & Bildnachweise:

Cool City: ©EDERARCH | DI Jörg Jandl GmbH
Helmut List Halle: ©Helmut List Halle/Stefan Leitner
Schulcampus: @zoom vp gmbh
Smart City Süd: ©freeDIMENSIONS
Smart City Mitte: ©MartinMarthy
Smart City Nord: ©freeDIMENSIONS
Übersichtsplan: @uwalkin