

VISION, UTOPIE, KALKÜL

Die Planungsgeschichte von Graz-Reininghaus In Graz, der zweitgrössten Stadt Österreichs, wird ein neuer Stadtteil entwickelt. Mit neuartigen Entwicklungsstrategien hat eine private Immobilienentwicklungsgesellschaft versucht, einen 54 Hektar grossen Stadtteil auf dem ehemaligen Brauereigelände Reininghaus entstehen zu lassen – und doch ein vages Erbe hinterlassen.



«Alles, was in Wirklichkeit das Leben ausmacht, kommt nachher – alles, was den Profit ausmacht, kommt davor.»

Ernst Scholdan, Privatinvestor

Text: Martin Zettel

Bereits im 14. Jahrhundert erweiterte Graz sein Stadtgebiet über die Mur nach Westen bis zur heute noch immer existierenden Alten Poststraße, um von dem an Graz vorbeifliessenden Alpen-Adria-Verkehr Maut einheben zu können. Dem Mauthaus folgte eine Gastwirtschaft, deren Besitzer 1669 vom Fürsten zu Eggenberg die Erlaubnis für die Errichtung einer Brauerei erhielt. Diese wurde in der Folgezeit von Johann Peter und Therese Reininghaus samt Mauthaus und 45 Hektar Land erworben. Mit der Gründung der Firma Brüder Reininghaus wurden in den darauffolgenden Jahrzehnten auf diesem Areal mehrere Eisteiche angelegt, ein Kanal zur Mur gegraben und das Gelände 1882 schliesslich an die Südbahn angeschlossen.¹ Unter der Diktatur der Nationalsozialisten wurde zu Beginn des Zweiten Weltkriegs auf Grundlage eines Masterplans für «Gross-Graz» die Gemeinde Eggenberg, auf der sich das Gebiet heute befindet, in die Stadt eingegliedert.² Die bis zum Kriegsende durch Bombenangriffe stark beschädigte Brauerei Reininghaus wurde mit Ende des Zweiten Weltkriegs mit der Brauerei Puntigam (im Stadtteil Graz-Puntigam) zur Steirerbrau AG zwangsfusioniert und die Bierproduktion komplett nach Puntigam verlagert, Ländereien und Gebäude wurden verpachtet und die Freiflächen fielen zum Teil bis heute andauernder landwirtschaftlicher Nutzung zu.

Erst Anfang der Neunzigerjahre gaben die damaligen Besitzer des Areals gemeinsam mit der Stadt eine Verwertungsstudie in Auftrag, aus der das Konzept für einen neuen Kulturstadtteil resultierte. Wie viele andere Überlegungen, zum Beispiel die Errichtung eines «Wonder World of Music»-Themenparks³ oder eines Olympischen Dorfes (für den Fall



1 Flächenvergleich:
Graz-Reininghaus
und Altstadt
(Asset One)

2 Graz-Reininghaus:
Blick in Richtung Nord-Osten
(Asset One)



3 Die Brauerei Reininghaus um das Jahr 1908

einer positiven Bewerbung für die Winterspiele 2002), blieben diese Konzepte unrealisiert.⁴ Als erster Impuls für die Aufwertung des Grazer Westens gilt die im Rahmen des EU-Programms URBAN⁵ unter Beteiligung der Stadt Graz ab 1997 in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelte Fachhochschule Joanneum. In den darauffolgenden Jahren kam es nach einer weiteren erfolgreichen Bewerbung der Stadt Graz für das Programm URBAN II mit dem Titel «Urban_Link Graz-West» zum Bau der Helmut-List-Konzerthalle und zum Ausbau des Fachhochschulcampus Graz-West.⁶

Spekulation

Während dieser punktuell fortschreitenden Entwicklungsphase übernahm 2003 die Brau Union die Steirerbrau AG, welche wiederum von der Heineken AG erworben wurde. Diese Übernahmen wurden damals von Ernst Scholdan und seinem Beratungsunternehmen DDWS betreut, der dadurch über viele Jahre hinweg das Portfolio dieser Konzerne beobachten konnte. Als Heineken im Jahr 2005 die ehemaligen und für den Brauereibedarf nicht mehr betriebsnotwendigen Immobilien abspaltete und von diesen ursprünglich 3,4 Millionen Quadratmetern Fläche 2,7 Millionen verkaufte, schlug Ernst Scholdan mit der von ihm eigens für den Kauf gegründeten Immobilienentwicklungsgesellschaft Asset One zu. Für einen Kaufpreis von rund 260 Millionen Euro übernahm Asset One ein Paket mit Zinshäusern, Superedifikaten (Grundstücke mit Baurechten) und 1,5 Millionen Quadratmetern Industrieland an den Standorten Wien, Linz, Salzburg und Graz. Die Flächen in Wien und Linz wurden als strategisch uninteressant deklariert und sofort weiterverkauft. In Graz verteilte sich die Fläche auf die nicht zusammenhängenden Grundstücke von Graz-Puntigam sowie Graz-Reininghaus, wobei letzteres als einziges eine kompakte Grundstücksfläche mit einer Grösse von 540 000 Quadratmetern aufweist. Allerdings wurde für dieses als Gewer-

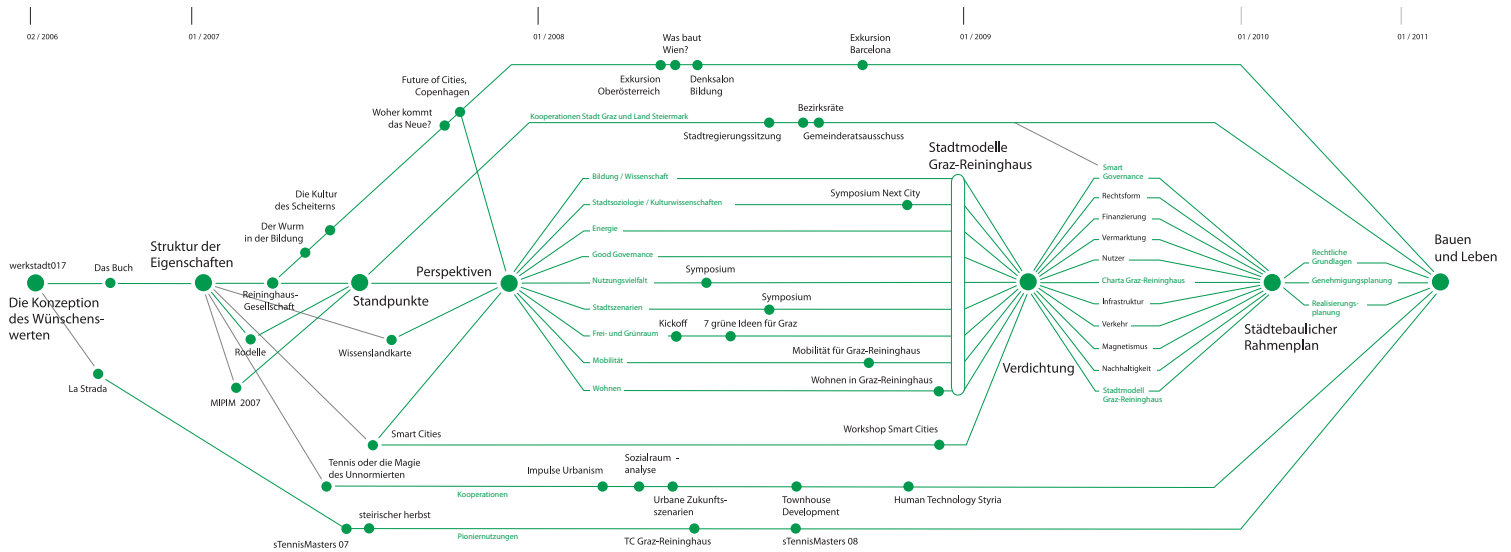
begebiet ausgewiesene Grundstück zunächst weder eine langwierige Flächenumwidmung beantragt noch wurden Bebauungspläne entwickelt. Scholdan spekulierte somit mit Flächen, die der notwendigen Widmung als Kerngebietszone für eine mögliche Umsetzung seiner späteren Vision noch gar nicht entsprochen haben.

«Wie macht man eine Stadt?»

Das heute grossteils brachliegende Gebiet liegt rund zwei Kilometer vom flächenmässig etwa gleich grossen, UNESCO-geschützten Altstadtkern der Landeshauptstadt entfernt. Es ist im Grazer Bezirk Eggenberg im Westen der Stadt einerseits von Wohn- und Gewerbegebieten und andererseits von Industriearealen umschlossen. Die enorme Grösse der Fläche veranlasste Scholdan anfangs dazu, ein gesamtstrategisches Konzept für ein «zweites Stadtzentrum» erarbeiten zu lassen – ein Prozess, in den er sich selbst zu Beginn stark einband. Mit dem Anspruch «Wie macht man eine Stadt?» stand seine allgemeine Frage im Raum, und er baute sich auf jenem Gelände im Jahr 2007 erstmal seine – wie er meinte – «fiktive kleine temporäre Stadt» – in Form eines internationalen Tennisturniers. Ziel dieser Marketingstrategie war, das brachliegende Gebiet aus der Anonymität – die aus Scholdans Sicht in den Köpfen der Bewohner für diesen Ort herrschte – herauszuheben. Initialzündung waren die «Konzeptionen des Wünschenswerten» von 2006: 32 ausgewählte Grazer Bürger diskutierten unter der Leitung von Asset One über die Stadt von Morgen und wurden auf Ideensammlung und Exkursionen geschickt. Besonders und von strategischer Bedeutung ist, dass der Stadtbaudirektor und der Leiter des Stadtplanungsamtes bereits in dieser Phase integriert wurden – allerdings nicht in ihren Amtsfunktionen, sondern als Privatpersonen. Als Ergebnis dieses ersten Nachdenkprozesses entstand ein Buch, das die Berichte und Erfahrungen dokumentiert und unter anderem auf der MIPIM-Immobilienmesse in Cannes

4 Agence Ter,
Urbane Partitur der
Esplanade, Studie
(Asset One)

5 Asset One, Die
Reininghaus-
Methode
(Asset One)



vorgestellt wurde.⁷ Die Umsetzung der Publikation ist denn auch von Werbevokabular und Marketingkommunikation geprägt – Idee und Prozess wurden durch eine Agentur mit dem sinnigen Namen «Institut für Markenentwicklung» (IFMG) erarbeitet. Stadtteilplanung wird hier offensichtlich als Markenbildungsprozess verstanden und umgesetzt.⁸ Es gilt, Reininghaus als Marke zu etablieren. Entsprechend entsteht die von Asset One konzipierte «Reininghaus-Methode» – ein langfristig angelegter Kommunikationsmasterplan für den Versuch, einer neuen strategischen Stadtteilentwicklung Modellcharakter einzuhauchen. Das Prinzip dieser Methode spiegelt sich vor allem in der Vermeidung des Konkreten wieder, und das auf einen nahezu unbeschränkten Zeitraum. Ungewöhnlich für das Wirken eines Investors, wurden Freiräume geschaffen, um die Begriffe Stadt und Stadtentwicklung interdisziplinär zu beleuchten. Diese Auseinandersetzungen und Spekulationen geschahen über weite Strecken unabhängig vom konkreten Projekt- und Planungsgebiet selbst. Anfang 2008 wurde als Teil dieser Vorgehensweise begonnen, mit Beratern aus unterschiedlichen Wissensbereichen ein möglichst vollständiges Bild von Modellen der sogenannten Nutzungsvielfalt zu generieren. Darauf folgte die Befassung mit dem Thema Grün- und Freiraum in Form eines

Workshops. Eingeladen waren insgesamt sieben internationale und österreichische Landschaftsplanungsbüros, die ihre Studien öffentlich präsentierten. Einige Ideen, wie die vom Büro Agence Ter geplante «Urbane Partitur der Esplanade» lassen sich im aktuellen Gesamtkonzept tatsächlich wiederfinden. Zur Fortsetzung des Denkprozesses lud man unter dem Titel «Stadtszenarien» namhafte Experten wie Joan Busquets, Erick van Egeraat, Philipp Oswalt und Dirk Baecker ein. Im Hinblick auf städtebauliche Formen, Wachstum und Entwicklung, Planungsansätze sowie Vermarktung wurde über Modelle und Varianten referiert und diskutiert. Die «international bekannten Stadtvordenker»⁹ mit ihren Wirkungsstätten Berlin, Rotterdam, Zürich, Barcelona, Miami und Tokio verraten die Ambitionen der Macher; sie wurden in der Diskussion konkret zu den Vor- und Nachteilen unterschiedlicher Stadtmodelle beziehungsweise zu ihren Erfahrungen bei der Entwicklung von Stadtteilen befragt – und doch liefert die daraus resultierende Publikation kaum konkrete Ergebnisse. Dennoch finden sich darin durchaus interessante Denkanstöße, wie jener von Kazunari Sakamoto zum Thema Bebauungshöhen: «In Europa ist das Festschreiben der Höhen ein entscheidendes Planungsinstrument und nur schwer zu durchbrechen. Unterschiedliche Höhen machen eine Stadt

lebendiger, aber in Europa will man die Stadt «designen». Je weniger Regeln, umso besser für eine Stadt: In Japan etwa gibt es keinen Bebauungsplan. Der Schnitt, die Höhenentwicklung ist letztendlich für eine Stadt wesentlicher als der Grundriss.» Busquets wiederum ist der Auffassung, dass ein städtebauliches Projekt maximal zwanzig Hektar umfassen sollte und das Gebiet von Graz-Reininghaus zu gross für eine zusammenhängende, umfassende Planung sei. Sinnvoller wäre ihm zufolge die Errichtung in Untereinheiten, quasi eine Entwicklung in Quartieren.

Eine letzte Publikation thematisierte Mobilität: Einfache Erreichbarkeit und eine optimale Anbindung an überregionale Wegenetze bilden den Ansatz. Die beiden Schwerpunkte Energie und *Next City* wurden bereits nicht gleichwertig behandelt und fanden keinen Eingang in Publikationen. Prozessbegleitende Kooperationen mit der TU Graz und einem Programm der Europäischen Kommission zur Entwicklung von Energie- und Mobilitätskonzepten («Smart Cities of Europe») laufen parallel dazu im Hintergrund.

Zusammenfassend lässt sich zu diesen Studien feststellen, dass als Kriterium nicht die unmittelbare Anwendbarkeit der Ideen und Konzepte, sondern das alleinige Sammeln und Verdichten des heutigen Wissens zu den jeweiligen Themenschwerpunkten im Mittelpunkt stand. Auf einer weiteren Ebene gelingt es der Asset One – nicht nur durch Sponsorentätigkeiten – Aufmerksamkeit zu generieren, sondern auch ein Konstrukt von Bürgerbeteiligung zu schaffen, das zunächst Bedürfnisse mithilfe von Kommunikationsmethoden und -mitteln feststellt anstatt ein vorgefertigtes «Lebensmodell» anzubieten und zu vermarkten.¹⁰

Vision und Wirklichkeit

Scholdan hat mithilfe fachlicher Beratung früh erkannt, dass das Gebiet durch das nur langsame Wachstum der Stadt in den kommenden fünf bis zehn Jahren nicht vollflächig bebaut werden kann. Trotzdem war es seine Vision, hier einen neuen Stadtteil entstehen zu lassen. Folglich versuchte er zusätzliche, teilweise euphorisch visionäre, Attraktionen zu schaffen: Diese reichten vom Bau einer Bibliothek für alle Bibliotheken der Welt bis hin zur Bündelung der geistigen Elite von Grosskonzernen. Es setzt sich die vergleichsweise bescheidene Vorstellung von Graz als Stadt der Forschung und Entwicklung, vergleichbar mit Eindhovens Positionierung als *Brain Port* der Niederlande, als Leitbild dieses neuen Stadtteils durch. Die aufwendige und langwierige Analyse- und Entwicklungsarbeit hatte jedoch ihren Preis. Mehr als zwanzig Millionen Euro wurden vonseiten der Asset One in den Planungsprozess investiert, finanziert durch Grundstücksverkäufe in Graz-Puntigam – sogenanntes «Spielgeld», um den Cashflow für die Gesellschaft aufrechtzuerhalten, die Zinsen zu zahlen und letztlich eine Lagerhaltung und langfristige Entwicklung für Graz-Reininghaus sicherstellen zu können. Der projektbegleitende Städteplaner und Architekt Andreas Kleboth von Kleboth Lindinger Partners (KLP) sieht dies als möglichen strategischen Fehler von Asset One: eine beinahe gleich grosse Gesamtfläche in Graz-Puntigam nur

stückweise zu verkaufen und somit den Bedarf nach und nach zu sättigen, während die Flächen für Reininghaus als Folge davon längerfristig keinem Gebrauch zugeführt werden könnten.

Mit dieser Schuldenlast geriet die Finanzkrise zur Prüfung, setzte den kreativen Höhenflügen vorerst ein Ende und zwang zu konkreteren Schritten. Quasi über Nacht nahm im Juni 2009 der immobilien erfahrene Gerhard Engelsberger die Vorstandsposition von Roland Koppensteiner ein, welcher bisherige Visionen und den Dialog mit der Stadt verfochten hatte. In diesem Wechsel drückte sich der Zwang aus, das Areal so rasch als möglich verwerten zu müssen.

Der Stadt selbst kam dabei eine Schlüsselrolle zu. Auf Eigeninitiative und im Dialog mit dem Stadtplanungsbüro KLP versuchte sie, den Schwenk von Scholdans PR-Aktivitäten – teilweise auch ohne sein Wissen – hin zu konkreten Planungsschritten zu vollziehen und unter Zeitdruck das sogenannte Stadtmodell zu erstellen. Grundlage hierfür waren die zuvor entwickelten sechs Stadtmodelle, die wiederum auf die angeführten Perspektivenstudien (Nutzungsvielfalt, Grün- und Freiraum, Stadtszenarien, Mobilität, Energie, *Next City*) aufbauten. Für die schlussendliche Erstellung des Rahmenplans wurden unter der Koordination und Intendanz von KLP nach einem grossen Ausschreibungsverfahren drei Fachplanungsbüros für die jeweiligen Bereiche Stadtplanung, Grün- und Freiraum sowie Verkehr beauftragt, detaillierte Konzepte zu erstellen. Die Vorgaben für die Arbeiten dieser Büros lieferte das vorhin genannte und in Kooperation von KLP, Asset One und Stadt Graz entwickelte Stadtmodell. Aus Gründen der besseren Vernetzbarkeit, der Integrierung und Entwicklung des umgebenden Baulandes und der Umstrukturierungsflächen der Stadt wurde das Planungsgebiet auf eine Gesamtfläche von Hundert Hektar erweitert. Das Gesamtkonzept des sogenannten Rahmenplans wurde bereits Ende Februar 2010 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und soll infolge der weiteren Bearbeitung den hoheitsrechtlichen Instrumenten der Stadt – dem Stadtentwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplänen – als Grundlage dienen.

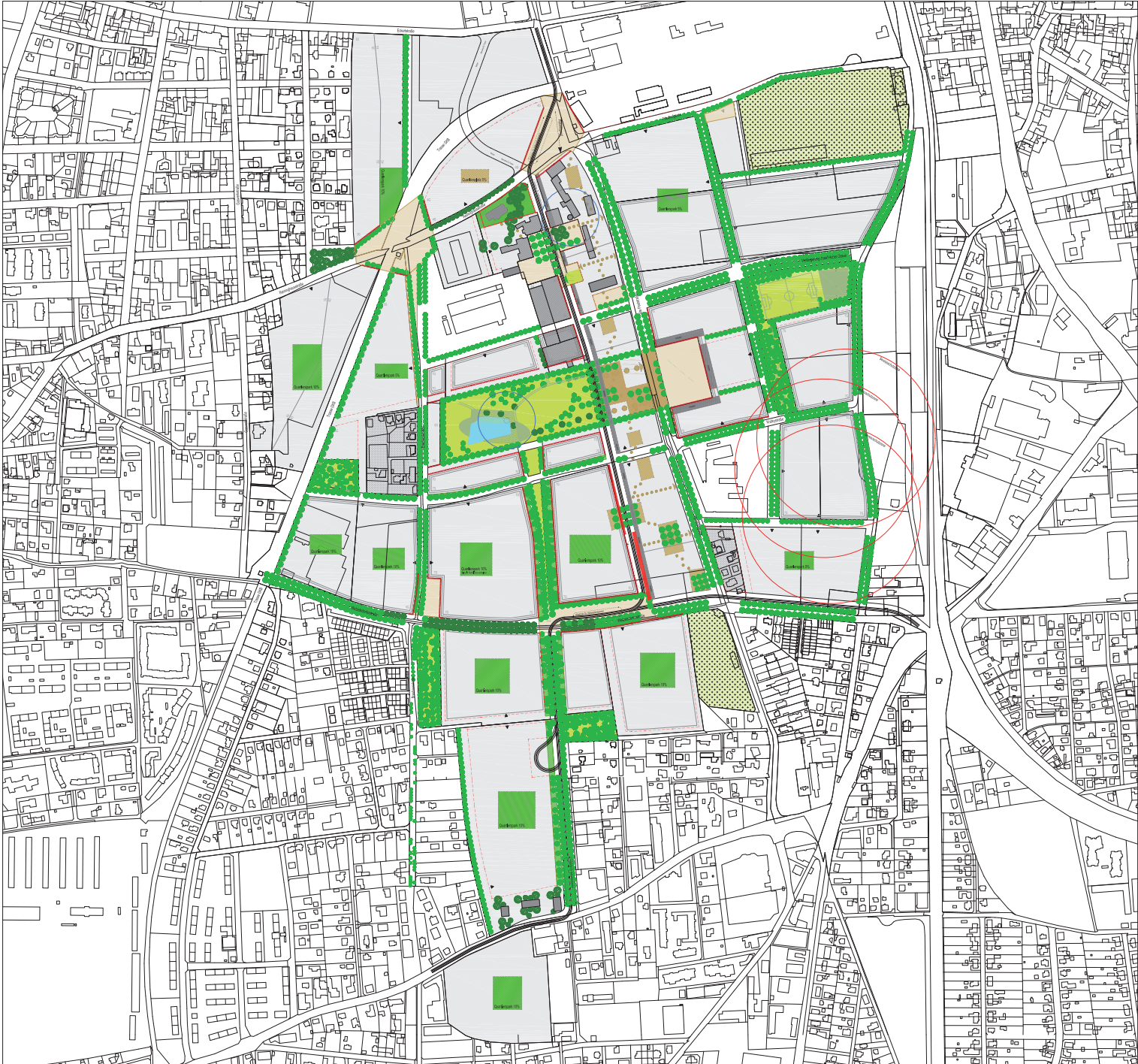
Visionäre Überreste

«Es gab auf jeden Fall einen neuen Prozess», hebt Bertram Werle, der Stadtbaudirektor von Graz, hervor. «Es kam diesmal kein Investor – wie bisher oft üblich – mit einem fertigen Projekt, sondern es gab einen neuen Eigentümer, der sich für Stadtentwicklung interessierte, und zwar für eine sehr modellhafte Stadtentwicklung.» Als Eigentümerin war es Plan der Asset One, «eine zukunftssträchtige Entwicklung in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und ihren Bewohnern unter partnerschaftlicher Einbindung von Politik und Verwaltung sowie nationalen und internationalen Fach- und Alltagsexperten zu erschaffen.»¹¹ Mit der eigens hierfür kreierte «Reininghaus-Methode» wollte ein Privatinvestor in ambitionierter Weise «ein innovatives und international viel beachtetes Kapitel der Stadtentwicklung schreiben»¹². Mit der anfänglichen Miteinbeziehung von Bürgern der Stadt an-



6 Rahmenplan,
Ausschnitt, 2010
(Stadt Graz)

7 Rahmenplan, 2010
(Stadt Graz)



stelle von Fachplanern wurde vonseiten der Asset One in Massnahmen investiert, das Gebiet durch Kommunikation auf verschiedenen Ebenen aufzuwerten sowie Bedarfsvorstellungen festzustellen und zu artikulieren.¹³ Symposien und Konzeptentwicklungen in kleinen Expertenrunden zu stadtentwicklungsrelevanten Themen vervollständigten diesen Denkprozess. Jedoch – wie sieht die planerische Realität nach vier Jahren dieser zeit- und kostenintensiven konzeptionellen Entwicklungsarbeit aus?

Der Weg hin zu einer umsetzbaren Planung konnte erst spät mithilfe des in den Prozess eingebundenen Stadtplanungsbüros KLP und der Stadt selbst geebnet werden. «Viele Ansätze der Studien dieses langjährigen Prozesses konnten im jetzigen Rahmenplan eingearbeitet und konkretisiert werden», erklärt Stadtplaner Kleboth, dessen Rollen im Projektverlauf ebenfalls neu waren: vom anfänglich von aussen schwer verifizierbaren Teilnehmer im Markenbildungsprozess über den Entwerfer einer sogenannten «Prozessarchitektur» bis hin zum jetzigen Koordinator in Stadtplanungsbelangen. Im Rahmenplan sind nun für die Entwicklung der unterschiedlichen Stadtquartiere¹⁴ übergeordnete Bedingungen wie mögliche Nutzungen, der Umgang mit Freiraum, Zufahrten und Geschosshöhen¹⁵ festgelegt worden. Für die Gewährleistung einer grösstmöglichen Flexibilität in den Quartieren selbst sollen konkrete Massnahmen erst in den später zu entwickelnden Bebauungsplänen definiert werden. Zukünftige Investoren würden jedenfalls ihre Projekte den jeweiligen Rahmenbedingungen der einzelnen Quartiere unter beziehungsweise zuordnen lassen. Was von all den Stadtentwicklungsvisionen von Ernst Scholdan letztlich umgesetzt wird, scheint sich auf einige wenige, punktuelle Eingriffe zu beschränken: der von ihm getaufte Central Park, der in eine Stiftung übergehen und damit unantastbar werden soll, die ehemalige Tennenmälzerei, die er der Kulturabteilung zukommen lassen möchte und ein Tennisklub mit Spielplätzen, die Kinder schon jetzt gratis benutzen dürfen. Berechtigt ist die Frage, ob solch punktuelle Verwirklichungen für die «Vision einer urbanen Zukunft im globalen Kontext gesellschaftlicher Veränderungsprozesse»¹⁶ ausreichend sind.

Gelungen ist es Asset One, Reininghaus als Marke und das Gewerbegebiet als das Entwicklungsgebiet für Graz in den Köpfen zu verankern. Mehr noch wurde durch die langjährige Arbeit das beinahe unverändert gebliebene Areal mit dem Potenzial der Innovation und Chance aufgeladen. Asset One hat somit vor allem neue Wege als Investor beschritten, hat den Mehrwert von Diskussion und Konzepten, von Integration und Partizipation erkannt und damit den Wert ihres Grundstücks nach oben getrieben. Noch stets als Gewerbegebiet ausgewiesen, zweifelt kaum jemand mehr an der zukünftigen Umwidmung, die zu Beginn der Spekulation die Grundlage für jeden Gewinn bedeutete. Asset One wird Ge-

biet und Konzepte für etwa hundert Millionen Euro verkaufen können. Unklar ist, ob Asset One jemals die Absicht hatte, Reininghaus selbst zu entwickeln, und im vollen Glauben an die eigene Kraft überhaupt einen grossen Wurf ersonnen hatte. Unklar bleibt vorerst auch, wer in Zukunft die bisherige Führung der Immobiliengesellschaft für die weitere Entwicklung übernehmen wird. Ein Bankenkonsortium kommt neben einem noch unbekannten dritten Bieter ebenso wie die Stadt Graz als möglicher Käufer infrage. Sollte der Fall eines Erwerbs durch die Stadt eintreten, dann könnte der viel zitierte Satz des amtierenden Bürgermeisters «Nur Stadt kann Stadt entwickeln» tatsächlich Realität werden und der Kreis sich schliessen: von den anfänglich punktuell umgesetzten URBAN-Projekten über die von einem Privatinvestor initiierte gesamtheitlich gedachte Stadtteilentwicklung hin zu einer zukünftigen, prozesssteuernden Entwickler- und Koordinatorfunktion der Stadt selbst.

Autor: Martin Zettel lebt als Architekt, Stadtplaner und Filmemacher in Graz. 2005 gründete er den Think Tank alpengold. www.alpengold.at

¹ Asset One AG, *Nutzungsvielfalt für Graz Reininghaus*, 2008, S. 24.

² Marion Starzacher, *Raumtendenzen – Eine sequenzielle Darstellung räumlicher und gesellschaftlicher Veränderungen am Beispiel der Stadt Graz*, Dissertation an der TU Graz, 2008, S. 37.

³ Folke Tegethoff, ein in Graz geborener österreichischer Schriftsteller und Erzähler, plante die Errichtung dieses Erlebnisparks, welcher mit einem IMAX-Kino und einer Veranstaltungshalle in Form einer Geige jährlich 600 000 Besucher hätte anlocken sollen.

⁴ Asset One AG, *Nutzungsvielfalt für Graz Reininghaus*, 2008, S. 27.

⁵ URBAN I und URBAN II sind Förderprogramme der Europäischen Union für integrierte Stadtentwicklungsprojekte zur wirtschaftlichen und sozialen Wiederbelebung beziehungsweise Stärkung benachteiligter Stadträume.

⁶ Urban_Link Graz-West, URL: <http://www.urban-link.at>, abgerufen am 09.02.2010.

⁷ Hans-Hermann Albers, *Corporate Urban Responsibility*, Dissertation an der TU Graz, 2010, S. 383.

⁸ Ebd., S. 385.

⁹ Asset One AG, *Stadtszenarien für Graz Reininghaus*, 2008, S. 28.

¹⁰ Hans-Hermann Albers, *Corporate Urban Responsibility*, Dissertation an der TU Graz, 2010, S. 386.

¹¹ Asset One AG, *Fünf Standpunkte zu Graz Reininghaus*, 2008, S. 14.

¹² Ebd., S. 14.

¹³ Hans-Hermann Albers, *Corporate Urban Responsibility*, Dissertation an der TU Graz, 2010, S. 382.

¹⁴ Das gesamte Entwicklungsgebiet von Graz-Reininghaus wurde in sogenannte Stadtquartiere mit Flächengrössen zwischen 5 000 und 56 000 Quadratmetern unterteilt, um eine (vor allem zeitlich) voneinander unabhängige Entwicklung durch unterschiedliche Investoren zu ermöglichen. Angedacht ist eine mögliche prozesshafte Steuerung durch die Stadtbaudirektion/Stadtplanung, um auf bereits entwickelte Quartiere in einem sogenannten «Lernprozess» reagieren zu können – indem auf erst im Laufe der Entwicklung auszumachende neue Bedürfnisse und anderweitige Anforderungen in den umgebenden, noch zu entwickelnden Quartieren die dazu notwendigen Parameter festgesetzt beziehungsweise angepasst werden sollen.

¹⁵ vgl. verdichteter Bereich der Mittelachse («Esplanade») mit einer teilweise ermöglichten Bebauungshöhe bis zu 70 Meter (siehe Schlussbericht – Rahmenplan, 2010, S. 39).

¹⁶ Asset One AG, *Fünf Standpunkte zu Graz Reininghaus*, *The Next City*, 2008, S. 9.