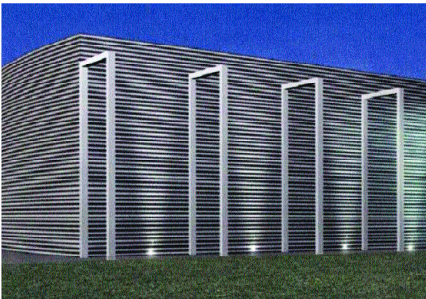


# 4.5

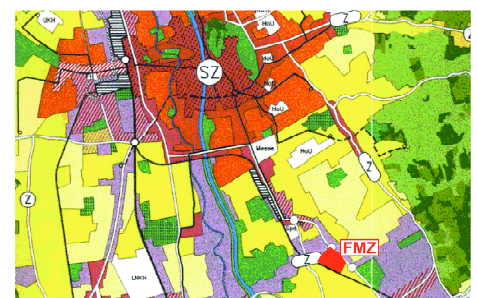
## STÄDTISCHE REGIONEN

### „MURPARK“ GRAZ-LIEBENAU

*Standortentwicklung für ein Einkaufszentrum*



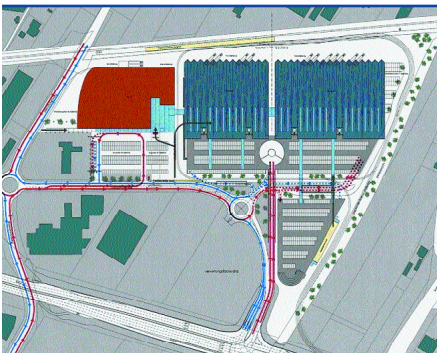
*Prüfung der Umwelt- und Raumverträglichkeit  
eines städtisch integrierten Einkaufszentrums  
mit begleitender Abstimmung und Planung  
der Stadtteilentwicklung*



### Generelle Zielsetzung: ein Einkaufszentrum „abseits der grünen Wiese“?

Im Gegensatz zu vielen Großprojekten, die an Stadträndern realisiert werden, bestand die Herausforderung an die Projekt- und Umweltplanung in der Integration eines überregional bedeutsamen Einkaufszentrums in das städtische Gefüge – „abseits der grünen Wiese“.

Die Nähe des Projektes zum Zentrum des Grazer Stadtteils Liebenau sowie die Lage am Autobahnzubringer zum A2-Knoten



Verkehrskonzept – interne Erschließung

Graz-Ost eröffneten besondere Optionen für die Stadtentwicklungs- und Verkehrsplanung. Überdies ergaben sich Überschneidungen mit Kompetenzen und Zielen der Stadt Graz, die eine partnerschaftliche Projektentwicklung erforderten.

Das UVP-pflichtige Einkaufszentrum umfasste folgende Projektmodule bzw. Beurteilungsgegenstände:

- Umbau/Erweiterung eines bestehenden Interpar-Marktes,
- Neuerrichtung von zwei Gebäuden mit der Funktion Fachmarktzentrum,
- Hoch- und Tiefgaragen sowie freie Stellplätze (ca. 2.200)
- eine öffentliche Park&Ride-Anlage (ca. 500 Stellplätze),
- Straßenanschluss an den Autobahnzubringer A2Z (Graz-Ost),
- Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 und
- Ökologisierung des Petersbaches.

*Integrierte Verkehrsplanung:* Anschluss an den A2Z und Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 in Verbindung mit einer Park&Ride-Anlage im verkehrsbelasteten Südosten der Stadt Graz



Visualisierung der Innenansicht des Einkaufszentrums Murpark

Zur optimalen Erschließung dieses überregional verkehrswirksamen Projektes musste eine Anbindung an das hochrangige Verkehrsnetz sowie die Integration in das städtische Verkehrsnetz erfolgen. Diese Vorgaben wurden durch folgende Maßnahmen optimal erfüllt:

- Zur direkten Anbindung an den Autobahnzubringer zum A2-Knoten Graz-Ost (A2Z) musste das nördliche Stück des A2Z von der ASFINAG in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Graz übertragen werden. Über eine eigene Kreuzung erfolgt die Haupterschließung des Projektgebietes.
- Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 erfüllt sowohl die Zubringerfunktion für das Einkaufszentrum als auch die Erschließung des Stadtteilzentrums Liebenau als lokalen Nahverkehrsknoten (Bus/Straßenbahn/Park&Ride/ÖBB).



Übersicht

### Synergie von Projekt- und Stadtentwicklungsplanung

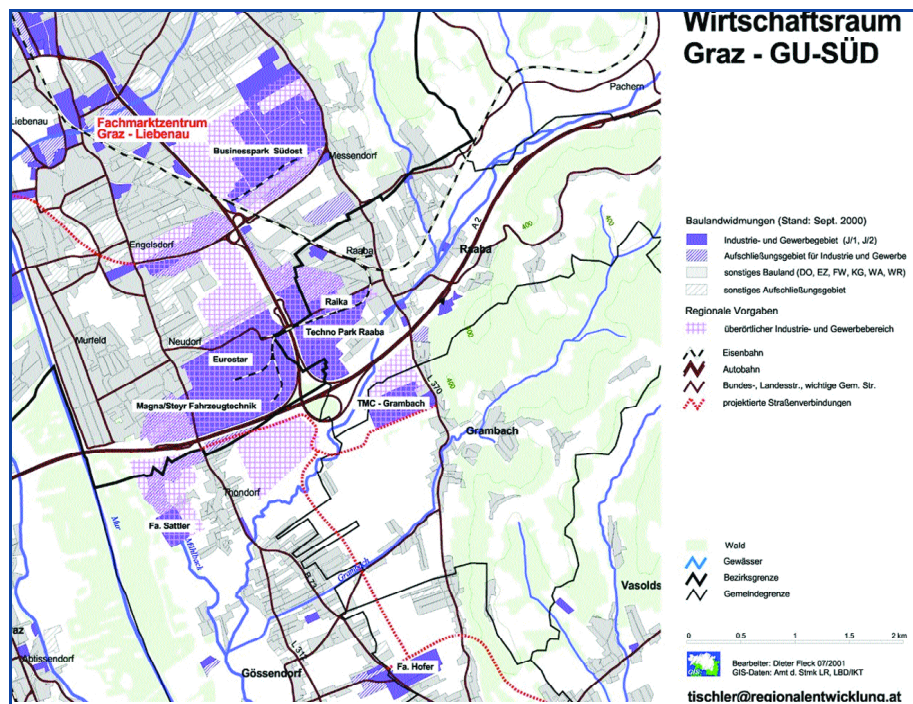
Die direkte Verknüpfung von Projektinteressen eines privaten Investors mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung eröffnete der Stadt Graz neue Chancen, entwicklungspolitische Maßnahmen umzusetzen:

- ♦ **ÖPNV – Erweiterung des Straßennetzes:** Im stark verkehrsbelasteten Süden von Graz dient diese längst notwendige Maßnahme zur leistungsfähigen Anbindung des Stadtteilzentrums von Liebenau an das ÖV-Netz der Stadt. Die bisherigen Verbindungen über Buslinien können eine qualitativ vergleichbare Erschließung nicht gewährleisten.

- ♦ **Öffentl. Park&Ride-Anlage:** Die gleichzeitige Errichtung einer Park&Ride-Anlage mit 500 Stellplätzen dient der dringend erforderlichen Verkehrsentslastung im Straßenverkehrsnetz der Stadt. Die Lage am Autobahn-Zubringer sowie an der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 4 erfüllt die optimalen Voraussetzungen für die Funktion der Park&Ride-Anlage.

- ♦ **Zentrumsstärkung des Stadtteilzentrums von Liebenau:** Sowohl die generelle Lage des Einkaufszentrums (Errichtung in Nähe des Stadtteilzentrums) als auch die optimale Verknüpfung des Projektes sowie der Straßenbahn-Haltestelle mit dem lokalen Fuß- und Radwegenetz gewährleisten eine Stärkung des Zentrums von Liebenau. Der Tendenz der Abwanderung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen an „verkehrsgünstige Lagen am Stadtrand“ konnte mit diesem Projekt wirksam entgegengesteuert werden.

- ♦ **Ökologisierungmaßnahmen:** Durch eine begleitende Landschaftsplanung konnte mit dem Projekt die Revitali-



Wirtschaftsraum Graz - Graz Umgebung Süd

sierung des Petersbaches im Projektgebiet erreicht werden. Darüber hinaus wird der Schaffung von Grünraum bzw. nicht-versiegelten Flächen große Bedeutung eingeräumt (z. B. Begrünung der Dachflächen). Der Hauptnutzen des Vorhabens liegt in seiner innenstadtnahen Lage, wodurch starke Synergien mit der angestrebten Stadtteilentwicklung erzielbar sind.

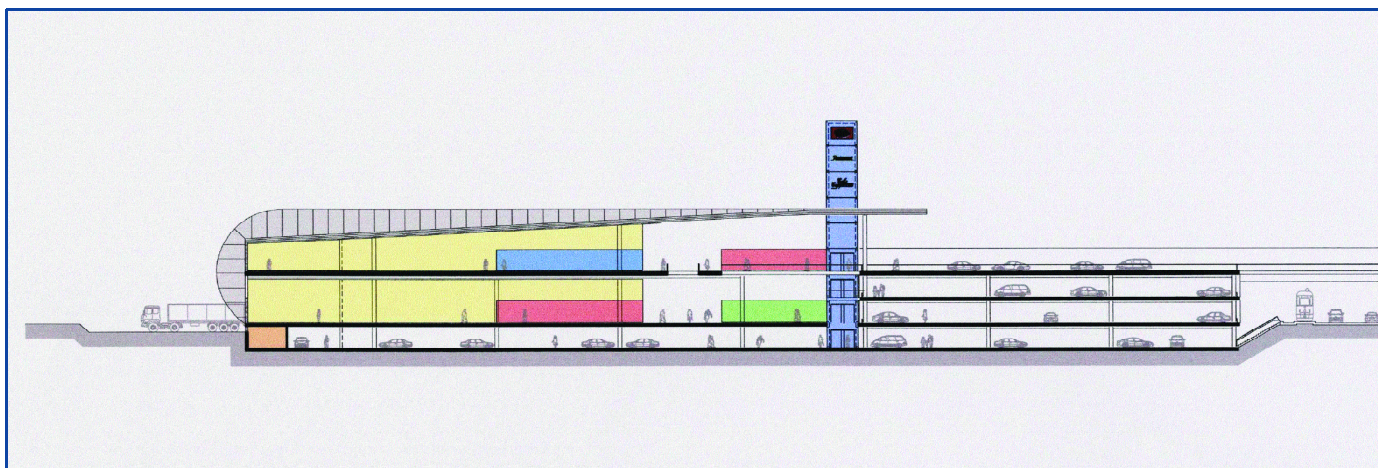
Eine zusätzliche Stärke ist die ressourcenschonende Nutzung des Umfeldes durch Umbau und Nachnutzung der Gebäudeanlagen und Infrastruktureinrichtungen des bestehenden Einkaufszentrums: Durch Be-

bauung bestehender Parkplätze sowie umfangreicher ökologischer Ausgleichsmaßnahmen kann eine zusätzliche Flächenversiegelung im Stadtgebiet vermieden werden.

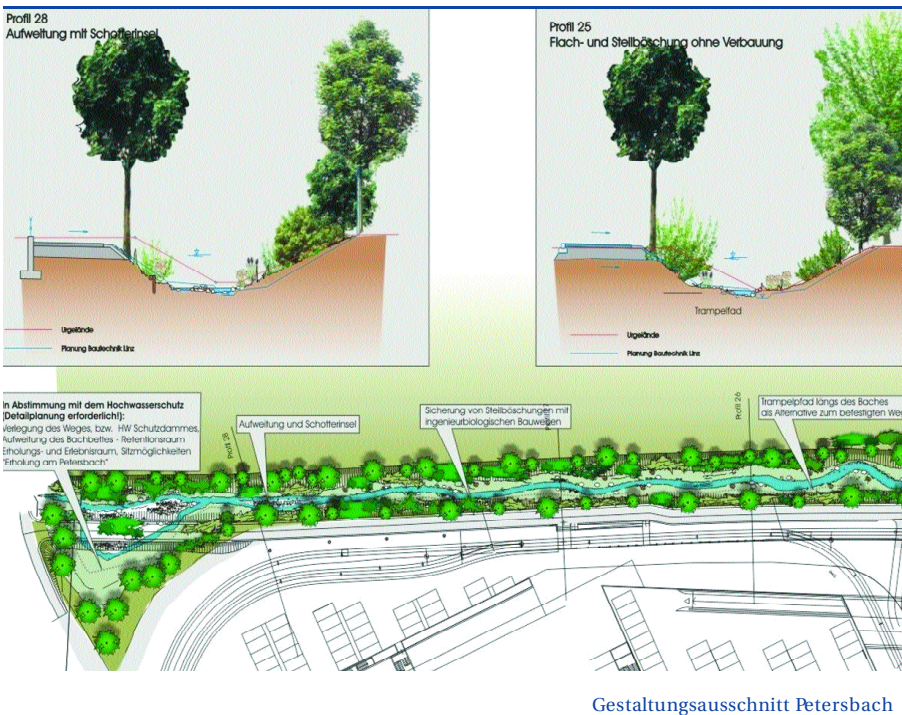
### Spezifische Qualitäten des Projektes Einkaufszentrums Murpark

Der innovative Ansatz des Projektes bezieht sich auf zwei Themenfelder:

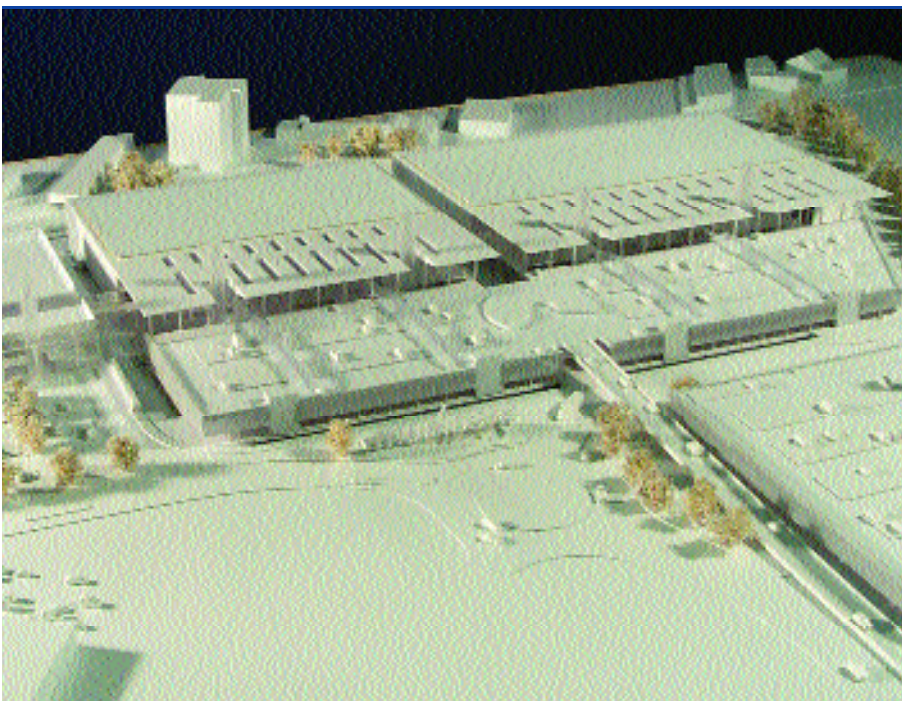
- ♦ **Projektentwicklung auf Basis eines PPP-Modells:** Aufgrund der Kapazitäts-, Kompetenz- und Finanzierungsproblematik der Stadt ermöglicht nur die Einbindung eines privaten Investors die Umsetzung



Schnitt



Gestaltungsausschnitt Petersbach



Modell Einkaufszentrum Murpark

**Impressum**

**Herausgeber:** DROK Österreichische Raumordnungskonferenz

**Konzept/Redaktion:** DI Richard Resch, regionalentwicklung.at

**Bildnachweise:** ATP Achammer, Tütthart & Partner, Stadt Graz, Stadtbaudirektion, Freiland Umweltconsulting, Regionalentwicklung Tischler ZT GmbH

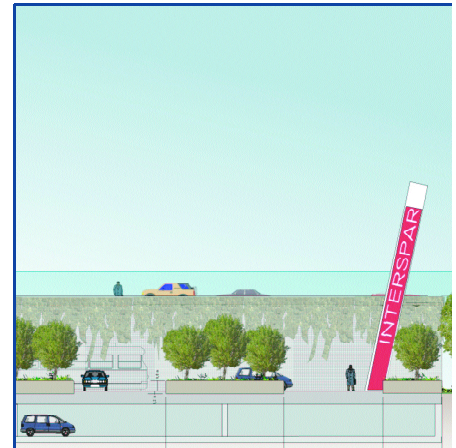
**Grundlayout:** Pinkhouse Design

**Artwork:** medien & mehr

**Stand:** April 2005

wesentlicher Maßnahmen, die im Gemeinwohlinteresse der öffentlichen Hand liegen. Dies wiederum setzt jedoch auch die erfolgreiche Verknüpfung mit den Gewinninteressen des privaten Akteurs voraus;

♦ *Konsequente Durchführung einer Umwelt- und Raumverträglichkeitsprüfung im Rahmen eines UVP-Verfahrens:*



Profil Grünraum

Durch detaillierte Ausarbeitung von Maßnahmen zur Integration des Großprojektes in das städtische Raumgefüge sowie zur Einhaltung aller umweltrechtlichen Vorgaben konnte das Projekt sicher das Genehmigungsverfahren passieren. ■

**Projektträger**

DHP Immobilien Leasing GmbH

**Ansprechpartner**

DI Helmut Gappmayer

SPAR Österreich

+43 (0)662/4470-23670

helmut.gappmayer@spar.at

DI Klaus Masetti,

Stadt Graz, Stadtbaudirektion,

+43 (0)316/872-3506

klaus.masetti@stadt.graz.at

**Bearbeitung**

Regionalentwicklung Tischler ZT GmbH

+43 (0)316/338040-10

tischler@regionalentwicklung.at

**Projektstand**

02/2003–05/2004

Abgeschlossen, in Umsetzung