

Kulturamt

GZ: A 8/5-011660/2008-4
A 16-12688/2008-10

Graz: am 23. April 2009
Anna König

Anmietung für die Stadtbibliothek
von ca. 695 m² im Geidorf-Center
Theodor-Körner-Straße
von der F+P Baurträger GmbH
ab Fertigstellung, voraussichtlich im
Herbst 2010 auf unbestimmte Zeit
Antrag auf Zustimmung

Ausschuss für Bildung und
Wissenschaft:
BerichterstellerIn:

.....

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:
BerichterstellerIn:

.....

An den

Gemeinderat

Das Kulturamt hat die Liegenschaftsverwaltung um Prüfung und damit verbundene Ausarbeitung eines Vertrages für die Anmietung von Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Geidorf-Centers in der Theodor-Körner-Straße, 8010 Graz im Ausmaß von ca. 695 m² zur Einrichtung einer neuen Stadtbibliothek als Ersatz für den derzeitigen Bibliotheksstandort am Hasnerplatz ersucht. Die Projektgenehmigung für die Neuerrichtung der Bibliothek an diesem Standort wurde vom Gemeinderat am 20.05.2008 erteilt.

Bibliothekskonzept

Bereits in einer 2005 in Auftrag gegebenen, von der in Stuttgart tätigen Universitätsprofessorin, Diplombibliothekarin und Betriebswirtin Cornelia Vonhof erstellten Standortstudie zu den Grazer Stadtbibliotheken war zusammenfassend darauf hingewiesen worden, dass bei gleichbleibenden Budgetmitteln nur noch wenige größere Standorte effizient sind, die attraktiv geführt ungleich mehr BesucherInnen anziehen könnten.

Die Kernaussage der Studie ist: Wenn die budgetären Rahmenbedingungen 2004 aufrecht bleiben, sind die eingesetzten Finanzmittel zu stark zersplittert, es bleiben keiner Zweigstelle genügend Ressourcen, weder Raumbedarf, Medien noch Personal.

Die Studie schlägt bei gleichbleibenden Budgetmitteln vor, neben Hauptbibliothek Zanklhof, Mediathek und Bücherbus (mit doppelter Besetzung) nur noch zwei größere Standorte zu haben, die attraktiv geführt einen regen BesucherInnenansturm verzeichnen könnten. Damit würde Graz zwar die Budgetmittel effizienter einsetzen, aber nach wie vor weit unter den nationalen und internationalen Standards liegen.

Aus damaliger Sicht des Kulturressorts waren in Konsequenz der Studie acht zeitgemäße Standorte in den jeweiligen Bezirken wünschenswert, um die Grazer Bevölkerung optimal versorgen zu können, was allerdings einen beträchtlich höheren Budgeteinsatz bedeuten würde. Wenn diese finanziellen Mittel allerdings nicht möglich sind, wären neben der Hauptbibliothek, bestehend aus Zanklhof und Mediathek, vier große moderne Zweigstellen anzustreben.

Öffentlicher Bibliotheksauftrag

Im Gemeinderatsbericht vom 20.5.2008 war im ursprünglichen Antragstext ein Evaluierungspassus mit folgendem Wortlaut enthalten: Parallel dazu sollen bis zur tatsächlichen Fertigstellung der neuen Bibliothek Graz Nord die drei im Norden der Stadt gelegenen Standorte Hasnerplatz, Wienerstraße und Grazer Straße permanent evaluiert und das Konzept einer eventuellen künftigen Zusammenlegung entwickelt werden.

Allerdings wurde dieser Passus im Gemeinderätlichen Ausschuss für Bildung und Wissenschaft ersatzlos gestrichen. Die politische Vorgabe des Gemeinderates lautet daher, sowohl neue große Bibliothekstandorte zu betreiben als auch die noch bestehenden kleinen Standorte parallel weiter zu führen.

Die dezentrale Versorgung mit Bildungsmedien ist unbestritten eine unverzichtbare Notwendigkeit, noch dazu in einer Zeit, in der Maßnahmen zur Konsolidierung der Wirtschaft, zur Schaffung von Arbeit und hin zu einem weltweiten Umdenken angesichts neuer sozialpolitischer und demografischer Entwicklungen unabdingbar sind. Es wird in den nächsten Jahren darum gehen, die Bevölkerung mit den elementaren Möglichkeiten zum lebenslangen Lernen, zur Lebenshilfe und zur Integration zu versorgen. Hier übernehmen die Stadtbibliotheken, wie auch andere Bildungseinrichtungen eine unverzichtbare Rolle. Keine andere Einrichtung wird von so vielen verschiedenen Gruppen in Bezug auf Alter, Nationalität, Bildung und sozialem Status genutzt wie öffentliche Bibliotheken.

Unverzichtbare Rahmenbedingungen

Die Betreuung eines großen Ersatzstandortes, wie im Gemeinderatsbeschluss vom 20.5.2008 vorgesehen, braucht entsprechende Rahmenbedingungen (konkret platzt noch dazu die Bibliothek Hasnerplatz aus allen Nähten und würde außerordentliche Sanierungsmaßnahmen bei einem viel zu engen Raumangebot erfordern).

Das Kulturamt als Teil des Bildungsressorts ist sich dessen bewusst, dass die generellen Vorgaben im Sinne der weiteren gesamtstädtischen Budgetkonsolidierung unabdingbar sind. Gerade in den vergangenen Jahren ist allerdings sehr viel an neuer Infrastruktur im Bibliotheksbereich umgesetzt worden, sowohl in bestehende als auch in neue Standorte. Die Definition der Stadtbibliotheken als Leitprojekte machen die damit verbundene, natürlich sparsamste Personalwirtschaft unverzichtbar, sollten die jüngsten finanziellen Aufwendungen nicht vergeblich gewesen sein. Eine konsequente Fortführung dieses Weges braucht jedenfalls die entsprechende Besetzung von Dienstposten, das bedeutet konkret die notwendige Nachbesetzung aller natürlichen Abgänge im gesamtem Stadtbibliotheksbereich durch gleichwertige MitarbeiterInnen, um damit den neuen Standort wie die bisherigen Bibliotheksstandorte mit den zusätzlichen KundInnenangeboten wie z.B. das Postservice zu sichern.

Einen neuen Standort mit fast 700 m² zu eröffnen und die gesamten Sach- und Mietkosten zusätzlich zu den vorhandenen Standorten in einem eingefrorenen Eckwert unterzubringen, ist schlichtweg unmöglich. Daher müssen parallel zu diesem Gemeinderatsbeschluss die in der mittelfristigen Finanzplanung angemeldeten zusätzlichen Mittel für die Grazer Stadtbibliotheken und das Halten des Personalstandes ohne Einsparungen für kommende Gehaltserhöhungen gesichert sein, bevor ein Mietvertrag abgeschlossen werden kann.

Dem Auftrag des jüngsten Gemeinderatsbeschlusses vom 20.5.2008 folgend, bedeutet der Standort Graz Nord für die mittelfristige Finanzplanung einen jährlichen Mehraufwand inklusive Personal von €375.000,- p.a. Eine derzeit auf politischer Ebene nicht zur Diskussion stehende Reduktion der Bibliotheksstandorte könnte gegebenenfalls zwar mittelfristig die Personalkostenfrage sowie jene des Ankaufsbudgets erleichtern, die Kompensation der im Stück zu beschließenden Miet- und Betriebskosten sowie das Kompensieren der Gehaltserhöhungen aus einem gleich bleibenden Eckwert ist aber in keinem Fall möglich.

Seit dem Jahr 2000 werden die lange nicht möglich gewesenen Sanierungs-, Modernisierungs- und Erweiterungsschritte sukzessive vorgenommen und 2007/2008 zu einem ersten, spürbaren Höhepunkt geführt. Die Rahmenbedingungen jetzt, in einem laufenden Prozess zu ändern, würde die nicht einmal in acht Jahren gesetzten Schritte hin zu einer Gesamtkonzeption zunichte machen.

Zum Standort selbst

Das Projekt Geidorf-Center sieht die Errichtung von Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen vor, die Geschäftsräumlichkeiten werden vom Eigentümer vermietet, die Wohnungen hingegen sollen verkauft werden. Die Baubewilligung liegt bereits vor, mit der Errichtung soll Anfang 2009 begonnen werden. Vor Beginn der Arbeiten müssen aber 30% der Wohnungen abverkauft werden.

Die Liegenschaftsverwaltung hat gemeinsam mit dem Kulturamt-Stadtbibliothek Vertragsverhandlungen mit der LiegenschaftseigentümerIn bzw. ihrer VertreterIn aufgenommen und folgendes Verhandlungsergebnis erzielt:

Von der EigentümerIn wurden mehrere Varianten angeboten und zwar eine Edelrohbauvariante (ohne Bodenbelag, Decken, Installationen im Mietgegenstand) und eine Variante mit voller technischer Gebäudeausstattung, beide Varianten mit und ohne Investitionsbeitrag der Stadt Graz von € 100.000,-. Auch hinsichtlich einer Mindestlaufzeit wurden mehrere Varianten im Falle der vollen Ausstattung des Mietgegenstandes angeboten. Die VermieterIn sah eine Mindestlaufzeit des Vertrages von zehn Jahren vor, sollte diese unterschritten werden, ist bis zum fünften Jahr von der Stadt Graz eine Abschlagszahlung von € 100.000,- zu bezahlen und vom fünften bis zum zehnten Jahre eine Abschlagszahlung von € 50.000,-.

Das Kulturamt hat den Stadtrechnungshof hinsichtlich der hier besten Vorgangsweise einbezogen. Alle Beteiligten sind übereinstimmend zur Ansicht gelangt, dass die Anmietung nur in Umsetzung eines langfristigen Konzeptes sinnvoll ist, sodass bei dann besseren Bedingungen eine Bindung von zehn Jahren eingegangen werden kann, da auch im Hinblick auf die Einrichtung, die notwendige Organisationsänderung und die Bindung der KundInnen an die Stadtbibliothek die Einrichtung auf eine Mindestdauer von zehn Jahren zu planen ist. Vom Kulturamt wurde daher als Ergebnis der informellen Gespräche mit dem Stadtrechnungshof die Variante der vollen technischen Ausstattung, mit Leistung eines Investitionsbeitrages und mit Abgabe eine Kündigungsverzichtetes auf zehn Jahre gewählt.

Der Mietgegenstand umfasst Räumlichkeiten im Ausmaß von ca. 695 m² im Erdgeschoss des Objektes und einen Lesegarten von ca. 60 m², die exakten Flächen werden bei Fertigstellung übermittelt. Der Mietgegenstand verfügt neben dem Haupteingang von der Theodor-Körner-Straße über zwei weitere Eingänge von zwei Innenhöfen. Durch das Geidorf-Center gibt es auch einen tagsüber offenen Durchgang zur Körösisstraße. Die Einrichtungsplanung wurde von der VermieterIn durchgeführt, um eine exakte Ausstattungsbeschreibung für den Mietgegenstand erstellen zu können.

Die Ausstattung erfolgt aufgrund dieser nun festgelegten Ausstattungsbeschreibung, etwaige künftig gewünschte Mehrkosten aufgrund von Abweichungen davon sind als

Sonderausstattung von der Mieterin zu tragen. Die Stadtbibliothek wird selbstverständlich behindertengerecht für RollstuhlfahrerInnen ausgestattet und verfügt neben den Buchbereichen über eine eigene Kinderabteilung, PC-Arbeitsplätze und einen Veranstaltungsraum für 70 Personen.

Der Lesegarten befindet sich im Innenhof des Geidorf-Centers nahe beim Kinderspielbereich und einer kleinen Grünanlage und kann auch von anderen NutzerInnen des Geidorf-Centers mitgenützt werden. Die Benützung ist nicht von einer Entlehnung in der Stadtbibliothek abhängig, daher wird für den Lesegarten kein eigenes Entgelt eingehoben.

Die Mietkosten betragen € 9,60/m², das sind € 6.672,00 Nettohauptmietzins monatlich zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten, Instandhaltungskosten und Umsatzsteuer. Die Miete ist wertgesichert mit dem VPI 2005, mit dem Jahresdurchschnittsindex, Ausgangsbasis Jahresdurchschnitt 2009, die Anpassung erfolgt jährlich. Zusätzlich verpflichtet sich die Stadt Graz (Budget des Kulturamtes) einmalig einen Investitionsbeitrag von €100.000 netto zu bezahlen.

Die oben angeführten Nebenkosten werden sich voraussichtlich auf ca. € 3,- bis € 3,50/m² netto belaufen.

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, die Kündigung kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende erfolgen. Die Stadt Graz verzichtet jedoch für einen Zeitraum von zehn Jahren auf die Aufkündigung des Mietverhältnisses. Die Instandhaltungspflicht für den Mietgegenstand, außer hinsichtlich ernster Schäden des Hauses und Schäden, die durch bestehende Versicherungen gedeckt sind, trifft die Stadt Graz.

Aufgrund der Darlegungen wird daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz der

Antrag

gestellt, der Gemeinderat wolle beschließen:

Der Anmietung von Räumen im Erdgeschoß des Geidorf-Centers in der Theodor-Körner-Straße, im Ausmaß von ca. 695 m², voraussichtlich ab Herbst 2010 von der F + P Bauträger GmbH auf unbestimmte Zeit wird zu den Bedingungen des beiliegenden Vertragsentwurfes samt Ausstattungsbeschreibung zugestimmt. Die Kündigung kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsende erfolgen. Die Stadt Graz verzichtet für die Dauer von zehn Jahren auf die Aufkündigung des Mietgegenstandes. Der Mietpreis beträgt monatlich netto €9,60/m², d. s. voraussichtlich € 6.672,00 zuzüglich Betriebskosten, Heizkosten, Instandhaltungsrücklage und Umsatzsteuer. Zusätzlich wird einmalig bei Übernahme des Mietgegenstandes ein Investitionsbeitrag von € 100.000 netto von der Stadt Graz bezahlt.

Der Hauptmietzins ist wertgesichert auf Basis des VPI 2005 mit Jahresdurchschnittsindex, Basis 2009. Die Anpassung erfolgt jährlich.

Die Vergebührungskosten in Höhe von ca. € 4.000,- werden nach der Mietvertragserrichtung ebenso wie die Vertragserrichtungskosten von € 500,- aus der Deckungsklasse G0161 Globalbudget Stadtbibliotheken im Jahr 2009 bedeckt. Die Jahresmietkosten für den Mietgegenstand ab 2010 belaufen sich auf ca. €124.000,-. Für die Bedeckung der Mietkosten, des Investitionsbeitrages und aller Betriebskosten im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand ist im Eckwertbudget des Kulturamtes Vorsorge zu treffen.

Die Bearbeiterin
der Liegenschaftsverwaltung:

Der Abteilungsvorstand
der Liegenschaftsverwaltung:

Der Abteilungsvorstand der Mag. Abt. 8:

Die Bearbeiterin
der Mag. Abt. 16:

Der Abteilungsvorstand
der Mag. Abt. 16:

Der Stadtsenatsreferent
für Liegenschaft und Finanzen:

Die Stadtsenatsreferentin
für Bildung:

Der Ausschuss für Bildung und Wissenschaft hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag an den Gemeinderat vorberaten und ihm zugestimmt.

Der/Die Vorsitzende:

Der/Die SchriftführerIn:

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses am

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

GR Dr. Wohlfahrt

Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung	
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ... GemeinderätInnen	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt	Graz, am Der/Die SchriftführerIn: