

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: Claudia Baravalle

GZ: A8 – 141818/2021-13

Ausschuss für  
Finanzen, Beteiligungen und Immobilien:

Betreff: Revitalisierung der historischen  
Tennenmälzerei in Reininghaus

Berichterstellerin: .....

1. Projektgenehmigung in Höhe von € 177.000,-  
für die Jahre 2022-2023
2. Budgetvorsorge über € 160.000,-  
im Jahr 2022 im ICF

*GR<sup>m</sup> Dipl. Min. (FA) Braunerhutter*  
Graz, am 28.04.2022

Die Stadtbaudirektion beantragt die Projektgenehmigung „Revitalisierung der historischen Tennenmälzerei in Reininghaus“ in Höhe von insgesamt € 177.000,- und begründen dies wie folgt:

Im Rahmen der Entwicklung des Stadtquartiers Graz-Reininghaus ist es erforderlich, der zukünftigen Bevölkerung im neuen Stadtteil kommunale Einrichtungen, wie u.a. eine Stadtteilbibliothek, eine Servicestelle sowie Bereiche für Kunst und Kultur zur Verfügung zu stellen. Das denkmalgeschützte Objekt der Tennenmälzerei ist eines der verbliebenen Objekte, das aus der Zeit der industriellen Nutzung des Areals stammt und wurde daher auch unter Denkmalschutz gestellt.

Im Gemeinderat vom 29.04.2021 wurde daher der Antrag zum Kauf des Objektes vorgelegt und dieser einstimmig beschlossen (GZ A8-2795/2021-38; A8/4-066529/2019). In den darauffolgenden Abstimmungen im Rahmen der Kaufvertragserstellung mit dem vormaligen Eigentümer, der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. und der Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen. m. b. H., wurden die notwendigen Dienstbarkeiten für die Entwicklung der Tennenmälzerei als wichtige Stadtteil-Infrastruktur definiert und festgeschrieben.

Der Kaufvertrag wurde am 20.12.2021 unterzeichnet und die Tennenmälzerei am 31.01.2022 an die Stadt Graz übergeben.

Aufgrund des Bau- und Planungsfortschritts der einzelnen Quartiere in Reininghaus ist zu erwarten, dass der Großteil der Entwicklung des neuen Stadtteils im Jahr 2026 bereits abgeschlossen ist und damit rund 10.0000 Bewohner:innen ihren Lebensmittelpunkt in Reininghaus haben. Um ihnen die notwendigen kommunalen Einrichtungen als auch kulturelle Begegnungszonen zur Verfügung stellen zu können, ist der Beginn der Projektentwicklung der Tennenmälzerei umgehend erforderlich. Damit ist gewährleistet, dass eine Baufertigstellung 2026 erfolgen kann.

### Projektentwicklung mit Bestandserhebung

Für die Erfassung der technischen Daten des denkmalgeschützten Gebäudes müssen Leistungen an externe Konsulenten vergeben werden. Diese umfassen u.a. ein detailliertes Bestandsaufmaß aller Geschoße und Fassaden, die statische Begutachtung der Bausubstanz, eine bauhistorische Begutachtung

und Schadenserhebung, bauchemische und Druckfestigkeitsuntersuchungen und Machbarkeitsstudien zu Nutzungskonzepten.

Diese Bestandserhebung ist erforderlich um das technische und räumliche Potential des historischen Gebäudes auszuloten und fundierte Kostenschätzungen für die weiteren Planungsphasen zu gewährleisten. Zusätzlich sind die Ergebnisse der Untersuchungen die Basis für die spätere bauliche Umsetzung.

### **Bürger:innenbeteiligung**

In der Vergangenheit haben sich verschiedene Institutionen und Initiativen aus dem Kunst- und Kulturbereich intensiv mit möglichen Entwicklungsszenarien der Tennenmälzerei befasst und Studien dazu entwickelt (Reiningherz, Industriemuseum, Stadtteilzentrum). Es gab unterschiedliche Veranstaltungen in der Tennenmälzerei, die sich auch mit der Entwicklung des Gebäudes im Quartier beschäftigt haben.

Zudem soll die Tennenmälzerei als Stadtteilzentrum den Bewohner:innen die kommunale Infrastruktur bieten, die für einen Stadtteil dieser Größenordnung notwendig ist (Bibliothek, Servicestelle, Stadtteilmanagement etc.). Dazu werden die städtischen Abteilungen unter der Leitung der Stadtbaudirektion ein gemeinsames Raum- und Funktionsprogramm erarbeiten.

Mittlerweile leben im Stadtteil bereits 2.500 Bewohner:innen und nehmen aktiv an der Entwicklung ihres Stadtteils teil. Daher kommt ihnen, den Gewerbetreibenden und Projektentwicklern in Reininghaus eine besondere Bedeutung im Beteiligungsprozess zu. Für die Begleitung der Stadtteilentwicklung und die Einbindung der Akteur:innen im Stadtteil wurde 2018 von der Stadtbaudirektion ein Stadtteilmanagement eingerichtet, das auch den Beteiligungsprozess für die Tennenmälzerei aktiv begleiten soll.

Im Beteiligungsprozess werden die Anforderungen für einen Kunst- und Kulturbetrieb und den städtischen Nutzungen mit den Wünschen und Vorstellungen der Akteur:innen für ihren Stadtteil überlagert und die Möglichkeiten der räumlichen Umsetzung in der Tennenmälzerei ausgelotet.

Um ein Projekt zu entwickeln, das bestmöglich die verschiedenen Bedürfnisse der einzelnen Stakeholder in Einklang bringt und schlussendlich hohe Akzeptanz im Stadtteil findet, ist dieser Beteiligungsprozess zur Nutzungsfindung notwendig.

### **Weiterer Projektverlauf**

Die Projektentwicklung mit Bürger:innenbeteiligung führt zu einem Nutzungskonzept mit detailliertem Raum- und Funktionsprogramm. Dieses wird durch eine Machbarkeitsstudie ergänzt, die zusammen mit der dazugehörigen Kostenschätzung die Basis für die Bedarfsprüfung durch den Rechnungshof darstellt. Basierend darauf kann dem Gemeinderat ein Planungsbeschluss vorgelegt werden, der die Auslobung eines EU-weiten Architekturwettbewerbs und das Planungsbudget bis zur baurechtlichen Einreichung enthält.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Projektentwicklung und Bürger:innenbeteiligung werden lt. Stadtbaudirektion auf rund € 177.000,- (inkl. Ust) geschätzt und nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet. Die Finanzierung erfolgt durch Umschichtung aus Budgetmitteln der Stadtbaudirektion aus folgenden Projekten/HHP:

- 42203610 „GKB-Kreuzung Grottenhofstraße“ in Höhe von € 35.300,-  
 42203740 „VS Reininghaus Wettbewerb“ in Höhe von € 39.800,-  
 12203390 „Neugestaltung Griesplatz“ in Höhe von € 12.200,-  
 12203250 „GRIPS II Wettbewerbe“ in Höhe von € 30.900,-  
 12203600 „Liebenauer Straße“ in Höhe von € 58.800,- (2022: € 41.800,- und 2023: € 17.000,-)

Die Gesamtkosten in Höhe von € 177.000,- verteilen sich auf die Jahre 2022 und 2023 wie folgt:

2022: € 160.000,-  
 2023: € 17.000,-

Aufgrund des vorstehenden Berichtes stellt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien gemäß § 95 und § 93 Abs. 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.130/1967 idF LGBl.118/2021 den

### Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Die Projektgenehmigung „Revitalisierung der historischen Tennenmälzerei in Reininghaus“ in Höhe von insgesamt € 177.000,- wird wie folgt erteilt:

Jahre	Betrag
2022	160.000,-
2023	17.000,-

2. Der Finanzierungs- und Ergebnishaushalt 2022 werden wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring	FVA 2022	EVA 2022
220	612000	1.775000	42203610	GKB-Kreuzung Grottenhofstraße	D.220361	-35.300,-	-35.300,-
220	211000	1.728000	42203740	Neubau VS Reininghaus - Wettbewerb	D.220374	-39.800,-	-39.800,-
220	816000	1.050000	12203390	Neugestaltung Griesplatz	D.220339	-12.200,-	
220	211000	1.061000	12203250	GRIPS II - Wettbewerbe	D.220325	-30.900,-	
220	612000	1.002000	12203600	Liebenauer Straße	D.220360	-41.800,-	
180	970000	1.729000		Verstärkungsmittel			+75.100,-
180	612000	2.346000		Investitionsdarlehen		+82.900,-	
180	211000	2.346000		Investitionsdarlehen		-70.700,-	

180	816000	2.346000		Investitionsdarlehen		-12.200,-	
220	612000	1.060000	12203950	Revitalisierung der historischen Tennenmälzerei	D.220395	+160.000,-	

Die Bearbeiterin:

Claudia Baravalle  
(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzdirektor:

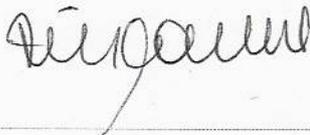
Mag. Stefan Tschikof  
(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzreferent:

Stadtrat Manfred Eber  
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit ..... Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien am ..... 28. April 2022

Der/die Vorsitzende:



Der/die Schriftführerin



Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlichen	<input type="checkbox"/>	nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen				
<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.		
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt				
Graz, am <u>28.4.2022</u>			Der/die Schriftführerin:		
					

	<b>Signiert von</b>	Baravalle Claudia
	<b>Zertifikat</b>	CN=Baravalle Claudia,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2022-04-25T09:15:12+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Gessl Sandra
	<b>Zertifikat</b>	CN=Gessl Sandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2022-04-25T09:44:03+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Tschikof Stefan
	<b>Zertifikat</b>	CN=Tschikof Stefan,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2022-04-25T16:05:07+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Eber Manfred
	<b>Zertifikat</b>	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2022-04-26T10:26:13+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.