

GRI. Brauner-Reuther

Abteilung für Immobilien
 Bearbeiter: Karl Roschitz

Finanzdirektion
 Bearbeiter:in: Birgit Permes

Ausschuss für Finanzen,
 Beteiligungen und Immobilien
 Berichterstatter:in

Ul. Hochhuber

Graz, 16.11.2023

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 10/BD – 138392/2021-19
 A 8/4 – 66529/2019
 A 8 – 205500/2022-57

Betreff: Bauliche Umsetzung Tennenmälzerei-Zwischennutzung

1. Projektgenehmigung in Höhe von Euro 996.000,- für die Jahre 2023 – 2024
2. Budgetvorsorge über Euro 40.000,- für das Jahr 2023

Betreff: Tennenmälzerei Reininghaus - Bauliche Umsetzung einer Zwischennutzung der Tennenmälzerei Reininghaus - Projektkosten in der Höhe von Euro 996.000,-.

1. Ausgangslage

Kauf der historischen Tennenmälzerei

Im Rahmen der Entwicklung des neuen Stadtteils Graz-Reininghaus wurde im Gemeinderat am 29.04.2021 (GZ A8-2795/2021-38; A8/4-066529/2019) der Ankauf der historischen Tennenmälzerei beschlossen um der künftigen Bevölkerung kommunale Einrichtungen, wie u.a. eine Servicestelle, eine Bibliothek sowie Bereiche für Kunst und Kultur zur Verfügung zu stellen.

Beauftragung zur Projektentwicklung inkl. Bürger:innenbeteiligung für Revitalisierung/Sanierung

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 10.000 Bewohner:innen ihren Lebensmittelpunkt in Reininghaus haben. Um ihnen die notwendigen kommunalen Einrichtungen als auch kulturelle Begegnungszonen zur Verfügung stellen zu können, war der Beginn einer Projektentwicklung der Tennenmälzerei erforderlich.

Der Stadtsenat hat am 28.04.2022 (GZ: A10/BD-138392/2021/0003) die Baudirektion/Referat Hochbau beauftragt, die Projektentwicklung für die Erlangung der Planungsgrundlagen, Ausarbeitung eines detaillierten Nutzungskonzeptes unter Einbindung der Bürger:innen als Basis für einen Architekturwettbewerb zur Revitalisierung/Sanierung der denkmalgeschützten Tennenmälzerei durchzuführen.

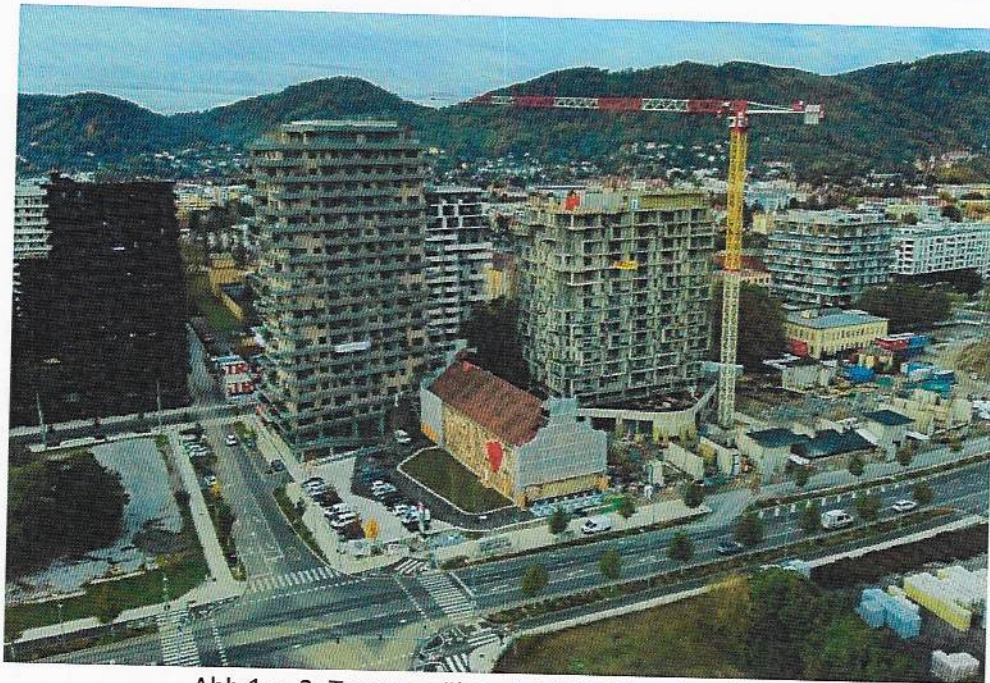


Abb.1 u. 2: Tennenmälzerei, 08/2019 und 10/2023

Bestandsuntersuchung, Baumaßnahmen Infrastruktur und Objektsicherung

Im vergangenen Jahr wurden im Rahmen der Projektentwicklung umfassende statische und bauhistorische Untersuchungen durchgeführt, um über den baulichen Zustand des Hauses im Detail Aufschluss zu erhalten. Weiters wurde die Tennenmälzerei genau vermessen, im eingeschütteten Bereich abgedichtet und gedämmt und alle Infrastrukturleitungen für einen späteren Betrieb des Hauses baulich vorbereitet.

Auch alle Erschließungsfragen im Zusammenhang mit den benachbarten Bauten und Eigentümer:innen wurden geklärt, aus der östlichen Nebenfahrbahn wurde eine Fußgängerzone entwickelt, damit diese Fläche gestalterisch und organisatorisch für den Betrieb der Mälzerei künftig gut geeignet ist.

Im Sommer 2023 wurden die Fassaden und das Dach der Tennenmälzerei soweit gesichert, dass die öffentlich genutzten Flächen am Gebäude gefahrlos begangen werden können. Dies wurde insbesondere erforderlich, da der direkt angrenzende Green Tower Mitte Oktober an die Bewohner:innen übergeben wurde und der Zugang zum Haus unmittelbar an der Fassade der Tennenmälzerei entlangführt.

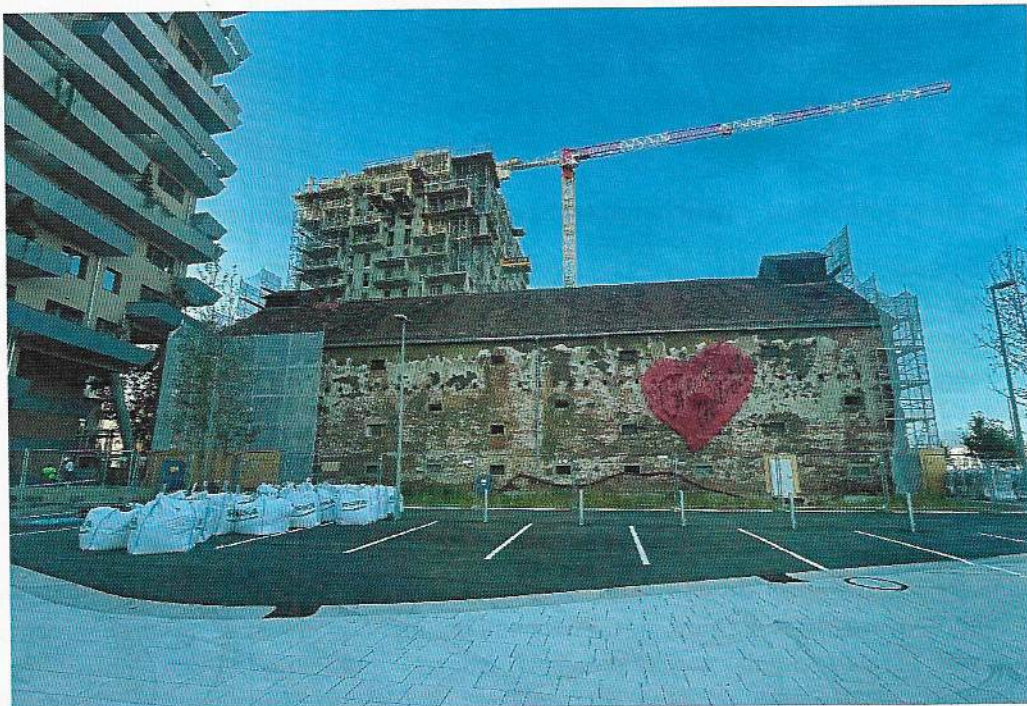
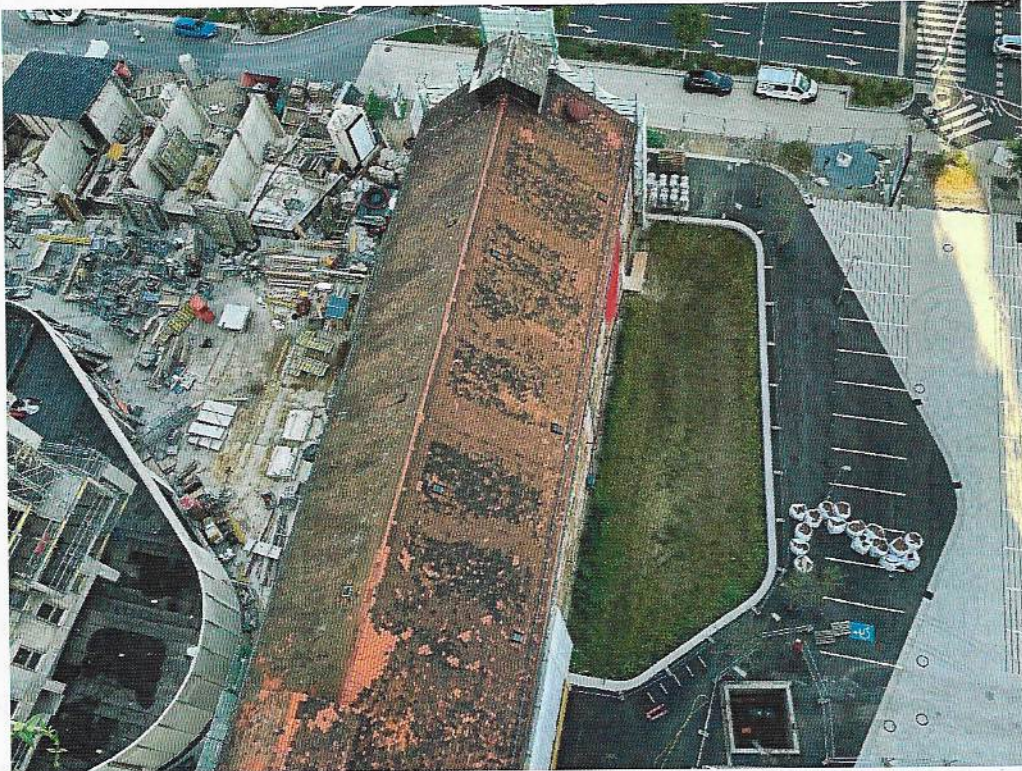


Abb. 3 u.4: Tennenmälzerei, 10/2023

Projektverlauf – von der Revitalisierung/Sanierung zum Zwischenschritt Zwischennutzung

Die stark gestiegenen Baupreise seit Beginn der Pandemie führen bei der Realisierung von Bauvorhaben zu großen finanziellen Herausforderungen. Erschwerend durch die angespannte Budgetsituation der Stadt wurde es notwendig, die Ziele der ursprünglich geplanten Projektentwicklung und daraus resultierend die Planung der Bürger:innenbeteiligung für die denkmalgeschützte Tennenmälzerei anzupassen.

Da der zeitliche Rahmen einer Fertigstellung aufgrund der fortschreitenden Besiedlung des neuen Stadtteils nicht beliebig in die Länge gezogen werden kann, wurde die Umsetzung einer kostenschonenden und relativ rasch realisierbaren Zwischennutzungsphase untersucht. Diese Ergebnisse liegen nun vor.

2. Projekt Zwischennutzung Tennenmälzerei, Reininghausgründe

Eine Machbarkeitsuntersuchung unter Einbindung der Fachkonsulent:innen aus der Grundlagen-erhebung und des Bundesdenkmalamts hat die Realisierbarkeit einer Zwischennutzungsphase nachgewiesen. Mit möglichst geringen und zum Großteil reversiblen Eingriffen in die historische Bausubstanz können die unteren beiden Geschoße der Tennenmälzerei mit insgesamt rd. 1.000 m² und 400 m² Außenfläche für den Stadtteil nutzbar gemacht werden. Damit können Räumlichkeiten für die Community-Aspekte in Reininghaus (beispielbar durch das Stadtteilmanagement) und für die Kunst- und Kultur-Aspekte (beispielbar durch das Kulturamt) geschaffen werden.

Die Flächen verbleiben in den Oberflächen roh, sind jedoch mit notwendiger Infrastruktur, wie Strom, Wasser, Medien und Sanitäreinrichtungen ausgenommen Heizung ausgestattet und vielfältigst nutzbar. Das Gebäude wird mit den notwendigen Technik- und Lagerflächen versehen und soll auch Bereiche für den dauerhaften Aufenthalt von Personen mit ausreichender Belichtung (Arbeitsplätze) bereitstellen. Das Hauptaugenmerk wird bei den Aktivitäten auf die witterungsbegünstigten Jahreszeiten gelegt, die Bepflanzung im Winter ist eingeschränkt möglich, ein beheizter Betrieb der Flächen ist in der Zwischennutzungsphase nur für die eingeschränkte Fläche der Arbeitsplätze vorgesehen.

Der größere Teil der Fläche wird als offene Raumzone ausgebildet, die mit temporären Einbauten (Ausstellungsbau) unterteilt werden kann. Damit kann auf unterschiedliche Raumanforderungen, die sich aus der Zwischennutzung ergeben, gut reagiert werden.

Für die Grundausstattung wurden aus der Vorklinik Re-Use-Objekte (Möbel, Beleuchtung, Installationsmaterial) gesichert und bereits in der Tennenmälzerei eingelagert. Voraussichtlich werden auch Elemente aus der 1. Zwischennutzungsphase (Open Lab) weiterverwendet.

3. Bürger:innenbeteiligung - Zwischennutzung mit hohem partizipativem Potential

Aufgrund der dargestellten Änderung im Projektverlauf haben sich auch die Gestaltungsspielräume für die Beteiligung der Bürger:innen wesentlich geändert. War das ursprüngliche Ziel der Beteiligungsangebote die Einbindung der Bürger:innen bei der Erstellung eines Nutzungskonzepts für die fertig sanierete Tennenmälzerei, so ergibt sich nun die Möglichkeit, in einer Zwischennutzungsphase unterschiedliche Nutzungsszenarien direkt und unmittelbar vor Ort mit Bewohner:innen, Kulturschaffenden und Interessierten zu erproben, bevor eine endgültige bauliche Adaptierung und Sanierung erfolgt. Dieser Beteiligungsansatz – direkt vor Ort über einen längeren Zeitraum mit und in dem Gebäude zu arbeiten – bietet ein hohes partizipatives Potential: Durch den ständigen Prozess an Aushandlung und Anpassung können unterschiedliche Interessensgruppen wie Anwohner:innen, interessierte Bürger:innen und Initiativen an unterschiedlichen Punkten mit einsteigen und den weiteren Verlauf der Zwischennutzung beeinflussen. In dem Prozess der Zwischennutzung können damit durch die langfristige und unmittelbare Einbindung von Bürger:innen, Kulturschaffenden und Interessierten wichtige Erkenntnisse gewonnen werden, die für das Nutzungskonzept der saniereten Tennenmälzerei von großem Mehrwert sein werden.

4. Nutzung/Betrieb

Die Flächen, die durch die Umsetzung der Zwischennutzung generiert werden, stehen als Community-Fläche des Stadtteils für die gemeinschaftliche Aktivitäten der Bewohner:innen von Reininghaus, als Ort der Begegnung, zur Verfügung. Die Beispielung und Programmierung der gemeinschaftlichen Aspekte kann durch das Stadtteilmanagement erfolgen. Ausgehend von den jetzigen Aktivitäten/Bedürfnissen im Stadtteil können künftig Flächen für Nachbarschaftscafé, Diskussionen, Lesungen, Vorträge, Flohmärkte, Proberäume, Feste, Konzerte, Ausstellungen, Filmvorführungen u.v.a. zur Verfügung gestellt werden.

Das Stadtteilmanagement kann durch die bauliche Adaptierung ihre Tätigkeiten in die Tennenmälzerei verlegen und damit auch die organisatorischen, innerbetrieblichen Bereiche abdecken. Es ist zentrale Anlaufstelle vor Ort, das eng mit den Verantwortlichen des Kunst- und Kulturbetriebs zusammenarbeiten und auch die Kommunikation nach außen übernehmen kann.

Durch die zentrale Lage im Stadtteil und ihre gestalterische, identitätsstiftende Stärke hat die Tennenmälzerei großes Potential für die Kunst- und Kulturaktivitäten in Reininghaus und kann dbzgl. im Grazer Westen eine wichtige Rolle spielen. Das Gebäude hat auch bereits in der Vergangenheit mehrfach gezeigt, dass es ein attraktiver Ort für Veranstaltungen und kulturelle Aktivitäten ist. Mit der verbesserten Infrastruktur und Zugänglichkeit, sowie dem Gerüst als Kunstdisplay kann es ein attraktiver Ort mit starker Außenwirkung werden. Die Programmierung dieses Aspekts sollte wesentlich durch das Kulturamt gesteuert werden.

Zudem kann die Stadt durch temporäre Präsenz auch ihre Serviceleistungen (Pop-up Bibliothek, mobile Service- und Beratungsstellen etc.) für die Bewohner:innen abdecken.

5. Nutzungsdauer

Die bauliche Umsetzung der Zwischennutzung wird derart durchgeführt, dass sie für die nächsten 5 Jahre (bis 2028) ausgelegt ist. Sollte auch dann der budgetäre Rahmen für eine endgültige Sanierung/Ausbau des Gebäudes nicht vorhanden sein, kann die Nutzungsdauer mit geringfügigen Adaptierungen verlängert werden.

6. Aufgaben-/Rollenverteilung

Die Abteilung für Immobilien nimmt im Rahmen ihrer Funktion als Auftraggeberin (anweisungsbefugte Stelle) die Projektleitung wahr.

Die Stadtbaudirektion/Referat Hochbau wird ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagen-erhebung, der Machbarkeit und den baulichen Gegebenheiten vor Ort ein geladenes Verfahren zur Planer:innenfindung durchführen. Sie übernimmt während der Umsetzung die Projektbegleitung, die technische Nutzer:innenvertretung und die Qualitätssicherung hinsichtlich Baukultur. Darüber hinaus übernimmt sie die stadtinterne Koordination mit den Behörden und Abteilungen und die Koordination mit den Stakeholdern der benachbarten Liegenschaften, um alle organisatorischen Möglichkeiten für die schnelle Abwicklung des Projektes ausschöpfen zu können.

Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH wird als Generalunternehmerin mit der operativen Projektdurchführung/Bauabwicklung der Zwischennutzung beauftragt. Die Verrechnung an die Auftraggeberin erfolgt nach tatsächlicher Abrechnung der weiter vergebenen SUB-Leistungen (inkl. Skontoabzug) zuzüglich des GBG Baubetreuungsentgeltes.

Die Stadtbaudirektion wird beauftragt, den Zwischennutzungsprozess gemeinsam mit dem bereits befassten Stadtteilmanagement in Reininghaus zu konzipieren und zu begleiten.

7. Termine

Die wesentlichen Meilensteine stellen sich wie folgt dar:

- November 2023 Bewerb zur Planer:innenfindung
- Dezember 2023 Vergabe der Planungsleistungen, Planung
- Jänner - März 2024: Behördenverfahren, Ausschreibung Bauleistungen
- April - Juni 2024: Ausführung
- Juli 2024: vorauss. Fertigstellung

8. Investitionskosten

Basierend auf der vorliegenden Machbarkeit hat die GBG die Kostenschätzung für die Investitionen erstellt:

	Zusammenstellung	Kostenbereiche (KB)	Summe
BAK	Baukosten	1,2,3,4,5,6	600.000 €
ASK-N	Anschaffungskosten Netto	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	830.000 €
ASK-B	Anschaffungskosten Brutto	(1,2,3,4,5,6,7,8,9,10) + 20% USt.	996.000 €

Abb.5: Kostenschätzung gem. ÖN B 1801-1

Die Investitionskosten belaufen sich auf rund Euro 996.000,- brutto.

Die Annahmen über die einzelnen Kostenfaktoren basieren auf Erfahrungswerten über gleichartig ausgeschriebene Leistungen und gehen davon aus, dass keine wesentlichen unvorhergesehenen Ereignisse auftreten.

9. Betriebskosten/Folgekosten

Kosten des gebäudetechnischen Betriebes:

Die Grobabschätzung ergibt Kosten des Betriebes von Euro 80.000,- Euro pro Jahr.

Kosten des organisatorischen Betriebes:

Die Erstnutzung durch das Stadtteilmanagement ist gewährleistet und im Budget gedeckt.

10. Finanzierung

Bezogen auf den Zeitplan ergibt sich folgende Finanzmittelaufteilung für die Stadt Graz:

Jahr	Summe
2023	40.000 €
2024	956.000 €
	996.000 €

Abb.6: Finanzmittelaufteilung 2023-2024

Die Bedeckung in der Höhe von Euro 996.000,- erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds. Der aktuelle Stand über Höhe und bisherige Verwendung des Investitionsfonds geht aus der Ausschussinformation für den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien hervor.

Anordnungsbefugte Dienststelle für die Kosten des gebäudetechnischen Betriebes in Höhe von 80.000,- Euro pro Jahr ist die Abteilung für Immobilien.

In SAP wurden das neue HHP 12103180 sowie 42103180 mit der Bezeichnung „**Tennenmälzerei Zwischennutzung**“ und der Deckungsring D.210318 angelegt.

11. Stadtrechnungshof

Der Schwellenwert für eine notwendige Projektkontrolle durch den Stadtrechnungshof liegt bei Euro 2.400.000,- brutto. Daher ist bei diesem Projekt die Kontrolle des Stadtrechnungshofes nicht vorgesehen.

Antrag

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung und der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellen daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 sowie § 93 Abs. 1 und § 95 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967 i.d.g.F. den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Die Projektgenehmigung „Bauliche Umsetzung Tennenmälzerei Zwischennutzung“ in Höhe von Euro 996.000,- wird beschlossen.

Die Mittel verteilen sich in den Jahren 2023 bis 2024 wie folgt:

2023 Euro 40.000,-

2024 Euro 956.000,-

2. Der Budgetvorsorge in Höhe von Euro 40.000,- für 2023 wird zugestimmt.

Der Finanzierungs- und Ergebnishaushalt 2023 werden wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring	FVA 2023	EVA 2023
210	362000	1.061000	12103180	Tennenmälzerei Zwischennutzung / Im Bau befindliche Gebäude und Bauten	D.210318	+40.000	
180	362000	2.346000		Investitionsdarlehen		+40.000	

Die entsprechenden Budgetmittel für das Jahr 2024 in Höhe von Euro 956.000,- werden auf der Kombination Finanzstelle 210/ Fonds 362000/ Finanzposition 1.061000/ HHP 12103180/ Deckungsring D.210318 in SAP zur Verfügung gestellt.

Die Bedeckung in Höhe von Euro 996.000,- für 2023 bis 2024 erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds. Der aktuelle Stand über Höhe und bisherige Verwendung des Investitionsfonds geht aus der Ausschussinformation für den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien hervor.

3. Die Abteilung für Immobilien nimmt im Rahmen ihrer Funktion als Auftraggeberin (anweisungsbefugte Stelle) die Projektleitung wahr.
4. Die Stadtbaudirektion/Referat Hochbau wird ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenenerhebung, der Machbarkeit und den baulichen Gegebenheiten vor Ort ein geladenes Verfahren zur Planer:innenfindung durchführen. Sie übernimmt während der Umsetzung die Projektbegleitung, die technische Nutzer:innenvertretung und die Qualitätssicherung hinsichtlich Baukultur. Darüber hinaus übernimmt sie die stadtinterne Koordination mit den Behörden und Abteilungen und die Koordination mit den Stakeholdern der benachbarten Liegenschaften, um alle organisatorischen Möglichkeiten für die schnelle Abwicklung des Projektes ausschöpfen zu können.
5. Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH wird als Generalunternehmerin mit der operativen Projektdurchführung/Bauabwicklung der Zwischennutzung beauftragt. Die Verrechnung an die Auftraggeberin erfolgt nach tatsächlicher Abrechnung der weiter vergebenen SUB-Leistungen (inkl. Skontoabzug) zuzüglich des GBG Baubetreuungsentgeltes.
6. Die Stadtbaudirektion wird beauftragt, den Zwischennutzungsprozess gemeinsam mit dem bereits befassten Stadtteilmanagement in Reininghaus zu konzipieren und zu begleiten.

Die Bearbeiterin
DIⁱⁿ Ingrid Frisch
elektronisch unterschrieben

Der Stadtbaudirektor
DI Mag. Bertram Werle
elektronisch unterschrieben

Der Bearbeiter A 8/4
Karl Roschitz
elektronisch unterschrieben

Die Abteilungsleiterin
Mag. Heike Wolf-Nikodem-Eichenhardt
elektronisch unterschrieben

Die Bearbeiter:in A 8
Birgit Permes
elektronisch unterschrieben

Der Finanzdirektor
Mag. Johannes Müller
elektronisch unterschrieben

Der Finanzreferent
Manfred Eber
elektronisch unterschrieben

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin
Mag.^a Schwentner Judith
elektronisch unterschrieben

Vorberaten und einstimmig / ¹⁰ mehrheitlich / mit ... Stimmen angenommen / abgelehnt /
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 15.11.2023.....

Der/Die Schriftführer:in:

Der/Die Vorsitzende:

Vorberaten und einstimmig / mehrheitlich / mit 5 Stimmen angenommen/abgelehnt / unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien

am 16.11.2023

Der/Die Schriftführer:in:

Der/Die Vorsitzende:


Abänderungs-/Zusatzantrag:


Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlichen	<input type="checkbox"/>	nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen				
<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.		
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt				
Graz, am <u>16.11.23</u>			Der/die Schriftführer:in:		


Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:


- Vorhabenliste ja
- Bürger:innenbeteiligung vorgesehen ja, die Teilsanierung ermöglicht die Zwischennutzung durch die Bevölkerung


	Signiert von	Frisch Ingrid
	Zertifikat	CN=Frisch Ingrid,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-09T09:58:19+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.


	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-09T10:05:26+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.


	Signiert von	Karl Roschitz
	Zertifikat	CN=Karl Roschitz,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-09T15:36:39+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike
	Zertifikat	CN=Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-10T11:22:41+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Permes Birgit
	Zertifikat	CN=Permes Birgit,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-10T11:59:25+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-10T12:55:28+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-13T08:38:04+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-11-13T08:53:08+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.