

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter:in:
Mergime Qerimi-Pireva

Ausschuss für Finanzen,
Beteiligungen und Immobilien

GZ: A 8 – 115740/2023-32

Berichterstatter:in

Betreff: Stadtbaudirektion

Bauliche Umsetzung Tennenmälzerei-Zwischennutzung

Objektebene Stadtteilmanagement

1. Projektgenehmigung in Höhe von Euro 200.000,- für die Jahre 2024 und 2025
2. Finanzmitterverschiebung in Höhe von Euro 10.000,- von 2024 auf 2025
3. Kürzung diverser Projektgenehmigungen in Höhe von insgesamt Euro 200.000,-
4. Budgetvorsorge über Euro 190.000,- für das Jahr 2024 im ICF Bereich

GRⁱⁿ Ch. Freyermuth
D. Matraske

Graz, 16.05.2024

1. Motivenbericht/Projekthistorie

1.1 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.

1.2 Beauftragung Projektentwicklung

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. Es erfolgten umfassende Bestandsuntersuchungen des denkmalgeschützten Hauses sowie Arbeiten zur Objektsicherungen und eine Vorsorge für die notwendige technische Infrastruktur.

1.3 Änderung Projektverlauf – vom Vollausbau zur Umsetzung einer Zwischennutzung

Die stark gestiegenen Baupreise seit Beginn der Pandemie führen allgemein 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 anzupassen. Statt eines Vollausbaus wurde als Zwischenetappe der Entwicklung des Gebäudes die budgetschonende Umsetzung eine Zwischennutzung untersucht und im Gemeinderat am 16.11.2023 (GZ A 10/BD – 138392/2021-19; A 8/4 – 66529/2019; A 8 – 205500/2022-57) beschlossen.

1.4 Bauliche Umsetzung Tennenmälzerei-Zwischennutzung

Aus einem Planungswettbewerb resultiert ein Siegerprojekt, das nun für die Bewilligungsphase weiterbearbeitet wurde und vorbehaltlich aller behördlichen Genehmigungen ab Mai/Juni 2024 baulich umgesetzt werden kann. Mit dem Probebetrieb ist im Sommer 2024 zu rechnen.

Die beiden Hauptgeschosse der Tennenmälzerei werden mit den notwendigsten Eingriffen in die historische Bausubstanz für den Stadtteil nutzbar gemacht. Die vorgelagerte Freifläche ist begrünte Erschließungs- und Aufenthaltsfläche.

Im Obergeschoss des Hauses entstehen Räumlichkeiten für die Community-Aspekte in Reininghaus - mit Büro-/Service- und Veranstaltungsflächen für das Stadtteilmanagement - und im Erdgeschoss Flächen für die Kunst und Kultur-Aspekte als Veranstaltungsstätte.

Die Flächen verbleiben in den Oberflächen roh, sind jedoch mit Infrastruktur, wie Strom, Wasser, Medien und Sanitäreinrichtungen und in Teilbereichen mit Heizung ausgestattet. Das Gebäude wird mit den notwendigen Technik- und Nebenräumen versehen, der Großteil der Fläche wird als offene Raumstruktur mit temporären Abtrennungen für vielfältigste Nutzungen ausgerüstet.

2. Budgetmittel Projekterweiterung

2.1. Projekterweiterung

Im Zuge der intensiven Auseinandersetzungen im Zuge der Planungsphase haben sich Möglichkeiten aufgetan, die eine bessere und ausgedehntere Nutzung der Tennenmälzerei in Aussicht stellen:

Für die Ebene des Obergeschosses: Nutzung durch das Stadtteilmanagement sind dies:

- Erweiterung der beheizten Zone im Obergeschoss von 1 Gewölbefeld um weitere 4 Gewölbefelder für das Stadtteilmanagement ermöglicht die ganzjährige Nutzung des Hauses. Damit stehen dem Stadtteilmanagement dieselbe Fläche wie am angemieteten Standort in der Reininghausstraße 10 zur Verfügung und diese kann ersatzlos aufgegeben werden. Damit kann die Mälzerei ganzjährig geöffnet und bespielt werden und weitere städtische Serviceeinrichtungen können ganzjährig angeboten werden.
- Erweiterung der Bürofläche von 1 Gewölbefeld um 1 weiteres Gewölbefeld lässt bei Bedarf ohne bauliche Eingriffe eine rasche Einrichtung von zusätzlichen Arbeitsplätzen zu.
- Einbau eines Werkraums im Obergeschoss ermöglicht den Betrieb eines Repair-Cafes, Möbelbau-Workshops und bietet für das Stadtteilmanagement und den Bewohner:innen einen abgetrennten, gut nutzbaren Werkstattbereich für den Stadtteil.
- Einbau weiterer Lagerräume: bietet externen Nutzer:innen die Möglichkeit, ihre Utensilien für die regelmäßige Verwendung im Haus vor Ort gesichert zu deponieren.
- Zusätzliche Öffnungen für Belichtung/Belüftung und Zutritt: erhöht die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des Hauses
- Akustikmaßnahmen: Akustikvorhänge und Deckensegel ermöglichen die Nutzung der Flächen gemäß behördlicher Vorgaben bzgl. zulässiger Schallemissionen.
- Standard-Liftnlage: ermöglicht eine bedienerfreundliche Nutzung durch bewegungseingeschränkte Personen/Kinderwagen/Transport (ohne Totmannschalter, mit automatischem Türöffner, kein Lift-Wart)

2.2. Kosten

Das für die Projekterweiterung Ebene Stadtteilmanagement notwendige Budget beläuft sich auf € 200.000,-. Die Bedeckung kann durch eine Umschichtung von Rest-Mitteln dargestellt werden.

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

2024:	€	190.000, — (inkl. USt.)
2025:	€	10.000, — (inkl. USt.)

3. Termine

Die wesentlichen Meilensteine stellen sich wie folgt dar:

- Auftragsvergabe Bauleistungen: vorauss. Ende Juni/2024
- Baufertigstellung: vorauss. August 2024
- Übersiedlung Stadtteilmanagement: Ende August 2024
- Betrieb: September 2024
- Nachjustierungen laufender Betrieb: Februar 2025

4. Finanzierung

In SAP wurden das neue HHP 12204560 sowie 42204560 mit der Bezeichnung „Tennenmälzerei - Zwischennutzung“ und der Deckungsring D.220456 angelegt.

Die Bedeckung der Gesamtkosten in Höhe von insgesamt Euro 200.000,- erfolgt durch Projektkürzungen.

Die Projektgenehmigung „Revit. der Hist. Tennenmälzerei“ wird um Euro 103.400,-, die Projektgenehmigung „Reininghaus Stadtteilentwicklung“ um Euro 90.100,- und die Projektgenehmigung „E Reininghausstraße-Straßgangerstraße BA 02“ um Euro 6.500,- gekürzt.

- Finanzmittelverschiebung der Projektgenehmigung „Revit. der Hist. Tennenmälzerei“ (HHP 12203950) in Höhe von Euro 10.000,- von 2024 auf 2025

Im ersten Schritt ist eine zeitliche Verschiebung der Mittel der bereits genehmigten Projektgenehmigung „Revit. der Hist. Tennenmälzerei“ erforderlich. Aus diesem Grund wird eine Finanzmittelverschiebung im Rahmen der Projektgenehmigung „Revit. der Hist. Tennenmälzerei“ in Höhe von Euro 10.000,- durchgeführt.

Bisherige Verteilung der Projektgenehmigung "Revit. der Hist. Tennenmälzerei"

Gesamtkosten:	Euro	177.000,00
Ausgaben bis 2023:	Euro	70.981,03
2024:	Euro	105.900,00
Rest:	Euro	118,97

Neue Verteilung der Projektgenehmigung "Revit. der Hist. Tennenmälzerei" nach erfolgter Finanzmittelverschiebung

Gesamtkosten:	Euro	177.000,00
Ausgaben bis 2023:	Euro	70.981,03
2024:	Euro	95.900,00
2025:	Euro	10.000,00
Rest:	Euro	118,97

- Kürzung der Projektgenehmigungen "Revit. der Hist. Tennenmälzerei" (HHP 12203950) in Höhe von Euro 93.400,- in 2024 und Euro 10.000,- in 2025

Verteilung der Projektgenehmigung "Revit. der Hist. Tennenmälzerei" nach erfolgter Finanzmittelverschiebung

Gesamtkosten:	Euro	177.000,00
Ausgaben bis 2023:	Euro	70.981,03
2024:	Euro	95.900,00
2025:	Euro	10.000,00
Rest:	Euro	118,97

Neue Verteilung der Projektgenehmigung "Revit. der Hist. Tennenmälzerei" nach erfolgter Kürzung

Gesamtkosten:	Euro	73.600,00
Ausgaben bis 2023:	Euro	70.981,03
2024:	Euro	2.500,00
Rest:	Euro	118,97

- Kürzung der Projektgenehmigung "Reininghaus Stadtteilentwicklung" (HHP 12203730) in Höhe von Euro 90.100,- in 2024

Bisherige Verteilung der Projektgenehmigung "Reininghaus Stadtteilentwicklung "

Gesamtkosten:	Euro	500.000,00
Ausgaben bis 2023:	Euro	381.139,14
2024:	Euro	118.700,00
Rest:	Euro	160,86

Neue Verteilung der Projektgenehmigung " Reininghaus Stadtteilentwicklung " nach erfolgter Kürzung

Gesamtkosten:	Euro	409.900,00
Ausgaben bis 2023:	Euro	381.139,14
2024:	Euro	28.600,00
Rest:	Euro	160,86

- Kürzung der Projektgenehmigung "Reininghausstraße-Straßgangerstraße BA 02" (HHP 12203880) Höhe von Euro 6.500,- in 2024

Bisherige Verteilung der Projektgenehmigung " Reininghausstraße-Straßgangerstraße BA 02"

Gesamtkosten:	Euro	1.335.000,00
Ausgaben bis 2023:	Euro	1.285.484,51
2024:	Euro	49.400,00
Rest:	Euro	115,49

Neue Verteilung der Projektgenehmigung "Reininghausstraße-Straßgangerstraße BA 02" nach erfolgter Kürzung

Gesamtkosten:	Euro	1.328.500,00
Ausgaben bis 2023:	Euro	1.285.484,51

2024: Euro 42.900,00
 Rest: Euro 115,49

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 sowie § 93 Abs. 1 und § 95 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl 130/1967 idF LGBl. 20/2024

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Die Projektgenehmigung „Bauliche Umsetzung Tennenmälzerei Zwischennutzung Projektebene Stadtteilarbeit“ in Höhe von Euro 200.000,- wird beschlossen.

Die Mittel verteilen sich wie folgt:

2024: Euro 190.000,-
 2025: Euro 10.000,-

2. Der Finanzmittelverschiebung der bestehenden Projektgenehmigung „Revit. der Hist. Tennenmälzerei“ in Höhe von Euro 10.000,- von 2024 auf 2025 wird zugestimmt.

Der Finanzierungs-und Ergebnishaushalt 2024 werden wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungsring	FVA 2024	EVA 2024
220	612000	1.060000	12203950	Revit. der Hist. Tennenmälzerei / Im Bau befindliche Grundstückseinrichtungen	D.220395	-10.000	
180	612000	2.346000		Investitionsdarlehen		-10.000	

Die Budgetmittel iHv € 10.000,- für das Jahr 2025 werden in SAP auf folgender Budgetstrukturplan-Kombination zur Verfügung gestellt:

2

Fonds 612000 / Sachkonto 1.060000 / D.260456 / HHP 12204560 „Tennenmälzerei – Zwischennutzung“

3. Der Kürzung diverser Projektgenehmigungen in Höhe von insgesamt Euro 200.000,- (Euro 190.000,- in 2024 und Euro 10.000,- in 2025) wird zugestimmt.
4. Die Budgetvorsorge in Höhe von Euro 190.000,- für 2024 wird beschlossen.

Der Finanzierungs-und Ergebnishaushalt 2024 werden wie folgt geändert:

Finanz- stelle	Fonds	Finanz- position	Haushalts- programm	Beschreibung des HHP/der Fipos	Deckungs- ring	FVA 2024	EVA 2024
220	612000	1.060000	12203950	Revit. der Hist. Tennenmälzerei / Im Bau befindliche Grundstücks- einrichtungen	D.220395	-93.400	
220	612000	1.042000	12203730	Reininghaus Stadtteilentwicklung / ABGA	D.220373	-90.100	
220	612000	1.060000	12203880	Reininghausstraße- Straßgängerstraße BA 02 / Im Bau befindliche Grundstücks- einrichtungen	D.220388	-6.500	
220	612000	1.060000	12204560	Tennenmälzerei - Zwischennutzung / Im Bau befindliche Grundstücks- einrichtungen	D.220456	+190.000	

Die Bearbeiter:in A 8
Mergime Qerimi-Pireva
elektronisch unterschrieben

Der Finanzdirektor
Mag. Johannes Müller
elektronisch unterschrieben

Der Finanzreferent
Manfred Eber
elektronisch unterschrieben

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

am 16.05.2024

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>16.05.2024</u>		Der/die Schriftführer:in: <i>MP</i>	
		<i>* Zusatzantrag mehrheitlich angenommen.</i>	

	Signiert von	Qerimi Mergime
	Zertifikat	CN=Qerimi Mergime,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-07T12:50:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Qerimi Mergime
	Zertifikat	CN=Qerimi Mergime,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-07T12:50:57+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Gessl Sandra
	Zertifikat	CN=Gessl Sandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-07T12:54:04+02:00
	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	2024-05-07T13:47:54+02:00
	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	2024-05-08T10:20:45+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GR Dr. Claudia Unger

16.05.2024

Zusatzantrag

Betreff: TOP 25 Bauliche Umsetzung Tennenmälzerei-Zwischennutzung

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin!

Die langfristige Etablierung der Tennenmälzerei als kulturell-sozialer Ort soll die Berücksichtigung kulturpolitischer Zielsetzungen, stadtgesellschaftlicher Entwicklungen sowie sozialer, mikrolokaler Bedürfnisse im wachsenden Gebiet Reininghaus umfassen. Eine kurzfristige Bespielung, die noch dazu ohne wesentliche Einbindung des Kulturamts erfolgte, erscheint wenig zielführend. Vielmehr entsteht der Eindruck man will sich einer kulturellen Herausforderung für den Stadtteil Reininghaus einfach entledigen.

Ich stelle daher namens des ÖVP Gemeinderatsclubs folgenden

Zusatzantrag:

Vizebürgermeisterin Judith Schwentner und Finanzstadtrat Manfred Eber werden mit ihren zuständigen Stellen (Stadtbaudirektion, Immobilienabteilung) aufgefordert, für eine personelle und finanzielle Ausstattung zu sorgen, um für eine geordnete, kulturell hochwertige und fachlich kuratierte Bespielung der Tennenmälzerei zu sorgen. Die finanziellen und personellen Ressourcen sind für die Dauer des Provisoriums sicherzustellen. Ein Konzept für eine Namensgebung des neuen Veranstaltungsortes, für ein Nutzungskonzept, für eine künstlerische und kulturelle Kuratierung, für die Anmietung und Vergaberegeln, für Öffentlichkeitsarbeit und Webperformance sowie für die Vor- und Nachbetreuung von Veranstaltungen ist gemäß dem Vorschlag des Kulturamtes und dieses Abänderungsantrages zu erarbeiten und vorzusehen.