

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Beirat Volkshochschule
In den Stadtbezirksrat Mitte
In den Kulturausschuss
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0242/2011

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Verlegung des Hauptstandortes der Ada- und Theodor Lessing Volkshochschule Hannover

Antrag,

1. der Verlegung des Hauptstandortes der Ada- und Theodor Lessing Volkshochschule Hannover vom Theodor-Lessing-Platz 1 an das Hohe Ufer 3 (ehemals Schule am Hohen Ufer) zuzustimmen und die Verwaltung mit der Erarbeitung der Haushaltsunterlage Bau für die Ertüchtigung des Schulgebäudes zu diesem Zweck zu beauftragen,
2. die Verwaltung mit der Vermarktung von Teilflächen des ehemaligen Schulhofes zu beauftragen,
3. die Verwaltung mit der Prüfung zu beauftragen, den jetzigen Standort der Volkshochschule am Theodor-Lessing-Platz 1 zu veräußern. Dabei ist die Galerienutzung im so genannten Kubus zu erhalten,
4. im Rahmen der Planung für den Raschplatzpavillon ergänzend zur Drucksache 2195/2009 zu berücksichtigen, dessen Südteil unter Brandschutz- und Haustechnikaspekten für zusätzlich rd. 400.000 Euro so zu ertüchtigen, dass die bisherigen Nutzungen in den nächsten 5-10 Jahren weiter betrieben werden können.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die mit der Beschlussempfehlung verfolgte Zielsetzung wirkt sich in gleicher Weise auf Männer und Frauen aus.

Kostentabelle

Die finanziellen Auswirkungen wird die Verwaltung im Rahmen der Vorlage der HU Bau konkretisieren.

Begründung des Antrages

Zu 1) Verlegung des Hauptstandortes der Ada- und Theodor Lessing Volkshochschule Hannover vom Theodor-Lessing-Platz 1 an das Hohe Ufer 3 und Erarbeitung der HUBau

Das Gebäude Theodor-Lessing-Platz 1 ist in hohem Maß sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Diese Aussage gilt sowohl aus baufachlicher Sicht als auch aus Sicht der Nutzerinnen und Nutzer. Seit September 2006 ist die Gebäudefassade aus Sicherheitsgründen zum Schutz der Passanten vor herabfallenden Fassadenteilen verhängt. Dies stellt eine Belastung der Nutzerinnen und Nutzer und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der VHS dar.

Die Verwaltung hat deshalb einen Neubau geprüft und für eine städtische Fläche am Raschplatz einen entsprechenden Vorschlag erarbeitet (siehe DRS 1511/2008). Auf Beschluss des Rates sind dabei auch Varianten geprüft worden, die eine Einbeziehung von Nutzungen aus dem bisherigen Südteil des Pavillons zum Gegenstand hatten (siehe DRS 0938/2010).

Gleichzeitig ist in der letztgenannten Drucksache darauf hingewiesen worden, dass damit zu rechnen ist, dass die Kommunalaufsicht einen Neubau für die VHS, die Stadtteilbücherei und den Workshop e.V. nur genehmigt, wenn dies wirtschaftlicher ist als eine Sanierung im Bestand oder eine Anmietung in bestehenden Gebäuden.

Die Verwaltung hat daher sowohl eine Anmietung als auch eine Sanierung geprüft und kommt nach eingehender Prüfung zu folgendem Ergebnis:

In Abwägung aller Gesichtspunkte (Investitions- und Lebenszykluskosten, Prozesssicherheit beim weiteren Verfahren in Bezug auf den Genehmigungsablauf gegenüber der Kommunalaufsicht, Zeitdauer bis zur Fertigstellung) ist es am sinnvollsten, das Gebäude der bisherigen Schule Am Hohen Ufer zu einer modernen Volkshochschule umzubauen. Bei dieser Lösung treffen funktionaler Nutzen und wirtschaftliche Vorteile aufeinander und bieten gleichzeitig die Möglichkeit, die Entwicklung eines gut platzierten Grundstücks durch eine öffentliche Nutzung voranzutreiben.

Der **funktionale Nutzen** erschließt sich insbesondere im Zusammenhang mit den räumlichen Verhältnissen: Das Gebäude hat rund 7.100 m² Nettogrundfläche. Davon sind rd. 6.200 m² für die VHS vorgesehen (jetzt: 5.000 m²) und ein Lagerbereich mit rd. 880 m² für andere städtische Nutzungen, wodurch teilweise Abmietungen an anderer Stelle möglich werden.

In diesem Gebäude lassen sich durch die Fläche alle anerkannten Raumbedarfe der Volkshochschule problemlos abbilden. Ein 300 m² großer Saal (jetzt: 200 m²) ist ebenso eingeplant wie eine Cafeteria und eine Lehrküche. Ein großzügiges Foyer bietet angemessene Möglichkeiten für Empfang, Ausstellungen und moderne Formen von Begegnung und Lernen. Auch die früher im Obergeschoss des Raschplatz-Pavillons angesiedelten Flächen der Volkshochschule können im Gebäude entsprechend berücksichtigt werden. Die dafür übergangsweise genutzte ehemalige OS Birkenstraße kann wieder für andere Zwecke genutzt werden. Eine erste Plausibilisierung hat ergeben, dass sich das noch mit der Volkshochschule im Einzelnen abzustimmende Raumprogramm in der vorhandenen Kubatur unterbringen lässt.

Neben der notwendigen räumlichen Strukturierung ist eine Grundsanierung auf aktuellem Standard (EnEV-30%) mit Erneuerung der Fassade, Fenster und der gesamten Haustechnik erforderlich.

Die **wirtschaftlichen Vorteile** machen sich an mehreren Faktoren fest:

- Die Baukosten sind nach den Ermittlungen der Verwaltung mit rd. 9 Mio. € deutlich niedriger als bei einem Neubau am Raschplatz (12 Mio. €) und liegen auch unter den Sanierungskosten am aktuellen Standort Theodor-Lessing-Platz (11,3 Mio. €). Dies liegt insbesondere am besseren Gebäudezustand als z.B. beim Theodor-Lessing-Platz. (Diese Kostenannahmen sind für den Vergleich der verschiedenen Optionen sinnvoll, aber zu diesem frühen Zeitpunkt alle mit den gleichen Unsicherheiten von Baukostenschätzungen behaftet.)
- Auch ist keine Auslagerung mit Doppelumzügen erforderlich, wie bei einer Sanierung des Bestandsgebäudes.
- Dazu kommt, dass eine aufwendige Baukonstruktion entfällt, wie sie bei einem Neubau am Raschplatz erforderlich wäre (insbesondere U-Bahnüberbauung).
- Da die Sanierung nach städtischen Standards erfolgt, werden die geltenden gesetzlichen Regeln zum energiesparenden Bauen um 30 Prozent unterschritten. Damit liegen auch die Folgekosten niedrig.
Bei einer Betrachtung des Lebenszyklus wurde unter Einbeziehung aller Kosten (sog. Barwertmethode) der Kostenwert je m² ermittelt. Darin sind neben den Investitionskosten nach heutigem Kostenschätzungsstand auch die Neben- / Betriebs- / Energiekosten mit Steigerungsraten und die Finanzierungskosten (Zinsen, Tilgung) enthalten. Für die vorgeschlagene Sanierung der Schule Am Hohen Ufer beträgt der Kostenwert pro m² rd. 2.045 € und ist damit geringer als die aller anderen möglichen Optionen (Neubau: 2.683 €, Sanierung Bestand: 2.953 €). Um die bei der Realisierung der jeweiligen Variante wegfallenden möglichen Grundstückserlöse zu berücksichtigen, sind die Verkehrswerte ebenfalls in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen. Konkret sind die Verkehrswerte des jeweiligen Grundstücks bei der jeweiligen Variante als wegfallende Erlöse eingerechnet, da diese dann für eine Vermarktung entfallen.
- Darüber hinaus wird es weitere Erlöse geben, wenn ein Teil des alten Schulhofes des Grundstücks Am Hohen Ufer vermarktet wird. Weitere Hinweise dazu siehe Ziffer 2.

Die Sanierung Am Hohen Ufer hat außerdem Vorteile in der Frage der **Umsetzbarkeit** ohne externe Einflüsse: das vorhandene Baurecht erlaubt einen zeitnahen Start der Sanierungsplanungen und Baumaßnahmen. Dies gilt auch für die Finanzierung, wenn dies im Rahmen des genehmigten Haushaltsvolumens geschieht.

Nach einem Ratsbeschluss wird unverzüglich die Planung der Sanierung in Angriff genommen. Erster Schritt ist die europaweite Ausschreibung der Architektenleistungen im Rahmen eines VOF-Verfahrens. Die Ergebnisse der daran anknüpfenden Planung und Kostenberechnung werden anschließend als HU-Bau zur Beschlussfassung vorgelegt. Für das gesamte Vorhaben ist ein Zeitrahmen von rund 3,5 Jahren realistisch, bis die Volkshochschule in ihr neues Domizil einziehen kann.

Die Sanierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt. Die in diesem Jahr anfallenden Planungskosten werden aus dem Planungskostenansatz des Fachbereiches Gebäudemanagement vorfinanziert und im Rahmen der Baukostenetatisierung im allgemeinen Haushalt ab 2012 erstattet. Im Rahmen der HU-Bau wird die Verwaltung eine Verteilung der Baukosten auf die Haushaltsjahre 2012-2014 vorlegen.

Zu 2) Vermarktung von Teilflächen des ehemaligen Schulhofes

In einer Massenstudie der Bauverwaltung wurde auch die Vermarktung von Flächen des jetzigen Schulhofes einbezogen (siehe **Anlage**). Die Verwaltung schlägt deshalb vor, gleichzeitig mit der Planung der Sanierung mit der Vermarktung von 2 Teilflächen zu

beginnen, in denen Wohnen und teilweise auch gewerbliche Nutzung (z.B. Gastronomie) möglich werden. Durch optimal angeordnete und entsprechend gestaltete Neubauten sowie durch eine qualitätsvolle Gestaltung der in die Jahre gekommenen Fassade des alten Schulgebäudes gewinnt auch die städtebauliche Situation am Hohen Ufer deutlich an Qualität.

Zu 3) Vermarktung Gebäude am Theodor-Lessing-Platz 1

Die Verwaltung schlägt vor, das Grundstück mit Gebäude zu vermarkten. Nach Entscheidung über diese Drucksache wird die Verwaltung einen Interessentenwettbewerb starten und ggf. auf Basis der eingehenden Angebote eine Beschlussdrucksache vorlegen.

Zu 4) Ertüchtigung des Südteils des Pavillons

Mit DRS 2195/2009 hat die Verwaltung vorgeschlagen, den Nordteil des Pavillons in einem ersten Bauabschnitt zu sanieren und angekündigt, zu gegebener Zeit einen Vorschlag für den Südteil vorzulegen.

Im Rahmen der Sanierung des Nordteils war dementsprechend nur eine Summe von 290.000 Euro für kleinere Umbaumaßnahmen im Südteil enthalten, mit denen auch ein feuerpolizeilich akzeptierter mittelfristig zulässiger Zustand hergestellt werden kann.

Im Rahmen der Sanierungsplanung des Nordteils hat der nach europaweiter Ausschreibung beauftragte Generalplaner festgestellt, dass bei einer weiteren Nutzung des Südteils durch die Oststadtbibliothek, die Kita und den Workshop e. V. einschl. Erneuerung der Haustechnik, jedoch ohne Fassaden- und Dachsanierung, der Südteil für die nächsten 5-10 Jahre für einen Kostenumfang von rd. 700.000 Euro zu erneuern ist, sodass der bisherige Kostenansatz für die Sanierung des Raschplatzpavillons um 400.000 € aufgestockt werden muss.

Zum Umgang mit dem I. OG im Pavillon wird den Ratsgremien im Rahmen der HUBau ein Vorschlag vorgelegt.

19/Dez. V
Hannover / 07.02.2011