

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte
In den Jugendhilfeausschuss
In den Kulturausschuss
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2195/2009

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Sanierung eines ersten Bauabschnittes des Raschplatzpavillons

Antrag,

der Erstellung der Haushaltsunterlagen Bau für einen ersten Bauabschnitt zur Sanierung des nördlichen Teils des Raschplatzpavillons für max. 6,3 Mio. € zuzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahme steht unter dem Vorbehalt der Kreditgenehmigung der Kommunalaufsicht zum Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Von der soziokulturellen Arbeit und den sonstigen Aktivitäten im Raschplatzpavillon profitieren Frauen und Männer gleichermaßen.

Kostentabelle

Von den vom Rat zur Verfügung gestellten Planungsmitteln in Höhe von 250.000 € wurden 190.000 € für die Sanierungs-Machbarkeitsstudie und die Untersuchung der notwendigen Brandschutzmaßnahmen benötigt; die übrigen 60.000 € stehen für die Erstellung der HU Bau zur Verfügung. Für die Planungskosten werden im Wirtschaftsplan 2010 des Gebäudemanagements ca. 900.000 € benötigt. Die übrigen Baukosten für den ersten Bauabschnitt werden dann im Wirtschaftsplan 2011 etatisiert.

Begründung des Antrages

Der Rat hat zum Haushalt 2009 250.000 € Planungsmittel für die Sanierung des Raschplatzpavillons zur Verfügung gestellt. Die Verwaltung hat daraufhin das

Architekturbüro Mosaik mit einer entsprechenden Studie beauftragt, deren Ergebnis in die Entscheidungsvorlage eingeflossen ist. Im Rahmen der erstellten Studie hat sich gezeigt, dass es nicht sinnvoll ist, die im Konjunkturprogramm II beschlossenen mindestens 1,0 Mio. € teuren Brandschutzmaßnahmen ohne eine Grundentscheidung, ob der Pavillon demnächst saniert werden soll, vorweg zu investieren. Außerdem hat sich erst jetzt ergeben, dass das von der Volkshochschule genutzte Obergeschoss umgehend aus Brandschutzgründen stillgelegt werden musste und für eine Weiternutzung des Obergeschosses mindestens weitere ca. 200.000 € in einen Fluchtweg beim Brandfall investiert werden müssten. Außerdem wären für zwingende Maßnahmen an der aufsteigenden Bestuhlung im Hauptsaal zusätzlich mindestens ca. 50.000 € erforderlich.

Die Bauordnung hat mitgeteilt, dass der zentrale Veranstaltungsteil im Pavillon in Kürze aus Brandschutzgründen geschlossen werden müsste, wenn nicht entweder obige Brandschutzmaßnahmen nachgerüstet werden oder dieser Gebäudeteil umgehend saniert wird. Bei Schließung des zentralen Veranstaltungsbereiches wäre die Arbeit des soziokulturellen Zentrums nicht mehr gewährleistet.

Da die Sanierung des gesamten Gebäudekomplexes im Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements kurzfristig nicht darstellbar ist und außerdem beim übrigen Gebäudeteil Entscheidungsüberschneidungen zur Standortfrage der Volkshochschule bestehen (dazu später mehr), schlägt die Verwaltung vor, zuerst nur über einen ersten Bauabschnitt zu entscheiden. Hierbei wird der von der BI Raschplatz e. V. genutzte Zentralbereich des Pavillons (siehe Kartendarstellung Anlage 1) umgehend saniert. Hierdurch steht dem Trägerverein des Soziokulturellen Zentrums nach der Sanierung ca. 1.810 m² Netto-Nutzfläche (zurzeit 1.978 m² mit wesentlich schlechterer Nutzungsqualität) zur Verfügung.

Der Raschplatzpavillon kann mit diesem ersten Sanierungsschritt seinen auch überregional guten Ruf als weltoffenes soziokulturelles Zentrum mitten in Hannover für die nächsten 20 bis 30 Jahre festigen. Mit besserer Lüftungstechnik und neuer räumlicher Ordnung erhöht sich die Multifunktionalität und Nutzung des großen Veranstaltungssaales. Tagungen und Kongresse, bestuhlte und unbestuhlte Veranstaltungen im Bereich Konzert, Kabarett, Theater werden bei bester Sichtqualität möglich sein. Durch die Verknüpfung mit den anderen Räumen und kleineren Sälen ist ferner die Nutzung als Forum, bzw. überdachter Marktplatz gegeben. Die bauliche Verbesserung der Trennwände zwischen den Nutzungseinheiten ermöglicht künftig parallele Nutzungen (BI/ Theaterwerkstatt), so dass sich die Beispielbarkeit des gesamten Hauses erhöht. Die für den Betrieb des Vereins erforderlichen Büroräume bleiben im notwendigen Umfang erhalten.

Die Kosten für den Sanierung des Zentralbereiches betragen nach der erstellten Studie (Preisstand 07/2009) ca. 6,9 Mio. €. Die Verwaltung strebt im Rahmen der weiteren Bauplanung an, die Sanierungsaufwendungen so weit zu reduzieren, dass insgesamt nicht mehr als 6,0 Mio. € ausgegeben werden. Hiermit wird darauf hingewiesen, dass damit kein „optimaler Neubaustandard“, sondern ein Mindeststandard erreicht wird, der den gesetzlichen Anforderungen, jedoch nicht den Anforderungen an eine Sanierung gemäß dem Ratsbeschluss 1440/2007 entspricht. Mit der Sanierung wird eine Weiternutzung des sanierten Bereiches für mindestens 20 bis 30 Jahre ermöglicht.

Nicht in die Sanierung einbezogen, sondern abgerissen werden soll das bisher von der Volkshochschule genutzte Obergeschoss des Pavillons. Dieses hat einen sehr ungünstigen Zuschnitt (bei ca. 650 m² Netto-Nutzfläche mehr als 1.000 m² Bruttofläche) und eine Sanierung zur weiteren VHS-Nutzung einschl. erforderlichem zweiten Treppenhaus und behindertengerechtem Aufzug würde ca. 2,25 Mio. € kosten (ca. 3.500 € pro m² Nutzfläche!). Der Ersatz der Seminarflächen kann auf verschiedene Weise erfolgen:

- a. Einbeziehung in ein Bauprogramm für einen Neubau des VHS-Zentralgebäudes (wenn die Sanierungsvariante am Friedrichswall nicht zum Zuge kommt);
- b. eine andere Anmietlösung.

Die Stadtteilbibliothek, die Kita, der Workshop e. V. und die Theaterwerkstatt gehören nicht zum ersten Bauabschnitt. Für die Zukunft gibt es für sie zwei Alternativen:

- a. Sanierung in „Einfachstandard“ entsprechend den Flächen des soziokulturellen Zentrums in einem zweiten Bauabschnitt frühestens im Jahr 2013. Dies würde nach der vorliegenden Studie ca. 4,6 Mio. € kosten (Preisstandard 07/2009).
- b. Kombination mit einem Neubau (evt. außer Theaterwerkstatt, die ggf. saniert werden könnte): Wenn es nicht zu einer Sanierung des Hauptgebäudes der Volkshochschule am Friedrichswall kommt, könnte das dortige Grundstück vermarktet werden. Im Bereich des Andreas-Hermes-Platzes könnte ein neues Gebäude im Eckbereich Hamburger Allee / Lister Meile errichtet werden. Bei dieser Variante wäre es noch weitergehend evt. sinnvoll, dass ein privater Investor die zur Verfügung stehende Fläche am Andreas-Hermes-Platz (einschließlich Grundstücksteil der DZ-Bank) für einen Neubau kauft, diesen bebaut und der Landeshauptstadt die öffentlich benötigten Flächen (Volkshochschule, ggf. Stadtteilbibliothek, usw.) zurück vermietet. Geschossflächen, die nicht von der LHH benötigt werden, stünden der freien Vermietung zur Verfügung

Die Verwaltung wird den Ratsgremien zu gegebener Zeit einen Entscheidungsvorschlag zu diesen beiden Alternativen vorlegen.

Während der Bauzeit und nach der Sanierung des Zentralbereiches können alle übrigen Einrichtungen mit vorübergehenden baustellenbedingten Einschränkungen mittelfristig weiterarbeiten. Der Stadtteilbibliothek würde ein Teil des jetzigen Mittelgangs sowie Bereiche des Raum 8 der BI zugeschlagen. Die 12-Kinder-Kita könnte nach entsprechendem Umbau des verbleibenden Teils von Raum 8 der BI ebenfalls weiterarbeiten. Die Summe der kleineren Umbaumaßnahmen im Südteil mit denen auch ein feuerpolizeilich akzeptierter mittelfristig zulässiger Zustand hergestellt ist, beträgt ca. 290.000 Euro. Eine Sanierung der Gaststätte Mezzo ist nicht im ersten Bauabschnitt vorgesehen.

Raumprogramm des Erdgeschosses bei Realisierung des ersten Bauabschnitts

Gemäß Zeichnung Anlage 1 stehen den Einrichtungen des Pavillons nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes folgende Flächen zur Verfügung, sodass sie (mit Ausnahme der VHS) im Gebäudekomplex mindestens so gute Arbeitsbedingungen wie heute haben.

	Bestand	Nach erstem Bauabschnitt
--	----------------	---------------------------------

	(NGF; m²)	(NGF, m²)
Raschplatz e. V.	1.978	1.810
Mezzo	552	572
Workshop	437	550
Bibliothek	863	875
Theaterwerkstatt	693	693
Kita	113	125
Verkehrsflächen EG	904	805
Technik EG	103	230
Nutzflächen EG gesamt	5.643	5.660

Zeitplan für den ersten Bauabschnitt

12/2009	Entscheidung Beschlussdrucksache im Rat
bis 05/2010	VOF-Verfahren für Architektenauswahl
bis 10/2010	Erstellung der HU-Bau und Beschlussverfahren in Ratsgremien
bis 06/2011	Europaweite Ausschreibung
03/2012	Frühester Fertigstellungstermin

Dieser Zeitplan setzt voraus, dass die Kommunalaufsicht den geplanten Kreditaufnahmen des Gebäudemanagements in den nächsten Jahren zustimmt oder ggf. die Finanzierung durch Umschichtung zulasten anderer Bauprojekte gesichert werden kann!

Dez. V/OE 19
Hannover / 14.10.2009