

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung
Soziale Stadt Hainholz
In den Stadtbezirksrat Nord
In den Kulturausschuss
In den Ausschuss für
Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Ausschuss für Haushalt
Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 2875/2007

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

**Sanierung Soziale Stadt Hainholz
Umbau und Sanierung des Gebäudes Voltmerstr. 36 für den Kulturtreff Hainholz und
bildungsorientierte Nutzungen (VHS)**

Antrag,
zuzustimmen:

1. Das Schulgebäude in der Voltmerstr.36 wird für eine **stadtteilbezogene kulturelle und bildungsorientierte Nutzung** vorgesehen.
2. Der **Kulturtreff Hainholz** – getragen durch die Kulturgemeinschaft Hainholz e.V. und die Stadt Hannover – nutzt das Erd- und Untergeschoss der ehemaligen Alice – Salomon – Schule Hainholz für stadtteilbezogene Angebote. Der bisherige Standort des Kulturtreffs wird aufgegeben. Für das Gebäude wird zurzeit eine kommunale Nachnutzung geprüft.
3. Der Haushaltsunterlage Bau für das Hauptgebäude gemäß § 10 GemHVO (Baubeschreibung und Kostenberechnung) in Höhe von 2.900.000 € (2.800.000 € Baukosten gemäß Anlagen 1-3 zuzüglich 100.000 EUR Einrichtungskosten)
4. der Mittelfreigabe

5. und dem Baubeginn.

Finanzierung:

1. Mittel stehen in Höhe von 1.080.000 € aus Städtebaumitteln zur Verfügung. Für 2008 wurden hierfür Mittel in Höhe von 890.000 € aus Städtebaumitteln beantragt. Gesamtsumme Städtebaumittel 1.970.000,-- € als Ausgabeermächtigung bei 6152.002-940100, das Land Niedersachsen beteiligt sich daran mit 2/3 (1.310.000 € als Einnahme bei 6152.002-361100).
2. Für das Jahr 2008 stehen Mittel in Höhe von 400.000 € im Vermögensplan des Fachbereichs Gebäudemanagement in der Position 350.08-01 Alice-Salomon-Schule - Umbau/Sanierung für VHS und Kulturtreff zur Verfügung,
3. Weitere Mittel in Höhe von 430.000,-- € werden durch Umschichtung im Wirtschaftsplan des Gebäudemanagement für das Jahr 2009 zur Verfügung gestellt.
4. Mittel in Höhe von 100.000 € werden im Haushaltsplan 2009 für Einrichtung zur Verfügung gestellt.

Die Umsetzung der Maßnahme steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Wirtschaftsplans des Gebäudemanagements in vorgelegter Höhe und unter dem Vorbehalt der Bewilligung von weiteren Städtebaumitteln in Höhe von 890.000 € durch das Land.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Von dieser infrastrukturellen Maßnahme profitieren Frauen und Männer gleichermaßen. Gender Mainstreaming wird darüber hinaus von der Hainhölzer Kulturgemeinschaft und dem Fachbereich Bildung und Qualifizierung bei der Planung, den kultur- und bildungsorientierten Angeboten und der interkulturellen Arbeit berücksichtigt.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position	Verwaltungs- haushalt; auch Investitions- folgekosten	in € p.a.	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs- anteile von Dritten			Betriebsein- nahmen		
sonstige Ein- nahmen	1.310.000,00	Städtebauförd. 6152.002-361100	Finanzeinnah- men von Dritten		
Einnahmen insgesamt	1.310.000,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand			Personal- ausgaben	80.000,00	SN 4
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	2.800.000,00	GM 350.08-01 6152.002-940100	Sachausgaben		
Einrichtungs- aufwand	100.000,00	3559.901-935400	Zuwendungen		
Investitionszu- schuss an Dritte			Kalkulatorische Kosten	125.000,00	9140.000
Ausgaben insgesamt	2.900.000,00		Ausgaben insgesamt	205.000,00	
Finanzierungs- saldo	-1.590.000,00		Überschuss/ Zuschuss	-205.000,00	

Begründung des Antrages

Sanierungsgebiet:

Das ehemalige Schulgebäude der Alice Salomon Schule liegt in dem seit 12/2001 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Hainholz, das zugleich Programmgebiet des Bundesprogramms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ ist. Nach der vom Rat der Stadt Hannover in 2005 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung für das Programmgebiet Hainholz ist bezogen auf den Schulkomplex die Unterbringung von soziokultureller Infrastruktur vorgesehen.

Im Sanierungsgebiet Hainholz leben insgesamt knapp 6.800 Personen. 30 % haben eine nichtdeutsche Nationalität. Rechnet man zu dieser Gruppe die Personen hinzu, die neben der deutschen Nationalität noch eine weitere Nationalität besitzen, so erhöht sich der Anteil auf 44 %. Dieser Anteil steigt seit 2001 kontinuierlich an und ist im Vergleich zum Stadtdurchschnitt von 23,9 % überdurchschnittlich hoch. Hainholz ist von der Bewohnerschaft her ein relativ junger Stadtteil. So sind Kinder und Jugendliche im Vergleich zur Landeshauptstadt Hannover leicht überrepräsentiert, dagegen ist der Anteil der in Hainholz lebenden Menschen, die 60 Jahre und älter sind, geringer. In beiden Altersgruppen ist der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund höher als im städtischen Durchschnitt.

Der Arbeitslosenanteil lag im Dezember 2006 bei 16,6 % und damit über dem städtischen Durchschnitt von 10,5 %. Auffallend ist, dass überdurchschnittlich viele Nichtdeutsche von Arbeitslosigkeit betroffen sind. Wie im städtischen Durchschnitt ist auch in Hainholz die Hälfte der Arbeitslosen langzeitarbeitslos.

28 % der Hainhölzer Bevölkerung beziehen Transferleistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts (gesamtstädtisch 15%). Kinder und Jugendliche, Familien, allein Erziehende, ältere Menschen und Nichtdeutsche sind überproportional betroffen. (Quelle: Integriertes Handlungskonzept 2007)

Bildung und Stadtteilentwicklung

Der deutsche Städtetag hat darauf hingewiesen, dass 17 % aller Kinder aus Migrantenfamilien keinen Hauptschulabschluss erlangen, 40 % keinen Ausbildungsplatz haben und 32 % keinen Berufsabschluss erreichen. Bei wachsenden Anforderungen an die Qualifikation ist für Jugendliche ohne Schulabschluss und ohne Ausbildung ein beruflicher Lebenslauf absehbar, der für sie selbst und die Sozialsysteme eine Belastung darstellt. Aber nicht nur diese Gruppe, sondern generell die Menschen aus Familien, die von Arbeitslosigkeit betroffen sind und –Transferleistungen beziehen, bedürfen besonderer Unterstützung.

Die Umnutzung der ehemaligen Alice-Salomon-Schule zu einer Adresse für Bildung und Qualifizierungsangebote ist eine Maßnahme auch zur Förderung und Integration von Bewohnern mit Migrationshintergrund und prekärer beruflicher Qualifikation. Mit der geplanten Einrichtung können notwendige Qualifizierungs- und damit Integrationsangebote für die Stadtteilbevölkerung unterbreitet werden. Darüber hinaus trägt ein solches Zentrum dazu bei, die positive Wahrnehmung des Stadtteiles Hainholz über die Grenzen hinaus zu verstärken.

Im Integrierten Handlungskonzept 2007 für Hainholz ist Bildung und Qualifizierung als ein Schwerpunkt der zukünftigen Stadtteilentwicklung benannt. Bildung ist der Schlüssel zur sozialen und beruflichen Integration. Um die Bildungs- und Teilhabechancen spezifischer Zielgruppen im Stadtteil (insbesondere sozial benachteiligter Familien mit und ohne Migrationsgeschichte, Jugendliche, junge Erwachsene und Frauen mit Migrationshintergrund) zu verbessern, bedarf es zum einen der Vernetzung der verschiedenen beteiligten Akteure mit ihren Angebotsfeldern; zum anderen müssen entsprechende Bildungs- und Lernorte im Stadtteil vorhanden sein.

Soziale Infrastruktur und Entwicklungsbedarf im Stadtteil Hainholz

Alle bisherigen Untersuchungen und Analysen zu Hainholz sowie verschiedene Beteiligungsveranstaltungen hatten zum Ergebnis, dass ein erheblicher Handlungsbedarf im Ausbau und der Anpassung der sozialen Infrastruktur besteht.

Der Bedarf an ausreichenden Räumlichkeiten für Kinder und Jugendliche konnte im Jahr 2006 mit dem Neubau eines Kinder- und Jugendhauses befriedigt werden. Räume für Begegnung, Bildung und Kultur, insbesondere im Bereich der interkulturellen Arbeit fehlen jedoch nach wie vor.

Der Kulturtreff Hainholz verfügt derzeit über zwei Veranstaltungs- bzw. Versammlungsräume, zwei Arbeitsgruppenräume und eine kleine Werkstatt. Diese Räume decken zwar den Raumbedarf für die „traditionellen“ Angebote, wie Seniorentreffs, Musik- und Theaterveranstaltungen am Abend, Gruppenaktivitäten und Vereinstreffen. Aber sie entsprechen von ihrer Größe, Anzahl und Funktionalität nicht dem Bedarf, der durch verschiedene Netzwerkprojekte im Stadtteil („Musik in Hainholz“, Sprachförderung, Bildungs- und Qualifizierungsprojekte für MigrantInnen), aber auch durch kulturelle, nachbarschaftliche und freizeitorientierte Aktivitäten verschiedener Bewohnergruppen entstanden ist.

Mit der Rückgabe des Gebäudes der Alice-Salomon-Schule von der Region Hannover an die Landeshauptstadt im Jahr 2005 wurden seitens der Stadtverwaltung verschiedene Nutzungsoptionen geprüft und die Idee entwickelt, diesen Standort für Bildung und Kultur im Stadtteil zu nutzen. Der Fachbereich Bildung und Qualifizierung wird mit dem zentralen Angebot der Tages- und Abendrealschule der VHS einziehen sowie vorhandene stadtteilbezogene Kultur- und Bildungsangebote gemeinsam weiterentwickeln. Ziel ist dabei, das Gebäude möglichst ganztägig und ganzjährig auch für verschiedenste stadtteilbezogene Aktivitäten nutzen zu können.

Nutzungskonzept für das Gebäude Voltmerstr. 36:

Vorgeschichte

Im Dezember 2005 wurde erstmals seitens des Fachbereichs Bildung und Qualifizierung mit der Hainhölzer Kulturgemeinschaft über einen Umzug in die Alice-Salomon-Schule verhandelt. Bedenken bestanden insbesondere wegen der Größe des Gebäudes und der derzeit nicht vorhandenen Barrierefreiheit. Zudem waren viele Mitglieder am Aufbau des jetzigen Kulturtreffstandortes beteiligt gewesen und daher mit dem Ort sehr verbunden. Nach intensiven Gesprächen erklärte sich die Hainhölzer Kulturgemeinschaft am 8.3.2007 durch Beschluss der Mitgliederversammlung zu einem Umzug in die ehemalige Alice-Salomon-Schule bereit. Die Ergebnisse der diesem Beschluss folgenden Gespräche sind überwiegend in die Planung eingeflossen.

Haupthaus

Im 1. – 3. Geschoss des Haupthauses (ca. 1.230 m² Nettogrundfläche NGF) wird die Volkshochschule als Tages- und Abendrealschule in 9 allgemeinen Unterrichtsräumen und zwei Fachunterrichtsräumen (NTW-, EDV/Medienraum) untergebracht. Hier können im Rahmen der bildungs- und integrationsorientierten Stadtteilarbeit und bezogen auf die übrigen Stadtteile Hannovers Jugendliche und Erwachsene Realschulabschlüsse absolvieren und eine Berufsorientierung erfahren. Aus der Zusammenarbeit unter einem Dach werden erhebliche inhaltliche Synergieeffekte erwartet, so dass aus dem ehemaligen Schulbau ein Ort für Bildung, Qualifizierung, Berufsvorbereitung und Integration entsteht.

Der Bereich Stadtteilkulturarbeit wird in Kooperation mit der VHS und der Hainhölzer Kulturgemeinschaft zusätzliche stadtteilbezogene Angebote in den oberen drei Geschossen ermöglichen.

Aus der in den Obergeschossen vorgesehenen Belegung der Räume durch die VHS wird ein zusätzliches Potenzial für Mehrfachnutzungen möglich. Da die Abendrealschule wegen geringer Klassenzahl nicht die vollständige Anzahl der Räume benötigt, können 5 von 9 Klassenräumen von Montag bis Freitag zwischen 16 und 22 Uhr für die vorgenannten stadtteilbezogenen Aktivitäten genutzt werden. Diese räumlichen Möglichkeiten sollen in erster Linie für lokale Bildungsinitiativen im Sinne des lebenslangen Lernens genutzt werden.

So wird es z. B. durch die am Standort vorhandene Kombination zwischen bürgerschaftlich organisierter Kulturarbeit und in öffentlicher Trägerschaft verantworteter Bildungsarbeit möglich, für die Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil Hainholz ein innovatives Angebotsspektrum zu eröffnen.

Das sollen z. B. neue Aktivitäten im Bereich der arbeitsweltlichen Weiterbildung sein. In diesem Zusammenhang besteht das Ziel, mit im Stadtteil ansässigen Betrieben Kooperationen über die Vermittlung von arbeits- und betriebsweltlichen Grundqualifikationen einzugehen.

- Qualifizierungsangebote im EDV Bereich, insbesondere für die Zielgruppen Frauen und Senioren
- Angebote für MigrantInnen zum Erwerb von Schlüsselqualifikationen, z.B. Sprache/ E-Learning mit dem Ziel, die Schulabschlussfähigkeit zu erhöhen
- Wochenendangebote für Erwachsene im Feld „Lebensplanung“
- Angebote im Bereich der arbeitsweltlichen Weiterbildung
- Elterntraining „Mut tut gut“ und „Starke Eltern - Starke Kinder“
- Angebote im Gesundheitsbereich, z.B. Ernährung

Im Erd- und Untergeschoss (mit ca. 914,00 m² NGF) wird in Trägerschaft des Kulturtreffs Hainholz stadtteilbezogene Bildungs- und Kulturarbeit durchgeführt. Diese Arbeit wird mitgestaltet durch beispielhaftes bürgerschaftliches Engagement der Mitglieder der Kulturgemeinschaft. Sie ermöglicht seit 20 Jahren Teilhabe und unmittelbare Gestaltungsmöglichkeiten der StadtteilbewohnerInnen. Die bisherigen Veranstaltungen und Angebote des Kulturtreffs, die das kulturelle Stadtteilleben seit vielen Jahren prägen, werden auch in den neuen Räumlichkeiten konzipiert und durchgeführt werden können.

Ein Teil der Räume kann ferner für Angebote des Projekts „Musik in Hainholz“ genutzt werden, das beim „Preis Soziale Stadt 2006“ mit einer Anerkennung ausgezeichnet wurde. Im Souterrainbereich können zu den bisher nur eingeschränkt möglichen Kreativ-Angeboten weitere künstlerische und handwerkliche Betätigungsfelder entwickelt werden. Es wird geprüft werden, ob im Erdgeschoss ein Nachbarschaftscafé eingerichtet werden kann.

In gemeinsamen Arbeitsgesprächen wurde mit der Kulturgemeinschaft das Raumprogramm präzisiert und die erforderlichen Umbaumaßnahmen geplant und berechnet. Seitens der Verwaltung wurden die Wünsche der Kulturgemeinschaft, soweit sie für die Funktionalität und den Betrieb des Hauses notwendig sind, aufgegriffen. Dies betraf u.a. die Aufwertung des hinteren Eingangs, die Lage der Werkstatt, des Saals, der Büroräume und der Außenterrasse, sowie eine Toilettenanlage im Untergeschoss.

Zwei Wünschen konnte nicht entsprochen werden. Während auf den Anbau eines Wintergartens an der nordöstlichen Gebäudeseite in den Verhandlungen einvernehmlich verzichtet werden konnte, blieb ein Punkt strittig:

Die Hainhölzer Kulturgemeinschaft wünscht einen direkten Ausgang aus der Werkstatt und eine terrassenförmige Abgrabung am Gebäude. Diese würde nach ersten Kostenberechnungen ca. 60.000 EUR kosten und musste daher aus Kostengründen abgelehnt werden.

In einem weiteren Arbeitsschritt wird die Konzeption gemeinsam mit der Kulturgemeinschaft, aber auch mit anderen Partnern im Stadtteil weiterentwickelt.

Sporthallenrakt

Der Sporthallenrakt (ca. 536 m² NGF) wird primär von Sportvereinen und der Hainhölzer Kulturgemeinschaft für Sportaktivitäten genutzt. Zielsetzung ist, neben den sportlichen Aktivitäten mittelfristig das Nutzungsspektrum zu erweitern und dadurch anderen stadtteilbezogenen Aktivitäten Raum zu geben, wie z.B. Kulturveranstaltungen (Theater-, Musik-) mit größerem Publikumszuspruch, Feste der Vereine, Aktionen verschiedener Initiativen,

Flohmärkte, Weihnachtsbasare und ähnliches, Offenes Singen und Musizieren z. B. Projekt „Musik in Hainholz“, Sitzungen des Stadtteilforums, der Sanierungskommission und des Bezirksrates.

Der Umbau der Turnhalle zu einem multifunktionalem Veranstaltungszentrum erfordert ein Finanzierungsvolumen in Höhe von 1.380.000,00€. Da der Umbau unter Einsatz von Sanierungsmitteln finanziert werden soll, diese jedoch erst mittelfristig zur Verfügung stehen werden, wird der Umbau der Sporthalle zurückgestellt.

Ehemaliges Hausmeistergebäude

Das ehemalige Hausmeistergebäude (204 m²) ist an die im Stadtbezirk Nord und schwerpunktmäßig auch in Hainholz tätigen Jugendhilfeträger "Verein für Bildungsmaßnahmen im Arbeits- und Freizeitbereich e.V." (BAF) und "Diakonisches Werk Stadtverband Hannover" (Leine-Lotsen) vermietet.

Außengelände

Mit dieser Drucksache wird noch keine Festlegung über die Gestaltung des Außengeländes getroffen. Bestandteil des Entwurfs und der Kostenberechnung sind lediglich Flächen zur Regenwasserversickerung sowie die Zuwegung zum barrierefreien hinteren Eingang. Der Außenbereich der ehemaligen Alice-Salomon-Schule wird in einem nächsten Schritt im Zusammenhang mit der Gestaltung der „Neuen Mitte“ beplant. Hierzu wird ein Beteiligungsverfahren im Stadtteil angestrebt. Die sich daraus ergebenden Planungen werden in einer separaten Beschlussdrucksache zur Entscheidung vorgelegt.

Betriebskonzept:

Der Fachbereich Bildung und Qualifizierung wird die Hausverwaltung für das Hauptgebäude übernehmen. Die Hainhölzer Kulturgemeinschaft wird Mieterin der Flächen im Erdgeschoss und im Untergeschoss.

Die inhaltliche Ausgestaltung und Verantwortung des Gesamtangebotes wird in Fortsetzung der gemeinsamen Trägerschaft für den Kulturtreff nach Vorstellung der Verwaltung die Hainhölzer Kulturgemeinschaft in gleichberechtigter Partnerschaft mit dem Fachbereich Bildung und Qualifizierung wahrnehmen. Das bisher entwickelte bürgerschaftliche Engagement wird weiter benötigt und erhält durch das ausgeweitete Angebotsspektrum weitere Einsatz- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Seit der seinerzeitigen Übergabe des Hauses an die Region entfiel zunächst die Notwendigkeit, Stellen für die Hausverwaltung vorzuhalten. Für die vorgesehene Nutzung werden nun 2 Stellen für Betrieb und Service notwendig, die für den Stellenplan 2008 beantragt wurden. Die voraussichtlichen Personalkosten betragen 80.000 EUR jährlich.

Nachnutzung des Gebäudes Voltmerstr. 40

Für das Gebäude Voltmerstr. 40 wird zurzeit eine kommunale Nutzung geprüft.

Baubeschreibung

Der um 1908 errichtete, ein bis viergeschossige Schulkomplex verfügt über eine exponierte Lage im Stadtteil und ist auf Grund der baulichen Gestalt, der die Sporthalle und das Hauptgebäude verbindenden Arkade zusammen mit dem Hausmeisterhaus eines der herausragenden baulichen Ensembles im Stadtteil Hainholz.

Der Schulkomplex befindet sich seit dem 15.7.2005 wieder im Eigentum der Stadt Hannover und steht seit dem Auszug der dort vorübergehend untergebrachten Fichteschule im Juli 2007 für stadtteilbezogene Nutzungen zur Verfügung.

Das Hauptgebäude wurde in massiver Bauweise errichtet. Dach und Außenwände sind ungedämmt, die Holzfenster einfachverglast.

Die technischen Anlagen des Gebäudes sind ca. 40 Jahre alt und entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen oder sind insgesamt abgängig.

Die Sanierung der Außenhülle umfasst die Dämmung der Außenwand und des Daches, sowie die Erneuerung der Außenfenster mit dem Ziel, das Gebäude den Anforderungen der ENEC 2007 anzupassen, und darüber hinaus, soweit es die vorhandene Bausubstanz zulässt, den Beschluss des Rates 30% unter ENEC – Anforderungen zu entsprechen. Durch die energetische Sanierung wird die für das Gebäude benötigte Heizenergie reduziert.

Barrierefreiheit

Der Umbau des Gebäudes umfasst umfangreiche Maßnahmen, die nahezu das gesamte Gebäude barrierefrei zugänglich machen sowie die erforderliche Ausstattung mit Behinderten –WC-Anlagen. Alle Maßnahmen sind mit der Behindertenvertretung abgestimmt worden.

Sicherheitstechnik

Einen wesentlichen Umfang der Baumaßnahme nimmt die Nachrüstung des Gebäudes an die heutigen Brandschutzanforderungen, wie Schaffung eines 2. baulichen Rettungsweges, Abschottung des vorhandenen Treppenhauses, sowie Installation einer hausinternen Brandmeldeanlage, ein.

Terminplanung

Die Durchführung der Baumaßnahme kann nur in einem Abschnitt erfolgen und wird ein Jahr in Anspruch nehmen. Eine Nutzung des Gebäudes ist in der Bauzeit nicht möglich. Der Baubeginn ist geplant für Sommer 2008.

Kosten

Die Umbau- und Sanierungskosten für das Hauptgebäude betragen 2,8 Mio. EUR. Pro Quadratmeter Nettogrundfläche betragen die Gesamtsanierungskosten 1.306,00€/m².

Zusätzlich sind Mittel für Einrichtung in Höhe von 100.000 EUR erforderlich, da die jetzige Ausstattung des Kulturtreffs für die im neuen Gebäude erforderliche flexible Nutzung nicht ausreichend ist.

Die Kosten für den Umbau des Erd- und Untergeschosses werden zu zwei Dritteln aus Städtebaufördermitteln finanziert.

Da das 1. bis 3. Geschoss des Haupthauses zu 60% durch die VHS und zu 40% stadtteilbezogen genutzt werden, ist eine anteilige Finanzierung der Baukosten für diesen Gebäudeteil aus Städtebaufördermitteln bis zu einer Höhe von zwei Dritteln von 40 % möglich.

Dez. IV/ 19 / 61.4
Hannover / 21.11.2007