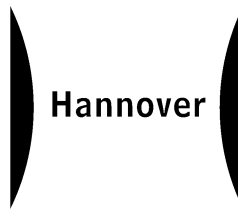


Landeshauptstadt



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 Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1511/2008
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

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 den Raschplatz/ Lister Meile (zwischen Pavillon und Berliner Allee) zuzustimmen,
2. die Verwaltung mit der Prüfung zu beauftragen, den Neubau am Raschplatz/ Lister Meile über einen Investor zu realisieren,
3. die Verwaltung zu beauftragen, den jetzigen Standort der Volkshochschule am Theodor-Lessing-Platz 1 zu veräußern. Des Weiteren ist die Vermarktung des Theodor-Lessing-Platz 2 zu prüfen, unter der Maßgabe, die Galeriennutzung im sogenannten Kubus an diesem Standort zu erhalten oder in gleicher Größe und Qualität an dieser oder einer anderen geeigneten innenstadtnahen Stelle zu integrieren.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte werden von dieser Beschlussdrucksache nicht berührt.

Kostentabelle

Es handelt sich um eine Grundsatzentscheidung. Finanzielle Auswirkungen können noch nicht benannt werden. Die haushaltswirtschaftlichen Folgen sind in der Haushaltsplanung bisher nicht berücksichtigt.

Begründung des Antrages

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 intensiv geprüft, in welchen Räumlichkeiten die Ada- und Theodor Lessing VHS in zumutbarer Zeit ihre Arbeit wieder ohne Einschränkungen und möglichst mit Entwicklungspotenzial leisten kann.

Es wurde geprüft

- die Sanierung des Gebäudes Theodor-Lessing-Platz 1 für die weitere Nutzung der VHS
- ein anderes dezentraleres Standortkonzept
- andere Standorte für die Zentrale der VHS in der Innenstadt oder Innenstadtnähe als Anmietung oder Neubau.

Der Wirtschaftlichkeitsvergleich von Sanierung und Neubau auf der Grundlage des zurzeit vorhandenen Raumprogramms (2.662 m² Nutzfläche) hat unter Berücksichtigung der zu erwartenden Investitionskosten einen leichten Vorteil für die Neubaulösung ergeben. Die Kosten für die Sanierung des Gebäudes werden mit rd. 6,6 Mio.€ bei einem EnEV - 30 % Standard, die Kosten für einen Neubau gleicher Größe mit rd. 9,5 Mio.€ in Passivhausstandard geschätzt. Daraus ergibt sich für die Finanzierung der Sanierung bei einer Abschreibungsdauer von 30 Jahren einschl. der Betriebskosten eine jährliche Belastung von rd. 750.000 €. Für die Finanzierung des Neubaus einschl. Betriebskosten ergibt sich eine jährliche Belastung von rd. 800.000 € bei einer Abschreibungsdauer von 80 Jahren. Bei der Lebenszyklusbetrachtung einer Neubauvariante ist davon auszugehen, dass durch eine Optimierung des Gebäudes, einhergehend mit einer Flächenreduzierung deutliche Einsparungen bezüglich der Energiekosten, Reinigungskosten sowie der Instandhaltung (Wartung, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung) zu erreichen sind. Diese Kosteneinsparung kann zurzeit nicht genau beziffert werden, wird aber über 50.000 € jährlich liegen. Zusätzlich können Kosten für die sonst notwendige vorübergehende Auslagerung des Betriebes bei Sanierung des alten Gebäudes gespart werden. Darüber hinaus ergeben sich durch die Möglichkeit der frei gestaltbaren Raumzuschnitte im Neubau erhebliche Modernisierungs- und Optimierungsvorteile für den VHS-Betrieb.

Als Kriterien für die Entscheidung über den künftigen VHS-Standort gelten:

- eine zentrale Innenstadtlage in einem Radius von ca. 800 – 1.000 Metern „von der Kröpcke-Uhr entfernt“
- eine von außen offensichtlich als VHS identifizierbare „Adresse“
- ein ebenerdiger Zugang mit attraktiver Eingangssituation und
- eine optimale Anbindung an das (auch überregionale) öffentliche Verkehrsnetz.

Die Verwaltung hat 13 Standorte für einen Neubau geprüft; in die engere Auswahl kamen der Standort Raschplatz/Lister Meile und der Standort Steintor. Beide Grundstücke sind im Eigentum der Stadt. Ausschlaggebend für den Raschplatz im Vergleich zum Steintor waren im Wesentlichen folgende Punkte:

- * Eine zukunftsorientierte Volkshochschule, die ihren Bildungsauftrag verantwortungsbewusst wahrnimmt und sich selbstbewusst am Bildungsmarkt aufstellt, benötigt eine exponierte Lage, wie sie am Raschplatz gegeben ist. Dazu gehört auch eine unmittelbare Identifikation des Gebäudes mit der VHS zur „Adressbildung“.
- * Das Grundstück am Steintor liegt über Trasse und Tunnelstation der grundsätzlich längerfristig angestrebten D-Linie der Stadtbahn. Dies verhindert zwar nicht die Bebauung, wird aber im Hinblick auf die für den Neubau VHS angestrebte Investorenlösung als größeres Erschwernis - auch unter Zeit- und Kostengesichtspunkten - bewertet, als die Überbauung des Abgangs zur Niki de Saint Phalle-Promenade am Standort Raschplatz.
- * Die unmittelbare Nähe zu den im Pavillongebäude unter anderem von der Bibliothek genutzten Flächen ermöglicht vor allem unter dem Aspekt inhaltlicher Entwicklung und Einwohnerorientierung Synergien, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Dies wäre am Steintor nicht möglich.
- * Ein weiterer Vorteil des Raschplatzstandortes ist die Nähe zum Wohnumfeld der bevölkerungsreichen Stadtteile Oststadt - List - Vahrenwald bei gleichzeitiger optimaler Anbindung der anderen Stadtteile.
- * Die Lage der VHS muss den Bedürfnissen der Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmer gerecht werden. Dies gilt sowohl für die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel als auch für den Individualverkehr. Beide Voraussetzungen sind in idealer Weise am Raschplatz gegeben, sowohl für den regionalen ÖPNV als auch für die überregionale Anbindung. Mehrere Parkhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- * Die zentrale Lage und Anbindung trägt der VHS als größter Volkshochschule in der Region und in Niedersachsen mit teilweise nur dort vorhandenen Angeboten Rechnung und bietet Entwicklungschancen für die regionale Bildungslandschaft.

Im Vergleich zu parallel angebotenen Bestandsimmobilien mit entsprechendem Umbau sind die Kostenunterschiede nach derzeitigen Erkenntnissen so gering, dass eine Kosten-Nutzen-Betrachtung für den Standort Raschplatz/Lister Meile spricht. Die vorgenannten Vorteile sind als Qualitätsmerkmale und damit als Erfolg bildender Standortvorteil zu betrachten.

Das Hauptgebäude der VHS am Theodor-Lessing-Platz weist derzeit einen Flächenbestand von 2.662 m² Nettonutzfläche aus. Zusätzlich sollen die zurzeit im Pavillon am Raschplatz genutzten Flächen von 734 m² in den Neubau integriert werden. Insgesamt kann dann für den Neubau von einer optimierten Nettonutzfläche für die VHS von 2.885 m² ausgegangen werden. Das vollständige Raumprogramm, das später Bestandteil der Ausschreibung ist, wird – auch in Bezug auf Qualitätsstandards für zeitgemäße Lernumgebung und Neben- und Zusammenhangsflächen – noch erarbeitet. In dem Zuge wird auch entschieden, ob von Seiten der Stadt noch andere Nutzungen (z.B. Galerien im sogenannten Kubus) in die Ausschreibung dieses Standorts aufgenommen werden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der o.g. Kriterien wird die Volkshochschulnutzung nur einen Teil des Neubaus belegen.

Der Neubau soll über einen Investor realisiert werden. Im Fall der Zustimmung des Rates zum neuen Standort wird die Verwaltung zu diesem Verfahren die Genehmigung der Kommunalaufsicht einholen, dem Rat die erforderliche Bauleitplanung vorlegen und die Vorbereitungen für einen Grundstücksverkauf im Rahmen des geltenden Vergaberechts treffen.

Bis zum Umzug in den Neubau am Raschplatz verbleibt die VHS im Gebäude Theodor-Lessing-Platz 1, nach heutiger Einschätzung für einen Zeitraum von maximal fünf Jahren ab Beschlussfassung zur Standortverlagerung.

Eine weitere kommunale Nutzung der bisherigen Volkshochschulflächen im Gebäude Theodor-Lessing Platz 1 ist nicht vorgesehen. Die Veräußerung des Gebäudes Theodor-Lessing-Platz 2 erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass die Galeriennutzung im so genannten Kubus unverändert bleibt oder in gleicher Größe und Qualität an dieser oder einer anderen geeigneten, innenstadtnahen Stelle integriert wird.

43 / Dez. IV
Hannover / 06.06.2008