

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 1890/2012

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Sanierung und Umbau des ehemaligen Schulgebäudes Am Hohen Ufer 3 zum Hauptstandort für die Ada- und- Theodor- Lessing- Volkshochschule**

#### **Antrag,**

1. der Haushaltsunterlage Bau gem. § 12 GemHKVO für die Sanierung und den Umbau des ehemaligen Schulgebäudes Am Hohen Ufer 3 zum Hauptstandort für die Ada- und- Theodor- Lessing- Volkshochschule in Höhe von 10.609 Mio. € einschl. eines 15 %-igen Sicherheitszuschlags in Höhe von 1.384 Mio. € sowie
  2. der Mittelfreigabe und dem Baubeginn
- zuzustimmen

#### **Hinweis**

Im Vergleich zur Kostenschätzung in der Drucksache Nr. 0242/2011 weist die vorliegende Haushaltsunterlage Bau eine Erhöhung um 325.000 € aus. Ursachen dafür sind:

- die zwischenzeitlich gutachterlich nachgewiesene Notwendigkeit einer mechanischen Lüftung für die Unterrichtsräume am Leibnizufer. Gleiches gilt für die EDV- Räume im Südflügel des Gebäudes aufgrund der großen Raumtiefen.
- die Konkretisierung notwendiger Aufzugsanlagen im Rahmen der Sanierungsplanung
- die Aktualisierung des Raumprogramms

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Bei der Umsetzung der Maßnahme gibt es keine spezifische Betroffenheit. Die mit der Beschlussempfehlung verfolgte Zielsetzung wirkt sich in gleicher Weise auf Frauen und Männer aus.

## Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

### Teilfinanzhaushalt 19,43, 66 - Investitionstätigkeit

<b>Investitionsmaßnahme</b>	<b>27101.300</b>	<b>Am Hohen Ufer, Mod./ Umbau für VHS</b>
	<b>78311.000</b>	<b>VHS, Sonst. Maßn.</b>
	<b>54602.901</b>	<b>Parkeinrichtungen, sonst. Maßn.</b>

#### Einzahlungen

#### Auszahlungen

Baumaßnahmen	11.108.200,00
Erwerb von bewegl. Sachvermögen	350.000,00
<b>Saldo Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.458.200,00</b>

### Teilergebnishaushalt 19,43

Angaben pro Jahr

<b>Produkt 11118</b>	<b>Gebäudemanagement</b>
<b>27101</b>	<b>Bildung und Qualifizierung, VHS</b>

#### Ordentliche Erträge

#### Ordentliche Aufwendungen

Sach- und Dienstleistungen	127.400,00
Abschreibungen	151.700,00
Zinsen o.ä. (TH 99)	274.000,00
<b>Saldo ordentliches Ergebnis</b>	<b>-553.100,00</b>

#### Anmerkung

Neben den im Teilfinanzhaushalt 19 bei der Investitionsmaßnahme 27101.300 für die Baumaßnahme veranschlagten 10.609.000 € werden ab 2014 im Teilfinanzhaushalt 66 bei der Investitionsmaßnahme 54602.901 in mehreren Jahresraten weitere 499.200 € veranschlagt, da die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen 42 Parkplätze nicht am Standort der VHS geschaffen werden können.

Der Standort ist durch den ÖPNV hervorragend erschlossen; für PKW stehen in naheliegenden Parkhäusern in der Regel eine große Zahl von Parkplätzen zur Verfügung. Daher sollen nur 3 Parkplätze für Behinderte im Nahbereich neu geschaffen werden.

Weitere 39 Parkplätze müssen gem. § 47 a Abs.1 und 2 NBauO abgelöst werden.

Der Ablösebetrag bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Hannover vom 15.06.1988.

Mit den ab 2014 geplanten Ansätzen sollen die vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen finanziert werden.

Nach aktuellem Planungstand entstehen im Haushaltsjahr 2014 einmalig Einrichtungskosten von insgesamt 350.000 € aus dem Teilfinanzhaushalt 43. Diese investiven Einrichtungskosten sind nachrichtlich in der Kostentabelle enthalten, jedoch nicht Teil dieser Beschlussfassung.

#### Sach- u. Dienstleistungen:

Bauliche Unterhaltung gemäß Richtwert der KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement; 1,2 % von 10.609.000 €): 127.400 €

#### Abschreibungen

1,1 % von 10.609.000 € sowie 10 % von 350.000 €: 151.700 €

### Zinsen

Kalkulatorischer Zinssatz in Höhe von 5 % auf die durchschnittlich (zu 50 %) gebundene Investitionssumme von 10.609.000 + investive Einrichtung 350.000 €: 274.000€

Die jährlich zusätzlich anfallenden Aufwendungen in Höhe von 553.100 € führen durch interne Leistungsverrechnungen/Nutzungsentgelte zu erhöhten Aufwendungen im Produkt 27101 / VHS.

### **Finanzierung**

Aus Mitteln des Vermögensplans des Fachbereiches Gebäudemanagement des Jahres 2011 stehen Mittel in Höhe von 329.000 € zur Verfügung. Die weitere Finanzierung erfolgt aus dem Teilfinanzhaushalt 2012 des Fachbereiches Gebäudemanagement aus der Investitionsmaßnahme 27101.300; im Jahre 2012 in Höhe von 400.000 €, in 2013 in Höhe von 4.000.000 €, in 2014 in Höhe von 3.576.000 € sowie in 2015 in Höhe von 2.304.000 € ebenfalls aus dieser Position.

### **Begründung des Antrages**

Mit Drucksache 0242/2011 wurde die Verwaltung beauftragt, die Haushaltsunterlage für die Verlegung des Hauptstandorts der Ada- und- Theodor- Lessing- Volkshochschule in das ehemalige Schulgebäude Am Hohen Ufer zu erarbeiten.

Die Verwaltung hat daraufhin auf der Grundlage eines bedarfsgerecht abgestimmten Raumprogramms ein europaweites VOF- Verfahren durchgeführt und das Ergebnis Anfang dieses Jahres in den Ratsgremien vorgestellt.

Die Planung durch die Architekten ahrens grabenhorst aus Hannover als Gewinner des VOF- Verfahrens sieht vor, die geforderten Nutzungen rund um das als Mittelpunkt ausgebildete Forum des Gebäudes anzuordnen, die Platzkante zum neu entstehenden Stadtteilplatz durch eine Überformung des Bestandsbaukörpers klar und prägnant zu definieren, sowie die zum Hohen Ufer hin gelegene Gastronomie ebenerdig an das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche anzubinden.

In dem Gebäude Am Hohen Ufer werden durch die vorhandenen Flächen alle anerkannten Raumbedarfe der Volkshochschule problemlos abgebildet. Neben der Gastronomie ist ein 280 m<sup>2</sup> großer Saal in der ehemaligen Turnhalle im 1. Obergeschoss ebenso eingeplant wie eine Lehrküche im Erdgeschoss. Der Saal als Versammlungsstätte bietet Raum für insgesamt 289 Sitzplätze.

Eine Fahrradgarage im Untergeschoss schafft Platz für eine ausreichende Anzahl Fahrräder. Auch stehen hier Lagerflächen für andere städtische Nutzungen zur Verfügung.

Müllstandorte werden in das Gebäude integriert.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms sind im Gebäude gemäß Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover 2009 an den dem Leibnizufer nächstgelegenen Fassaden Lärmpegel am Tag bis ca. 61,5 dB(A) zu erwarten. Die Unterrichtsräume im westlichen Gebäudeflügel, zum Leibnizufer orientiert, werden deshalb mechanisch grundbelüftet; eine Stoßlüftung über Fenster erfolgt ausschließlich während der Pausenzeiten. Die Fenster der übrigen Räume werden entsprechend schalldämmend.

Weitere Einzelheiten sind aus der Baubeschreibung (Anlage 2) und den Plänen (Anlage 3) zu entnehmen.

Die Gastronomie ist als externes Betreiberkonzept geplant und wird neben der Versorgung der Volkshochschule auch gastronomische Angebote für Passanten sicherstellen. Unter Federführung des Fachbereiches Wirtschaft wird ein Interessenbekundungsverfahren zur Etablierung einer Gastronomie in der neuen VHS durchgeführt. Mit einem ausgewählten Bewerber soll ab 2014 ein Mietvertrag über den Betrieb einer Gastronomie geschlossen werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung des Standortes *Am Hohen Ufer* sollen Teile des südlichen Schulhofes für Wohnzwecke und für einen neuen öffentlichen Stadtplatz genutzt werden (sh. Beschlussverfahren DS-Nr. 1416/2012 Bebauungsplan Nr. 1660 Am Hohen Ufer / Roßmühle). Wohngebäude und Stadtplatz sollen als Investorenprojekt realisiert werden.

Um die Auswirkungen der parallel geplanten Bauvorhaben - Errichtung der Wohnbebauung und Sanierung der Volkshochschule - auf den Flohmarkt und den Weihnachtsmarkt so gering wie möglich zu halten, soll in Abstimmung mit dem Investor ein entsprechendes Baustellenablauf- und Logistikkonzept entwickelt werden.

#### Barrierefreiheit

Das Gebäude wird insgesamt barrierefrei ausgebaut; die Zugänglichkeit vom Hohen Ufer erfolgt ebenerdig, vom Stadtteilplatz her über eine Rampe. Die Planungen wurden mit der Behindertenbeauftragten der LHH abgestimmt.

#### Energetischer Standard

Entsprechend dem Ratsbeschluss werden die Vorgaben der EnEV 2009 um mehr als 30 % unterschritten.

#### Terminplanung

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - Baugenehmigungsverfahren:              | bis Dezember 2012        |
| - Ausschreibung und Vergabe Hauptgewerke | bis Mai 2013             |
| - Bauphase:                              | Mai 2013 bis August 2014 |

19.PPP  
Hannover / 31.08.2012