

## **Einladung**

zur 51. Sitzung des Ausschusses für Arbeitsmarkt,- Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten am  
**Freitag, 26. August 2011, 14.00 Uhr**, Rathaus, Hodlersaal

---

## Tagesordnung:

- I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L
  1. Genehmigung der Niederschrift über die 50. Sitzung des AWL am 10.06.11 -  
öffentlicher Teil
  2. A N T R Ä G E
    - 2.1. Antrag der CDU-Fraktion zum innerstädtischen Informations-Leitsystem für  
Touristen  
(Drucks. Nr. 0744/2011)
      - 2.1.1. Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen,  
der SPD-Fraktion und der Fraktion DIE LINKE. zu Drucks. Nr. 0744/2011,  
Innerstädtisches Informations-Leitsystem für Touristen  
(Drucks. Nr. 1444/2011)
  3. Information über Bauvorhaben des Fachbereichs Gebäudemanagement  
(Informationsdrucks. Nr. 1501/2011 mit 2 Anlagen)
  4. Integrierte Gesamtschule Mühlenberg, Neubau durch die Gesellschaft für  
Bauen und Wohnen mbH (GBH)  
(Drucks. Nr. 1494/2011 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt
  5. Marktsatzung der LHH / Änderungen  
(Drucks. Nr. 0765/2011 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt
    - 5.1. Zusatzantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu  
Drucks. Nr. 0765/2011, Marktsatzung der Landeshauptstadt Hannover  
(Drucks. Nr. 1430/2011)
  6. Bericht des Dezernenten - öffentlicher Teil
  7. Anfragen und Mitteilungen

Weil

Oberbürgermeister

**NIEDERSCHRIFT**

über die 51. Sitzung des Ausschusses für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten am Freitag, 26. August 2011,  
Rathaus, Hodlersaal

Beginn 14.00 Uhr  
Ende 15.25 Uhr

---

Anwesend:

(verhindert waren)

Ratsherr Hellmann	(CDU)	
Ratsherr Hanske	(SPD)	
(Ratsherr Bock)	(SPD)	
Ratsherr Bodirsky	(Bündnis 90/Die Grünen)	
Ratsherr Borchers	(SPD)	
Ratsherr Emmelmann	(CDU)	
Ratsherr Engelke	(FDP)	
Ratsherr Kirci	(SPD)	
Ratsherr Lorenz	(CDU)	
Ratsherr Mineur	(SPD)	für RH Bock
Ratsherr Politze	(SPD)	
Ratsherr Putzke	(Bündnis 90/Die Grünen)	

**Beratende Mitglieder:**

(Herr Behncke)  
(Herr Laske)  
(Herr Rokahr)  
Herr Schimke  
Herr Weinel

**Grundmandat:**

Ratsherr List (DIE LINKE.)

**Verwaltung:**

Erster Stadtrat Mönninghoff	(Dez. V)
Frau de Cassan	(23)
Herr Flohr	(23.4)
Herr Schikowski	(23.03)
Herr Lange	(37)
Herr Heidenbluth	(19)
Herr Bär	(19.PPP)
Herr Hansen	(23.31)
Herr Gnädig	(23.32)
Frau Koebe	(Dez. V)
Herr Bartels	(23.022)

**Tagesordnung:****I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L**

1. Genehmigung der Niederschrift über die 50. Sitzung des AWL am 10.06.11 - öffentlicher Teil
2. A N T R Ä G E
  - 2.1. Antrag der CDU-Fraktion zum innerstädtischen Informations-Leitsystem für Touristen (Drucks. Nr. 0744/2011)
    - 2.1.1. Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der SPD-Fraktion und der Fraktion DIE LINKE. zu Drucks. Nr. 0744/2011, Innerstädtisches Informations-Leitsystem für Touristen (Drucks. Nr. 1444/2011)
  3. Information über Bauvorhaben des Fachbereichs Gebäudemanagement (Informationsdrucks. Nr. 1501/2011 mit 2 Anlagen)
  4. Integrierte Gesamtschule Mühlenberg, Neubau durch die Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH) (Drucks. Nr. 1494/2011 mit 3 Anlagen)
  5. Marksatzung der LHH / Änderungen (Drucks. Nr. 0765/2011 mit 3 Anlagen)
    - 5.1. Zusatzantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu Drucks. Nr. 0765/2011, Marksatzung der Landeshauptstadt Hannover (Drucks. Nr. 1430/2011)
  6. Bericht des Dezernenten - öffentlicher Teil
  7. Anfragen und Mitteilungen

## I. ÖFFENTLICHER TEIL

**Vorsitzender Ratsherr Hellmann** eröffnete die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

### TOP 1.

**Genehmigung der Niederschrift über die 50. Sitzung des AWL am 10.06.11 - öffentlicher Teil**

Ohne Aussprache einstimmig genehmigt.

### TOP 2.

#### ANTRÄGE

#### TOP 2.1.

**Antrag der CDU-Fraktion zum innerstädtischen Informations-Leitsystem für Touristen (Drucks. Nr. 0744/2011)**

In der durch Beschluss des Änderungsantrages 1444/2011 geänderten Form einstimmig beschlossen.

#### TOP 2.1.1.

**Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der SPD-Fraktion und der Fraktion DIE LINKE. zu Drucks. Nr. 0744/2011, Innerstädtisches Informations-Leitsystem für Touristen (Drucks. Nr. 1444/2011)**

**Ratsherr Emmelmann** erklärte, dass der Ursprungsantrag in der Formulierung modifiziert worden sei und nun als interfraktioneller Antrag vorliege.

**Ratsherr List** begrüßte, dass die CDU zu der Ansicht gelangt sei, den Antrag umzuformulieren und gemeinsam einzubringen.

Einstimmig beschlossen.

**Frau de Cassan** bemerkte, ob davon ausgegangen werden könne, dass durch den heutigen Beschluss der Antrag 0631/2011 aus Mai damit erledigt sei, was bestätigt wurde.

### TOP 3.

**Information über Bauvorhaben des Fachbereichs Gebäudemanagement (Informationsdrucksache Nr. 1501/2011 mit 2 Anlagen)**

Ohne Aussprache zur Kenntnis genommen.

#### **TOP 4.**

#### **Integrierte Gesamtschule Mühlenberg, Neubau durch die Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH) (Drucks. Nr. 1494/2011 mit 3 Anlagen)**

**Erster Stadtrat Mönninghoff** wies darauf hin, dass die Drucksache am Donnerstag im Stadtbezirksrat bei einer Gegenstimme beschlossen worden sei. Bezüglich der Pressemitteilung von Herrn Seidel sei zu sagen, dass der Eindruck erweckt werde, die Verwaltung habe Informationen zurückgehalten, was nicht zutreffe. Grundsätzlich würden derartige Drucksachen im vertraulichen Teil behandelt, wovon hier aufgrund der Interessenlage abgewichen worden sei.

Darüber hinaus würden hier die vorliegenden Eckpunkte beschlossen und nicht alle Details, die ganze Aktenordner umfassten bzw. noch gar nicht verhandelt worden seien. Den Fraktionssprechern sei der Vertragsentwurf zugesandt worden und Akteneinsicht ebenfalls möglich.

**Ratsherr Emmelmann** führte aus, dass die GBH in den Verhandlungen so weit in die Ecke gedrängt worden sei, dass für sie wenig aus dem Geschäft herauspringe. Des Weiteren werde vermutet, dass das Vorhaben noch nicht ausgereift sei, da anscheinend ja noch viele Punkte geklärt und verhandelt werden müssten. Das hier vorliegende Zahlenwerk werde kaum der Realität entsprechen und es sei unverständlich, dass keine fertige Planung vorgelegt werde.

Konkret werde angemerkt, dass bei dem Punkt „Wagnis und Gewinn“ von 2,7 % gesprochen werde, was grundsätzlich richtig sei, aber den falschen Bezug habe. Es dürfe nicht auf die kalkulierte Jahresmiete, sondern auf die Bauinvestition bezogen werden. Die GBH müsse bei seriöser Betrachtung einen deutlich größeren Puffer kalkulieren, da gewisse Risiken noch lauern könnten und nicht alle Details verhandelt worden seien.

Der Kredit laufe über 15 Jahre, und sollte sich der Zinssatz in dieser Zeit auch nur um 0,19 %-Punkte erhöhen, sei der Puffer aufgebraucht, was für die GBH sehr riskant sei. Aus diesem Grunde müsse dem Aufsichtsrat geraten werden, das Projekt sehr genau unter die Lupe zu nehmen.

Die CDU wolle den Neubau, er müsse aber transparent und wahrheitsgemäß dargestellt werden und für die GBH auskömmlich sein.

**Erster Stadtrat Mönninghoff** verwehrte sich dagegen, dass von Intransparenz und Unwahrheit gesprochen werde und betonte, dass eine Drucksache für die Anmietung vorgelegt worden sei, deren Zahlen stimmten. Wie die GBH kalkuliere, könne nicht beurteilt werden und sei auch nicht Aufgabe der Verwaltung. Dies müsse in den Gremien der GBH geschehen und eine Information der Aufsichtsratsmitglieder habe dazu bereits stattgefunden.

**Vorsitzender Ratsherr Hellmann** machte darauf aufmerksam, dass das Projekt im Aufsichtsrat zwar vorgestellt, aber noch nicht mit konkreten Zahlen belegt worden sei – dies werde in einer späteren Sitzung erfolgen.

**Ratsherr Kirci** erläuterte, dass es sich um ein Millionenprojekt handle, das schwierig zu verhandeln und umzusetzen sei. Es sei nicht das erste Mal, dass **Ratsherr Emmelmann** Zahlen der Verwaltung anzweifeln und meine, ein Vorhaben besser einschätzen zu können. Wahrscheinlich sei es besser, entsprechende Zahlen vorab **Ratsherr Emmelmann** zur Prüfung vorzulegen. Die GBH handle üblicherweise kaufmännisch verantwortungsvoll und davon werde in diesem Fall höchstwahrscheinlich nicht abgewichen.

**Ratsherr List** lehnte ein PPP-Projekt in dieser Form ab, da Fehlkalkulationen bereits häufiger vorgekommen seien und in diesem Fall bedeuten würden, dass die GBH im ungünstigen Fall die Mieten erhöhe und die Stadt davon sehr wohl betroffen sei.

**Ratsherr Engelke** unterstrich, dass die FDP einen Neubau schon immer für die bessere Lösung gehalten habe, und nach der Vorstellung des Projekts in der Kommission Gebäudemanagement seien viele Fragen bereits beantwortet. Ein Kostenrisiko sei auch bei einer Ausschreibung möglich und der Einsatz der Verwaltung, für die Stadt eine möglichst gute Position zu erreichen, sei sehr loblich. Ein fehlender Puffer - wie in der Pressemitteilung von Herrn Seidel erwähnt – sei nicht zu erkennen, da ein größerer Puffer als normal angesetzt worden sei, wobei man sich darüber streiten könne, ob dieser auch ausreiche.

Hier gehe es um die Mietkosten und nicht um die Kalkulation der GBH. Erfreulich sei, dass die Verwaltung das Vorhaben so transparent dargestellt habe und es sei gut für die Schüler und den Stadtteil, wenn es losgehe.

**Ratsherr Borchers** erklärte, dass das Projekt zwar teurer geworden sei als vor Jahren geplant, aber durch die Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten sei das zu verantworten. Das pädagogische Konzept könne angepasst werden und biete daher den Schülern bessere Chancen. Die Einwände der CDU seien mal wieder ein Versuch, bei einem guten Projekt am Ende noch einen Haken zu finden, und die Ansicht, für die GBH rechne sich der Bau nicht, sei überraschend und nicht mit der Aufgabenwahrnehmung eines Mitglieds des Stadtrats zu vereinbaren. Wenn die GBH der Ansicht sei, zu den Bedingungen bauen zu können, sei die Sache doch klar.

Die Aufgaben des Rates sei es, das Handeln der Verwaltung und die Plausibilität der Vertragseckpunkte zu kontrollieren. In jedes Detail einzusteigen, sei nicht möglich und erfordere das Spezialwissen vieler Beteiligter.

**Ratsherr Emmelmann** führte aus, dass die GBH selbstverständlich für ihre Kalkulation verantwortlich sei, aber da es die Aufgabe des Rates sei, für den „Gesamtkonzern Stadt“ zuständig zu sein, fielen auch die Belange der GBH darunter. Als vor geraumer Zeit die Stadtwerke einen Umzug in Erwägung gezogen hätten, sei der OB sofort tätig geworden und hier wolle man sich nicht einmischen – das sei ein Messen mir zweierlei Maß.

Auch als Nichtfachmann könne sich eine Meinung über die Tatsache, dass noch nicht endverhandelt sei und Details fehlten, gebildet werden. Darüber hinaus könne beurteilt werden, dass, wenn der Risikozuschlag zu niedrig sei, Nachteile für die Mieter der GBH entstehen könnten.

**Ratsherr Hanske** stellte fest, dass der nun beschrittene Weg der richtige sei und sagte in Richtung von **Ratsherrn Emmelmann**, dass der Vergleich mit den Umzugsplänen der Stadtwerke unzutreffend sei. Vielleicht sei es auch in Wahlkampfzeiten nicht möglich, zuzugeben, dass die Stadt ein tolles Projekt zu günstigen Bedingungen realisiere.

**Ratsherr List** betonte, dass man zwar für einen Bau sei, aber die Gefahr bestehe, dass bei falscher Kalkulation die GBH in den kommenden Jahren den Standard in der Schule senke oder die Mieten erhöhe.

**Ratsherr Emmelmann** hob hervor, dass die CDU die Schule wolle, aber auch verhindert werden solle, dass die GBH aufgrund fehlender Gewinne Sanierungen streichen oder verschieben bzw. Mietpreiserhöhungen vornehmen müsse.

**Ratsherr Hanske** erklärte, dass aus jahrelanger Erfahrung der kaufmännischen Arbeit der GBH-Verantwortlichen Vertrauen entgegengebracht werde könne.

10 Stimmen dafür, 0 Stimmen dagegen, 1 Enthaltung.

#### **TOP 5.**

#### **Marksatzung der LHH / Änderungen (Drucks. Nr. 0765/2011 mit 3 Anlagen)**

**Ratsherr Engelke** warf die Frage auf, warum in der Drucksache stehe, dass sich die Grenzen für den Pöttemarkt aus dem Plan für den Weihnachtsmarkt ergäben, wo doch der Pöttemarkt viel kleiner sei. Des Weiteren sei zu fragen, ob ein Bewerber für den Bauernmarkt Mitglied im Verein sein muss, um die entsprechende Bescheinigung zu erlangen.

**Herr Flohr** erläuterte, dass die maximale Größe des Pöttemarkts die des Weihnachtsmarkts betragen könne, wobei klar sei, dass der Platz nicht annähernd so voll gestellt sein werde. Bezüglich des Bauernmarkts sei zu sagen, dass die Regelungen nicht mehr mit den Rechtsvorschriften in Einklang gestanden hätten und nach Kritik vom Verband der Marktleute und der Landwirtschaftskammer angepasst worden seien. Der Bauernmarkt e.V. werde gutachterlich beteiligt, aber die Stadt behalte letztendlich die alleinige Entscheidungsverantwortlichkeit.

Einstimmig beschlossen.

## **TOP 5.1.**

### **Zusatzantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu Drucks. Nr. 0765/2011, Marktsatzung der Landeshauptstadt Hannover (Drucks. Nr. 1430/2011)**

**Vorsitzender Ratsherr Hellmann** wies darauf hin, dass es sich formal nicht um einen Zusatzantrag handeln könne, da es nicht möglich sei, eine Satzung durch einen Prüfauftrag zu ändern.

**Ratsherr Hanske** erklärte, dass der Zusatzantrag in einen eigenständigen Antrag umgewandelt werde.

**Ratsherr Engelke** bemerkte, dass der Antragsinhalt nicht rechtskonform und somit nicht zustimmungsfähig sei.

**Ratsherr Emmelmann** kündigte an, den Antrag abzulehnen, da er nicht notwendig und als Wahlkampfverwaltungsbeschäftigungstherapie zu bezeichnen sei. Darüber hinaus sei es schwierig, die Herkunft der Produkte zu überprüfen.

**Ratsherr Hanske** betonte, dass es sich keineswegs um ein Wahlkampfmanöver handele, sondern um einen notwendigen Prüfauftrag, dessen Ergebnis Grundlage für eine zukünftige Entscheidung sein könne. Es gebe bereits Anforderungen an die Bauernmarktbeschicker, verbindliche Aussagen über die Herkunft bestimmter Produkte zu erteilen und Waren aus bestimmten Anbaugebieten anzubieten. Es handele sich um Betrug, wenn sich durch falsche Angaben der Zugang zum Bauernmarkt erschlichen werde.

Nach Umwandlung in einen eigenständigen Antrag mit 7 Stimmen dafür, 4 Stimmen dagegen und 0 Enthaltungen beschlossen.

## **TOP 6.**

### **Bericht des Dezernenten - öffentlicher Teil**

**Erster Stadtrat Mönninghoff** wies darauf hin, dass die Frage aufgekommen sei, ob trotz der Ratsverabschiedung am 06.10. die Sitzung des AWL am 14.10. stattfinden werde. Da wahrscheinlich noch einige wichtige Drucksachen – insbesondere Grundstücksangelegenheiten – anstünden, werde darum gebeten, den Termin vorzumerken.

Die konstituierende Sitzung des Rates erfolge am 03.11., sodass die AWL-Sitzung am 11.11. bei vorliegender Dringlichkeit und eventuell mit verkürzter Ladung stattfinden werde.

Des Weiteren werde darüber informiert, dass nach den Erfahrungen auf dem Maschseefest, wo eine Vielzahl von mobilen Händlern Dosen- und Flaschenbier verkauft hätten, künftig eine Regelung in die Sondernutzungssatzung aufgenommen werde, dieses Vorgehen zu unterbinden.

Darüber hinaus werde über die gerichtliche Entscheidung, dass die fünf Straßenverkaufszelte am Steintor bzw. neben dem Kaufhof an der Marktkirche ihre Tätigkeit einstellen müssten, berichtet. Geholfen habe bei der Gerichtsentscheidung der Beschluss des Rates auf Anregung von Rot-Grün, den Verkauf nicht bereits Ende 2009, sondern erst Ende 2011 zu beenden, wodurch sich die Händler entsprechend hätten vorbereiten können.

Der letzte Punkt betreffe die Auswahl der Beschicker des Historischen Dorfes und in dem Zusammenhang das Urteil des Verwaltungsgerichts. Darin heiße es, dass es zukünftig kein formalisiertes Ausschreibungsverfahren, sondern eine inhaltliche Auseinandersetzung geben müsse. Es werde jetzt einmalig das Historische Dorf um das Historische Museum herum aufgestellt und anschließend beurteilt, wie weiter verfahren werde.

Auf Nachfrage von **Ratsherrn Engelke** erläuterte **Erster Stadtrat Mönninghoff**, dass es selbstverständlich ein Ausschreibungsverfahren geben müsse. Das entsprechende Urteil werde den Fraktionen zugeleitet. Tenor sei, dass nicht Anbieter B automatisch genommen werden dürfe, wenn Anbieter A bereits dreimal teilgenommen habe, sondern inhaltlich geprüft werden müsse, welcher Anbieter die festgelegten Kriterien erfülle.

**Frau de Cassan** ergänzte, dass es sich um einen Vergleich handele, der rechtliche Hinweise beinhalte und die inhaltliche Beurteilung in den Vordergrund stelle. Die Verwaltung werde zukünftig prüfen, welches Konzept attraktiv, wirtschaftlich tragfähig und verlässlich sei. Über die weitere Entwicklung werde berichtet.

**Ratsherr Emmelmann** stellte die Frage, ob diese Vorgaben in der heute in der Presse erschienenen Ausschreibung berücksichtigt worden seien, was **Frau de Cassan** bestätigte.

Zur Kenntnis genommen.

## TOP 7.

### Anfragen und Mitteilungen

**Ratsherr Emmelmann** bezog sich auf das Thema Altkleidersammlung und stellte die Frage, wie grundsätzlich mit dem Thema in Zukunft umgegangen werde, insbesondere, was mit den zu viel aufgestellten Containern geschehe und ob es eine Nachberechnung geben werde, worauf **Erster Stadtrat Mönninghoff** darlegte, dass es sich um ein Thema des Fachbereichs Tiefbau und somit des Bauausschusses handele.

Zur Kenntnis genommen.

**Vorsitzender Ratsherr Hellmann** schloss die Sitzung um 15.25 Uhr.

gez. Mönninghoff

gez. Bartels

<b>CDU-Fraktion</b> ( Antrag Nr. 0744/2011 )
---

Eingereicht am 06.04.2011 um 13:10 Uhr.

**Ausschuss für Arbeitsmarkt, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten,  
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss, Ausschuss für Haushalt, Finanzen und  
Rechnungsprüfung, Kulturausschuss, Verwaltungsausschuss, Ratsversammlung**

---

**Antrag der CDU-Fraktion zum innerstädtischen Informations-Leitsystem für Touristen**

**Antrag zu beschließen:**

Die bestehenden Informations-Leitsysteme sind einer Überarbeitung zu unterziehen. Dabei soll insbesondere darauf geachtet werden, dass die einzelnen Informationselemente einheitlich, erkennbar und mit aktuellen Informationen versehen sind. Des weiteren ist darauf zu achten, dass alle Elemente (gegebenenfalls mit Photovoltaik) beleuchtet und möglichst barrierefrei zugänglich sind und zu prüfen, ob weitere Standorte erforderlich sind.

**Begründung:**

Das Stadtleitsystem wurde zunächst - vertraglich abgesichert – von der Firma DSM übernommen und ging dann an die Firma Stroer über. Aus beiden vertraglichen Bindungen gingen unterschiedliche Stadtmöblierungselemente hervor, die im innerstädtischen Bereich aufgestellt sind. Eine Aktualisierung der Informationen und der Erhalt der Sauberkeit war dann allerdings nicht mehr Bestandteil des Vertrages mit der Firma Stroer und wurde auch in keine andere Verantwortlichkeit gegeben.

Um eine einheitliche und aktuelle Stadtmöblierung einerseits zu gewährleisten und andererseits ein attraktives Leitsystem für Touristen zu installieren, ist eine Überarbeitung dringend geboten.

Jens Seidel  
Vorsitzender

Hannover / 06.04.2011

**CDU-Fraktion, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen,  
SPD-Fraktion und Fraktion DIE LINKE.**

( Antrag Nr. 1444/2011 )

Eingereicht am 06.07.2011 um 09:30 Uhr.

**Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten,  
Ausschuss für Haushalt, Finanzen und Rechnungsprüfung, Verwaltungsausschuss,  
Ratsversammlung**

---

**Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der SPD-Fraktion  
und der Fraktion DIE LINKE. zu Drucks. Nr. 0744/2011, Innerstädtisches  
Informations-Leitsystem für Touristen**

**Änderungsantrag zu beschließen:**

Die Verwaltung wird beauftragt, Möglichkeiten aufzuzeigen, wie das innerstädtische Informations-Leitsystem für Touristen überarbeitet und aktualisiert wird.

Dabei kann die Änderung der Sondernutzungssatzung in Frage kommen.

**Begründung**

Erfolgt mündlich.

Hannover / 06.07.2011

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-  
drucksache

In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten  
In den Schulausschuss  
An die Stadtbezirksräte 01 - 13 (zur Kenntnis)  
An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)

Nr. 1501/2011

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

---

### Information über Bauvorhaben des Fachbereichs Gebäudemanagement

Im Fachbereich Gebäudemanagement werden derzeit rund 832 Planungs- und Bauprojekte bearbeitet. Davon beziehen sich ca. 609 Maßnahmen auf Gebäude, die sich im Eigentum des Gebäudemanagements befinden und ca. 223 Projekte auf Gebäude im Eigentum anderer Fachbereiche oder Betriebe der Stadtverwaltung Hannover.

In den Anlagen 1.1 und 1.2 informiert die Verwaltung über den Baufortschritt (Stand Juli 2011) und das geplante bzw. erreichte Fertigstellungsdatum der Maßnahmen von 77 Projekten mit einem Projektvolumen ab rd. 200.000 Euro.

Von diesen Projekten befanden sich im 1. Halbjahr 2011

- 18 in den Planungs- und Genehmigungsphase (Bauvorbereitung) und
- 46 in der Ausführung.
- 13 Baumaßnahmen wurden abgeschlossen.

Die Liste der 77 Projekte verdeutlicht, dass sich im 1. Halbjahr 2011 viele Maßnahmen in der Phase der Maßnahmendurchführung befanden. Es handelt sich dabei um Maßnahmen aus dem Sanierungsprogramm 2008, dem Kitaprogramm, dem Konjunkturprogramm II und dem Kita-Sofortprogramm, die im 1. Halbjahr 2011 die Phase der Umsetzung und Fertigstellung erreicht haben. Für den Gebäudebestand des Fachbereichs Gebäudemanagement sind im ersten Halbjahr 2011 Mittel im Umfang von 15,3 Mio. Euro abgeflossen. Darüber hinaus wurden in den laufenden Projekten Maßnahmen im Umfang von 33,3 Mio. Euro beauftragt.

Mit den 8 Projektbeschreibungen in Anlage 2 werden auch in diesem Halbjahr wieder exemplarisch etwas ausführlichere Informationen zu einigen Baumaßnahmen gegeben.

Diesen Bericht legt die Verwaltung halbjährlich vor.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Der in dieser Drucksache dargestellte Vorgang ist im Wesentlichen finanzieller Art und nicht geschlechtsspezifisch zu betrachten.

**Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

19

Hannover / 12.08.2011

## Laufende und seit Januar 2011 abgeschlossene Baumaßnahmen an Gebäuden des FB Gebäudemanagement

STB	Projekt	Fortschritt	Fertigstellung	Projektvolumen
1	Schulliegenschaft Am Hohen Ufer, Modernisierung und Umbau für VHS, SP 2010 ff	Grundlagenermittlung	30.06.2012	
	Freizeitzentrum Raschplatzpavillon, Sanierung 1. Bauabschnitt	Entwurfsplanung in Arbeit	31.07.2013	
	Freizeitheim Lister Turm, Brandschutzmaßnahmen 2. BA	Bau über 50% fertig	31.03.2012	253.000
	Verwaltungsgebäude Trammplatz 2, Neues Rathaus, Erneuerung Bodenbeläge	Bau fertig	28.02.2011	260.000
	Verwaltungsgebäude Trammplatz, Neues Rathaus, Umsetzung Konzept zur energetischen Sanierung	Vergabe läuft	31.12.2013	3.944.000
2	Grundschule Brüder-Grimm-Schule, Sanierungsprogramm 2008 ff	Bau fertig	31.12.2011	8.000.000
	Gymnasium Ricarda-Huch-Schule, AS, NTW-Bereich	Bau über 95 % fertig	30.09.2011	706.000
	Gymnasium Ricarda-Huch-Schule, Sanierungsprogramm 2008 ff	Bau über 50% fertig	28.02.2013	10.120.000
	Kindertagesstätte Röntgenstraße, Neubau (ÖPP)	Vergabe läuft	30.04.2013	
	Kindertagesstätte Karl-Imhoff-Weg, Neubau (ÖPP)	Vergabe läuft	30.04.2013	
	RS Werner-von-Siemens-Schule, Sofortprogramm Kindergarten	Bau fertig	01.08.2011	260.000
	Spielpark Isernhagener Straße, Sofortprogramm Kindergarten	Bau fertig	01.08.2011	200.000
	IGS Büssingweg, Neubau Mensa und Baumaßnahme Aula	Genehmigung	28.02.2013	5.370.000
	Kita Am Wellenplatz, Erweiterung der Kita	Bau bis zu 50% fertig	31.03.2012	979.000
	Gymnasium Leibnizschule, Gesamtsanierung und Erweiterung (ÖPP)	Bau über 95 % fertig	31.05.2012	
	Integrierte Gesamtschule List, Gesamtsanierung (ÖPP)	Bau bis zu 50% fertig	31.05.2012	
3	Grundschule Fridtjof-Nansen-Schule, Sanierungsprogramm 2008 ff	Bau über 95 % fertig	17.08.2011	6.550.000
	Kindertagesstätte Robinienweg, Neubau (ÖPP)	Vergabe läuft	30.04.2013	
	Grundschule Grimsehlweg, Maßnahmen Konjunkturprogramm	Bau fertig	31.05.2011	1.800.000
	GY Herschelschule AS Sahlkamp, Einrichtung einer 2-Gruppen Kita	Entwurfsplanung in Arbeit	30.04.2012	
4	Grundschule Groß-Buchholzer-Kirchweg, NG 2007	Bau über 50% fertig	30.09.2011	6.150.000
	Grundschule Hinrich-Wilhelm-Kopf-Schule, Maßnahmen Konjunkturprogramm	Bau über 95 % fertig	17.08.2011	1.900.000
	Grundschule Hinrich-Wilhelm-Kopf-Schule, Sanierung Fassade und Dach	Bau über 95 % fertig	30.09.2011	610.000
	Kindertagesstätte Bomhauer Straße, Neubau (ÖPP)	Vergabe läuft	30.04.2013	
	Gymnasium Schillerschule, Ersatzbau für Pavillon, Sanierungsprogramm 2008 ff	Bau fertig	30.04.2011	4.637.000
	GS Lüneburger Damm, 1.BA Sanierungsprogramm 2010	Vorplanung	31.12.2015	
	Kita Rotekreuzstraße, Sanierung WC-Anlagen 2. BA	Bau fertig	30.04.2011	160.000
Kindertagesstätte Heidering, Neubau zum Ausbau Kleinkinderbetreuung	Bau bis zu 50% fertig	15.02.2012	3.600.000	
5	GS Kurt-Schumacher/HS Pestalozzi II (SZ Anderten), Sanierung Decke Schwimmbad	Vergabe läuft	30.09.2011	361.000
	Kita Waldstraße, SP 2010 ff	Bau bis zu 50% fertig	31.08.2012	3.452.000
6	Kindertagesstätte Börgerstraße, Neubau (ÖPP)	Vergabe läuft	30.04.2013	
	GS Wasserkampstraße, Instandsetzung Schulpavillon	Vergabe läuft	31.12.2010	207.000
	Feuerwehrgerätehaus Wülferode, Erweiterung Feuerwehrgerätehaus um Sozialräume	Erstellung Leistungsverzeichnis	30.06.2012	265.000
	GS Am Sandberge, Sanierungsprogramm 2010ff, Ausbau von Ganztagsgrundschulen	Entwurfsplanung in Arbeit	01.08.2012	

**Laufende und seit Januar 2011 abgeschlossene Baumaßnahmen an Gebäuden des FB Gebäudemanagement**

STB	Projekt	Fortschritt	Fertigstellung	Projektvolumen
7	Gymnasium Bismarckschule, Gesamt-sanierung und Erweiterung (ÖPP)	Bau über 95 % fertig	30.09.2011	
	RS Stresemann-Schule, BA I: Nachnutzung Einzug der GS Bonner Str. SP 2010 ff	Bau fertig	30.06.2011	811.000
	Schulliegenschaft Stresemannallee 24, Austausch Fenster,	Vergabe läuft	31.08.2011	265.000
8	Kita Wülferoder Weg, Ersatz-Neubau	Erstellung Leistungsverzeichnis	30.04.2012	1.919.000
9	Grundschule Stammestraße, Gesamt-sanierung, NG 2007	Bau über 50% fertig	30.03.2012	4.584.000
	Grundschule Wettbergen, Sanierung Flachdach, Fenster, Boden, Fassade 1.+2. BA	Bau fertig	31.03.2011	730.000
	GS Wettbergen, Sanierungsprogramm 2010ff, Ausbau von Ganztagsgrundschulen	Bau fertig	30.04.2011	283.174
	GS Henning-von-Tresckow, Sanierungsprogramm 2010, Ausbau von Ganztagsgrundschulen	Entwurfsplanung in Arbeit	01.08.2012	
	Kita in der Rehre (JZ Wettbergen), Einrichtung einer 4-Gruppen-Kita	Entwurfsplanung in Arbeit	30.07.2012	
	Integrierte Gesamtschule Mühlenberg, Neubau durch GBH	Drucksache in Arbeit	31.12.2015	
10	Freizeitheim Linden, Maßnahmen Konjunkturprogramm	Bau fertig	30.06.2011	900.000
	Gymnasium Humboldtschule, Maßnahmen Konjunkturprogramm	Bau über 95 % fertig	31.08.2011	3.328.700
	VwG Lindener Marktplatz, Rathaus Linden, Sanierung und Umbau	Genehmigung	31.12.2013	10.925.000
	Kindertagesstätte Posthornstraße, Neubau (ÖPP)	Vergabe läuft	30.04.2013	
	Gymnasium Humboldtschule, Sanierungsprogramm 2008 ff 1. BA u. Maßnahmen zur Barrierefreiheit	Bau fertig	30.04.2011	4.357.000
	SZ Fössefeld, Umbau und Verlagerung GS Albert-Schweitzer, SP 2010 f	Erstellung Leistungsverzeichnis	31.03.2012	3.752.450
	Integrierte Gesamtschule Linden (Sporthallen), Sanierungsprogramm 2008 ff	Bau über 95 % fertig	31.08.2011	2.726.000
	Kindertagesstätte Ratswiese (Günter-Randt-Haus), Teilsanierungsmaßnahmen	Bau über 95 % fertig	30.09.2011	258.000
11	HRS Heisterberg, Tegtmeyerallee33, Umbau für den Einzug Heisterbergschule	Entwurfsplanung fertig	31.08.2013	
	Kindertagesstätte Am Ahlemer Holz, Neubau (ÖPP)	Vergabe läuft	30.04.2013	
	Grundschule Gebrüder Körting Schule, Maßnahmen Konjunkturprogramm	Bau über 95 % fertig	31.08.2011	1.300.000
12	Botanischer Schulgarten Burg, Kesselsanierung Holzkessel	Bau fertig	30.06.2011	557.000
	Grundschule Am Stöckener Bach, Sanierungsprogramm 2008 ff	Bau über 50% fertig	31.01.2012	4.780.000
	Kindertagesstätte Hogrefestrasse, Neubau (ÖPP)	Vergabe läuft	30.04.2013	
	GS Marienwerder, Sanierung Duschanlagen Sporthalle (Trakt C)	Erstellung Leistungsverzeichnis	30.08.2011	206.000
	GY Goetheschule, AS, Bleirohrsanieung	Bau bis zu 50% fertig	31.12.2011	246.000
	Feuerwache 2, Sanierung Turnhalle	Drucksache in Arbeit	31.03.2012	
	IGS Stöcken, Gesamt-sanierung und Erweiterung (ÖPP)	Genehmigung	31.10.2013	
13	Gymnasium Lutherschule, Sanierungsprogramm 2008 ff	Bau über 50% fertig	31.12.2013	13.625.000
	Voltmerstr. 36, Sanierung/Umbau Turnhalle	Bau bis zu 50% fertig	31.05.2012	1.436.000

**Laufende und seit Januar 2011 abgeschlossene Baumaßnahmen an Gebäuden, die sich im "Eigentum" anderer Fachbereiche und Eigenbetriebe befinden und vom FB Gebäudemanagement betreut werden**

STB	Projekt	Fortschritt	Fertigstellung	Projektvolumen
1	Historisches Museum, Brandschutzmaßnahmen, 3. BA	Bau bis zu 50% fertig	31.03.2012	682.000
	Künstlerhaus, Erneuerung Glasdächer	Vergabe läuft	31.12.2011	566.820
	Stadionbad, Sanierung der Heizung	Vergabe läuft	31.10.2011	250.000
	Aegidienkirche, Sanierung Süd- und Chorseite Baudenkmal	Bau bis zu 50% fertig	30.09.2011	515.531
	HCC, San. Ziegeldach Restaurant einschließlich Vordach Kuppel 3. u. 4. BA	Vergabe läuft	31.12.2012	1.130.500
	HCC, Neubau Parkpalette	Vergabe läuft	31.10.2012	8.144.000
	HCC, Modernisierung WC-Anlagen Obere Säle u. Wiederherst. WC-Anl. im EG Kuppel	Entwurfsplanung in Arbeit	31.12.2012	
	HCC, "100 Jahre Stadthalle" Gewerk Hochbau u. energetische Sanierung	Vorplanung	30.06.2014	
6	Pflegezentrum Heinemanhof, Fassadensanierung van de Velde Gebäude und Neugestaltung Außenanlage	Drucksache in Arbeit	31.12.2016	
7	Altes Magazin, Kestnerstr. 18, Gesamtsanierung	Bau über 95 % fertig	31.07.2011	1.756.241
	Sprengel Museum, Erweiterung 3. Bauabschnitt/Wettbewerb	Vorplanung	31.12.2014	
	Theater am Aegi, Fassadensanierung Konjunkturprogramm	Bau über 95 % fertig	31.08.2011	1.500.000
Langenh.	Altenzentrum Eichenpark, Gesamtsanierung der Haustechnik und des Gebäudes	Erstellung Leistungsverzeichnis	31.12.2014	2.485.000

**Grundschule Brüder-Grimm-Schule**

Constantinstraße 63, 30117 Hannover

**Gesamtsanierung****Sanierungsprogramm 2008 ff**

Bauzeit: März 2009 bis März 2011

Projektvolumen: 8 Mio. Euro

Das Schulgebäude wurde vollständig saniert. Die abgängigen Dach- und Fassadenflächen wurden als wärmegeämmte Konstruktionen wieder aufgebaut. Die gesamte Haustechnik wurde erneuert und ergänzt. Der nicht mehr benötigte Kohlebunker konnte in einen Werkraum mit angegliedertem Maschinenraum umgebaut werden. Auf 1.250 qm Dachfläche stehen Photovoltaikanlagen.

**GS Groß-Buchholzer- Kirchweg**

Groß-Buchholzer Kirchweg 53, 30655 Hannover

**Gesamtsanierung****Nachhaltige Gebäudesanierung 2007**

Bauzeit: März 2009 bis September 2011

Projektvolumen: 6,15 Mio. Euro

Das Bestandsgebäude wurde vollständig saniert und durch „Unterbauung“ um fünf Klassenräume erweitert. Ein Anbau nimmt die Essensausgabe der neuen Mensa auf, als Speiseraum wird die Aula mit genutzt. Die gesamte Haustechnik wurde erneuert, die Fassaden- und Dachflächen gedämmt.

**Grundschule Wettbergen**

In der Rehre 43, 30457 Hannover

**Ausbau zur Ganztagsgrundschule, Mensa****Sanierungsprogramm 2010 ff**

Bauzeit: Okt. 2010 bis Mai 2011

Projektvolumen: 283.000 €.

Aus 2 Klassenräumen wurde eine Mensa mit dem Bereich für „Gesunde Ernährung“ geschaffen, in dem sich die Kinder ihr Frühstück selbst bereiten können. In dem großzügigen Speiseraum können alle Kinder gemeinsam zu Mittag essen. Belüftung und Beleuchtung wurden der neuen Gegebenheit angepasst und mit farblichen Akzenten ein freundliches Ambiente geschaffen.

**Jugendzentrum Buchholz**

Podbielskistraße 299, 30655 Hannover

**Umbau zum Jugendsportzentrum**

Bauzeit: Juli 2010 bis November 2010

Projektvolumen: 325.000 €

Das JZ Buchholz wurde als Pilotprojekt zum Jugendsportzentrum umgebaut und angepasst. Das neue Programm umfasst Angebote zum Thema Sport und Gesundheit. Der Mehrzweckraum bietet die Möglichkeit, Sportevents und Sportveranstaltungen gemeinsam zu erleben. Ein Fitness- und Bewegungsraum im 1.OG ergänzt das Konzept. Zum Thema gesunde Ernährung bietet die neugeschaffene Küche Gruppen die Möglichkeit gemeinsam zu kochen.



**Botanischer Schulgarten Burg**

Vinnhorster Weg 2, 30419 Hannover

**Kesselsanierung Holzkessel**

Bauzeit: März 2010 bis Mai 2011

Projektvolumen: 557.000 €

Zuschüsse Concerto: 61.500 €

Die bestehende Zwei-Kessel-Gasheizungsanlage für Gebäude und Gewächshäuser des Botanischen Schulgartens wurden ersetzt durch eine kombinierte Gas- und Holz-Pelletkesselanlage. Die Heizleistung beträgt insgesamt 600 kW. Gleichzeitig wurden die Heizungspumpen, die Wärmeverteilung und die Mess-, Steuer- und Regeltechnik, sowie ca. 450 lfd. m Nahwärmeleitungen erneuert.

**Gymnasium Herschelschule**

Großer Kolonnenweg 37, 30179 Hannover

**Neubau Mensa****Maßnahmen Konjunkturprogramm**

Bauzeit: März 2010 bis Februar 2011

Projektvolumen: 3 Mio. Euro

Der Neubau mit Mensa, Cafeteria und Freizeitbereich ist passend zu den vorhandenen Schulgebäuden mit braunen Klinkern bekleidet. Die gedämmte Sohlplatte, wärmegeämmte Dach- und Fassadenflächen sowie Fenster und Türen mit Dreischeibenverglasung ermöglichen einen Wärmeschutz, der 30% besser ist als in der EnEV 2009 gefordert.

**Gymnasium Schillerschule**

Ebellstraße 15, 3030625 Hannover

**Ersatzbau für Pavillon****Sanierungsprogramm 2008 ff**

Bauzeit: Juni 2010 bis April 2011

Projektvolumen: 4,64. Mio. Euro

Der Ersatzbau beherbergt im Erdgeschoss eine Mensa und Räume für den Freizeitbereich, im Obergeschoss sechs Klassenräume, einen Lese- und einen Mehrzweckraum. Alle Unterrichtsräume sind mit interaktiven Tafeln ausgestattet. Durch einen verglasten Verbindungsflur ist der Neubau mit dem Bestand verbunden. Für die barrierefreie Erschließung gibt es einen Aufzug. Das Gebäude wurde im Passivhausstandard ausgeführt.

**Freizeitheim Linden**

Windheimstraße 4 , 30451 Hannover

**Brandschutz- und Fassadensanierung****Maßnahmen Konjunkturprogramm**

Bauzeit: Jan. 2010 bis Juni 2011

Projektvolumen: 900.000 Euro

Bei der Grundlagenermittlung zur energetischen Sanierung wurde festgestellt, dass die Stahlkonstruktion des Gebäudes nicht ausreichend vor Brand- und Hitzeeinwirkung geschützt war. Zur Aufrechterhaltung des Betriebes wurde eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert und im gesamten Gebäude zusätzliche Flucht- und Rettungswege installiert, die über neue Außentreppenanlagen direkt ins Freie führen.



Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Ricklingen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und  
Rechnungsprüfung  
In den Kulturausschuss  
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten  
In den Schulausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Jugendhilfeausschuss (zur Kenntnis)  
An den Sportausschuss (zur Kenntnis)

Nr. 1494/2011

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

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

**Integrierte Gesamtschule Mühlenberg, Neubau durch die Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH)**

### **Antrag,**

dem Abschluss eines Vertrags zwischen der Landeshauptstadt Hannover (LHH) und der GBH zur Errichtung eines Neubaus für die Integrierte Gesamtschule Mühlenberg durch die GBH mit folgenden Eckpunkten:

1. Veräußerung des Schulgrundstücks und der Bestandsgebäude gem. Anlage 1 an die GBH
2. Errichtung eines Neubaus gem. Anlage 2 durch die GBH
3. Anmietung des Neubaus durch die Landeshauptstadt Hannover

zuzustimmen.

Die Umsetzung dieses Beschlusses steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung als kreditähnliches Rechtsgeschäft gem. § 92 Abs. 6 NGO durch die Kommunalaufsicht.

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

Bei der Umsetzung der Maßnahme ergibt sich 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 - Investitionstätigkeit

<b>Investitionsmaßnahme</b>	<b>Bezeichnung</b>		
<b>Einzahlungen</b>		<b>Auszahlungen</b>	
Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00	Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00
Beiträge u.ä. Entgelte für Investitionstätigkeit	0,00	Baumaßnahmen	0,00
Veräußerung von Sachvermögen	0,00	Erwerb von bewegl. Sachvermögen	0,00
Veräußerung von Finanzvermögensanlagen	0,00	Erwerb von Finanzvermögensanlagen	0,00
Sonstige Investitionstätigkeit	0,00	Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00
		Sonstige Investitionstätigkeit	0,00
		<b>Saldo Investitionstätigkeit</b>	<b>0,00</b>
		<b>Saldo Sonderfelder</b>	<b>0,00</b>

### Teilergebnishaushalt 19

Angaben pro Jahr

#### Produkt

<b>Ordentliche Erträge</b>		<b>Ordentliche Aufwendungen</b>	
Zuwendungen und allg. Umlagen	0,00	Personalaufwendungen	0,00
Sonstige Transfererträge	0,00	Sach- und Dienstleistungen	4.978.930,00
Öffentlichrechtl. Entgelte	0,00	Abschreibungen	0,00
Privatrechtl. Entgelte	0,00	Zinsen o.ä. (TH 99)	0,00
Kostenerstattungen	0,00	Transferaufwendungen	0,00
Auflösung Sonderposten (anteilige Zuwendungen)	0,00	Sonstige ordentliche Aufwendungen	0,00
Sonstige ordentl. Erträge	0,00		
		<b>Saldo ordentliches Ergebnis</b>	<b>-4.978.930,00</b>
<b>Außerordentliche Erträge</b>	0,00	<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	0,00
		<b>Saldo außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0,00</b>

Die Aufwendungen für die Anmietung des Neubaus führen zu einer Erhöhung der Nutzungsentgelte in Höhe von 3.343.370 € für das Produkt 21801 „IGS und Schulen mit besonderem pädagogischen Profil“.

Weitere Belastungen entstehen durch zusätzlich einmalig anfallende Auszahlungen für den Erwerb beweglichen Sachvermögens im Finanzhaushalt und die daraus resultierenden Abschreibungen sowie durch Aufwand für Umzüge und Auslagerungen im Ergebnishaushalt. Dies kann zurzeit. noch nicht beziffert werden.

## **Finanzierung**

Die Investitionskosten für den zur Umsetzung vorgeschlagenen Entwurf gem. Anlage 2 einschließlich der Kosten für Auslagerungen in Provisorien am Standort, Umzüge und standortbedingte Maßnahmen (Stadtbahntunnel, Mühlenberger Markt) belaufen sich auf insgesamt ca. 63.170.000 €.

Unter Berücksichtigung der hieraus resultierenden Finanzierungskosten, der Unterhaltungs- und Betriebskosten für das neu zu errichtende Gebäude, sowie der im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb und der Projektentwicklung anfallenden Transaktionskosten ergibt sich eine von der GBH auf der Preisbasis 2011 kalkulierte Jahresmiete in Höhe von 4.766.570 € zzgl. umzulegender Nebenkosten gem. BetriebskostenVO in einer geschätzten Höhe von 212.360 €.

In der Mietkalkulation wurde eine Laufzeit des Mietvertrags über 30 Jahre berücksichtigt.

## **Begründung des Antrages**

zu 1.:

### **Zielstellung**

Der Rat der LHH hat die Verwaltung mit der Drucksache 1982/2009 N1 beauftragt, mit der GBH einen Vertrag zur Bestellung eines Erbbaurechts, bzw. zur Veräußerung des Schulgrundstücks samt aufstehender Gebäude, Errichtung eines Neubaus zur Erfüllung des mit gleicher Drucksache beschlossenen Raumprogramms und Anmietung dieser Flächen für die städtischen Nutzungen am Mühlenberg auszuhandeln.

Dieser Vertrag mit den im Antragstext genannten Eckdaten liegt nun vor und beinhaltet insbesondere die nachfolgend genannten Aspekte.

### Grundstücksübertragung

Die LHH verkauft der GBH das Grundstück gem. Anlage 1 samt aufstehender Gebäude. Der Besitzübergang ist für den 01.01.2012 vorgesehen. Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgte auf der Grundlage eines Wertgutachtens unter Berücksichtigung der prognostizierten Restnutzungsdauer der Bestandsgebäude. In der Abwägung zwischen den Optionen Verkauf oder Bestellung eines Erbbaurechts stellt sich ein Verkauf als die bessere Lösung dar, da der Verkaufserlös kurzfristig in weitere, dringende Projekte investiert werden kann.

zu 2.:

### **Wettbewerb, VOF-Verfahren**

Als wesentliches Element zur Sicherstellung wirtschaftlicher, funktionaler und städtebaulicher Qualitäten war ein mit der LHH abgestimmter Realisierungswettbewerb für den Neubau durch die GBH auszuloben.

In der Preisgerichtssitzung vom 27.08.2010 wurden 3 Preise und 3 Ankäufe vergeben. Die 3 Preisträger wurden in einem nachfolgenden Verhandlungsverfahren auf der Grundlage der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) zu Überarbeitungen ihrer Entwürfe aufgefordert.

Im Ergebnis mehrerer Überarbeitungsstufen und Verhandlungsrunden ist der Entwurf des Stuttgarter Architekturbüros Dasch, Zürn, v. Scholley unter den Preisträgern bekannt gegebenen Kriterien:

- Wirtschaftlichkeit,
- Funktions- und Programmerfüllung,
- Architektur und Städtebau,
- Freiraumqualitäten,
- Organisation des Bauablaufs,
- Energetisches Konzept,
- Vertragsbedingungen und
- Wettbewerbsergebnis

als der am besten geeignete anzusehen. Sowohl die Schulleitung als auch die übrigen Nutzer waren in die Entscheidungsfindung einbezogen und befürworteten dieses Neubaukonzept.

Ergänzend zum beschlossenen Raumprogramm wurde in der Überarbeitung die Integration weiterer Flächen für die Unterbringung des Kommunalen Sozialdiensts (KSD) mit 370 m<sup>2</sup> und der Jugend-, Familien- und Erziehungsberatung (JFE) mit 185 m<sup>2</sup> in den Gebäudekomplex gefordert, da diese bereits im Bestandsgebäude vorhandenen Einrichtungen zur sozialen Stabilisierung am Mühlenberg von großer Bedeutung sind und eine längere intensive Suche nach geeigneten Flächen zur Anmietung erfolglos geblieben war.

### **Gebäudeplanung**

Der Entwurf von Dasch, Zürn, v. Scholley zeichnet sich aus durch vollständige Erfüllung des Raumprogramms in Verbindung mit optimaler Funktionalität und überzeugender Strukturierung des Gebäudes, gelungener Verknüpfung von Schule und übrigen Nutzungen, sowie klarem Erschließungssystem mit leichter Orientierbarkeit bei insgesamt hoher Gestaltqualität.

Infolge der geschickt gewählten Anordnung der Baumassen südlich des Bestandsgebäudes gelingt es den Entwurfsverfassern, den Schulbetrieb im Altbau während der Errichtung des Neubaus nahezu vollständig aufrecht zu erhalten. Die Vorgaben des Interimsprogramms werden sämtlich eingehalten; Auslagerungsbedarf entsteht in erster Linie bei den derzeit im Mehrzweckgebäude befindlichen Stadtteilnutzungen, die während eines Teils der Bauzeit in temporären Einheiten am Standort untergebracht werden sollen.

Das Gebäude ist ausschreibungskonform als Passivhaus konzipiert; die Vorgaben aus dem Passivhausprojektierungspaket (PHPP) bzgl. des spezifischen Jahresprimärenergiebedarfs werden deutlich unterschritten.

Der nun zur Umsetzung vorgeschlagene Entwurf erfüllt aus Sicht des Vermieters GBH und des Mieters LHH in hervorragender Weise die in den aufgeführten Kriterien zum Ausdruck gebrachten Anforderungen und stellt mit einem qualitativ hochwertigen, gut strukturierten, zukunftsorientierten Gebäude nicht nur den Nutzern beste Rahmenbedingungen zur Verfügung, sondern gibt damit auch dem Stadtteil Mühlenberg entscheidende Impulse für seine weitere Entwicklung.

Für die südlich an den Mühlenberger Markt angrenzende Fläche konnte im Rahmen des Wettbewerbs jedoch noch keine städtebaulich befriedigende Lösung angeboten werden. Dies ist in der weiterführenden Planung - insbesondere Freiraumplanung - noch zu erarbeiten.

zu 3.:

### **Wirtschaftlichkeit**

In Fortführung einer durch die GBH Ende 2007 vorgelegten Machbarkeitsstudie wurde durch einen darauf aufbauenden Vergleich zwischen den Varianten:

- Betriebssicherung
- Teilsanierung
- Komplettsanierung des Bestandsgebäudes (en bloc bzw. in Abschnitten)  
und
- Neubau

prognostiziert, dass unter Beachtung des Lebenszyklusansatzes bei einer Betrachtung über einen Zeitraum von 30 Jahren der Gesamtaufwand an Investitions-, Betriebs- und Unterhaltungskosten für einen Neubau auf der Grundlage des beschlossenen Raumprogramms deutlich niedriger wäre als der einer vergleichbaren umfassenden Sanierung und Ertüchtigung des Bestandsgebäudes.

Darüber hinaus wurde ergänzend untersucht, ob eine konventionelle Eigenfertigung oder ein Modell in Öffentlich-Öffentlicher Partnerschaft (ÖÖP) zwischen LHH und GBH wirtschaftlicher wäre. Hierbei wird die in Anlage 2 der Drucksache 1982/2009 N1 dargestellte Teilbewirtschaftung durch die GBH zugrunde gelegt.

Im Variantenvergleich wurden alle Investitions-, Betriebs-, Unterhaltungs-, Transaktions- und Finanzierungskosten ermittelt, kumuliert und auf der Grundlage einer Betrachtung der Lebenszykluskosten über einen Zeitraum von 30 Jahren als Barwert abgebildet.

Der im Variantenvergleich insbesondere durch Flächenoptimierungen mit den damit verbundenen geringeren Betriebskosten, geringeren Risiken und energetischen Optimierungen prognostizierte, auf die Lebenszykluskosten bezogene wirtschaftliche Vorteil eines Neubaus gegenüber einer Gesamtsanierung von ca. 3,6 % wurde nun auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse einer aktuellen, entwurfsspezifischen Überprüfung unterzogen.

Hierzu wurden die von den Architekten im Rahmen des VOF-Verfahrens unter Berücksichtigung notwendiger Interimsmaßnahmen und standortbezogener Faktoren wie z. B. Tunnelüberbauung ermittelten Investitionskosten von einem externen Gutachter in einem ersten Schritt einer Plausibilisierung unterzogen und in einem zweiten Schritt nach der Methodik des Variantenvergleichs auf die aus Investition und Betrieb resultierenden Lebenszykluskosten hin überprüft. In die Betrachtung einbezogen wurden auch die Flächenzuwächse durch KSD und JFE sowie die zwischenzeitliche Entwicklung der Baukosten gegenüber den Ansätzen im Variantenvergleich.

Im Ergebnis dieser aktuellen Berechnung kann der ursprünglich prognostizierte Vorteil für den Neubau nicht ganz in der erwarteten Höhe bestätigt werden; Gründe hierfür sind insbesondere die im Variantenvergleich angesetzten, in den konkreten Planungen aber nur teilweise realisierbaren Effekte von Flächenoptimierungen, sowie Mehrbedarfe zur Aufrechterhaltung des Betriebs am Standort während der Errichtung des Neubaus.

Der auf der Grundlage der Planung des Büros Dasch, Zürn, v. Scholley ermittelte wirtschaftliche Vorteil eines Neubaus gegenüber einer Gesamtsanierung beträgt bezogen auf die Lebenszykluskosten nunmehr ca. 2,8 % , was aufgrund der erheblichen qualitativen Vorteile eines Neubaus immer noch klar für diesen spricht.

Zuzüglich des ÖÖP- Effizienzvorteils bei Investition und Teilbewirtschaftung durch die GBH von rd. 3,4 % ergibt sich eine eindeutige Präferenz für die Errichtung des Neubaus auf der Grundlage des Entwurfs des Büros Dasch, Zürn, v. Scholley durch die GBH.

### **Mietkalkulation:**

Betrachtet man die jährlichen Mietkosten, so kalkuliert die GBH – ausgehend von den auf die konkrete Planung bezogenen Investitions-, Unterhaltungs-, Transaktions- und Finanzierungskosten – hierfür 4.766.570 € p. a.; die Verwaltung hingegen kalkuliert für Investition und Unterhaltung in Eigenregie 4.935.433 € p. a. Dies entspricht einem Vorteil von 3,42% für das Inhouse-Modell zwischen LHH und GBH, vgl. Anlage 3.

### **Kostenvergleich:**

Ein Vergleich mit dem in einem ÖPP-Verfahren errichteten Passivhausneubau GS In der Steinbreite (Preisbasis 2008) zeigt, dass die spezifischen Investitionskosten pro m<sup>2</sup>/BGF (jeweils ohne Interimskosten) für den Neubau der IGS (Preisbasis 2011) um ca. 27 % höher liegen.

Dies ist neben der zwischenzeitlichen Entwicklung der Baukosten im Wesentlichen auf die für eine IGS erforderliche höherwertige funktionale und technische Ausstattung insbesondere der Fachunterrichtsräume, das soziokulturell ausgerichtete Standortprofil mit einer Vielzahl ergänzender Nutzungen sowie die am Mühlenberger Markt geltenden Standortfaktoren wie z. B. die erforderliche Überbauung des Stadtbahntunnels zurückzuführen.

### **Vertragseckpunkte:**

- Der zwischen LHH und GBH ausgehandelte Kauf- und Mietvertrag sieht vor, dass das Grundstück und die aufstehenden Gebäude (ohne die Hausmeisterhäuser) gem. Anlage 1 zu einem Preis von 6,90 Mio. € an die GBH verkauft werden. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar nach erfolgter Umschreibung im Grundbuch. Die LHH erhält für den Fall des Verkaufs ein Vorkaufsrecht am Grundstück.
- Die GBH verpflichtet sich zur Errichtung des Neubaus gem. Anlage 2 und vermietet diesen zur zweckentsprechenden Nutzung an die LHH.
- Die Finanzierung des Kaufpreises und des Neubaus wird zwischen GBH und LHH abgestimmt. Zwecks günstiger Kreditkonditionen kann ein Forfaitierungsmodell gewählt werden (Verkauf/Abtretung der IGS-Mieteinnahmen der GBH ganz oder teilweise an eine finanzierende Bank, mit Einredeverzicht der Mieterin LHH).
- Der Kauf- und Mietvertrag wird auf eine Laufzeit von 30 Jahren geschlossen; mit Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 15 Jahre.
- Ab Beginn der Mietzeit für fertig gestellte Teilabschnitte bis zum Zeitpunkt der Übergabe des insgesamt fertig gestellten Neubaus wird auf Grundlage eines festzulegenden Bauphasen- bzw. Bauzeitenplans eine anteilige Miete zzgl. der anfallenden Betriebskosten vereinbart. Die Miete ist ab Fertigstellung des gesamten Neubaus für 5 Jahre als Festmiete vereinbart und kann anschließend indexbezogen angepasst werden

- Die Instandhaltung/setzung des Gebäudes sowie notwendige Erneuerungen obliegen der GBH.
- Teile des Betriebs, insbesondere Unterhaltsreinigung; Teilbewirtschaftung und -unterhaltung der Außenanlagen; Bedienung der technischen Anlagen; Kleinreparaturen und organisationsbezogene Hausmeisterdienste obliegen der LHH
- Die LHH erhält ein uneingeschränktes Nutzungsrecht und ist berechtigt, das Gebäude insgesamt, teilweise, temporär oder dauerhaft dem Mietzweck entsprechend unterzuvermieten.
- Der Altbau wird für die Restnutzungsdauer bis zum Umzug der Schule durch die LHH unterhalten und bewirtschaftet; eine Mietzahlung hierfür erfolgt nicht. Der kalkulatorische Mietwert hierfür (Abschreibung, Grundstück) wurde bei der Ermittlung der Neubaumiete berücksichtigt.

### **Termine:**

Nach einem Beschluss zur vorliegenden Drucksache ist von einem Zeitraum von ca. 12 Monaten bis zum Baubeginn auszugehen.

Die Umsetzung selbst ist in mehreren Bauphasen vorgesehen:

- In Phase 1 erfolgen der Abbruch der Stadtsporthalle und die Errichtung der ersten 3-Feld-Sporthalle sowie die Umverlagerung des Schulhofs auf die Nordseite des Geländes. Für die Stadtteilnutzungen wird ein Provisorium errichtet und das Mehrzweckgebäude anschließend abgebrochen.
- In Phase 2 werden die Häuser 1-4 errichtet
- In Phase 3 erfolgt der Umzug der Schule in die Häuser 1-4
- In Phase 4 werden die zweite Dreifeldhalle einschl. Mensa sowie das Stadtteilhaus errichtet

Insgesamt kann mit einer Bauzeit von ca. 40 – 46 Monaten gerechnet werden, sodass die Fertigstellung des Gebäudes in 2015 zu erwarten ist.

### **Energetische Aspekte, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit:**

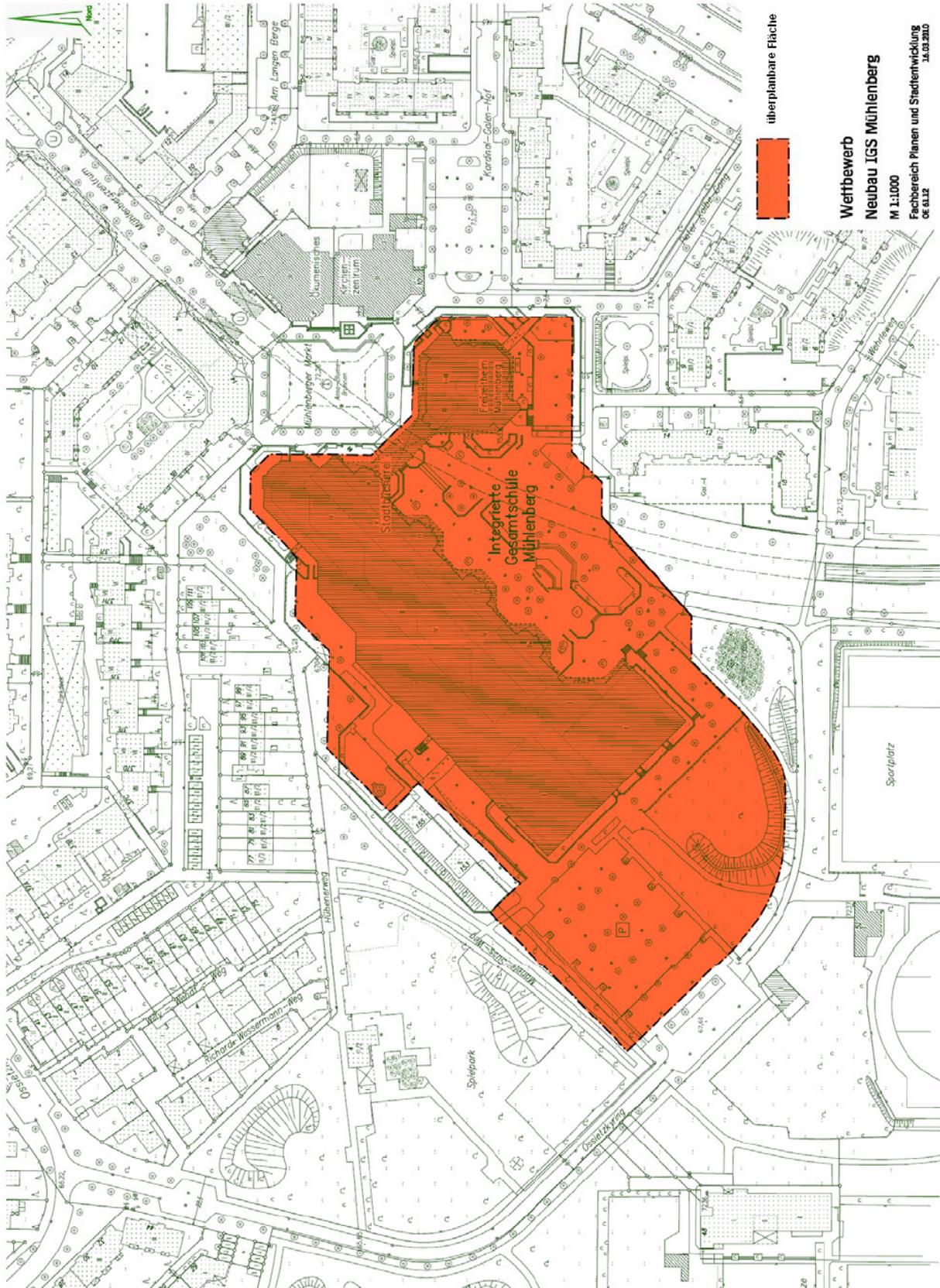
Der Neubau wird als Passivhaus errichtet; die Einhaltung der Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) wird durch die GBH angestrebt. Eine Zertifizierung ist nicht vorgesehen.

Eine umfassende Barrierefreiheit mit gleichberechtigter Teilhabe an allen Nutzungsbereichen und Erschließungssystemen für Menschen mit Behinderungen ist Bestandteil der Planung und wurde intensiv mit der Behindertenbeauftragten erörtert und abgestimmt.

19.PPP  
Hannover / 11.08.2011

NEUBAU IGS MÜHLENBERG

GRUNDSTÜCK



---

NEUBAU IGS MÜHLENBERG

BAUBESCHREIBUNG

---

### **Gesamtkonzept**

Die großen Baumassen von IGS und Stadtteilnutzungen gliedern sich in einzelne Baukörper (z. B. die „Schulhäuser“). Für Nutzer und Besucher entstehen maßstäbliche, überschaubare Einheiten, die sich gestalterisch zu einer Gesamtanlage verbinden. Die Achse der Fußgängerzone wird mit der Neubebauung aufgenommen und bis an die Bezirkssportanlagen herangeführt. Die kammartige Gebäudestruktur begünstigt eine intensive Durchgrünung des Schulgeländes und Verzahnung mit der Umgebung.

### **Äußere Erschließung**

Die Hauptzugänge für Schule und Stadtteilnutzungen erfolgen über den Vorplatz vom Mühlenberger Markt aus. Sportler und Zuschauer gelangen von den Parkplätzen aus auf Spielfeldebene in die Sporthallen, für Schüler und Lehrer gibt es einen ebenerdigen Zugang von der Schule aus. Die Zufahrt zu den Parkplätzen und die Ver-/ Entsorgung von Schule und Sporthalle erfolgen über den Ossietzkyring, die Ver- und Entsorgung von Stadtteilnutzungen und Aula / Bühne über den Mühlenberger Markt.

### **Innere Erschließung**

Von der zweigeschossigen Eingangshalle führt die „Magistrale“ zu den einzelnen, in sich geschlossenen Clustern, den Sporthallen und den Stadtteilnutzungen. An die Magistrale sind die übergeordneten Nutzungen wie Freizeit- und Lehrerstationen sowie die Aufzüge zur barrierefreien Vertikalverbindung angelagert. Alle Flurbereiche sind natürlich belichtet und bieten vielfältige Ausblicke in die Umgebung. Es gibt keine innenliegenden, dunklen Zonen. Dies unterstützt die Orientierung in den unterschiedlichen Gebäudeteilen.

### **Nutzungen**

Im Erd-/ Hanggeschoss befinden sich die Fachklassen mit direkt vorgelagerten Freibereichen, während die Obergeschosse die Jahrgangskluster aufnehmen. Vielfältig nutzbare Lernlandschaften bilden den Mittelpunkt der einzelnen Jahrgangskluster. Die Verwaltung im 1. Obergeschoss ist auf kurzem Weg an die Eingangshalle angebunden.

### **Barrierefreiheit**

#### *außen*

Alle Gebäudezugänge erfolgen ebenerdig und barrierefrei. Behindertengerechte Rampen verbinden die unterschiedlichen Niveaus der Freiflächen ohne Sonder-/Umwege miteinander.

#### *innen*

Die Geschossebenen von Schule, Sporthallen und Stadtteilnutzungen sind mit behindertengerechten Aufzügen barrierefrei miteinander verbunden.

### **Bauabschnitte**

#### *1. BA*

Kompletter Erhalt des Schulgebäudes. Abbruch Sporthalle A und vorübergehende Auslagerung und Abbruch der Stadtteilnutzungen. Neubau Sporthalle 1 und Schule.

#### *2. BA*

Umzug der Schule in den Neubau. Abbruch des bestehenden Schulgebäudes. Neubau Sporthalle 2, Mensa, Aula und Stadtteilnutzungen.

## **Tragkonstruktion**

### *Regelbereiche*

In den Jahrgangsklustern der Obergeschosse werden die Trennwände zwischen den Klassenräumen tragend ausgebildet (kostengünstige Schottenbauweise). Im Erdgeschoss werden aufgrund abweichender Nutzungen die Schotte als wandartige Träger auf jeweils zwei Stützen abgefangen.

### *Sondernutzungsbereiche*

Die Sondernutzungsbereiche Mensa, Pausenhalle und Stadtteilnutzungen sind als Stahlbetonskelettkonstruktionen geplant, bei denen die Stützenstellung den jeweiligen Nutzungen angepasst wird.

### *Sporthallen, Aula*

Die Sporthallen und die Aula werden ebenfalls in Massivbauweise errichtet. Dies gewährleistet genügend Speichermassen zur sommerlichen Nachtauskühlung.

### *Gründung*

Es ist eine kostengünstige Flachgründung aus Einzel- und Streifenfundamenten vorgesehen. Alle ins Grundwasser einbindenden Gebäudeteile werden als auftriebssichere „Weiße Wanne“ realisiert.

### *U-Bahn-Überbauung*

Die Überbrückung des Tunnels erfolgt über seitliche Großbohrpfähle, die eine massive Abfangplatte tragen. Zwischen Platte und Tunnel wird eine kompressible Schicht eingebaut, die Setzungen kompensieren kann.

## **Konstruktionen, Materialien**

### *Dach*

Begrünung der Dachflächen als Regenwasserspeicher

### *Fassaden*

Metall-Glas-Fassaden mit 3-fach-Verglasung  
Geschlossene Fassaden mit mineralischem Putz

### *Sonnenschutz, Verdunkelung*

außenliegende Metalljalousien  
bedarfswise innenliegende Verdunkelungsrollos  
Nordorientierte Räume und Flurbereiche ohne beweglichen Sonnenschutz, dafür mit Sonnenschutzverglasung

## **Energiekonzept**

Der Neubau des Schulgebäudes mit Sporthalle und Stadtteilnutzungen erfüllt die Anforderungen an ein Passivhaus:

Außenwände mit entsprechender Wärmedämmung  
Fensterelemente mit 3-fach-Wärmeschutzverglasungen  
Hohe Luftdichtigkeit der Gebäudehülle  
Lüftungsanlage mit hoher Wärmerückgewinnung

### *Wärmeerzeugung / -versorgung*

Holzpelletheizung mit Spitzenlastabdeckung durch eine Brennwertkessel-Anlage.  
Die Wärmeverteilung im Gebäude erfolgt durch die Kombination der Medien Luft und Wasser mit den Regelparametern Luftqualität und Raumtemperatur.

## **Regenwasserbewirtschaftung**

Dachbegrünung als Regenwasserpuffer

Parkplätze und Wege so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Oberflächen

Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme

Regenwasserspeicherung mit anschließender Nutzung bei der Bezirkssportanlage und als Toilettenwasser

## **Freianlagen**

### *Landschaftliche Vernetzung mit Wegebeziehungen und Grünzügen*

Die vorhandenen Wegebeziehungen und Grünzüge werden aufgenommen und ergänzt. Östlich der Schule entsteht ein neuer Fuß- und Radweg, der Sportanlagen, Wohngebiet und Mühlenberger Markt miteinander verknüpft. Der umgebende Landschaftsraum fließt in die Innenhöfe und vermittelt den intensiven Bezug und die Verflechtung mit der Landschaft.

### *Mühlenberger Markt*

Der Mühlenberger Markt bleibt weitgehend erhalten, lediglich die Vorbereiche von Schule und Stadtteilnutzungen werden umgestaltet. In unmittelbarer Nähe zu den Eingängen befinden sich überdachte Fahrradstellplätze und behindertengerechte PKW-Stellplätze.

### *Freiräume, Plätze und Pausenhöfe*

Der zentrale Pausenhof und die angelagerten Terrassen von Mensa, Aula, Cafeteria und Foyer bilden den Mittelpunkt und Kommunikationsort der Schule. Die Platzkante zum tiefer liegenden Forum wird durch Sitzstufen und Treppen formuliert.

### *Freibereich E-Lab und Werkhöfe*

Die Freibereiche des E-Lab öffnen sich zum Landschaftsraum. Ein Biotop dient den Versuchen, der Aufenthaltsqualität und als Regenrückhaltebecken zur Regenwassernutzung. Die Werkhöfe liegen im Grünraum zwischen Schule und Sporthalle. Befestigte Werkterrassen mit Sitzmöglichkeiten fügen sich in das Grün ein.

### *Innenhöfe*

Die Innenhöfe für Musik, Kunst und NWS öffnen sich zum Landschaftsraum. Sie werden durch ein Raumgerüste (Pergolen) gefasst. Unterschiedliche Gestaltung und Ausstattungen stellen einen thematischen Bezug zur Nutzung dar, Grünflächen unterstützen den Bezug „außen- innen“.

### *Parken und Erschließung*

Der Parkplatz mit 230 Stellplätzen wird als „grüner Parkraum“ neu definiert, der den Landschaftsraum des Lohfeldes bis in die Freiräume der Schule erweitert. Die Behindertenparkplätze und gedeckten Radstellplätze befinden sich am Mühlenberger Markt.

### *Oberflächen und Materialien*

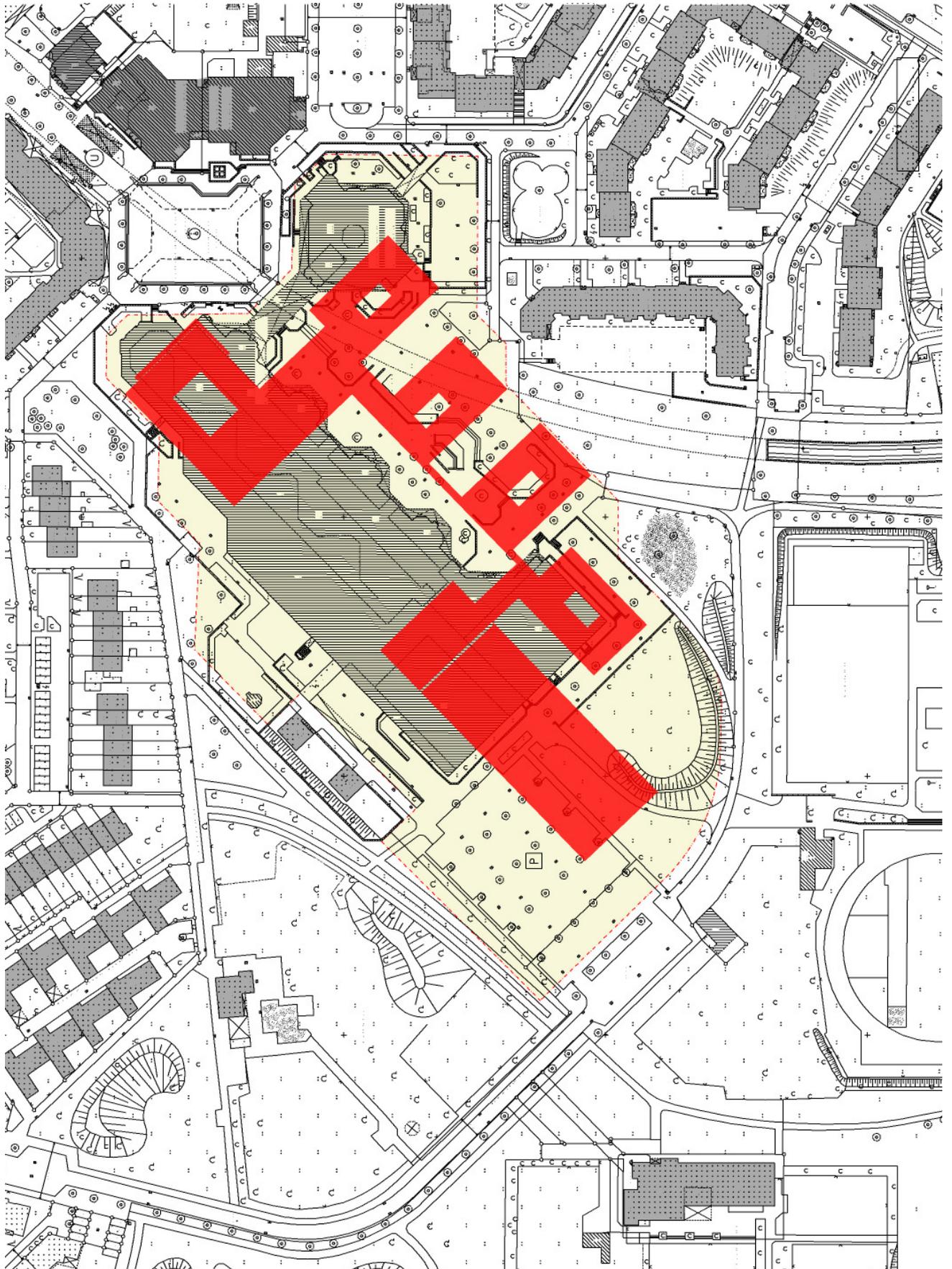
Die Gestaltung der Außenräume erfolgt ihrer differenzierten Nutzung entsprechend mit unterschiedlichen Materialien: Naturstein, Betonwerkstein, Rasen, Holzdecks usw..

Der Anteil der unversiegelten Flächen liegt bei ca. 50 %.

Dasch Zürn von Scholley Architekten – Reinboth Landschaftsarchitekten

NEUBAU IGS MÜHLENBERG

LAGEPLAN





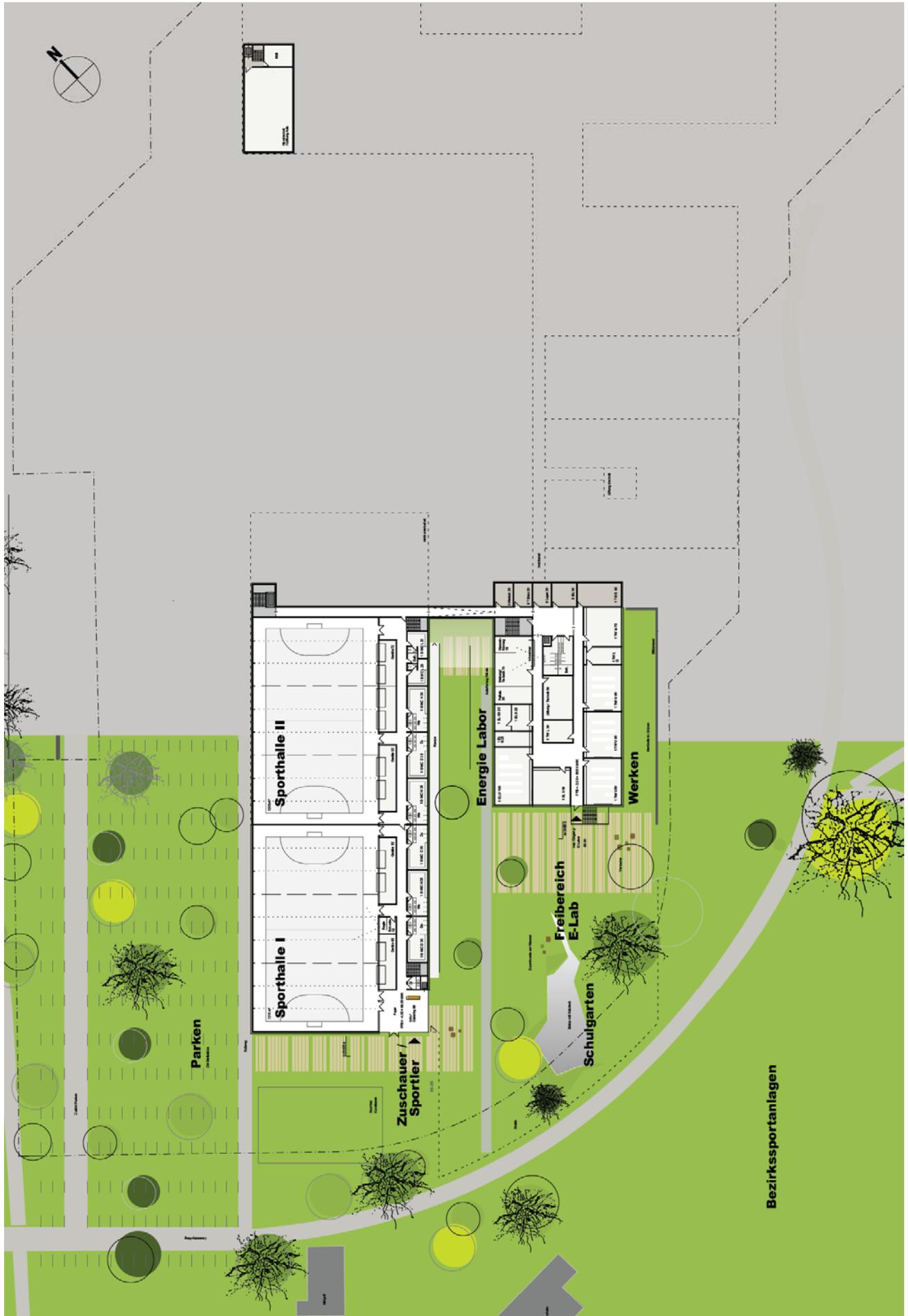
NEUBAU IGS MÜHLENBERG

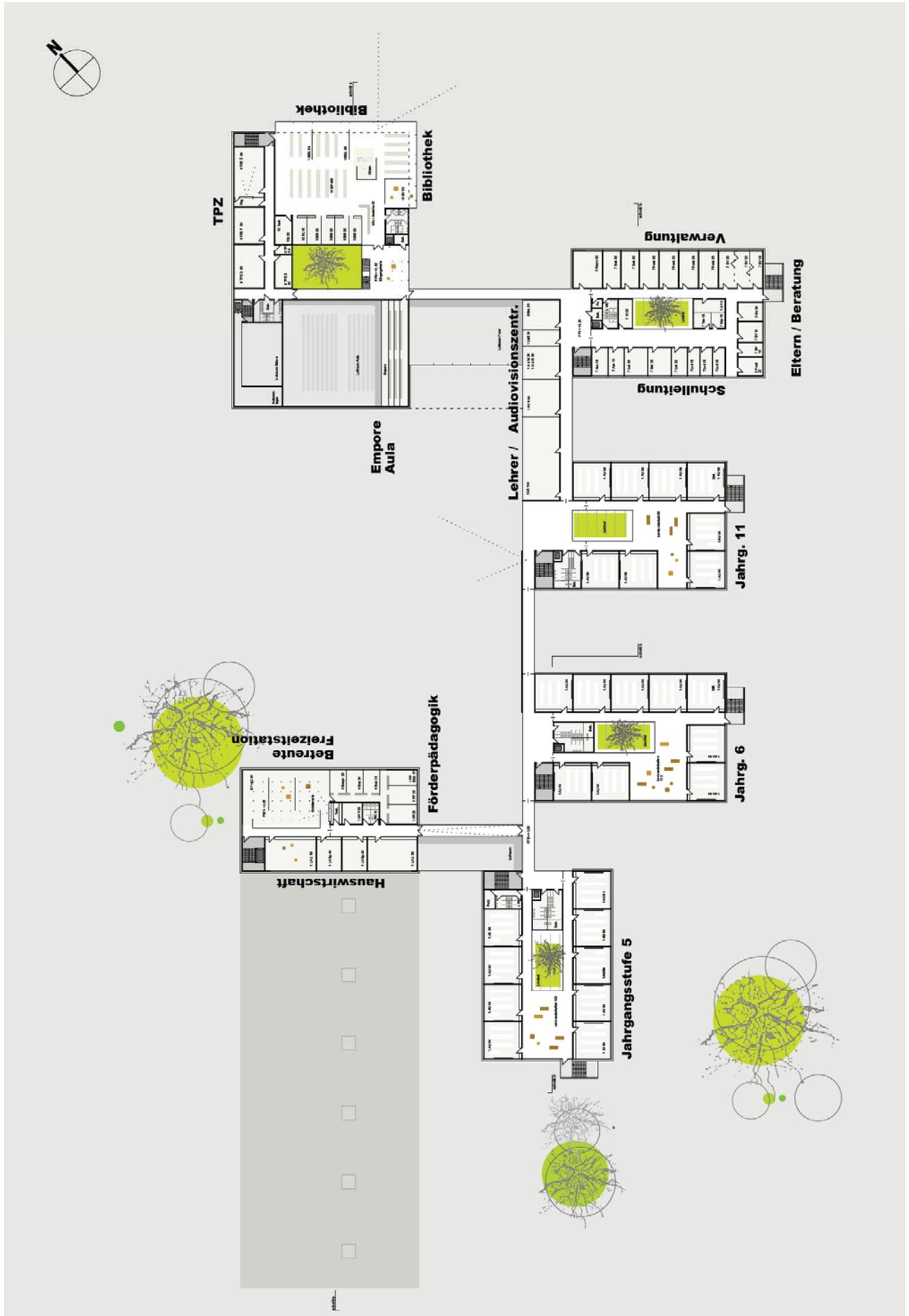
GRUNDRISS EG



NEUBAU IGS MÜHLENBERG

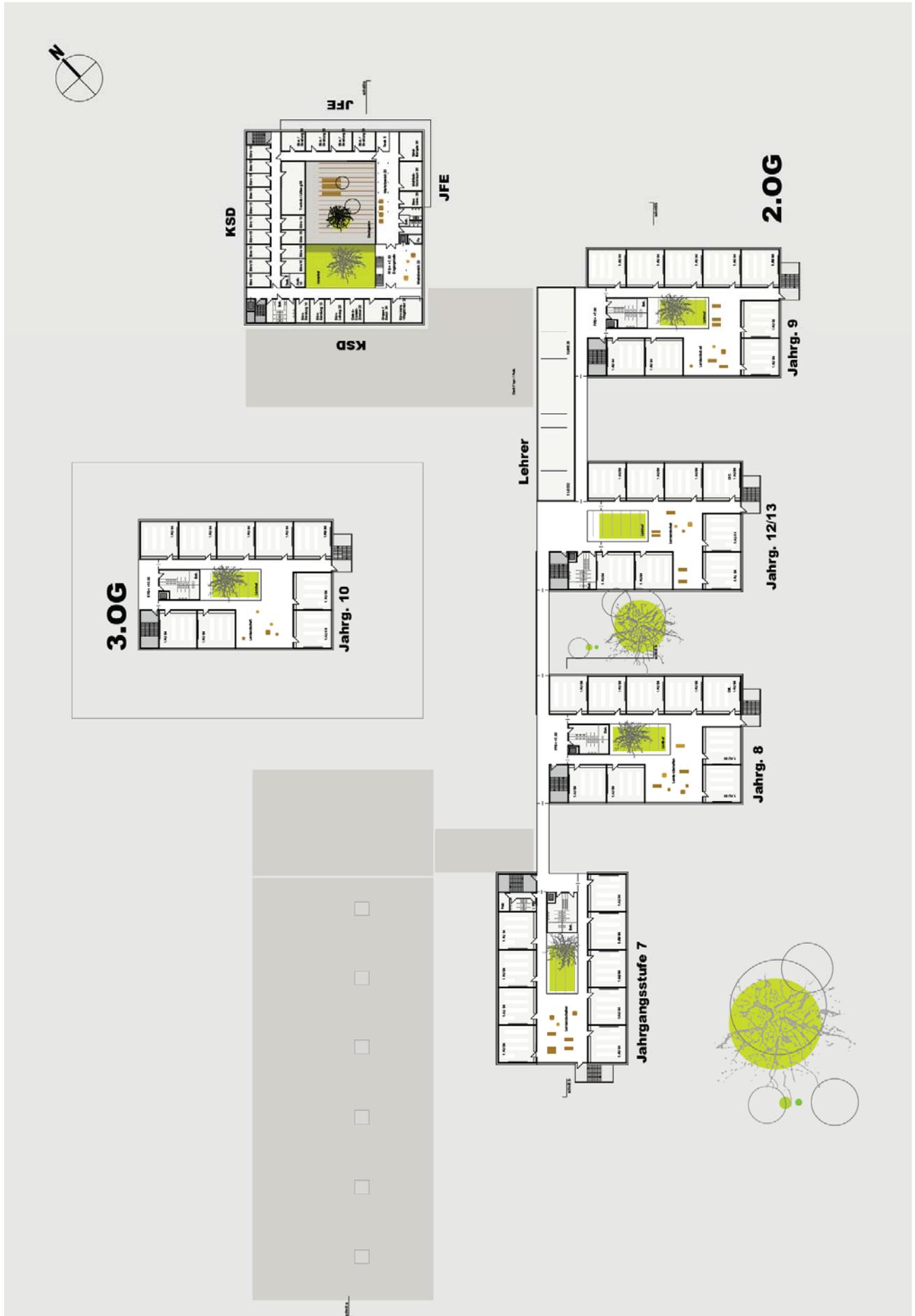
GRUNDRISS UG





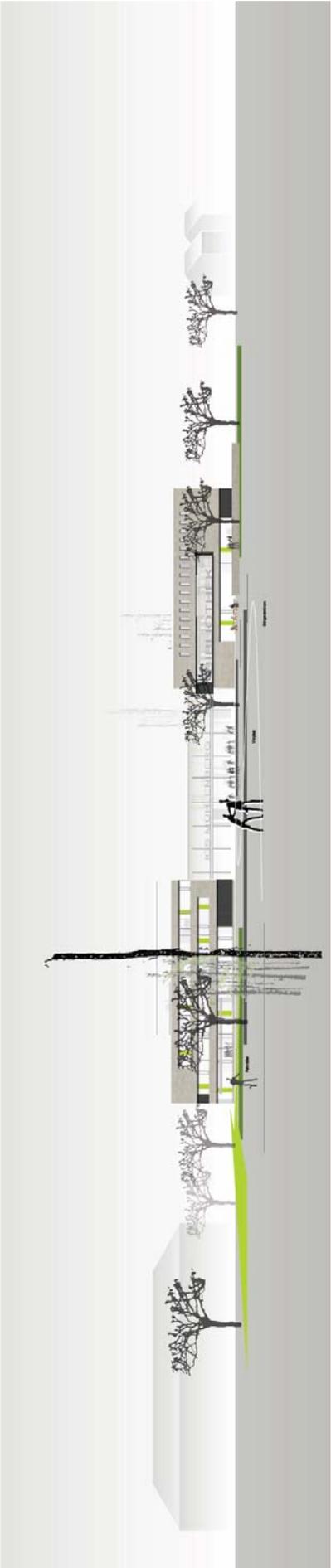
NEUBAU IGS MÜHLENBERG

GRUNDRISS 2.+ 3. OG



NEUBAU IGS MÜHLENBERG

ANSICHTEN



NEUBAU IGS MÜHLENBERG

SCHNITTE



NEUBAU IGS MÜHLENBERG

MIETKALKULATION

**Kalkulation IGS Mühlenberg**

Variante: Vollamortisation in 30 Jahren (= Laufzeit Mietvertrag)  
 Angaben in €

	GBH	LHH	Differenz
Eckdaten:			
Bauinvestition	60.000.000	63.167.000	
Risikozuschlag	2.550.000 4,25%	3.158.350 5,00%	
<b>Summe Bauinvestition</b>	<b>62.550.000</b>	<b>66.325.350</b>	-3.775.350
Erwerb Grundstück+Gebäude (= Vorteil bei LHH)	6.900.000		
Nebenkosten (ca. 11%)	750.000		
Summe Ankauf	7.650.000		
fiktive Kreditaufnahme der LHH zwecks Gleichstellung mit dem Ankauf der GBH		7.650.000	
<b>Summe Investition</b>	<b>70.200.000</b>	<b>73.975.350</b>	-3.775.350
Mietkalkulation:			
Kapitalkosten	4.328.149	4.560.916	
Instandhaltung	94.323	103.755	
Sanierung/Erneuerung	165.388	190.196	
Kleinreparaturen	0	0	
Vandalismusschäden	0	0	
Verwaltungskosten	53.710	80.566	
	<u>4.641.570</u>	<u>4.935.433</u>	-293.863 -5,95%
Wagnis und Gewinn	125.000 2,7%	0	
<b>Jahresmiete *</b>	<b><u>4.766.570</u></b>	<b><u>4.935.433</u></b>	-168.863 -3,42%
Nachrichtlich: Restwerte nach 30 Jahren:			
-- Gebäude (Nutzwert 40 Jahre/Restwert 10 J.)	0 - 15,0 Mio.€	0	
-- Grundstück	ca. 3,3 Mio. €	0	

\* Die Jahresmiete berücksichtigt den aktuellen Preisstand und ist später bei Vertragsabschluss rechentechnisch anzupassen (Änderungen Baupreisindex/Zinsen, Staffelmiete während der Bauphase u.ä.).

## Erläuterungen

### Bauinvestition:

LHH: 63,167 Mio.€ gem. "Deloitte-Auswertung Architekturwettbewerb/18.4.2011/S. 3"

GBH: Baukostenvorteil 5 % (gem. Deloitte-Variantenvergleich/30.7.2009/S. 15)

### Risikozuschläge für Bau- und Planungskosten (Bauinvestition):

LHH 5,00 % / GBH 4,25% (gem. Deloitte-Variantenvergleich/S. 32-33)

### Kapitalkosten:

Annuität über 30 Jahre (Zinsen 4,63% / Tilgung 1,55%)

LHH und GBH erwarten gleiche Zinskonditionen (gem. Deloitte-Variantenvergleich/S. 15)

### Instandhaltung:

Ansätze gem. Deloitte-Variantenvergleich; bei Instandhaltung ist LHH 10 % teurer

### Sanierung/Erneuerung:

Ansätze gem. Deloitte-Variantenvergleich; bei Sanierung/Erneuerung ist LHH 15 % teurer

### Verwaltungskosten:

LHH: BGF 29.806qm BGF x 2,55€ x 1,06 Preissteig. (gem.Deloitte-Variantenvergleich/S. 23)

GBH: BGF 29.806qm BGF x 1,70€ x 1,06 Preissteig. (gem.Deloitte-Variantenvergleich/S. 23)

### Wagnis und Gewinn:

Beim Deloitte-Variantenvergleich vom 30.7.2009 erfolgte eine Kostenvergleichsrechnung ohne Rendite.

Die GBH muss aber als kfm. Wohnungsunternehmen den unternehmerischen Gewinn und das allgemeine Bewirtschaftungs-Wagnis bei der Kalkulation berücksichtigen.

### Restwerte nach 30 Jahren:

Nach Ablauf des Mietvertrages in 30 Jahren sind die Investitionen vollständig über die Miete refinanziert.

Grundstück und Gebäude sind voraussichtlich weiterhin nutzbar (Restwert/Nutzwert). Der Restwert beim Gebäude hat für die GBH nur einen Wert bei Verlängerung des Mietvertrages in 30 Jahren, ansonsten erfolgt der Abriss.

Das Grundstück hat auch bei späterem Abriss des Schulgebäudes einen Wert. Bei späterer Verlängerung des Mietvertrages sind Restwerte zu berücksichtigen, soweit dann noch vorhanden.

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte  
In den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List  
In den Stadtbezirksrat Ricklingen  
In den Stadtbezirksrat Nord  
In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer  
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 0765/2011

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

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

### **Marktsatzung der LHH / Änderungen**

#### **Antrag,**

die Änderung der Marktsatzung (Anlage 1) sowie die Änderung der Flächen für die Lister Meile und den Klagesmarkt am Dienstag (Anlagen 2+3) zu beschließen.

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

Aussagen zu den Geschlechterdifferenzierungen gemäß Beschluss des Rates vom 03.07.2003 (DS 1278/2003) sind im Falle dieser Drucksache nicht relevant und werden daher nicht ausgeführt.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Die Satzungsänderung ist notwendig geworden, weil sich in den letzten Jahren einige tatsächliche und rechtliche Veränderungen ergeben haben, denen nunmehr auch im Satzungstext Rechnung getragen werden soll.

Im Einzelnen sind dies die Paragraphen 1 und 4 der Marktsatzung, sowie die Anlagen 2+3.

**I. § 1 der Marktsatzung für die Landeshauptstadt Hannover wird wie folgt geändert:**

*1. In Absatz 2 wird unter der laufenden Nr. 1 das Wort „Do“ (für Donnerstag) gestrichen*

Der Wochenmarkt am Donnerstag auf dem Klagesmarkt ist aufgelöst worden, da keine Händler mehr bereit waren, hier ihre Waren zu verkaufen.

*2. In Absatz 2 wird unter der laufenden Nr. 12 die „Wallensteinstraße“ gestrichen und durch „Butjerbrunnenplatz“ ersetzt.*

Der Platz erhielt vor einigen Jahren einen neuen Namen. Der Standort an sich hat sich nicht verändert.

*3. In Absatz 2 wird unter der laufenden Nr. 23 die „Pfarrlandstraße“ gestrichen und durch „Pfarrlandplatz“ ersetzt.*

Der Markt wird zum größten Teil auf dem Pfarrlandplatz veranstaltet. Aus diesem Grund sollte die Bezeichnung des Marktes entsprechend verändert werden. Auch der Stadtbezirksrat Linden-Limmer hat diesen Wunsch bereits geäußert. Der Standort an sich hat sich nicht verändert.

*4. In Absatz 2 werden unter der laufenden Nr. 28 die Worte: „Lutherkirche / Do. / nachmittags“ eingefügt. Die bisherigen Nummern 28 bis 30 werden die Nummern 29 bis 31.*

Nach erfolgreich verlaufender Probephase hat der Stadtbezirksrat Nord beschlossen, diesen Markt als ständige Einrichtung festzusetzen.

*5. Der Absatz 5 wird gestrichen und durch folgenden Text ersetzt:  
„Der Pöttemarkt wird auf dem Marktplatz rund um die Marktkirche betrieben. Die Grenzen für diesen Platz ergeben sich aus dem Plan für den Weihnachtsmarkt. Der Maimarkt beginnt am zweiten Wochenende im Mai. Der Oktobermarkt beginnt am dritten Wochenende im Oktober. Die Märkte dauern jeweils drei Tage. Der Pöttemarkt beginnt um 10:00 Uhr und endet um 19:00 Uhr.*

Trotz mehrerer Versuche ist es der Verwaltung nicht gelungen, alle 3 Pöttemärkte in der Landeshauptstadt Hannover zu veranstalten. Lediglich der Mai- und der Oktobermarkt haben eine ansprechende Resonanz, die hoffen lässt. Die örtliche Verlegung auf den Platz an der Marktkirche und zeitliche Verschiebung haben jedoch gezeigt, dass diese Maßnahmen wichtig waren, um wieder Kunden nachhaltig für diese Märkte zu gewinnen.

*6. In Absatz 6 wird im 3 Satz das Wort „Donnerstag“ gestrichen und durch das Wort „Mittwoch“ ersetzt.*

Die Vorverlegung des Weihnachtsmarktes auf den Mittwoch vor dem 1. Advent ist von allen Beteiligten begrüßt worden und soll daher auch in der Satzung fest verankert werden.

## II. § 4 der Marktsatzung für die Landeshauptstadt Hannover wird wie folgt geändert:

1. Um den Erzeugerbereich der Bauernmärkte zu beschreiben wurde bisher in § 4 ein 100 km Radius im Gebiet der Landwirtschaftskammer Hannover benannt.

Die bisherige Regelung lautete wie folgt:

*(2) Als regional erzeugt gelten alle Waren, die auf dem Gebiet der Landwirtschaftskammer Hannover, aber grundsätzlich nur bis zu 100 km Entfernung zum Marktstandort, produziert werden .*

Die Landwirtschaftskammer Hannover und die Landwirtschaftskammer Weser-Ems sind zur Landwirtschaftskammer Niedersachsen vereinigt worden. Der Bezug auf den Kammer Bezirk hat aber neben der 100 km Regelung keine eigenständige Bedeutung und soll daher ersatzlos entfallen.

§ 4 Abs. 2 lautet künftig folgendermaßen:

*Als regional erzeugt gelten alle Waren, die in bis zu 100 km Entfernung (Luftlinie) zum Marktstandort produziert werden.  
Die Herkunft der Ware muss eindeutig deklariert sein.*

Der Zusatz der Deklaration dient zur Orientierung für die Kunden und auch der Marktmeister. Eine Auszeichnung, z.B. als Deutscher Spargel oder Deutsche Erdbeeren ist als nicht hinreichend und eindeutig zu werten. Hier wird die genaue Ortsbezeichnung verlangt, damit alle Produkte in der 100 km-Zone zuzuordnen sind.

3. Der Absatz 5 wird wie folgt ergänzt: *„Dabei gilt, dass eine Sortimentserweiterung durch selbst erzeugte Produkte nach den Absätzen 1 – 3, lediglich der Stadt angezeigt werden muss. Eine Sortimentserweiterung nach Absatz 4 bedarf der Erlaubnis der Stadt.“*

Die Absätze 1 - 3 des Paragraphen 4 enthalten die oben beschriebene Neuregelung, sowie den Hinweis auf die Gewerbeordnung und die Definition der selbst erzeugten Waren. Um dem Vorzug der selbst angebauten Produkte Nachdruck zu verleihen, soll eine Regelung aufgenommen werden die dies deutlich unterstreicht. Der in Absatz 4 geregelte "Zukauf" von fehlenden Produkten im Sortiment der Beschicker ist nach wie vor möglich, soll aber nicht der Regelfall sein.

4. Im bisherigen Abs. 6 war das Verfahren beschrieben, wie die Bauernmarktbeschicker die Erfüllung der Zulassungsbedingungen nachweisen.

Die bisherige Regelung lautet wie folgt:

*(6) Zu den Bauernmärkten werden nur Marktbeschickerinnen und Marktbeschicker zugelassen, die über eine Bescheinigung verfügen, dass sie die Voraussetzungen*

*der Absätze 1-3 einhalten. Die Bescheinigung über die Einhaltung der Voraussetzungen ist über einen von der Landwirtschaftskammer Hannover autorisierten Verein zu erbringen und bei der Antragstellung vorzulegen.*

Die neue Regelung soll lauten:

*„(6) Die Einhaltung der Voraussetzungen nach den Absätzen 1-4 ist mit Stellung des Antrages auf Zulassung zum Bauernmarkt und danach jeweils zum 1.1. des nachfolgenden Kalenderjahres nachzuweisen.“*

Die bisherige Handhabung der Regelung sah eine Bescheinigung durch den Bauernmarktverein vor. Diese Regelung ist sowohl von der Landwirtschaftskammer, wie auch dem Verband der Marktleute (BSM) kritisiert worden. Die Neuregelung sieht nunmehr vor, dass die Stadt Hannover die erforderlichen Unterlagen (z.B.: Bescheinigungen über Größe und Ertragsreichtum der eigenen Flächen, Zukauf von welchen "Lieferanten" etc.) einfordert und daraufhin eine Markterlaubnis erteilen kann. Diese Regelung wird von beiden Interessenvertretungen begrüßt. Bei der Beurteilung der Einhaltung der Bauernmarkt-Auflagen wird die Stadt den die Bauernmarktbeschicker repräsentierenden Bauernmarkt e.V. gutachterlich beteiligen, die Stadt ist jedoch letztendlich für die Entscheidungen allein verantwortlich. Der Verein ist mit der Neuregelung einverstanden.

### III. Anlagen 2 und 3

Die Grenzen dieser Marktplätze haben sich verändert und sollten daher angepasst werden.

Anlage 2 (Klagesmarkt): Der Marktplatz wurde mit Zustimmung aller Händler in die Fußgängerzone verlegt. Alle Beteiligten sind auch nach einem halben Jahr davon überzeugt, dass dies die richtige Maßnahme gewesen ist. Auch konnten bereits zwei neue Händler gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass sich dieser, wenn auch kleine, Markt weiter stabilisiert.

Anlage 3 (Lister Meile): Durch Umstellungen ist es gelungen, den attraktiven Markt auf der Lister Meile zu „vergrößern“. Dazu waren weitere Abstellflächen für Fahrzeuge notwendig, die nunmehr über die Festsetzung auch ordentlich geregelt sind.

23.4  
Hannover / 15.04.2011

## **Satzung zur Änderung der Marktsatzung für die Landeshauptstadt Hannover**

Aufgrund der §§ 6 und 8 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des nds. Kommunalverfassungsrechts vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2011 folgende Satzung zur Änderung der Marktsatzung für die Landeshauptstadt Hannover beschlossen:

### **Artikel 1**

§ 1 der Marktsatzung für die Landeshauptstadt Hannover wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 2 wird unter der laufenden Nr. 1 das Wort „Do“ gestrichen
2. In Absatz 2 wird unter der laufenden Nr. 12 die „Wallensteinstraße“ gestrichen und durch „Butjerbrunnenplatz“ ersetzt.
3. In Absatz 2 wird unter der laufenden Nr. 23 die „Pfarrlandstraße“ gestrichen und durch „Pfarrlandplatz“ ersetzt.
4. In Absatz 2 werden unter der laufenden Nr. 28 die Worte: „Lutherkirche / Do. / nachmittags“ eingefügt.  
Die bisherigen Nummern 28 bis 30 werden die Nummern 29 bis 31.
5. Der Absatz 5 wird gestrichen und durch folgenden Text ersetzt:  
„Der Pöttemarkt wird auf dem Marktplatz rund um die Marktkirche betrieben. Die Grenzen für diesen Platz ergeben sich aus dem Plan für den Weihnachtsmarkt. Der Maimarkt beginnt am zweiten Wochenende im Mai. Der Oktobermarkt beginnt am dritten Wochenende im Oktober. Die Märkte dauern jeweils drei Tage. Der Pöttemarkt beginnt um 10:00 Uhr und endet um 19:00 Uhr.“
6. In Absatz 6 wird im 3. Satz das Wort „Donnerstag“ gestrichen und durch das Wort „Mittwoch“ ersetzt.

§ 4 der Marktsatzung für die Landeshauptstadt Hannover wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 2 werden die Worte: „auf dem Gebiet der Landwirtschaftskammer Hannover, aber grundsätzlich nur“ sowie das „Komma“ hinter dem Wort Marktstandort gestrichen. Weiterhin wird das Wort „in“ vor die Formulierung: „bis zu 100 km Entfernung“ und dahinter das Wort in Klammern „(Luftlinie)“ eingesetzt.  
Satz 2 wird wie folgt eingefügt: „Die Herkunft der Ware muss eindeutig deklariert sein.“
2. Der Absatz 5 wird wie folgt ergänzt: „Dabei gilt, dass eine Sortimentserweiterung durch selbst erzeugte Produkte nach den Absätzen 1 – 3, lediglich der Stadt angezeigt werden muss. Eine Sortimentserweiterung nach Absatz 4 bedarf der Erlaubnis der Stadt.“
3. Der Absatz 6 wird gestrichen und durch folgenden Absatz ersetzt:  
„Die Einhaltung der Voraussetzungen nach den Absätzen 1-4 ist mit Stellung des Antrages auf Zulassung zum Bauernmarkt und danach jeweils zum 1.1. des nachfolgenden Kalenderjahres nachzuweisen.“

### **Artikel 2**

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.  
Beschlussdrucksache Nr. /2011





# **SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

( Antrag Nr. 1430/2011 )

Eingereicht am 27.06.2011 um 11:22 Uhr.

**Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten,  
Verwaltungsausschuss, Ratsversammlung, Stadtbez. 1-13 zur Kenntnis**

---

**Zusatzantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu Drucks. Nr. 0765/2011, Marktsatzung der Landeshauptstadt Hannover**

## **Antrag**

zu beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, in wieweit die Marktsatzung geändert werden kann, so dass unter Wahrung der notwendigen Angebotsvielfalt bei Neuvergaben von Marktständen Betriebe bevorzugt werden, die überwiegend Produkte

- a) aus fairem Handel
- b) aus ökologischem Anbau
- c) aus der Region

verkaufen.

## **Begründung:**

Hannover ist seit Mai 2010 Fairtrade-Stadt. Die beliebten Märkte innerhalb der Stadt wie Wochen-, Weihnachts- und Pöttmärkte wären geeignete Orte, um das Bewusstsein der KonsumentInnen für fair gehandelte Waren weiter zu erhöhen (z. B. bezüglich Textilien, internationalem Gemüse/Obst, Getränke, Blumen).

Neben den fairtrade-Produkten soll auch das Angebot regional bzw. ökologisch hergestellter Produkte auf den Märkten ausgeweitet werden. Zum einen haben diese Produkte Vorteile für den Umwelt- und Klimaschutz aufgrund kurzer Transportwege bzw. ökologischer Herstellung. Zum anderen führt eine Bevorzugung regionaler/ökologischer Produkte zu einer Stärkung dieser Betriebe.

Diese Maßnahmen sind ein guter Beitrag im Sinne der Millennium-Erklärung des Deutschen Städtetags, die die Stadt Hannover 2009 unterzeichnet und dadurch ihr Bekenntnis zu nachhaltigem kommunalen Engagement bekräftigt hat.

Einfluss auf Gastronomische AnbieterInnen nimmt die Stadtverwaltung beispielsweise bei den von ihr organisierten Veranstaltungen: Gemäß Info-Drucksache 0325/2010 erhalten diejenigen einen Zuschlag, die Kaffee, Tee und sonstige Getränke aus fairem Handel in den Verkauf nehmen (z. B. Nach'n Rathaus hin, autofreier Sonntag, Umweltforum, Veranstaltungen der Kulturverwaltung etc.).

Christine Kastning  
Fraktionsvorsitzende

Lothar Schlieckau  
Fraktionsvorsitzender

Hannover / 23.06.2011