

Hilden, 03.05.2024

AZ.: Kt/Wi

Sitzungsvorlage Nr. SV 041 öffentlich

Umzug Geschäftsstelle zum Nove-Mesto-Platz 3c

Sitzung am: 16.05.2024	Tagesordnungspunkt Nr. 9	Abstimmungsergebnis		
		Ja:	Nein:	Enthaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung nimmt den dargestellten Sachverhalt zur Kenntnis und entscheidet sich für eine Fortführung des Projektes.

Finanzielle Auswirkungen: ja

Investitionen:
Folgeaufwand:
Sachaufwand:
Personalaufwand:
Finanzierung:

Erläuterungen:

Im Rahmen der 6. Verbandsversammlung am 26. Mai 2024 wurde ein Konzept des Architekturbüros Schöpf & Partner vorgestellt, in welchem ein möglicher Umbau des Objektes Nove-Mesto-Platz 3c in Hilden (ehemalige Dresdner Bank) zu einem modernen Bildungszentrum skizziert wurde. Nach einem Umbau würde dieses Objekt als neue Hauptgeschäftsstelle der VHS das jetzige Weiterbildungszentrum „Altes Helmholtz“ ablösen. Die Skizze erfuhr sowohl in der Stadt Hilden als auch in der VHS-Belegschaft und der Verbandsversammlung große Zustimmung. Die Verbandsversammlung beauftragte den VHS-Leiter, gemeinsam mit dem Gebäudemanagement der Stadt Hilden den Plan eines Umzugs der Hauptgeschäftsstelle zu konkretisieren und mit der Eigentümerin des Objektes, der Vonovia, entsprechende Verhandlungen zu führen.

Ideeller Mehrwert:

Mit der Umsiedlung der Geschäftsstelle (Büros und 4 Unterrichtsräume) des VHS-Zweckverbandes Hilden-Haas aus dem Objekt Gerresheimer Str. 20 („Altes Helmholtz“) in die zurzeit nur provisorisch genutzten Räume der ehemaligen Dresdner Bank im Gebäude Nove-Mesto-Platz 3c soll die VHS noch präsenter, offener und transparenter in das städtische Leben eingebunden werden. Zusammen mit der benachbarten Stadtbücherei im Gebäude Nove-Mesto-Platz 3 würde ein bedeutender Knotenpunkt für Bildung, Kultur und soziale Interaktion im städtebaulichen Umfeld der Innenstadt entstehen und der durch die Stadtbücherei etablierte „Dritte Ort“ nachhaltig weiterentwickelt.

Die Identität von urbanen Räumen entsteht in ihrem Zentrum. Dies gilt auch für eine Stadt wie Hilden. Neben gut gestalteten öffentlichen Räumen und einer funktionierenden kommerziellen Mischung, die die Stadt Hilden bietet, sind nicht-kommerzielle Treffpunkte für eine lebenswerte und identitätsstiftende Innenstadt unerlässlich. Orte der Kultur sind Katalysatoren für die Verbindung der Bürger mit ihrer Stadt.

Ein "Dritter Ort" ist ein Ort außerhalb von der Wohnung (Erster Ort) und Arbeit (Zweiter Ort), an dem Menschen zusammenkommen, um zu lernen, zu diskutieren, sich auszutauschen und soziale Bindungen zu knüpfen. In diesem Sinne könnte die neue Geschäftsstelle der Volkshochschule eine einladende Umgebung bieten, die diesen Bedürfnissen gerecht wird.

Durch die enge Nachbarschaft zur Bibliothek/Bücherei der Stadt Hilden würde die VHS-Geschäftsstelle als "Dritter Ort" zusätzlich von einer symbiotischen Beziehung profitieren. Beide Einrichtungen könnten sich gegenseitig ergänzen und ihre jeweiligen Angebote erweitern. Zum Beispiel könnten gemeinsame Veranstaltungen, Lesungen oder Workshops organisiert werden, die sowohl Bildungs- als auch Kulturinteressen ansprechen. Dies würde nicht nur die Attraktivität beider Orte steigern, sondern auch die Vernetzung und den kulturellen Austausch innerhalb der Gemeinde fördern.

Des Weiteren könnte die VHS-Geschäftsstelle als "Dritter Ort" einen Ort der Begegnung für Menschen jeden Alters und jeder sozialen Schicht schaffen. Durch die Schaffung eines offenen, inklusiven Raums würden alle in Hilden wohnenden Menschen die Möglichkeit haben, sich aktiv an einem nicht-kommerziellen Ort zu treffen und sich mit anderen auszutauschen.

In Bezug auf das städtebauliche Umfeld des zwischen Berliner Straße und der Litter gelegenen Teils der Innenstadt der Stadt Hilden würde die Umgestaltung der Geschäftsstelle zu einem "Dritten Ort" einen positiven Beitrag leisten. Sie würde dazu beitragen, die Attraktivität und Lebensqualität der zwar unmittelbar an der Berliner Straße angesiedelten, aber aus Sicht der Fußgängerzone etwas abseits des städtischen Zentrums gelegenen Areals zu steigern und dieses zu einem lebendigen Ort des kulturellen und sozialen Lebens machen.

Im Detail geht es um den Teil des Gebäudekomplexes, der sich parallel zur Berliner Straße und im Eckbereich zur Schwanenstraße befindet. Zur Straßenseite hin dominiert eine verglaste runde Eckbetonung, an der vorbei ein Treppenaufgang und eine Rampe in den Innenhof führen, der dem Fußgängerverkehr vorbehalten ist. Wenige Meter nach Osten hin schließen sich die Stadtbücherei und der Nove-Mesto-Platz/Marktplatz an.

Die betroffenen Räumlichkeiten unter der Adresse Nove-Mesto-Platz 3c stehen seit mehreren Jahren weitgehend leer, eine sporadische Zwischennutzung als Ausstellungsfläche (an den Schaufenstern zum Innenhof hin) ist keine dauerhafte Alternative. Jetzt besteht die Möglichkeit, diesem untergenutzten Innenstadtstandort durch den Umzug der Volkshochschule eine neue Bedeutung zu verschaffen.

Hier kann die Geschäftsstelle der Volkshochschule Hilden-Haas sich an einem zentraleren Standort platzieren. Auch wenn der bisherige Standort im „Alten Helmholtz“, Gerresheimer Str. 20 nur 225 m nördlich entfernt ist, liegt er hier außerhalb der Sichtachsen und wird nur von Kundschaft aufgesucht, die explizit die VHS als Ziel haben. Synergie-Effekte mit der Musikschule sind hinsichtlich von zufälligem Publikumsverkehr nicht vorhanden. Auch wird der Standort durch seine von der Straßenachse zurückgesetzten Lage und der vorgelagerten Grünfläche nicht als Standort der VHS wahrgenommen. Die ebenfalls im Gebäude angesiedelte Musikschule überstrahlt in der öffentlichen Sichtbarkeit und in der Nutzung die VHS erheblich.

Deshalb sind Stadt und VHS auf der Suche nach Alternativen, an der die VHS mehr Präsenz und Wirkung entfalten kann. Einerseits würde der Umzug in die Innenstadt die Position der VHS im Bildungsgefüge deutlich stärken und dem erweiterten Aufgabengebiet entsprechen. Weiterbildung, Sprachkurse und damit verbundene Integrationsziele würden teilweise auch räumlich in der Mitte der Stadt verankert. Andererseits würde die VHS auch für den Standort in Nähe der Stadtbücherei eine deutliche Bereicherung darstellen: Sie besitzt das Potenzial, eine Vielzahl von Lehrern und Schülern bzw. Kunden mit ihrem Bildungsangebot an diesen Platz im Stadtzentrum zu ziehen und damit nicht nur die urbane Atmosphäre sondern auch den durch die Stadtbücherei etablierten „Dritten Ort“ zu stärken.

Auch vom der praktischen Nutzbarkeit her bietet der Standort Nove-Mesto-Platz 3c für eine VHS-Geschäftsstelle und den möglichen Schulungsräumen eine Reihe von Vorteilen:

- Er verfügt über eine öffentliche Tiefgarage direkt am Gebäude
- Die Bushaltestelle Nove-Mesto-Platz befindet sich ebenfalls am Standort mit unmittelbaren Anbindungen an Haas und Erkrath:
Linie 781 - Hilden Süd-Erkrath Neuenhausplatz-Düsseldorf Gerresheim
Linie 783 - Solingen Ohligs-Hilden West (Haus Horst und Dorotheenpark)
Linie 784 - Düsseldorf Benrath-Haas-Wuppertal Vohwinkel
- Der Standort ist per Rollstuhl/Rollator barrierefrei zu erreichen
- Der Standort der VHS ist auch „von außen“, aus Sicht der Nutzer der Berliner Straße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von heute rund. 23.000 Fahrzeugen sichtbar
- Fahrradabstellplätze befinden sich ebenfalls vor Ort.

Hinzu kommt die räumliche Nähe zu Rathaus, Alter Markt und Fußgängerzone, Lux-Kino, Stadthalle, „Altem Helmholtz“ und Wilhelm-Fabry-Museum.

Die planungsrechtliche Situation ist vorteilhaft: für den Gebäudekomplex Nove-Mesto-Platz gilt der Bebauungsplan Nr. 76 C aus 12/1989. Dieser weist den für die VHS angedachten Bereich als „MK (Kerngebiet)“ aus; in einem solchen Kerngebiet sind Anlagen für kulturelle Zwecke regelmäßig zulässig.

Insgesamt betrachtet stellt der Umzug an den Nove-Mesto-Platz für die VHS Hilden-Haas eine große Chance dar. Der Umzug ist Garant dafür, dass die VHS ihren Bildungsauftrag in gut erreichbaren, modernen Räumlichkeiten weiterhin ausführen kann

Für die Stadt Hilden ergibt sich die Aufwertung und Belegung eines bisher leerstehenden Gebäudeteils durch eine hochwertige kulturelle Nutzung, die sich mit anderen Nutzungen vor Ort ergänzt. Insgesamt wird der Kulturstandort Hilden gestärkt.

Finanzielle und organisatorische Aspekte:

Hinsichtlich der Zuständigkeiten in der Umbauphase hat sich in den Gesprächen mit der Vonovia folgende Arbeitsteilung herauskristallisiert:

Verantwortungsbereiche des Vermieters:

- Be- und Entlüftungsanlage gemäß Arbeitsstättenrichtlinien
- Anschluss der neuen Be- und Entlüftungsanlage
- Ertüchtigung der Heizungsanlage gem. Nutzungskonzept
- Ertüchtigung der Sanitäranlagen gem. Nutzungskonzept
- Klimatisierung der Schulungsräume
- Ertüchtigung der Starkstromanlage und der informationstechnischen Anlagen inkl. der passiven Datenverkabelung gemäß Möblierungsplan
- Errichtung von Verschattungselementen für den Empfangs-Rondellbereich

Verantwortungsbereiche des Mietinteressenten:

- Antrag auf Nutzungsänderung und Kostenübernahme
- Erwirkung einer Baugenehmigung
- Erstellung, Genehmigung und Ausführung der Umbauarbeiten im Rahmen des geforderten Brandschutzkonzeptes durch die Stadt Hilden
- Übernahme sämtlicher Oberboden-, Decken-, Schreiner- und Malerarbeiten inkl. Raumtrennwände unter Berücksichtigung der Schallschutzbestimmungen
- Innenbeleuchtung
- Möblierung/Ausstattung der Gewerbeeinheit

Das Gebäudemanagement der Stadt Hilden hat nach Rücksprache mit dem Architekturbüro eine Kostenschätzung für den Umbau durch den Mietinteressenten (also hier die Stadt Hilden) vorgenommen und kommt auf einen nötigen Betrag i.H.v. 1.200.000 €, den die Stadt als nur teilweise rückzahlbaren Zuschuss finanzieren müsste.

Die teilweise Rückzahlung des Betrages würde sich aus dem Mietverhältnis Vonovia – VHS – Stadt Hilden ergeben. Während die Stadt als Mieter des Gebäudes aufträte, würde die VHS das Gebäude lediglich nutzen.

Die Vonovia hat bereits einen Mustermietvertrag entworfen und zur Verfügung gestellt. Die Stadt Hilden und die VHS haben diesen bereits kommentiert, eine finale Version liegt aber noch nicht vor.

Die Vonovia hat eine Bruttomiete i.H.v. 12,10 € pro Quadratmeter inkl. 3,12 € pro Quadratmeter für Betriebs- und Heizkosten in Aussicht gestellt.

(Zum Vergleich: Die Mietkosten im WBZ betragen derzeit pro Quadratmeter 14,49 €, die Nebenkosten betragen 5,53 € pro Quadratmeter, insgesamt also 20,02 €.

Die Differenz von 7,92 € wird teilweise durch das Mehr an Quadratmetern aufgewogen:

	Quadratmeter	Mietpreis pro QM	Miete p.A. (2024)
WBZ	452	20,02 €	108.584 €
Nove-Mesto-Platz	626	12,10 €	90.895 €

(Werte gerundet)

Die Differenz zwischen Miete und höherer Nutzungsgebühr würde über eine angenommene Laufzeit von 20 Jahren eine Rückzahlung von ca. 400.000 € ermöglichen, die sich bei längerer Laufzeit noch einmal entsprechend erhöhen würde. Dennoch führen die noch zuzurechnenden Kapitalzinsen nach ersten Schätzungen zu einem nicht rückzahlbaren Gesamtzuschuss i.H.v. über 1.000.000 € seitens der Stadt Hilden.

Da zum Zeitpunkt der 6. Verbandsversammlung weder die genauen Kosten des Projektes, noch die sich verschlechternde kommunale Finanzlage absehbar waren, sieht sich die VHS-Leitung nach den gewonnenen Erkenntnissen bezüglich der Baukosten zu einer Neubewertung der Realisierungswahrscheinlichkeiten des Projektes gezwungen und bittet um Besprechung in der Verbandsversammlung.

gez. Dr. C. Pommer