

Übersicht



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 26.11.2025
AZ.: IV/26

WP 25-30 SV 26/003

Beschlussvorlage

Umzug VHS in Räume am Nove-Mesto-Platz

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
AfD			
Grüne			
FDP			
Linke			
BA Piraten			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☒ ja
☐ ja

☐ nein
☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen
☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen 10.12.2025

Entscheidung

Anlage 1 Städtebauliche Idee

Anlage 2 Zwischenstand Raumkonzept VHS

Anlage 3 Entwurf Foyer mit Beratung und Büros

Anlage 3a Vorentwurf gesamt

Anlage 4 Kostenberechnung_Titelzusammenstellung

Anlage 5 Schnittstellen – Bauleistungen Innenausbau

Anlage 6 (nicht öffentlich) Mietpreisangebot Vonovia

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen der Stadt Hilden beschließt unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Verbandsversammlung des Zweckverbands VHS Hilden-Haas und erfolgreichen Verhandlungen mit der Vonovia die Umsetzung der vorgelegten Planung. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit der Eigentümerin einen Mietvertrag zu verhandeln und bei Abschluss eines Mietvertrages an die VHS weiter zu vermieten. Im Haushalt 2026 und 2027 sollen im Unterhaltungsbudgets des Dezernates IV jeweils 250.000 Euro zur Verfügung gestellt werden, um das Foyer der Geschäftsstelle entsprechend herzurichten. Im Haushalt 2027ff werden die anteilig erhöhten Beträge der Verbandsumlage der VHS bereitgestellt. Die Zustimmung steht unter dem Vorbehalt, dass der Zweckverband VHS der entsprechenden Erhöhung der Verbandsumlage zustimmt.

Erläuterungen und Begründungen:

Vor dem Hintergrund des notwendigen Auszugs der VHS aus dem Räumen der ehemaligen Theodor-Heuss-Hauptschule zu Mitte 2027 wurde in verschiedenen Zusammenhängen und Gremien in den letzten Jahren auch ein Umzug der Geschäftsstelle des VHS-Zweckverbands Hilden-Haas und einiger Schulungsräume 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 diskutiert. Dadurch werden die Räume im Weiterbildungszentrum frei, so dass dort teilweise die heute in der Theodor-Heuss-Hauptschule verorteten Nutzungen einziehen können (siehe Anlage 2).

Mit der Verlagerung der Geschäftsstelle soll die VHS präsenter, offener und transparent in das städtische Leben eingebunden werden. Zusammen mit der benachbarten Stadtbibliothek 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 Stadtbibliothek etablierte „Dritte Ort“ nachhaltig weiterentwickelt. Die städtebauliche Idee ist in Anlage 1 anschaulich dargestellt. Auch wenn sich die darin enthaltenen Berechnungsgrundlagen zwischenzeitlich geändert haben, sind die dort dargestellten Zusammenhänge weiterhin aktuell.

Hinsichtlich der praktischen Nutzbarkeit bietet der Standort Nove-Mesto-Platz 3C für eine VHS-Geschäftsstelle und die möglichen Schulungsräume 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) und
Linie 784 - Düsseldorf Benrath-Haas-Wuppertal Vohwinkel
- Der Standort ist per Rollstuhl/Rollator barrierefrei zu erreichen
- Die Geschäftsstelle 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 kommen die räumliche Nähe zu Rathaus, Alter Markt und Fußgängerzone, Lux-Kino, Stadthalle, den weiter von der VHS genutzten Räumen im Weiterbildungszentrum „Altem Helmholtz“ und Wilhelm-Fabry-Museum.

Durch eine Verlagerung entstehen Mehrwerte somit sowohl für die VHS als auch für die Stadt Hilden:

Mehrwert für die VHS

- Attraktivitätssteigerung durch zentralen und repräsentativen Standort
- Moderne Schulungsräume
- Zusätzliche Schulungsräume gegenüber Standort Gerresheimer Str.

Mehrwert für die Stadt Hilden

- Städtebauliche Aufwertung durch „3. Ort“
- Zusätzliche Räume am Standort Gerresheimer Str. zur Nutzung für Musikschule, Archiv, Kunstlager (Auflösung Lager im Bürgerhaus) oder andere Nutzungen
- Zusätzliche attraktive Ausstellungsflächen (Stichworte: Kunstmeile Hilden, Kultur für alle, Offene Kunsträume Hilden) am Nove-Mesto-Platz auf der Achse Museum, Showroom Breloh, Stadtbibliothek, Galerie im Bürgerhaus
- Positive Wechselwirkung VHS / Bibliothek

In Abstimmungen zwischen dem potentiellen Vermieter Vonovia, der VHS und der Stadtverwaltung wurde die Idee weiterentwickelt und Schnittstellen zur Umsetzung definiert. Die Schnittstellen und baulichen Leistungen sind in Anlage 5 dokumentiert. Entsprechend der definierten Schnittstellen wurden seitens Stadt Hilden und Vonovia jeweils in Zusammenarbeit mit der VHS Planungen erarbeitet. Im Ergebnis wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

- Abschluss eines langfristigen Mietvertrages mit Vonovia durch die Stadt Hilden mit einem Untermietvertrag an die VHS
- Herrichtung der Büro- und Schulungsräume (inkl. Flur und Sanitäreinrichtungen) entsprechend einer abgestimmten Planung durch die Vonovia entlang der definierten Schnittstellen, Refinanzierung durch die Mietzahlungen
- Herrichtung des neuen Foyers der VHS mit Empfangsbereich, Beratungsräumen und Büros durch die Stadt Hilden entsprechend Planung Büro Schöpf (Anlage 3)

Kosten:

In einer ersten Kostenschätzung des Büros Schöpf und Partner, die vor zwei Jahren im Auftrag der VHS erarbeitet wurde, wurden die Ausbaukosten für den Umbau der kompletten ehemaligen Bank-Filiale mit ca. 1,2 Mio Euro brutto inkl. Planung angegeben.

Unter der Voraussetzung, dass der Ausbau komplett durch die Stadt Hilden erfolgt, die Ausbaukosten komplett durch die Stadt Hilden getragen werden und die Unterhaltung des Mietobjektes komplett durch die Stadt Hilden erfolgt, hatte der Vermieter einen Mietpreis von ca. 9,00 Euro / m² kalt in Aussicht gestellt.

Nach Verhandlung und Definition der Schnittstellen haben sich die Leistungen, die durch die Stadt Hilden zu erbringen sind, um ca. 700.000 Euro brutto auf 500.000 Euro reduziert. Der durch den Vermieter angebotene Mietzins erhöhte sich demgegenüber von ca. 9,00 Euro / m² auf ca. 18,50 Euro / m². Dieses Angebot ist aber noch nicht zu Ende verhandelt.

Finanziell wirken sich die baulichen Maßnahmen zur Gestaltung der neuen Räumlichkeiten somit auf 2 Ebenen aus.

1. Anpassung der Verbandsumlage der VHS auch aufgrund der Änderungen in der Mietvertragsstruktur

Die mittelfristige Haushaltsplanung, die seitens der VHS mit den Kämmereien der Trägerkommunen abgestimmt wurde, sieht folgende Entwicklung vor:

2017-2026:	827.000 €
2027:	950.000 €
2028:	1.000.000 €

Die zweistufige Erhöhung berücksichtigt die konkreten Umzugspläne Mitte 2027. Mit der Steigerung der Umlage geht die VHS zum einen auf die gestiegenen Kosten für Personal ein, aber auch auf den anstehenden Umzug in Hilden. Für diesen wurde ab Mitte 2027 eine Steigerung der Umlage i.H.v. 100.000 € / Jahr eingeplant.

2. Steigerung des Unterhaltungsbudgets des Dezernates IV in 2026 und 2027

Für die Umsetzung des mit der VHS abgestimmten Entwurfs laut Anlage 3 hat das beauftragte Ingenieurbüro eine Kostenberechnung vorgelegt, die dieser Sitzungsvorlage als Anlage 4 beigelegt ist. Laut Kostenberechnung ist von Bruttobaukosten in Höhe von 400.000 Euro zzgl. Planungs- und Gutachterkosten auszugehen. Diese Ausbaukosten sind nicht investiv, weil das Objekt gemietet wird. Das Unterhaltungsbudget deckt aber nur die Kosten in städtischen Liegenschaften, so dass für den notwendigen Ausbau (inkl. Planungs- und Gutachterkosten) für die Jahre 2026 und 2027 jeweils 250.000 Euro zur Verfügung zu stellen ist. Dies sollte im Haushalt 2026 und 2027 im Unterhaltungsbudget des Amtes für Gebäudewirtschaft etatisiert werden.

gez.
In Vertretung

Sönke Eichner
Erster Beigeordneter

Klimarelevanz:
keine

Inklusionsrelevanz:
Der neue Standort der VHS ist barrierefrei zu erreichen

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	011301 011302	Gebäudeunterhaltung Bewirtschaftung
Investitions-Nr./ -bezeichnung:		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	x (hier ankreuzen)
		freiwillige Leistung
		(hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende zusätzliche Ansätze:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2026	0113010010	521110	Aufwendungen f. Unterhaltung d. Gebäude	+ 250.000
2027	0113010010	521110	Aufwendungen f. Unterhaltung d. Gebäude	+ 250.000
2027	0113020030	441100	Mieten und Pachten, Erbbauszinsen	+ 69.600 *
2027	0113020030	542220	Mieten für Immobilien	+ 69.600 *
ab 2028	0113020030	441100	Mieten und Pachten, Erbbauszinsen	+ 139.200 *
ab 2028	0113020030	542220	Mieten für Immobilien	+ 139.200 *

* auf Basis des unverhandelten Mietangebotes

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein x (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein x (hier ankreuzen)
Finanzierung/Vermerk Kämmerer		
Die o. g. zusätzlichen Ansätze sind im Haushaltsplanentwurf 2026 enthalten.		

Weiterbildung im Herzen der Stadt - Umsiedlung der Volkshochschule Hilden-Haas

Identitätsstiftung durch Treffpunkte

Die Identität von urbanen Räumen entsteht in ihrem Zentrum. Dies gilt auch und besonders 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 Geschäftsstelle der Volkshochschule nach einem *Umzug in die Innenstadt* eine einladende Umgebung bieten, die diesen Bedürfnissen gerecht wird. Außergewöhnlich geeignet hierfür sind die derzeit leerstehenden Räumlichkeiten am Nove-Mesto-Platz 3C, die angemietet werden könnten.

Durch die enge *Nachbarschaft zur Stadtbibliothek* 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, Ausstellungen 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.

Inklusiver Ort der Begegnung

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, *inklusive Raums* würden alle Bürgerinnen und Bürger 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 Itter gelegenen Teils der



Nove-Mesto-Platz 3C Ecke Berliner Straße 1

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 es 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 Stadtbibliothek 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



Helle Räume mit Potenzial

Innenhof hin) ist keine dauerhafte Alternative. Es besteht die Möglichkeit, diesen untergenutzten *Innenstadtstandort anzumieten und durch den Umzug der Volkshochschule eine neue Bedeutung* zu verschaffen.

Hier kann die Geschäftsstelle der Volkshochschule Hilden-Haas einen neuen zentralen Standort gewinnen. 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.

Weiterbildung und Integration

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 Stadtbibliothek 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 Stadtbibliothek etablierten „Dritten Ort“ zu stärken.

Praktische Nutzbarkeit

Auch von der *praktischen Nutzbarkeit* her bietet der Standort Nove-Mesto-Platz 3C für eine VHS-Geschäftsstelle und die möglichen Schulungsräume 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 kommen die *räumliche Nähe zu Rathaus, Alter Markt und Fußgängerzone, Lux-Kino, Stadthalle, „Altem Helmholtz“ und Wilhelm-Fabry-Museum.*

Städtebauliche Innenstadtentwicklung

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 Hilden-Haas ihren Bildungsauftrag weiterhin ausführen kann. Und dies in gut erreichbaren, modernen Räumlichkeiten.

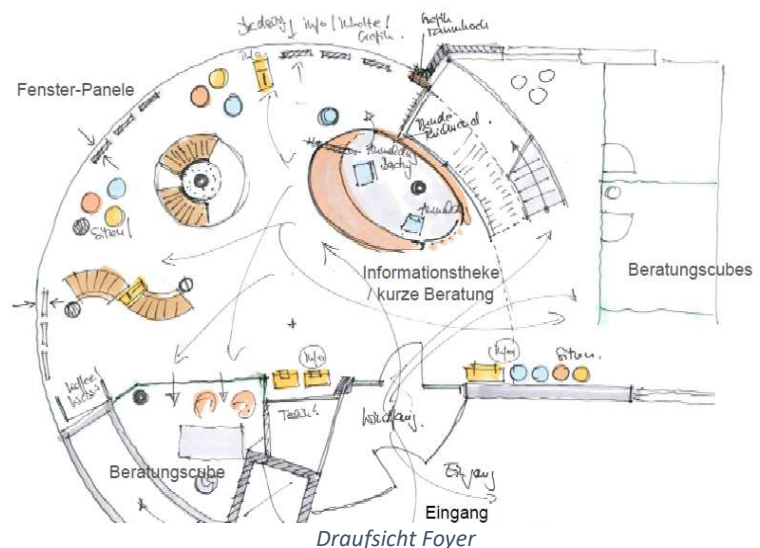
Für die Stadt Hilden ergibt sich die *Aufwertung und Belebung* eines bisher leerstehenden Gebäudeteils durch eine hochwertige kulturelle Nutzung, die sich mit anderen Nutzungen vor Ort ergänzt. Insgesamt wird der Kulturstandort Hilden gestärkt.

Zwischenfazit

Mit der Umsiedlung der Geschäftsstelle des vhs-Zweckverbands Hilden-Haas und einiger Schulungsräume 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 präsent, offen und transparent* in das städtische Leben eingebunden werden. Zusammen mit der benachbarten Stadtbibliothek 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 Stadtbibliothek etablierte „Dritte Ort“ nachhaltig weiterentwickelt.

Planungsskizzen

Ein derart städtebaulich anspruchsvoller Ort erfordert eine sorgfältige Planung mit hoher Qualität. Deshalb wurde durch die VHS ein spezialisiertes Wuppertaler Büro beauftragt, in einem ersten Schritt ein Konzept zu entwickeln, wie die Räumlichkeiten gestaltet werden könnten. Dabei sollen transparente und offene Räume ohne Hemmschwellen entstehen. Das *große helle Foyer* kann auf einer flexiblen Fläche gleichzeitig den Funktionen Treffpunkt, Information, Beratung, Austausch, Anmeldung, Schulung und Integration dienen. In diesem Zentrum können auch Lesungen oder Ausstellungen in einem *repräsentativen Umfeld* realisiert werden. Die Nutzung kann weiterhin mit Integrations- und Seniorenangeboten, Firmenschulungen, Workshops und Vorträgen verdichtet werden.



Dazu wurde gemeinsam mit der VHS ein Maßnahmenpaket geschnürt, das im Wesentlichen folgende Maßnahmen auf einer Gesamtfläche von 600 m² verteilt auf 2 Etagen vorsieht:

- Rückbau Innenausbau / Haustechnik
- Erneuerung der gesamten Haustechnik Heizung / Lüftung / Sanitär
- Erneuerung der gesamten Elektrik und Beleuchtung
- energetische Betrachtung: Fensterqualität / Wärmedämmung
- Verschattung außen
- Brandschutzkonzept für die neue Nutzung
- Innenausbau mit Boden, Wand, Decke,
- Ausbau gemäß neuem Nutzungskonzept mit Möblierung, Grafik, Medientechnik



Lebendiger 3. Ort

So entsteht ein *offenes inklusives Bildungsforum* mit repräsentativem und multifunktionalem Foyer, an das moderne digitale Schulungsräume sowie die Verwaltungsfunktionen der Hauptgeschäftsstelle der VHS angebunden sind.



Bildung und Kultur - inklusiv und bunt

Materialien

Aufgrund der exponierten städtebaulichen Lage und dem anspruchsvollen Konzept muss auch die Gestaltung und Ausstattung der Räume von einem hohen Anspruch geprägt sein. Das Ausstattungskonzept der Innenarchitekten sieht deshalb die Nutzung von *nachhaltigen und langlebigen Materialien* mit einem hohen Qualitätsstandard vor.



halbautomatische Trennwand

Die verglasten Metallrahmentüren nehmen die offene und transparente Raumgestaltung auf. Akustiksegel sorgen im schalltechnisch anspruchsvollen Foyer sowie in den Schulungsräumen für eine angenehme Akustik. Neben Trockenbauwänden und halbautomatischen Trennwandanlagen werden Räume teilweise mit Glaswänden abgetrennt um die offene, helle und flexible Raumaufteilung zu unterstreichen.

Moderne Beleuchtungskörper in verschiedenen Ausführungen sorgen für eine funktionale und in Verbindung mit den Akustikseglern harmonische Beleuchtung.

Die Böden in den stark frequentierten Bereichen sollen mit *hochbelastbarem Museumsterrazzo* ausgestattet werden. Dieser Belag wird möglichst ohne Fugen und Kanten eingebaut. Durch die fugenlose Oberfläche lässt sich der Belag leicht reinigen und pflegen.



Rundleuchten mit Akustikseglern

Umsetzung und vertragliche Gestaltung

Die derzeit leerstehenden Räume befinden sich im Eigentum der Vonovia. In den Vorgesprächen mit der VHS hat die Vonovia eine Kaltmiete in Höhe von 9 Euro/m² signalisiert. Dabei wird vorausgesetzt,



Ansicht Glasfassade

dass die Haustechnik (insbesondere Heizung, Lüftung, Elektrik) durch die Vonovia an die Bedürfnisse der VHS angepasst wird. Der Ausbau der Räume mit Böden, Wänden und Decken sowie die Ausstattung mit Leuchten und Einrichtungsgegenständen erfolgt durch den Mieter. Entsprechend sind die Instandhaltungslasten verteilt. Ein *langfristiger Mietvertrag* mit der Option einer Verlängerung durch den Mieter stellt sicher, dass sich die Herstellungskosten über die Laufzeit des Vertrages amortisieren können.

Herstellungskosten

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgte in dieser frühen Planungsphase anhand der Flächenberechnung und anhand des ausgewählten hohen Qualitätsniveau. Danach ist von Herstellungskosten in Höhe von *ca. 1 Mio Euro netto* auszugehen. Die Kosten wurden durch das von der VHS beauftragte Architekturbüro geschätzt und durch das Gebäudemanagement der Stadt plausibilisiert.

Laufende Kosten VHS Bestand Gerresheimer Str.

Fläche:	452 m ²
Kaltmiete:	14,34 Euro /m ²
Gesamtkosten:	77.806 Euro / Jahr

Laufende Kosten Stadt Bestand Gerresheimer Str.

Gesamtkosten:	58.850 / Jahr zzgl. Sach- und Personalaufwände Gebäudeunterhaltung
---------------	--

Prognostizierte laufende Kosten VHS Nove-Mesto-Platz

Fläche:	626 m ²
Kaltmiete:	14 /m ²
Gesamtkosten:	105.000 Euro / Jahr

Prognostizierte laufende Kosten Stadt Nove-Mesto-Platz

Kaltmiete:	68.000 Euro / Jahr
entgangene Miete	77.806 Euro / Jahr
Verzinsung Herstellungskosten (4%):	48.000 Euro / Jahr
Gesamtkosten:	193.806 Euro / Jahr

Fehlbeträge

Nove-Mesto-Platz VHS:	27.200 Euro / Jahr
Stadt Hilden:	88.806 Euro / Jahr

Mehrwert für die VHS

- Attraktivitätssteigerung durch zentralen und repräsentativen Standort
- Moderne Schulungsräume
- Zusätzliche Schulungsräume gegenüber Standort Gerresheimer Str.

Mehrwert für die Stadt Hilden

- Städtebauliche Aufwertung durch „3. Ort“
- Zusätzliche Räume am Standort Gerresheimer Str. zur Nutzung für Musikschule, Archiv (Auflösung Außenlager), Kunstlager (Auflösung Lager im Bürgerhaus) oder andere Nutzungen
- Zusätzliche attraktive Ausstellungsflächen (Kunstmeile Hilden, Kultur für alle!, Offene Kunsträume Hilden!) am Nove-Mesto-Platz auf der Achse Museum, Showroom Breloh, Bibliothek, Bürgerhaus
- Positive Wechselwirkung VHS / Bibliothek

Kostenrisiken / Kostenchancen

- Mietpreis Vonovia noch nicht ausverhandelt und ggf. noch abhängig von den Ausbaukosten
- Herstellungskosten sind noch variabel
- Einsparungen durch Qualitätsminderungen werden durch die Projektträger nicht empfohlen
- Mietpreis VHS muss noch ausverhandelt und bestätigt werden
- Neuverhandlung Miethöhe Gerresheimer Str. ist ausstehend. Hier könnte sich eine Anpassung der Miete ergeben

Anlage

Raumkonzept der VHS Hilden-Haan 2025

Inhalt

1.	Einleitung	S. 3
2.	Raumbedarf der VHS im Hinblick auf Kurse aus dem DAZ/DAF-Bereich und Schulabschlüsse	S. 4
	2.1 Grundlagen und Anforderungen im Bereich DAF/DAZ	S. 4
	2.2 Grundlagen und Anforderungen im Bereich Schulabschlüsse	S. 5
	2.3 Gemeinsame Grundlagen und Anforderungen/ virtueller Raumbedarf nach einem Auszug aus der THS	S. 6
3.	Darstellung des Szenarios „Umzug der Hauptgeschäftsstelle der VHS in das Objekt Nove-Mesto-Platz 3 bei teilweiser Weiternutzung des EG im WBZ“	S. 7
4.	Fazit und Ausblick	S. 9

1. Einleitung

Seit 2015 finden die Schulabschluss- und Berufsvorbereitungslehrgänge der VHS Hilden-Haan sowie ein Großteil der Integrationskurse in der damals auslaufenden und inzwischen abgewickelten Theodor-Heuss-Schule statt. Ein 2018 vorgelegtes Raumkonzept ging auf die unklare Zukunft der zur Verfügung stehenden Unterrichtsräume der VHS Hilden-Haan in den Räumen der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule ein. Das Konzept ging auf pädagogische, praktische und rechtliche Anforderungen im Hinblick auf den zukünftigen Raumbedarf, insbesondere für die Bereiche DAF/DAZ und Schulabschlüsse, ein. Schließlich ging das Konzept auf die Frage ein, wie groß der Raumbedarf nach einem Wegfall der Nutzungsmöglichkeit der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule ist. Dieser Bedarf wurde in Form eines „virtuellen Gebäude“ dargestellt und bildet den Abschluss des Konzeptes. Nach derzeitigem Stand hat sich am Raumbedarf im Vergleich zu 2018 nichts geändert.

Im Rahmen der Raumsuche ist ein interessantes Objekt für eine mögliche neue Unterbringung der Hauptgeschäftsstelle (derzeit im Weiterbildungszentrum Altes Helmholtz in der Gerresheimer Straße 20 in Hilden) in den Fokus gerückt. Das Objekt „Nove-Mesto-Platz 3c“ in Hilden böte der VHS die Möglichkeit, neben der Nutzung adäquater Seminar- und Büroräume als zentralerer Ort mit direkter Innenstadtanbindung neue und offene Lernformate zu entwerfen und anzubieten. Somit könnte die VHS noch präsenter, offener und transparenter in das städtische Leben eingebunden werden. Im Rahmen der 6. Verbandsversammlung am 26. Mai 2024 wurde ein Konzept des Architekturbüros Schöpf & Partner vorgestellt, in welchem ein möglicher Umbau des Objektes zu einem modernen Bildungszentrum skizziert wurde. Die Skizze erfuhr sowohl in der Stadt Hilden als auch in der VHS-Belegschaft und der Verbandsversammlung große Zustimmung.

Dieses nun vorliegende Konzept soll nun die beiden angestoßenen Prozesse ineinanderfließen lassen und sich ergebende Synergien aufzeigen. Dabei wird davon ausgegangen, dass die VHS sowohl Teile des Objektes Gerresheimer Straße 20 als auch des Objektes Nove-Mesto-Platz 3c nutzt, die ehemalige THS allerdings nicht weiter zur Verfügung steht. Durch das Konzept soll aufgezeigt werden, dass ein Bezug des Objektes Nove-Mesto-Platz 3c auch den entstehenden Raumbedarf der VHS nach einem Auszug aus der ehemaligen THS erheblich reduziert.

Stand jetzt:	WBZ	THS	
Konzept 2025:	Nove Mesto Platz 3c	WBZ	Restraumbedarf (virtuelles Gebäude)

2. Raumbedarf der VHS im Hinblick auf Kurse aus dem DAZ/DAF-Bereich und Schulabschlüsse

Zuwanderung und Integration sind heute die Herausforderungen für Zivilgesellschaft und Politik, denen sich auch die VHS Hilden-Haas in besonderer Verantwortung stellt. Die VHS leistet seit Jahrzehnten überaus erfolgreiche Integrationsarbeit, verfügt über qualifiziertes haupt- und nebenberufliches Personal, ist regional weitreichend vernetzt und längst auch Anlaufstelle für geflüchtete Menschen. Sie navigiert sich professionell durch Förderprogramme und Projektlandschaften, schöpft Fördermittel ab (insbesondere BAMF, Bundesagentur für Arbeit, Bezirksregierung, Kommunen etc.) und setzt diese in massiv gewachsenem Umfang in Maßnahmen zur Integration um.

Die VHS ist damit zu einer entscheidend wichtigen Adresse geworden, wenn es um die zur Integration notwendigen Bildungsbedarfe vieler Erwachsener und gleichzeitig der Aufnahmegesellschaft geht.

Zur Durchführung von Kursen und Maßnahmen für Zuwanderer werden entsprechend ständig und voraussichtlich auch in den nächsten Semestern eine gleichbleibend hohe Anzahl von Räumen benötigt. Gleichzeitig stellt auch das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) als Auftraggeber Anforderungen an die Räumlichkeiten für die von uns durchgeführten Kurse. Auch im Rahmen der Durchführung von Schulabschlüssen ist die VHS Hilden-Haas seit Jahren ein verlässlicher und wichtiger Ansprechpartner und bietet vielfältige Möglichkeiten, einen Schulabschluss nachzuholen.

Im Folgenden geht das Konzept auf spezifische und in einem zweiten Schritt auf die gemeinsamen Raumbedarfe dieser beiden wichtigen Säulen der öffentlich geförderten Weiterbildung ein.

2.1 Grundlagen und Anforderungen im Bereich DAF/DAZ

Die durch das BAMF gestellten Anforderungen stellen für die Durchführung von Integrationskursen bei Nichterfüllung nicht in jedem Fall ein Ausschlusskriterium dar, insofern gibt es auch keine expliziten Vorgaben in der Integrationskursverordnung (IntV). Dennoch ist die Ausstattung der Unterrichtsräume und ihrer Umgebung von großer Bedeutung, wie aus dem Zulassungsantrag des BAMF zur Folgezulassung für Integrationskurse deutlich wird. Die Trägerzulassung kann durch das BAMF verweigert, für drei, vier oder maximal fünf Jahre erteilt werden. Inwieweit eine Zulassung erfolgt und für welchen Zeitraum diese gilt, hängt von der Erfüllung der im Folgenden beschriebenen Kriterien ab:

Es sollten für Integrationskurse Unterrichtsräume mit mindestens 20 Plätzen/je nach Kurs mit 25 Plätzen gestellt werden, für berufsbezogene Deutschsprachkurse sind Unterrichtsräume mit mindestens 15 Plätzen nötig. Zusätzlich sollten Räume für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit den Nutzungsarten Pausenraum, Bibliothek, Hausaufgabenraum und Leseraum gestellt werden. Die Ausstattung der Unterrichtsräume sollte laut §19 Abs. 2 Nr. 4

IntV eine multimediale Nutzung möglich machen, hierzu gehört eine Ausstattung mit einem Whiteboard mit Board-Markern oder digitalen Whiteboards, Overheadprojektor oder Visualizer, PC oder Notebook, Internetzugang (W-Lan), Beamer und einer Foto-/Videokamera. Als zusätzliche unterstützende Ausstattung für Lehrkräfte sind ein frei verfügbares Kopiergerät sowie das Vorhandensein von Lehrwerken (Lehrerbibliothek) genannt.

Die Folgezulassung und ihre Dauer für einen Träger erfolgt in anhand folgender Skala

- 3 Jahre: mindestens 9 oder 10 von 12 Bewertungskriterien gemäß "Bewertungskatalog für den Folgeantrag" erfüllt,
- 4 Jahre: mindestens 11 von 12 Bewertungskriterien gemäß "Bewertungskatalog für den Folgeantrag" erfüllt,
- 5 Jahre: mindestens 11 von 12 Bewertungskriterien gemäß "Bewertungskatalog für den Folgeantrag" sowie alle Bonuskriterien gemäß "Bonussystem Folgezulassung" erfüllt,
- Positive Gesamtbewertung des Trägers unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus vorangegangenen Zulassungszeiträumen

Da auch durch die derzeitig genutzten Unterrichtsräume der VHS Hilden-Haan nicht alle Kriterien erfüllt wurden, erfolgte die ab dem Jahr 2022 erfolgte Zulassung für den Zeitraum von vier Jahren. Die Folgen einer Verschlechterung der Raumsituation gegenüber dem Ist-Zustand in Bezug auf die Zusammenarbeit mit dem BAMF sind schwer abzuschätzen.

2.2 Grundlagen und Anforderungen im Bereich Schulabschlüsse

Je nach Lehrgangsform und Semester benötigt die VHS drei Räume parallel für die Schulabschluss-Lehrgänge - andernfalls ist eine Gruppenteilung in Kunst/EDV sowie insbesondere die Durchführung des 18-monatigen FOR-Lehrganges nicht möglich. Hinzu kommt der EDV-Raum (mit derzeit 15 Plätzen), der mittlerweile vorausgesetzt wird. Die Räume müssen "den allgemeinen Anforderungen an Schulräume" genügen. Das impliziert ca. 50-60 m² Grundfläche sowie eine Fensterfront, ausreichende Raumhöhe und auch in Bezug auf andere Kriterien die gleichen Voraussetzungen wie bei üblichen Klassenräumen.

Die Organisation des Unterrichts in den Schulabschlusskursen lebt von einem inhaltlich-didaktischem Austausch der Lehrkräfte untereinander. Insbesondere die Arbeit mit einer nicht schul- und lernaffinen Klientel erfordert die dringende Notwendigkeit des kollegialen Austauschs im Lehrerkollegium. Verstärkt wird diese Notwendigkeit durch die sinnvolle und notwendige Anwesenheit des pädagogischen Fachpersonals der VHS, die in Konfliktsituationen ohne zeitliche Verzögerung und sehr flexibel angemessen reagieren kann. Praktisch findet insbesondere hier zudem ein ständiger lehrplanabhängiger Raumwechsel der Schüler/innen und Lehrkräfte statt. Aus arbeitsrechtlicher Perspektive ist hierbei die Selbstorganisation der Lehrkräfte im Rahmen der Lehrplangestaltung nicht

nur geboten, sondern unabdingbar, um sich nicht dem Vorwurf der Einrichtung scheinselbstständiger Beschäftigungsverhältnisse auszusetzen. Zentrale Merkmale von Scheinselbstständigkeit sind nach dem BGB die Eingliederung in eine fremde Arbeitsorganisation und die Weisungsgebundenheit der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, also hier der Lehrkräfte.

2.3 Gemeinsame Grundlagen und Anforderungen/virtueller Raumbedarf nach einem Auszug aus der THS

Sowohl für Schulabschlusskurse als auch für die durch das BAMF geförderten Kurse im DAF/DAZ-Bereich ist es wichtig, dass die Aktenführung entweder am Unterrichtsort selbst, oder an einer zentralen Stelle in der Nähe des Unterrichtsortes vorgenommen wird. Diese Voraussetzung ist auf die Möglichkeit der Zuschussgeber zurückzuführen, unangekündigte Prüfungen vor Ort zur Sicherung der Qualität bei den Trägern durchzuführen. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der VHS bietet sich so außerdem die Chance, Lücken oder Fehler im Zusammenhang mit den Abrechnungsformalitäten „auf dem kurzen Weg“ zu beheben. Folgende Grafik stellt den derzeitigen Raumbedarf (gemäß des Konzeptes 2018) im Falle eines Wegfalls der THS in einem virtuellen Gebäude dar:

	Montag						Dienstag						Mittwoch					
	9.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00	15.00 – 17.00	17.00 – 19.00	19.00 – 21.00	9.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00	15.00 – 17.00	17.00 – 19.00	19.00 – 21.00	9.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00	15.00 – 17.00	17.00 – 19.00	19.00 – 21.00
R1	Hauptschulabschluss			Mittlerer Schulabschluss			Hauptschulabschluss			Mittlerer Schulabschluss			Hauptschulabschluss			Mittlerer Schulabschluss		
R2	Haupt-, und Mittlerer Schulabschluss						Haupt-, und Mittlerer Schulabschluss						Haupt-, und Mittlerer Schulabschluss					
R3	Mittlerer Schulabschluss						Mittlerer Schulabschluss						Mittlerer Schulabschluss					
R4	IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse	
R5	IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse	
R6	IK-Kurse						IK-Kurse						IK-Kurse					
R7	IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse	
R8	Durchgängige Nutzung als Multimedia-, Prüfungs- oder Gruppenraum																	
	Donnerstag						Freitag						Samstag					
	9.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00	15.00 – 17.00	17.00 – 19.00	19.00 – 21.00	9.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00	15.00 – 17.00	17.00 – 19.00	19.00 – 21.00	9.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00	15.00 – 17.00	17.00 – 19.00	19.00 – 21.00
R1	Hauptschulabschluss			Mittlerer Schulabschluss			Hauptschulabschluss											
R2	Haupt-, und Mittlerer Schulabschluss						Haupt-, und Mittlerer Schulabschluss											
R3	Mittlerer Schulabschluss						Mittlerer Schulabschluss											
R4	IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse													
R5	IK-Kurse		IK-Kurse		IK-Kurse													
R6	IK-Kurse																	

R7	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse											
R8	Durchgängige Nutzung als Multimedia-, Prüfungs- oder Gruppenraum													

Die Darstellung des virtuellen Gebäudes umfasst lediglich den Bedarf an Seminar-, bzw. Kursräumen. Neben diesen ist es notwendig, dass ein Lehrerzimmer/Besprechungsraum, ein Sozialraum (Teeküche) sowie mindestens 2-3 Büros zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Raumkonzeptes 2018 müssten diese Räume noch hinzugerechnet werden. Im Folgenden wird

3. Darstellung des Szenarios „Umzug der Hauptgeschäftsstelle der VHS in das Objekt Nove-Mesto-Platz 3 bei teilweiser Weiternutzung des EG im WBZ“

Wie in der Einleitung beschrieben, umfasst das vorliegende Konzept ein neues Szenario. Neben dem Objekt Nove-Mesto-Platz 3 belegt die VHS weiterhin Teile des EG sowie den EDV-Raum im UG des „Alten Helmholtz“.

Mit insgesamt drei Räumen in der Größe 50-56 m² und einem kleineren eingeschränkt nutzbaren Raum besäße die neue Hauptgeschäftsstelle insgesamt einen „großen“ Raum mehr, als die derzeitige Hauptgeschäftsstelle im „Alten Helmholtz“. Da die Integrationskurse im Auftrag des BAMF nicht alle zwangsläufig im gleichen Gebäude stattfinden müssen, wäre es möglich, 2 Vormittagskurse statt einem (Stand jetzt) in der dann neuen Hauptgeschäftsstelle stattfinden zu lassen. Hierdurch würde sich der Bedarf im Fachbereich „Sprachen“ von 5 auf 4 Räume reduzieren. Da die Räume in der Hauptgeschäftsstelle in den Abendstunden für das freie Programm gebraucht werden, müsste und könnte für die Abendkurse im Bereich DAF/DAZ auf das „Alte Helmholtz“ ausgewichen werden.

Gleichzeitig wird aus der Grafik in Punkt 2.3 deutlich, dass sich der Bedarf des Unterrichts im FB Schulabschlüsse mit dem nach einem Auszug der Hauptgeschäftsstelle aus dem „Alten Helmholtz“ dort freiwerdenden Raum deckt. Ob der EDV-Raum im Untergeschoss trotz fehlender Fenster den Anforderungen des Landes entspricht, müsste geprüft werden. Sollte eine Nutzung möglich sein, könnte der vollständige Bereich „Schulabschlüsse“, inklusive Lehrerzimmer und Büros für festes Personal, im EG des „Alten Helmholtz“ untergebracht werden. Der Bedarf an Büros insgesamt würde in diesem Gebäude sinken, so dass insgesamt voraussichtlich ein Büroraum frei würden und anderweitig genutzt werden könnten.

Vor dem Hintergrund der in der Regel nicht einfachen und komplikationsfreien bisherigen Schullaufbahnen der Schülerinnen und Schüler, die in diesen Kursen ihren Hauptschul- bzw. den mittleren Schulabschluss nachholen, sollten diese Schulungsräume nicht im näheren Umfeld von aktiv genutzten Schulgebäuden angesiedelt werden.

Folgende Grafik zeigt die Belegung nach allen beschriebenen Umzügen:

	Montag						Dienstag						Mittwoch					
	9.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00	15.00 – 17.00	17.00 – 19.00	19.00 – 21.00	9.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00	15.00 – 17.00	17.00 – 19.00	19.00 – 21.00	9.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00	15.00 – 17.00	17.00 – 19.00	19.00 – 21.00
Gebäude Nove-Mesto-Platz 3c																		
Raum 1	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	Freies Angebot	Freies Angebot	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	Freies Angebot	Freies Angebot	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	Freies Angebot	Freies Angebot
Raum 2	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	Freies Angebot	Freies Angebot	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	Freies Angebot	Freies Angebot	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	Freies Angebot	Freies Angebot
Raum 3	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot
Raum 4	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot
Weiterbildungszentrum „Altes Helmholtz“																		
E01	Hauptschulabschluss			IK-Kurse			Hauptschulabschluss			IK-Kurse			Hauptschulabschluss			IK-Kurse		
E03	Haupt- , Mittlerer Schulabschluss						Haupt- , Mittlerer Schulabschluss						Haupt- , Mittlerer Schulabschluss					
E06	Mittlerer Schulabschluss			Mittlerer Schulabschluss			Mittlerer Schulabschluss			Mittlerer Schulabschluss			Mittlerer Schulabschluss			Mittlerer Schulabschluss		
EDV	Haupt- , Mittlerer Schulabschluss																	

	Donnerstag						Freitag						Samstag					
	9.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00	15.00 – 17.00	17.00 – 19.00	19.00 – 21.00	9.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00	15.00 – 17.00	17.00 – 19.00	19.00 – 21.00	9.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 15.00	15.00 – 17.00	17.00 – 19.00	19.00 – 21.00
Gebäude Nove-Mesto-Platz 3c																		
Raum 1	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	Freies Angebot	Freies Angebot	IK-Kurse	IK-Kurse	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot
Raum 2	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	IK-Kurse	Freies Angebot	Freies Angebot	IK-Kurse	IK-Kurse	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot
Raum 3	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot
Raum 4	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot	Freies Angebot
Weiterbildungszentrum „Altes Helmholtz“																		

E01	Hauptschulabschluss	IK-Kurse	Hauptschulabschluss								
E03	Haupt-, Mittlerer Schulabschluss		Haupt-, Mittlerer Schulabschluss								
E06	Mittlerer Schulabschluss	Mittlerer Schulabschluss	Mittlerer Schulabschluss								
EDV	Haupt-, Mittlerer Schulabschluss										

4. Fazit und Ausblick

Das in diesem Konzept dargestellte Modell geht gleichzeitig von einem Umzug der VHS-Hauptgeschäftsstelle in das Objekt Nove-Mesto-Platz 3c und, entgegen bisheriger Planungen, von einer fortgesetzten Nutzung des EG und ggfs. des UG im „Alten Helmholtz“ aus. Hierdurch werden nun zwei Ziele parallel verfolgt: Zum einen bietet die potenzielle neue Geschäftsstelle, wie bereits beschrieben, die Vorteile eines zentralen „dritten Ortes“, zum anderen verringert sich der unter 2.3 dargestellte Raumbedarf nach einem potenziellen Auszug der VHS aus der THS von 8 auf derzeit 4 Kursräume. Hierdurch wird die Suche nach einem Ersatzobjekt für die derzeitige Belegung der ehemaligen THS enorm erleichtert. Unter Umständen ist keine Anmietung bei Dritten in einem eigenen Gebäude mehr nötig, um Schulräume für die 4 Integrationskurse zu nutzen.

Deshalb wurde geprüft, ob diese Schulräume in den bereits bestehenden Raumbestand der Stadt Hilden integriert werden können:

Als Lösung für die Beschulung der Integrationskurse bietet sich die Nutzung des 2014 errichteten Musikpavillons am Helmholtz Gymnasium (HGH) an. Im Gutachten der Firma Dr. Garbe, Lexis & von Berlepsch „Schulentwicklungsplanung für den Primar- und Sekundarbereich (Schuljahre 2022/2023 - 2027/2028)“ wird das Gebäude als entbehrlich für den Schulbetrieb im betrachteten Zeitraum beschrieben. Dies wird aus der abgebildeten Tabelle aus dem Gutachten zur Schulentwicklungsplanung deutlich. Insgesamt verfügt das HGH derzeit im Saldo über Flächen, die das Soll um ca. 500 m² übersteigen. Durch die Nutzung des Gebäudebestandes für die Integrationskurse entstehen somit keine zusätzlichen externen Kosten für die Schulungsräume. Die Nutzung des städtischen Gebäudebestandes wird durch Flexibilität optimiert. Je nach Entwicklung von Schülerzahlen und/oder Integrationskursen kann mittelfristig eine Überprüfung der Belegung der Räume stattfinden.

Helmholtz Gymnasium	IST 2022/23	SOLL 2027/28	Differenz	Mind. m ²
Klassenräume	20+16 (OZ)	27	9	540
Kursräume	8	7	1	46,77
Gruppenräume	3+1 (Musikp.+OZ)	0	4	131,8
Inklusionsräume (0.02)	1	1	0	0
Mehrzweckräume	0	1	-1	-60
Fachräume	14	13	1	
<i>NW</i>	8	8	0	
<i>musisch</i>	4	4	0	
<i>technisch</i>	1	0	1	74,81
PC-Raum	2	0	2	177,37
Ganztag	318 m ² + x ¹⁴	720		-401
<i>LZ</i>	190,17+23,94 (OZ) m ² 138,75 + LuL-Arbeit			
<i>Sport</i>	Ca. 5 ÜE	5 ÜE	0	
Saldo				509,75 m ²

Räume HGH [Quelle Schulentwicklungsplan]

Demnach ergeben sich nunmehr zwei Varianten, die sich durch die zugrundeliegenden Raumkonzepte unterscheiden:

Variante 1 basiert dabei auf dem ursprünglichen Konzept mit Verbleib der VHS im WBZ und Anmietung von Ersatzräumen aufgrund des absehbaren Entfalls der Nutzung der ehemaligen THS an der Furtwänglerstr.. Dabei wird der derzeit zu zahlende - und noch mit der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH neu zu verhandelnde - Mietzins für das WBZ sowie ein geschätzter Mietzins in Höhe von 15 Euro / qm für Ersatzräume angenommen (Warmmiete inkl. der Nebenkosten für z.B. Reinigung). Es ist zu bedenken, dass Ersatzräume für die ehemalige THS in einem möglichst optimalen Zuschnitt zunächst noch gefunden werden müssen und ggf. für eine Nutzung als Klassenräume zunächst noch ertüchtigt werden müssen.

Laufende Kosten VHS Bestand Gerresheimer Str.

Fläche: 452 m²
 Warmmiete: 20,02 Euro /m² (inkl. Reinigung)
 Gesamtkosten: 108.588 Euro / Jahr

Prognose laufende Kosten für den Ersatz der THS mit 8 Räumen (ca. 600 qm)

Fläche: 600 m²
 Warmmiete: 15 Euro /m² (inkl. Reinigung) zzgl. Umbaukosten

Gesamtkosten: 108.000 Euro / Jahr

Summe Variante 1: ca. 215.000 Euro/Jahr zzgl. Umbaukosten

Variante 2 basiert auf dem neuen Raumkonzept mit einer reduzierten Raumanzahl der vhs im WBZ mit den Schulklassen zur Erreichung des Hauptschul- bzw. des mittleren Schulabschlusses, einer neuen Geschäftsstelle mit Unterrichtsräumen am Nove-Mesto-Platz sowie der Nutzung des städtischen Bestandsgebäude „Musikpavillon“ am HGH. Dabei ist zu beachten, dass es die Kosten des Musikpavillons unabhängig von einer vhs-Nutzung von der Stadt Hilden zu tragen sind, da die Räume weiterhin vom HGH genutzt werden, wenn nicht eine andere, zum HGH passende Nutzung gefunden wird. Eine Nutzung des Musikpavillons außerhalb des Bereichs Bildung ist nicht sinnvoll, so dass eine anderweitige Vermarktung des Gebäudes ausscheidet. Die Musikpavillon sind als Bildungseinrichtung konzipiert und somit erfüllen sie bereits alle Anforderungen zur Nutzung als Klassenräume. Hier sind somit keine wesentlichen Umbaukosten zu berücksichtigen.

Prognose laufende Kosten VHS Nove-Mesto-Platz

Fläche: 626 m²

Warmmiete: 12,10 /m² (exkl. Reinigung)

Gesamtkosten: 90.895 Euro / Jahr

Verzinsung Herstellungskosten (2,9% nach GPA): 17.400 Euro / Jahr

Tilgung Herstellungskosten: 60.000 Euro / Jahr

Prognose laufende Kosten WBZ reduziert mit 4 Räumen (ca. 250 qm)

Fläche: 250 m²

Warmmiete: 20,02 Euro /m² (inkl. Reinigung)

Gesamtkosten: 60.000 Euro / Jahr

Zwischensumme Variante 2: ca. 227.000 Euro/Jahr

Prognose laufende Kosten Musikpavillon mit 4 Räumen (ca. 270 qm)

Fläche: 270 m²

Warmmiete: 15 Euro /m² (inkl. Reinigung)

Gesamtkosten: 50.000 Euro / Jahr

Summe Variante 2: ca. 277.000 Euro/Jahr

Auch unter Berücksichtigung der Unsicherheiten aufgrund der für das WBZ noch nicht ausgehandelten Mietverträge kann der Gegenüberstellung entnommen werden, dass die Variante 2 für die Stadt Hilden sinnvoll sein kann, wenn eine effizientere Raumnutzung umgesetzt werden soll und die sich ergebenden Synergien der Finanzierung der bestehenden Gebäudekosten ganz oder teilweise zwischen VHS und Stadt Hilden verteilt werden.

Gestaltung einer Bildungseinrichtung

Foyer der VHS Hilden-Haan, Nove-Mesto-Platz in
Hilden

Entwurf

10.10.25
Überarbeitung 21.10.25

**SCHÖPF +
PARTNER**
Architektur
InnenArchitektur



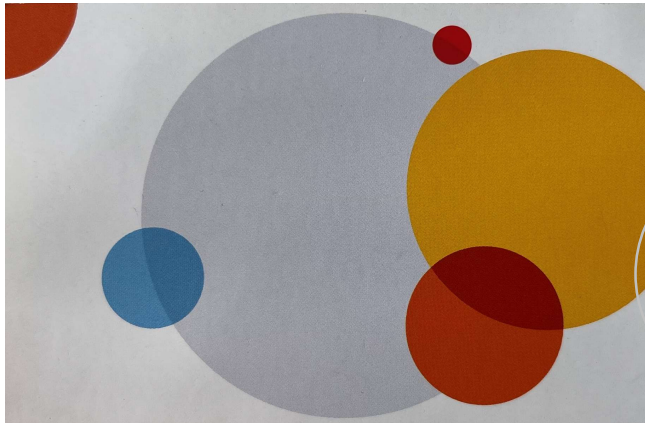


Foyer als Bildungsforum

- Schaffung eines offenen Bildungsforums
- Flexibilität der Fläche
- Vielfältige Nutzung der Foyerfläche:
Information, Anmeldung, Beratung, Treffpunkt, Austausch, Schulung,
Ausstellungen, Vorträge, workshops,
- Informationsmaterial analog und digital
- Offenheit und Transparenz - ohne Hemmschwelle
- Kaffeeautomat, Wasserspender

Arbeitsplätze

- Ein bis zwei Arbeitsplätze Infopoint / Foyer/ Kopierer, Information und Orientierung
- Drei Arbeitsplätze Beratung / Assistenz – Kundenkontakt / Anmeldung / Einstufung Sprachtests



vhs Volkshochschule
Hilden-Haas



WELTANSICHTEN



KUNST-VOLL



GESUNDES LEBEN



VERSTÄNDIGUNG



WEITERKOMMEN
BERUF & EDV



ZWEITE CHANCE



JUNGE VHS



AKTIV ÄLTER WERDEN



FRAUEN UND
MÄNNER

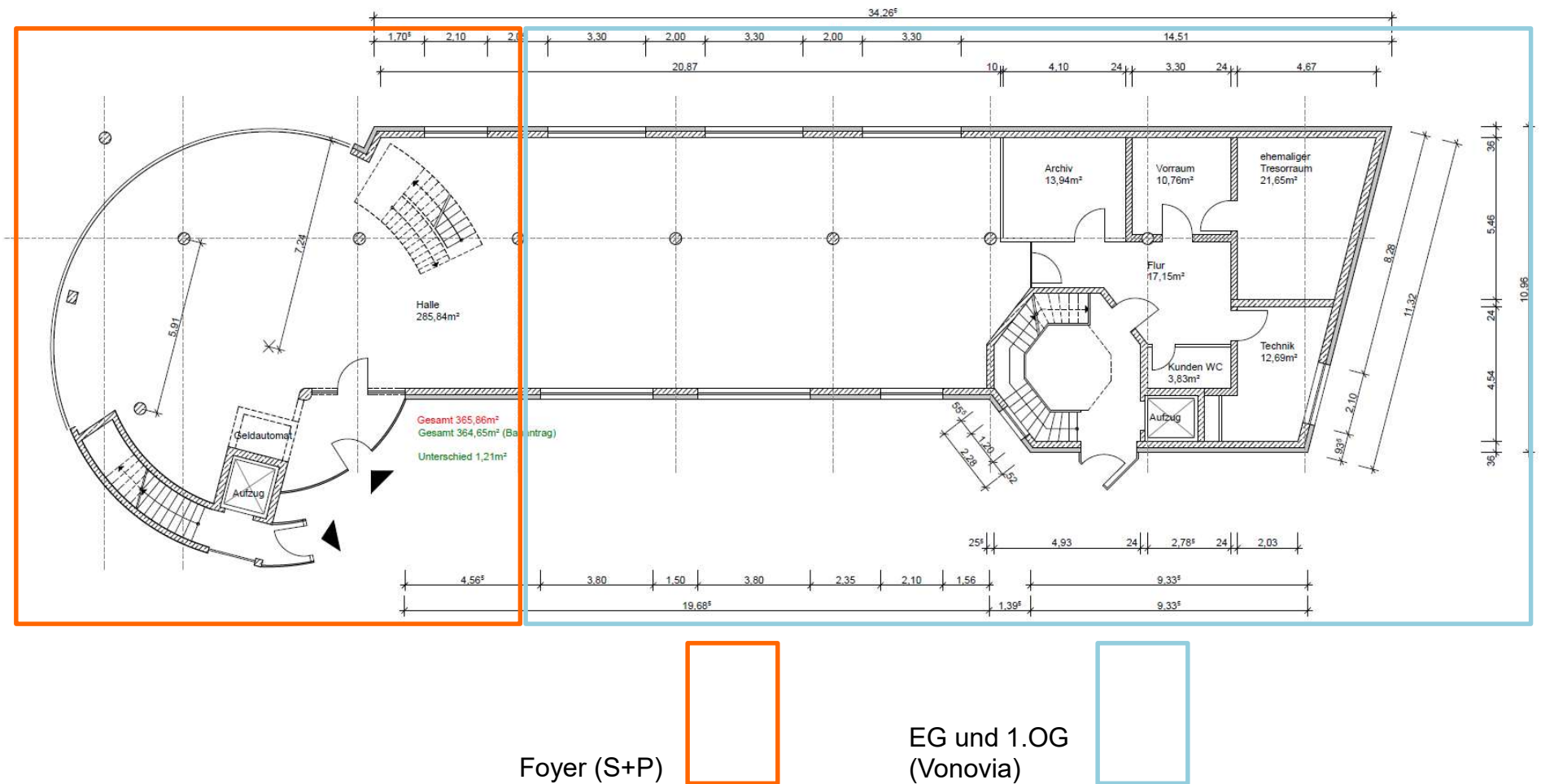


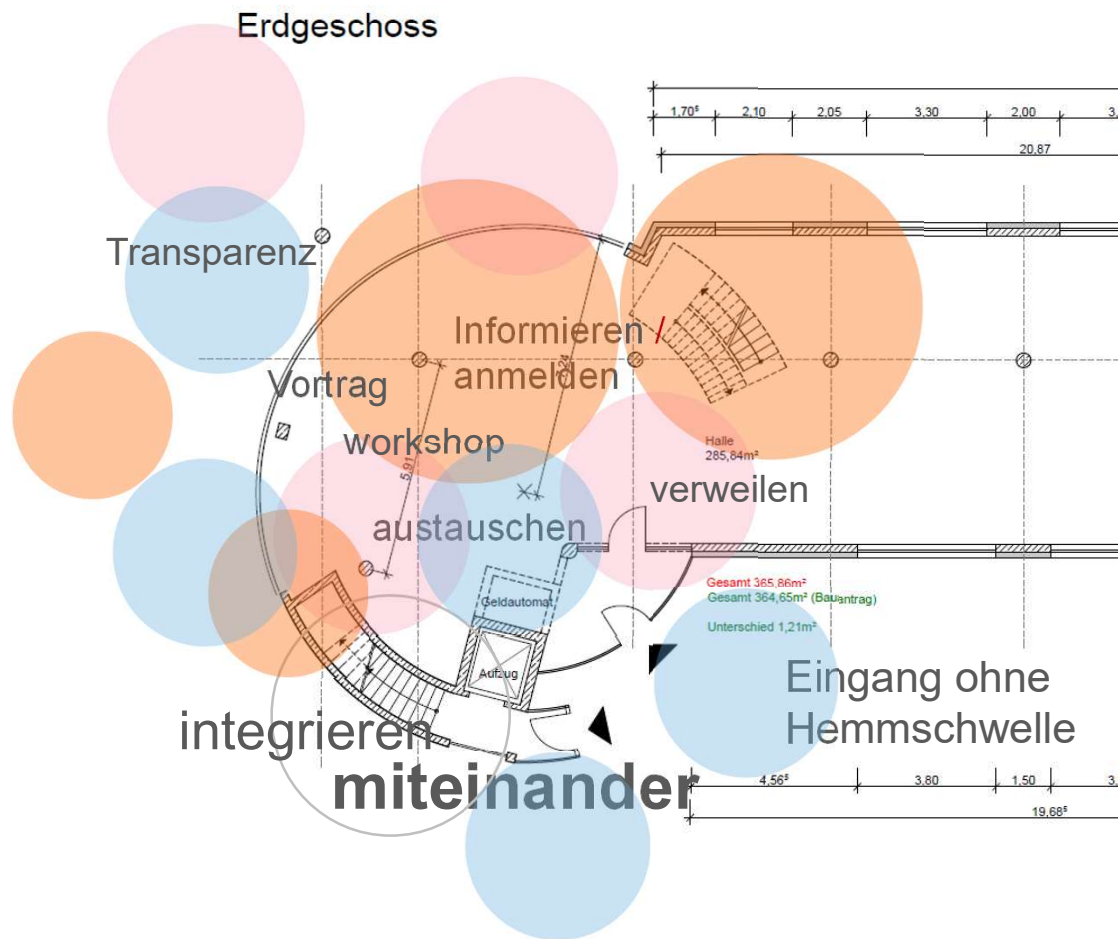
NEUE ANGEBOTE

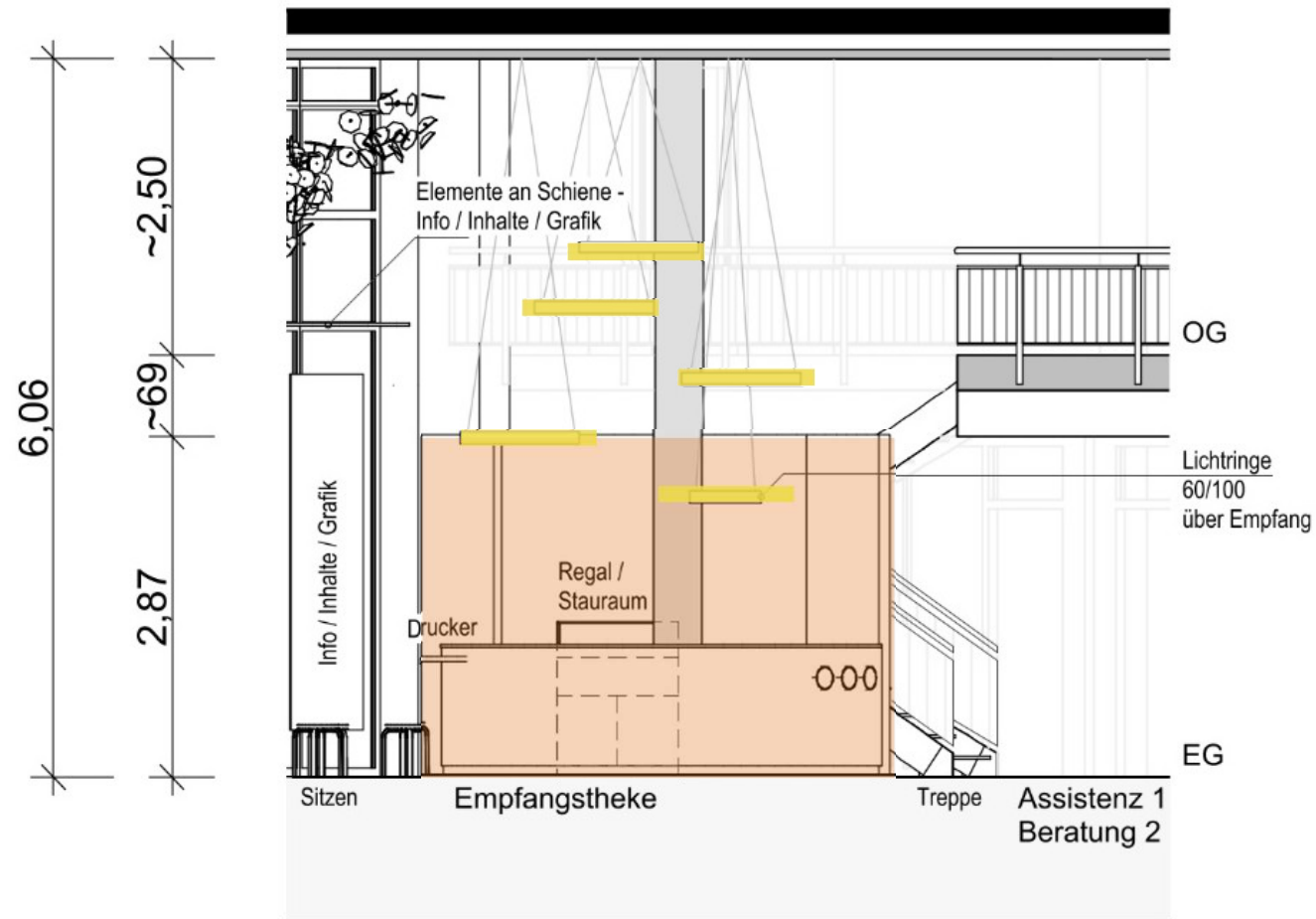
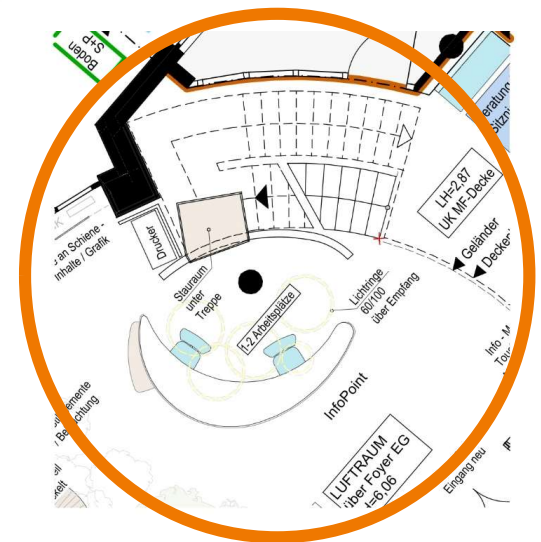


ONLINE-ANGEBOTE

Erdgeschoss





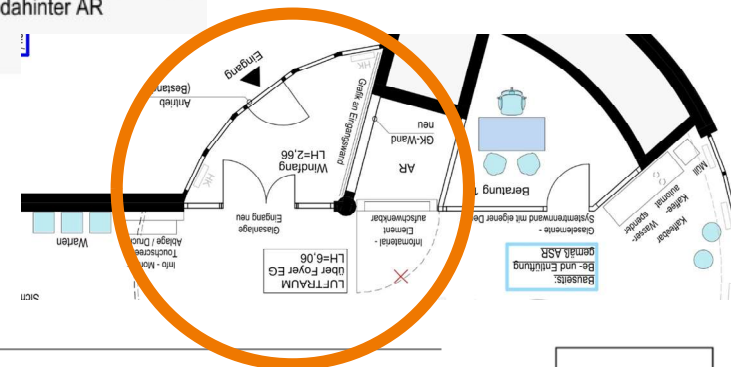


TEILGRUNDRISS EG - THEKE



Blick auf den Infopoint mit Wartezone





Innenansicht Eingang – Info – Warten

Seite 13

**SCHÖPF +
PARTNER**
Architektur
InnenArchitektur



WELTANSICHTEN



KUNST-VOLL



GESUNDES LEBEN



VERSTÄNDIGUNG



WEITERKOMMEN
BERUF & EDV



ZWEITE CHANCE



JUNGE VHS



AKTIV ÄLTER WERDEN



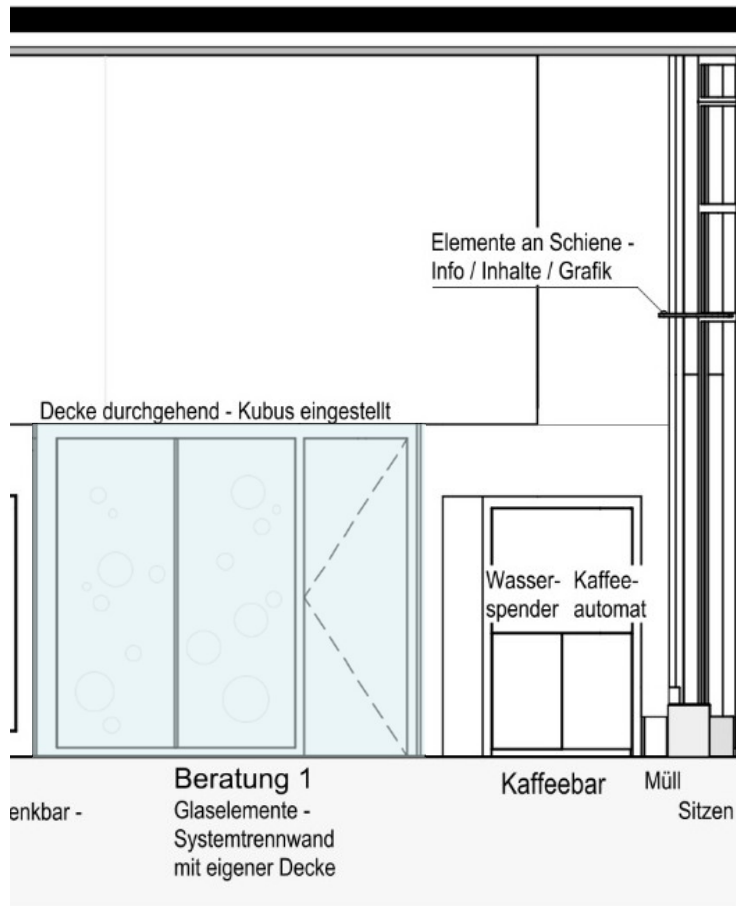
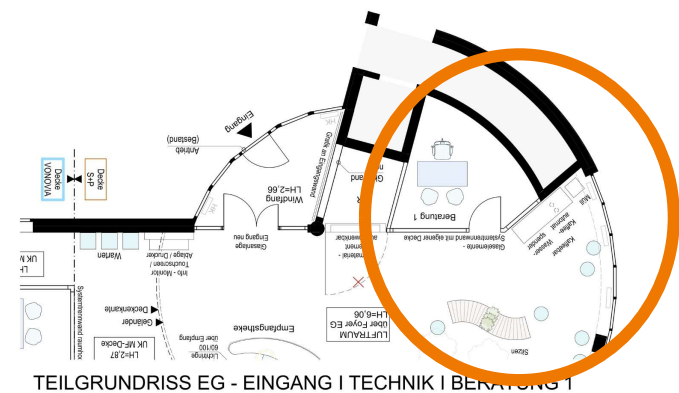
FRAUEN UND
MÄNNER



NEUE ANGEBOTE



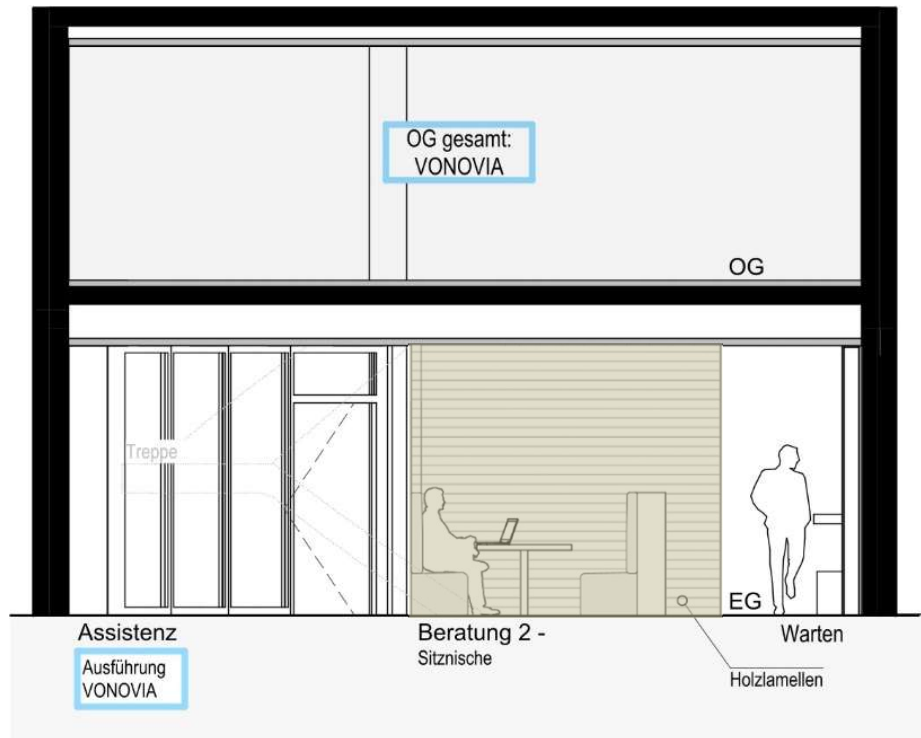
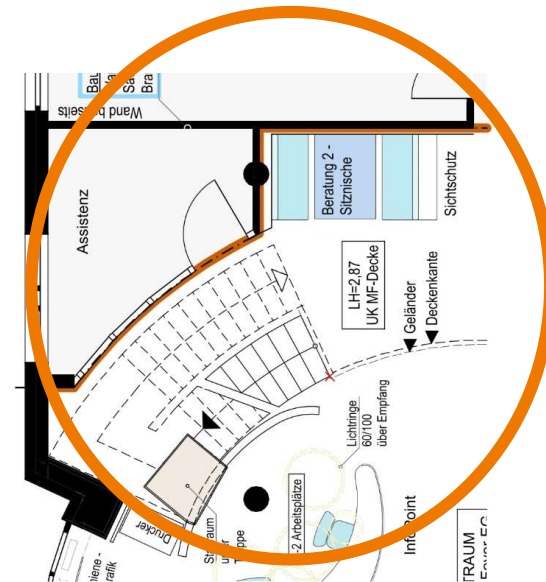
ONLINE-ANGEBOTE



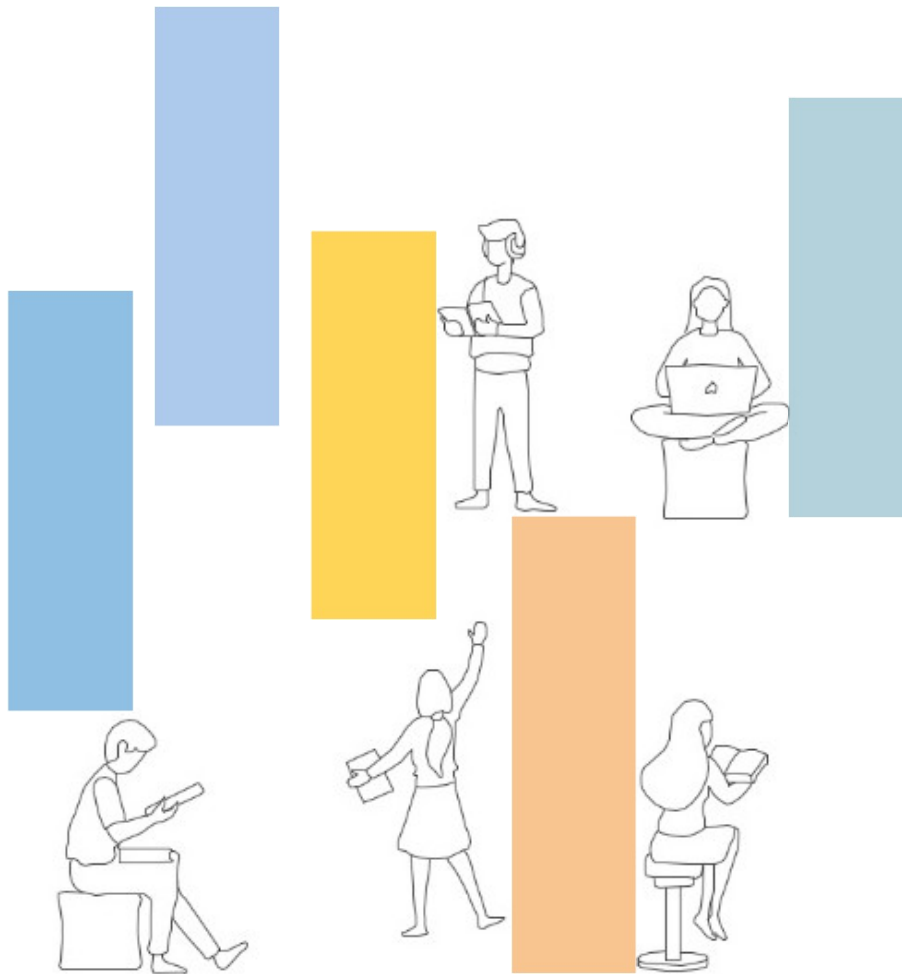
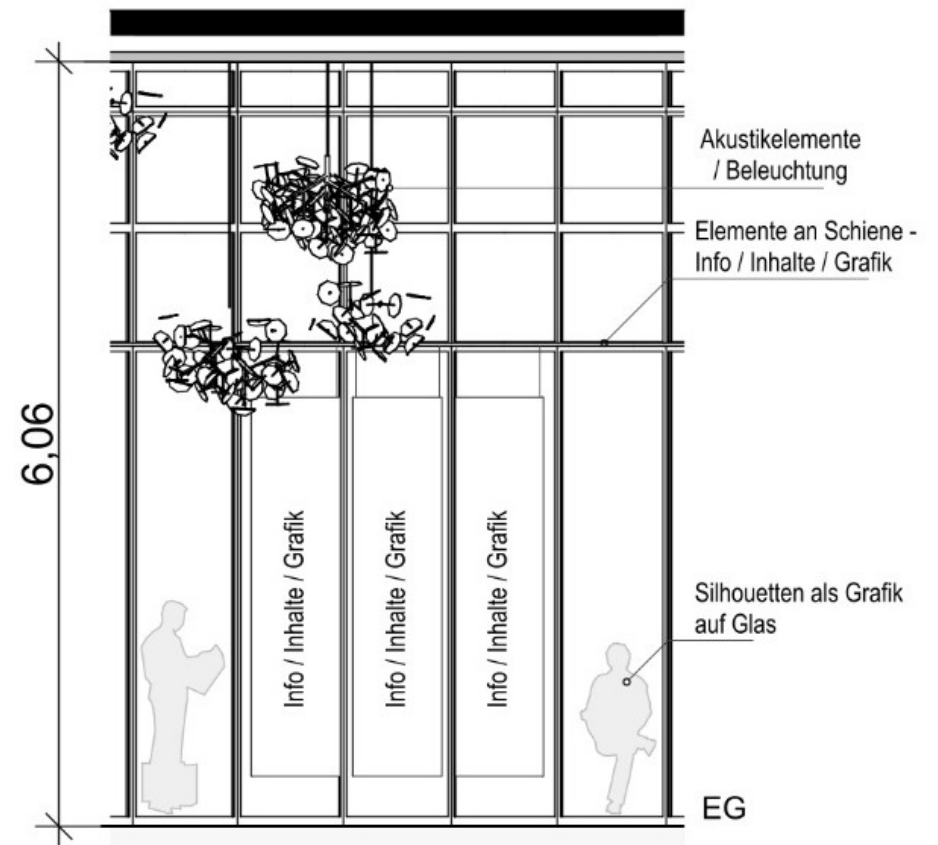


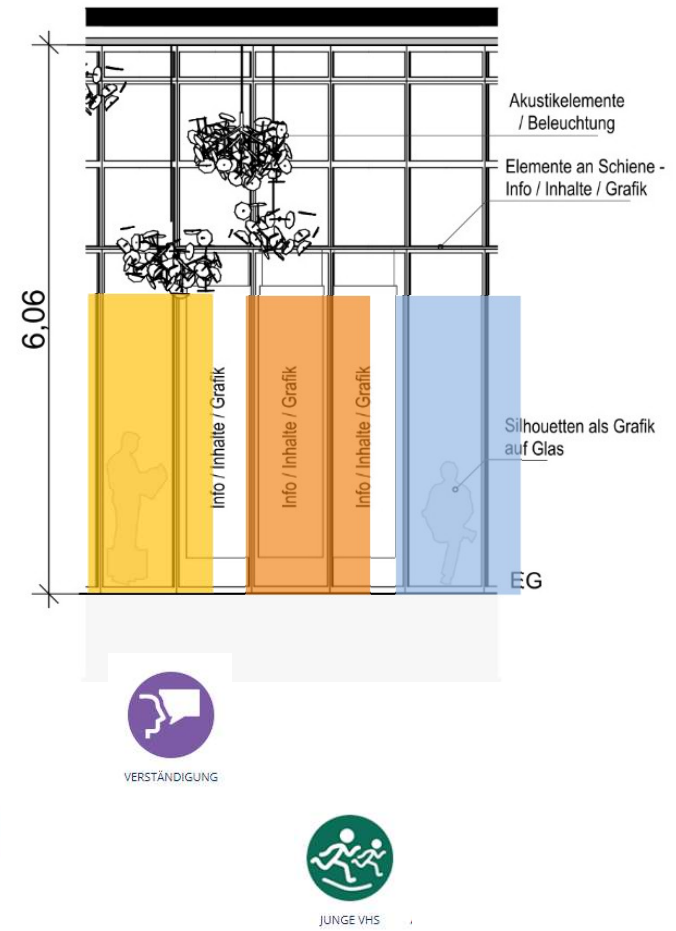










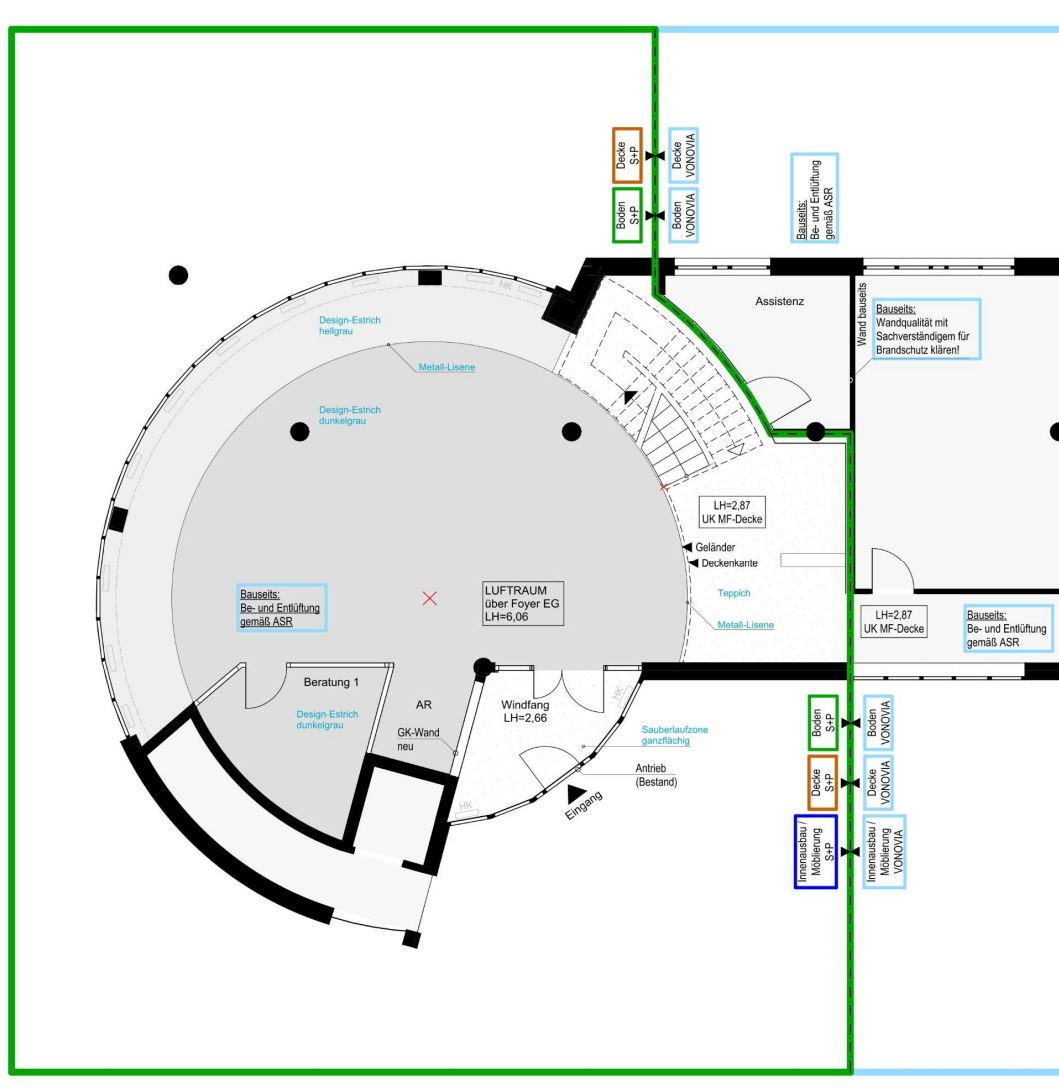
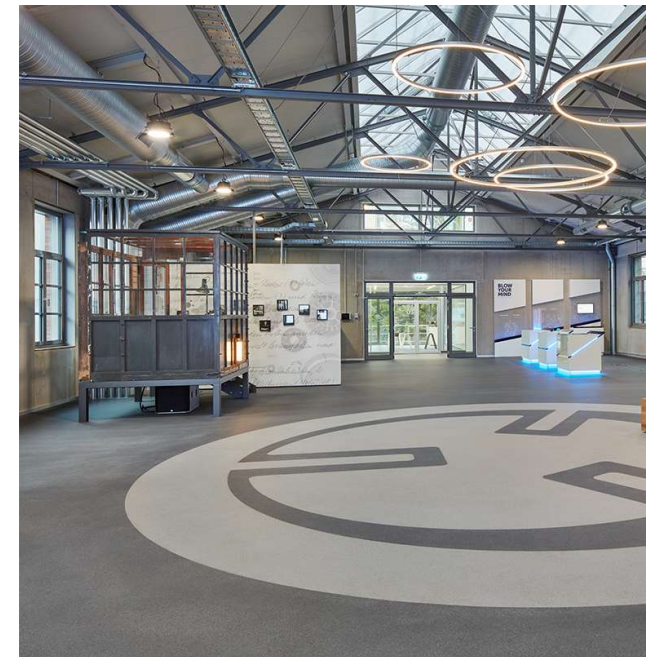


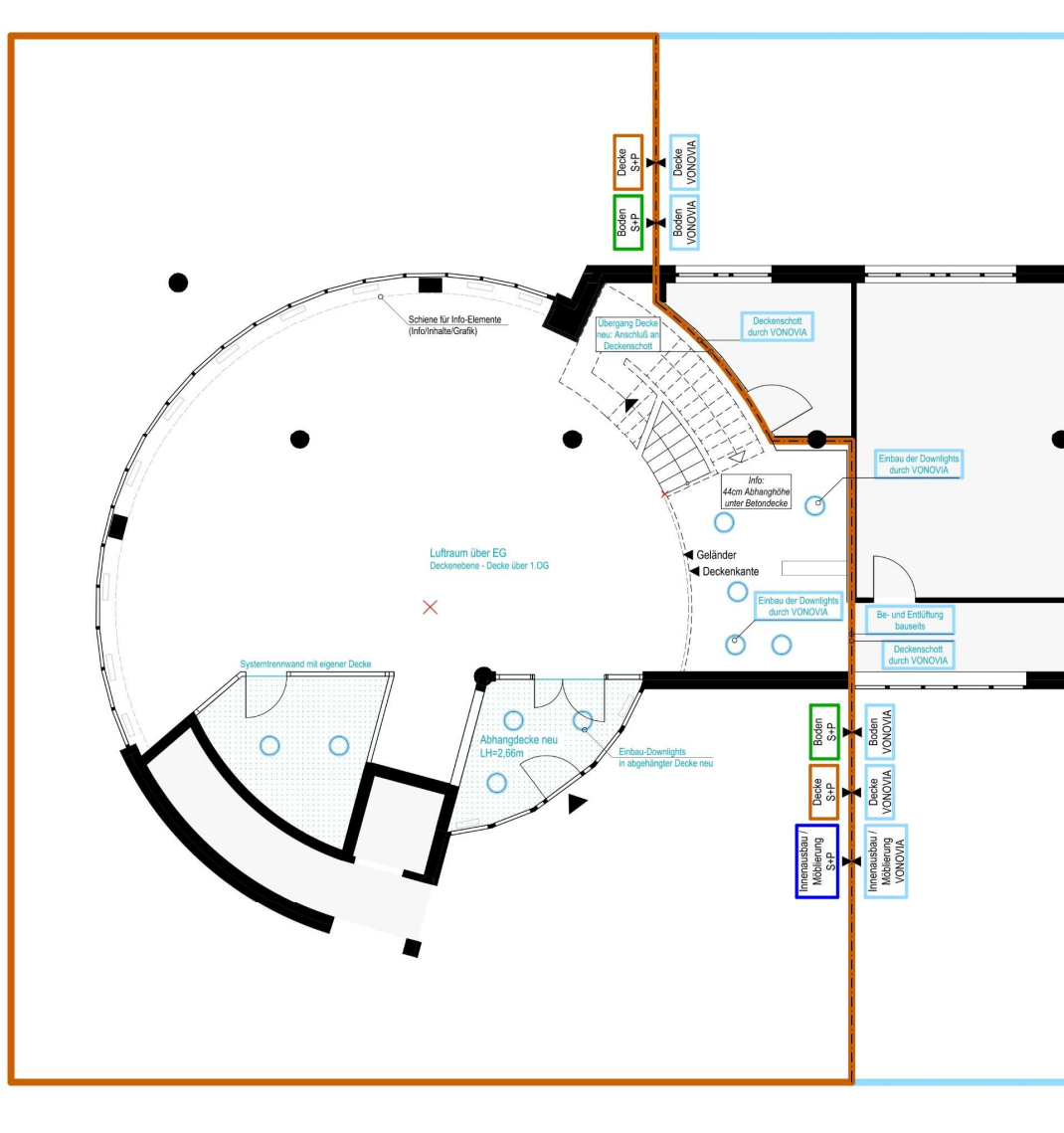


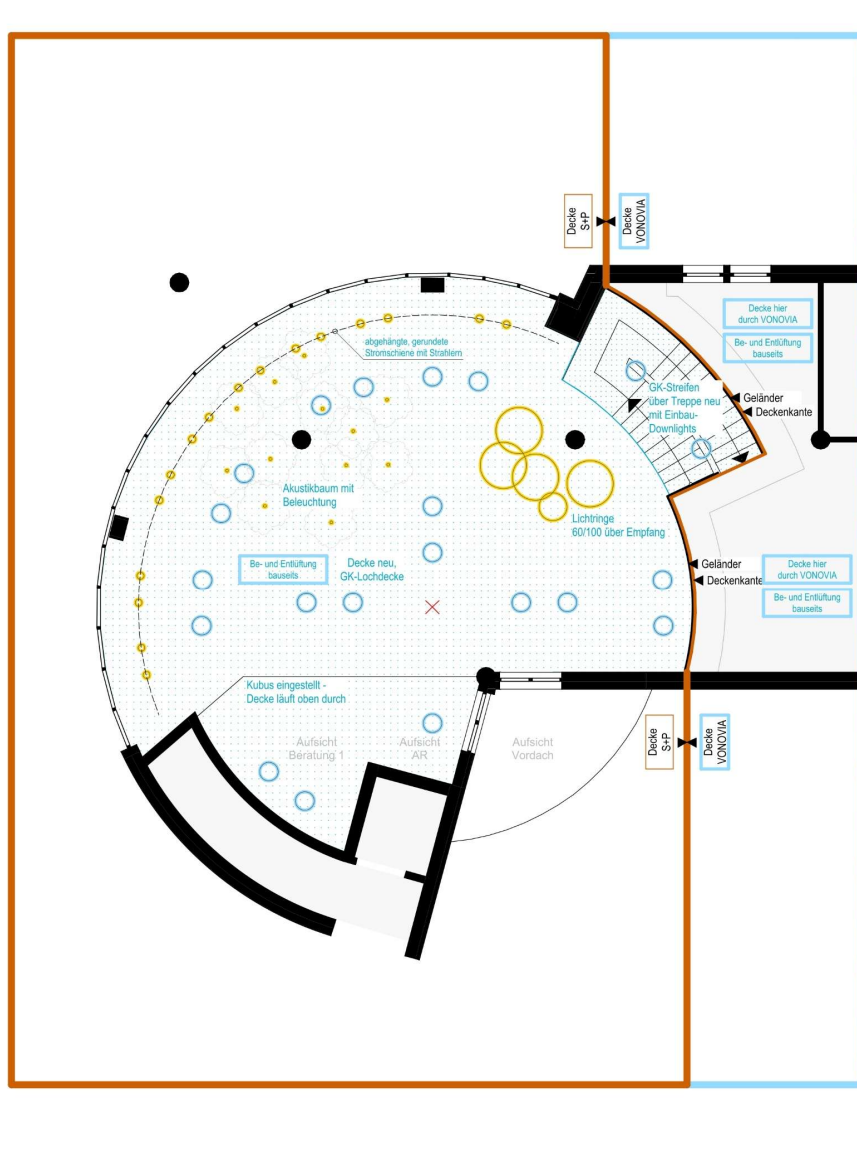


- Werbefläche oberhalb des Windfangs
- Fensterfolie entfernen, Transparenz, Blick in die Räumlichkeiten

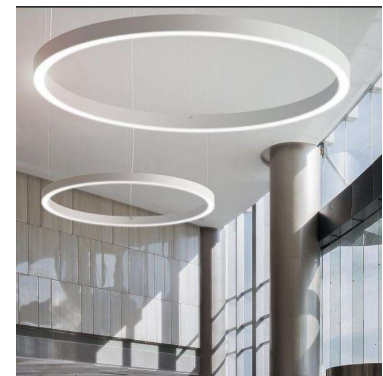
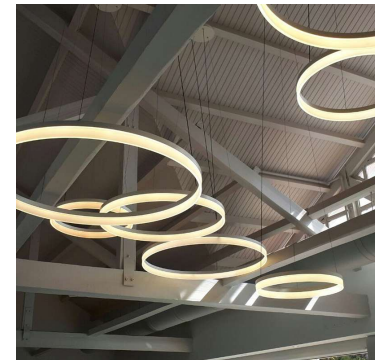






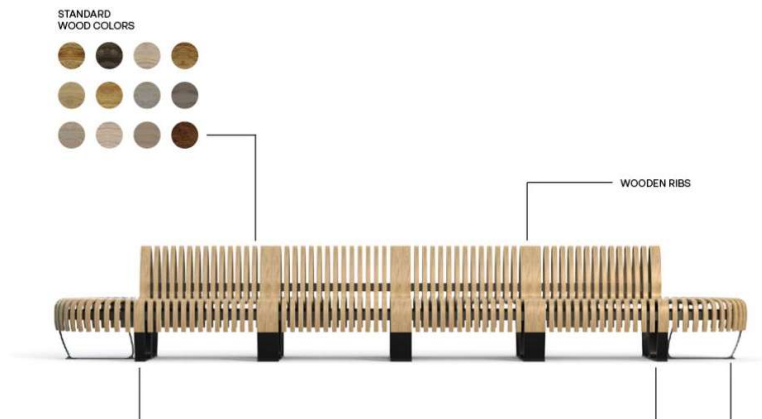
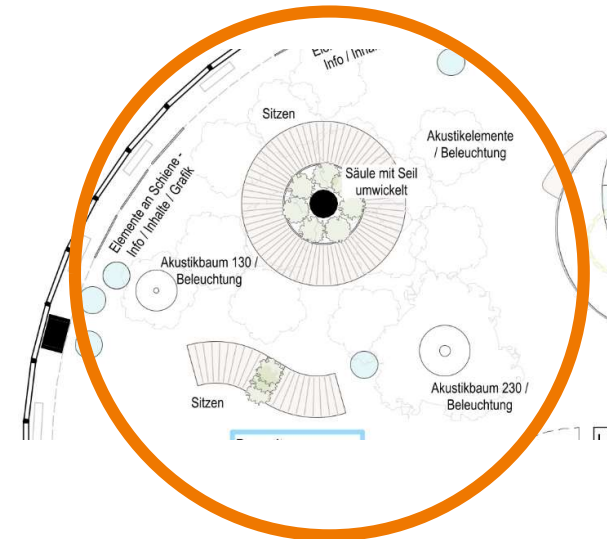


- DS Einbauebene -
Decke über OG
- Einbau-Downlights Decke
 - abgehängte, gerundete Stromschiene mit Strahlern
 - Lichtringe Empfang
 - Beleuchtung Akustikbaum





**Green Furniture
Concept**
Sitzbank-System
Bepflanzung



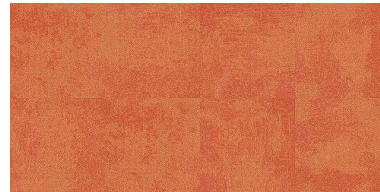


Akustik Green Furniture Concept



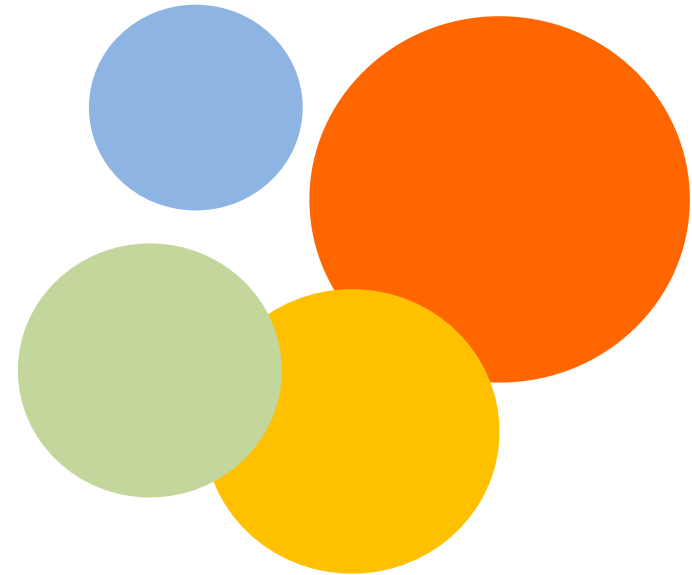


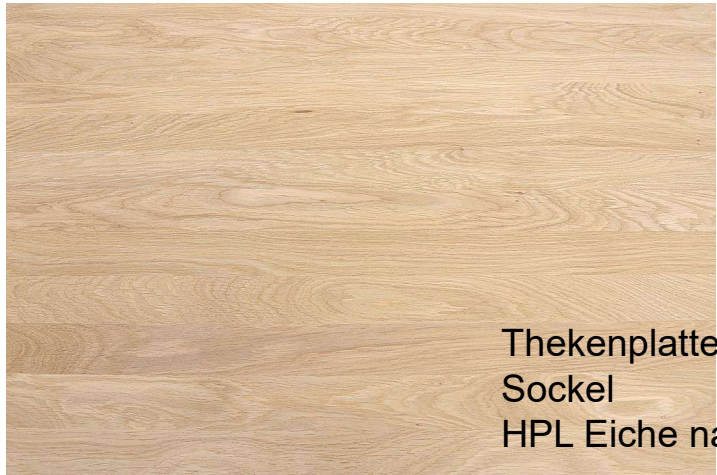
Glastrennwandsystem





- Bestuhlung
 - stapelbar
 - Zusatzstühle für Veranstaltungen





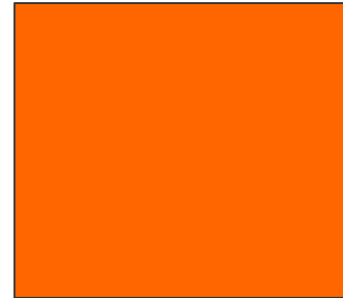
Thekenplatte. Stauraum.
Sockel
HPL Eiche natur



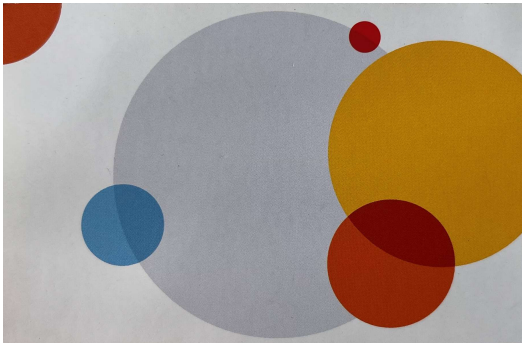
Kante Multiplex massiv



Front –HPL weiss



Rückwand Infopoint – HPL
beschichtet dunkelorange

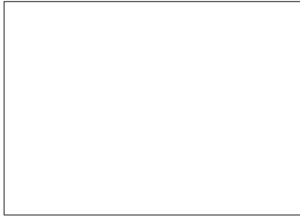


Farbtöne RAL

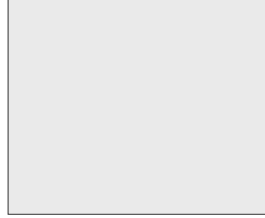
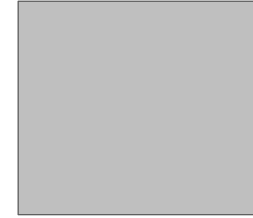
- Weiß RAL 9016, Verkehrsweiß
- Hellgrau RAL 7047, Telegrau 4
- Gelb RAL 1004, Goldgelb
- Orange RAL 2010, Signalorange
- Rot RAL 3031, Orientrot
- Blau RAL 5007, Brillantblau
- Grau RAL 7040, Fenstergrau



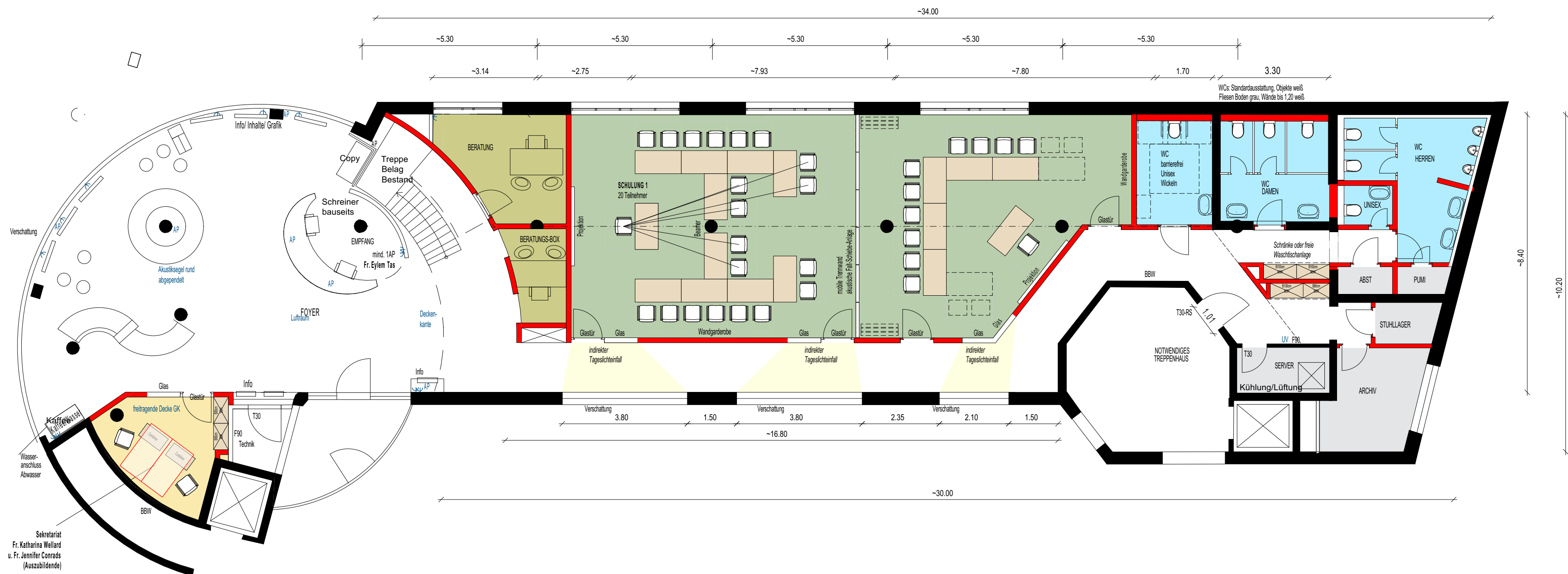
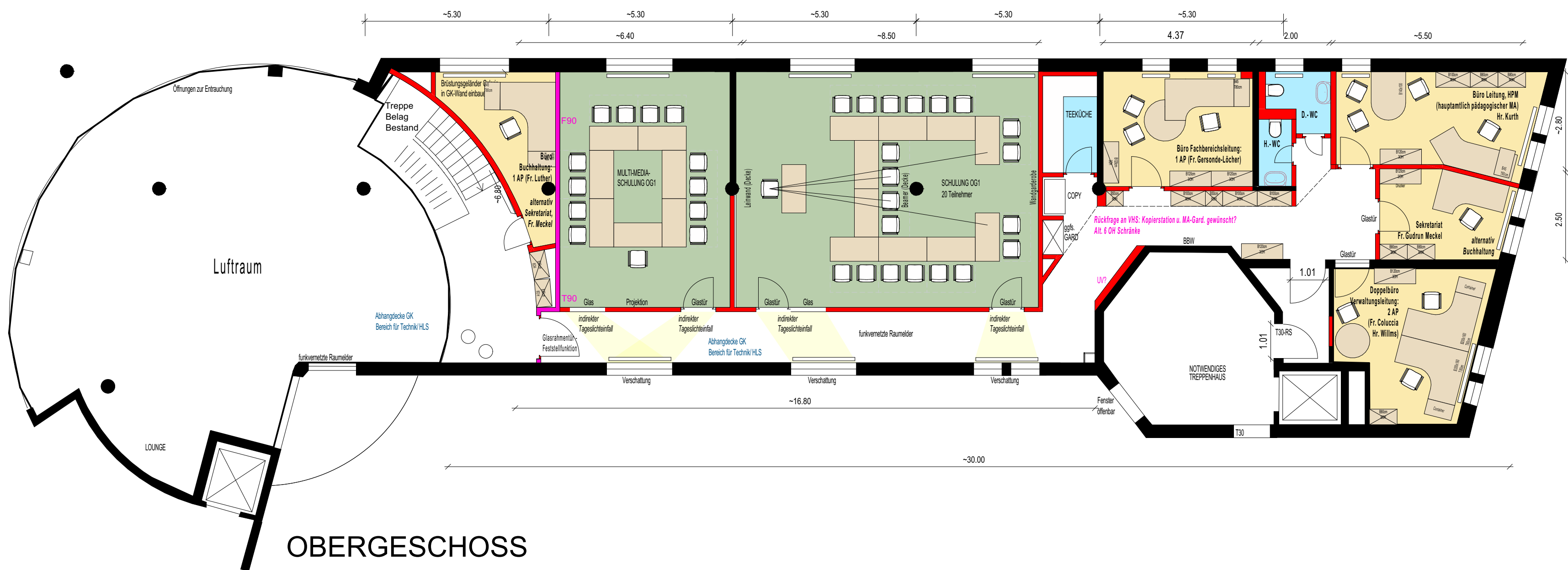
Holz, Akzente
Eiche natur



Basisfarben



Akzentfarben



BAUVORHABEN

Nutzungsänderung
Nove-Mesto-Platz 3c
40721 Hilden

LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Abstandsflächen
- Abbruch
- Neu
- Bestand
- OK Gelände neu
- OK Gelände Bestand

BAUHERR

Region XY
vertreten durch
Person Planungsmanagement
Planungsmanagement
Vonovia Modernisierungs GmbH
Universitätsstraße 133, 44803 Bochum
Person PLM@vonovia.de
0234 / 314 1234

ARCHITEKTUR

Sofia Verena Kalafatis u. Nicole Hallstein
Planung & Qualitätssicherung
Vonovia Modernisierungs GmbH
stellv. durch Herrn Björn Holzmann
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

PLANINHALT

Nove-Mesto-Platz 3c, Hilden

Grundrisse EG u. 1.OG_Vorentwurf

Vorplanung	in Bearbeitung	NH	1:100	594 x 420	08.10.2025
Planungsphase	Status	Gezeichnet	Maßstab	Blattgröße	Datum
Plannummer	112_APL_L1_3c_Grundrisse EG u. OG_M 1:100_Vorentwurf GR00+GR01_00_B				

VONOVIA

LV-Kostenschätzung

Gewerkeschätzung (GWS)

Projekt

397221

VHS Haan-Hilden - Umbau Nove-Mesto-Platz

Bauvorhaben

VHS Haan-Hilden

Bildungsforum Hilden

Nove-Mesto-Platz

Bauherr

Stadtverwaltung Hilden

Amt für Gebäudewirtschaft

Am Rathaus 1

40721 Hilden

Bauleitung

Auswertung nach

Leistungsverzeichnissen

Kostenaufstellung

- Gesamt, Netto:	333.488,00 EUR
- zzgl. MwSt:	63.362,72 EUR
- <u>Gesamt, Brutto:</u>	<u>396.850,72 EUR</u>

Gezeichnet

Stempel

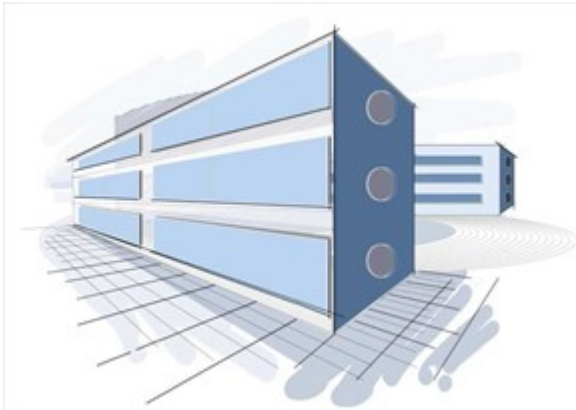
.....
(Kostenaufstellung erstellt von ...)

Seiten ohne Anlage(n)

Seiten: 2

LV-Kostenschätzung Titelzusammenstellung

(nur LV-Ebene)



Planverfasser ...

Schöpf + Partner PartGmbB
Architektur - Innenarchitektur
Kaiser-Wilhelm-Allee 19
42117 Wuppertal
Tel.: 0202-695 485-0

brigitte.schoepf@schoepf-partner.de

LV-Kostenschätzung

VHS Haan-Hilden - Umbau Nove-Mesto-Platz (397221)

Gewerkeschätzung (GWS)

- Gesamt, Netto:	333.488,00 EUR
- zzgl. MwSt:	63.362,72 EUR
- <u>Gesamt, Brutto:</u>	<u>396.850,72 EUR</u>

Nr. / OZ	Bezeichnung	Gesamt EUR
0250	Estricharbeiten	27.570,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	32.808,30
0270	Tischlerarbeiten	25.000,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	29.750,00
0310	Metallbau	8.500,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	10.115,00
0340	Malerarbeiten	18.100,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	21.539,00
0360	Bodenbelagarbeiten	4.275,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	5.087,25
0390	Trockenbauarbeiten	30.600,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	36.414,00
0391	Raumakustik	5.000,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	5.950,00
0392	Systemräume	54.000,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	64.260,00
0400	Heizung- /Sanitärarbeiten	-
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	-
0530	Elektroarbeiten	29.900,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	35.581,00
0580	Leuchten	28.300,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	33.677,00
0750	Raumluftechnische Anlagen	-
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	-
0840	Abbruch	24.343,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	28.968,17
6010	Ausstattung/Möblierung	30.900,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	36.771,00
6011	Grafik	17.000,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	20.230,00
9900	Unvorhersehbares	30.000,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	35.700,00

Gesamtsumme: VHS Haan-Hilden - Umbau Nove-Mesto-Platz

Gesamt, Netto:	333.488,00 EUR
zzgl. MwSt:	63.362,72 EUR
<u>Gesamt, Brutto:</u>	<u>396.850,72 EUR</u>

Projekt: VHS Hilden-Haas

Mietfläche: Nové-Mesto-Platz 3c

Stand: 12.06.2025

1. Zielsetzung

Dieses Schnittstellenpapier definiert die Verantwortlichkeiten zwischen **Vonovia (Vermieter)** und der **Stadt Hilden (Mieter)** im Hinblick auf den Innenausbau der **Mietfläche für die VHS Hilden-Haas**. Ziel ist eine hochwertige, bezugsfertige Übergabe durch den Vermieter mit minimalem Ausbaubedarf seitens des Mieters. Der Mieter hat dadurch reduzierte Anfangsinvestitionen, was im Mietzins entsprechend berücksichtigt ist.

2. Allgemeines Ausbaukonzept

Der Vermieter erbringt sämtliche grundlegenden und technisch notwendigen Innenausbauleistungen bis zur betriebsbereiten Einheit. Der Mieter bringt – sofern gewünscht – nutzerspezifische, temporäre oder CI-bezogene Anpassungen selbst ein.

3. Detaillierte Schnittstellenübersicht

Leistungsposition	Vermieter	Mieter	Bemerkung
Nutzungsänderung	✓		
Brandschutzkonzept bzw. Stellungnahme FW	✓		
FW-, F+R-Pläne	✓		
Fluchtwegpiktogramme und Notlicht und Funk- Rauchmelder	✓		
Rohbau / Tragwerk / Hülle / Rückbau	✓		
Innenwände (nicht tragend)	✓		inkl. ggf. Verglasung u. Schallschutz gemäß DIN
Optionale Glastrennwände - nicht großer Empfangsraum (nicht tragend)	✓		inkl. Schallschutz gemäß DIN
Optionale Glastrennwand - großer Empfangsraum (nicht tragend)		✓	inkl. Schallschutz gemäß DIN
Wandoberflächen - nicht großer Empfangsraum (Putz / Malerarbeiten)	✓		Weiß gestrichen, Q3-Qualität
Wandoberflächen großer Empfangsraum (Putz / Malerarbeiten)		✓	repräsentativ
Bodenbeläge - nicht großer Empfangsraum (Fliesen, Vinyl)	✓		gemäß Katalog Vermieter
Fliesen (WCs, Teeküche)	✓		inkl. Abdichtung nach DIN 18534

Bodenbeläge - großer Empfangsraum (Fliesen)		✓	repräsentativ
Sockelleisten - nicht großer Empfangsraum	✓		abgestimmt auf Bodenbelag, gemäß Katalog Vermieter
Sockelleisten - großer Empfangsraum		✓	abgestimmt auf Bodenbelag
Deckenbekleidung - nicht großer Empfangsraum (abhängend / Akustik)	✓		Akustikdecken (z. B. Rasterdecken oder Trockenbau)
Deckenbekleidung - großer Empfangsraum (abhängend / Akustik)		✓	Akustikdecken, repräsentativ (Trockenbau, Absorber)
Elektroinstallation - (Leitungen, Verteilung, Schalter, Steckdosen, und Beleuchtung (ohne Leuchtenobjekte großer Empfangsraum))	✓		gemäß VDE, nutzungsspezifischer Grundausbau, nicht Smart, gemäß Arbeitsstättenrichtlinien
Elektroinstallation - großer Empfangsraum (Beleuchtung)		✓	gemäß VDE, repräsentativ
EDV-/IT-Verkabelung / Trassen / Dosen	✓		gem. Nutzungskonzept
Datennetz / Racks		✓	ab Anschlussdosen durch den Mieter
Heizung / Kühlung / Lüftung (TGA)	✓		Nutzerangepasste Regelung möglich für Personenanzahl < 100 Personen (max. 99), gemäß Arbeitsstättenrichtlinien u. Nutzungskonzept
Sanitäranlagen (WCs, Teeküche, Anschlüsse)	✓		Teeküchen-Möblierung durch Mieter
Türsysteme (Zargen, Blätter, Schlösser, Zylinder)	✓		Ggf. Zutrittskontrolle durch Mieter
Sonnenschutz außen runde Glasfront	✓		Nutzerangepasste Regelung möglich
Sonnenschutz/Verdunkelung innen		✓	Mieterspezifische Lösungen manuelle Bedienung
Möblierung / lose Einrichtung		✓	CI-bedingt durch Mieter
Sonderausbauten (z. B. Theke, Möbel)		✓	CI-bedingt durch Mieter
Abnahme / Übergabe betriebsbereit	✓		inkl. Übergabeprotokoll

4. Besondere Hinweise

- Mietanpassung: Der höhere Vermieteranteil im Ausbau wird durch eine angemessene Anpassung des Mietzinses berücksichtigt.
- Planungscoordination: Der Vermieter stimmt sich eng mit dem Mieter, dem Mietervertreter und der Innenarchitektin ab, um die Raumstruktur und technische Infrastruktur bestmöglich auf die Mieterbedürfnisse abzustimmen.
- CI-Anforderungen: Individuelle Corporate-Design-Elemente (z. B. Farben, Glasbeklebung, Sondermöbel, Beleuchtungskörper) sind bauseits durch den Mieter möglich und bedürfen vorheriger Abstimmung.
- Bauzeitenplan: Ausbau und Übergabe erfolgen gemäß einem verbindlichen Terminplan.

5. Anlagen

- Grundrissplan mit Raumaufteilung

6. Fazit

Die Schnittstelle liegt demnach schwerpunktmäßig im Bereich des hohen Foyerraumes. Dieser wird von der Stadt Hilden/VHS ausgestattet.

Zur Ausstattung zählen:

Möbel, Einbauten, Glastrennwand, Bodenbeläge mit Sockelleisten, Wandbeläge, Decke mit Akustik-/Absorberelementen, Beleuchtungskörper, innenliegender Sonnenschutz.

Die übrigen Räume der Mieteinheit werden vom Vermieter nach dessen Standard nutzerspezifisch ausgebaut.