

Der Oberbürgermeister
41.0 Abt. Kulturinstitut

 Drucksache
15567/12

 Datum
24. Sep. 2012

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
Ausschuss für Kultur und Wissenschaft	28.09.2012	X					
Verwaltungsausschuss	02.10.2012		X				
Rat	11.10.2012	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen Fachbereich 61, Fachbereich 65	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	☐ Ja ☒ Nein	☐ Ja ☒ Nein	☐ Ja ☒ Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

Neues Veranstaltungszentrum „Multifunktionshalle“

1. Für das Veranstaltungszentrum wird der Standort Madamenweg 77 (Milleniumhalle) als geeignet erachtet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Modalitäten mit dem Eigentümer zu verhandeln. Die Ergebnisse sind den Gremien vorzulegen, damit eine Ratsentscheidung herbeigeführt werden kann.
3. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, in unterschiedlichen Formen ein breit angelegtes Beteiligungsverfahren zu ermöglichen, u.a. gemäß § 8 der Hauptsatzung i.V.m. § 10 und § 12 NKomVG im Rahmen einer Einwohnerversammlung. Zudem sollen in einem ersten Schritt die Stadtbezirksräte Weststadt und Westliches Ringgebiet angehört werden sowie danach erneut die zuständigen Ratsgremien Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (AfKW) und, da auch städteplanerische Aspekte zu berücksichtigen sind, der Planungs- und Umweltausschuss.
4. Der AfKW sollte in einer Anhörung danach Meinungen von Fachleuten, wie Konzertveranstalter, Geschäftsführer vergleichbarer Einrichtungen, Kulturschaffende, u. a. einholen.

Begründung:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 7. Oktober 2011 die Verwaltung beauftragt, „einen Standort für soziale, kulturelle und bildungsrelevante Veranstaltungen – vorzugsweise im Westen oder Norden der Stadt – zu finden und den Gremien des Rates eine Beschlussvorlage samt Rahmenkonzept und Finanzplanung für ein derartiges Zentrum innerhalb eines Jahres vorzulegen.

In der Ratsvorlage vom 22. September 2011 heißt es in der Begründung:

„Nach Schließung des Freizeit- und Bildungszentrums hat sich zunehmend wieder ein Bedarf nach einem öffentlichen Ort für soziale, kulturelle oder bildungsrelevante Veranstaltungen in der Größenordnung von ca. 500 bis 800 Besuchern ergeben. Darüber hinaus zeigt sich ein aktueller Bedarf für weitere Gruppenräume unterschiedlicher Größe für Vereine, Verbände oder Selbsthilfeorganisationen zur Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements oder für soziale und kulturelle Aktivitäten und Begegnungen auch unterschiedlicher Kulturen und Generationen.“

1. Vorgehen und Methodik:

In den vergangenen Monaten wurden potenziell in Frage kommende Standorte sowie Standortvorschläge Dritter intensiv einer Prüfung unterzogen. Dieser Prüfung lagen folgende Überlegungen bzw. Fragestellungen zugrunde:

Zunächst hat die Verwaltung das ehemalige FBZ und seine Programmstruktur einer Analyse unterzogen und hierbei die Jahre 1997 bis 2001 in den Blick genommen.

Folgender Fragenkatalog wurde angelegt:

- **Wie wirkte sich die Schließung des FBZ auf die jeweiligen Angebote aus?**
- **Sind Angebote weggefallen bzw. wie haben sich Angebote ggf. verlagert?**
- **Gibt es Anbieter, die nach Schließung des FBZ Segmente aus dem Angebotsportfolio übernommen und angeboten haben bzw. weiterhin anbieten?**

1.1 Analyse

In den Jahren 1997 bis 2001 fanden durchschnittlich 110 Veranstaltungen im FBZ statt, davon waren ca. 20% Konzerte, überwiegend aus dem Genre Rock/Pop.

Darüber hinaus wurden angeboten: Kabarett (10%), Vorträge (10%), Börsen (25%), Workshops (25%) und Kindertheaterveranstaltungen (10%).

Konkrete Zahlen aus dem Jahre 2001:

Im Jahre 2001 fanden insgesamt 134 Veranstaltungen im FBZ statt. Darunter

- 34 FBZ-eigene Veranstaltungen (Konzerte, Kabarett)
- 23 Co-Produktionen im Bereich Theater und Musik
- 77 Anmietungen (Börsen/Märkte und Dia-Vorträge)

Nach der Schließung haben andere Einrichtungen ganze Veranstaltungssegmente übernommen. Dort haben sie sich als feste Bestandteile der Programmstruktur etabliert. Jedoch gibt es nach wie vor Bedarf an Räumlichkeiten für Workshops, Übungsräume für Theaterproben, Übungsräume für Musiker.

1.1.1 Aktuelle Situation nach 2001: Verlagerung von Veranstaltungsformaten

Genre	Orte
Kabarett	Brunsviga, Audimax, Stadthalle, Kultur im Zelt
Party	Kleines Haus, Stadthalle (Ü-30), Diskotheken etc.
Bildung	Primär VHS, Brunsviga, zahlr. weitere Anbieter
Vorträge	u. a. Brunsviga, Roter Saal
Workshop-Angebote:	Anbieter haben initiativ andere Räume gesucht (Kulturpunkt West). Angebote sind eingestellt resp. mit neuen Ansätzen von anderen Trägern aufgegriffen worden (L.O.T., T.A.N.Z. Volkshochschule).
Börsen	Stadthalle, Kulturpunkt West (z. B. Bücherbasar, Second Hand, Textilien)
Experimentelles	L.O.T., Figurentheater Fadenschein, Roter Saal, Kulturpunkt West,

Genre	Orte
Theater/freies Theater	Kunstmühle.
Konzerte	Im Rockbereich sind verschiedenste Veranstalter/Häuser tätig bzw. tätig gewesen (<u>Meiers Music Hall GmbH</u> und das bisherige <u>Jolly Joker</u>) und bieten Rock- und Popkonzerte bis zu 700 Besuchern (unbestuhlt) für die Zielgruppe des damaligen FBZ an (Altersgruppe: Ende 20 bis Anfang 40). In diesem Zusammenhang muss auch die Open-Air-Bühne am Raffteichbad (temporär) erwähnt werden. Allerdings ist dieses Angebotssegment nicht vollständig abgedeckt
Aktivitäten und Begegnungen unterschiedlicher Kulturen und Generationen	Haus der Kulturen, Kulturpunkt West

1.2. Auswertung

Aus der Betrachtung lässt sich Folgendes ableiten:

Es fehlen primär

- **Auftrittsmöglichkeiten** für
 - (professionelle) Bands im Rock/Pop-Bereich für ein Besucheraufkommen von 800 bis 1500 Besuchern, die aufgrund technischer Bedingungen oder Ambiente nicht in der Stadthalle, der VW Arena oder einer der großen Diskotheken auftreten können/wollen,
 - lokale und / oder regionale semiprofessionelle Bands oder Newcomerbands im Rock/Popbereich, die größere Bühnen als das B 58 benötigen, aber unter kommerziellen Aspekten keinen Raum in den Diskotheken finden (Stichwort: Nachwuchs-Musikförderung).
 - für Orchester und Chöre.
 - größere Jazz-/Blues/Weltmusik/Ethno-Konzerte; die Jazzreihe „Swinging Braunschweig“ kann hier ihr neues Zuhause finden.
- **Tages- oder Wochenendfestivals** (z. B. Braunschweiger Rockbands, Irish Folk Festival, Gitarrenfestival, Electronic Music [Synthesizer Festival]).
- **Kammermusik mit Stars der Klassik-Szene**
- **Probebühnen / Proberäume für Musikschaffende** unterschiedlicher Genres (Rock, Klassik, Chöre; Städtische Musikschulen, Vereine, Bands etc.) sowie **für Theatergruppen des experimentellen Theaters**. Hier ist ein Bedarf an kostengünstigen Räumlichkeiten - über die bereits vorhandenen räumlichen Möglichkeiten in der Stadt - festzustellen.
- **Räumlichkeiten für Workshops/Gruppenräume:**
 Die Erfahrung der letzten Jahre im Kulturpunkt West mit Nachfragen nach Raumressourcen für unterschiedliche Nutzungen zeigt deutlich, dass der Bedarf an geeigneten Räumlichkeiten für kreative, kultur- und kulturpädagogische, kommunikationsfördernde Maßnahmen und Angebote der kulturellen Bildung kontinuierlich steigt. Nutzer aller Alters- und Sozialgruppen suchen in zunehmendem Maß nach Möglichkeiten, zusätzlich zur Wahrnehmung von Veranstaltungsangeboten Projekte und Aktionen eigenverantwortlich und selbst gestaltend zu realisieren. Allein im Kulturpunkt West als kommunaler, überbezirklicher Einrichtung in der Weststadt waren im Jahr 2011 660 Anmietungen zu verzeichnen, rd. 30.000 Nutzerinnen und Nutzer besuchten den Kulturpunkt. Schon jetzt kann für das Jahr 2012 von erneut gestiegenen Anmietungs- und Nutzerzahlen ausgegangen werden. Das Vorhalten geeigneter räumlicher und infrastruktureller Ressourcen zu günstigen finanziellen Bedingungen wird immer mehr zu einem wesentlichen Beitrag für die gemeinschaftliche Entwicklung neuer Ansätze für gesellschaftliche Partizipation und Integration aller Gruppen des kommunalen Gemeinwesens. Dies belegt u. a. auch die hohe Akzeptanz, die das „Haus der Kulturen“ als Netzwerkplattform speziell für Migrantinnen und Migranten schon jetzt genießt. Zugleich wird das „Haus der Kulturen“ einen guten Teil der genannten Nachfrage abdecken können.

1.3 Ergebnis:

- Das kulturelle Angebot des ehemaligen FBZ wurde und wird durch andere Anbieter, auch kommerzielle, im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten aufgefangen. Dies gilt insbesondere für soziale und bildungsrelevante Veranstaltungen (VHS, KPW). Aufgrund der veränderten Situation nach der Schließung des ehemaligen Freizeit- und Bildungszentrums, nicht zuletzt weil es zu einer Kompensation durch andere Träger gekommen ist, kann das Konzept des FBZs deshalb nicht auf die momentane Situation aufgrund der Bedarfsanalyse übertragen werden. Dies unter anderem nicht, weil, wie die Analyse der letzten fünf Jahre des FBZs deutlich gemacht hat, auch schon in den 90iger Jahren des letzten Jahrhunderts der Bildungsanteil nur 10 % am Gesamtveranstaltungsprogramm betragen hat. Eine Vielzahl von Bildungsveranstaltungen wie Vorträge, Fortbildungen und Seminare werden von Bildungsträgern, allen voran der Volkshochschule angeboten. Insbesondere vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung nicht vor, einfach das Konzept des ehemaligen Freizeit- und Bildungszentrums umzusetzen.
- Auch wenn sich aus der Defizitanalyse der Schwerpunkt „Musik“ ableiten lässt, sollte die Veranstaltungshalle das Kriterium der Multifunktionalität erfüllen, so dass Veranstaltungen anderer kultureller Genres ebenso möglich sind.
- Die aktuelle Angebotssituation lässt indes eine Lücke, insbesondere für Musikveranstaltungen, bei Veranstaltungsgrößen bis 1.000/1.500 Besuchern, erkennen, die durch lokale Bestandsanbieter nicht adäquat geschlossen wird. Zu diesem Ergebnis kommt auch das Gutachten der Bulwien Gesa AG im Rahmen ihrer Machbarkeitsanalyse „Hotelentwicklung Braunschweig, Postareal“. Darüber hinaus fehlt es an Probe- und Auftrittsmöglichkeiten für Newcomerbands.
- Die Multifunktionshalle sollte Räumlichkeiten vorhalten, die die Durchführung u.a. von Workshops ermöglichen sowie die Nutzung als Gruppenräume respektive Übungsräume für Vereine berücksichtigen.

In **Anlage 1** werden die vorhandenen Veranstaltungszentren, ihre Kapazitäten und inhaltlichen Ausrichtungen dargestellt. Vor dem Hintergrund der Ausführungen unter 1.2 und 1.3 wurde auch die Anzahl der Konzerte pro Monat in diesen Veranstaltungszentren bereits aufgeführt.

2. Nutzungsanforderungen, Standortanforderungen und -kriterien:

Auf der Basis des oben formulierten Ergebnisses wurde eine sehr arbeitsintensive Standortrecherche und -bewertung durch die Verwaltung vorgenommen. Grundsätzlich wurden innenstadtnahe bzw. städtebaulich gut integrierte Standorte betrachtet.

Geprüft wurden unbebaute und bebaute Grundstücke, teils im Eigentum der Stadt, teils in privater Hand. Es wurden auch von Seiten Dritter Standortvorschläge gemacht, die nach unten stehenden Standortkriterien hinsichtlich ihrer Eignung und Umsetzbarkeit ebenfalls bewertet wurden.

Standorte, die potenziell geeignet sind, um einen Baukörper von entsprechender Größe zu realisieren, an denen aber keine Bausubstanz vorhanden ist, sind das Harz- und Heide-Gelände (städt. Eigentum) sowie das Eisenbahnausbesserungswerk (Fremdeigentum/Aurelis).

Nutzungsanforderungen	Standortanforderungen	Standortkriterien
- Veranstaltungssaal mit Foyer, Bühne und Nebenräumen (500 (Sitzplätze, 1.000 Stehplätze) Schwerpunkt: Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene im Bereich Musik (Rock, Pop, etc.) - Multifunktionsbereich, auch getrennt nutzbar (Vortragsraum, Workshop- und Gruppenräume) - Gastronomie, auch getrennt nutzbar (ca. 80 Plätze) - Bürobereich - (Musik-)Übungsräume	- Größe des Gesamtgrundstückes: ca. 4.000 m² ohne Stellplätze ¹ - Gebäude: Bruttogeschossfläche : ca. 3.000 m² ² - notwendige Stellplätze: 100 - 140 (ca. 2.500 - 3.500 m²) ³	- Flächengröße und Flächenzuschnitt - Nutzung vorhandener Gebäude - Einbindung in das Siedlungsgefüge - Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr - Erreichbarkeit Individualverkehr - Nutzungskonflikte mit unmittelbarer Umgebung: - Nutzung von Synergien - wirtschaftliche Aspekte (u.a. Eigentumsverhältnisse, Städtebau-förderung, Verfügbarkeit/Ankauf)

Fachliche Erläuterungen der Standortkriterien

- **Flächengröße und Flächenzuschnitt**
müssen den Anforderungen genügen.
- **Nutzung vorhandener Gebäude**
Zu unterscheiden sind unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke, bei denen die Gebäude umzunutzen wären.
- **Einbindung in das Siedlungsgefüge:**
Betrachtet wurde das Siedlungsgefüge im Hinblick auf Wohnnutzung bzw. gemischt genutzte Bereiche.
Weniger gut bzw. ungeeignet sind Standorte in Gewerbe- oder Industriegebieten oder Lagen in unbebauten Bereichen.
- **Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr:**
Der verkehrlichen Anbindung kommt eine hohe Bedeutung z. B. Stadtbahnanbindung bzw. die Lage an einer Metro-Buslinie. Auch die Erschließung für den Individualverkehr sollte leistungsfähig sowie ein ausreichendes Stellplatzangebot herstellbar sein. Vorteilhaft wäre die Lage an einer übergeordneten Rad-Fußwege-Verbindung.
- **Nutzungskonflikte mit unmittelbarer Umgebung**
Zu berücksichtigen sind auch Nutzungskonflikte zwischen dem Veranstaltungszentrum und seiner unmittelbaren Umgebung: Die immissionsschutzrechtlichen Ansprüche von angrenzender Wohnnutzung sind zu berücksichtigen (Immissionen durch Veranstaltungen bzw. Verkehr). Weitere mögliche Nutzungskonflikte: Altlasten, Biotop- und Artenschutz etc.
- **Nutzung von Synergien:**
zu berücksichtigen sind auch positive Synergieeffekte mit vorhandenen kulturellen Einrichtungen
- **Wirtschaftliche Aspekte**
Betrachtet wurden auch die wirtschaftlichen Aspekte beispielsweise bei Umnutzung

¹ Versammlungsstätten VO: 1 Person/m² sitzend am Tisch, 2 Pers./m² Sitzplätze in Reihen/stehend

² Annahme: neben Veranstaltungssaal werden Vortragsräume, Gruppenräume (Multifunktionsbereiche), Übungsräume sowie Nebenräume, Foyer, Bühne, WCs, Gastronomie usw. benötigt, vorläufiges Raumprogramm von FB 65: 3.000 m² Bruttogeschossfläche

³ Lt. RdErl. Zur NBauO: 1 Estpl. je 5 Sitzplätze.

vorhandener leer stehender bzw. verfallener Baulichkeiten sowie ggf. Impulse für die Quartiersentwicklung.

- **Verfügbarkeit/Ankauf:** Kosten für den Ankauf sowie Verfügbarkeit

Wenn Flächengröße oder -zuschnitt die Realisierung des Vorhabens nicht zulassen, keinerlei Veränderungs- bzw. Veräußerungsabsicht des Eigentümers erkennbar ist bzw. der Eigentümer andere Nutzungsziele verfolgt, wird auf die Bewertung der anderen genannten Kriterien verzichtet.

2.1 Bewertung der Standorte unter den vorgenannten Kriterien

Die Ergebnisse über die Eignung der Standorte werden in **Anlage 2** tabellarisch dargestellt. Die in der Übersicht grau markierten Standorte sind nicht geeignet, da sie ein bzw. mehrere entscheidende Kriterien nicht erfüllen, die aber für eine Realisierung zwingend erforderlich sind (z.B. Größe des Grundstücks)

2.1.1 Nicht geeignete Standorte

Lokschuppen Hasenwinkel, Stadtbezirk 331, Nordstadt

Die Liegenschaft kann kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Auf dem Grundstück lassen sich nur knapp Halle und Stellplätze unterbringen. MIV und ÖV-Erreichbarkeit sind gleichermaßen gut (vgl. BZ-Grundstück). Die Einbindung in Wohnquartiere ist mangelhaft. Nutzungskonflikte mit der unmittelbar nördlich liegenden Wohnbebauung Karl-Schmidt-Straße sind wahrscheinlich. Die Lage ist nicht optimal. Die Nutzung vorhandener Gebäude wäre denkbar, wenn auch die vorhandene Bausubstanz für eine Veranstaltungshalle auf den ersten Blick wenig ansprechend erscheint. Synergieeffekte sind nur in geringem Maße erkennbar (Jugendzentrum Selam).

Ehemaliges Gloria/Hansa Kino, Wendenstr. 61

Auch die ehemaligen Kinosäle wurden einer Prüfung unterzogen. Dieser Standort musste indes wegen der Verkehrssituation und Lärmemission ausgeschlossen werden.

Heinrich-der-Löwe-Kaserne, Rautheimer Str. 10, Stadtbezirk 213, Südstadt- Rautheim - Mascherode

Eine Gesamtperspektive für die bauliche Nachnutzung ist seit Jahren nicht in Sicht. Eine isolierte Betrachtung einer geringen Teilfläche ist nicht sinnvoll.

BMA-Gelände „Kesselhaus“, Kramerstr- 9, Stadtbezirk 310 westliches Ringgebiet

In Anbetracht der Tatsache, dass ein Standort in diesem Stadtbezirk favorisiert würde, darüber hinaus der sehr aktive und sehr integrativ wirkende Verein „Antirost“ ebenfalls auf dem BMA-Gelände untergebracht ist, wurde auch dieses Gelände und dort vorhandene freie Immobilien untersucht. Hierzu bot sich zunächst das sogenannte Kesselhaus an. Bedauerlicherweise aber ist das Gelände zu klein im Hinblick auf Parkmöglichkeiten, etc. Darüber hinaus ist die Halle, das Kesselhaus, ebenfalls von der Größe her nicht ausreichend und zudem noch komplett mit den alten Industrieanlagen eingerichtet, sodass neben einem Neubau, der aber wegen des zu kleinen Geländes ohnehin schwierig werden würde, eine Entkernung in größerem Umfang und eine Neueinrichtung ohnehin notwendig.

Nordbad, Stadtbezirk 331 Nordstadt

Auch das freiwerdende Nordbad wurde in die Überlegungen mit einbezogen und zwar in Analogie zu dem Wolfsburger Konzept „hallenbad“ (www.hallenbad.de). Das Gelände ist jedoch zu klein.

Obst- und Gemüsegroßmarkt Broitzemer Str. 202, Stadtbezirk 310 westliches Ringgebiet

Eine zeitliche Perspektive für die Umnutzung ist derzeit nicht erkennbar.

Fireabend, Broitzemer Str. 35, Stadtbezirk 310 westliches Ringgebiet

Der Grundstückszuschnitt (schmal) lässt eine Multifunktionshalle vom beabsichtigten Ausmaß nicht zu.

Altes Hornbachgelände, Frankfurter Straße/Stobwasserstr. 1, Stadtbezirk 310 westliches Ringgebiet

Die Lage im Gewerbegebiet ist eher unattraktiv. Der Eigentümer ist darüber hinaus an einer anderen Nachnutzung (Einzelhandel) interessiert.

Flächen südlich der VW-Halle/Holzhof

Ein weiterer Eingriff in den Bürgerpark wird seitens der Stadtplanung nicht befürwortet.

2.1.2 Geeignete Standorte:**Fliegerhalle, Am Westbahnhof, Stadtbezirk 310 westliches Ringgebiet**

Das Grundstück ist für die hier beabsichtigte Nutzung zu klein. Es müssten angrenzende Grundstücke mit einbezogen werden. Die Erreichbarkeit MIV ist über die Münchenstraße gut, für den ÖV nur durchschnittlich. Positiv ist die direkte Lage am Ringgleis. Im dicht besiedelten westlichen Ringgebiet wohnen potenzielle Nutzer. Die Lage im Westen der Stadt ist positiv zu sehen. Als städtisches Grundstück ist die Frage der Verfügbarkeit geklärt. Das vorhandene Gebäude kann zum beabsichtigten Zweck grundsätzlich umgenutzt werden.

Gelände des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes, Borsigstraße, Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof

Mit ca. 200.000 m² verfügbarer Fläche wäre das Gelände geeignet. Die Nutzung vorhandener Bausubstanz ist nicht absehbar. Die Einbindung in das Siedlungsgefüge ist schlecht: Das Gelände ist von verbleibenden Bahnflächen und -gleisen bzw. der A 39 umgeben und deswegen von drei Seiten her schwer zugänglich. Lediglich vom Bebelhof her ist das Gelände gut erreichbar.

Die verkehrliche Anbindung – MIV und ÖV – ist schlecht. Die derzeitige Erschließungssituation über die Borsigstraße bringt aller Voraussicht nach Nutzungskonflikte mit den Anwohnern des Bebelhofes mit sich. Synergien mit anderen Veranstaltungsorten gibt es nicht. Der Eigentümer, die aurelis, verfolgt das Ziel, hier ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Die Fläche wäre zwar geeignet, aber die anderen Faktoren bis hin dazu, dass hier ein Gewerbegebiet entstehen soll, schließen einen Neubau auf diesem Gelände oder eine Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz aus. Die Kosten für einen Neubau auf dem Gelände sind mit denen für den Neubau auf dem Harz- und Heidegelände (s. S. 8/9) vergleichbar. Die Kosten für den Ankauf eines der vorhandenen Gebäude inklusive Grundstücksanteile lassen sich nicht belastbar beziffern.

Lichthalle Rebenpark, Rebenring 31, Stadtbezirk 331 Nordstadt

Flächenzuschnitt und -größe sind bedingt geeignet: Ob die Bruttogeschosfläche ausreicht, um auch die notwendigen Nebenräume realisieren zu können, bedarf weiterer Prüfung. Positiv ist, dass die vorhandene Bausubstanz genutzt werden kann. Die Halle liegt im gründerzeitlich und durch Wohn- bzw. Mischnutzung geprägten Teil des Nördlichen Ringgebietes und ist somit gut in das Siedlungsgefüge eingebunden. Die verkehrliche Anbindung ist insgesamt gut (IV-Anbindung über den Wilhelminischen Ring), ebenso die ÖV-Anbindung (Metrolinien M 19 und M 29 sowie die Linie 433). Die verkehrliche Erschließung auf dem Grundstück selbst ist verwinkelt und nicht optimal. Der ruhende Verkehr wäre mit ca. 100 vorhandenen Stellplätzen unterzubringen, wenn es gelingt, die Stellplätze bauordnungsrechtlich beiden Nutzungen (Büronutzung am Tag, Veranstaltungshalle abends) zuzurechnen.

Die Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung sind aller Voraussicht nach aber hoch. Die Tauglichkeit der Halle für den hier beabsichtigten Zweck wäre in jedem Fall durch ein

Schallgutachten nachzuweisen. Der Eigentümer macht seine Zustimmung von dem abschließenden Konzept abhängig, da das Nutzungskonzept nicht das Rebenpark-Konzept schmälern darf, sondern vielmehr ein Mehrwert damit verbunden sein muss. Synergieeffekte sind vorstellbar (Haus der Kulturen im ehemaligen Nordbahnhof). Ob diese Alternative wirtschaftlich darstellbar ist, ist derzeit noch nicht zu beantworten und sollte erst intensiver geprüft werden, wenn der Rat diese Möglichkeit in die engere Wahl nehmen will.

Kunstmühle/MIAG – Gelände Ernst-Amme-Straße, Hannoversche Str. 69, Stadtbezirk 310 westliches Ringgebiet

Der Eigentümer möchte sein Grundstück entwickeln. Die Flächengröße der nachzunutzenden Halle ist mehr als ausreichend. Ein Teil der Halle müsste abgerissen werden, um die Stellplätze nachweisen zu können. Die MIV- und ÖV-Erreichbarkeit ist nur durchschnittlich. Vorteilhaft ist aber die direkte Lage am Ringgleis. Die Einbindung in Wohnquartiere ist gut. Nutzungskonflikte erscheinen beherrschbar zu sein. Zu lösen wäre die Frage, wie das Grundstück am besten verkehrlich erschlossen werden kann. Die Lage im Westen der Stadt ist gesamtstädtisch betrachtet positiv zu werten. Synergieeffekte sind vorhanden (Kunstmühle). Die vorhandene Halle wäre nutzbar. Die notwendige Fläche müsste erworben werden.

Eisenvater, Neustadtring 9, Stadtbezirk 310 westliches Ringgebiet

Der sogenannte Standort Eisenvater am Neustadtring wurde von der Verwaltung geprüft; zudem wurde er auch von außen an die Verwaltung mit der Bitte um Prüfung herangetragen.

Halle und Stellplätze lassen sich von der Größe des Grundstückes her kaum kostengünstig unterbringen. Die Erreichbarkeit ist wie beim vorherigen Grundstück nur durchschnittlich. Die Einbindung in Wohnquartiere ist dagegen gut. Die Nutzungskonflikte (Lärmimmissionen) scheinen aufgrund der benachbarten Wohnbebauung kaum lösbar. Die Lage in Westen der Stadt ist positiv. Zu welchen Preisen die Fläche verfügbar ist, bliebe zu klären (privater Eigentümer). An die vorhandene Bebauung kann kaum angeknüpft werden (Überdachung). Die Synergieeffekte wären im Hinblick auf die Tatsache, dass dort die Musische Akademie des CJD beheimatet ist, außergewöhnlich hoch. Da aber jenseits der soziokulturellen und bildungsrelevanten Aspekte ein Schwerpunkt der Bedarfsanalyse die fehlenden Möglichkeiten zur Veranstaltung- insbesondere von Rock-/Popkonzerten - ergeben hat, kann eine Realisierung hier nicht umgesetzt werden, da der Eigentümer hinsichtlich der nahen Wohnbebauung nachvollziehbar Probleme sieht und solcherart die Integration einer auf diese Bedürfnisse (Konzerte) abgestimmte Hallenkonzeption ablehnt.

B58 (Jugendzentrum Bültenweg 58), Stadtbezirk 331 Nordstadt

Auf dem annähernd 8.000 m² großen Grundstück ließen sich Gebäude und Stellplätze von der Größe her gut darstellen. Die Erreichbarkeit für den MIV (Autoverkehr) ist durchschnittlich (Bültenweg). Die ÖV-Anbindung ist gut (Metrobuslinie 416). Die Einbindung in Wohnquartiere ist nur mittelmäßig. Es sind Nutzungskonflikte mit den Anwohnern des angrenzenden hochwertigen Einfamilienhausquartiers zu erwarten. Das Grundstück gehört der Stadt. Die Nutzung vorhandener Gebäude wäre teilweise möglich. Synergieeffekte wären hoch (Jugendzentrum B 58 auf dem Grundstück). Die Lage im östlichen Stadtgebiet bedeutet in der Konsequenz viele Angebote im Osten der Stadt, wenige im Westen.

Harz und Heidegelände, Eisenbütteler Str., Stadtbezirk 310 – westliches Ringgebiet

Eine Veranstaltungshalle inkl. Übungsräume (Fläche incl. Parkplätze ca. 6.350 m²) würde unter 10% der Fläche des städtischen Harz und Heidegeländes (ca. 90.000 m²) in Anspruch nehmen. Neben der inzwischen fortgefallenen Messenutzung wird das Harz und Heidegelände regelmäßig bei Großveranstaltungen der VW-Halle bzw. als P+R-Platz z.B. in der Weihnachtszeit genutzt. Die Erreichbarkeit für den MIV(Autoverkehr) ist sehr gut (Anschlussstelle Gartenstadt der A 391), die ÖV-Anbindung mit 2 Metrobuslinien (M13, M19/M29) gut bis sehr gut.

Die Einbindung in Wohnquartiere ist durchschnittlich: Das westliche Ringgebiet liegt noch in akzeptabler Entfernung für Fußgänger und Radfahrer. Nutzungskonflikte mit angrenzenden

lärmempfindlichen Nutzungen müssten im Detail geprüft werden, sind voraussichtlich aber lösbar. Die Lage im Westen der Stadt ist positiv. Die Flächen wären zeitnah verfügbar; es müssten jedoch die Baulasten zugunsten der VW-Halle (Parkplätze) hier aufgegeben und an anderer Stelle des Geländes bauordnungsrechtlich neu begründet werden. Das könnte Probleme aufwerfen. Synergieeffekte sind ggf. mit Blick auf die VW-Halle denkbar.

Nachbarschaft zum Bürgerpark / Wohnmobilstellplatz: Eine dauerhafte, intensive Nutzung – im Gegensatz zur temporären Nutzung als P+R Parkplatz – könnte sich störend auf den Bürgerpark und den touristisch wichtigen Wohnmobilstandort auswirken. Bei einer Nutzung als Multifunktionshalle erfolgt eine ständige Nutzung als Veranstaltungsort mit dem damit verbundenen An- und Abreiseverkehr. Aus diesem Grunde ist mit deutlichen Störungen insbesondere zur Nachtzeit zu rechnen. Im Gegensatz zu den ausschließlich temporären Störungen durch den P + R Parkplatz würde dies die Nutzung des Wohnmobilstellplatzes wahrscheinlich beeinträchtigen.

Städtebau: Der Standort ist geprägt durch die hochwertige Büronutzung auf der Westseite der Theodor-Heuss-Straße und durch die weitgehend ungenutzte Fläche des Harz und Heide Geländes. Insofern wäre eine Aufwertung durch eine entsprechende Bebauung auch auf der Ostseite der Theodor-Heuss-Straße sinnvoll. Dabei wäre allerdings eine linienhafte Bebauung mit hochwertigen Bürogebäuden entlang der Theodor-Heuss-Straße einer isolierten Bebauung lediglich an der Einmündung der Eisenbütteler Straße vorzuziehen. Insofern könnte die Fläche auch eine Reservefläche für hochwertige Bürobebauung darstellen. Eine Multifunktionshalle steht in Konflikt zu dieser Nutzung. Insofern wäre mit hoher Wahrscheinlichkeit nach Errichtung der Veranstaltungshalle auf der Ostseite der Theodor-Heuss-Straße eine hochwertige Büronutzung nicht mehr möglich.

Blindgänger: Der Bereich war einer starken bis sehr starken Bombardierung ausgesetzt. Obwohl in der Vergangenheit bereits Räumungen erfolgt sind, sind weitere Blindgänger nicht ausgeschlossen.

Es wäre außerdem eine Grundsatzentscheidung notwendig, ob zugunsten eines Veranstaltungszentrums von der Idee Abstand genommen werden soll, auf dem Harz und Heide-Gelände die auf dem Schützenplatz stattfindenden Nutzungen ersatzweise unterzubringen. Ein Schallgutachten hierzu hat ergeben, dass die Durchführung von Jahrmärkten auf dem Harz und Heide-Gelände schalltechnisch kaum zu bewerkstelligen ist. In Anbetracht der nur unwesentlichen Flächeninanspruchnahme des Harz-und Heidegeländes durch ein Veranstaltungszentrum könnte auch nach dessen Realisierung das Gelände seinen heutigen Aufgaben als temporärer Parkplatz bzw. als temporäre Veranstaltungsfläche gerecht werden.

Herstellungskosten Neubau Harz-und-Heide-Gelände

Die folgende Grobkostenschätzung ist als erste Annäherung ohne abgestimmtes Raumprogramm und Ausstattung zu sehen.

Angenommene Nutzfläche ca. 2.130 m²

KGR 100	Grundstück	---
KGR 200	Herrichten	90.000 €
KGR 300	Bauwerk-Konstruktion	5.040.000 €
KGR 400	Bauwerk-Techn. Anlagen	1.680.000 €
KGR 500	Außenanlagen	650.000 €
KGR 600	Ausstattung	670.000 €
KGR 700	Baunebenkosten	1.990.000 €
Zwischensumme		10.120.000 €
Unvorhergesehenes 10% KGR 200-700		1.012.000 €
Gesamtkosten (gerundet)		11.132.000 €

Ausgehend von der Bedarfsanalyse und des daraus resultierenden Bedarfs an Platzkapazitäten muss nach groben Schätzungen von Neubaukosten in Höhe von ca. 11,2 Millionen Euro ausgegangen werden, siehe dazu obige Grobkostenschätzung. In der Größe vergleichbare Häuser, wie der „Schlachthof“ in Bremen oder das „hallenbad“ in Wolfsburg benötigen einen Personalstamm zwischen 14 und 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Unabhängig von den für den Standort Harz- und Heidegelände sprechenden Argumenten, sind es die Kosten, sowohl Investitions- als auch laufende Personalkosten in der Folge, die diesen Standort problematisch machen.

2.1.3 Herstellungskosten der anderen dargestellten geeigneten Standorte in Relation zu Neubaukosten Harz- und Heide- Gelände

Die Kosten für die dargestellten grundsätzlich geeigneten Standorte wurden in Relation zu dem teuersten Standort (Harz und Heide-Gelände) gesetzt:

Danach ergibt sich folgendes Bild:

Fliegerhalle

Nur Saal in schlichter Substanz vorhanden, ergänzende Nutzungen neu zu bauen, ESP neu zu errichten.

65 – 85 % Neubaukosten

Kunstmühle/MIAG

Nur Baustruktur Halle vorhanden, zusätzlich Abrisskosten, ergänzende Nutzungen neu zu bauen, ESP neu zu errichten

80 – 90 % Neubaukosten zzgl. Grunderwerb

(zu erwerbende Fläche: 4000 m² zu einem Richtwert von 32 €/m². Hier wurde zunächst lediglich der übliche Gewerbebaulandpreis zugrunde gelegt.)

Eisenvater

Alte Bausubstanz voraussichtlich nicht verwendbar, zusätzlich Abrisskosten.

> 100 % Neubaukosten zzgl. Grunderwerb

B 58: Kleinteilige, alte Bausubstanz vorhanden, Saal neu zu bauen, ESP neu zu errichten.

65 – 85 % Neubaukosten

Milleniumhalle

Hallennutzung wird von privat angeboten.

Keine Investitionen sondern Betriebskosten, die mit dem Eigentümer auszuhandeln sind.

2.1.4 Begründung zu Beschlussvorschlag unter 1.)

Milleniumhalle Madamenweg 77, Stadtbezirk 310 westliches Ringgebiet

Die vorhandene Gebäudesubstanz kann kurzfristig genutzt werden. Die notwendigen Quadratmeter für die Veranstaltungsflächen (Konzerte) sind vorhanden. Parkplätze sind vorhanden.

Bei dem Baukörper handelt es sich um unterschiedliche architektonische Komplexe mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (Multifunktionshalle).

Die Einbindung in das Siedlungsgefüge ist mäßig: Der Standort liegt durch die A 391 getrennt vom westlichen Ringgebiet in Einzellage. Der Standort ist jedoch vom dicht bebauten westlichen Ringgebiet zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Nutzungskonflikte sind dementsprechend kaum zu erwarten. Synergieeffekte wären gegeben durch die sporadische Nutzung des Raffteichbades für Konzerte und Events. Der Standort ist über eine Buslinie erreichbar.

Auf dem Gelände hat der Eigentümer im Laufe der letzten 10 Jahre eine multifunktionale, aus mehreren Baukomplexen bestehende Veranstaltungsarchitektur erstellt. Sowohl die Innenausstattung als auch die technische Ausstattung entsprechen den neusten

Veranstaltungsstandards. Es ist eine Gastronomieküche vorhanden. Alle Veranstaltungsflächen sind betriebsbereit und feuerpolizeilich abgenommen.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um eine ebenerdige Halle mit einer Fläche von 2.100 m². Hinzu kommt ein Foyer von 850 m², zwei Emporen von je 270 m² sowie eine Haupteinpore von 1.100 m².

Das Foyer lässt sich von der Haupthalle abtrennen und für Veranstaltungen kleineren Formats (Newcomerbands, kleinere Theaterinszenierungen) nutzen. Bestuhlt finden darin 650 Personen Platz; 1.600 Personen stehend. In der eigentlichen großen Veranstaltungshalle können 1.800 Sitzplätze sowie 3.500 Stehplätze vorgehalten werden.

Die Veranstaltungstechnik in den Räumlichkeiten ist so konzipiert, dass eine professionelle und wie bereits erwähnt, dem neuesten Standard entsprechende Grundausstattung vorhanden ist, die für den jeweiligen Veranstaltungsinhalt (Konzert/Tanz, etc.) lediglich ergänzt werden muss. Diese Ergänzung muss hinzugekauft werden/gemietet werden, sofern nötig. In dem sogenannten Foyer haben bereits Rockkonzerte stattgefunden. Dennoch müssen belastbare Lärmemissionsmessungen vorgenommen werden. Die Konzeption der Hallen sowie deren technische Infrastruktur (gebäudehohe Türen, die Einfahrt mit Schwerlast ermöglichen) ist so angelegt, dass der Nutzung von (kleiner) Konzertveranstaltung über Tagung bis hin zum klassischen Konzert keine Grenzen gesetzt sind.

Auch die in der Bedarfsanalyse ermittelten notwendigen Räumlichkeiten für Workshops oder Probenräume für Theater/Tanz/Musikgruppen können in Nebengebäuden vom Eigentümer angeboten werden. Die Flächengröße des Grundstückes ist ausreichend.

Die grundsätzliche Bereitschaft des Eigentümers, Herrn Werner Lindemann, die Hallen auch für Rock-, Pop- und weitere Konzerte zur Verfügung zu stellen, ist vorhanden.

Über die Kooperationsmöglichkeiten, bspw. ob die Stadt die Flächen partiell für Konzerte und weitere Nutzungen, wie Workshops, etc. anmietet, oder ob bspw. eine dauerhafte Anmietung der Nebenräume möglich ist, um auch kontinuierliche Probenarbeit sicherzustellen, muss mit dem Eigentümer nach dem Votum der Ratsgremien im Einzelnen verhandelt werden. Sofern gemäß der Bedarfsanalyse eine Kooperation mit dem Schwerpunkt Musik (Rock-, Popkonzerte, etc.) im Ergebnis umgesetzt werden sollte, ist die Bereitstellung eines Sockelbetrags zur Finanzierung von Gagen, Werbung und ggf. technischer Nachrüstung notwendig. Ein Berechnungsmodell, das bspw. durchschnittlich von zwei Konzerten pro Monat ausgeht, kann noch nicht erstellt werden, zumal zunächst die konzeptionelle Linie von Konzerten festgelegt werden muss, sodass keine belastbaren Aussagen in diesem speziellen Fall für die hierfür notwendigen Mittel getätigt werden können.

Eine weitere denkbare Möglichkeit bestünde laut Eigentümer darin, dass das gesamte Veranstaltungssegment vom Eigentümer selbst organisiert wird (Konzerteinrichtung, Einlass, Durchführung, etc.). Die Auswahl der Konzerte/Veranstaltungen, also was angeboten wird, würde nicht der Eigentümer definieren, sondern würde sich an der Bedarfsanalyse orientieren.

Am Standort Madamenweg 77 sind keine Investitionskosten notwendig. Das Betreibermodell muss ausgehandelt werden. In jedem Falle werden Mittel für die Konzertveranstaltungen oder aber die Anmietung von Räumlichkeiten, siehe oben, notwendig.

Gegen diesen Standort könnte eingewandt werden, dass gegen den Eigentümer unlängst ein Bußgeldverfahren eingeleitet wurde. Allerdings ist das Bußgeldverfahren rechtskräftig abgeschlossen. Und in Bezug auf das Gesamtobjekt muss die Stadt ohnehin nun eine städtebaulich-konstruktive Entscheidung für die Zukunft treffen. Ein rückwärtsgewandter Blick hilft dabei nicht weiter.

3. Fazit

Aufgrund der unter 1. unter 2. erfolgten Überlegungen wird eine Multifunktionshalle **mit 500 Sitzplätzen und 1.000 Stehplätzen und Nebenräumen für workshops etc.** benötigt.

4. Herstellungskosten

Die Herstellungskosten (Grobkostenschätzung) der einzelnen Varianten reichen von 11,2 Mio. € für einen vollständigen Neubau (Harz-und-Heide-Gelände) bis zu Liegenschaften, für die nur Betriebskosten anfallen (Milleniumhalle). Die anderen Liegenschaften bewegen sich zwischen diesen Extremen in Abhängigkeit zu Umfang und Zustand des verwendbaren Baubestands. Dies reicht von hohem Aufwand durch weitgehenden Neubau zuzüglich Abbruchkosten beim Eisenvatergelände bis hin zu reduzierten Kosten der grundsätzlich nutzbaren Fliegerhalle. Nähere Analysen zu diesen z. T. in Fremdbesitz befindlichen Hallen wären späteren Schritten vorbehalten und sind davon abhängig, welches noch endgültig abzustimmende Raumprogramm zugrunde gelegt wird. An den o. g. Kosten von ca. 11,2 Mio. € haben der Multifunktionsbereich und die Musikübungsräume einen Anteil von 3,0 Mio. €.

5. Einnahmemöglichkeiten bzw. Deckungsgrad

In der Defizitanalyse wurden insbesondere die fehlenden Auftrittsmöglichkeiten betont für

- a.) professionelle Bands im Rock/Pop-Bereich und
- b.) lokale und/oder regionale semiprofessionelle Bands oder Newcomerbands im Rock/Pop-Bereich („Clubkonzerte“)

Diese Gruppierungen bilden ein erhebliches Veranstaltungsvolumen ab, das weiter wachsen wird. Zu dieser Einschätzung gelangt auch die Machbarkeitsanalyse⁴ der BulwienGesa AG, die im Kontext der Hotelentwicklung Postareal erstellt wurde.

Darin wird ungeachtet der Spezifika an inhaltliche Konzeption und Ausrichtung weiterhin festgestellt: *„Veranstaltungshallen können i.d.R. nicht voll kostendeckend betrieben werden. Sehr gut gemanagte Hallen an Standorten mit hoher Attraktivität können allenfalls die Betriebskosten decken. I.d.R. entsteht somit ein Delta, das dem Zins- und Tilgungsanteil der Investitionssumme entspricht. Vielfach werden diese Verluste von der öffentlichen Hand getragen, da diese einerseits indirekt von den Veranstaltungen profitiert (Umwegrentabilität).“*

Im Fazit heißt es: *„Der wirtschaftliche Betrieb einer Veranstaltungshalle wird Zuschüsse erfordern. Um diese zu reduzieren, sind Synergien sowohl im Betrieb, als auch im Bau der Halle von größter Bedeutung.“*

In **Anlage 3** sind Parameter dargestellt, die den Deckungsgrad beeinflussen. Eine Ermittlung belastbarer Zahlen zu Einnahmeerwartung, betriebsbedingten Ausgaben, lfd. Bauunterhaltung kann erst nach abschließender Festlegung der Parameter erfolgen.

Es ist in Anlehnung an die Zahlen des damaligen FBZ davon auszugehen, dass ein neu zu bauendes Veranstaltungszentrum mindestens einen jährlichen Zuschussbedarf von mindestens 500.000 € benötigt. Auch hierbei ist explizit festzustellen, dass eine Ermittlung belastbarer Zahlen erst nach abschließender Festlegung der Parameter erfolgen kann.

Vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses wurden 200.000 € für Planungskosten in den Haushalt 2013 bereits eingestellt, die u. a. für Schallschutzgutachten verausgabt werden sollten sowie für weitere notwendige Gutachten oder Moderationsverfahren im Sinne Beschlussvor-schlag 3.

⁴ Machbarkeitsanalyse Hotelentwicklung Braunschweig, Postareal, BulwienGesa AG, Hamburg, Sept. 2011

6. Begründung zu Beschlussvorschlag Nr. 3 und 4:

Herstellung des Beteiligungsverfahrens/Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung schlägt im Beschlusstext unter 3. unterschiedliche Wege vor, um ein breitangelegtes Beteiligungsverfahren in der Stadt zu ermöglichen.

Nachdem den Ratsgremien die Vorlage „Multifunktionshalle“ zu einer ersten Orientierung im Sinne der Bedarfs- und Zielgruppenanalyse gedient hat, darüber hinaus 17 Standorte und auch unterschiedliche Modelle geprüft und vorgestellt wurden, um erste richtungsweisende Entscheidungen zu treffen, sollte hierzu die Diskussion in der Öffentlichkeit stattfinden.

Wie im Beschlusstext vorgeschlagen, sollten in einem ersten Schritt die zuständigen Stadtbezirksräte Westliches Ringgebiet und Weststadt in die Diskussion einbezogen werden.

Der Bezirksrat Weststadt sollte beteiligt werden, da die „Milleniumshalle“ unmittelbar in seinem Einzugsbereich liegt und der Rat als einen Vorzugsstandort den „Westen“ favorisiert hat.

Danach erneut die zuständigen Ratsgremien Ausschuss für Kultur und Wissenschaft und, da auch städteplanerische Aspekte zu berücksichtigen sind, der Planungs- und Umweltausschuss.

Wesentlich ist aus Sicht der Verwaltung, dass Fachleute, wie Konzertveranstalter, Geschäftsführer von vergleichbaren Einrichtungen, Kulturschaffende, insbesondere Musiker, Tanzexperten, aber ganz wesentlich junge Nachwuchskünstler, deren Nutzungsansprüche berücksichtigt werden sollen, sich mit dem Vorschlag der Verwaltung auseinandersetzen können. Das könnte in einer Anhörung des AfKW geschehen.

Eine Einwohnerversammlung gemäß § 8 der Hauptsatzung i.V.m. § 10 und 12 NKomVG sollte, damit sich verschiedene Sachverständige ebenso wie die Bürger einen ersten Eindruck verschaffen können, in der Halle am Madamenweg stattfinden.

Die Verwaltung hat für das Haushaltsjahr 2013 200.000 € für Planungskosten in diesem Zusammenhang eingestellt. Ein Teil dieser Mittel (ca. 5.000 €) könnte bspw. im Kontext der vorhandenen Infrastruktur am Madamenweg für ein erstes Schallschutzgutachten verwendet werden. Auch werden städtebauliche Untersuchungen und Planungen zu bezahlen sein.

I.V.

gez.
Dr. Hesse

Anlagen