

## Weiterentwicklung HAWK Campus Holzminden

Dialogvorlage Stadt Holzminden  
Stand: 24.10.2019



## **Inhaltsübersicht**

<b>A. Ausgangslage Hafendamm .....</b>	<b>03</b>
<b>B. Ersatzneubau für die Fakultät Management, Soziale Arbeit, Bauen .....</b>	<b>03</b>
1. Die Varianten .....	05
2. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung .....	08
3. Nutzwertanalyse .....	08
4. Fazit .....	10
<b>C. Abstimmungsprozess beim Land Niedersachsen .....</b>	<b>10</b>
<b>D. Abstimmungsprozess mit der Stadt Holzminden .....</b>	<b>10</b>
<b>E. Zusammenfassung.....</b>	<b>11</b>

## A. Ausgangslage Hafendamm

Das Gebäude am Hafendamm 4 wurde im Jahr 2008 von der Landwirtschaftskammer an das Land Niedersachsen verkauft und der Fakultät Management, Soziale Arbeit, Bauen der HAWK für die Nutzung durch den Studienbereich Soziale Arbeit überlassen. In der vergangenen Dekade wurde das Gebäude bereits umfangreich saniert und brandschutztechnisch ertüchtigt. Um das Gebäude für die bedarfsgerechte Nutzung weiter zu verbessern, wurden 2016 zwei bauliche Maßnahmen begonnen:

- Herstellung einer barrierefreien Erschließung durch den Anbau eines Aufzugs
- Ausbau und Sanierung des Dachgeschosses zur Bedarfsdeckung

Das Land Niedersachsen hat im selben Jahr, im September 2016, eine „Handlungsanweisung zum Umgang mit schadstoffhaltigen Putzen, Spachtelmassen und Fliesenklebern in Böden, Wänden und Decken“ eingeführt, welche die Einstellung der Arbeiten zur Folge hatte, da eine umfängliche Schadstoffuntersuchung im Sinne der Handlungsanweisung durch das Niedersächsische Landesamt für Bau und Liegenschaften (NLBL) notwendig wurde. Das erarbeitete Schadstoffsanierungskonzept ergab, dass eine umfangreiche Asbestsanierung durch den großflächigen Abtrag von Putzflächen an Wand und Decke in dem Gebäude durchgeführt werden musste.

Erst **nach Abschluss der Asbestsanierungsarbeiten** zeigten sich große Schäden in der Konstruktion des Gebäudes Hafendamm, die eine weit aus umfangreichere statische Ertüchtigung erfordern, als ursprünglich von der bauausführenden Landesbehörde, dem Staatlichen Baumanagement Südniedersachsen (SBSN), vorgesehen und geplant. So wurden z.B. starke Schäden in tragenden Mauerwerkswänden, starke Mauerwerksschwächungen in Außen- und Innenwänden, Rissbildungen in Innenwänden, fehlende Verzahnung von Mauerwerkswänden im Anbau der Westseite und unzureichend dimensionierte Stahlträger vorgefunden. Erschwerend kam weiterhin hinzu, dass die Kelleraußenwand parallel zum Hafendamm gleichzeitig die Stützwand des unter Denkmalschutz stehenden Kanals der „Holzminde“ ist und ein weiterer Bachlauf auf der Rückseite des Gebäudes verläuft. Der Kanal ist stark abgängig und dringend sanierungsbedürftig. Da die weiteren bisher ungeplanten Sanierungsarbeiten erhebliche Kostensteigerungen nach sich gezogen hätten wurden die Sanierungsarbeiten eingestellt.

Aufgrund der statischen Beurteilung wurde das Gebäude vom SBSN **zur Nutzung gesperrt**. Die Notwendigkeit einer temporären Ersatzunterkunft für die Studierenden und Lehrenden wurde durch Aufteilung auf mehrere Standorte innerhalb von Holzminden vor Ort gelöst.

Die nun fast drei Jahre dauernden Übergangslösungen durch die Ersatzunterkünfte **belasten den Hochschulbetrieb** sehr.

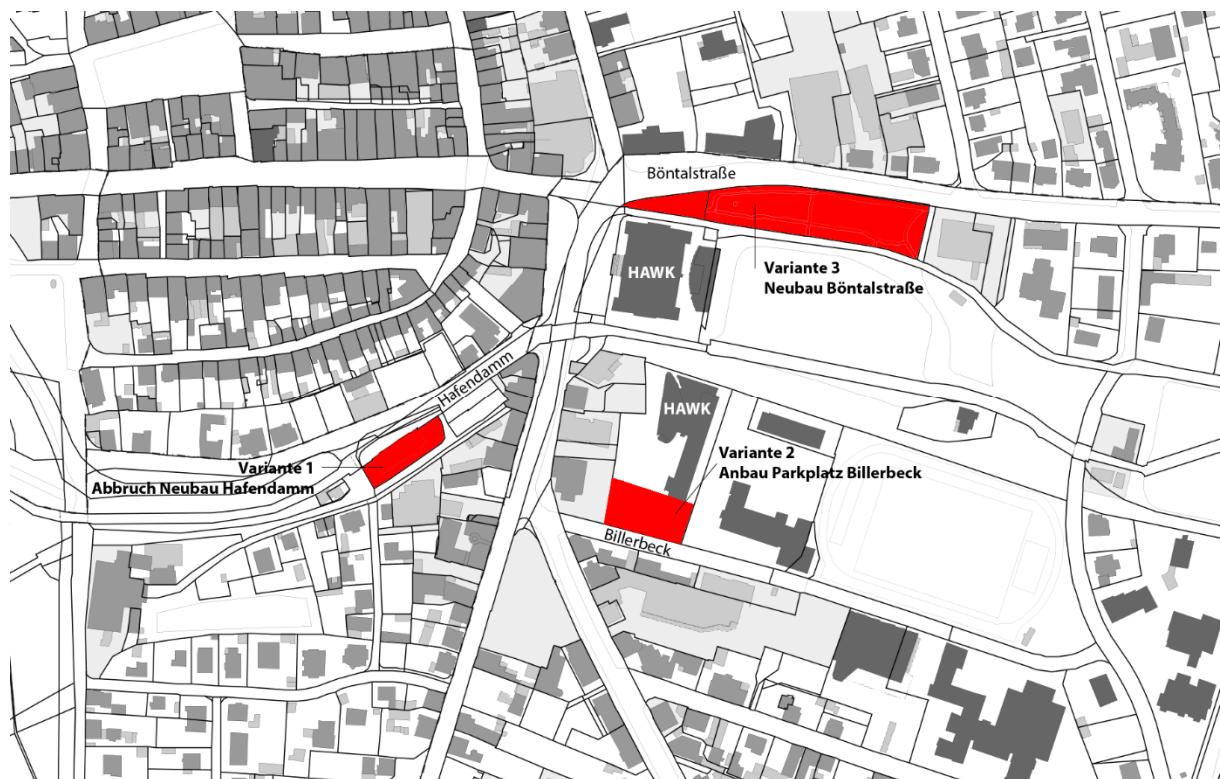
## B. Ersatzneubau für die Fakultät Management, Soziale Arbeit, Bauen

Das Niedersächsische Ministerium für Wissenschaft und Kultur (MWK) hat im Sommer 2017 zur Bedarfsdeckung der HAWK am Standort Holzminden als Ersatzunterbringung für den Hafendamm ein **Raumprogramm von insgesamt 1026 m<sup>2</sup> NUF 1-6** (einschl. Hörsaal) für einen Neubau anerkannt. Es wurde eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der HAWK, des MWK, des NLBL und des SBSN gebildet, welche die genehmigte Bedarfsdeckung in möglichen baulichen Varianten ermittelte. Die Ergebnisse wurden vom NLBL in einer **Standortuntersuchung mit Vorentwürfen** für die Unterbringung des Studiengangs Soziale Arbeit zusammengetragen und im Dezember 2018 innerhalb der Arbeitsgruppe abschließend besprochen. Es wurden **sechs mögliche Varianten** abgestimmt. Nach intensiver Abwägung verschiedener Aspekte wurde der Bedarfsträger (die HAWK) aufgefordert, eine **Wirtschaftlichkeitsuntersuchung** im Sinne der LHO zu drei möglichen Varianten im 1. Quartal 2019 als Vorbereitung für eine genehmigte Bauanmeldung zu erstellen.

Die HAWK hat für den Hafendamm seit 2008 zum einen bisher schon nicht unerhebliche finanzielle Mittel aufgewendet, zum anderen ist sie bei der Auswahl zur Bedarfsdeckung im Sinne des § 7 LHO und der VV verpflichtet, nach dem Sparsamkeitsprinzip die wirtschaftlichste Möglichkeit zu wählen, damit keine Steuergelder

verschwendet werden. So wurden aus den sechs vorliegenden Varianten diejenigen gewählt, die die **Realisierung der notwendigen Baumaßnahme auf landeseigenen Grundstücken** ermöglichen, also keine zusätzlichen Kosten für anzukaufende Grundstücke anfallen. Folgende Varianten wurden in dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung monetär nach Kapitalwertmethode bewertet:

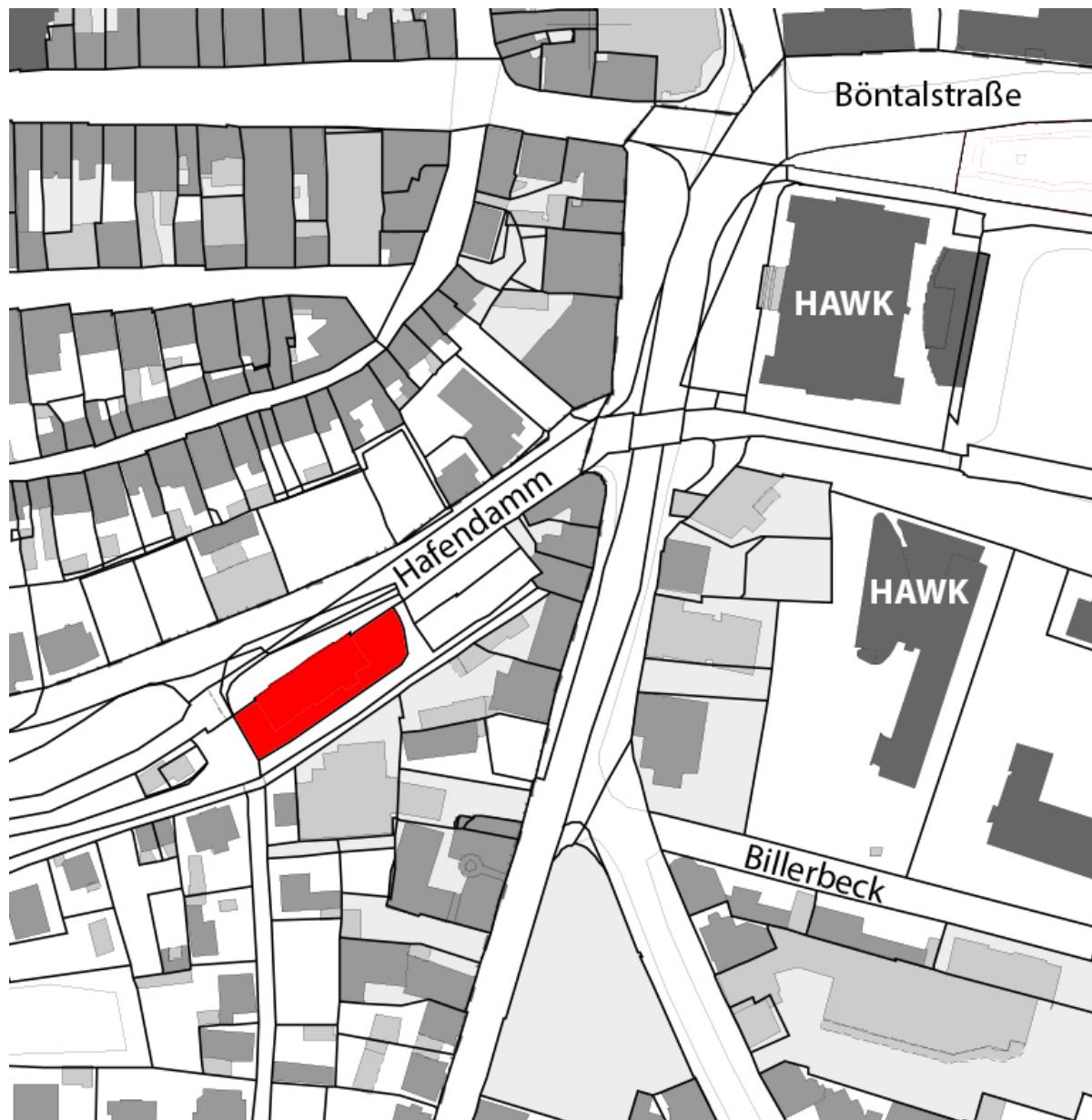
- Variante 1: Abbruch Neubau Hafendamm
- Variante 2: Anbau Billerbeck
- Variante 3: Neubau Böntalstraße



## 1. Die Varianten

### Variante 1: Abbruch Neubau Hafendamm

Das SBSN hat eine Sanierung des Gebäudes Hafendamm 4 nicht untersucht, da die fachgerechte Sanierung des Kanals von kommunaler Seite im Gebäudebestand nicht durchgeführt werden kann. Um den Abbruch des Gebäudes durchzuführen, muss der **unter Denkmalschutz stehende Kanal**, dessen Seitenwand gleichzeitig die nördliche Kellerwand des Gebäudes ist, gesichert werden. Hierfür wird es nötig sein, den Keller vor Abbruch zu verfüllen und Betonstützen zur Sicherung einzubringen. Der Neubau wird dann nur versetzt auf dem Grundstück errichtet werden können. Hierdurch wird das **Abstandsproblem** auf dem schmalen, von Kanälen umgrenzten, Grundstück zusätzlich verstärkt. Um die benötigte Grundfläche zu realisieren sind mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke Baulisten auszuhandeln. Für einen Neubau müsste der Bebauungsplan für dieses Grundstück von der Stadt angepasst werden oder es müssten Ausnahmeregelungen beantragt werden. Aufgrund der Grundstücksgröße ist es zudem nicht möglich, die ermittelten 39 Parkplätze dort unterzubringen. Hierfür muss ein Ersatzgrundstück gefunden werden, welches in den Kostenansätzen berücksichtigt wurde.



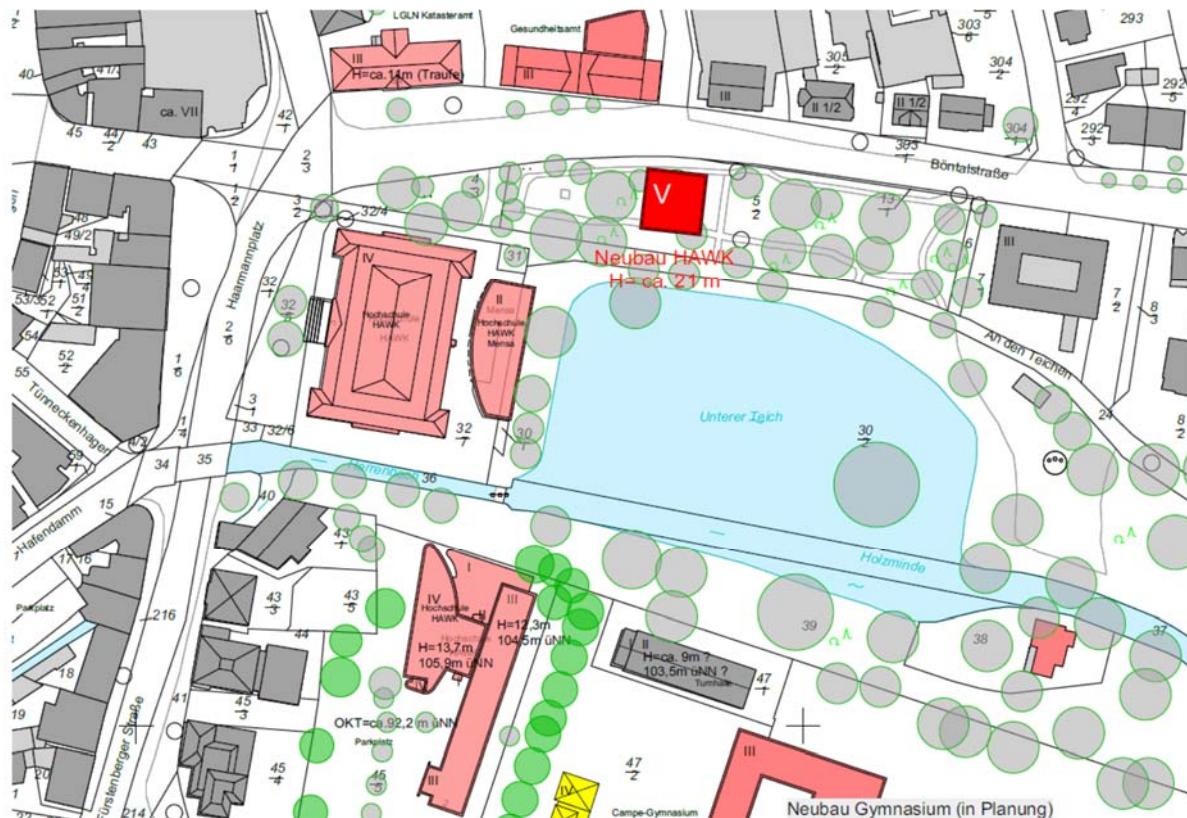
## Variante 2: Anbau Billerbeck

Der Erweiterungsbau könnte in dreigeschossiger Bauweise in Anlehnung an den Bestand aus dem Jahr 2006 am Billerbeck errichtet und an den Treppenturm angeschlossen werden. Gegebenenfalls müsste für eine weitere Bebauung das Architekturbüro PEG (Herr Diekmann) um **Freigabe** gebeten werden. Durch einen Erweiterungsbau entfallen auf dem Gelände ein Großteil der vorhandenen Parkplätze (ca. 53 Plätze). Diese und die weiteren 39 geforderte Parkplätze wären dann auf einer **geeigneten Ausweichfläche (92 Parkplätze)** zu realisieren. Auf einem noch zu beschaffenden Grundstück mit entsprechend ausgewiesener Bauplanung oder nach Herrichtung auf dem Grundstück Hafendamm 4 könnten diese Plätze nachgehalten werden.



## Variante 3: Neubau Böntalstraße

In direkter Nachbarschaft des vorhandenen Campus besitzt das Land noch ein weiteres Grundstück, welches der Hochschule bereits überschrieben wurde, derzeit aber noch nach Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und genutzt wird. Es grenzt an der Nordseite an die Böntalstraße, östlich an die Nord LB und im Süden an die Teich- und Parkanlage der Holzminde. Die westliche Spitze grenzt an eine Grünfläche mit dem Haarmanndenkmal.



## 2. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde nach den Vorgaben des § 7 LHO und der entsprechenden VV erstellt. Es wurde eine monetäre Bewertung nach Kapitalwertmethode vorgenommen. Eine **umfängliche Kosten-Nutzen-Untersuchung** wurde durchgeführt, die die **Investitions- und Folgekosten** mit dem Nutzen der Maßnahme in Relation setzt. Die finanzielle Auswirkung auf den Landeshaushalt hat mit dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit in seiner Ausprägung als Sparsamkeitsprinzip (Minimalprinzip) einherzugehen. Im Ergebnis ergibt sich für die drei Varianten eine Rangfolge:

Rang 1: Variante 3	Rang 2: Variante 1	Rang 3: Variante 2
Neubau Böntalstraße	Abbruch Neubau Hafendamm	Anbau Billerbeck
Kosten : ca. 6,7 Mio. €	Kosten : ca. 7,8 Mio. €	Kosten: ca. 8,3 Mio. €

Ein Neubau auf dem Gelände an der **Böntalstraße** ist die **wirtschaftlichste Lösung** mit geschätzten Investitionskosten in Höhe von ca. 6,7 Mio. €. Mit dieser Lösung würde auch städtebaulich der Campuscharakter weiter verstärkt. Im Erdgeschoss könnten öffentliche Bereiche, auch für die Holzmindener Bürger entstehen, um so die angrenzenden Grünflächen und Fußwege aus dem öffentlichen Raum in dem Campusgelände aufzunehmen.

Die um ca. 1,2 Mio. € teurere nachrangig wirtschaftlichste Lösung ist Variante 1: Abbruch Neubau Hafendamm mit geschätzten Investitionskosten in Höhe von ca. 7,8 Mio. €. Sie beinhaltet ein großes, bisher **unberücksichtigtes Kostenrisiko in Bezug auf den denkmalgeschützten Kanal der Holzminde (kommunale Kosten)**. Ebenso sind die Realisierungsmöglichkeiten der notwendigen Einstellplätze in der Umgebung stark eingeschränkt.

Die um ca. 1,7 Mio. € teurere, unwirtschaftlichste Lösung ist Variante 2: Anbau Billerbeck mit geschätzten Investitionskosten in Höhe von ca. 8,3 Mio. €. Sie beinhaltet ein großes Kosten- und Realisierungsrisiko in der Herstellung der notwendigen 92 Einstellplätze in der Umgebung.

## 3. Nutzwertanalyse

Im Rahmen der durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden die „nicht monetären Nutzungsaspekte“, wie z.B. örtliche Nähe, Campuscharakter, städtebauliche Aspekte im räumlichen Kontext und Parkplatzsituation an der HAWK inhaltlich nicht berücksichtigt. Entsprechend dem § 7 LHO in Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften kann hilfsweise zur monetären Betrachtung der Wirtschaftlichkeitsanalyse zusätzlich die „**nicht monetäre Betrachtung**“ der Nutzwertanalyse hinzugezogen werden.

Für die Bewertung wurden die vier Faktoren Standort, Liegenschaft, Kosten und Attraktivität mit unterschiedlichen Kriterien jeweils zu 25 % gewählt und berücksichtigt. Die Bewertungskriterien wurden unterschiedlich prozentual gewichtet und ergeben in Summe 100 %. Je Kriterium wurden ein bis zehn Bewertungspunkte vergeben, wobei ein Punkt schlechte und zehn Punkte ideale Eignung darstellen. Insgesamt könnten also maximal 1.000 Punkte erreicht werden.

Für die Nutzwertanalyse wurde folgende Bewertungsskala erarbeitet.

### a. Standortfaktoren

Für die Wertung des Standortes werden die folgenden Kriterien gebildet:

- (1) Nähe zur Fakultät Management, Soziale Arbeit, Bauen 10%
- (2) Städtebauliche Aspekte 5%
- (3) Parkplätze 10%

**b. Liegenschaftsfaktoren**

Weitere 25 % Bewertungsgewichtung entfallen auf die Eignung des Gebäudes und auf den Zeitpunkt der Nutzung. Hierbei wurden die Punkte wie folgt vergeben:

(1) Eignung des Grundstückes 20%

(2) Zeitpunkt der Nutzung 5%

**c. Kostenfaktoren**

Für die Bewertung der Kostenfaktoren wurde die Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegt. Hierbei wurden die zu erwartenden Erstellungskosten mit 10 % gewertet und die Ersteinrichtungskosten mit jeweils 5 % und die Kosten für eine Ersatzunterbringung mit 10 % wie nachfolgend beschrieben gewertet:

(1) Herstellungskosten einschließlich Herrichtungskosten Innenausbau sowie Grundstückskosten

(2) Ersteinrichtungskosten

(3) Ersatzunterbringungskosten

**d. Attraktivitätsfaktoren**

In der Bewertung der Attraktivität, die weitere 25 % der Gesamtwertung ausmachen, werden zwei verschiedene Kriterien berücksichtigt.

(1) Imagewirkung 15 %

(2) Städtebaulicher Mehrwert 10%

Das **Ergebnis der Nutzwertanalyse** mit den gewählten Faktoren Standort, Liegenschaft, Kosten und Attraktivität und den einzelnen Kriterien bewertet die „nicht monetären Nutzungsaspekte“ prozentual höher als die der Wirtschaftlichkeit. In der Addition der einzelnen Faktoren ergibt sich demnach folgende Rangliste:

Rang 1: Variante 3	Rang 2: Variante 2	Rang 3: Variante 1
Neubau Böntalstraße	Anbau Billerbeck	Abbruch Neubau Hafendamm
<b>Punkte : 785</b>	<b>Punkte: 545</b>	<b>Punkte: 530</b>

Die Rangfolge der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der „monetären Bewertung“ verschieben sich in der Nutzwertanalyse demnach nur in den Rängen 2 und 3. Die Variante 2: Anbau Billerbeck erreicht bei der Nutzwertanalyse den Rang 2. Die Variante 1: Abbruch Neubau Hafendamm erreicht den Rang 3.

## 4. Fazit

Die Variante 3: Neubau Böntalstraße belegt sowohl in der monetären Bewertung als auch in der Bewertung der nicht monetären Nutzungsaspekte mit großen Abstand (monetär/wie Nutzungsaspekte) den Rang 1 vor den anderen beiden Varianten.

Entsprechend der Ergebnisse der umfänglichen Kosten-Nutzen-Untersuchung durch die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und der zusätzlich durchgeführten Nutzwertanalyse ist aus Sicht des § 7 LHO und der HAWK als Bedarfsträger zu empfehlen, den Ersatzneubau für das Gebäude Hafendamm 4 auf dem Grundstück Böntalstraße in einem Eigenbau des Landes Niedersachsen zu realisieren.

## C. Abstimmungsprozess beim Land Niedersachsen

Vertreterinnen und Vertreter des Niedersächsischen Ministeriums für Wissenschaft und Kultur (MWK), des Niedersächsischen Finanzministeriums (MF) des Niedersächsischen Landesamtes für Bau und Liegenschaften (NLBL) und der HAWK haben sich bei einem Treffen im Juni 2019 grundsätzlich darauf geeinigt, dass alle drei von der HAWK geprüften Neubau-Varianten prinzipiell realisierbar wären.

Das Land ist dabei aufgrund der Landeshaushaltssordnung verpflichtet, zunächst die Umsetzbarkeit der wirtschaftlichsten Variante zu prüfen.

## D. Abstimmungsprozess mit der Stadt Holzminden

Nach Einschätzung der HAWK ist, neben den haushaltsrechtlichen Vorgaben der LHO, die Realisierung der Variante 3: Neubau Böntalstraße zur Arrondierung des HAWK Campus Holzminden die von der Hochschule in jeder Hinsicht favorisierte Lösung. Als zweite Option wäre auch Variante 2: Anbau Billerbeck denkbar.

Die Variante 1 wäre nur nachrangig zu verfolgen. Der Bedarf an nachzuweisenden Einstellplätzen wäre weitaus höher, da bestehende Stellplätze entfallen. Die Realisierung der Einstellplätze könnte auf dem Grundstück Hafendamm erfolgen. Die bisher unberücksichtigte Kanalsanierung der „Holzminde“ in dem Grundstücksverlauf könnte eine nicht unerhebliche Kostenbelastung für die Stadt Holzminden darstellen. Diese Variante würde zudem erhebliche längere zeitliche Verzögerungen erwarten lassen.

In jedem Fall ist eine planungsrechtliche Anpassung seitens der Stadt Holzminden erforderlich:

- **Variante 3: Neubau Böntalstraße**  
Änderung F-Plan und Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans
- **Variante 2: Anbau Billerbeck**  
voraussichtlich genügt eine Befreiung vom bestehenden B-Plan
- **Variante 1: Abbruch Neubau Hafendamm**  
Änderung F-Plan und Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans

## E. Zusammenfassung

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Nutzwertanalyse für eine Erweiterung des HAWK Campus Holzminden um weitere ca. 1000 Quadratmeter Nutzfläche zur **Herstellung angemessener und profilientsprechender Studien- und Forschungsbedingungen** innerhalb eines vertretbaren Zeitraums legen einen Neubau an der Böntalstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptgebäude nahe.

Die HAWK ist unbestritten ein erheblicher Image- und Attraktivitätsfaktor für die Stadt und die Region um Holzminden. Die Hochschule hat in den letzten zehn Jahren erhebliche Anstrengungen und Investitionen unternommen, um dieser Rolle gerecht zu werden und sie auszubauen. Von gerade noch knapp über 400 Studierenden ist die Fakultät in diesem Zeitraum auf stabil 1300 bis 1400 Studierende gewachsen. Der Umbau des Studienangebots und der Aufwuchs der Kapazitäten war mit großen strategischen Anstrengungen verbunden und

wurde und wird begleitet von Investitionen in Millionenhöhe, die das Land durch die Hochschule jährlich in Holzminden tätigt. Allein der Vergleich der Personalkosten für den Standort 2007 mit heute spricht Bände; der Aufwuchs ist dabei bedingt durch neue und zusätzliche Berufungen für das neue Studienangebot, verbesserte Serviceleistungen für die Studierenden und eine gestärkte Verwaltung. Auch in die Infrastruktur hat das Land in Millionenhöhe investiert; genannt seien hier nur das Labor- und Werkstattgebäude, der Neubau der Mensa und die Investitionen in die umfassende Sanierung des Hauptgebäudes am Haarmannplatz. Hinzu kommen hohe Investitionen in die Modernisierung der Medientechnik und der IT-Infrastruktur.

Das Land und die HAWK bekennen sich durch dieses Engagement und durch diese Investitionen seit Jahren zum Standort Holzminden und zur **Verankerung in der Stadt und in der Bürgerschaft**.

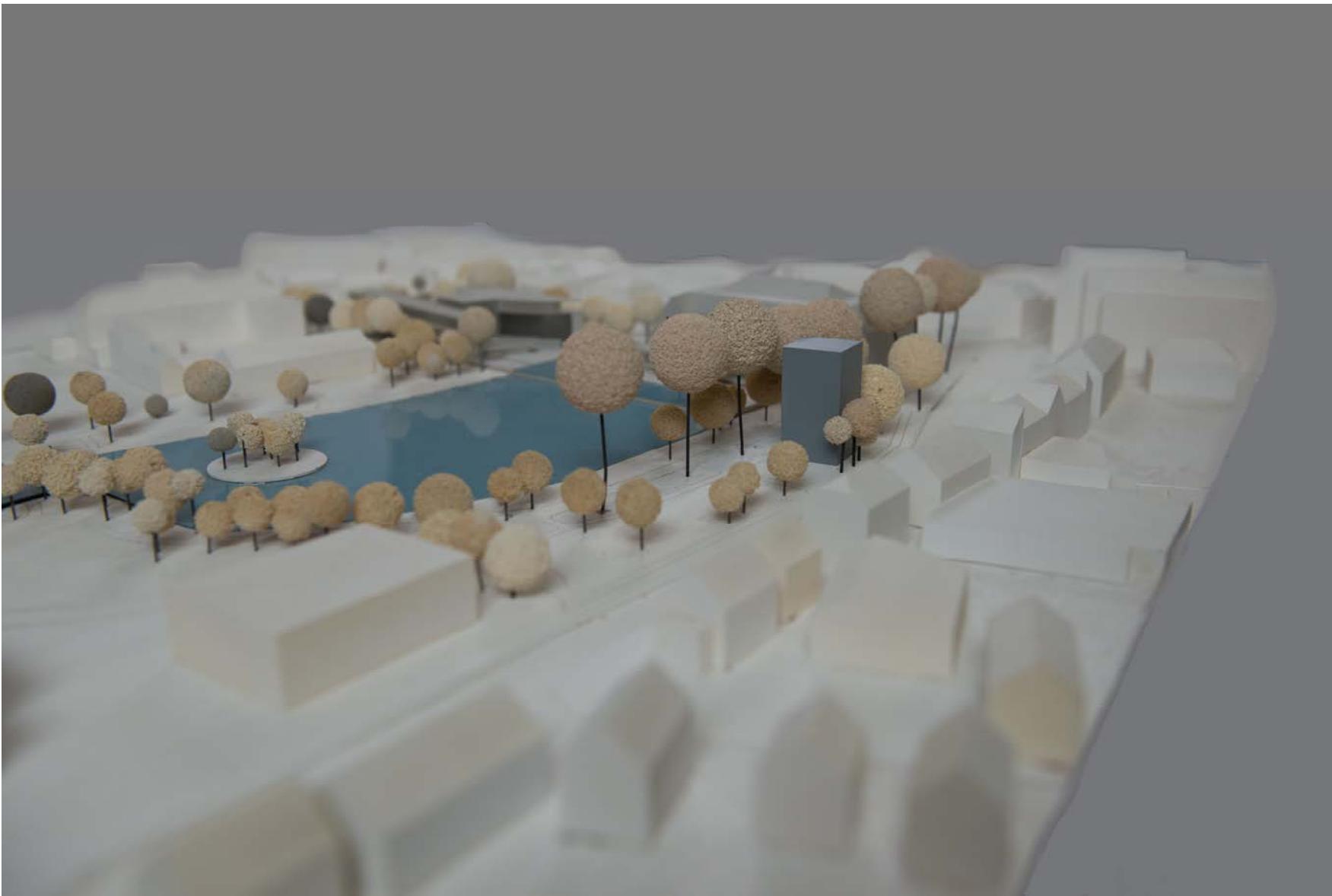
Auch vor diesem Hintergrund werben wir dafür, dass die einmalige und den Hochschulbetrieb in Holzminden noch mehr auszeichnende Campus-Situation **zusammen mit der Stadt** weiter gestärkt werden soll und sich **weiter in die Innenstadt öffnen kann**.

Aktuell ergibt sich eine einmalige Chance, die Hochschule noch attraktiver, zukunftsfähiger und im Verhältnis zu anderen Hochschulstandorten auch konkurrenzfähiger zu gestalten. Dies ist für die Hochschule und die Stadt von elementarer Bedeutung.

Diese Vorlage soll den sachlichen, auf Fakten basierenden Dialog mit den Entscheidungsträgern der Stadt in Politik und Verwaltung fördern. Aus Sicht der Hochschule sollten hier die Beteiligten in Rat, Stadtverwaltung, Region und Land das gleiche Ziel haben: Einen möglichst attraktiven Hochschulstandort, um die Wettbewerbsfähigkeit der Hochschule für die nächsten Jahrzehnte zu sichern und damit die Attraktivität von Stadt und Umland insbesondere auch für junge Menschen (idR Fachkräfte) und damit auch für Industrie, Gewerbe und Handel zu steigern.



Übersicht



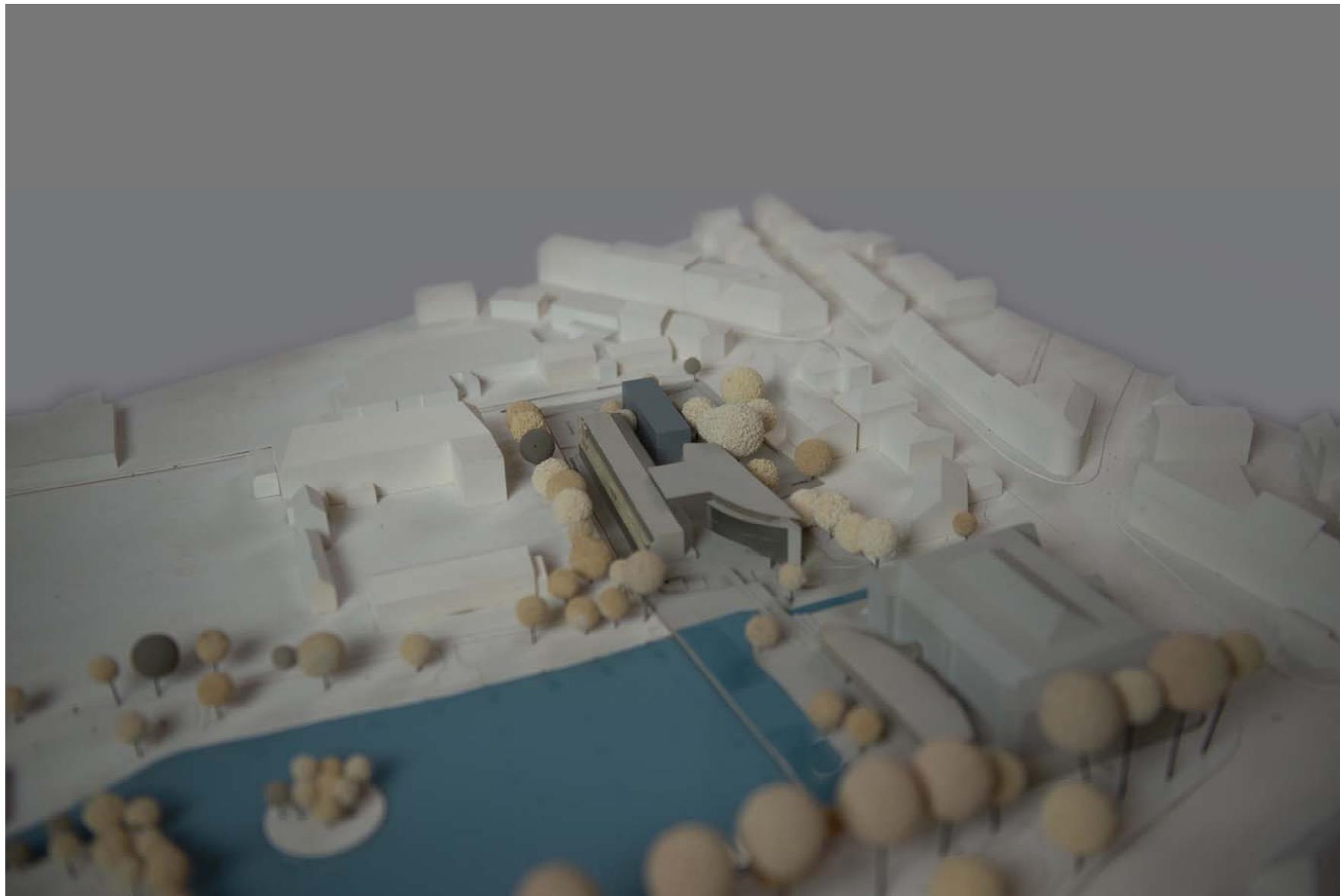
Neubau Böntalstraße



Neubau Böntalstraße



Anbau Billerbeck



Anbau Billerbeck