



Sanierung / Neubau der Mühlenberghalle; Sachstandsbericht

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	26.06.2012	Kenntnisnahme

Die Mühlenberghalle wurde in den 1970er Jahren errichtet. Sie wurde als Dreifachhalle mit der Regelnutzung Sport mit bis zu 800 Personen und in Sondernutzung für Veranstaltungen von bis zu 1.230 Besuchern zuzüglich Veranstaltungspersonal genehmigt. Die Halle wird insbesondere als Schulsporthalle der weiterführenden Schulen in Wipperfürth genutzt. Darüber hinaus finden dort Übungsstunden und vielfältige Sportveranstaltungen von dem Stadtsportverband angehörenden Vereinen statt. Außersportliche Veranstaltungen finden ebenfalls statt, sind aber aufgrund der neuen Veranstaltungsräume in der Alten Drahtzieherei stark zurückgegangen.

Im Zuge des Auf- und Abbaues einer Photovoltaikanlage durch die BEW auf dem Dach der Mühlenberghalle sind erhebliche Mängel an der Mehrzweckhalle offensichtlich geworden. Die Mängel hängen ursächlich nicht mit der PV-Anlage zusammen.

Nachfolgend werden die wesentlichen *Mängel* stichwortartig aufgeführt

a. Statik

- Gegenüber der ursprünglichen Statik war die tatsächliche Belastung aus Unterdecke, Pfette und die Dachhaut tragende Spanplatten höher, so dass sich daraus Zusatzlasten ergeben.
- Weitere Zusatzlasten ergaben sich durch die Photovoltaikanlage und die Beschwerung der Ständer mit Kies.
- Vorher nicht erkennbar waren aber vor allem zahlreiche durchfeuchtete Spanplatten, die die obere Dachhaut tragen. Hier gibt es an ca. 40 Stellen Schäden, die die Tragfähigkeit der Platten deutlich reduzieren.
- Der Statiker, Herr Mitzenheim, hat in seiner statischen Stellungnahme einen Abbruch der gesamten Dachkonstruktion einschl. der Pfetten und den Einbau von Trapezblechen empfohlen

b. Brandschutz

- Dachkonstruktion besteht nicht ausschließlich aus nichtbrennbaren Baustoffen
- Tragende Konstruktion (Stützen und Binder) der Halle erfüllt nicht die Anforderungen der Feuerwiderstandsklasse F 30.
- Unzureichende Bildung von Brand- und Rauchabschnitten entsprechend den heutigen Anforderungen

- Rettungswege und Fluchtmöglichkeiten sind zwar ausreichend vorhanden, aber nicht in der erforderlichen Qualität
- Lüftungsanlage entspricht nicht den brandschutztechnischen Anforderungen, ist aber auch insgesamt abgängig und nicht mehr funktionstüchtig

Um zumindest eine vorübergehende Benutzung sicherstellen zu können, wurden im Herbst 2011 folgende *Sofortmaßnahmen* ergriffen:

- Sofortige Entfernung der PV-Anlage zur Entlastung der Tragkonstruktion durch und auf Kosten der BEW.
- Anbringung bzw. Herabsetzen von Notüberläufen, um das Anstauen von Regenwasser zu verhindern.
- Auf Vorschlag des Statikers wurden die schadhaften Spanplatten vorübergehend mit Mehrschichtplatten überbrückt. Der Statiker hat bestätigt, dass damit die Tragfähigkeit der Gesamtkonstruktion gewährleistet ist, auch bei einer Schneebelastung im üblichen Rahmen. Allerdings gilt dies nur vorübergehend bis zu einer endgültigen Sanierung. Die Bestätigung des Statikers gilt nur für ein Jahr, also bis zum Winter 2012/2013.
- Regelmäßige Nutzung der Halle z. Zt. nur noch für Schul- und Vereinssport mit maximal 200 Besuchern
- größere Veranstaltungen werden im Rahmen einer Einzelfallentscheidung der Unteren Bauaufsichtsbehörde genehmigt. Die bestehenden brandschutztechnischen Defizite werden dabei durch Stellung einer Brandsicherheitswache durch die Feuerwehr kompensiert. In Betracht kommen hier aber nur ganz wenige, seit langem geplante Veranstaltungen, für die eine Verlegung an einen anderen Ort nicht möglich war.

Das RGM bemüht sich in Abstimmung mit dem Statiker Mitzenheim und der Unteren Bauaufsichtsbehörde die Nutzung der Halle im augenblicklichen Zustand über den og. Zeitpunkt Winter 2012/2013 zu ermöglichen. Hierzu wird versucht, die Lüftung zu verbessern, um entstehende Feuchtigkeit aus dem Dachraum abzuführen. Ansonsten ist zu befürchten, dass die Tragfähigkeit der Trägerplatten abnimmt. Klar ist, dass der augenblickliche Zustand nicht über einen längeren Zeitraum hingenommen werden kann.

Sanierung der Halle

Anfang November 2011 wurde das Wipperfürther Architektenbüro Willenbrinck und Partner beauftragt, die Dachsanierung und die ansonsten aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Maßnahmen zu planen und vorzubereiten. Das Büro hat hierzu in Zusammenarbeit mit mehreren Fachplanern eine Bestandsaufnahme vorgenommen und die zwingend erforderlichen Maßnahmen geplant.

In der Sitzung des Bauausschusses am 01.03.2012 hat Herr Willenbrinck die erforderlichen Maßnahmen mündlich erläutert. Endgültige Kostenschätzungen lagen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor.

Mit Schreiben vom 08.03.2012 (**Anlage 1**) hat das Büro eine Kostenschätzung vorgelegt. In dem Anschreiben wurden auch erste Aussagen zu den Kosten eines Neubaus gemacht. Mit Schreiben vom 14.03.2012 (**Anlage 2**) wurde eine Kostenberechnung (**Anlage 3**) vorgelegt, die die Ergebnisse der Kostenschätzung bestätigen. (Zum Unterschied Kostenschätzung/Kostenberechnung: Die Kostenberechnung basiert im Gegensatz zur Kostenschätzung bereits auf einer durchgearbeiteten Entwurfsplanung und ist somit genauer.)

Das Planungsbüro gibt folgende Kosten an: (so auch der Ratsniederschrift vom 27.03. beigefügt)

- Sanierung der Halle für Nutzung Schulsport (bis 200 Besucher): 2.680.000 Euro
- Sanierung der Halle für Mehrfachnutzung (bis 1.230 Besucher): 2.760.000 Euro
- .weitere Sanierungskosten in Folgejahren: 1.360000 Euro

Für eine Gesamtsanierung der bestehenden Halle ist also je nach Nutzungsvariante mit Kosten in Höhe von 4.040.000 bis 4.120.000 Euro auszugehen.

In diesen Kosten ist eine Wiederinstallation der PV-Anlage nicht vorgesehen. Hierfür würden nach Schätzung des Architekten weitere Kosten in Höhe von rd. 95.000 Euro (geänderte Stahlkonstruktion, Eindichten der Stützen, Aufsetzkränze RWA-Anlage) entstehen. Die BEW hat erklärt, unter dieser Voraussetzung kein Interesse an einer Wiederinstallation zu haben.

Falls eine Entscheidung für eine Sanierung der bestehenden Halle getroffen wird, sollte überlegt werden, im Zuge der Dachsanierung auch die Fassadensanierung mit auszuführen, um zusätzliche Gerüstkosten etc. zu vermeiden. Überschläglich belaufen sich die zusätzlichen Kosten hierfür auf 550.000 Euro (enthalten in den og Sanierungskosten für die Folgejahre). Der sofortige Finanzierungsbedarf beläuft sich somit auf rd. 3.310.000 Euro. Die Sanierung der Umkleiden, Duschen, WC-Anlagen mit einem Aufwand von rd. 810.000 Euro könnte später erfolgen.

Im Jahresabschluss 2011 wurde für die Sanierung der Mühlenberghalle eine Rückstellung in Höhe von 1 Mio Euro gebildet. Da diese Mittel bei weitem nicht für die Sanierung im erforderlichen Umfang ausreicht, kann die Sanierung frühestens in 2013 ausgeführt werden, wenn entsprechende Mittel bereit gestellt werden.

Neubau

Angesichts der hohen Sanierungskosten sollte alternativ über einen Neubau nachgedacht werden. Es wurde zunächst ein Abbruch und ein Neubau an gleicher Stelle ins Auge gefasst, der aber angesichts der zu erwartenden Tiefergründungen und der schwierigen Zugänglichkeit wieder verworfen wurde.

Das Büro Willenbrinck wurde gebeten, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie verschiedene Varianten eines Neubaus zu untersuchen. Als Standort für einen Neubau wird das Grundstück zwischen Haupt- und Realschule als geeignet angesehen. Trotz der schwierigen Topografie spricht insbesondere die zentrale Lage bzw. die Nachbarschaft zu den beiden weiterführenden Schulen für diesen Standort.

Mit Schreiben vom 30.05.2012 (**Anlage 4**) legt das Architekturbüro Vorplanungen für drei Varianten mit einem entsprechenden Kostenrahmen vor. Die entsprechende Pläne zu den Varianten sind als **Anlage 5** beigefügt.

Variante 1 –	Neubau einer Dreifachsporthalle für den Schulsport	2.900.000 Euro
Variante 2 –	Neubau einer Dreifachsporthalle für den Schul- und Vereinssport mit Tribünenanlage	3.600.000 Euro
Variante 3 –	Neubau einer Dreifachsporthalle für den Schul- und Vereinssport mit Tribünenanlage und Nutzung als Mehrzweckhalle für bis zu 1.000 Personen	4.150.000 Euro

Nach Vorlage der vg. Varianten wurde das Büro gebeten, eine weitere Alternative zu untersuchen.

Variante 4 –	Neubau einer Dreifachsporthalle für den Schul- und Vereinssport und Nutzung als Mehrzweckhalle für bis zu 1.000 Personen	
	Kostenangaben hierfür liegen noch nicht vor. Euro

Bei dem angegebenen *Kostenrahmen* handelt es sich um die erste Stufe der Kostenermittlung im Rahmen der Grundlagenermittlung und Bedarfsplanung auf der Grundlage von dem Architekten vorliegenden Richtpreisangeboten. Im Zuge der weiteren Untersuchung und Planung können sich die Kosten noch deutlich verändern. So ist z.B. zu klären, welche zusätzlichen schallschutztechnischen Anforderungen zu beachten sind, wenn die Halle auch für Konzertveranstaltungen etc. genutzt werden soll.

Die Vorplanung geht von einer einfachen aber soliden Ausführung aus, die den Grundanforderungen der jeweiligen Nutzungsvariante entsprechen. Sonderwünsche oder erhöhte Qualitätsanforderungen sind hierbei nicht berücksichtigt. Die vorgeschlagene Stahlbetonkonstruktion berücksichtigt die besondere topografische Situation und ist voraussichtlich relativ wartungsarm. Auf eine Unterdecke wird verzichtet. Der erforderliche Schallschutz wird durch eine entsprechend ausgestaltete Dachkonstruktion erreicht. Ob für Konzertveranstaltungen ggf. noch weitere bauliche Maßnahmen erforderlich sind, könnte nur nach Abstimmung mit einem Akustikgutachter ermittelt werden. Ggf. könnten im weiteren Verfahren Beispiele bereits gebauter Hallen eines solchen Types einmal angeschaut werden.

Die gewählte Hallenkonstruktion ermöglicht grundsätzlich, die auf der Mühlenberghalle abgebaute PV-Anlage wieder zu installieren. Sollten Mehrkosten entstehen, die aber derzeit noch nicht absehbar sind, müsste diese die BEW tragen

Bei einer Entscheidung für einen Neubau kommen auf jeden Fall die Kosten für den Abbruch der alten Halle hinzu. Hier schlägt das Architektenbüro vor, anstelle des bestehenden Gebäudes Parkplätze für das Schulzentrum bzw. die neue Halle anzulegen. Der Kostenrahmen für Abbruch und Herstellung der Parkplätze wird vorerst mit 1.050.000 Euro angegeben (siehe **Anlage 1**).

Die Größe eines Neubaus hängt wesentlich davon ab, welche Nutzungsanforderungen gestellt werden. Zu Vergleichszwecken wurden in Zusammenarbeit mit dem Stadtsportverband die in 2010 in der Mühlenberghalle durchgeführten Veranstaltungen ermittelt (siehe **Anlage 6**).

Seit einiger Zeit steht für außersportliche Veranstaltung in Wipperfürth die Alte Drahtzieherei zur Verfügung. Diese ist für maximal 870 Personen ausgelegt, wobei sich davon maximal 600 Personen in der Veranstaltungshalle, 200 Personen im Veranstaltungssaal und 66 Personen in der Gastronomie aufhalten dürfen. Die genehmigten Bestuhlungspläne für die Veranstaltungshalle sehen max. 580 Besucher in Sitzreihen und knapp 400 Besucher an Tischreihen vor.

Bei einem Abbruch der Mühlenberghalle ist eine Sonderabschreibung erforderlich für den derzeitigen Buchwert abzüglich der bestehenden Sonderposten. Im Saldo ergibt sich eine Sonderabschreibung in Höhe von ca. 666.000 Euro (Stand 31.12.2012). Gleichzeitig ist die bestehenden Rückstellung in Höhe von 1.000.000 Euro aus dem Rechnungsabschluss 2011 aufzuheben.

Gegenüberstellung

In der als **Anlage 7** beigefügten Tabelle wurden die Kosten nach gegenwärtigem Stand gegenübergestellt. Einzelne Punkte eines Pro und Contra wurden ebenfalls aufgelistet.

Aussagen zu Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Derzeit werden die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten erarbeitet. Diese werden dann in der gemeinsamen Ausschusssitzung am 13. September Bestandteil der Vorlage sein.

Zunächst ist für den Fall der Sanierung zu bewerten, ob dies eine Investition oder Aufwand ist. Entsprechend der aktuellen Einschätzung der anzulegenden Kriterien ist davon auszugehen, dass es eine investive Maßnahme ist, also kein Aufwand.

In einem zweiten Schritt stellt sich die Frage, ob sowohl die Sanierung als auch der Neubau über den städtischen Haushalt oder alternativ über ein Investorenmodell über die städtische Kapitalgesellschaft WEG mbH abgewickelt wird. Über ein Mieter-/Vermieter-Modell kann die Immobilie dann dem städtischen Haushalt bereitgestellt werden. Hier wird auf die guten Erfahrungen zum Beispiel beim Bau des Feuerwehrgerätehauses hingewiesen. Erforderlich hierfür wären natürlich entsprechende Bürgerschaftserklärungen der Stadt als auch eine Berücksichtigung im Wirtschaftsplan der WEG mbH. Eine Finanzierung über den städtischen Haushalt würde sowohl als „investive“ Sanierung als auch natürlich als Neubau die Prioritätenliste der Stadt belasten. Zusätzliche Investitionen sind in diesem Fall nicht darstellbar.

Weiteres Vorgehen / Zeitplan

26.06.2012 Sitzung des Rates – Vorstellung der Alternativen

13.09.2012 Gemeinsame Sitzung des Bauausschusses und des Ausschusses für Sport, Freizeit und Kultur

26.09.2012 Sitzung des Rates - Beschluss über Sanierung oder Neubau

Anschließend Auftragsvergabe an Architektenbüro, weitere Planung, Vorbereitung Ausschreibung.

Die Auftragsvergabe könnte – nach entsprechender Bereitstellung der Haushaltsmittel – im Frühjahr / Sommer 2013 erfolgen. Die Bauzeit beträgt je nach gewählter Ausführung ca. ein Jahr.

Anlagen:

Anlage 1: Kostenschätzung vom 08.03.2012

Anlage 2: Anschreiben Kostenberechnung

Anlage 3: Kostenberechnung Sanierung

Anlage 4: Kosten Neubauvarianten

Anlage 5: Pläne Neubauvarianten

Anlage 6: Veranstaltungen 2010

Anlage 7: Tabelle Kostenvergleich