



Regionales Gebäudemanagement

I - Sport, Kultur, Fremdenverkehr

II – Bauverwaltung

III - Finanzservice

Entscheidung zur Sanierung der Dreifachturnhalle Mühlenberg oder Neubau

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	27.11.2012	Vorberatung
Stadtrat	Ö	11.12.2012	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Die Sanierung der jetzigen Dreifachhalle Mühlenberg wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Vorbereitungen zu treffen. Bei der Sanierung sollen die Belange der Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept unter Berücksichtigung der geschätzten Kosten für die Sanierung der Mühlenberghalle bzw. einen Neubau der Variante 2 oder 3 sind in den beigefügten Tabellen **Anlagen 12 – 14** dargestellt. Die Daten beziehen sich auf eine Zinsfestschreibung für 10 oder 15 Jahre. In Anlage 14 sind beispielhaft die Finanzierungsmöglichkeiten über den städtischen Haushalt direkt oder bei Ausführung über die WEG dargestellt.

Demografische Auswirkungen:

Trotz stark rückläufiger Schülerzahlen ist ein ausreichendes Angebot an Schulturnhallen notwendig. Der Bestand der beiden weiterführenden Schulen auf dem Mühlenberg ist nach dem Entwurf der Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes gesichert.

Gerade auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist über den Schulsport hinaus ein ausreichendes Sportangebot für eine älter werdende Bevölkerung notwendig. Dieses wird durch die örtlichen Sportvereine sichergestellt, die auch langfristig auf eine große Dreifachhalle angewiesen sind.

Begründung:

Dem vg. Beschlussentwurf der Verwaltung ist der Rat der Stadt Wipperfürth in seiner Sitzung am 26.9.2012 mehrheitlich nicht gefolgt. Vielmehr wurde die Verwaltung beauftragt, weitere umfangreiche Unterlagen vorzulegen.

Erteilte Planungsaufträge

Entsprechend dem Ratsbeschluss hat die Verwaltung fünf Architekturbüros um die Abgabe eines Angebotes für die zu erstellenden Entwürfe inklusive Kostenschätzung gebeten. Nach Auswertung der Angebote wurde der Auftrag am 23.10.2012 an das mindestbietende Büro Willenbrinck aus Wipperfürth erteilt. Parallel und in Abstimmung mit dem Architekturbüro wurden folgende weitere Aufträge erteilt:

- topographische Aufnahme und Erstellung eines Lageplanes durch das Büro Gertz, Wipperfürth
- Baugrundgutachten durch das Büro Slach, Wipperfürth
- raumakustische Beratung durch das Büro Graner und Partner, Bergisch Gladbach
- Brandschutztechnische Beratung durch das Büro IB Rodermann, Radevormwald

Die Gesamtauftragssumme für diese Planungsleistungen liegt bei rund 31.000 Euro.

Da aufgrund der Erkenntnisse aus dem Baugrundgutachten verstärkte Abdichtungsarbeiten erforderlich sind, mussten noch ein Statiker und eine Fachfirma für Abdichtungstechnik zur Beratung hinzu gezogen werden. Die Kosten hierfür standen bei Erstellung der Vorlage noch nicht fest.

Vorentwürfe und Kostenschätzung

Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Architekten eine Kostenschätzung für einen Neubau (Varianten 2 und 3) möglichst auf der Basis eines Vorentwurfes vorzulegen. Dabei sollten unterschiedliche Standards der Bauausführung einer Halle miteinander verglichen werden. Bei einem Neubau sollen die Belange der Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

Die topographische Aufnahme und das Baugrundgutachten liegen mittlerweile vor. Die Ergebnisse sind in die Vorentwürfe und die Kostenschätzungen eingeflossen.

Mit Schreiben vom 21.11.2012 (**Anlage 1**) hat das Architekturbüro eine Kostenschätzung (**Anlage 2**) für den Neubau einer Dreifachhalle mit Mehrzwecknutzung (Variante 3) vorgelegt.

Aufgrund der Ergebnisse aus der Geländeaufnahme und aus der Baugrunduntersuchung und durch die zum jetzigen Zeitpunkt wesentlich detailliertere Planung ergeben sich gegenüber den bisherigen Aussagen wesentlich höhere Baukosten. Der Planer schätzt diese auf 5.630.000 Euro. Auf einen Zuschlag wird verzichtet; allerdings weist der Architekt auf ein Gründungsrisiko hin (siehe Ziffer 4.1. und 4.2 der Kostenschätzung). Da dieses Risiko derzeit nicht beziffert werden kann, sind die Kosten hierfür in der Kostenschätzung nicht enthalten. Ebenso nicht enthalten sind die im Anschreiben nachrichtlich wiedergegebenen Kosten für Licht- und Tontechnik für eine Mehrzwecknutzung, da davon auszugehen ist, dass eine Anmietung für jede Veranstaltung wesentlich günstiger ist.

Die Minderkosten für eine Ausführung als reine Sporthalle mit max. 500 Besuchern belaufen sich auf 155.000 Euro (siehe Anlage 1).

Der Planer hat im Vorfeld noch einmal geprüft, ob die Halle an anderer Stelle errichtet werden könnte. Hierzu werden in der Sitzung Aussagen gemacht. In den **Anlagen 3 a und 3 b** sind mögliche Standortalternativen östlich des Stadions bzw. auf dem Parkplatz zwischen Haupt- und Realschule dargestellt. Der Architekt wird hierzu in der Sitzung nähere Aussagen machen.

Der Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte für die Variante 3 sind als **Anlagen 4 bis 10** beigefügt. In der **Anlage 11** wird für die Variante 2 der geänderte Grundriss (Foyer) dargestellt.

Beteiligung der Hallennutzer

Erste Vorentwürfe und das Raumprogramm für einen Hallenneubau wurden den Vertretern der Sportvereine (über den Stadtverband), Vertretern der Kultur (Geschäftsführung Alte Drahtzieherei, Narrenzunft Neye) sowie den Schulleitungen von Hauptschule und Realschule zugesandt. Zum Teil haben die Vereine von der Möglichkeit Gebrauch gemacht und umfangreich schriftlich Stellung genommen. Außerdem fand am 12.11.2012 eine ausführliche Besprechung mit Vertretern der Hallennutzer statt. An dieser Stelle soll nur auf die wesentlichsten Punkte eingegangen werden:

- Auf Fenster soll möglichst verzichtet werden.
Wie heute allgemein üblich hat der Planer Fensterbänder an der Westseite und der Ostseite vorgesehen. Diese dienen insbesondere dazu, das Tageslicht zu nutzen um die Beleuchtung reduzieren zu können. Außerdem dient die natürliche Belüftungsmöglichkeit dazu, das Raumklima zu verbessern und die Belüftung über die Anlage zu reduzieren. Um entsprechende Blendwirkungen bei niedrigem Sonnenstand zu vermeiden, ist eine außen liegende Sonnenschutzanlage vorgesehen.

Dem halten die Sportvereine entgegen, dass insbesondere die Fenster an der Westseite zu Blendwirkungen führen werden. Einsparmöglichkeiten werden nicht gesehen. Die heutige Mühlenberghalle sei in dieser Hinsicht ideal.

In der Bauphase wird der Verzicht auf Fenster eher zu einer Kostenreduzierung führen. Aus Sicht des RGM liegen die Bewirtschaftungskosten auf Dauer aber höher. Vorstellbar ist es, als Kompromiss auf die Fenster an der Westseite zu verzichten.

- Verzicht auf einen Aufzug
insbesondere die Vertreter der Sportvereine weisen auf die Betriebskosten eines Aufzuges hin. Möglichst solle hierauf verzichtet werden.
Der Hinweis auf die hohen Betriebskosten eines Aufzuges ist richtig. Jedoch kann aus Sicht der Verwaltung beziehungsweise des Architekten nicht auf einen Aufzug verzichtet werden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede und des relativ beengten Grundstückes sind Lösungen über lange Rampen, die zudem innen liegend sein müssten, nicht möglich beziehungsweise sehr teuer.
- Weitere Unterteilungsmöglichkeit der Halle
Es besteht der Wunsch, neben der Trennung in drei gleiche Teile auch eine hälftige Unterteilung vornehmen zu können. Hierzu ist ein zusätzlicher Trennvorhang bzw. ein kostengünstigeres Raumentrennsystem (ohne Schallschutzanforderungen) erforderlich. Die Kosten hierfür werden in der Kostenschätzung ausgewiesen.

- Höhe der Halle
nach anfänglicher Diskussion, ob die vorgesehene Hallenhöhe für Badminton und Volleyball ausreichend ist, akzeptieren die Vereinsvertreter die durch den Planer vorgesehene Hallenhöhe zwischen circa 7 m und 8,50 m (schräge Dachfläche).
- Ausführung der Tribüne
die Notwendigkeit einer Tribüne für circa 450-500 Besucher ist unbestritten. Diskutiert wurde jedoch die Ausführung als feste Tribüne oder Teleskoptribüne. Hier bestehen zwischen den einzelnen Sportvereinen unterschiedliche Auffassungen. Aufgrund des beengten Grundstückszuschnittes ist aber ohnehin nur eine Teleskoptribüne mit elektrischem Antrieb möglich. Eine feste Tribüne hat einen höheren Platzbedarf.
- Spiegelung des Grundrisses
zum Teil wurde vorgeschlagen, den Grundrisse spiegeln. Wünschenswert wäre es auch, wenn Umkleieräume und Geräteräume auf einer Ebene mit der Sporthalle liegen. Dies ist jedoch aufgrund des beengten Grundstückszuschnittes nicht möglich. Vorgesehen ist daher - ähnlich wie bei der heutigen Mühlenberghalle - die Umkleieräume oberhalb der Geräteräume zu platzieren. Die vom Planer vorgesehene Unterteilung der Umkleieräume, Stiefel- und Turnschuhgang etc. wurde für richtig befunden.
- Hallengröße für Mehrzwecknutzung
der Geschäftsführer der Alten Drahtzieherei kann sich auch eine Halle mit einer Kapazität von 1300-1500 Besuchern vorstellen. Da es eine solche Halle in unmittelbarer Nähe nicht gebe, könnte diese für maximal 3-5 Veranstaltungen pro Jahr genutzt werden. Allerdings könnten nach Aussage des Geschäftsführers die hierfür entstehenden Mehrkosten auf gar keinen Fall aus dem Eintrittsgeldern finanziert werden. Vielmehr sei es so, dass die Eintrittsgelder höchstens ausreichen, um die eigentlichen Kosten der Veranstaltung inklusive Technik und Kosten für Auf- und Abbau zu tragen.

Eine Mehrzweckhalle für bis zu 1000 Besucher kann nach Auffassung des Geschäftsführers ebenfalls für maximal 3-5 Veranstaltungen im Jahr kulturell genutzt werden.

Die Führung der „Narrenzunft Neye“ verweist darauf, dass in der Alten Drahtzieherei Karnevalssitzungen im bisherigen Rahmen (ca. 800 Besucher) nicht möglich sind. Das Aufstellen eines Zeltes scheitere an den hohen Kosten. Daher wird darum gebeten, auch in Zukunft in Wipperfürth eine Halle mit Mehrzwecknutzungsmöglichkeit in einer Größe bis zu 1.000 Besucher bereitzustellen.

- Schulische Veranstaltungen
Die Vertreter der Real- und der Hauptschule sehen die Notwendigkeit, einen Raum für Schulfeiern (Abschlussfeiern, Karnevalsfeiern, Theateraufführungen, Ausbildungsmessen etc.) zu haben.

Weiterverwendung der Halle

Was die Möglichkeit der Weiterverwendung der Halle durch einen privaten Dritten bzw. Teilvermarktung einzelner Elemente angeht, so können hierzu nur grobe Angaben gemacht bzw. Anhaltspunkte benannt werden. Eine mögliche Teilvermarktung einzelner

baulicher bzw. technischer Elemente ist dann sinnvoll, wenn diese überhaupt weiterverwendet werden können. Hier einige Rahmenbedingungen für eine Wiederverwendung durch private Dritte:

- Die seinerzeit vorgenommene Ausbesserung des Daches aus statischer Sicht war die eines Provisoriums. Hinzu kommt, das derzeit eigentlich nur ein "Folien-dach" besteht und somit nur als eine weiche Bedachung gilt. Hier stellt sich die Frage, wie sich die heutige Bedachung in der Witterung verhält.
- Es kann nur eine Nutzung erfolgen, die nicht der Sonderbauverordnung (SBau-VO) unterliegt, da der Brandschutz und auch die Lüftung sehr im Argen liegt.
- Die Halle ist bisher ein Bestandteil des Schulzentrums und befindet sich planungsrechtlich in einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schulzentrum. Eine Nutzung durch Dritte wäre voraussichtlich immer eine gewerbliche Nutzung.
- Die Halle grenzt unmittelbar an ein planungsrechtlich ausgewiesenes Wohngebiet. Gewerbliche Nutzungen wären von da aus grundsätzlich kritisch zu beurteilen. Dies gilt insbesondere für die Immissionen durch die Stellplätze und notwendige Zufahrten, die sich als störend auf das Wohnen auswirken könnten.
- Je nach Nutzung, sind entsprechend notwendige Stellplätze herzustellen und ggf. ist auch eine neue Zufahrt anzulegen, d.h. die Erschließung müsste noch geklärt werden.
- Die Mehrzweckhalle ist baulich mit dem Schulgebäude verbunden. Eine bauliche Trennung ist nur durch Abriss des Zwischentraktes möglich

Es bleibt festzuhalten, dass eine Weiterverwendung der Halle durch einen privaten Dritten, der ggf. eine gewerbliche Nutzung aufnehmen möchte, planungsrechtlich nicht ganz unkritisch, eher sogar bedenklich ist. Insbesondere ist die Erschließungssituation und auch das Stellplatzproblem zu klären. Beide Sachverhalte haben ggf. Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft.

Eine Weiterverwendungsnutzung müsste eigentlich mehr gemeinnützig, vielleicht der Schulnutzung wieder angegliedert sein. Eine solche Nutzung wäre auch planungsrechtlich besser zu handhaben.

Hallennutzungskonzept

Der Rat hat die Verwaltung beauftragt, ein Hallennutzungskonzept (Nachbarstädte und Dörfer) hinsichtlich der realen Nutzungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

Ein komplettes Hallennutzungskonzept wurde noch nicht erarbeitet, da dazu zum einen die definitive Entscheidung der Politik zur Sanierung oder zum Neubau abzuwarten ist. Zum anderen muss für den Fall einer Sanierung auch der tatsächliche Zeitrahmen konkret bestimmt werden. Das Konzept ist jedoch vorbereitet und muss bei einer Entscheidung zur Sanierung mit einem damit verbundenen Ausfall der Mühlenberghalle für 12 Monate mit den derzeitigen Nutzern abgestimmt und umgesetzt werden.

Schulsport

Tatsache ist, dass die Mühlenberghalle montags bis freitags schwerpunktmäßig von der Hauptschule, (31 Wochenstunden = 93 Halleneinheiten) und der Realschule (8 Wochenstunden = 24 Halleneinheiten) genutzt wird. Je 4 Wochenstunden (= je 12 Halleneinheiten) werden vom EvB-Gymnasium und dem St. Angela Gymnasium belegt. Die beiden Gymnasien könnten die bei der Sanierung ausfallenden Sportstunden voraussichtlich mit ihren eigenen Sportstätten auffangen. Das Problem ist die Sicherstellung des Schulsports in der Realschule und insbesondere in der Hauptschule.

Die innerstädtischen Hallen Hindenburgplatz, Antoniuschule, EvB-Gymnasium und Felderhofer Kamp sind komplett belegt. Auch in den beiden Turnhallen des Berufskollegs sowie des St. Angela Gymnasiums und in der kleinen Halle der Anne Frank Schule stehen keine freien Kapazitäten zur Verfügung.

Einige freie Hallenstunden können in den Turnhallen in den Außenbereichen belegt werden, und zwar konkret in Oberklüppelberg, Thier, Kreuzberg, Agathaberg und Wipperfeld. Allerdings müssten dann andere Vormittagsnutzungen, die jetzt zum Teil in diesen Turnhallen stattfinden (z.B. Mütter/Kind Turnen, Kindergärten, Landfrauen) aufgegeben werden. Ferner muss die Verwaltung im Falle einer Sanierungsentscheidung noch in den benachbarten Kommunen nach freien Hallenstunden nachfragen.

Zusätzlicher Schwimmunterricht statt Hallensport kann nicht angeboten werden, weil der Belegungsplan für das WLS-Bad schon jetzt total zu ist. Die Schulen nutzen zwar bei schönem Wetter das Stadion Mühlenberg. Eine wesentliche Entlastung der Situation ist damit aber nicht möglich.

Insofern müssten im Falle einer Sanierungsentscheidung alle Schulen an einen Tisch. Jede muss im Bereich des Schulsports in der einjährigen Sanierungsphase zu Kompromissen bereit sein. Dafür steht nach einem Jahr wieder eine komplett sanierte Halle für den Schulsport zur Verfügung.

Mit der einjährigen Auslagerung des Schulsports verbunden sind entsprechend höhere Schülerbeförderungskosten. Wie in der Vorlage zum Bauausschuss am 13.09.2012 angegeben, wird dafür ein Aufwand von mindestens 130.000 € kalkuliert.

Vereinssport

Auch beim Vereinssport werden Einschränkungen unumgänglich sein. In der Mühlenberghalle tragen z.B. die Handballer des SVW und die Badmintonspieler des 1. BC Wipperfeld ihre Heimspiele aus, die von vielen Zuschauern besucht werden. Das ist in anderen Hallen so nicht möglich. Das gleiche gilt für die vielen Stadtmeisterschaften im Fußball (Senioren, Jugend, Alte Herren) und die diversen Fußballturniere. Hier hilft nur ein Ausweichen auf auswärtige Sportstätten.

Nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag übernimmt der Stadtsportverband die Aufgabe der Hallenbelegung. Mit diesem ist nach der Entscheidung sofort Kontakt aufzunehmen, um den einjährigen Ausfall bestmöglich zu regeln und bestehende, gute Vereinsstrukturen nicht zu zerstören.

Mit der Inanspruchnahme auswärtiger Hallen fallen sicherlich weitere Kosten wie Fahrtkosten, Hallenbenutzungsgebühren u.a. an. Dazu sind rechtzeitig Kostenregelungen zu treffen.

Mehrzwecknutzungskonzept

Die Verwaltung wurde beauftragt, ein Mehrzwecknutzungskonzept in Abstimmung auch mit den Potenzialen der Alten Drahtzieherei für die Halle (unter anderem Wer? Was? Wie oft? Zu welchen Preisen?) zu erarbeiten.

Die Mehrzwecknutzung umfasst insbesondere die karnevalistischen Veranstaltungen (besonders die jährliche Prunksitzung), einzelne Veranstaltungen der Alten Drahtzieherei und gelegentliche schulische Veranstaltungen. Diese müssen dann für die einjährige Sanierungsphase in die Alte Drahtzieherei verlegt werden, auch wenn dort nicht die Besucherzahlen erreicht werden können wie in der jetzigen Mehrzweckhalle.

Finanzierungskonzept, Entscheidungsmatrix

Die finanziellen Auswirkungen und die mögliche Finanzierung über Haushalt oder WEG sind in den Anlagen 12 bis 14 dargestellt. Hierin sind auch tabellarisch Entscheidungshinweise im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten enthalten.

Gespräche mit möglichen Sponsoren sind noch nicht abgeschlossen. Hierzu wird die Verwaltung möglicherweise in der Sitzung Aussagen machen können.

Anlagen:

- Anlage 1: Anschreiben Architekt zur Kostenschätzung
- Anlage 2: Kostenschätzung Neubau Dreifachhalle
- Anlage 3a: Lageplan für die Alternative Stadion Anne-Frank-Schule
- Anlage 3b: Lageplan für die Alternative Parkplatz
- Anlage 4: Lageplan
- Anlage 5: Variante 3, Grundriss EG
- Anlage 6: Variante 3, Grundriss OG
- Anlage 7: Variante 3, Grundriss UG
- Anlage 8: Variante 3, Ansicht Nord und Ost
- Anlage 9: Variante 3, Ansicht Süd und West
- Anlage 10: Variante 3, Schnitt
- Anlage 11: Variante 2, Grundriss
- Anlage 12: Vergleich Auswirkungen auf das HSK für 10 Jahre
- Anlage 13: Vergleich Auswirkungen auf das HSK für 15 Jahre
- Anlage 14: Finanzierungsmöglichkeiten