

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister Informationsvorlage FB 2, 3 und 4 öffentlich ☒ nicht öffentlich ☐		Drucksachennummer 348/2014
Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Schule, Kultur und Sport	5	20.11.2014
Haushaltskonsolidierung hier: Prüfauftrag 87, Aufgabe der Stadthalle		
Finanzielle Auswirkungen Je nach Entscheidung, siehe Vorlage Kosten Produkt 15.15.02 Haushaltsjahr 2016ff Folgekosten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein Deckungsvorschlag		
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich: ☐ Abfall ☐ Wasserhaushalt ☐ Klima ☐ Boden ☐ Natur- und Artenschutz ☐ Emissionen / Immissionen		

Verwaltungserläuterung:**1. Einleitung**

Die Stadthalle Mettmann wurde Ende der 70iger Jahre gebaut und 1982 in Betrieb genommen. Aufgrund der erheblichen Aufwendungen, die für den Betrieb einer solchen Immobilie anfallen und der Tatsache, dass Mettmann sich seit Mitte der 90iger Jahre in der Haushaltskonsolidierung befindet, wurden der Bestand und der Betrieb der Stadthalle in den letzten 20 Jahren mehrfach auf den Prüfstand gestellt.

Im Jahr 2005 wurde beschlossen, die Stadthalle nur noch im Minimalbetrieb zu führen. Mit Minimalbetrieb war gemeint, dass nur noch 15 Veranstaltungen durchgeführt werden, die ein Zuschussbudget erhalten. Alle weiteren Veranstaltungen sollten kostendeckend sein, inklusive der anfallenden Overheadkosten.

Im Hinblick auf die Umsetzung des Minimalbeschlusses wurden erhebliche Personalkosteneinsparungen vorgenommen. Im Stellenplan 2005 waren für die Stadthalle und die Kultur noch vier Vollzeitstellen, davon zwei Hallenmeister, und eine 25-Stunden-Stelle vorhanden. Im Jahr 2013 sind 1,5 Stellen für Kultur und Stadthalle vorgesehen. Hinzu kamen und kommen jeweils die Stellenanteile der Abteilungsleitung sowie der Betreuung durch Hausmeister des Gebäudemanagements.

In den Jahren 2006 und 2007 war die Stadthalle wieder in der politischen Diskussion. Zu diesem Zeitpunkt wurden sowohl die Alternativen des Weiterbetriebes in städtischer als auch in privater Trägerschaft geprüft, ebenso der Verkauf bzw. die Verpachtung der Stadthalle an Private. Letztlich haben alle Vermarktungsbemühungen zur Stadthalle keinen Erfolg gehabt.

Im Jahr 2008 wurde letztendlich der Beschluss zum Minimalbetrieb der Mettmanner Stadthalle aufgehoben.

Im Jahr 2011 wurde von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wiederum der Antrag auf Schließung der Stadthalle gestellt. Auch dieser Antrag wurde mit großer Mehrheit abgelehnt.

Im Produkt 15.15.02 des städtischen Haushaltes sind die Aufwendungen für die Stadthalle aufgeführt. Für das Jahr 2014 ist ein Zuschussbedarf von rd. 547.000 €, für das Jahr 2015 ein Zuschussbedarf von rd. 449.000 € ausgewiesen. Dieser Zuschussbedarf (Daten aus dem Haushaltsplan) setzt sich zu großen Teilen aus der bilanziellen Abschreibung (ca. 208.000 €) und den Aufwendungen für die Sach- und Dienstleistungen (rd. 326.000 € in 2014,

rd. 266.000 € in 2015) zusammen. Die Personalkosten belaufen sich für das Jahr 2014 auf 139.000 € und werden für das Jahr 2015 auf rd. 94.000 € sinken, weil ein Mitarbeiter in Pension gegangen ist und diese Stelle derzeit nur befristet und hälftig nachbesetzt wurde. Hinzu kommen jeweils noch rd. 17.000 € anteilige Personalaufwendungen für die Abteilungsleitung, die als sogenannte interne Leistungsverrechnung veranschlagt sind.

Im Hinblick auf die nach wie vor erforderliche Haushaltskonsolidierung hat die Verwaltung zum Haushalt 2014 erneut den Prüfauftrag zur Zukunft der Stadthalle eingebracht. Bei diesem Auftrag sollte untersucht werden:

- Kosten/Nutzen der Stadthalle
- Belastungen für notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Stadthalle in den nächsten Jahren
- Alternativen zur Stadthalle im städtischen Gebäudebestand und
- Verwertbarkeit der Immobilie bzw. des Grundstückes.

In den Beratungen des Ausschusses für Schule und Kultur wurde dieser Prüfauftrag der Verwaltung ergänzt um den Antrag der CDU-Fraktion vom 19.02.2014 sowie den Antrag der FDP-Fraktion vom 29.01.2014 zur Neuordnung der Kultur- und Bildungslandschaft in Mettmann. Diese drei Prüfaufträge sind die Grundlage für die Ermittlungen der Verwaltung, die in diese Vorlage einfließen. Zur Prüfung der einzelnen Aspekte wurde eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe, bestehend aus den Fachbereichen 2, 3 und 4 eingerichtet.

Die Verwaltung hat zugesagt, die Ergebnisse der verwaltungsinternen Prüfung für die Fachausschüsse im November aufzubereiten. Unabhängig davon hat der Rat der Stadt Mettmann in seiner Sitzung am 08.04.2014 die Verwaltung ermächtigt, den Betrieb der Stadthalle für das Jahr 2015 sicherzustellen. Dieser Beschluss war notwendig, damit die Verwaltung handlungsfähig ist und bereits im Jahr 2014 für das Jahr 2015 Veranstaltungen annehmen kann. Eine Aufgabe des Betriebes ist damit frühestens im Jahr 2016 möglich.

2. Erträge und Aufwendungen des Stadthallenbetriebes 2013/

Auswertung der Veranstaltungs-, Besucher- und Zuschusssituation der Stadthalle

Die Ertrags- und Aufwandssituation der Stadthalle sowie die Veranstaltungs- und Besucher-situation im Jahre 2013 wurden ausgewertet. Diese Auswertungen sind als Anlage 1 und 2 beigelegt.

Im Jahr 2013 sind in der Stadthalle insgesamt 69 Veranstaltungen durchgeführt worden. Einige Veranstaltungen setzten Vorbereitungstage voraus. Insgesamt haben die 69 Veranstaltungen 140 Veranstaltungs- und Vorbereitungstage umfasst. Die Gesamterträge belaufen sich auf 104.179,57 €. Erträge in Höhe von 89.924,49 € können unmittelbar den Veranstaltungen zugeordnet werden. Den 69 Veranstaltungen können direkte Aufwendungen im Umfang von 33.081,45 € zugeordnet werden. Der ganz überwiegende Teil der Aufwendungen kann den einzelnen Veranstaltungen jedoch nicht unmittelbar zugeordnet werden. Hierbei handelt es sich um folgende Aufwendungen:

- | | |
|--|--------------|
| • Personalaufwendungen | 135.203,46 € |
| • Sachaufwand (Unterhaltung des Gebäudes und der Einrichtung,
Bewirtschaftungskosten und Geschäftsaufwendungen) | 331.078,90 € |
| • Abschreibungen abzgl. Auflösung Sonderposten | 121.321,71 € |

Der Gesamtzuschuss beläuft sich 2013 auf 516.505,96 €.

Wenn man den Gesamtzuschuss auf die 140 Veranstaltungs- und Vorbereitungstage verteilt, entsteht pro Veranstaltungs- bzw. Vorbereitungstag ein Zuschuss von 3.689,33 €. Der Zuschuss für jeden einzelnen Besucher beläuft sich bei insgesamt 30.075 Besuchern im Jahr 2013 auf 17,17 €. Die finanziellen Belastungen für jeden Veranstaltungs- bzw. Vorbereitungstag sowie für den einzelnen Besucher sind somit außergewöhnlich hoch. Insoweit ist es sachgerecht, über die Aufgabe der Stadthalle nachzudenken.

3. Abriss der Stadthalle ohne entsprechenden Ersatzbau

Sofern die Stadthalle nicht weiter betrieben und kein entsprechender Ersatz gebaut wird, ist für zwei Probleme eine Lösung zu finden:

- Unterbringung der Stadtbibliothek
- Möglichkeiten für Kultur- und schulische Veranstaltungen

a) Unterbringung der Stadtbibliothek

Die Stadtbibliothek ist auf ca. 1.000 m² in der Stadthalle zu Hause. Sie betreibt eine Kinder- und Jugendbibliothek, einen Roman- und einen Sachbuchbereich. Außerdem ist Raum für kleinere Veranstaltungen (Leseclub, Vorlesungen) oder Ausstellungen.

Bei einer anderen Unterbringung sind mindestens 800 m² erforderlich.

Eine Prüfung der Angebote der ortsansässigen Makler sowie der entsprechenden Internetportale wie z.B. Immoscout24 usw. hat gezeigt, dass es in Mettmann, speziell in zentraler Lage, nicht ein einziges Objekt gibt, das auch nur annähernd die entsprechende Größe für die im Verkaufsfall aus der Stadthalle auszugliedernde Stadtbibliothek aufweist und zum Verkauf oder zur Vermietung ansteht.

Insofern ist die Unterbringung der Stadtbibliothek bei einem Abriss der Stadthalle ohne Ersatzbau zum jetzigen Zeitpunkt ungeklärt. Bei einer Veräußerung des Grundstückes an einen Investor könnte daran gedacht werden, diesen dazu zu verpflichten, in dem entsprechenden Objekt Räumlichkeiten für die Bibliothek gegen Erstattung der Baukosten vorzusehen.

b) Veranstaltungsalternativen bei Aufgabe der Stadthalle

Bei Aufgabe der Stadthalle müsste über Veranstaltungsalternativen nachgedacht werden. Schließlich sollen die bislang in der Stadthalle stattgefundenen Veranstaltungen nicht ersatzlos aufgegeben werden. Es kommen eine Reihe von Veranstaltungsalternativen in Betracht:

- Rathaussaal
- Sitzungssäle im Rathaus
- Versammlungssaal im Erweiterungsbau der Feuerwache
- Aula des Heinrich-Heine-Gymnasiums
- Veranstaltungsräumlichkeiten von Dritten (z.B. Versammlungsstätte im ev. Gemeindehaus, Wyndham Garden Düsseldorf Mettmann).

Wie man der Veranstaltungsübersicht entnehmen kann, gibt es eine Reihe von Veranstaltungen mit einer geringen Besucherzahl. Diese Veranstaltungen haben im Konferenzraum der Stadthalle stattgefunden. Diese Veranstaltungen dürften z.B. im Rathaussaal, in Sitzungssälen des Rathauses, im Versammlungssaal im Erweiterungsbau der Feuerwache sowie auch in Veranstaltungsräumen von Dritten möglich sein.

Es gibt auch eine Reihe von Veranstaltungen mit einer größeren Besucherzahl, z.B. Mitgliederversammlung der Aule Mettmanner, Parteitage, Anmeldungen Sekundarschule, Infoveranstaltung KiTas, Zeugnisausgaben, für die es Alternativen gibt.

Derartige Veranstaltungen sind etwa im Rathaussaal und im Versammlungssaal im Erweiterungsbau der Feuerwache sowie in der Aula des HHG möglich.

Eine Reihe von Veranstaltungen könnte jedoch auch in den alternativen Veranstaltungsstätten nicht durchgeführt werden. Es sind einmal Veranstaltungen mit einer großen Besucherzahl. Darüber hinaus Veranstaltungen, die eine große Bühne und Umkleidemöglichkeiten für die Künstler voraussetzen. Hierunter fallen z.B. folgende Veranstaltungen:

- Sylvesterparty
- Energiemesse
- Neujahrskonzert
- Benefizkonzert der Bundeswehr
- Messe 50plus
- Karnevalsveranstaltungen
- Kinderkleiderflohmarkt und weitere.

In der Aula des HHG finden zwar 500 Besucher Platz. Diese Anzahl ist aber deshalb nicht zulässig, weil es im Vorraum nur sechs Damentoiletten und drei Herrentoiletten gibt und auch das Foyer nur für ca. 100 Besucher ausreichend ist. Die Aula hat auch keine Garderoben für die Zuschauerbekleidung. Es sind ebenfalls keine Künstlergarderoben vorhanden.

Die bei Aufgabe der Stadthalle künftig in Mettmann nicht mehr durchführbaren Veranstaltungen sind in der Veranstaltungsübersicht des Jahres 2013 (Anlage 1) kenntlich gemacht.

Bei einigen Veranstaltungen wäre ein Verweis auf benachbarte Stadthallen angebracht. Die Veranstaltungen können durchaus in anderen Städten stattfinden. Zu den Veranstaltungen zählen z.B.

- CDU-Kreisparteitag
- Personalversammlung der Kreissparkasse
- Verbandsversammlung des BRW
- Personalversammlung der Kreisverwaltung.

c) Weitere Konsequenzen im Zusammenhang mit der Aufgabe der Stadthalle **Wegfall bzw. Verringerung der Aufwendungen**

Bei Aufgabe der Stadthalle würden erhebliche Aufwendungen entfallen. Da sich die Anzahl der Veranstaltungen reduziert, werden auch die Personalaufwendungen geringer ausfallen. Voraussichtlich wird auf eine Halbtagsstelle verzichtet werden können. Der Sachaufwand für die Stadthalle wird sich deutlich reduzieren. Die Kosten der baulichen Unterhaltung werden

vollständig entfallen. Auch die Bewirtschaftungskosten (Versicherungen, Grundabgaben, Glas- und Gebäudereinigung, Heizkosten) werden z.T. vollständig wegfallen bzw. geringer ausfallen. Die jährliche Abschreibung wird entfallen. In diesem Zusammenhang muss allerdings deutlich gemacht werden, dass bei Abriss der Stadthalle eine Sonderabschreibung (zum 31.12.2015: 7.318.116 € netto) erforderlich ist. Es werden allerdings auch diverse Erträge entfallen, da einige Veranstaltungen nicht durchgeführt werden können.

Wegfall anstehender Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Bei Aufgabe der Stadthalle würden anstehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entfallen. Die Verwaltung hat überprüft, welche Investitionen in den nächsten Jahren erforderlich sind, wenn das Gebäude der Stadthalle erhalten werden soll. Hierzu ist ergänzend auszuführen, dass wegen der finanziellen Schwäche der Stadt Mettmann und der Frage nach dem Erhalt der Stadthalle in den vergangenen Jahren die Investitionen in das Gebäude auf ein Minimum beschränkt wurden.

Folgende Investitionen sind bei einem Weiterbetrieb der Stadthalle in der jetzigen Form in den nächsten Jahren notwendig:

aa)Bauliche Unterhaltung

Stadthalle - Investitions- und Sanierungsbedarf

22.05.2014

Maßnahme	Kosten in €		
	erforderlich	optional	gesamt
<u>Gebäudetechnik</u>	279.000,00	50.000,00	329.000,00
1. Kühlung Lüftungsanlage, Erneuerung des Redundanzgerätes, zz wird die Anlage nur mit einem Kühlgerät gefahren, bei Ausfall des Gerätes ist keine Kühlung der Räume möglich!	25.000,00		
2. Spülung FB-Heizung und Erneuerung von Ventilen (zurückgestellte Bauunterhaltung)	8.000,00		
Erweiterung der Heizungsregelung zur differenzierten Regelung von einzelnen Flächen. Reduzierung von Heizkosten.		50.000,00	
3. Brandmeldetechnik-Sprachalarmierung, Anpassung an die geltenden Vorschriften. Die Ausführung wurde wg. der Hohen Kosten bis zur Entscheidung über den Betrieb der Stadthalle zurückgestellt, ist aber für den weiteren Betrieb erforderlich.	160.000,00		
4. Dichtheitsprüfung Kanäle	6.000,00		
5. Sanitärinstallation,-Anpassung an Trinkwasserverordnung, bereits wegen der gegebenen Dringlichkeit ausgeführt	0,00		
6. Sanierung Entwässerungsleitungen, geschätzter Aufwand für die Reparaturen und Anpassungen des Grundleitungssystems, einschl. Arbeiten am Fettabscheider.	80.000,00		
7. Instandsetzung Kegelbahnen (17.000). Evtl. Einbau Schießstand erledigt(5.000)			

8. Herrichten der Kegelbahnräumlichkeiten (Pumpensumpf, Lüftung, Wand,-Deckenbekleidung) erledigt (20.000)			
Bautechnik	59.000,00	20.000,00	79.000,00
1. Dachdichtung, Randanschlüsse / Einläufe, aufgrund von Spannungen in der Foliendichtung müssen Dacheinläufe und -ränder überarbeitet werden	50.000,00		
2. Anstrich Holz- und Betonbauteile der Fassade	9.000,00		
3. Überarbeitung der Fassadenelemente / Dämmung der Gebäudehülle / Schutzmaßnahmen gegen Insekten und Marderbefall		20.000,00	
4. Abdichtung Decke über Konferenzraum, erledigt (15.000)			
Ausstattung	26.000,00	95.000,00	121.000,00
1. Teppichboden Garderobe	11.000,00		
2. Erneuerung Sanitäreinrichtungen		80.000,00	
4. Anstrich, Erneuerung Wandbekleidungen		15.000,00	
5. Parkettboden Festsaal aufarbeiten	15.000,00		
6. Bodenerneuerung Bistro Laubfrosch (7.000) erledigt			
Bühnentechnik	70.000,00	0,00	70.000,00
1. Erneuerung von Prospektzügen, Einbau von Fangvorrichtungen, Erneuerung von Seilen und Antrieben sowie der Steuerung zur Einhaltung der geltenden Vorschriften. Zz sind die meisten Züge stillgelegt, die Mindestzahl für den Theaterbetrieb wurde so instandgesetzt, dass sie mit Einschränkungen betrieben werden können! Ausführung in 3 Bauabschnitten Restbetrag 70.000	70.000,00		
2. Erneuerung des abgängigen "eisernen Vorhangs" und Änderungen an der Beleuchtungstechnik für die Bühne, zz kann nur ein kleiner Teil der Beleuchtung genutzt werden, erledigt (50.000)			
3. Lichtsteuerung Theatersaal, Umstellung auf LED, erl. (4.000)			
4. Festsaal Mängelbeseitigung nach SV Prüfung, erledigt (20.000)			
Verbesserungen	0,00	0,00	0,00
1. Bücherklappe zur Rückgabe der Medien außerhalb der Öffnungszeiten, erl. (10.000)			
Außenanlagen	10.000,00	0,00	10.000,00
1. Pflaster-, Stufen- und Mauerwerksfugensanierung	10.000,00		
Gesamtkosten	444.000,00	165.000,00	609.000,00

ab) Inventar

Folgende Investitionen sind in Zukunft erforderlich:

1. Bestuhlung Festsaal	550 Stühle á 250 € + MWSt. robuste Ausführung	163.625 €
2. Bestuhlung Konferenzraum	80 Stühle á 250 € + MWSt. robuste Ausführung	23.800 €
<u>Erläuterung:</u> Stühle in den öffentlichen Bereichen wie Stadthalle und andere Versammlungsstätten müssen gewisse Auflagen zum Brandschutz und zur Ausstattung erfüllen, so müssen sie z.B. miteinander verkettbar sein und die Stoffe schwer entflammbar sein. Hieraus ergibt sich der höhere Preis.		
3. Bestuhlung Theatersaal, feste Bestuhlung, Restaurierung der Sitzflächen und Lehnen	695 Stühle á 300 € + MWSt. robuste Ausführung	248.115 €
Inventar insgesamt		435.540 €

Gesamtkosten

Inventar und Gebäude 1.044.540 €

Vermietung des Bistros/der Küche

Zur Sicherstellung der Veranstaltungsbetreuung hat die Stadt die Küche und die Räume des ehemaligen Restaurants vermietet. Der Pachtvertrag läuft noch bis 2018.

Ob und zu welchen Bedingungen eine vorzeitige Kündigung in Betracht kommt, muss noch geprüft werden.

Bei der evtl. Verlagerung von Veranstaltungen wird ein Catering in der bisherigen Art und Weise jedoch nicht gegeben sein.

Grundstücksverwertung

Bei Aufgabe der Stadthalle würde das Grundstück verwertet werden können. Hierauf wird im Einzelnen im nächsten Gliederungspunkt eingegangen.

4. Aussagen zum Grundstück

a) Größe und Wert

Der Gebäudekörper und der Parkplatz der Stadthalle wurden auf dem Grundstück Gemarkung Mettmann, Flur 24, Flurstück 610, Größe 5.265 m², errichtet.

Der aktuelle Bodenrichtwert 2014 beträgt für den o.g. Bereich 340,00 €/ m², so dass sich bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 5.265 m² ein rechnerischer Wert des Grundstückes in Höhe von 1.790.100,00 € ergibt.

Bei den Überlegungen zur Kaufpreisfindung im Falle der Veräußerung des Stadthallengeländes müssen in jedem Fall die entstehenden Abrisskosten für das aufstehende Gebäude abgezogen werden. Die Abrisskosten belaufen sich nach überschlägigen Ermittlungen auf ca. 600.000 €.

b) Planungsrechtliche Bewertung

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Norden grenzt eine Wohnbauflächen und im Süden ein Kerngebiet mit Zweckbestimmung Altagsstätte/ Altenheim an. Das Gebäude der heutigen Stadthalle soll für kulturelle Zwecke und Einrichtungen dienen. Es befindet sich innerhalb des engsten Ringes im Siedlungsschwerpunkt, es ist demnach ein Standort für zentrale Einrichtungen in der Stadt Mettmann.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan ohne Maßstab (Umrandung in weiß)

Das Grundstück der Stadthalle mit den Adressen Am Königshof 11 und 13 Gottfried-Wetzel-Straße 7 (Flurstück 610/0, Flur 24, Gemarkung Mettmann) liegt nicht innerhalb des Geltungs-

bereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans, das Baurecht auf dem Grundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt. Die Gesamtfläche umfasst 5.265 m², Eigentümer ist die Stadt Mettmann. Das Gebäude der Stadthalle hat eine Grundfläche von 2.698 m², dies ergibt eine errechnete Grundflächenzahl von 0,5. Im vorderen Bereich zur Ringstraße gibt es ca. 17 Parkplätze sowie einige stadtbildprägende Bäume. Östlich an das Grundstück grenzt eine öffentliche Treppe zwischen der Gottfried-Wetzel-Straße und der Straße am Königshof an.



Auszug aus dem automatischen Liegenschaftskataster, Stand 16.04.2014, ohne Maßstab



Luftbild Stand 2009, ohne Maßstab

Das Gebäude der Stadthalle ist in mehrere Gebäudeteile untergliedert, die als Flachdach ausgebildet unterschiedliche Gebäudehöhen aufweisen. Der höchste Gebäudeteil ist höher als die im Norden anschließende Wohnbebauung in Zeilenbauweise und niedriger als das im Süden angrenzende acht geschossige Hochhaus des Seniorenwohnheimes.



Schrägluftbild Richtung Nord, www.bing.com/maps, Zugriff 16.04.14



Kreuzung Ringstraße Gottfried-Wetzel-Straße



Gottfried-Wetzel-Straße Richtung Osten



Gottfried-Wetzel-Straße Richtung Osten



Gottfried-Wetzel-Straße Richtung Westen



Am Königshof 17 und 19 mit Königshofgalerie



Am Königshof Richtung Westen

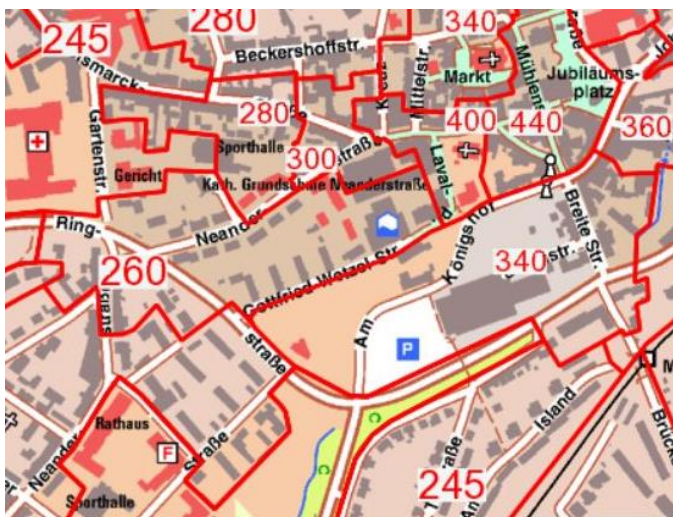
Planungsrechtliche Situation bei eine neuen Bebauung

Der Standort ist durch seine Innenstadt-Lage mit guter Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und den Haltestellen des ÖPNV (Bus und Bahn) sowohl für kulturelle Nutzungen wie auch für Wohnnutzungen geeignet. Voraussetzung für neue Nutzungen ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage. Darüber hinaus ist die Verträglichkeit der neuen Nutzung im Einzelfall mit den umliegenden Wohnnutzungen zu prüfen.

Als Einzelhandelsstandort ist das Grundstück nicht geeignet, es befindet sich neben der Achse zwischen der Königshofgalerie und der Innenstadt und liegt somit abseits der bestehenden Fußwegebeziehungen zwischen den vorhandenen Einzelhandelsstandorten. Es wird befürchtet, dass sich eine Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück der Stadthalle negativ auf die bestehenden Einzelhandelsstandorte auswirken kann.

Planungsrechtlich ist zu beachten, dass sich neue Baukörper auf dem Grundstück in das städtebauliche Umfeld in Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt. Dabei ist insbesondere auch die Topografie zu beachten, das Gelände fällt nach Süden hin ab (ca. 2 m). Zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung in der Gottfried-Wetzel-Straße ist eine drei bis viergeschossige Bauweise denkbar, Richtung Süden (Am Königshof) kann die Höhe des Gebäudes Am Königshof 17/19 (Mehrgenerationenhaus) zugrunde gelegt werden. Die maximale Anzahl der zulässigen Geschosse und die maximalen Gebäudehöhe sind im Einzelfall zu prüfen. Eine neue Bebauung kann in sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise zugelassen werden. Bei einer geschlossenen Bauweise müssen die Fassaden durch Vor- und Rücksprünge gegliedert werden, um sich in das städtebauliche Umfeld einzufügen und an das historische Zentrum anzuknüpfen.

Gemäß dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann beträgt der Bodenrichtwert für das Grundstück 340 €/m².



Lage und Wert	
Gemeinde	Mettmann
Gemarkungsname	Mettmann
Bodenrichtwertnummer	5912
Bodenrichtwert	340 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2014
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	MK
Geschosszahl	III

Karte und Daten zum Bodenrichtwert, Quelle www.boris.nrw.de/borisplus/portal/BRW.do, Zugriff 16.04.14

Zusammenfassung

Das Grundstück der Stadthalle eignet sich aufgrund seiner Lage und Umgebung weiterhin für öffentliche Einrichtungen oder aber Wohnbebauung. Bei Planungen für eine Wohnnutzung ist es überlegenswert, das benachbarte städtische Grundstück Am Königshof 17/19 sowie das in Privateigentum befindliche, östlich angrenzende Grundstück Gottfried-Wetzel-Straße 1/3 in ein Gesamtkonzept einzubeziehen.

5. Umbau der Stadthalle

Die Verwaltung wurde beauftragt, andere Nutzungsmöglichkeiten der Stadthalle, insbesondere die Unterbringung von Musikschule und VHS in den Räumlichkeiten zu prüfen.

Die Stadthalle besteht aus einem Festsaal/Theatersaal und einem Foyer.

Theatersaal

Der Theatersaal hat eine Bühne und ein aufsteigendes Gestühl mit 695 festen Plätzen. Er ist daher keine ebene Fläche und ausschließlich für diesen Nutzungszweck geplant und gebaut worden. Der komplette Raum ist ohne jegliche natürliche Belichtungsmöglichkeit, die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) ist auf diesen Raum hin konzipiert.

Sollten für eine andere Nutzung als die heutigen Änderung der Raumaufteilung in Erwägung gezogen werden, sind erheblich Eingriffe in die Bausubstanz und die TGA (Heizung, Lüftung usw.) erforderlich.

Foyer

Das Foyer verfügt ausschließlich auf der Südseite über natürliche Belichtungsmöglichkeiten. Die TGA ist auf die Saalgröße und –nutzung ausgelegt. Die verschiedenen Ebenen sind konstruktionsbedingt, d.h., die Fundamente und Bodenplatten haben unterschiedliche Höhenlagen.

Sollten für eine andere Nutzung als die heutige Änderungen der Raumaufteilung in Erwägung gezogen werden, sind erheblich Eingriffe in die Bausubstanz (Statik) und die TGA (Heizung, Lüftung usw.) erforderlich. Des Weiteren wären natürliche Belichtungsmöglichkeiten zu schaffen, mit denen Eingriffe in die Fassade einhergehen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Architekt der Stadthalle und nach dem Tod dessen Sohn ein besonderes Augenmerk auf das Urheberrecht des Entwurfes gelegt haben bzw. legen. Rechtsgrundlage das Urheberrechtsgesetz, das dem „Schöpfer eines besonderen Bauwerks“ Schutz seines Werkes und Mitsprachrecht bei Veränderungen einräumt.

Bewertung

Die Schaffung von Räumen für die VHS und die Musikschule in der vorhandenen Gebäudestruktur ist nicht wirtschaftlich. Außerdem ist zu beachten, dass bei der Nutzungsänderung der Bestandsschutz für die gesamte Stadthalle mit Bücherei und Gastronomie entfällt und auch dort zusätzliche bauliche Maßnahmen erforderlich würden. Große Probleme sind in der Statik, der Lüftungstechnik sowie der Belichtung der Räume zu sehen.

6. Neubau eines Kulturzentrums

Die FDP-Fraktion hat beantragt zu prüfen, ob ein Neubau eines „Kulturzentrums“ auf dem Grundstück der Stadthalle möglich sei. Hier sollen die Stadtbibliothek, die VHS, die Musikschule sowie ein Mehrzwecksaal untergebracht werden.

Als Kompensation für die anfallenden Kosten sollen die Grundstücke Düsseldorfstraße (Musikschule), Schwarzbachstraße (VHS) und evtl. das Grundstück der auslaufenden Anne-Frank-Hauptschule verkauft werden.

Die Werte dieser Grundstücke werden wie folgt ermittelt:

a) Gebäude der Anne-Frank-Hauptschule

Das Schulgelände der Anne-Frank-Hauptschule umfasst mit den Parzellen Gemarkung Mettmann, Flur 7, Flurstücke 1348 (11.247 m²), 1352 (657 m²), 1353 (67 m²) und 1354 (120 m²) eine Gesamtfläche von 12.091 m². Das annähernd rechteckig geschnittene Grundstück wird erschlossen über den Borner Weg. Auf dem Schulgelände befinden sich Aufbauten (acht) unterschiedlicher Größe und Funktion. Zwei der aufstehenden Gebäude, die Sporthalle und ein weiteres Gebäude befinden sich rein katastermäßig teilweise auf dem Gelände des angrenzenden Friedhofes Goethestraße.

Das Schulgelände wie auch weite Teile der Umgebung sind nicht durch eine Bodenrichtwertzone erfasst. Zum Vergleich:

in nördlicher Ausrichtung = Borner Weg	= Bodenrichtwert	260,00 € / m ²
in östlicher Ausrichtung = Nordstraße	= Bodenrichtwert	235,00 € / m ²
in westlicher Ausrichtung = Goethestraße	= Bodenrichtwert	<u>270,00 € / m²</u>
(südl. = Schulgelände Erich-Kästner-Schule = ebenfalls ohne Bodenrichtwert)		765,00 €
Durchschnitt		<u>255,00 € / m²</u>

Rein rechnerisch könnte somit bei einer Gesamtgröße (s.o.) von 12.091 m² unter Zugrundelegung eines fiktiven Bodenrichtwertes von 255 €/m² ein Verkaufspreis von brutto rd. 3,1 Mio. € (3.083.205 €) erzielt werden.

Freimachung Gelände Hauptschule

Es wird davon ausgegangen, dass die heute genutzten Gebäude einschließlich der Sporthalle nach Auslaufen der Hauptschule komplett entfernt werden können. Die Abbruch- und Entsorgungskosten werden mit 350.000 bis 400.000 € geschätzt. Dieser Betrag ist vom erwarteten Verkaufserlös des Grundstücks abzuziehen.

Ergänzend ist nachzutragen, dass über das Gelände der Anne-Frank-Hauptschule erst zum Sommer 2018 in Gänze verfügt werden kann.

b) Gebäude der Musikschule/VHS

Der Bodenrichtwert für das Grundstück der Musikschule an der Düsseldorfer Straße beläuft sich auf 869.440 € ($260 \text{ €/m}^2 \times 3.344 \text{ m}^2$).

c) Gebäude der VHS

Der Bodenrichtwert für das VHS-Grundstück an der Schwarzbachstraße beläuft sich auf 142.500 € ($500 \text{ €/m}^2 \times 285 \text{ m}^2$).

d) Kosten Neubau

Die Kosten für einen Neubau wurden von der Verwaltung unter Zugrundelegung allgemeiner Preise und derzeitiger Nutzung ermittelt:

Bei einem Zusammenziehen der Institutionen Musikschule, Volkshochschule und Stadtbibliothek in einem neuen „Kulturzentrum“ am jetzigen Standort der Stadthalle sind zunächst die erforderlichen Räumlichkeiten zu ermitteln:

Nutzflächen von VHS, Musikschule und Bibliothek

Von den vorerwähnten Einrichtungen werden zurzeit nachfolgend genannte Flächen genutzt:

• Bücherei in der Stadthalle:	1.091 m ²
• VHS Schwarzbachstr. 28:	841 m ²
• Musikschule Düsseldorfer Straße 14a:	707 m ²

Bei einer Neuplanung wird der Flächenbedarf wie folgt berechnet:

Stadtbibliothek	800 m ²	
VHS	105 m ² 50 m ²	7 Büroräume (á 15 m ²) 1 Unterrichtsraum für 20 Personen
Musikschule	30 m ² 300 m ² 70 m ² 50 m ²	2 Veranstaltungsräume (á 15 m ²) 15 Übungsräume (á 20 m ²) Raum für Ensembleproben/Früherziehung Abstellraum
	1.405 m²	

Hinzu kommen Nutzflächen (Toiletten, Flure, Treppenhaus, Aufzug). Deshalb wird ein Zuschlag von 25% auf die ermittelte Quadratmetergröße gewählt.

Hauptfläche	1.405 m ²
Nebenfläche	351 m ²
	aufgerundet 1.800 m ²

Zusätzlich soll ein Raum (Veranstaltungsraum) für 350 Personen integriert werden. Dieser Raum wird mit einer Größe von 500 m² angenommen und als reine „Gebäudehülle“ betrachtet, d.h., Ausstattungen wie Bühne oder Bühnentechnik bleiben ohne Berücksichtigung. Es ist nachvollziehbar, dass bei den bestehenden Unschärfen der getroffenen Annahmen und ohne jegliche Gebäudeplanung die Erstellungskosten nur über Flächen und Flächenpreise überschlägig abgeschätzt werden können und die sich so ergebenden Summen lediglich Anhaltswerte ohne Genauigkeitsanspruch darstellen können. Die zuvor genannten drei Nutzungen beanspruchen 1.800 m², bei Erstellungskosten von 2.300 €/m² ergibt sich eine erste Summe von rd. 4,14 Mio. €. Der Veranstaltungsraum wird (ohne Ausstattung) mit Herstellungskosten von 2.800 €/m² angenommen, es ergibt sich hier eine Summe von 1,4 Mio. €. In einer ersten Annäherung unter vorstehend aufgeführten Randbedingungen ergeben sich für das Kulturzentrum demnach überschlägig geschätzte Erstellungskosten von **ca. 5,54 Mio. €**.

Demgegenüber stehen Einnahmen in Höhe von 4,1 Mio. € beim Verkauf aller drei Grundstücke zum Bodenrichtwert. Hierbei sind entsprechende Abrisskosten bei allen Grundstücken nicht berücksichtigt.

7. Fazit

Die Stadthalle, so wie sie jetzt in Benutzung ist, würde heute so nicht mehr gebaut und entspricht auch den heutigen Anforderungen nicht in Gänze (für viele Veranstaltungen schwieriger Aufbau durch unterschiedliche Ebenen, keine Barrierefreiheit, für eine Stadt in der Größe Mettmanns zu groß). Außerdem hat sich das Freizeitverhalten der Menschen in den letzten Jahrzehnten extrem geändert. Insofern ist tatsächlich die Frage zu stellen, ob Mettmann sich in Zukunft den Weiterbetrieb der Stadthalle im jetzigen Bestand leisten kann und soll.

Der ersatzlose Verzicht auf die Stadthalle bedingt allerdings den Wegfall einiger Veranstaltungen. Gleichzeitig ist die Unterbringung der Stadtbibliothek zu klären. Der Erhalt der Stadtbibliothek an zentraler Stelle im Stadtgebiet ist aus Sicht der Verwaltung unverzichtbar.

Der Neubau eines Kulturzentrums an der Stelle der Stadthalle scheint ein zukunftssträchtigster Weg zu sein. Ein gemeinsamer Sitz von Stadtbibliothek, Musikschule, VHS und Versammlungssaal wird zu Synergieeffekten führen. Ein Neubau löst allerdings hohe Investitionen und damit Belastungen aus. Ein Teil dieser neuen Investitionen wird zwar durch Verwertung von Grundstücken zu refinanzieren sein. Zu fragen ist in diesem Zusammenhang allerdings, ob es vertretbar ist, z.B. die Erlöse aus der Veräußerung des Grundstücks „Hauptschule Borner Weg“ für einen Neubau einzusetzen. Angesichts des hohen Schuldenstandes muss eher der Einsatz der Veräußerungserlöse zur Schuldentilgung angestrebt werden.

Insofern soll diese Vorlage zunächst eine erste Information der Politik darstellen und die Meinungsbildung im politischen Raum anstoßen.