

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 318/2016
Informationsvorlage		
Bildung, Jugend und Soziales	öffentlich	☒
Piegeler, Ute	nicht öffentlich	☐
Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Schule, Kultur und Sport	7	17.11.2016
Zukunft der Stadthalle		
<u>Finanzielle Auswirkungen</u> Kosten Produkt Haushaltsjahr Folgekosten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein Deckungsvorschlag		
<u>Anmerkung des Stadtkämmerers:</u>		
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich:		
☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima
☐ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

Verwaltungserläuterung:

Seit vielen Jahren werden die Zukunft der Stadthalle und die Höhe der für den Kulturbetrieb aufzuwendenden Personalkosten kontrovers im Rat der Stadt Mettmann diskutiert.

Der Ausschuss für Schule, Kultur und Sport hat sich in seiner Sitzung am 20.11.2014 (Drucksachennummer 348/2014) ausführlich mit der Situation der Stadthalle befasst. Die umfangreiche Vorlage ist als Anlage 1 beigelegt.

Im Jahr 2015 wurde das Thema „Zukunft der Stadthalle“ von dem Thema „Flüchtlingszustrom“ überlagert und musste hinten an gestellt werden. Seitens der Verwaltung wurde im November 2015 ein Immobilienbüro beauftragt, den Markt hinsichtlich möglicher Kaufinteressenten zu eruieren mit dem Ziel, dass diese Investoren die Stadthalle als Veranstaltungs- und Kulturstätte weiterbetreiben. Die Suche nach derartigen Investoren blieb erfolglos.

In der Sitzung der Fraktionsvorsitzenden am 06.05.2016 wurde Einvernehmen darüber erzielt, dass die Verwaltung im Jahr 2016 folgende Handlungsalternativen untersucht:

1. Weiterbetrieb der Stadthalle im sanierten Bestand,
2. Abbruch der Stadthalle und Neubau eines Kulturzentrums, einschließlich räumlicher Unterbringung VHS und Musikschule,
3. Ersatzloser Abbruch,
4. Investorenlösung mit Verkauf und Abriss von Stadthalle und Mehrgenerationenhaus, Neuerrichtung einer kleineren funktionalen Stadthalle einschließlich Stadtbibliothek und Räumen aus dem Mehrgenerationenhaus, Errichtung von Wohnbebauung auf der restlichen Freifläche.

Im Juli 2016 erhielt die Stadt Mettmann ein Gutachten des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland, wonach die Neandertalhalle ein Baudenkmal ist. Der Landschaftsverband Rheinland/Amt für Denkmalpflege beantragt mit Schreiben vom 11.07.2016 die Eintragung des Denkmals in die von der Stadt Mettmann geführte Denkmalliste.

Die Prüfung des Gutachtens des Amts für Denkmalpflege im Rheinland ist noch nicht abgeschlossen (siehe hierzu ausführliche Erläuterungen im Protokoll des Ausschusses für Bauen und wirtschaftliche Betriebe vom 14.09.2016). Die Verwaltung hat einen externen Juristen mit einer Prüfung der Rechtslage beauftragt. Alle Varianten, die nicht den

Weiterbetrieb der Stadthalle im sanierten Bestand zum Inhalt haben, stehen daher unter dem Vorbehalt des Ergebnisses des denkmalrechtlichen Verfahrens.

Im Folgenden sind die ersten Prüfergebnisse zu den Handlungsalternativen 1 – 4 dargestellt:

Variante 1: Weiterbetrieb der Stadthalle

Der Weiterbetrieb der Stadthalle erfordert Aufwendungen für die bautechnische Unterhaltung, die Gebäudetechnik sowie die Ausstattung. Dies betrifft vor allem die Lüftungs- und Heizungstechnik einschließlich der Steuerungs- und Regelungstechnik, die Brandmeldeanlage und die sanitären Einrichtungen. Des Weiteren sind Maßnahmen der bautechnischen Unterhaltung, insbesondere die grundlegende Instandsetzung der Dachdichtung, vorzunehmen. Die Verwaltung hat die bei einem Weiterbetrieb von 10 bis 15 Jahren zu erwartenden Bauunterhaltungskosten durch entsprechende Fachingenieure abschätzen lassen.

Die wesentlichen Positionen des bau- und gebäudetechnischen Erneuerungsbedarfs sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)		2.630.000,- €
Sanitär	330.000,- €	
Heizung	230.000,- €	
Klima/Lüftung	975.000,- €	
Mess-/Steuerungs- und Regelungstechnik	425.000,- €	
Elektrotechnik	510.000,- €	
Bautechnik		180.000,- €
teilweise Erneuerung Dachdichtung	180.000,- €	
Bauunterhaltung Gesamt:		2.8100.000,- €

In einem zurückliegenden Zeitraum von mindestens zehn Jahren wurden aufgrund der Unsicherheiten über den Fortbestand der Halle nur die allernotwendigsten Maßnahmen der Bauunterhaltung angesetzt. Je nach Gebäudefunktion, Nutzungsintensität und definiertem Unterhaltungsstandard gibt es unterschiedliche Kennwerte für den jährlich aufzubringenden Unterhaltungsaufwand. Für ein Gebäude wie die Stadthalle liegt die Summe der

anzusetzenden Bauunterhaltungskosten über die letzten sechs Jahre zwischen 1,7 und 3,5 Mio. €. Tatsächlich aufgewendet wurden etwa 1,0 Mio. €.

Weiterhin sind Teile der Gebäudeausstattung zu erneuern, beispielsweise Wand- und Bodenbeläge, Mobiliar und Bühnentechnik und Beleuchtung. Ein Fassadenanstrich und die Instandsetzung der Außenanlagen am Haupteingang sind weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeoptik.

Beim Erneuerungsbedarf der Gebäudeausstattung ist zunächst der Umfang der Maßnahmen zu klären. Vordringlich dürfte die Erneuerung von Bodenbelägen und Wandbekleidungen und der Beleuchtung im Foyer (Festsaal) sein. Die Erneuerung der Bestuhlung des Theatersaals und des Foyers wird aufgrund ihres Zustands ebenfalls als dringlich erachtet, die Bühnentechnik ist in Teilen sehr veraltet. Das äußere Erscheinungsbild legt einen Fassadenanstrich und eine Aufwertung der Außenanlagen am Haupteingang nahe. Der Kostenumfang wurde bisher nur grob abgeschätzt, bei Ausführung aller zuvor genannten Maßnahmen liegen die Kosten im Bereich von ca. **1,0 Mio. €**.

Somit werden sich die Kosten der Sanierung der Stadthalle auf geschätzte 4 Mio. € belaufen.

Derzeit schlägt das Gebäude mit 160.000 € Abschreibungen jährlich zu Buche, diese würden sich nach der Sanierung dann auf jährlich 335.000 € erhöhen.

Variante 2: Abbruch der Stadthalle und Neubau eines Kulturzentrums

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 ist zunächst der erforderliche Raumbedarf zu ermitteln:

Nutzflächen von VHS, Musikschule und Bibliothek

Von den vorerwähnten Einrichtungen werden zurzeit nachfolgend genannte Flächen genutzt:

• Bücherei in der Stadthalle:	1.091 qm
• VHS Schwarzbachstraße 28:	841 qm
• VHS Hauptschule Borner Weg:	300 qm
• Musikschule Düsseldorfer Straße 14a:	707 qm

Bei einer Neuplanung wird folgender Flächenbedarf ermittelt:

Stadtbibliothek	800 qm	
VHS	1.200 qm	
Musikschule	30 qm	2 Veranstaltungsräume (à 15 qm)
	300 qm	15 Übungsräume (à 20 qm)
	70 qm	Raum für Ensembleproben/Früherziehung
	40 qm	2 Büroräume
	50 qm	Abstellraum
	2.490 qm	

Es ist davon auszugehen, dass für verschiedene Räume eine Doppelnutzung zu unterschiedlichen Tageszeiten durch Bibliothek, Musikschule und Volkshochschule möglich ist. Dies müsste im Rahmen einer genauen Planung weiter untersucht werden. An dieser Stelle werden pauschal 20% der Fläche abgezogen, sodass ca. 2.000 qm Gesamtfläche für die drei Einrichtungen in Ansatz gebracht werden

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

Hauptfläche	2.000 qm
Nebenfläche	500 qm
	2.500 qm

Zusätzlich soll ein Raum (Veranstaltungsraum) für 350 Personen integriert werden. Dieser Raum wird mit einer Größe von 500 qm 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 über Flächen und Flächenpreise nur überschlägig abgeschätzt werden können und die sich so ergebenden Summen lediglich **Anhaltswerte ohne Genauigkeitsanspruch** darstellen können. Die zuvor genannten drei Nutzungen beanspruchen 2.500 qm, bei Erstellungskosten von 2.350 €/qm ergibt sich eine erste Summe von 5,875 Mio. €. Der Veranstaltungsraum wird (ohne Ausstattung) mit Herstellungskosten von 2.900 €/qm angenommen, es ergibt sich hier eine Summe von 1,45 Mio. €. Insgesamt sind dies für das zuvor beschriebene Raumprogramm Kosten von 7,325 Mio. €.

Dem Veranstaltungsraum müssen drei Räume (Künstlergarderoben, Lagerräume u. ä., zusammen 100 qm) zugeordnet werden, des Weiteren werden Flächen für ein Foyer, Garderoben, Toiletten sowie zwei Büroräume (Kulturverwaltung) benötigt, hierfür werden 300 qm Fläche angesetzt (Erstellungskosten 2.350 €/qm = 705.000 €). Des Weiteren wäre es empfehlenswert, für kleinere Kulturveranstaltungen oder Feierlichkeiten ein Raumangebot sowie einen Konferenzraum, vorzuhalten. Hierfür werden weitere 200 qm Fläche berücksichtigt (Erstellungskosten 2.350 €/qm = 470.000 €). Es ergeben sich weitere Kosten von 1,175 Mio. €.

In einer ersten Annäherung unter vorstehend aufgeführten Randbedingungen, ohne Berücksichtigung sich beispielsweise aus der Topografie oder dem Baugrund ergebender Mehraufwendungen summieren sich die für das Kulturzentrum überschlägig geschätzten Erstellungskosten auf ca. 8,50 Mio. €. Hinzuzurechnen sind noch die Kosten für Planung des Gebäudes und der technischen Ausstattung, Statik und Gründungsgutachten, die mit 20% der Baukosten (1,70 Mio. €) pauschal angesetzt werden. Es ergeben sich auf der Basis der vorstehenden Annahmen somit zunächst vorläufige Gesamtkosten in Höhe von 10,2 Mio. €. Da das Gebäude auf dem Grundstück der heutigen Stadthalle errichtet werden soll, sind die Abbruchkosten (Variante 4) hinzuzurechnen. Des Weiteren ist ein Ansatz für die Herstellung der Außenbereiche anzusetzen, geschätzt werden hier 200.000 €.

Die geschätzten Baukosten liegen dann bei rund 11 Mio. €. Hinzu kämen Einrichtungskosten von geschätzten 1 Mio. €. Somit ist bei Realisierung der Alternative 2 von rd. 12 Mio. Kosten auszugehen.

An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Kostenschätzungen ohne Planungsgrundlage lediglich basierend auf einem Raumprogramm und Kostenindices vorgenommen wurden. Um eine belastbare Kostenschätzung zu erhalten, ist zumindest eine Vorplanung des Gebäudes in Auftrag zu geben.

Es wird davon ausgegangen, dass die Bibliothek und der Veranstaltungsraum mit Foyer ebenerdig angeordnet und die übrigen Räumlichkeiten sich auf das Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss verteilen werden. Bei der Gebäudeplanung besteht hier sicherlich noch Optimierungspotential. Einschließlich Vorflächen und Zugänge werden etwa 2.000 qm Fläche benötigt, die verbleibenden Grundstücksflächen von etwa 3.200 qm stünden dann für eine andere Nutzung zur Verfügung.

Bei einem Verkauf dieser verbleibenden Fläche könnten rd. 1 Mio. € Einnahme erzielt werden. (Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mettmann können 340 € pro Quadratmeter erzielt werden).

In der als Anlage 1 beigefügten Verwaltungsvorlage aus dem Jahr 2014 wurden für die Finanzierung eines Kulturzentrums die Verkaufserlöse der Grundstücke Düsseldorfer Straße 14a, Schwarzbachstraße 28 und Hauptschule Borner Weg eingerechnet.

Für das Gebäude Düsseldorfer Straße 14a läuft derzeit die denkmalrechtliche Prüfung, so dass hier noch gar nicht abgeschätzt werden kann, ob ein Verkauf des Grundstücks so schnell zu realisieren ist. Weiterhin werden seit Oktober 2016 Räume im Musikschulgebäude als Verwaltungsräume des Ordnungsamtes genutzt. Aufgrund der überaus beengten Raumsituation im Rathaus wurde das Ordnungsamt dorthin ausgelagert. Bei einem Verkauf des Grundstückes müssten neue Räumlichkeiten für das Ordnungsamt gefunden werden. Dies wird mit Kosten verbunden sein, sei es durch Mietzahlungen oder bauliche Erweiterungen an städt. Gebäuden.

Die Weiterentwicklung der Schullandschaft in Mettmann befindet sich auch noch in der Diskussion. Die Schülerzahlen steigen wieder, dies hervorgerufen durch den Zuzug von Flüchtlingen aber auch durch Zuzug von Familien mit Kindern nach Mettmann, da in einigen Stadtvierteln ein Generationenwechsel in vorhandener Bebauung stattfindet und auch Neubautätigkeit herrscht. Von dem Verkauf des Schulgrundstückes Borner Weg wird daher seitens der Verwaltung abgeraten.

Geschätzte Kosten gegenübergestellt mit möglichen Einnahmen führen zu einem Investitionsvolumen von rd. 11 Mio. €.

Es ergeben sich jährliche Abschreibungen von 150.000 €.

Variante 3: Abbruch des Gebäudes ohne Ersatz

Die Abbruchkosten werden überschlägig mit 650.000 € geschätzt. Das Grundstück mit einer Größe 5.265 qm stünde dann für eine andere Nutzung zur Verfügung.

Hierbei ist zu beachten, dass im Jahr des Abbruchs eine Sonderabschreibung in Höhe von rd. 9 Mio. € anfällt. Dies führt in dem Jahr des Abrisses zu einem unausgeglichenen Haushalt.

Mit der Kommunalaufsicht wird derzeit geklärt, ob ein solches Haushaltsdefizit, hervorgerufen durch eine Sonderabschreibung, direkt wieder die Pflicht zur Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzeptes beinhaltet. Über das Ergebnis der Anfrage wird im Ausschuss am 17.11.2016 berichtet.

Bei einem Verkauf des Grundstückes könnte ein geschätzter **Erlös von ca. 1,8 Mio. €** erzielt werden (lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann können 340 € pro Quadratmeter erzielt werden).

Variante 4: Investorenlösung

Diese Variante beinhaltet den Verkauf und Abbruch der Stadthalle und des Mehrgenerationenhauses. Im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnungsbau auf dem größeren Teil der frei werdenden Grundstücke sollen eine kleinere, funktionale Stadthalle einschließlich Stadtbibliothek und Ersatz für die entfallenden Flächen im Mehrgenerationenhaus geschaffen werden. Die heutigen Nutzungen der Gebäude von VHS und Musikschule bleiben unverändert bestehen.

Ausgehend von der Variante 2 werden für die Bibliothek (800 qm) und die Räume der „kleinen Stadthalle“ (1.100 qm) 1.900 qm Nutzfläche benötigt. Hinzu kommt der Flächenbedarf für die im Mehrgenerationenhaus entfallenden Nutzungen von 500 qm sowie eine multifunktional nutzbare Außenfläche von 300 qm.

In Anlehnung an die Kostenschätzung bei Variante 3 ergeben sich folgende Kostengrößen: $1.900 \text{ m}^2 \times 2.660 \text{ €} + 500 \text{ m}^2 \times 2.900 \text{ €}$ zuzüglich 100.000 € für Außenanlagen = 6.604.000 €. Der Ansatz für die Planungskosten wird wieder mit 20 % gewählt, sodass sich eine überschlägig geschätzte Erstellungssumme von **rd. 7,9 Mio. € ergibt. Die Abbruchkosten von 650.000 € sind noch hinzuzurechnen. Gleiches gilt für geschätzte 800.000 € Einrichtungskosten. Somit ist von rd. 9,3 Mio. € Kosten für diese Alternative 4 auszugehen.**

Die Gesamtfläche der Grundstücke von Stadthalle und Mehrgenerationenhaus beträgt ca. 6.800 qm. Gemäß dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann beträgt der Bodenrichtwert für die Grundstücke 340 €/qm.

Rund 2.000 qm werden für diese Alternative 4 benötigt, so dass bei dem Verkauf von rd. 4.800 qm ein **Verkaufserlös von rd. 1,6 Mio. €** erzielt werden kann.

Die Grundstücke der Stadthalle und des Mehrgenerationenhauses eignen sich aufgrund ihrer Lage und Umgebung weiterhin für öffentliche Einrichtungen oder aber Wohnbebauung. Bei Planungen für eine Wohnnutzung ist es überlegenswert, die benachbarten, in Privateigentum befindlichen, nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke in ein Gesamtkonzept einzubeziehen.

Planungsrechtlich ist zu beachten, dass sich neue Baukörper in Art und Maß der baulichen Nutzung in das städtebauliche Umfeld einfügen müssen. Dabei ist insbesondere auch die Topografie zu beachten, das Gelände fällt nach Süden hin um einige Meter ab. Zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung in der Gottfried-Wetzel-Straße ist eine drei bis viergeschossige Bauweise denkbar, Richtung Süden (Am Königshof) kann die Höhe des Mehrgenerationenhauses als Anhaltspunkt dienen. 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. Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs wäre daher ratsam.

Geschätzte Kosten gegenübergestellt mit möglichen Einnahmen führen zu einem Investitionsbedarf von 7,7 Mio. €.

Die Maßnahme verursacht jährliche Abschreibungen von rd. 120.000 €.

Sonstige Kosten:

Neben Bau- und Einrichtungskosten verursacht ein Kulturbetrieb auch Personalkosten. Aus Kostengründen wurde die Hausmeisterstelle für ein Objekt der Größenordnung der Stadthalle eingespart, auch auf eigenes Personal für Veranstaltungs-/Bühnentechnik wird verzichtet. Bei der Neuplanung eines Kulturzentrums (Variante 2) ist aus Sicht der Verwaltung zwingend eine Vollzeit-Hausmeisterstelle vorzusehen (jährliche Kosten rund 45.000 - 50.000 €) gleiches gilt auch für die Variante 4.

Ebenfalls wurde der Personalbestand in der Organisation des Kulturbetriebes kontinuierlich verkleinert. Sofern Alternative 1 zum Tragen kommen sollte, wäre aus Sicht der Verwaltung hier auch eine andere Personalausstattung im Bereich Kulturbetrieb als heute von Nöten,

denn nur so kann ein solch großes Haus kontinuierlich mit Veranstaltungen gefüllt werden und auch einen überregionalen Ruf erwerben.

In Anbetracht der Größe der Stadt Mettmann mit ihren 39.000 Einwohnern und der geografischen Lage in der Nähe zu Düsseldorf, Wuppertal, Duisburg und Essen ist das Haus eigentlich überdimensioniert, denn in kürzester Zeit erreicht die kulturinteressierte Bürgerin/der kulturinteressierte Bürger attraktive Veranstaltungsstätten mit Veranstaltungen von hohem Niveau.

Sich als Stadt Mettmann mit einem großen Haus in Konkurrenz zu den Nachbarstädten zu profilieren und einen hohen Auslastungsgrad und damit Kostendeckungsgrad zu erreichen, bedarf besonderer Anstrengungen und damit auch einer anderen personellen Ausstattung als dies heute der Fall ist.