

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister Informationsvorlage Planen und Bauen öffentlich ☒ Geschorec, Kurt Werner nicht öffentlich ☐		Drucksachennummer 330/2019
Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Bauen, wirtschaftliche Betriebe und Feuerwehrangelegenheiten	15	20.11.2019
Sachstandsbericht Stadthalle		
<u>Finanzielle Auswirkungen</u> Kosten Produkt Haushaltsjahr Folgekosten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein Deckungsvorschlag		
<u>Anmerkung der Stadtkämmerin:</u>		
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich: ☐ Abfall ☐ Wasserhaushalt ☐ Klima ☐ Boden ☐ Natur- und Artenschutz ☐ Emissionen / Immissionen		

Verwaltungserläuterung:

Über den Verlauf des denkmalrechtlichen Verfahrens zur Eintragung der Stadthalle als Baudenkmal hatte die Verwaltung mehrfach berichtet. Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland (Landschaftsverband Rheinland - LVR) hatte 2017 ein Gutachten zur Begründung der Denkmalswürdigkeit des Gebäudes vorgelegt und die Eintragung in die Denkmalliste gefordert. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Mettmann hat die Eintragung, gestützt auf ein Rechtsgutachten, indes nicht vollzogen. Daraufhin hatte das LVR-Amt den seinerzeitigen Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr als Oberste Denkmalbehörde des Landes NRW mit der Bitte um Entscheidung angerufen. Seitens des Ministeriums wurde die Stadt 2018 gebeten, zusätzlich ein denkmalpflegerisches Gutachten nachzureichen. Im Juni 2018 wurde ein entsprechendes Gutachten eines anerkannten Denkmalexperten, das eine Denkmalswürdigkeit der Stadthalle verneinte, vorgelegt.

Mit Datum vom 16.10.2019 erreichte die Stadt Mettmann die Entscheidung der Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung zum Denkmalschutz der Stadthalle (Anlage 1). Die Denkmaleigenschaft der Stadthalle wurde somit von der Obersten Denkmalbehörde des Landes Nordrhein-Westfalen festgestellt. Die Untere Denkmalbehörde ist an die Entscheidung gebunden und hat das Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Mettmann einzutragen. Hiermit ist die sogenannte „1.Stufe“ im denkmalrechtlichen Verfahren, bei der es ausschließlich um die Feststellung der Denkmaleigenschaften geht, abgeschlossen.

In der denkmalrechtlich vorgesehenen zweiten Verfahrensstufe hat die Stadt als Eigentümerin des Denkmals die Möglichkeit, den Nachweis anzutreten, dass ihr der Erhalt des Denkmals nicht zumutbar ist. Dann wäre es möglich, bauliche Veränderungen vorzunehmen oder sogar das Denkmal zu beseitigen. In einem derartigen Verfahren nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW wäre selbstverständlich das LVR-Amt wieder zu beteiligen, was je nach Verfahrensverlauf wieder zu einer Entscheidung des Ministeriums führen könnte.

In der als Anlage 2 beigefügten Tabelle hat die Verwaltung einmal aufgelistet, welcher Gebäude-Sanierungsbedarf aktuell besteht. Die Inhalte waren bereits Beratungsgegenstand im Ausschuss für Schule, Kultur und Sport im November 2018. Seit weit mehr als einem Jahrzehnt wird die Mettmanner Stadthalle aufgrund schwieriger Haushaltslagen und fehlender Entscheidungen über Art und Umfang des weiteren Betriebs mit minimalem Mitteleinsatz betrieben und unterhalten. Dies führt zu einem, in etlichen Vorlagen zum Thema Stadthalle bereits dargestellten, stetig wachsenden Instandhaltungs- und Investitionsstau. Mittlerweile ist ein Zustand erreicht, der bei neu auftretenden Schäden zu nicht geplanten Betriebsunterbrechungen sowie zu enormen Reparaturkosten führen kann.

Die in der Anlage 2 genannten Kosten wurden mit größter Sorgfalt auf der Grundlage der zurzeit geltenden Normen, Regeln und Vorschriften und unter der Vorgabe, dass die Stadthalle kein Bau-
denkmal, ist ermittelt. Dennoch ist bei Planungen und Arbeiten in Bestandsgebäuden nicht auszu-
schließen, dass getroffene Annahmen über Bauteile und Anlagen nicht zutreffen und zusätzliche
Kosten entstehen. Zudem sind wegen der anhaltend guten Baukonjunktur Preis-steigerungen über
den angenommenen Rahmen hinaus möglich und die tatsächlichen Kosten stark von den Realisa-
tionszeitpunkt der Maßnahmen abhängig. Die in der Tabelle aufgeführten Summen stellen nur die
Investitionen in das Gebäude dar. Funktionale Verbesserungen oder Nutzungsoptimierungen sind
hierin nicht enthalten. Die Kostenaufstellung in der Tabelle enthält keine Ansätze für Architekten-
oder Ingenieuraufträge, je nach Gewerk sind zusätzliche Kosten von 15 – 20 % der jeweiligen
Bausumme zu veranschlagen. Die Kostenermittlung zur Sanierung der Stadthalle ist nicht auf ein
Denkmal bezogen und müssten vor dem aktuellen Hintergrund grundsätzlich neu erarbeitet und
mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden. Des Weiteren sind die Investitionen in die Veran-
staltungstechnik und Ausstattung der Stadthalle, die im Gutachten der Firma Symbios 2017 mit
4,0 Mio. € veranschlagt wurden, in der Tabelle nicht enthalten.

Unabhängig der in der Tabelle aufgeführten Kosten zur Sanierung der Stadthalle für einen länger-
fristigen Weiterbetrieb, sind folgende kurzfristige Maßnahmen notwendig, die als dringend und
sicherheitsrelevant eingestuft werden. Diese resultieren hauptsächlich aus wiederkehrenden
Sachverständigenprüfungen.

Dazu zählen die im Lüftungskanalnetz verbauten Brandschutzklappen die aus dem Baujahr der
Stadthalle stammen. Hier haben sich in den Jahren 2018/19 gesetzliche Grundlagen für den Be-
trieb dieser Brandschutzklappen geändert, die nun zusätzliche Sachverständigenprüfungen erfor-
dern. Diese stehen noch aus und können, je nach Ergebnis dieser Prüfung, dazu führen, dass die
Lüftungsanlagen stillgelegt und die Stadthalle den Betrieb einstellen müsste. In diesem Falle wä-
ren kurzfristig ca. 70.000,00 € bereitzustellen um diese Brandschutzklappen zu ertüchtigen bzw.
auszutauschen. Darüber hinaus treten aufgrund der Bauweise der Lüftung immer wieder hygieni-
sche Probleme in den Lüftungskanälen auf, die mit großem Aufwand beseitigt werden müssen.
Einfache Mängel an den Lüftungsanlagen werden bereits seit Jahren geduldet und sind in diesen
Kosten noch nicht enthalten.

Des Weiteren ist unabhängig von einer Gesamtanierung die Brandmeldeanlage zu ertüchtigen,
um zumindest einen befristeten Weiterbetrieb der Stadthalle zu gewährleisten. Die Kosten dafür
liegen bei ca. 30.000,00 €. Ebenfalls kurzfristig, mit Kosten von ca. 10.000,00 € ist die Sicherheits-
beleuchtung im Bühnenbereich zu ertüchtigen.

Der Konferenzraum der Stadthalle kann bereits nicht mehr genutzt werden, da aus der darüber liegenden Küche Schmutzwasser durch die Decke dringt. Der Schaden lässt sich im laufenden Betrieb der Küche nicht beheben und ist aufgrund dessen kostenmäßig noch nicht kalkuliert.. Hinzu kommt, dass der Fettabscheider für den Restaurant- und Küchenbetrieb nicht mehr zulässig ist und erneuert werden muss. Diese Kosten werden mit ca. 20.000 € beziffert.

Im Theatersaal ist der bewegliche vordere Teil der Bühne aufgrund von Hydraulikschäden in abgesenkter Position stillgelegt. Der Orchestergraben kann somit nicht mehr genutzt werden.

Bei den erheblichen Mängeln der Dacheindichtung ist zu befürchten, dass die Leimbinder der Holztragkonstruktion des Daches Schaden nehmen und dies die Statik unter Umständen negativ beeinflusst. Hier gilt es dringend eine Entscheidung herbeizuführen um das Ausmaß der zusätzlichen Schäden gering zu halten.

Abschließend ist festzuhalten, dass für die Sanierung des Gebäudes sowie die Erneuerung der Veranstaltungstechnik und der Ausstattung ca. 12 Mio. € zuzüglich 15 – 20 % Ingenieurhonorare aufzuwenden sind. Die vorstehend aufgeführten sowie zwischenzeitlich darüber hinaus auftretende Sofortmaßnahmen sind hierbei nicht berücksichtigt. Ebenso sind mit den Sanierungskosten des Gebäudes keine optischen oder funktionalen Verbesserungen verbunden.

Gez. Geschorec