

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Umwelt- und Bauausschuss	Entscheidung	18.08.2015

Vorstellung einer Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Mehrzweckhalle Lindern

Sachverhalt:

Die Mehrzweckhalle Lindern wurde 1978 als Versammlungsraum genehmigt und wird heute ganzjährig von verschiedenen Vereinen genutzt. Die Hauptnutzungszeit liegt in den Nachmittags- und Abendstunden. Entsprechende Übersichten mit den Hallenbelegungszeiten im Sommer und Winter sind dieser Vorlage beigefügt (**Anlage 1 und 2**).

In den vergangenen Jahren hat sich die Anzahl durchzuführender Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten deutlich erhöht. Vorwiegend wurden Arbeiten notwendig, die aufgrund bauphysikalischer Gebäudemängel aufgetreten sind. Aufgrund des sichtbaren allgemein instandsetzungsbedürftigen Zustandes der Halle wurden die notwendigen Arbeiten in der Vergangenheit jedoch auf das notwendige Minimum reduziert. Teilweise wurden die Arbeiten von den nutzenden Vereinen in Eigenregie ausgeführt, wobei die Materialgestellung durch die Stadt erfolgte.

Die durchgeführten Maßnahmen zeigten durchweg nur kurz- bis mittelfristigen Erfolg. Insbesondere waren raumklimatisch bzw. bautechnisch bedingte Mängel nicht dauerhaft abzustellen. Insgesamt war es aus Sicht der Verwaltung unumgänglich, die Ursachen der wiederholt auftretenden Schäden nachhaltig zu ergründen und ein dauerhaftes Sanierungskonzept zu erarbeiten. Dies auch und vor allem vor dem Hintergrund, dass nach umfänglichen Recherchen des Sportamtes auf die Nutzung der Mehrzweckhalle Lindern als Sportstätte auf Sicht nicht verzichtet werden kann und auch keine umsetzbaren Möglichkeiten zur Verlagerung auf andere Sportstätten gesehen werden.

Vor diesem Hintergrund wurde das Architekturbüro Wirtz aus Geilenkirchen unter Datum vom 21.08.2014 mit der Grundlagenermittlung und Vorplanung für eine mögliche Sanierung der Mehrzweckhalle Lindern beauftragt.

Nach Vorlage der Auftragsergebnisse wurden diese im März zwischen dem planenden Architekten und den Fachdezernaten der Verwaltung erörtert. In der Folge wurden der Ortsvorsteher, Vertreter der SG Union Würm-Lindern und des Tischtennisvereins DJK Lindern-Würm-Beeck als Hauptnutzer der Halle über die Ergebnisse der Arbeit des Architekten in Kenntnis gesetzt. Die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Wirtz ist dieser Vorlage ebenfalls beigefügt (**Anlage 3**).

Insgesamt wurden für die Sanierung des Istbestandes der Mehrzweckhalle voraussichtliche Kosten von etwa 650 Tsd. Euro ermittelt. Diese Sanierungsvariante (Variante 1, Mindestmaßnahmen) beinhaltet grundsätzlich nur die Nutzbarmachung des Bestandes entsprechend der 1978 erteilten Baugenehmigung und hätte unter anderem zur Folge, dass der Tischtennisverein die Nutzung eines Geräteraums zu Vereinszwecken aufgeben müsste. Damit die Halle unter Beachtung der heute geltenden rechtlichen Vorgaben auch künftig entsprechend der heutigen Nutzung weiter verwendet werden kann, wäre eine Grundrisserweiterung unumgänglich. Insbesondere wäre es erforderlich, anschließend an die vorhandene Bausubstanz einen neuen Erschließungsflur und neue Sanitäreinrichtungen sowie einen neuen Öllager herzustellen (siehe grünfarbige Darstellung im Sanierungsplan). Einschließlich der notwendigen technischen Anlagen wären hierfür ca. 143 Tsd. € zusätzlich aufzuwenden. Die Zusatzkosten für die Erweiterung um einen Vereinsraum (siehe orangefarbige Darstellung im Sanierungsplan), z. B. als Ersatz für den Wegfall des Raums für den Tischtennisverein werden mit ca. 76 Tsd. € beziffert. Der zur Aufrechterhaltung der heutigen Nutzung notwendige Ausbau zur Versammlungsstätte (> 200 Personen), z. B. zur Durchführung von Karnevalsveranstaltungen würde mit ca. 95 Tsd. € zu Buche schlagen. Insgesamt müssten rund 960 Tsd. € aufgewendet werden, um die Halle auch künftig weiter so nutzen zu können, wie heute (Variante 2, Nutzungsbeibehaltung).

Alternativ wurden vom Architekten für einen Hallenneubau in der Größe der heutigen Halle (12 x 23 m) unter Bezugnahme auf den Baukostenindex (BKI) Neubaukosten von rund 1,24 Mio. € ermittelt. Für eine Standard Einfeldsporthalle in den Abmessungen 15 x 27 m mit Nebenräumen lägen die vergleichbaren Neubaukosten bei ca. 1,50 Mio. €.

Da nach den Feststellungen der Verwaltung auf die Mehrzweckhalle Lindern dauerhaft nicht verzichtet werden kann und die vorhandenen baulichen Mängel eine Sanierung dringend erforderlich machen, um die Nutzung der Halle weiterhin gewährleisten zu können, wird der Ausschuss gebeten, die möglichen Sanierungsvarianten zu beraten und zu bewerten. Hierbei sollte auch die Frage erörtert werden, ob und in welchem Umfang ggf. Vereinsleistungen in die Sanierung einfließen können oder müssen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass Maßnahmen an schulisch genutzten Sportstätten bisher vollständig von der Stadt finanziert worden sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in Lindern Potenzial für eine Eigenentwicklung des Ortes besteht, welches u. a. vom Land NRW mit Blick auf die Landesentwicklungsplanung erkannt wurde. Tendenziell kann damit gerechnet werden, dass die Einwohnerzahl in Lindern auf absehbare Zeit konstant bleiben und ggf. sogar steigen wird. Bei einer älter werdenden Bevölkerung könnte eine sanierte Mehrzweckhalle auch für Seniorensport, vor allem im Vormittagsbereich, genutzt werden. Dies könnte zu einer weiteren Auslastung der Halle beitragen.

Entsprechend der Handreichungen der Gemeindeprüfungsanstalt ist die Sanierung der Mehrzweckhalle Lindern als investive Maßnahme zu bewerten und müsste als solche im Haushalt der Stadt dargestellt werden. Die Herstellungskosten von Hallen massiver Bauart und vorliegender Nutzung werden üblicherweise über einen Zeitraum von 40 bis 60 Jahren abgeschrieben. Da eine unterstellte Sanierung, unabhängig, von der umzusetzenden Variante, auf jeden Fall zur Folge hätte, den Gebäudebestand bis auf Rohbauniveau zurück- und dann neu aufzubauen, kann von einem neuen Nutzungszeitraum aus Abschreibungstechnischer Sicht von min. 50 Jahren ausgegangen werden.

Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Wirtz wird die Sanierung der Mehrzweckhalle Lindern in den Jahren 2016 (Planung) und 2017 (Umsetzung) grundsätzlich beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, für die verschiedenen Sanierungsvarianten (Variante 1, Mindestmaßnahmen; Variante 2, Nutzungsbeibehaltung) Finanzierungsmodelle als Grundlage für die Haushaltsplanungen 2016/2017 zu erarbeiten.

Anlagen:

Belegungsplan Sommer

Belegungsplan Winter

MZH Lindern Bestandsplan

MZH Lindern Erläuterungsbericht

MZH Lindern Erweiterungsplan

(Dez II, Herr Eickhoff, 02451 629-223)