



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 74/2013

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsrat Mettenberg	ja	29.04.2013			
Bauausschuss	ja	06.05.2013			
Gemeinderat	ja	16.05.2013			

Mehrzweckhalle Mettenberg Neubaulösung oder Sanierung/Erweiterung

I. Beschlussantrag

- 1) Die Turn- und Festhalle Mettenberg, wird am bestehenden Standort neu errichtet.
- 2) Es wird das Raumprogramm der bestehenden Halle zuzüglich der bisher geplanten Erweiterung zugrunde gelegt.
- 3) Es wird eine Mehrfachbeauftragung an 4 – 5 Architekturbüros zur Entwurfsfindung ausgelobt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Die Mehrzweckhalle Mettenberg hat erheblichen Sanierungsbedarf. Auch das vorhandene Raumangebot ist nicht mehr ausreichend, weshalb eine Erweiterung der bestehenden Halle konzipiert wurde.

Bei der weiteren Untersuchung stellte sich heraus, dass wegen Brandschutzmängeln, gesetzlicher Vorgaben bezüglich des Wärmeschutzes und des allgemeinen Sanierungsbedarfs diese Sanierung und Erweiterung der Halle fast die gleichen Kosten verursacht wie ein Neubau mit demselben Raumprogramm. Die Kostenprognose für eine Neubaulösung incl. Abbruch beläuft sich auf 2,85 Mio. € (zum Vergleich: Sanierung plus Anbau 2,7 Mio. €)

Die Verwaltung schlägt daher einen Neubau mit dem Raumprogramm bisherige Halle plus erarbeitetem Erweiterungsprogramm vor.

Eine weitere Vergrößerung des Raumprogramms, insbesondere der Spielfläche, mit Kosten von annähernd zusätzlich einer Million € ist aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig und am Standort problematisch.

2) Ausgangssituation

Die Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Mettenberg war in den Investitionsplanungen zu den Haushaltsplänen 2008 und 2009 mit 1,5 Mio. € (Ausführung ab 2011) enthalten.

Geplant war die Sanierung der in die Jahre gekommenen Mehrzweckhalle und die Erweiterung um eine fest eingebaute Bühne sowie die Vergrößerung des nicht angemessenen Eingangs-, Garderoben- und Umkleidebereichs.

Bedingt durch die Finanzkrise wurden die Maßnahmen an der Halle in der Investitionsplanung zum Haushalt 2010 auf die Zeit nach dem damaligen Finanzplanungszeitraum verschoben.

Bei der Klausurtagung des Gemeinderats im Juli 2011 wurden eine Planungsrate für 2012 und Bauraten ab 2013 vorgesehen mit einem Gesamtrahmen in Höhe von 2,5 Mio. €.

Im Vorfeld der Klausurtagung 2011 hatten erste Untersuchungen ergeben, dass die Kosten für Sanierung und Erweiterung in die Nähe der Kosten eines Neubaus kommen würden. Dies bestätigte sich bei der Vorplanung für die Sanierung, zu der die Kostenschätzung seit Ende 2012 vorliegt.

3) Lösung Sanierung und Erweiterung

Die Verwaltung hat eine Sanierung des Bestandes mit Erweiterung der Turn- und Festhalle geprüft. Die Erweiterungsplanung sieht auf der westlichen Stirnseite der Halle einen zweigeschossigen Anbau in Hallenhöhe vor, in welchem im Erdgeschoss Geräte und Stühle gelagert werden können. Auf der Ostseite des Gebäudes, wurde ein Bühnenanbau in Hallenhöhe, auch für Gymnastikgruppen nutzbar, und zwei Umkleieräume mit Duschbereichen (eingeschossig) vorgesehen.

Die anstehenden Bau- und Sanierungsmaßnahmen sehen interne Umbauten und erforderliche Brandschutz- sowie haustechnische Maßnahmen vor. Bei einer Sanierung samt Anbau in der vorgesehenen Größenordnung sind auch Wärmeschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Die Versammlungsstättenverordnung verlangt eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage. Diese zwingend erforderlichen Maßnahmen bedingen die hohen Sanierungskosten.

4) Kostenprognose Sanierung und Erweiterung

Die Kosten für die Sanierung und Erweiterung gemäß beigefügter Vorplanung betragen **2,70 Mio. €** (Sanierung, Erweiterung, Wärmeschutz, Brandschutz)

5) Kostenprognose Neubaulösung

Die Kostenprognose für einen vergleichbaren Neubau mit gleichem Raumprogramm beläuft sich unter Einschluss der bisher durchgeführten Planungsaufwendungen auf **2,85 Mio. €** (inkl. Abbruch des Bestandsgebäudes).

6) Genehmigung der Bauvoranfrage

Da mit der bestehenden Mehrzweckhalle eine vorhandene Baugrenze auf dem Grundstück überschritten ist und auch der Bühnenanbau diese Grenze überschreiten würde,

wurde eine entsprechende Bauvoranfrage für die Erweiterung der Halle gestellt mit der Alternative, die Halle in gleicher Kontur als Neubau zu errichten. Diese Bauvoranfrage wurde am 02. August 2012 genehmigt.

7) Stellungnahme des Fachamtes

Das ABBS stimmt dem Beschlussantrag des Hochbauamtes mit folgender Begründung zu:

Für den Schulbetrieb reicht eine einteilige Turnhalle aus. Schwerpunkte der künftigen Vereinsarbeit werden verstärkt die ganz Kleinen und Gesundheitsangebote für die Älteren sein. Hierfür werden nicht unbedingt große Turnhallen benötigt, sondern Sportflächen in überschaubarer Größe. Diese zusätzlichen Sportflächen können in Mettenberg mit einer Doppelnutzung der Bühnenfläche generiert werden. Bei einem Neubau können diese Flächen von vorne herein auf eine Doppelnutzung hin ausgerichtet und optimiert werden.

8) Weitergehender Antrag des OR Mettenberg

Dieser Sachstand sowie die seit Ende 2012 vorliegenden Kosten wurden auf Wunsch der Ortschaft am 8. Januar 2013 durch das Hochbauamt und den Ortsvorsteher Herrn Krause, Vertretern des Ortschaftsrates, der Vereine und der Schule Mettenberg erläutert. Am 16. April 2013 erfolgte eine erneute Informationsveranstaltung mit dem Baubürgermeister. Die Teilnehmer äußerten Wünsche, bei der Realisierung eines voraussichtlich zu favorisierenden Neubaus die Halle größer zu bauen.

Vom Baudezernat und dem Hochbauamt wurde deutlich gemacht, dass

- dies nicht der Beschlusslage entspreche
- eine größere Hallenfläche, die zur Teilbarkeit der Halle führt, einen zusätzlichen Bedarf an Umkleiden und Duschen nach sich ziehe
- die genehmigte Bauvoranfrage einen größeren Neubau nicht abdecke und die baurechtlichen Fragen neu zu klären wären (zum Beispiel auch die Stellplatzfrage bei Vergrößerung der Versammlungsstätte)
- die noch größere Halle aus diesen Gründen am vorhandenen Standort kaum zu realisieren wäre
- Falls eine größere Halle realisiert werden soll, wäre aufgrund des Volumens ein anderer Standort mit mehr Entwicklungsfläche sinnvoll. Dies steht im Widerspruch zum Ziel, am Standort zu bleiben.
- Mehrkosten in Höhe von mehr als 800.000,-- € zu erwarten wären.

9) Finanzierung

In den Haushaltsplänen 2012 und 2013 wurden insgesamt 2,5 Mio. € für die Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle in Mettenberg bereitgestellt.

Da bisher kein Entwurf vorliegt und die Kostenprognose lediglich auf Basis des Raumprogramms erstellt wurde, wird vorgeschlagen, ggf. eine Anpassung der Finanzplanung erst nach Vorliegen der Kostenberechnung zum konkreten Entwurf vorzunehmen.

10) Beschlussempfehlung

Bei dem relativ geringen Unterschied in den Kosten zwischen Sanierung plus Erweiterung und Neubau schlägt die Verwaltung Abbruch und Neubau der Mehrzweckhalle am gleichen Standort vor.

Das in den vergangenen Jahren erarbeitete Raumprogramm für die Erweiterung der Mehrzweckhalle ist aus Sicht der Verwaltung ausreichend. Eine weitere Vergrößerung ist nicht erforderlich.

Eine Mehrfachbeauftragung soll dazu dienen, eine optimale Neubaulösung zu finden. Eine Vergrößerung der Halle würde neben den oben dargestellten Problemen auch dazu führen, dass die Planungsleistungen europaweit auszuschreiben wären.

11) Weiteres Vorgehen

Zur Entwurfsfindung des Neubaus Mehrzweckhalle Mettenberg ist eine Mehrfachbeauftragung an 4 – 5 Architekturbüros vorgesehen. Bei Zustimmung zu den Beschlussanträgen wird als nächster Schritt die entsprechende Auslobung vorbereitet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Kopf

Anlagen

Planung und Raumprogramm für Sanierung/Umbau/Erweiterung