

Eitorf, den 22.01.2019

Amt 60.3 - Gebäudewirtschaft, Hoch- und Tiefbau, Hermann-Weber-Bad

Sachbearbeiter/-in: Michaela Lehmacher

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Hauptausschuss	11.02.2019
Rat der Gemeinde Eitorf	25.02.2019

Tagesordnungspunkt:

Miet- und Benutzungsordnung (Nutzungsordnung) der Gemeinde Eitorf für gemeindliche Räume (2012)
Hier: Herausnahme der Siegparkhalle als Veranstaltungsstätte

Beschlussvorschlag:

1. Hauptausschuss

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf, den unten bei 2. formulierten Beschluss zu fassen.

2. Rat

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt: Die Nutzung der Siegparkhalle für Veranstaltungen im Sinne des § 1 Abs. der Miet- und Benutzungsordnung der Gemeinde Eitorf für gemeindliche Räume wird aufgegeben. Die Verwaltung wird beauftragt, zeitgerecht eine entsprechende Änderung der Nutzungsordnung vorzubereiten.

Begründung:

1 Einleitung

Gemäß der im Betreff genannten Nutzungsordnung, 2012 diverse Vorgänger ablösend in Satzungsform beschlossen, wird die Siegparkhalle für in § 1 Abs. 2 genannten Veranstaltungen zur Verfügung gestellt und ist demgemäß durch Ratsbeschluss/Satzung für diese Zwecke (auch) gewidmet – siehe die Aufzählung in § 1 Abs. 3.

Die Nutzung als Veranstaltungsstätte ist dem Grunde nach eine Zusatznutzung, denn die primäre Widmung der Siegparkhalle bezieht sich auf den Schulsport und ergänzend den Vereinssport, geregelt in der Satzung über die Benutzung und Benutzungsgebühren für die Sportanlagen der Gemeinde Eitorf aus 2011.

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten in der Siegparkhalle sind massive Mängel beim Brandschutz des Gebäudes aufgefallen. Deren Beseitigung ist für die weitere Nutzung erforderlich. Der Aufwand erhöht sich bei einer Zulassung der Siegparkhalle (auch) als Veranstaltungsstätte. Es ist daher zu entscheiden, ob die Siegparkhalle auch weiterhin als Versammlungsstätte genutzt werden soll oder ob auf eine Nutzungsänderung für das Gebäude als (nur) Sportstätte hingewirkt werden soll.

Diese Fragestellung hat zwei Aspekte:

Der eine ist die Baumaßnahme als solche, für die sich als Hochbau eine Zuständigkeit des ABV und des Rates ergibt. Die Gestaltung der Baumaßnahme ist jedoch abhängig davon, ob die Siegparkhalle als Veranstaltungsstätte in der Nutzungsordnung verbleibt oder nicht, diese also geändert werden soll oder nicht. Dieser Aspekt ist daher vorgefährlich für die Baumaßnahme, was zu dieser Vorlage für den Hauptausschuss und Rat mit Bezug auf die Nutzungsordnung geführt hat.

2 Baulicher Hintergrund

2.1 Im Zuge des Förderprogramms „Gute Schule“ wurde die Sanierung der in die Jahre gekommenen Umkleiden und Duschen der Siegparkhalle für die Sommerferien 2018 geplant und in die Wege geleitet. Parallel zu dieser Sanierung sollte auch die Behebung der Mängel aus der wiederkehrenden Prüfung der raumlufttechnischen Anlage erfolgen. Hintergrund hierzu ist folgender:

Im Zuge der Prüfung durch den TÜV Rheinland wurden an den im Gebäude installierten Brandschutzklappen Mängel beanstandet. Daher sei, so der TÜV, durch einen Brandschutzsachverständigen zu prüfen, ob die Brandschutzklappen überhaupt erforderlich sind.

Bei einem gemeinsamen ersten Ortstermin am 15.09.2018 mit dem Brandschutzsachverständigen wurde dazu festgestellt, dass

- a) eine feuerbeständige Wand zwischen Sporthalle/Versammlungsstätte und Flur/Turnschuhgang gemäß derzeitigem Genehmigungsstand vorhanden sein sollte, jedoch nicht vorhanden ist (11,5 er Sicht-Kalksandstein-Mauerwand schließt an Stahltrapezblech an) **und**
- b) die Brandschutzklappen nicht in der unter a) beschriebenen Wand sitzen, sondern in der gegenüberliegenden Wand (zwischen Turnschuhgang und Umkleiden), welche gemäß der vorliegenden Genehmigungsunterlagen über keine Feuerwiderstandsdauer verfügen muss.

Allein diese Umstände führen schon zum Wegfall eines Bestandsschutzes. Erst recht ergibt sich dies daraus, dass im Brandfall vermeidbare Gefahren für Leib und Leben entstehen und die Siegparkhalle schon als Schulsportstätte ein gesteigertes Schutzbedürfnis hat.

Im Zuge der weiteren Bestandsaufnahme des Brandschutzsachverständigen, notwendigerweise orientiert an der derzeitigen Kombi-Nutzung, wurden weitere Mängel – auch im Bereich der Anbauten an der Sporthalle - festgestellt, die im weiteren Bauablauf mit behoben werden müssen. Aufgrund der Nutzung als Sportstätte und Versammlungsstätte müssen bei der brandschutztechnischen und genehmigungsrechtlichen Betrachtung auch unterschiedliche Gesetze berücksichtigt werden. Zudem ergibt sich rein bautechnisch auch ein Zusammenhang mit dem eigentlichen Anlass, der Sanierung der Umkleiden und Sanitäräume, da insbesondere die Ausführung der technischen Gewerke (Elektro/Lüftung/Heizung/Sanitär) davon abhängig ist, wie mit den Brandschutzaspekten umgegangen wird. All dies hat dazu geführt, dass die Siegparkhalle bis auf weiteres für keinerlei Nutzung zur Verfügung gestellt werden konnte, wobei, wie schon berichtet, die teilweise Freigabe für Sportzwecke konsequent verfolgt und umgesetzt wird.

Zur Bestimmung der nötigen Maßnahmen und deren Genehmigungsfähigkeit war und ist eine enge Abstimmung mit der Bauaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises erforderlich. In einem ersten Abstimmungstermin im Kreisgebäude am 8.11.2018 wurde festgelegt, dass für eine schriftliche Stellungnahme durch die Bauaufsicht eine Bauvoranfrage einzureichen ist, welche umgehend nach dem Termin eingereicht worden ist. Der Rücklauf zur Bauvoranfrage stand bei Redaktionsschluss noch aus.

2.2 Das beauftragte Ingenieurbüro Löwenberg aus Hennef hat inzwischen eine Maßnahmenübersicht erstellt, aus der hervorgeht, welche Baumaßnahmen für eine Sportstätte ohnehin notwendig sind und welche für die Erhaltung der Versammlungsstätte notwendig werden.

2.2.1 Folgende bauliche Maßnahmen müssen schon allein für die weitere Primärnutzung als Sportstätte umgesetzt werden:

- Brandwand zum Gebäude Sekundarschule (Brandüberschlag durch Fenster derzeit möglich).
- Fläche des Gebäudes übersteigt Brandabschnittsfläche von 1.600 qm, Antrag auf Abweichung (Kompensation durch Brandmeldeanlage) ist gestellt, da die bauliche innere Abschottung nicht möglich ist (laut Baugenehmigung sollte durch eine F90 Wand die innere Abschottung erfolgen, jedoch ist diese Wand vor Ort nicht vorhanden s.o. 2.1 a).
- Rauchabschnitte, Unterteilung der Flure mit RS-Türen.
- Rauch- und Wärmeabzug, Rauchabzugsfläche der Sporthalle zu klein, Veränderung des Öffnungsmechanismus notwendig, sodass Rauchabzugsfläche ausreichend ist.
- Brandmeldeanlage als Kompensation für Überschreitung der Brandabschnittsfläche.
- Nachbarbebauung; F90-Ertüchtigung der tragenden und aussteifenden Bauteile, Lager/Verkaufsraum unter und neben den Treppen (Rettungsweg Vereinsheim) in vorhandener Bauart nicht zulässig, Nachrüstung oder Entfernung notwendig.

Hier ist mit Baukosten in Höhe von ca. 100.000 – 180.000 € zu rechnen. Eine detailliertere Kostenberechnung ist erst möglich, wenn die Stellungnahme mit den Auflagen der Bauaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises vorliegt.

2.2.2 Für die Aufrechterhaltung als Versammlungsstätte werden darüber hinaus folgende bauliche Maßnahmen notwendig:

- Rettungswege: laut Baugenehmigung müssen Wand und Decke im Bereich der Rettungswege in F90 ausgebildet sein, dies ist im Bestand nicht gegeben; zusätzlicher Rettungsweg aus Versammlungsstätte erforderlich.
- Rettungswegführung derzeit durch Bereiche, die nicht brandlastfrei sind, neuer Rettungsweg über neue Außentreppe.
- Rettungswegbreiten nicht ausreichend, Beschränkung der Personenzahl auf 1.000, Besucherberechnung veraltet.
- Sicherheitsbeleuchtung, Erneuerung und Anpassung auf neue Rettungswegführung.
- ELA-Anlage nicht vorhanden, Versammlungsstätten mit mehr als 1.000 qm müssen mit einer Alarmierungseinrichtung ausgestattet werden.

Hier ist mit weiteren Baukosten in Höhe von ca. 75.000 – 100.000 € zu rechnen. Auch hier ist eine detailliertere Kostenberechnung erst möglich, wenn die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises zur Bauvoranfrage vorliegt.

3 Analyse der Vermietung als Versammlungsstätte

Bei der Abwägung zur eingangs erwähnten Entscheidung sind zwei Aspekte von bestimmender Bedeutung:

Die **Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu 2.2.2**, wobei diese sich im Wesentlichen als angemessenes Verhältnis von Aufwand und Nutzen, hier also des genannten Betrages zzgl. Folgekosten (Wartung und Instandhaltung Sicherheitsbeleuchtung/ELA, Bereitstellung entsprechenden Mobiliars usw.) im Verhältnis zur Ermöglichung von Veranstaltungen im Sinne von § 1 Abs. 2 Nutzungsordnung.

Die ggf. jenseits der Wirtschaftlichkeit liegende, also in diesem Sinne unabdingbare **Notwendigkeit der Siegparkhalle** als Veranstaltungsstätte mit der Eignung für ca. 1000 Besucher.

Im Kontext damit können folgende Fakten aufgeführt werden:

3.1 Die Nutzung der Siegparkhalle als Versammlungsstätte hat seit etwa sieben Jahren abgenommen. In den letzten 5 Jahren haben jeweils maximal zwei Veranstaltungen pro Jahr dort stattgefunden. In der Übersicht:

Jahr	Nutzer
2008	- CDU Rhein-Sieg - Ev. Kirche Benefizkonzert - Young Hope 2x (Jubiläumsjahr) - Turmgarde - Abi-Ball SGE

2009	- Abi-Ball SGE - Turmgarde - Young Hope - SV09 nichtsportl. Veranstaltung
2010	- Turmgarde - Abi-Ball SGE - Prunksitzung Feuerwehr - Wanted GmbH After-Job-Party
2011	- Turmgarde - Stadtsoldaten - Abi-Ball SGE
2012	- Turmgarde - Bodelschwingh-Gymnasium Abi-Ball
2013	- Turmgarde - Young Hope
2014	- Berufskolleg - Turmgarde
2015	- Turmgarde
2016	- Turmgarde
2017	- Turmgarde - Abi-Ball SGE
2018	- Abi-Ball SGE

Zum Abiball ist anzumerken, dass dieser einige Jahre auf dem Gelände des Gymnasiums stattgefunden hat und gemäß Einschätzung des Gymnasiums in der Form der letzten Jahre nicht mehr als Schulveranstaltung stattfinden wird. Grund hierfür sind die Geschehnisse der letzten Jahre.

3.2 Bereits im Jahr 2016 hat sich die Verwaltung aufgrund der Sperrung des Ansatzes für die Neubeschaffung der Bestuhlung intensiv mit der Frage der Siegparkhalle als Versammlungsstätte für Großveranstaltungen beschäftigt. Aufgrund der Anträge aus den Haushaltsreden vom 11.04.2016 der Fraktionen CDU, SPD, Bündnis 90/Grüne und BfE wurde zunächst die Sperrung des Haushaltsansatzes und eine Prüfung der Notwendigkeit unter Einbeziehung der Vereine beschlossen. Die Ergebnisse der Abfrage sind im Folgenden kurz zusammen gefasst (Kursivtext aus damaliger Vorlage; Beschluss des AKSMK vom 31.08.2016; XIV/10/34):

„Bei der Abfrage [bezüglich des Interesses an Veranstaltungen in der Siegparkhalle] aller Eitorfer Vereine sind 40 Antworten eingegangen, wobei das Interesse nur bei zwei Vereinen bestand. Die KG Turm-Garde Eitorf wollte weiterhin die jährlich stattfindende Bürgersitzung mit Prinzenproklamation dort abhalten. [Hierzu lässt sich jedoch festhalten, dass nach der letzten Bürgersitzung im November 2018, die aufgrund der Baumaßnahme in der Siegparkhalle im Leonardo stattgefunden hat, die Turmgarde nun doch mit dieser Veranstaltung im Leonardo bleiben möchten. Das Gebäude hat im Vergleich zur Siegparkhalle erhebliche Vorzüge.]

Young Hope möchte auch weiterhin alle 5 Jahre ihr Jubiläumskonzert in der vollbestuhlten Siegparkhalle veranstalten. Des Weiteren wollen sie auch weiterhin diverse Stehveranstaltungen (z.B. 80er/90er Party Anfang diesen Jahres) organisieren. Obwohl sie Veranstaltungen in der Siegparkhalle abhalten wollen, bemängelt Young Hope die Halle. Es ist jedes Mal mit sehr viel Aufwand verbunden, eine angenehme Atmosphäre in der Halle herzustellen. Selbst mit großer Mühe merkt man trotzdem noch den Charakter der Turnhalle.

Alle anderen Vereine, die geantwortet haben, zeigen kein Interesse, die Siegparkhalle anzumieten, weder für eine Sitzveranstaltung mit Vollbestuhlung noch für eine sonstige Veranstaltung. Alle Vereine, die von einer Anmietung der Siegparkhalle absehen, nannten ähnliche Gründe. Die Vereine sind zu klein, um eine so große Halle bewirtschaften zu können. Außerdem verfügen sie nicht über die finanziellen Mittel für Veranstaltungen dieser Größe. Ein sich in den letzten Jahren immer mehr abzeichnender Grund ist, dass die Vereinsveranstaltungen nicht mehr so gut besucht werden wie noch vor zehn bis fünfzehn Jahren. Die Besucherzahlen gehen immer weiter zurück, sodass kein Bedarf an einer großen Veranstaltungsstätte besteht.

3.3 Was gemeindeeigene Veranstaltungen betrifft, so diente die Siegparkhalle vor Jahren als Veranstaltungsort für Irish Folk Festivals und Kabarettveranstaltungen, die eine große Besucheranzahl erwarten ließen. Z.B. sind hier Dieter Nuhr und Herbert Knebel aufgetreten. Die letzte gemeindlich-organisierte Veranstaltung in der Siegparkhalle war im Jahr 2003 (Beikircher). Alle Künstler haben sich in der Halle nicht wohl gefühlt und würden auch nicht mehr dort auftreten. Angeführt wird, es sei und bleibe ein Ort mit dem „Charme“ einer Turnhalle, es rieche auch danach und die Atmosphäre leide. Hinzu kam der enorme kostenträchtige Aufwand der Bestuhlung, Reinigung usw. Im Ergebnis muss man feststellen, dass die Siegparkhalle für kulturelle Veranstaltungen nicht mehr zeitgemäß ist und ihr gedachter Schwerpunkt Sport jetzt „durchschlägt“. Das betrifft Zuschnitt, Technik und Ambiente.

3.4 *Seit einigen Jahren ist festzustellen, dass kulturelle Veranstaltungen, durchaus auch unabhängig vom Veranstalter, in kleineren Räumen bevorzugt besucht werden. Das Theater reicht völlig und ist in seinem jetzigen Zustand, abgesehen von den sanitären Anlagen und den notwendigen Schönheitsreparaturen, auch bei den auftretenden Künstlern sehr beliebt. Das Leonardo am Gymnasium ist eine gute Alternative, falls die Kapazitäten im Theater nicht ausreichen, was aber selten vorkommt.“*

Durch die Ablehnung der Beschaffung der neuen Bestuhlung wurde das erste Signal gesetzt, dass von der Siegparkhalle als Versammlungsstätte Abstand genommen wird. Sollte die Siegparkhalle dennoch weiterhin als Veranstaltungsstätte aufrechterhalten erhalten werden, muss in diesem Zuge auch Geld für die Ausstattung für Veranstaltungen bereitgestellt werden. Die derzeitige Ausstattung beinhaltet nur noch ca. 700 Stühle, wobei die Tendenz aufgrund des Alters und des Zustandes der Stühle abnehmend ist.

4 Fazit

In der Gesamtabwägung ist die Verwaltung der Auffassung, dass die Sekundärnutzung der Siegparkhalle als Veranstaltungsstätte beendet werden sollte. Ausschlaggebend ist dazu die fehlende Wirtschaftlichkeit, die sich im Wesentlichen als Folge gesteigerter gesetzlicher Anforderungen und nicht korrekter Bauausführung im Kontext geänderten Nutzerbedarfs zeigt. Ebenfalls von Bedeutung sind andere, zeitgerechte und gleichfalls mit öffentlichen Mitteln bereitgestellte Angebote im näheren Umfeld wie z.B. das Regionale2010-Projekt „Kulturhalle Kabelmetal“ (Schladern), aber auch das NWZ in der Gemeinde Eitorf wie auch die geplante Ertüchtigung des „Theater am Park“. Aus dieser Gesamtschau resultieren die Beschlussvorschläge.