

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

**V/0856/2015**

Auskunft erteilt:

Herr Tschöpe

Ruf:

492-2306

E-Mail:

Tschoepe@stadt-muenster.de

Datum:

04.11.2015

Betrifft

Sachstandsbericht: Weiterer Umgang mit dem Gebäude der Stadthalle Hiltrup

Beratungsfolge

19.11.2015	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Bericht
25.11.2015	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement Bericht	
26.11.2015	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Bericht
01.12.2015	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Bericht
03.12.2015	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government Bericht	
09.12.2015	Haupt- und Finanzausschuss	Bericht
16.12.2015	Rat	Bericht

**Bericht:**

**Vorbemerkung:**

Das Gebäude der Stadthalle Hiltrup ist sanierungsbedürftig. Die Fragestellung des weiteren Umganges mit dem Gebäude der Stadthalle Hiltrup ist innerhalb eines mit VertreterInnen der in der Bezirksvertretung Hiltrup vertretenen Parteien, den Ratsmitgliedern aus dem Stadtbezirk Hiltrup und Vertretern der Stadtverwaltung besetzten Arbeitskreises in mehreren Sitzungen erörtert worden.

Diese Vorlage dient als inhaltliche Grundlage für die anstehende politische Diskussion zum weiteren Umgang mit dem Gebäude der Stadthalle Hiltrup.

Der grundlegend aufgearbeitete Sachverhalt stellt sich wie folgt dar:

**1. Sachverhaltsdarstellung**

- 1.1 Nutzungen, baulicher Zustand und Kosten
- 1.2 Wesentliche planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen für das Grundstück der heutigen Stadthalle
- 1.3 Politische Beschlusslage
- 1.4 Arbeit des politischen Arbeitskreises Stadthalle Hiltrup
- 1.5 Untersuchte Varianten / Handlungsoptionen und Wirtschaftlichkeitsberechnung

## 1.1 Nutzungen, baulicher Zustand und Kosten

### 1.1.1 Nutzungsbereiche und deren Nutzer

Das Gebäude der Mehrzweckhalle Stadthalle Hiltrup mit seiner Gesamtgröße von 5.330 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (NGF) – siehe auch Anlage 1: Lageplan - wurde 1978 in ein- bis zweistöckiger Bauweise – überwiegend als Stahlbetonskelettbau mit vorgehängten Fassadenelementen aus Betonfertigteilen und Glasfassadenelementen - fertiggestellt und ist in folgende Nutzungsbereiche aufgliedert:

#### 1.1.1.1 Stadthallenbetrieb (Kapazität bis zu 1.700 Plätze-unbestuhlt, Saalfläche rd. 700 m<sup>2</sup>)

##### **Aktueller Hallenbetrieb**

Die Durchführung und Organisation des Hallenbetriebes wird seit der Eröffnung der Stadthalle durch die Bezirksverwaltung Hiltrup (Amt für Bürger- und Ratsservice) wahrgenommen.

##### **Personal**

Für den Betrieb der Stadthalle Hiltrup setzt die Stadt Münster ca. 2,75 Stellen sowie geringfügig Beschäftigte ein. Davon entfällt eine 0,5-Stelle auf die Verwaltung (Vergabe von Räumen, Vertragswesen, Entgeltordnung, Personaleinteilung). In der Halle selbst sind zwei hauptamtliche Hallenwarte im Schichtbetrieb tätig, die für die Technik, Veranstaltungsbetreuung sowie die Einhaltung der Versammlungsstättenverordnung verantwortlich sind. Darüber hinaus werden einige Minijobber beschäftigt, die Aufgaben wie den Bestuhlungsauf- und -abbau, Garderobendienste, Beleuchtung und Vertretung der Hallenwarte wahrnehmen.

##### **Nutzungen und Auslastung**

Informationen über die verschiedenen Nutzungen der Stadthalle mit einer Aufteilung in die verschiedenen Arten und dem jeweiligen Bedarf an einer Saalfläche von mehr als 400 qm sind der als Anlage 2 beigefügten Übersicht zu entnehmen. Danach haben über 90% der Veranstaltungen in einer Halle mit weniger als 400 m<sup>2</sup> stattgefunden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Auslastung der einzeln vermietbaren Räume seit vielen Jahren konstant hoch ist – dies trotz der andauernden Diskussionen über den Fortbestand der Stadthalle Hiltrup. Allerdings haben sich Verschiebungen bei der Art der Nutzung ergeben, die verschiedene Ursachen haben (u. a. neue, moderne Tagungsstätten in Münster und im Umland sowie das Alter der Stadthalle Hiltrup selbst).

Durch die seit Mitte 2012 nicht mehr vorhandene Gastronomie müssen Veranstalter sich selbst um die Versorgung kümmern bzw. Caterer bestellen. Dies hat sich bewährt und die Nachfragesituation nicht negativ beeinflusst.

##### **Wirtschaftliches Ergebnis des Hallenbetriebes**

Die Kosten und Erlöse des Hallenbetriebes in den Jahren 2011 bis 2014 sind der Anlage 3 zu entnehmen.

#### 1.1.1.2 Restaurantbereich (aktueller Leerstand)

Nach der Beendigung des Mietvertrages (31.12.2011) mit dem damaligen Restaurantbetreiber konnte trotz intensiver Bemühungen und Ausschreibungsverfahren keine Neuvermietung erreicht werden. Es bleibt festzustellen, dass der Standort als auch das Gebäude der Stadthalle wesentliche, für einen erfolgreichen Gastronomiebetrieb erforderliche Voraussetzungen nicht erfüllt (insbesondere keine Lauffläche und keine ansprechenden Möglichkeiten für eine Außengastronomie). Mit einer weiteren Restaurantnutzung ist zukünftig nicht mehr zu rechnen.

Die Räume werden derzeit zur Verpflegung von Flüchtlingen (Essensausgabe, Speiseraum etc.) hergerichtet).

### **1.1.1.3 Büronutzung**

Es bestehen zwei unbefristete Mietverträge mit dem Caritasverband (Nutzung als „Vor-Ort-Beratungsstelle“) und dem Deutschen Schwerhörigenbund Münster und Münsterland e.V. (Nutzung als Hörbehindertenzentrum).

### **1.1.1.4 Mensa für das Schulzentrum Hilstrup**

Die im Jahre 2009 im Rahmen der Ganztagsoffensive des Landes eingerichtete Mensa wird von der Realschule und dem Kant-Gymnasium Hilstrup genutzt.

### **1.1.1.5 Unterrichtsräume**

#### **1.1.1.5.1 Aktuelle Bedarfe und Nutzungen**

Im Gebäude der Stadthalle Hilstrup sind acht Unterrichtsräume in unterschiedlichen Größen (zwischen 44 qm und 57 qm) vorhanden. Ein weiterer Raum wird seit jeher von der Stadthalle als Lagerraum genutzt.

Die acht Klassen- und Kursräume werden bei entsprechendem Bedarf durch die drei im Schulzentrum Hilstrup untergebrachten Schulen genutzt. Sofern keine schulische Nutzung erforderlich ist, werden die Räume durch die Bezirksverwaltung Hilstrup verwaltet/vergeben.

Die Nutzung der Unterrichtsräume wird jeweils für ein Schuljahr in Abstimmung mit den Schulen festgelegt.

Im Schuljahr 2014/2015 wurden zwei der Unterrichtsräume an das bischöfliche Kardinal-von-Galen-Gymnasium vergeben, da dieses für die Dauer der Sanierung seines Schulgebäudes Ersatzräume benötigte. Darüber hinaus nutzte das Immanuel-Kant-Gymnasium drei Räume und die Johannes-Gutenberg-Realschule zwei Räume.

Aufgrund gesunkener Klassenzahlen im laufenden Schuljahr 2015/2016 belegt das Immanuel-Kant-Gymnasium derzeit keine Unterrichtsräume in der Stadthalle; die Johannes-Gutenberg-Realschule nutzt dort drei Unterrichtsräume.

Aufgrund des dringenden Bedarfs werden die 8 Unterrichtsräume derzeit zur Unterbringung von Flüchtlingen hergerichtet. Die Klassen der Realschule werden in das Schulzentrum (teilw. Bereich der Hauptschule) verlagert.

#### **1.1.1.5.2 Schulentwicklungsplanung / künftige Raumbedarfe**

Eine verlässliche Aussage über die Entwicklung der drei im Schulzentrum untergebrachten Schulen ist zzt. nicht möglich.

Die aktuelle „Kleinräumige Bevölkerungsprognose“ des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung umfasst einen Zeitraum bis zum Jahr 2020. Auf der Grundlage dieser Prognose wurden zunächst für die städtischen Grundschulen Schülerprognosen erstellt. Diese zeigen für die Grundschulen im Stadtteil Hilstrup gegenüber dem Schuljahr 2014/15 bis zum Schuljahr 2020/21 einen Anstieg der Schülerzahlen von über 17 % (vgl. Ratsvorlage Nr. V/0111/2015/1. Erg. „Schülerprognose für die städtischen Grundschulen und sich daraus ergebende Handlungsbedarfe“).

Die steigenden Schülerzahlen werden in den Folgejahren auch Auswirkungen auf die weiterführenden Schulen haben. Der Raumbedarf der weiterführenden Schulen hängt jedoch von verschiedenen Faktoren ab. So sind nicht nur die Schülerzahlentwicklung und das Schulwahlverhalten zu berücksichtigen, sondern auch zusätzliche Raumbedarfe im Rahmen von Inklusion und Ganzttag.

Im nächsten Jahr wird eine neue „Kleinräumige Bevölkerungsprognose“ erstellt, die einen längeren Zeitraum von zehn Jahren umfassen wird. Auf dieser Grundlage werden dann auch für die weiterführenden Schulen Schülerprognosen erstellt. Dabei ist z.B. auch die Errichtung der 2. Städt. Gesamtschule und die Auswirkungen auf die anderen Schulformen berücksichtigt sowie im Gymnasialbereich die Entwicklung des bischöflichen Gymnasiums.

Im Rahmen der Beratung der o.g. Ratsvorlage wurde beschlossen, stadtbezirksbezogene Schulentwicklungsplanungsprozesse zu initiieren. Dieser Prozess ist im Stadtteil Hilstrup bereits aufgenommen worden; in seinem Rahmen werden die Entwicklungen und Raumbedarfe der Schulen in Hilstrup in den Blick genommen und Lösungen erarbeitet.

Aus diesen Gründen können zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließenden Aussagen zum künftigen Raumbedarf und der mittel- bis langfristigen Nutzung der Unterrichtsräume in der heutigen Stadthalle gemacht werden.

### Zusammenfassung Flächenübersicht und Nutzungsbereich:

Gesamtfläche	5.330 m <sup>2</sup>	100 %
Hallenbetrieb	2.509 m <sup>2</sup>	47,08 %
Restaurant	1.320 m <sup>2</sup>	24,77 %
Büronutzung	519 m <sup>2</sup>	9,72 %
Mensa	248 m <sup>2</sup>	4,66 %
Unterrichtsräume	734 m <sup>2</sup>	13,77 %

#### 1.1.2 Baulicher Zustand des Gebäudes

Das Gebäude befindet sich in einem altersgemäßen Zustand mit Teilsanierungen in folgenden Bereichen:

- Umlaufende Terrasse
- Toilettenanlagen im Bereich des großen Saales
- Ertüchtigung der Decke im Bereich der Versammlungsstätte
- Verbesserung der Beleuchtung

Weitere Instandhaltungsmaßnahmen sind identifiziert (Kostenvolumen rund 1,25 Mio. €); diese sind allerdings keineswegs abschließend und umfassend im Sinne einer Gesamtsanierung zu verstehen:

Projektbezeichnung	Kosten / €
Erneuerung Heizungsverteiler	50.000
Erneuerung Kaltwasserverteiler	10.000
Erneuerung RLT-Anlage Kegelbahn, Restaurant, Küche, Foyer	267.000
Einbau RLT-Anlage Sitzungssaal	65.000
Erneuerung Luftführung Küche/Decke	100.000
Änderung Luftführung Kegelbahn	35.000
Änderung/Einbau Lüftungsanlage im Saal/Sitzungssaal	230.000
Erneuerung Abluftanlage Garderobe	15.000
Erneuerung Schmutzwasserleitung Küche	20.000
Sanierung WC-Anlage	250.000
Erneuerung des Plattenbelages (Umgänge/Terrasse)	75.000
Sanierung Parkettboden Saal	25.000
Erneuerung Gebäudeautomation	100.000
<b>Gesamt</b>	<b>1.242.000</b>

Weitere größere erforderliche Sanierungsmaßnahmen:

- Mittelfristige Grundsanierung Hochbau, insbesondere vor energetischem Hintergrund
- Sanierung der defekten Grundleitungen (Wasserschutzgebiet)
- Haustechnische Anlagen

Die Lüftungsanlagen für die Bereiche der Küche und des Restaurants sind bereits jetzt technisch und hygienisch nicht mehr betriebsfähig. Sollten diese Bereiche wieder entsprechend genutzt werden, sind diese Anlagen zwingend zu erneuern.

Alle weiteren technischen Anlagen sind am Ende ihrer technischen Betriebszeit, hier ist jederzeit mit dem Ausfall der Anlagen mit den damit verbundenen Nutzungseinschränkungen zu rechnen.

### 1.1.3 Kosten / Erlöse / Bilanzwerte etc.

Die wesentlichen immobilienwirtschaftlichen Daten und Informationen sind der als Anlage 4 beigefügten „Gegenüberstellung der Kosten und Erlöse des Jahres 2014“ zu entnehmen.

## 1.2 Wesentliche planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen für das Grundstück der heutigen Stadthalle

Das Grundstück der Stadthalle Hiltrup ist im Bebauungsplan Nr. 256 vom 30.12. 1986 als "**Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stadthalle**" festgesetzt.

Die gegebene, stadträumliche Lage im Einzugsbereich der stadtteilprägenden Straßenachsen "Westfalenstraße" und "Marktallee" erfordert im Falle einer Neubebauung eine hohe Gestaltungsqualität.

## 1.3 Politische Beschlusslage

Am 27.06.2012 hat der Rat der Stadt Münster mit der Vorlage V/0301/2012 + 1. Ergänzung + 2. Ergänzung folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Verwaltung wird beauftragt
  - 1.1 die Kosten des Weiterbetriebs der Stadthalle Hiltrup und die Sanierung im Bestand,
  - 1.2 die Möglichkeiten und Kosten der baulichen Erweiterung des Schulzentrums zur Sicherstellung von Versammlungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten und
  - 1.3 die Kosten eines Neubaus einer Bürgerhalle in Eigenregie oder durch einen Investor für den Stadtteil Hiltrup zu ermitteln.
2. Für alle Varianten sind Nutzungskonzepte als Grundlage der Kostenermittlung zu erstellen.

## 1.4 Arbeit des politischen Arbeitskreises Stadthalle Hiltrup

Um insbesondere die nachfolgend genannten Handlungsbedarfe hinsichtlich der Stadthalle Hiltrup

- Aufarbeitung der Aufträge aufgrund der politischen Beschlussfassung vom 27.06.2012 (siehe unter 1.3)
- Ermöglichung einer stärker am Bedarf orientierten Nutzungsfläche des Saals, Teilbarkeit des Saales (siehe unten)
- Folgenutzungen für
  - ehemaligen Restaurantbereich im Erdgeschoss und
  - Unterrichtsräume im ersten Obergeschoss (siehe 1.1.1.5), wobei die Ergebnisse der Schulentwicklungsplanung einzubeziehen sind
- Sanierungserfordernisse (siehe 1.1.2 Baulicher Zustand)

in enger Rückkoppelung mit den in der Bezirksvertretung Münster-Hiltrup vertretenen Fraktionen aufzuarbeiten, wurde ein Arbeitskreis aus Vertretern/Vertreterinnen der in der Bezirksvertretung Münster-Hiltrup vertretenen Fraktionen – später auch unter Einbeziehung der Ratsmitglieder aus dem Stadtbezirk Münster-Hiltrup - und der Verwaltung einberufen. Seit September 2012 hat dieser Arbeitskreis insgesamt neun Mal getagt.

In den Sitzungen wurden einerseits die bestehenden Rahmenbedingungen (siehe oben) intensiv diskutiert, andererseits die Erwartungen der Vertreter der in der Bezirksvertretung Hiltrup vertretenen Fraktionen formuliert. Hierzu zählt insbesondere der Aspekt, dass der große Saal nicht

teilbar ist und daher Veranstaltungen mit geringerer Teilnehmerzahl nicht adäquat durchzuführen sind.

Aufgrund der Erörterung wurden verschiedene Varianten / Handlungsoptionen entwickelt und betrachtet; siehe hierzu den folgenden Punkt 1.5.1:

## **1.5            Untersuchte Varianten / Handlungsoptionen und Wirtschaftlichkeitsberechnung**

### **1.5.1        Nicht weiter zu betrachtende Varianten / Handlungsoptionen**

Es ist vorzuschicken, dass verschiedene Varianten nicht weiter zu betrachten sind, da ihre Umsetzung z.B. aus planungs- und baurechtlichen Aspekten ausgeschlossen (siehe auch unter 1.2) oder mit erheblichen, insbesondere wirtschaftlichen Risiken versehen ist.

So wurde beispielsweise die Option einer baulichen Reduzierung des Stadthallengebäudes und der kombinierten Bebauung mit Wohnungen aufgrund der zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Probleme und Risiken nicht weiter betrachtet; ebenso wurde eine kombinierte Bebauung mit Büroräumen verworfen, da in Rückkoppelung mit der Wirtschaftsförderung Münster keine ausreichenden Vermarktungs- und Refinanzierungschancen bestehen.

Eine Einzelhandlungsnutzung des Grundstücks ist aus planungsrechtlichen und stadtstrukturellen Gründen nicht wünschenswert und wurde daher ebenfalls verworfen.

Ein Teilabriss des Stadthallengebäudes mit baulicher Anpassung, Sanierung und Nutzung des verbleibenden Teils wurde ebenfalls nicht betrachtet. Bei dieser Variante würden die Kosten eines Neubaus anfallen, die Ausstattung aber dem heutigen Ist-Zustand entsprechen (kein optimierter und bedarfsgerechter Hallenbetrieb, wie er durch einen Neubau ermöglicht werden könnte).

### **1.5.2        Weiter zu betrachtende Varianten / Handlungsoptionen**

Im Weiteren sind daher folgende Varianten/Handlungsoptionen zu betrachten, wobei die Neubauvarianten (siehe auch Anlage 5: Raumprogramm) mit 700 m<sup>2</sup> Saalfläche eine 1:1-Variante und 400 m<sup>2</sup> Saalfläche eine reduzierte Variante zur heutigen Stadthalle darstellen:

#### **1.5.2.1     Rückbau der Stadthalle**

**1.5.2.1.1    mit baulichem Ersatz durch Neubau** einer Bürgerhalle mit 400 bzw. 700 m<sup>2</sup> Saalfläche auf dem heutigen Grundstück nach dem Abriss des heutigen Gebäudebestandes; Ersatzmensa und Ersatzklassenräume

**1.5.2.1.2.   ohne baulichen Ersatz** bei Nutzung vorhandener Infrastruktur, Ersatzmensa und Ersatzklassenräume

#### **1.5.2.2     weitere Nutzung im bisherigen Umfang** (ohne und mit Sanierung)

**1.5.2.3     Sanierung mit Umbau und Umnutzung des Gebäudes** für die derzeit in der Patronatsstraße 20 und 22 untergebrachten städtischen Bürobedarfe (Bezirksverwaltung Hiltrup, Jobcenter und Kommunaler Sozialdienst) sowie Mensa, Ersatzklassenräume

### **Zu 1.5.2.1 Rückbau der Stadthalle**

#### **Zu 1.5.2.1.1 Rückbau der Stadthalle mit baulichem Ersatz durch Neubau einer Bürgerhalle mit 400 bzw. 700 m<sup>2</sup> Saalfläche auf dem heutigen Grundstück nach Abriss des heutigen Gebäudebestandes; Ersatzmensa und Ersatzklassenräume**

Neben der Fragestellung der Kosten und Wirtschaftlichkeit der Errichtung einer Bürgerhalle ist zudem die Standortfrage von wesentlicher Bedeutung.

Die intensive Betrachtung potentieller Ersatzgrundstücke für den Neubau einer Bürgerhalle – insbesondere aus stadtplanerischen und baurechtlichen Aspekten - führte zu dem Ergebnis, dass keine anderweitigen, geeigneten Grundstücke zur Verfügung stehen. Für den Neubau einer Bürgerhalle stünde somit ausschließlich das vorhandene Grundstück Westfalenstraße 197 zur Verfügung.

Die Errichtung eines Neubaus einer Bürgerhalle auf dem vorhandenen Grundstück mit anschließendem Rückbau des heutigen Gebäudebestandes der Stadthalle ist nicht möglich, da die minimale Gebäudegrundfläche eines Neubaus einer Bürgerhalle selbst mit reduziertem Raumangebot von 400 m<sup>2</sup> Saalfläche (zzgl. Bühne 120 m<sup>2</sup>, Foyer 120 m<sup>2</sup>) über 700 m<sup>2</sup> beträgt. Ein entsprechender Baukörper mit einer Grundfläche von mindestens rund 24 x 30 m ist auf der vorhandenen Freifläche zwischen dem heutigen Gebäude der Stadthalle und der Westfalenstraße schon allein aufgrund seiner Größe nicht realisierbar.

#### **Zu 1.5.2.1.2 Rückbau der Stadthalle mit Veräußerung des Grundstückes ohne baulichen Ersatz mit Nutzung vorhandener Infrastruktur; Ersatzmensa und Ersatzklassenräume**

Sofern kein Ersatz für den Hallenbetrieb geschaffen würde, müsste im Stadtbezirk vorhandene Infrastruktur intensiver genutzt werden. Zudem stünde das Grundstück Westfalenstraße 197 dann für andere öffentliche Nutzungen zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang ist der unter 1.3 aufgeführte Ratsauftrag zur Ermittlung „der Möglichkeiten und Kosten der baulichen Erweiterung des Schulzentrums zur Sicherstellung von Versammlungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten“ zu berücksichtigen.

Das zum Schulzentrum Hiltrup gehörende Kant-Gymnasium wurde im Jahr 2000 um das „Kant-Forum“ baulich ergänzt (siehe Anlage 6 Grundrissplan). Das Forum umfasst u.a. folgende Bereiche:

- Saalfläche von rund 320 m<sup>2</sup> mit einer Kapazität von 348 Sitzplätzen
- Bühne von rund 66 m<sup>2</sup> mit entsprechender Bühnen- und Medientechnik
- Stuhllager, Medientechnik
- Garderobe, Vorzone und sanitäre Anlagen (Synergie mit allgemeinem Schulbetrieb).

Das Forum entspricht den Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung und ist zudem so konzipiert, dass es unabhängig vom Schulbetrieb genutzt werden kann. Der Konzeption nach wäre das Forum somit bereits zum heutigen Zeitpunkt – und zudem ohne bauliche Maßnahmen - zur Sicherstellung von Versammlungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten geeignet.

Allerdings sind die heutigen schulischen Nutzungen des Kant-Forums zu beachten:

Das Forum des Immanuel-Kant-Gymnasiums wird tagsüber schulisch vom Immanuel-Kant-Gymnasium genutzt. Auch abends finden häufig schulische Veranstaltungen im Forum statt. An einem Abend in der Woche ist das Forum außerschulisch an eine Theatergruppe vermietet. Am Wochenende wird das Forum kaum genutzt.

Die geringfügige Fremdnutzung ist auch dadurch zu erklären, dass kein Abendhausmeister zur Verfügung steht.

### **Einschätzung: Kant-Forum als Ersatz für die Stadthalle Hiltrup**

Es ist nicht realistisch, die derzeit in der Stadthalle durchgeführten Veranstaltungen 1:1 in das Kant-Forum zu verlagern. Vielmehr muss geklärt werden, welche Veranstaltungen in welchem Umfang ins Kant-Forum verlagert werden könnten.

Dabei sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen/Aspekte zu berücksichtigen:

- Umfang und Intensität der – vorrangigen - schulischen Nutzungen
- Kapazität und Größe des Forums
- Ausstattung mit Nebenräumen (sanitäre Anlagen, Umkleidemöglichkeiten etc.)
- Möglichkeiten der Schaffung zusätzlicher (Funktions-)Räumlichkeiten, die auch für den Schulbetrieb Mehrwerte schaffen können

Erst nach einer Abstimmung der schulischen Nutzungen und möglichen Nutzung als Ersatz für die Stadthalle können erforderliche bauliche Maßnahmen etc. bestimmt und im Folgenden mit Kosten belegt werden.

Wie bereits zu Beginn dieses Gliederungspunktes dargestellt, kommt ein Neubau ausschließlich auf dem städtischen Bestandsgrundstück in Betracht. Die Umsetzung einer Investorenlösung (siehe auch 1.3. politische Beschlusslage) würde eine Auflösung der arrondierten städtischen Eigentumsfläche (Schulzentrum, Stadthalle, Hallenbad mit Dreifachturnhalle, Parkplatzflächen etc.) nach sich ziehen und entsprechende Teilungserfordernisse auslösen. Zudem wären – aus eigentumsrechtlicher Sicht - Abhängigkeiten und Einschränkungen hinsichtlich der weiteren Entwicklung des städtischen Eigentumsbestandes die Folge.

Eine in die vorhandene Eigentumsituation eingreifende Investorenlösung kommt daher nicht in Betracht. Ob und inwieweit unter Berücksichtigung finanzwirtschaftlicher Aspekte eine Investorenlösung in Betracht kommen könnte, ist zu gegebener Zeit zu prüfen.

#### **Zu 1.5.2.2 Weitere Nutzung im bisherigen Umfang (ohne und mit Sanierung)**

Die vom Rat beauftragte Ermittlung der Kosten einer Sanierung im Bestand (siehe 1.3) kann derzeit nicht zielführend beantwortet werden, da verschiedene heutige Nutzungsbereiche nicht mehr zukunftsfähig sind, wie z.B. Restaurant, ggf. Klassenräume. Vielmehr sind Varianten zur Bestandssanierung erst dann belastbar zu erstellen, wenn ein künftiges Nutzungskonzept zugrunde liegt (siehe hierzu auch die folgende Variante c). Um dennoch die finanziellen Auswirkungen einer Sanierungsvariante im Bestand zu betrachten, wurde eine Berechnung mit einer – gegrieffenen und baufachlich nicht belegten - Sanierungssumme von 4 Mio. € durchgeführt.

Die Variante der weiteren Nutzung ohne Sanierung stellt lediglich einen theoretischen Ansatz dar und dient insbesondere als Orientierungshilfe bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

#### **Zu 1.5.2.3. Sanierung mit Umbau und Umnutzung des Gebäudes für die derzeit in der Patronatsstraße 20 und 22 untergebrachten städtischen Bürobedarfe sowie Mensa, Ersatzklassenräume**

Ferner ist eine Variante „Sanierung mit Umbau und Umnutzung des Gebäudes für die derzeit in der Patronatsstraße 20 und 22 untergebrachten städtischen Bürobedarfe“ mit einem entsprechenden Nutzungskonzept erstellt und deren Umsetzungsmöglichkeiten durch eine Machbarkeitsstudie bestätigt worden. Im Falle einer Umsetzung dieser Variante könnten derzeit für die Büroflächen an der Patronatsstraße gezahlte Mieten eingespart werden, so dass bei dieser Variante eine Refinanzierungsmöglichkeit durch eingesparte Mietzahlungen gegeben ist.

Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass es sich um eine konzerninterne Anmietung von der Wohn- und Stadtbau handelt, so dass durch einen Freizug ggf. entstehende Kosten (Umbauten

für Folgenutzungen) und Risiken (Leerstand) in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden müssten.

Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte und Rahmenbedingungen wurden konkrete Handlungsoptionen formuliert, die im Folgenden als Szenarien einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zugeführt wurden:

### 1.5.3 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Die der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zugrunde liegende Fragestellung, die Methodik, Szenarien, Annahmen und Ergebnisse sind der Anlage 7 zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der Diskussionsergebnisse des politischen Arbeitskreises wurden für folgende Varianten konkrete Kostenschätzungen bzw. eine Machbarkeitsstudie durchgeführt:

- Neubau einer Bürgerhalle mit 400 sowie 700 m<sup>2</sup> Saalfläche (konkrete Kostenschätzung)
- Sanierung des bestehenden Stadthallengebäudes mit Umbau und Umnutzung des Gebäudes für die derzeit in der Patronatsstraße 20 und 22 untergebrachten städtischen Bürobedarfe (Bezirksverwaltung Hiltrup, Jobcenter und Kommunalen Sozialdienst) aufgrund einer Machbarkeitsstudie der Architekten Mense.

Die hier ermittelten Kosten sind in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung jeweils mit einer Best- und Worst-case-Variante eingeflossen.

## 2. Betreiberschaft der Stadthalle Hiltrup

Seit der Eröffnung der Stadthalle Hiltrup obliegt die Durchführung und Organisation des Hallenbetriebes der Bezirksverwaltung Hiltrup.

Der Betrieb einer künftigen Stadthalle wäre bedarfsgerecht zu organisieren; hierfür stehen dem Grunde nach zusätzlich folgende Betreibermodelle zur Verfügung:

- 2.1 durch bürgerschaftliches Engagement / Betreiberverein
- 2.2 kommerzieller Dienstleister oder
- 2.3 durch ein Unternehmen im Konzern Stadt Münster

I.V.  
gez.  
Peck  
Stadtrat

### Anlagen:

Nr.	Bezeichnung	Gliederungsziffer im Text
1	Lageplan	1.1.1
2	Nutzungsübersicht Hallenbetrieb	1.1.1.1
3	Kosten und Erlöse des Hallenbetriebes	1.1.1.1
4	Gegenüberstellung der Kosten und Erlöse des Jahres 2014	1.1.3
5	Raumprogramme 400 bzw. 700 m <sup>2</sup> Saalfläche	1.5.2
6	Grundrissplan Kant-Forum	1.5.2.1.2
7	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	1.5.3