



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

05.11.2018

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Tschöpe  
Telefon: 492-2306  
Tschoepe@stadt-  
muenster.de

Betrifft

Stadthalle Hiltrup: Durchführung von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Beratungsfolge

22.11.2018	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Vorberatung
22.11.2018	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
28.11.2018	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
29.11.2018	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
05.12.2018	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
12.12.2018	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

**Vorbemerkung**

Die Vorlage V/0705/2018 Handlungsbedarfe zur Erweiterung von Schulgebäuden auf der Basis der Vorlagen V/0420/2016/1 und V/0328/2017/1 - die sich ebenfalls in der o.g. Beratungsfolge befindet - beinhaltet unter 5.4 folgenden Beschlussvorschlag:

*Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur weiteren Nutzung der Stadthalle Hiltrup für Veranstaltungszwecke mit einer gesonderten Vorlage Vorschläge unterbreitet werden, die die Aufrechterhaltung des Hallenbetriebes sicherstellen. Sie setzen sich im Wesentlichen zusammen aus einer Sanierung des Nötigsten und Vorschlägen zur Unterteilung und Abtrennung von Hallenteilen. Zu einem späteren Zeitpunkt werden Vorschläge für weitere Sanierungsschritte sowie für Verbesserungen des äußeren Erscheinungsbildes gemacht.*

Die folgende Vorlage beinhaltet die o.g. Vorschläge. Diese Vorlage steht in inhaltlicher Abhängigkeit der konkreten Beschlussfassung des Rates.

**I. Sachentscheidung**

1. Zur besseren Nutzung der vorhandenen Stadthalle Hiltrup und Optimierung des technischen Zustandes und Aufrechterhaltung eines möglichst störungsfreien Betriebs der Stadthalle Hiltrup werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

### 1.1. Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebes

Technische Gebäudeausstattung:

- Erneuerung der Niederspannungshauptverteilung und einzelner Unterverteilungen
- Erneuerung der Lüftungsanlage für den Bereich des Veranstaltungssaales
- Erneuerung der Kaltwasserverteilung
- Erneuerung der Heizungsverteilung
- Erneuerung der Gebäudeautomation

Hochbau:

- vollständige Überarbeitung des Parkettbodens in der Halle (Schleifen, Ausbesserungen/Reparaturen, Versiegelung und Einpflege)
- Überarbeitung des Garderobenbereichs im EG (Instandsetzung der Holzelemente im Theken- und Kopfbereich, Austausch abgängiger Holzelemente, Reparatur Garderobenständer)
- diverse Malerarbeiten in öffentlichen Bereichen im EG und OG (Wände, Decken, Säulen, Verkleidungen)
- Erneuerung des barrierefreien Zugangs

### 1.2 Funktionsanpassungen

Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Lüftungsanlage wird vorgeschlagen, notwendige Funktionsanpassungen, die Erfordernissen der Nutzung Rechnung tragen, vorzunehmen. Diese sind im Einzelnen:

Technische Gebäudeausstattung

- Einbau einer Lüftungsanlage für den Bereich des oberen Foyers und zur Versorgung der oberen Konferenzräume
- Ausstattung der Lüftungsanlagen Veranstaltungssaal/ Foyer/ Konferenzräume mit Kältetechnik, um auch in den Sommermonaten eine adäquate Nutzung der Räume zu ermöglichen
- Einbau einer Lüftungsanlage für den Bereich der Ausgabeküche für den Saal, um hier die gewünschte Nutzung (z.B. temporärer Aufbau Fritteusen) zu ermöglichen

### 1.3 Teilbarkeit der Halle

Es wird zur Kenntnis genommen:

Eine Teilbarkeit der Halle kann grundsätzlich durch die Installation von

- a) Trennwänden oder Vorhängen etc. oder
- b) durch den Einsatz von Messebausystemen

erreicht werden.

ad a) Die statischen und technischen Gegebenheiten der vorhandenen Deckenkonstruktion erfordern für die Installation von Trennwänden, Vorhängen etc. umfassende bauliche Maßnahmen, da weitere Belastungen der vorhandenen Deckenkonstruktion aus statischen Gründen nicht mehr möglich sind. Dies betrifft auch das Anbringen und Aufhängen von Vorhangkonstruktionen. Die Ertüchtigung des Daches und der Statik würde ca. 3 Mio. € erfordern. Dazu kommen Investitionen für das jeweilige Trennsystem (Trennwände ca. 500.000 € bis 700.000 €, Vorhänge mit Aufhängesystem ca. 200.000 €).

ad b) Unabhängig von der Dachkonstruktion kann eine Teilung der Halle durch die Anschaffung eines Messebausystems (Kosten ca. 125.000 €) erreicht werden. Dieses ist deutlich preisgünstiger als ein Trennwandsystem umzusetzen, allerdings sind zusätzliche Personalkapazitäten zum Auf- und Abbau erforderlich, die ggf. auch über Dienstleistungsverträge bereitgestellt werden könnten. Darüber hinaus ist die Frage der Einlagerung der

Stellwände zu klären. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass auch das Lüftungs- und Beleuchtungskonzept auf eine Teilbarkeit der Halle abgestimmt werden müssten.

Es ist festzuhalten, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt – aus Kosten und betrieblichen Gründen - keine realisierbare Option zur Teilung der vorhandenen Halle besteht; eine Teilbarkeit der Halle wäre daher Gegenstand einer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführenden Gesamtanierungsmaßnahme.

Eine bauliche Umsetzung der unter 1.1 - 1.2 genannten Maßnahmen erfolgt aufgrund der Veranstaltungsplanung und Planungsvorläufen für die Baumaßnahmen voraussichtlich im Sommer 2020.

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die o.g. Maßnahmen unabhängig von einer ggf. später noch erforderlichen Gesamtanierung erfolgen. Diese erfolgt auf Grundlage eines dann zu erstellenden Nutzungs- und Betreiberkonzeptes.
3. Der Beschlusspunkt 1 steht unter dem Vorbehalt, dass im Kontext der Machbarkeitsstudie Schulzentrum Hilstrup (Vorlage V/0705/2018) eine Umsetzungsvariante beschlossen wird, die die Stadthalle Hilstrup für die Dauer von Baumaßnahmen am Schulzentrum für die Unterbringung schulischer Raumbedarfe (Klassenräume und Mensa) vorsieht.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, parallel bzw. in nahem zeitlichen Bezug der Entscheidungsvorlage zu den schulischen Bedarfen der Machbarkeitsstudie Schulzentrum Hilstrup einen Baubeschluss für die in dieser Vorlage dargestellten Maßnahmen vorzulegen.
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein zusätzlicher konsumtiver Finanzierungsbedarf für die unter
  - 1.1 genannten Punkte in Höhe von 1.035.000 € (900.000 € Erneuerung Technische Gebäudeausrüstung, sowie 135.000 € Hochbaukosten)
  - 1.2 genannten Punkte in Höhe von 636.000 €besteht.  
Die anteiligen erforderlichen Planungskosten sind jeweils enthalten.  
Die Mittel müssten wie folgt bereitgestellt werden. Planungskosten in 2019: 123.000 €, Baukosten in 2020: 1.413.000 € + 135.000 € = 1.548.000 €
6. Der Rat nimmt den technischen Zustand der Stadthalle Hilstrup zur Kenntnis (vgl. Vorlage 338/2017/1 und V/0705/2018).

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag (€)	Bemerkungen
Produkt- gruppe	0111	Immobilienmanage- ment			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleis- tungen			
		Auszahlungen	2019	123.000	
			2020	1.548.000	
<b>Summe aller Auszahlungen/Saldo</b>				<b>1.671.000</b>	

Die zur Finanzierung zusätzlichen erforderlichen Ermächtigungen im Teilergebnisplan sind im Haushaltsplan-Entwurf 2019 bei der Produktgruppe 0111 veranschlagt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussausführung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat die notwendigen Ermächtigungen im Rahmen der Haushaltssatzung 2019 bzw. der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung bereitstellt.

## **Begründung:**

### **Zu Beschlusspunkt 1:**

In der Vorlage V/0338/2017/1 „Stadthalle Hilstrup, weiteres Vorgehen; Ratsanträge SPD A-R/0022/2016 sowie CDU und Bündnis 90 / Die Grünen / GAL A-R-0058/2016“ wurde der bauliche Zustand wie folgt dargestellt:

„Auf mittelfristige Sicht wird die weiterhin erforderliche Nutzung des multifunktional genutzten Objektes der Stadthalle Hilstrup aufgrund des Zustandes des Gebäudes und der technischen Einrichtungen mit Risiken verbunden sein.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird das Objekt – zur Aufrechterhaltung der aktuellen Nutzung – mit minimalen Reparaturmaßnahmen betriebsbereit gehalten.

Die Räumlichkeiten, die derzeit für Schul- und Büro Zwecke genutzt werden, können aus technischer Sicht auf absehbare Zeit mit vertretbarem Aufwand weiter genutzt werden. Für den Hallenbetrieb kann dies nur bedingt bzw. nicht sichergestellt werden. Auch für den Hallenbetrieb ist eine Nutzungsfähigkeit nach Möglichkeit zu erhalten.“

Diese Einschätzung hat nach wie vor Bestand.

#### Technische Gebäudeausstattung

Um den Hallenbetrieb der Stadthalle Hilstrup während der Dauer der Baumaßnahmen im Schulzentrum Hilstrup sicher aufrechterhalten zu können, sind die unter 1.1 genannten Maßnahmen erforderlich. Weite Teile der technischen Installationen stammen aus der Errichtungszeit und haben ihre theoretische Nutzungsdauer überschritten. So sind die verbauten Lüftungsanlagen teilweise defekt, verfügen nicht mehr über eine Wärmerückgewinnung (außer Betrieb genommen) und können nicht entsprechend den zeitgemäßen Anforderungen geregelt werden.

Die vorhandenen Hauptverteilungen für Heizung und Kaltwasser sind aufgrund ihres Alters abgängig. Absperrvorrichtungen lassen sich nicht mehr bedienen, sodass im Fehlerfall kein Absperrn einzelner, betroffener Bereiche möglich ist.

Die vorhandene Niederspannungshauptverteilung und drei Unterverteilungen sind ebenfalls aufgrund ihres Alters, und der damit verbundenen Störanfälligkeit durch den wiederkehrenden Ausfall einzelner Bauteile zu erneuern. Sie entsprechen ebenfalls nicht mehr den derzeit geltenden Sicherheitsanforderungen.

Die vorgenannten Umstände treffen ebenfalls auf die Gebäudeautomation zur Steuerung und Regelung der Lüftungs-/Heizungsanlage zu. Hier musste bereits in 2015 ein Schaltschrank aufgrund eines Ausfalls ersetzt werden.

Die unter Punkt 1.2 vorgeschlagenen Funktionsanpassungen tragen der technischen Entwicklung und der derzeitigen Nutzung Rechnung.

Aus Sicht der Verwaltung entsprechen diese den heutigen Mindestanforderungen an einen adäquaten Betrieb. Der Bereich des oberen Foyers wird regelmäßig für Veranstaltungen mit genutzt und verfügt nicht über eine Lüftungsanlage. Eine Lüftung ist derzeit nur mittels Fensterlüftung möglich. Dies bedeutet eine entsprechende Einschränkung in der Nutzung. Dieser Sachverhalt trifft ebenfalls für die beiden oberen Konferenzräume zu. Durch den Einbau einer Lüftungsanlage für den Bereich des oberen Foyers und zur Versorgung der oberen Konferenzräume würde den heutigen Anforderungen ent-

sprochen werden können. Sinnvollerweise sollten die Lüftungsanlagen für die Bereiche des Saales, des oberen Foyers und der Konferenzräume mit Kältetechnik ausgestattet werden, um auch in den Sommermonaten eine adäquate Nutzung der Räume zu ermöglichen.

Die unter Punkt 1.1 genannten Sanierungen im Hochbaubereich sollen sicherstellen, dass die Verkehrssicherheit und der barrierefreie Zugang gewährleistet sind und der Betrieb angemessen aufrechterhalten werden kann.

### Begründung zu 1.3

Die Deckenkonstruktion besteht aus einem Haupttragwerk aus Spannbetonbindern mit einem Achsabstand von 6,75 m und einer Stützweite von ca. 33,60 m. Den Dachaufbau bilden Trapezprofile, Dämmung, mehrlagige Abdichtung und 5 cm Kiesschüttung.

Die gesamte Unterdecke/Akustikdecke im Saal ist mit einem eigenen Tragwerk (Mero-System) unterseitig an das Haupttragwerk angehängt worden. Zusätzlich nimmt das Haupttragwerk noch die Lasten sämtlicher Lautsprecher, der gesamten Deckenbeleuchtung sowie der Bühnenstrahler auf, welche in den Knotenpunkten der Pyramidenspitzen des Mero-Systems befestigt sind.

Im Laufe der Jahre mussten zur Sicherstellung der Anforderungen an einen zeitgemäßen Betrieb der Stadthalle die Lüftungskanäle aus dem Seitenbereich in den Deckenbereich verlegt, die Lautsprecher, Deckenbeleuchtung, Bühnenstrahler und Luftauslässe umgebaut und deren Anzahl erhöht werden, was zu einer großen Steigerung der Deckenlast aus dem Innenbereich führte.

Zwar ist die Tragfähigkeit der einzelnen Spannbetonbinder, und somit der gesamten Deckenkonstruktion, nach statischen Untersuchungsergebnissen weiterhin gewährleistet, die Lastreserven der Spannbetonbinder für eine zusätzliche Deckenbelastung von ca. 2 t durch eine Trennwandanlage bzw. ein Aufhängesystem mit Vorhängen sind jedoch nicht mehr gegeben. Eine Verstärkung des Dachtragwerks ist nur in Zusammenhang mit einer vollständigen Erneuerung des Daches realisierbar und würde bei Kosten von ca. 3 Mio. Euro liegen.

Eine Trennung könnte auch durch Messebausysteme in Form von mobilen Trennwänden erreicht werden. Aus Betreibersicht müssten die Stellwände bei Veranstaltungen, zu denen die Bühne genutzt wird (Regelfall), eine Mindesthöhe von 4 m bis 4,50 m haben, damit auch der verkleinerte Saal eine optisch ansprechende Wirkung behält und auch akustische Anforderungen gewährleistet werden können (Beschallung von der Bühne her). Die Kosten eines solchen Messebausystems würden bei ca. 125.000 € liegen. Der Auf- und Abbau der mobilen Trennwand würde allerdings zusätzliche Personalkapazitäten erfordern. Lagerflächen für Trennwände sind zudem bislang nicht vorhanden, Türbreiten für Transportwege nicht ausreichend groß. Sofern Stellwände für Messebau benötigt werden, können Veranstalter diese extern mieten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass zum heutigen Zeitpunkt keine zielführende Option zur Teilung der Halle besteht.

Die mit dieser Vorlage vorgestellten Maßnahmen beinhalten allerdings eine deutliche Verbesserung der Lüftungssituation im oberen Foyer. Die Attraktivität der Nutzung des Oberen Foyers wird daher deutlich gesteigert.

## **Aktuelle Nutzungssituation**

Bei der Nutzung der frei vermietbaren Räume haben sich in den vergangenen Jahren folgende Schwerpunkte herausgebildet, die – mit Ausnahme von Buchstabe c - noch den zur Bauzeit der Halle vorgesehenen Nutzungen entsprechen:

- a. Schul- und Vereinszwecke
  - Abschlussfeiern und Zeugnisausgaben verschiedener weiterführender Schulen und Hochschulen aus Hiltrup und Münster
  - Abschlussprüfungen
  - Schulbegleitende Angebote (z. B. „Berufsparcours“)
  - Fortbildungen
  - Brauchtumsveranstaltungen von Vereinen aus Hiltrup und Münster (v. a. Karneval, Schützenwesen)
  - Bälle und öffentliche Veranstaltungen von Vereinen aus Hiltrup und Münster
  - Kulturelle und sportliche Veranstaltungen von Vereinen aus Hiltrup und Münster
  
- b. Tagungen, Seminare, Messen, Märkte
  - Kammern und Innungen (z. B. Regionalwettbewerb „Jugend forscht“)
  - Freie Wohlfahrtsverbände
  - Behörden (häufig auch von Fachämtern der Stadt Münster; z. B. Fortbildung)
  - (partei-)politische Veranstaltungen
  - Verkaufsveranstaltungen (z. B. Flohmärkte, Second Hand)
  
- c. Interkulturelle Begegnung
  - Kulturelle Brauchtumsveranstaltungen
  - Religiöse Veranstaltungen verschiedener Ethnien
  - Familienfeiern mit hoher Besucherzahl  
(Nutzer kommen jeweils aus Münster und dem Umland)

I.V.

gez.  
Matthias Peck  
Stadtrat

**Anlagen:**  
Anlage A