

Ratsfraktion der Unabhängigen Wählergemeinschaft „Mehr Meerbusch“
40667 Meerbusch, Düsseldorfer Straße 81a, ☎ 02132-5159617, uwg-ratsfraktion-meerbusch@arcor.de

UWG

**Unabhängige
Wählergemeinschaft
Mehr Meerbusch**

Bürgermeister
Dieter Spindler
Rathaus
Dorfstraße 20
40667 Meerbusch-Büderich

per Mail: dieter.spindler@meerbusch.de

Meerbusch, 15.08.2010

Anfrage zur Sitzung Haupt; Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
am 09. September 2010

Stadthalle / Mehrzwecksporthalle Meerbusch

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Spindler,

im Namen der UWG Ratsfraktion Mehr Meerbusch möchte ich Sie bitten, folgende Anfrage in der nächsten Sitzung vom Haupt; Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss der Stadt Meerbusch zu behandeln:

Im August 2010 wurde der letzte Versammlungsort der Stadt Meerbusch, der Bürgersaal geschlossen. Im Prinzip ist es seit Jahren ein Problem in Meerbusch, einen Ort zu finden, an dem Versammlungen und Veranstaltungen abgehalten werden können. Daher wäre nun fraglich, wo die Stadt eine Möglichkeit sieht einen derartigen Ort anzubieten, der frei von Bebauung liegt aber dennoch zentral gelegen ist um dort Veranstaltungen (Abiturfeiern, Schützenversammlungen, Karnevalsveranstaltungen, Versammlungen von Bürgerinitiativen und ähnliches) abzuhalten.

Die UWG Ratsfraktion Meerbusch könnte sich vorstellen, dass eine Stadthalle/ Mehrzwecksporthalle gebaut wird, die allerdings so geplant wird, dass durch wenige umbauten das Spielfeld und die Halle als Veranstaltungsraum genutzt werden kann.

Dort finden dann neben den normalen Sportbetrieb eben auch regelmäßig andere Veranstaltungen, wie Ehrungen und Versammlungen statt. Dies erfordert natürlich den Willen der Stadt, ein derartiges Projekt umzusetzen. An diversen Beispielen in Deutschland sieht man relativ schnell, dass so etwas erfolgreich (auch über längere Zeit) möglich ist.

Um dies natürlich nun auf Meerbusch zu übertragen und gedanklich durchzuspielen, muss man sich einige Fragen stellen, zum Beispiel wo und was kann man verbinden um Synergieeffekte zu nutzen:

Hierzu sollten zwei Dinge beachtet werden:

1.) Zunächst natürlich den Saal oder den Ort den man schafft, um solche Veranstaltungen zukünftig wieder möglich zu machen.

2.) Aber dann als Punkt zwei die Sporthalle! Dies ist natürlich ein derzeit heiß diskutiertes Thema in Sportvereinen und beim Stadt Sportbund. Derzeit fehlen einige Hallenzeiten und es dürfte in den kommenden Jahren (durch die Ganztagschule, zu weiteren Engpässen kommen).

Kurz zusammengefasst könnte die Stadt mit einer Halle dieser Art zwei derzeitige Probleme angreifen: Den fehlenden Veranstaltungsort und die fehlende Sporthalle. Um die Hahnenkämpfe zwischen den Stadtteilen zu unterbinden, wäre für die UWG-Ratsfraktion ein ideales Gelände im Bereich rund um Haus Meer. Es ist zentral, in der Peripherie aller Stadtteile gelegen und von jedem Ortsteil gut zu erreichen.

Für den Bau derartiger Mehrzwecksporthallen liefern in der Regel ein Privatinvestor, ein Projektentwickler und ein Bau-Dienstleister ein bedarfsorientiertes Konzept zur kommunalen Nutzung. Die Stadt als Mieter der modernen Multifunktionshalle hat für zwei Jahrzehnte Kostensicherheit.

Das Problem ist genereller Art: Städte und Gemeinden sind bei der Planung öffentlicher Gebäude in konventioneller Bauweise häufig mit hohen Baukosten konfrontiert, die im Projektverlauf weiter ansteigen. Auch die nicht immer in die Haushaltsplanungen einbezogenen Folgekosten für Wartung und Inspektion können über Jahre hinweg kräftig zu Buche schlagen. Aufgrund knapper Haushaltskassen und dem damit verbundenen Bedarf nach langfristiger Kostensicherheit sind in Zukunft bei kommunalen Neubauten bedarfsgerechte Modelle zur Finanzierung und Realisierung gefragt.

Die Städte sollten in dieser Hinsicht neue Wege einschlagen. Ein Privatinvestor, ein Projektentwickler und ein Dienstleister für elementierte System-Bauweise konzipieren in Kooperation mit der Stadtverwaltung ein komplettes Finanzierungsmodell für eine neue Stadthalle: Die Kommune kann die multifunktionale Mehrzweckhalle nach Fertigstellung langfristig anmieten und zur Bewirtschaftung an eine stadtnahe Betreibergesellschaft übergeben.

Die Überlegungen zum Bau einer multifunktionalen Stadthalle für kulturelle, sportliche und gesellschaftliche Veranstaltungen werden meistens mangels Finanzierbarkeit immer wieder zurückgestellt. Verschiedene Ansätze, eine Mehrzweckhalle auf dem klassischen Wege - Grundstückskauf, Architekturwettbewerb, Ausschreibung der Einzelgewerke – scheitern meistens aufgrund beträchtlicher Kosten und mit hohem Risiko verbundenen planerischen und nutzungsbezogenen Unwägbarkeiten.

Heutzutage gibt es Komplett-Pakete für die Realisierung einer Stadthalle auf vorhandenem Grundstück, mit einer durchdachten Planung und einem festen Mietkauf-Angebot.

In der politischen Entscheidungsphase können die Verantwortlichen von städtischer Seite das Konzept durchleuchten und sich durch Gutachter unterstützen lassen. Diese setzen die geforderten Mietzahlungen ins Verhältnis mit den geschätzten Baukosten des Anbieter-Modells und der finanziellen Belastungen durch einen Bau in kommunaler Regie.

Das Miet-Angebot rechnet sich, bezieht man das Gesamtprojekt mit allen Variablen ein - Grundstücks- und Erschließungskosten, Entwicklungs- und Planungskosten, Baukosten, Finanzierungskosten sowie Bauzeitkosten in Form von Zinsen. Zu addieren sind die Nutzungskosten nach Fertigstellung: Betriebskosten für Strom, Wasser, Gas plus Wartungs- und Inspektionskosten inklusive Personalkosten zuzüglich Instandhaltungskosten. Bei letzterem Punkt besonders interessant für Kommunen: Bei einem Miet-Modell mit privatwirtschaftlichem Betreiber unterliegt die Instandhaltung von Dach und Fach dem Vermieter - der städtische Haushalt wird somit nicht mit Sanierungs-, Reparatur- und sonstigen Instandhaltungskosten belastet. Der Vermieter bildet eine Instandhaltungsrücklage, ein Instandhaltungsstau ist bei diesem Modell ausgeschlossen.

Diese Konstellation - ein privater Bauherr und Investor vermietet an die öffentliche Hand, die das Objekt durch einen privaten Betreiber nutzen lässt - rechnet sich auch hinsichtlich des Betreiber-Modells. Auch die ständige Überwachung des Gebäudes mit den Bereichen Wartung und Inspektion wird damit nach privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten organisiert. Die Stadt muss keine Planstellen für Personal schaffen, keinen Hausmeister finanzieren. Die Kosten für eine Hausmeisterstelle trägt allein die Betreibergesellschaft.

Größe und Ausstattung der Stadthalle würde breit gefächerte Nutzungsmöglichkeiten erlauben: Sie könnten Konzerte und Festivals, Sportveranstaltungen (Ball sportarten, Turnen), Kongresse und Tagungen, Ausstellungen, Messen, Show und Artistik, Gesellschaften und Tanzveranstaltungen umfassen.

Eine schlüsselfertige Übergabe durch ein Generalunternehmen kann auf Wunsch des Betreibers die komplette Veranstaltungstechnik, Beleuchtung und Beschallung sowie die Innenausstattung bis hin zu Parkettfußboden, Bestuhlung und mobilen, auslegbaren Sportböden für Wettkampfeveranstaltungen umfassen.

Ein privater Bauherr und Investor vermietet an die Stadt, nach rund 20 Jahren geht die Multifunktionshalle in kommunalen Besitz über.

Fazit: Für Städte und Gemeinden bietet sich die Nutzung externen Know-hows im Bereich Projektentwicklung, Errichtung und Bereitstellung von öffentlichen Bauten an.

Die Übergabe dieser Bereiche in privatwirtschaftliche Hand mindert im Vergleich zum kommunalen Bauherren-Modell kurzfristig wie langfristig die Risiken. In ihrer Gesamtheit betrachtet bieten gut durchdachte private Finanzierungsmodelle und Baukonzepte gegenüber dem klassischen Weg Termin- und Kostensicherheit.

Hält die Verwaltung den Bau einer Stadthalle / Mehrzwecksporthalle in Meerbusch für realisierbar?

Mit freundlichen Grüßen

Christian Staudinger-Napp
Fraktionsvorsitzender