

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0326/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	15.06.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Halle 1B, Teilsanierung und Teilumbau

Beschlussvorschlag:

Der Teilsanierung und dem Teilumbau der Halle 1B auf dem Zanders-Areal wird zu gestimmt. Ziel ist die Nutzbarmachung der Halle 1B (z.B. für Veranstaltungen) mit dem dafür minimalst nötigen Mitteleinsatz. Vordringliches Ziel ist die Grundsanierung.

Die dafür erforderlichen investiven Mittel in Höhe von 1.500.000,- Euro werden hiermit freigegeben. Der Sperrvermerk für die Investitionspriorisierungs-Nummer 01.823-22-001 und 01.823-22-005 wird dafür aufgehoben.

Sachdarstellung/Begründung:

I. Einleitung

Das ca. 37ha große Industrieareal befindet sich in der industriellen Nachnutzung. Die hier ehemals ansässige Firma Zanders GmbH wird zurzeit durch die Insolvenzverwaltung abgewickelt und das Betriebsinventar sukzessive zurückgebaut. Das Gelände ist dadurch eine Baustelle. Da der Rückbau durch den Insolvenzverwalter sowie die schrittweise Umnutzung des ehem. Industrieareals seitens der Stadt Bergisch Gladbach parallel verlaufen, befindet sich das Gelände kontinuierlich im Wandel. In naher Zukunft sollen Teile des Geländes der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Im nordwestlichen Bereich des Areals nahezu unmittelbar angrenzend an die Straße „An der Gohrsmühle“ befindet sich die Halle 1B (siehe Anlage 1: Lageplan und Anlage 2: Fotos). Die Halle ist gut von Norden her zu erreichen. Charakteristisch für die Halle sind die Ziegelbauweise, die Tragwerkskonstruktion und der stützenfreie 30 x 75m große Innenraum. An ihrer Giebelseite prangt der aus den 1950er Jahren stammende Schriftzug „Gohrsmühle Zanders“ und das ehemalige Firmenwappen, die früher einmal und inzwischen wieder mittels Leuchtschrift illuminiert waren bzw. sind.

II. Bewertung des Gebäudes

Nach Untersuchung der Halle hinsichtlich der städtebaulichen Wertigkeit (1.), des baulichen Zustands (2.) und der Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit (3.) wurde festgestellt, dass dieses Objekt langfristig erhaltenswert ist somit der weitere Verfall des Gebäudes gestoppt werden sollte.

1. Städtebauliche Bewertung

Die Ansicht ist von Norden her weithin sichtbar und prägt das Stadtbild und den Stadteingang. Die Halle 1B stellt einen Anker der künftigen Planungen dar und sollte daher in jedem Fall erhalten werden.

2. Baulicher Zustand

Die Tragkonstruktion der Halle ist in einem guten Zustand. Die Eindeckung des Hallendaches ist veraltet, an zahlreichen Stellen undicht und an einigen Stellen stark beschädigt. Das Dach ist stark sanierungsbedürftig. Durch eine über viele Jahrzehnte ausgebliebene Instandsetzung muss das Dach erneuert werden, um das Gebäude (insbesondere die Stahlkonstruktion und das Mauerwerk) vor weiterem Verfall zu schützen. Die Halle ist aus Schadstoffgesichtspunkten unauffällig. Die elektrische Anlage befindet sich in einem für das Baujahr typischen Zustand.

3. Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit

Die Halle 1B ist für eine temporäre Nutzung aufgrund der Lage und Zugänglichkeit sowie des baulichen Zustands sehr gut geeignet.

III. Ziel

Die Halle 1B eignet sich aufgrund ihrer Bauart und Konstruktion als Ort für Veranstaltungen (Versammlungsstätte). Dies zeigte sich bereits in der Vergangenheit z.B. bei der Ideenwerkstatt im Herbst 2020 sowie jüngst beim Regionale 2025 Kongress im April 2022. Um die Halle nach SBauVO NRW umzubauen, müssen einzelne Hallenteile saniert und

umgebaut werden. Ziel ist einerseits, den weiteren Verfall des Objektes zu stoppen und andererseits mit einem möglichst minimalen Mitteleinsatz eine „Versammlungsstätte“ herzustellen. Bauordnungsrechtlich werden daher viele Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Ziel ist nicht, eine vermietungsfähige zeitgemäße Eventhalle herzurichten. Mittelfristig wird ein Konzept erarbeitet, um zu ermitteln, wie langfristig die Halle umgebaut, genutzt und betrieben werden kann und ob sie für diese Zwecke ggfls. an einen Privaten übertragen wird.

IV. Beschreibung der Maßnahme des Gebäudes

Die Dachfläche und Dachneigung eignen sich bestens zur Installation einer Photovoltaikanlage. Hierdurch könnte ein jährlicher Stromertrag von 360.000 kWh generiert werden.

Wahlweise könnte dieser einen Teil des eigenen Strombedarfs auf dem Gelände decken sowie gegen eine Vergütung den Überschuss in das öffentliche Netz einspeisen oder direkt gegen eine Vergütung Volleinspeisen.

Laut baufachlicher Prüfung werden folgende Kosten prognostiziert:

Planungskosten	ca. 75.000 €
Hallendach-Eindeckung & Konstruktion	ca. 650.000 €
Zugang zur Halle-Tore-Türen	ca. 50.000 €
Technische Ausstattung TGA	ca. 225.000 €
Photovoltaikanlage	ca. 450.000 €
zzgl. Baukostensteigerung und Risiken	ca. 50.000 €
Gesamtsumme	ca. 1.500.000 €

Zunächst wird nur die Planungsleistung vergeben und eine Kostenschätzung erstellt. Auf dieser Basis wird ein Maßnahmebeschluss eingeholt.

Die Maßnahme ist mit den aktuell prognostizierten Kosten über den Haushalt 2022 vollständig finanziert. Dafür ist die Aufhebung des Sperrvermerks aus dem Haushaltsbeschluss vom 14.12.2021 erforderlich. Der Sperrvermerk für die Investitionspriorisierungs-Nummer 01.823-22-001 und 01.823-22-005 wird dafür aufgehoben.

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Fotos