

# Informationsvorlage

**Nr. ATU/006/2020**

Aktenzeichen	761.110	Datum: 05.06.2020
Federführendes Amt	Amt für Gebäudemanagement	
Amtsleiter/in	Tobias Schutz	Tel.: 07261 404-370

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für Technik und Umwelt	Kenntnisnahme	30.06.2020	öffentlich

## Beratungsgegenstand:

### **Elsenzhalle Sinsheim - Beratung über das weitere Vorgehen**

## Vorschlag / Ergebnis:

Der Ausschuss für Technik und Umwelt berät über das weitere Vorgehen infolge der sicherheitstechnisch bedingten Stilllegung der Elsenzhalle.

---

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten zu Lasten der Stadt offen

---

## **Sachverhalt:**

### **1. Notwendige Stilllegung der Elsenzhalle**

Die Verwaltung sieht sich gezwungen, aus diversen Gebäudemängeln die Elsenzhalle im Hinblick auf die Sicherheit für Veranstalter und Besucher nicht mehr für Vermietungen jeglicher Art freizugeben. Seit etlichen Jahren sind die mangelhaften Zustände der Halle ein Thema für Verwaltung und Gremien. In Vorbereitung auf den Fohlenmarkt 2018 und die Heimattage wurde von den Kollegen des Amtes für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Öffentlichkeitsarbeit ein Sicherheitskonzept beauftragt, im Zuge dessen auch die Veranstaltungshalle begutachtet wurde.

Die Stadt Sinsheim ist Betreiberin der Elsenzhalle. Sie trägt die Verantwortung für die sichere Bereitstellung der Versammlungsstätte für die Veranstalter und deren Besucher. Seit mehreren Jahren weist das Gebäude Mängel in unterschiedlichster Art auf. Diverse kleine Maßnahmen wurde ergriffen, um die Vermietung weiter zu ermöglichen.

Nach weiteren Untersuchungen und Gutachten, aufbauend auf der Einschätzung der Versammlungsstätte aus 2018, ist jedoch der Punkt erreicht, an dem die Stadt als Betreiberin nicht mehr die Verantwortung für eine sichere Durchführung von Veranstaltungen übernehmen kann. Die genauen Details sind unter Punkt 3 aufgeführt

## **2. Historie**

Mit Baugesuch vom 01.09.1964 wurde der Neubau einer Mehrzweckhalle am Wiesentalweg in Sinsheim beantragt. Die Kosten des Neubaus beliefen sich auf ca. 120.000 DM. Die Halle ist als Stahlhalle mit ausgemauerten Feldern errichtet worden, der Boden bestand seinerzeit aus verdichtetem Erdreich.

Im Mai 1977 wurde mit einem Kostenaufwand von ca. 65.000 DM die Elsenzhalle erweitert. Angebaut wurden eine Küche und WC-Anlagen.

Mit dem Anbau eines Geräteraumes, der heute von der Verkehrswacht Kraichgau e.V. genutzt wird, wurde im März 1984 begonnen. Die Baukosten beliefen sich auf ca. 18.000 DM. 1985 wurde der Bitumenbelag als Boden der Halle für 50.000 DM eingebracht.

Um eine zusätzliche Küche, unter anderem auch für den Festwirt, wurde die Halle im Mai 1994 mit einem Kostenaufwand von ca. 81.000 DM erweitert.

Zuletzt 2007 konnten die desolaten WC-Anlagen erneuert und um ein Behinderten-WC erweitert werden. Die hierfür angefallenen Baukosten betragen ca. 70.000 €.

In der Summe wurden bis dato im Rahmen von größeren baulichen Maßnahmen 240.800 € in die Halle investiert.

Im Jahr 2008 beriet der Kernstadtausschuss schon einmal über das weitere Vorgehen der Elsenzhalle. Im Ergebnis war den Gremienmitgliedern der baulich schlechte Zustand der Halle durchaus bewusst, man schlug damals jedoch vor, den Betrieb zunächst weiterhin aufrecht zu erhalten um andere bereits geplante Großprojekte abzuarbeiten und mittelfristig Haushaltsmittel einzuplanen.

## **3. Veranstaltungen**

In der Elsenzhalle finden Veranstaltungen verschiedenster Art statt. Insbesondere für diverse Märkte und Tierschauen wird die Halle genutzt. Aber auch Schul-AGs und Vereinssporteinheiten werden in der Halle durchgeführt.

Vergleicht man die Belegungen der Halle bei der letzten Beratung in den kommunalen Gremien, wird jedoch ein tendenzieller Rückgang der Veranstaltungen erkannt.

2006 fanden 27 Veranstaltungen mit 154 Belegungstagen statt, 2007 waren es 35 Veranstaltungen mit 169 Belegungstagen.

2018 verzeichnete die Stadt Sinsheim 22 Veranstaltungen mit 161 Belegungstagen, 2019 waren es noch 19 Veranstaltungen mit 89 Belegungstagen.

„Traditionsveranstaltungen“ finden teilweise nicht mehr statt oder werden an andere Orte verlegt. Der Fohlenmarkt könnte, bedingt durch die Sanierung des Festplatzes im vergangenen Jahr möglicherweise in der Zukunft ein neues Konzept verfolgen. Ein Ausklang nach Faschingsumzügen wird seit einigen Jahren nicht mehr durchgeführt.

Veranstalter, die die Elsenzhalle als Ersatzquartier während der Sanierung der heutigen Dr.-Sieber-Halle genutzt haben, werden wieder dort Ihre Veranstaltungen ausrichten (z.B. Hochzeitsmesse).

Natürlich dürfen die derzeit noch dort geplanten Veranstaltungen, insbesondere die der Sinsheimer Vereine und Einrichtungen, nicht unbeachtet bleiben.

Veranstaltungen und Sportangebote von Sinsheimer Vereinen und Organisationen bzw. städt. Veranstaltungen:

Veranstaltung	Veranstalter	Belegungstage	Mögliche Alternativen
Modellflugtag	Modellflugsportverein SNH	3 Tage	Dr.-Sieber-Halle zu prüfen
Tauschtag	Eisenbahnfreunde KG	4-7 Tage	Dr.-Sieber-Halle zu prüfen
Second-Hand-Bazar	Evang./Städt. Kiga SNH	3-4 Tage	Dr.-Sieber-Halle, konkret für 2020 schon tw. geplant
Ostergarten	Evang. Allianz	4 Wochen	Keine Alternative verfügbar, nochmalige Durchführbarkeit unter Berücksichtigung VStVO fraglich
Fohlenmarkt	Stadt Sinsheim	21 Tage	Ggf. anderes Konzept
Personalversammlung	Stadt Sinsheim	1-3 Tage	Dr.-Sieber-Halle oder andere MZH
Ferienprogramm	Spielmobil im Kraichgau	14 Tage	COS-Halle, andere MZH in den Stadtteilen
Fotobörse	Fotoclub Sinsheim e.V.	3 Tage	Dr.-Sieber-Halle oder COS Halle
Weihnachtsflohmarkt	Initiative Sinsheim Weihnachtsmarkt e.V.	Ca. 17 Tage	Evtl. in kleinerer Form wieder in COS Halle, zu klären
Tierschauen	Kleintierzuchtverein Sinsheim e.V.	Ca. 12-14 Tage	Zu klären
Sportangebote (Badminton, Inline-sport)	Carl-Orff-Schule	Stundenweise	Teilweise Sporthallen, teilweise Entfall
Bogensport	Bogensportclub Sinsheim e.V.	Stundenweise über Winter	Keine Alternative, aktuell kein Training

Veranstaltungen von externen Vereinen und Organisationen

Veranstaltung	Veranstalter	Belegungstage	Mögliche Alternativen
Hüpfburgenland / Dinoshow	Externe Veranstalter	3 Tage	Dr.-Sieber-Halle, ggf. keine Alternative
Flohmarkt	Externer Veranstalter	3 Tage	Dr.-Sieber-Halle
After Run Party (Firmenlauf)	Hamann & Friends	3 Tage	Zu klären
Hundausstellung	URCI e.V. (Vereinssitz Frankfurt a.M.)	3 Tage	Evtl. andere MZH
Hundausstellung	Pro Eurasier e.V. (Vereinssitz Berlin)	4 Tage	Evtl. andere MZH
Hundausstellung	Pinscher-Schnauzer-Klub (Vereinssitz OG Heidelberg)	3 Tage	Evtl. andere MZH

Hochzeitsmesse	Externer Veranstalter	5 Tage	Dr.-Sieber-Halle, für 2020 schon geplant
Inlinesport	TV Waibstadt	Stundenweise	Keine Alternative

Wie zuvor detailliert aufgeführt, gibt es für viele Veranstaltungen mögliche Alternativen. Einige Veranstaltungen müssten aber ggf. unter anderen Bedingungen stattfinden, im ungünstigsten Fall findet die Stadt nicht für alle Veranstaltungen/Nutzer mögliche Ersatzräumlichkeiten.

#### 4. Bauliche und rechtliche Ausgangslage

##### a.) Baurechtliche Ausgangslage / Versammlungsstättenverordnung

Die Elsenzhalle liegt innerhalb des 1977 festgelegten Bebauungsplanes „Wiesental“, dort ausgewiesen als Sonderfläche. Beim Bau der Halle existierte der nun gültige Bebauungsplan noch nicht. Grundsätzlich könnte ein Neubau an gleicher Stelle mit entsprechendem Nutzungskonzept an gleicher Stelle wieder realisierbar sein, aber unter Einhaltung der Lärmimmissionen.

Die Elsenzhalle fällt in Ihrer Eigenschaft als Veranstaltungshalle grundsätzlich unter die Vorschriften der Versammlungsstättenverordnung, einerseits als Teil des Baurechts, andererseits auch als betriebsrelevanter Teil.

Gedanken, die Nutzung der Halle so stark einzuschränken, dass sie gegebenenfalls aus dieser Einstufung herausgenommen werden kann, konnten nicht weiterverfolgt werden. Selbst bei einer Nutzung rein für Märkte/Messen und Tierschauen greifen die Vorschriften der Versammlungsstättenverordnung.

##### b.) Statik

Im Zuge geplanter Dachdämmungsarbeiten wurde Mitte der 2000er Jahre durch den Statiker Dipl.Ing. Kleinbach eine Überprüfung der gesamten Tragkonstruktion durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die Dachkonstruktion an die Grenzen stößt, infolgedessen bei einer Schneebelastung ab 10 cm sogar durch eine Fremdfirma ein manuelles Räumen des Daches erfolgen müsse.

Technische oder dekorative Anbringungen an der Konstruktion im Inneren der Halle wurden den Veranstaltern verboten.

Aus diesem Grund ist auch die Realisierung einer Solaranlage nicht möglich.

##### c.) Brandschutz

- Tragkonstruktion

Ein brandschutztechnisches Gutachten durch das Büro Trias aus 2019 bemängelt die tragenden Bauteile als nicht ausreichend feuerhemmend nach § 4 Abs. 1 LBOAVO i.V.m. § 3 Abs. I VStVO.

Eine Ertüchtigung durch Brandschutzanstriche oder eine brandschutztechnische Bekleidung ist nur vereinzelt möglich bzw. wirtschaftlich nicht vertretbar. Auch ein notwendiger Schutz der Tragkonstruktion vor einem möglichen Brandüberschlag aus den angrenzenden Nutzungsbereichen ist

nicht gegeben und weitergehende Maßnahmen wären hier zu prüfen.

- Wand und Deckenverkleidungen  
... sind aus nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen  
Dies ist im Aufenthaltsraum sowie im Windfang nicht sichergestellt (Holzverkleidung). Diese müssten zurückgebaut und durch nichtbrennbares Material ausgestattet werden.
- Im Fluchtweg Richtung Haupteingang befindet sich im notwendigen Flur ein Elektroverteilerschrank, der lediglich durch einfache Holzplatten vom Flur abgetrennt ist. Dies stellt u.a. eine erhebliche Brandlast im Rettungsweg dar. Der Raum wäre komplett umzubauen.
- Sämtliche Leitungswege / Durchdringungen entsprechen nicht dem Brandschutz und müssen geschottet werden.

#### d.) Bauphysik / Deckenkonstruktion

- Die Deckenverkleidung in der Halle weist große Mängel auf. Etliche Deckenpaneele sind gebrochen, die darunterliegende Mineralwolle kommt zum Vorschein, Haltestreben der Paneele drohen herunterzufallen. Eine Absicherung durch ein Netz unterhalb der Decke wurde geprüft, stellte sich aber als unzureichend dar, da dies zwar die Paneele selbst abfangen könnte, die Tragestäbe, kleine Bruchteile der Paneele wie auch die Mineralwolle jedoch trotzdem, mit möglichen Folgen von Verletzungen von Nutzern von der Halle fallen könnten.
- Bauphysikalische Untersuchung des Daches hat gezeigt, dass sich im Dachaufbau (Metалldach, Alu kaschierte Mineralwollbahnen, Akustikdecke aus gepresster Mineralfaser) Kondenswasser bildet und nicht verdunsten kann. Eine Ertüchtigung im Bestand ist aufgrund der Statik und dem mangelhaften Brandschutz nicht möglich.  
Alternativ wurde geprüft, ob die Akustikdecke und die darüber liegenden Mineralwollbahnen ersatzlos entfallen können. Hier wurde von Seiten des Bauphysikers abgeraten, zwar hätte man das Problem mit eventuell herabfallenden Platten und Unterkonstruktion nicht mehr, aber Schwitzwasser würde direkt von der Decke auf die Besucher heruntertropfen, die Akustik und die Energiebilanz würden sich weiter verschlechtern.
- Eine Fassadendämmung ist nicht vorhanden (siehe e.) *Energetische Betrachtung*)

#### e.) Haustechnische Anlagen

- Elektro / Beleuchtung  
Der Hausanschluss, Elektroverteiler und die Verkabelung entsprechen nicht den geltenden Vorschriften und müssen erneuert werden.

Die Beleuchtung in der Halle erfolgt über Leuchtstofflampen. Die Befestigung dieser Leuchten ist stark in die Jahre gekommen und die Aufhängung nicht mehr sicher. Eine komplette Überarbeitung wäre notwendig.

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist lediglich in den Rettungswegkennzeichen vorhanden, was absolut nicht ausreichend ist.

- Lüftung  
Inwieweit die geforderte Außenluftfrate von mindestens 20 m<sup>3</sup> je Person gem. § 29 VStättVO a.F. durch das Öffnen der Fenster (mittels Leiter) oder Türen gewährleistet werden kann, ist fraglich. Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Rauchabführung  
§ 30 VStättVO a.F. schreibt eine Rauchabzugsöffnung von mindestens 2,5 m<sup>2</sup> für je 250 m<sup>2</sup> ihrer Grundfläche vor. Zudem muss der Rauchabzug von einer sicheren Stelle im Erdgeschoss aus bedient werden können. Die in der Halle vorhandenen Fenster lassen sich lediglich unter Zuhilfenahme einer Leiter öffnen. Daher können diese nicht als Rauchabzug eingesetzt werden. Weitere Rauchabzugsöffnungen sind nicht vorhanden. Hier wäre der komplette Umbau der Fenster notwendig, alternativ ein Einbau eines anderen Rauchabzugs.
- Energetische Betrachtung  
Die Elsenzhalle müsste, um energetisch in einen guten Zustand versetzt werden zu können, einer Grundsanierung erfolgen. Weder die Wände, Türen, Fenster, noch das Dach entspricht heutigen energetischen Ansprüchen. Entsprechend ist der Heizungsaufwand in den kühleren Jahreszeiten hoch.

#### f.) Sonstiges/Allgemeines

- Notwendige Flure und Rettungswege, Notausgänge  
Die Anzahl und Breite der vorhandenen Rettungswege und Notausgänge sind ausreichend bemessen.  
Jedoch entsprechend die Türen der Notausgänge nicht den Vorschriften. Die beiden großen Tore der Halle im Norden und Süden lassen sich im Fluchtfall nicht mit einem einzigen Griff leicht in voller Breite öffnen. Eine Umrüstung der großen Tore wäre notwendig. Eine Kompensation durch das stetige Offenhalten der Fluchtwege während einer Veranstaltung mit Bereitstellung einer Brandsicherheitswache wäre zwar grundsätzlich möglich, aus Kosten- und energetischen Gründen jedoch höchst zweifelhaft. Zudem steht hier die Stadt Sinsheim als Betreiber in der vollen Verantwortung, dass diese Offenhaltung dann auch wie geplant erfolgt, sprich sie muss die korrekte Umsetzung sicherstellen.

Teilweise fehlen bei den Notausgängen die notwendige Kennzeichnung (Küche und Fluchttüre Halle Ost), die Beleuchtung am Haupteingang wird derzeit über Kabelbinder fixiert.

Die Fluchttüre aus dem Aufenthaltsraum schlägt in die falsche Richtung auf und ist zudem nicht als solche umgebaut (Panikverschlag). Auch diese müsste umgebaut werden.

In der Stellungnahme des Büro Trias wird unter anderem auf Grund der aufgeführten Situation eine Reduzierung der höchstzulässigen Besucherzahl auf 800 Personen, sowie die grundsätzliche Vorhaltung einer Brandsicherheitswache als erforderlich angesehen.

- **Küche/Personalräumlichkeiten**  
In der Halle sind keinerlei Personalräume vorhanden. Insbesondere die Toilette mit fließend Heiß- und Kaltwasser für Personal ist nur in der Behindertentoilette vorhanden. Bei Veranstaltungen wird diese jedoch von den Besuchern genutzt.

Die Küchen, sowohl an der Halle angrenzend wie auch neben dem Aufenthaltsraum sind in einem desolaten Zustand. Aus lebensmittelhygienischer Sicht gesehen ist eine Vielzahl der Einrichtungsgegenstände nicht mehr zulässig. Auch die Gewährleistung der geeigneten Übergabe und Übernahme an die Veranstalter im Hinblick darauf müsste neu geregelt werden. Küchengeräte sind nicht vorhanden, so dass die Küche für Bewirtungen von den Veranstaltern selbst eingerichtet wird. Dies wiederum bedarf u.a. der Sicherstellung eines E-Checks der eingebrachten Geräte.

- **Schallimmissionen**  
Im Jahr 2006 wurde, auf Grund häufiger Anfragen aus der Nachbarschaft, eine Schallimmissionsmessung bei einer Schulparty durchgeführt. Die Messergebnisse belegten eine Überschreitung der Immissionswerte sowie des zulässigen Maximalpegels während der Nacht um 13 dB. Daraufhin wurde im selben Jahr vom Kernstadtausschuss beschlossen, die Halle für Veranstaltungen dieser Art mit besonders leistungsfähigen Musikanlagen zukünftig nicht mehr zur Verfügung zu stellen.
- **Genehmigte Vermietungen 2020 ff.**  
Einige Veranstalter planen mit großem Vorlauf Ihre Veranstaltungen. Bedingt dessen sind bereits folgende Genehmigungen für die Nutzung der Elsenzhalle erfolgt, für die nun (sofern eine Durchführung nach der aktuellen Lage überhaupt möglich wäre) entsprechende Alternativen angeboten werden müssten, ggf. Schadensersatzansprüche entstehen könnten. Konkrete Gespräche mit den Veranstaltern wird die Verwaltung während der nächsten Monate führen.

## **5. Fazit**

Die Stadtverwaltung Sinsheim als Betreiber der Halle sieht unter den gegebenen und durch diverse Gutachten dokumentierten Mängeln die weitere Vergabe der Elsenzhalle als Risiko für Veranstalter und Besucher von Veranstaltungen an. Durch ihre Position als Betreiber und somit auch haftbar für die bauliche Sicherheit der Versammlungsstätte kann die Verwaltung, allen voran in Vertretung durch den Oberbürgermeister, der weiteren Nutzung der Halle nicht mehr zustimmen. Eine sofortige Sperrung ist somit unumgänglich und nicht zu vermeiden.

## 6. Ausblick

Über die weiteren Schritte nach Sperrung der Halle ist in den Gremien zu entscheiden. Hier wäre zunächst ein Auftrag an die Verwaltung notwendig, welche Variante gewünscht wäre, um entsprechende Vorschläge und Kosten zu ermitteln.

Zur Debatte stehen unter anderem der ersatzlose Abbruch, der Abbruch und Neubau als Mehrzweckhalle ähnlich wie bisher oder auch der Abbruch und Neubau als Sport- und Veranstaltungshalle.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Tobias Schutz  
Dezernatsleitung

Anlagen:

1. Bilderdokumentation
2. Schallimmissionsmessung 2006
3. Bericht zur Veranstaltungshalle im Rahmen des Sicherheitskonzeptes - dvb 2018
4. Stellungnahme zu brandschutztechnischen Anforderungen – Trias 2019
5. Kurzbericht – Bauphysik 2020