DAV Sektion Münster

Expedition Monte Gaso

Feinkonzept
Sektionszentrum im Gasometer

Version: *1.0 - Entwurf in Arbeit/Abstimmung*

Datum: *11.08.2016*

Entwurf

Deutscher Alpenverein
Sektion Münster/Westfalen

Inhaltsverzeichnis

1 ÜBER DIESES DOKUMENT ... 3

2 EINLEITUNG ... 5

2.1 UNSERE VISION ... 5

2.2 UNSER VORGEHEN - "MONTE GASO" IM EXPEDITIONSSTIL ... 5

3 ERKUNDUNGSPHASE SOMMER 2016 ... 8

3.1 PLAN GEMÄß GROBKONZEPT ... 8

3.2 DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHMEN ... 9

3.2.1 Gutachten Gasometer ... 9

3.2.2 Verkehrsicherung - Zaunkontrollen - Geländebetretungen ... 12

3.2.3 Sanierung Haus ... 14

3.2.4 Trockenlegung Gasometer ... 15

3.2.5 Freiluftkletterwand im Inneren des Gasometers ... 16

3.2.6 Evaluierung Spendenbereitschaft ... 16

3.2.7 Sponsorkonzept ... 16

3.2.8 Kleine Baustellen, große Pläne ... 16

3.2.9 Sommerfest am 03.09.2016 ... 16

3.3 ERSTER EINDRUCK GASOMETER-GELÄNDE ... 17

4 SEKTIONSZENTRUM UND FREILUFTKLETTERN ... 18

4.1 ERSTE PHASE - JAHR 2017 ... 18

4.1.1 Heim Übersicht ... 19

4.1.2 Wand Übersicht ... 23

4.1.3 Land Übersicht ... 26

4.1.4 UseCases Erste Phase ... 28

4.1.5 Erste Phase - Prognose Einnahmen ... 31

4.2 WEITERE PHASEN - HEIM, LAND, WAND ... 32

5 PHASE - KLETTERHALLE ... 33

5.1 VISUALISIERUNG HALLE IM GASOMETER ... 34

5.2 VISUALISIERUNG HALLE NEBEN GASOMETER ... 35

5.3 VERGLEICH INNEN UND AUSSEN ... 36

5.4 DAV KLETTERHALLE AM GASOMETER ... 36

6 OFFENE PUNKTE / KLÄRUNGSBEDARF BIS ZUR MITGLIEDERVERSAMMLUNG ... 38

7 VERSIONSFÜHRUNG ... 42

1 Über dieses Dokument

Dieses Dokument richtet sich an Entscheidungsträger der Stadtwerke und Stadt, die über die Frage zu entscheiden haben, ob und wie die Sektion Münster des Deutschen Alpenvereins das Gelände des Gasometers nutzen darf. Ferner richtet es sich an interessierte Vereinsmitglieder. Entscheidungsträger und Vereinsmitglieder sollen einen guten Eindruck davon erhalten, was die Sektion Münster beabsichtigt und wie das Projekt angegangen wird.
In das Feinkonzept fließen die Erkenntnisse der vereinbarten Sondierungsphase im Sommer 2016 ein und es detailliert das Grobkonzept, welches am 15.01.2016 Vertretern der Stadt und Stadtwerke in einem Sondierungsgespräch vorgestellt und auf unserer Homepage veröffentlicht wurde.
http://www.dav-muenster.de/dav/Vorstand_Informiert/User_Uploads/Datei1_5598_20151218_Grobkonzept_Sektionszentrum_Gasometer.pdf

Das Feinkonzept dient vor allem dazu, gemeinsam mit der Stadt und den Stadtwerken zu einem langfristigen Nutzungsvertrag zwischen DAV Sektion Münster und den Stadtwerken zu kommen. Stadt und Stadtwerke sind wie der Alpenverein Stakeholder des Projektes.

Zunächst wird im Kapitel Einleitung noch einmal unsere schon im Grobkonzept genannte Vision formuliert, welche Grundlage für alle Projektentscheidungen sein wird. Diese Vision wird ergänzt um Aspekte der Bedeutung des Gasometers für die Stadt. Unser prinzipielles Vorgehen wird erläutert und mit der Durchführung einer Expedition auf einen noch unbestiegenen Berg "Monte Gaso" verglichen.

Im Kapitel Erkundungsphase Sommer 2016 werden Plan und Durchführung der Aktivitäten beschrieben und bewertet sowie ein erster Eindruck des Gasometer-Geländes geschildert.

In mehreren Phasen werden wir den Aufbau des Sektionszentrums vorantreiben. Die erste Phase umfasst den Zeitraum für das Jahr 2017. Es wird detailliert im Kapitel Sektionszentrum und Freiluftklettern beschrieben, was wir in diesem Jahr und den folgenden Phasen entwickeln und erreichen möchten. Wir beschreiben den jeweiligen Entwicklungsumfang auf dem Gasometer-Gelände per Anwendungsfälle (UseCase). Ein Anwendungsfall visualisiert: "Wer nutzt was in welcher Form und wie intensiv?" Abgrenzung: In diesem Dokument geht es dabei nicht um maßstabgerechte Planung, sehr wohl aber um gute und detaillierte Visualisierung unserer Vorstellungen.
Pro Etappe wird der Kostenrahmen veranschlagt und die Grob-Finanzierung geplant.

Im Kapitel Kletterhalle wird die letzte Phase unserer Expedition "Monte Gaso" beschrieben, Bau und Betrieb einer DAV-Kletterhalle auf dem Gasometer-Gelände. Aktuell können wir uns vorstellen, eine Halle sowohl im Inneren des Gasometers als auch neben dem Gasometer zu errichten. Für eine diesbezügliche Entscheidung ist neben der Kostenfrage auch eine Einschätzung der Stadt/Stadtwerke von Nöten. Auch für eine Kletterhalle beschreiben wir die Nutzung, wie wir sie uns vorstellen, insbesondere gehen wir darauf ein, was die Besonderheiten einer vom DAV geführten Halle sind.
An dieser Stelle machen wir nur sehr grobe Angaben zu Kosten und Wirtschaftlichkeit einer Kletterhalle, die sich auf allgemeine Erfahrungen des DAV stützen. Für eine detaillierte Planung einer Halle sind neben der Beauftragung eines/mehrerer Architekten, der Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse sowie ein Betriebs-und Finanzkonzept zu erstellen. Dies ist zu dem jetzigen Zeitpunkt weder leistbar noch für die Entscheidung relevant, ob ein langfristiger Nutzungsvertrag abgeschlossen werden soll. (Auch ohne dass wir kurzfristig eine Kletterhalle anstreben, sollten alle Beteiligten für die Expedition "Monte Gaso" sein.)

Hingegen sind die im Kapitel Offene Punkte aufgeführten Punkte aus Sicht des DAV entscheidungsrelevant für ein Weitergehen und vor der Mitgliederversammlung zu klären.

2 Einleitung

2.1 Unsere Vision

Orginalversion "Sektionszentrum" aus Grobkonzept

Wir wollen gut erreichbar in Münster ein Sektionszentrum schaffen, das eine attraktive Geschäftsstelle enthält, vor allem auch einen Raum für Sport und Geselligkeit. Es soll Trainings- und Ausbildungsmöglichkeiten für alle Vereinsmitglieder bieten und ein beliebter Treffpunkt für Alt und Jung sein mit attraktiven Sport- und Klettermöglichkeiten.

Ergänzung um Aspekt Gasometer

Das Sektionszentrum am stillgelegten und denkmalgeschützten Erdgasspeicher der Stadtwerke Münster soll eine Bereicherung für die Stadt Münster sein - nicht nur für die Mitglieder des Alpenvereins .

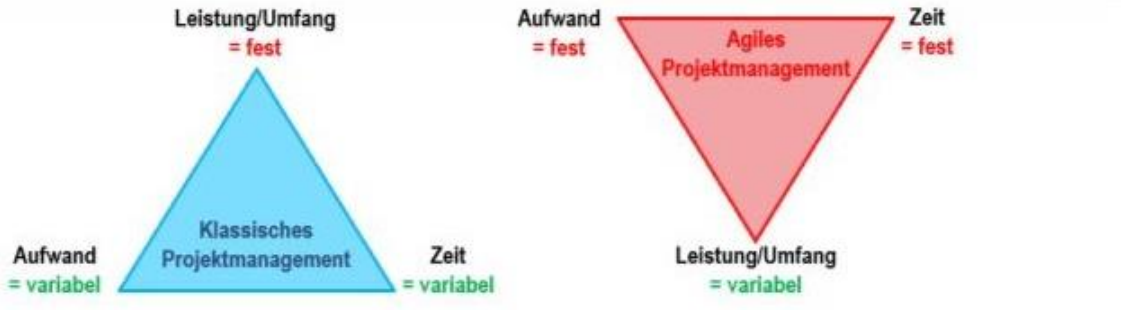
2.2 Unser Vorgehen - "Monte Gaso" im Expeditionsstil

Der Versuch, die kommerziell betriebene Kletterhalle HighHill zu erwerben und zu unserem Sektionszentrum umzugestalten, scheiterte vor allem an folgenden Gründen:

- Mit Umsetzung des Projektes Sektionszentrum HighHill wäre unsere Vision in Gänze umgesetzt, aber sie war nicht in Etappen zu erreichen. Die notwendige Investitionssumme von ca. 2,2 Mio € konnte der Verein nicht auf einmal darstellen.
- Die Risikoeinschätzung fußte auf vielen Annahmen und unsicherem Wissen (Annahmen zu notwendigen Mitgliederdarlehen, Annahmen zu Fördersummen und Sponsoren, künftige Markteinschätzung und Konkurrenzsituation) und das Risiko war uns daher zu groß.

Die Entwicklung des Sektionszentrums auf dem Gelände des Gasometers gehen wir daher grundsätzlich anders an. Die Umsetzung unserer Vision erfolgt wie bei einem *agilen* Entwicklungsprojekt in mehreren Phasen mit jeweils festgelegtem Aufwand und variablem Umfang. Nach jeder Phase wird ein Teil unserer Vision umgesetzt sein, der für sich schon ein Erfolg darstellt. Nach jeder Phase wird es möglich sein zu entscheiden, zunächst stehen zu bleiben oder weiterzugehen und dabei einen vorher nicht planbaren Schwerpunkt zu setzten. Dabei betrachten wir drei Betätigungsfelder, wo wir bei einem jeweiligen Weitergehen Schwerpunkte setzen wollen und können, je nach dann aktueller Nachfrage-, Konkurrenz- und Finanzsituation:

1. "Heim": Investitionen im Technikgebäude
2. "Land": Investitionen auf dem umliegenden Gelände
3. "Wand": Investitionen in Möglichkeiten für Klettersport (Bouldern, Freiluft-Seilklettern im Gasometer sowie in einer Kletterhalle)



Beispiel: Wir streben nicht an, schon in der ersten Phase das anvisierte Matratzenlager im Dachboden des Funktionsgebäudes mit den dann notwendigen Duschen umzusetzen, sondern etablieren zunächst Geschäftsstelle, Küche etc. mit überschaubaren Aufwand und ermöglichen Kletter-Ausbildung im Gasometer. Ob wir in einer Folgephase den Schwerpunkt auf den Ausbau der Klettermöglichkeiten, des Vereinsheims oder etwa dem Bau eines Mountainbike-Parcours setzten, lassen wir aktuell bewusst offen.

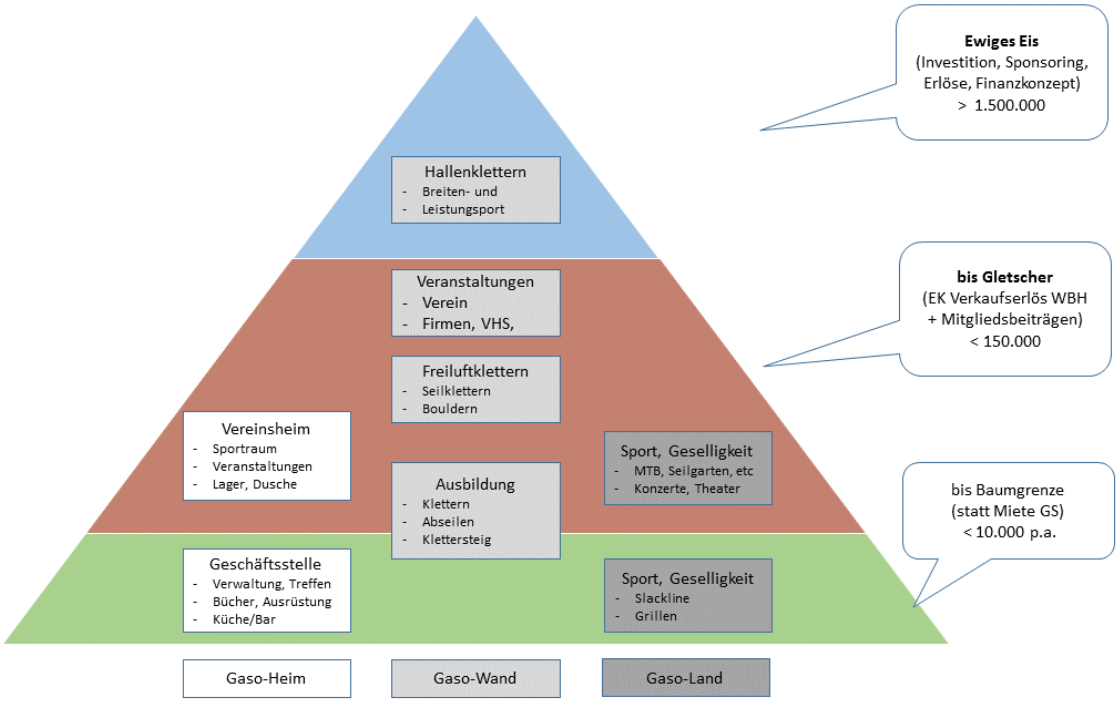
Insbesondere ermöglicht uns dieses Vorgehen am Gasometer, aktuell und in den nächsten Jahren nicht in eine Konkurrenzsituation mit den beiden bestehenden Kletterhallen HighHill und Bigwall sowie der nahe gelegenen Boulderhalle Monolith zu treten, sondern das bestehende Angebot an Klettersport um ein Angebot an Freiluftsport zu ergänzen. Wir können auf dem Gasometer-Gelände unseren Kernaufgaben nachkommen, uns in Münster als Sektion etablieren und auf künftige Marktsituationen reagieren, über die wir jetzt nur spekulieren können.

In der Erkundungsphase haben wir auch Varianten zum Sektionszentrum auf dem Gasometer-Gelände betrachtet. Ob Neubau, Kauf oder Pacht einer Kletterhalle mit Gestaltung eines Sektionszentrums, bei diesen Alternativen setzen wir uns sofort dem

Zwang aus, direkt beträchtliche Erlöse zur Finanzierung zu erzielen und in Konkurrenz zu den bestehenden Angeboten zu treten. Wir halten daher das sukzessive Vorgehen am Gasometer für ideal.

Nicht nur für Marketingaktivitäten und Sponsorensuche vergleichen wir es mit dem Expeditionsstil auf einen unbestiegenen Gipfel, den wir "Monte Gaso" nennen. Das Vorgehensmodell "Heli-Ski" (wir zahlen viel und kommen von oben) ist nicht unseres - wir gehen den Berg aus eigener Kraft und von unten an.

Unser "Monte Gaso"



In mehreren Vorstößen in die Höhen wollen wir letztendlich den Berg besteigen. Schon für den ersten Vorstoß werden wir einen Großteil unseres Eigenkapitals aus dem Verkauf der Westerbecker Hütte einsetzen. Diesen Vorstoß machen wir aus eigener Kraft, mit dem was wir jetzt haben - ohne eventuelle Zuschüsse, Sponsorengelder, Mitgliederdarlehen. Mit dem ersten Vorstoß werden wir schon viel erreicht haben:

- Heim: Attraktive Geschäftsstelle in attraktiver Lage
- Land: Außenbereich für Sport und Geselligkeit
- Wand: Freiluftklettern mit Ausbildungsmöglichkeiten und Nutzung des Gasometers als Attraktion - nicht nur für Vereinsmitglieder

Warum wollen wir auf den Monte Gaso?

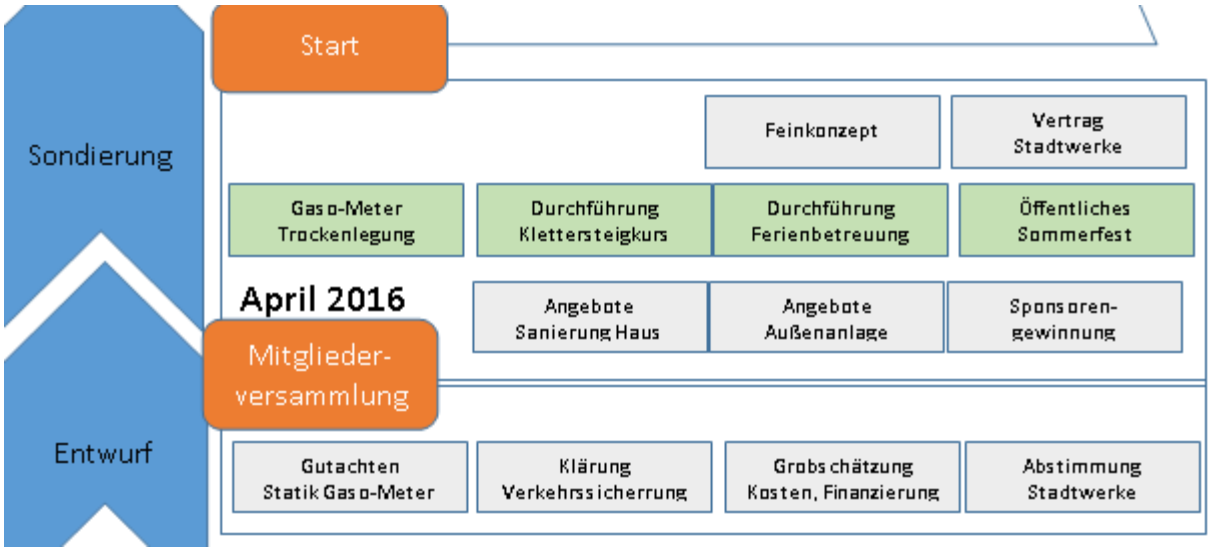
"Weil er da ist" .. *frei nach George Mallory, der auf die Frage, warum er den Mount Everest besteigen wolle, antwortet: "Because it is there."*

Entwurf

3 Erkundungsphase Sommer 2016

3.1 Plan gemäß Grobkonzept

Aufwand	12.000 € - Position 7210 im Haushaltsplan 2016 (Budget entspricht Kosten für Wirtschaftlichkeitsgutachten für das Projekt HighHill)
Zeit	15.05.2016 – 31.10.2016 Dauer des Nutzungsvertrages mit den Stadtwerken
Umfang	Qualifizierte Einschätzung, ob die Sektion Münster das Projekt "Sektionszentrum im Gasometer" stemmen kann und aus Sicht der Stadt/Stadtwerke soll ▪ Abschätzung der Gewinnung von Sponsoren ▪ "Versuchs-Ballone" für Aktionen zur Selbsteinschätzung von Vorstand, Helfer, Mitglieder ▪ Damit Detaillierung Kostenschätzung, Finanzplan Verabschiedung Vertrag über Nutzung des Gasometer



Angedachte Maßnahmen der Erkundungsphase laut Grobkonzept

Maßnahme / Aktivität
Angebote Sanierung Haus - Einholen von Angeboten (Handwerkern, Schrotthändler, etc.) - Abschätzung Eigenleistung durch Vereinsmitglieder
Gaso-Meter Trockenlegung - Planung und Durchführung: Begehbarmachung, Bekiesung - Planung der späteren Gestaltung (Sitzgruppen, Bepflanzung,..)
Angebote Außenanlage - Einholen von Angeboten von Kletterwandherstellern - Vergleich verschiedener Entwürfe, Angebote

Maßnahme / Aktivität
Sponsoren-Gewinnung - Sponsorkonzept erstellen - gezieltes Ansprechen von potentiellen Spendern von Geld oder Sachmitteln - Abschätzung der Leistung
Durchführung Klettersteigkurs - Bewerben, Öffentlichkeitsarbeit - Durchführen (an 1 -2 Terminen im Sommer) - Einschätzung Resonanz, Einnahmen
Durchführung Ferienbetreuung oder Aktionen mit Schule - Kontakt herstellen zu Schulen, Partnern - Durchführen Aktionen (Wandertag mit erlebnispädagogischen Elementen) oder mehrtägige Betreuungsaktion in den Ferien - Einschätzung Resonanz, Einnahmen
Öffentliches Sommerfest der Sektion Münster - Generierung finanzieller Mittel - Öffentlichkeitsarbeit, Bekannt machen des Vereinsangebotes - Abschätzung Engagement der Mitglieder
Erarbeitung Feinkonzept - Kostenanalyse - Prognose Erlöse - Finanzierung
Erarbeitung Vertrag mit Stadtwerken über Nutzung

3.2 Durchführung der Maßnahmen

3.2.1 Gutachten Gasometer

Thomas & Bökamp Ingenieurgesellschaft mbH führte eine einfache Sichtprüfung der Stahlkonstruktion des Gasometers durch, um Verkehrssicherheit im ebenerdigen Bereich zu gewährleisten. An zwei Terminen im Mai fand eine Begehung der Umläufe in 13, 26, 39 und 52 Meter Höhe durch Mitarbeiter von Thomas&Bökamp statt. Eine vergleichbare Untersuchung führte Thomas&Bökamp im Jahre 2012 für das Wolfgang Borchert Theater durch, um die Sicherheit der Gäste der Inszenierung Sommernachtstraum zu gewährleisten.

Thomas&Bökamp bot dem Alpenverein die einfache Sichtprüfung für 5.700 € an. Eine eingehende Überprüfung mit einer detaillierten Darstellung der erforderlichen Instandsetzungs- und Korrosionsschutzarbeiten zur langfristigen Nutzung des Gasometers wurde mit 31.500 € veranschlagt. Dieses angebotene Leistungspaket rief der Alpenverein nicht ab. Thomas&Bökamp teilten im Gespräch mit, dass noch das eine oder andere Jahr eine einfache Sichtprüfung in dieser Art ausreichend sein könnte, ohne dass schon Korrosionsschutzarbeiten durchgeführt werden. Sie wiesen aber nachdrücklich darauf hin, dass es eine Frage der Zeit sei, wann diese erforderlich seien, denn die Korrosionsschutzbeschichtung sei an einigen Stellen schon erheblich beschädigt. (siehe Bild Nr. 61 und 62 im Gutachten)

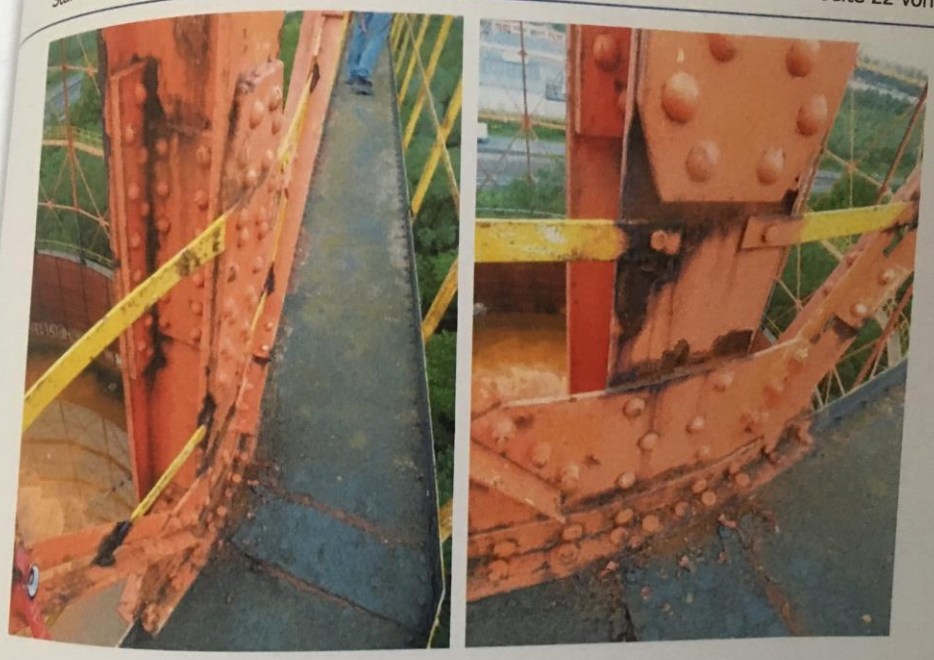


Bild Nr. 61 und 62: Korrosionsschutzbeschichtung der Stahlkonstruktion.
Korrosionsschutzbeschichtung ist bereits erheblich beeinträchtigt.

Thomas&Bökamp stellte fest, dass keine Gefährdung bestehe, sofern einige Kleinigkeiten durchgeführt werden (Entfernung Unrat, lose Kabel, etc.) und

- Traversen
- vertikale Rohre

entweder befestigt oder entfernt werden.

Bild Nr. 65: Geschraubte Traverse.

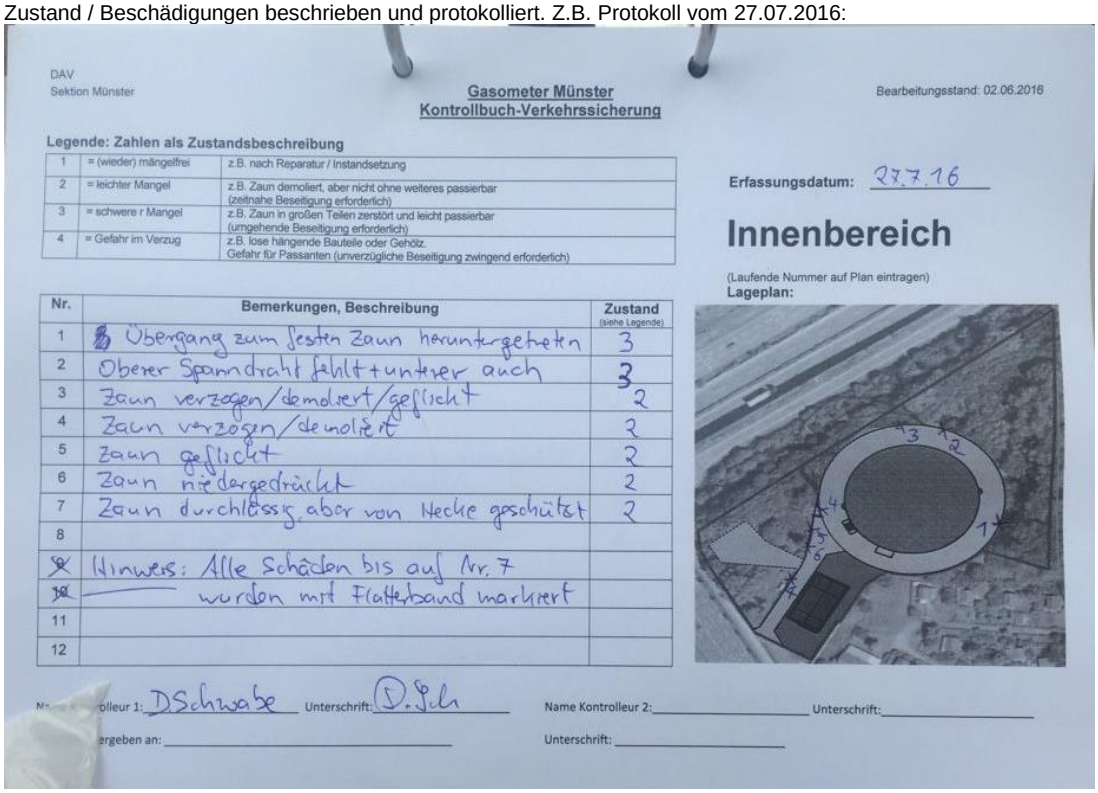
Im Rahmen der Erkundungsphase beschränkte sich der Alpenverein auf Absicherung/Befestigung, bei einer langfristigen Nutzung wird der Alpenverein jedoch Traversen und vertikale Rohre entfernen.

Der Alpenverein hat ferner Kontakt mit der Sektion Duisburg und dem Ingenieur-Büro Badura aufgenommen, welche den Landschaftspark Duisburg sowie einige Industriedenkmäler im Ruhrgebiet betreuen, um von deren Erfahrungen hinsichtlich Einschätzung von Aufwänden für Erhaltungsmaßnamen zu profitieren.
HINWEIS, Kontakt über Herrn Badura mit Herrn Daube, Vor-Ort-Termin am 23.08.16 vereinbart wegen Vorgehen und Einschätzung, Ing., betreuen Landschaftspark Duisburg.

Über Professor Vette (Stahlbau und Ingenieurbau) wird anvisiert, im Rahmen einer Bachelor-Arbeit ein Computermodell des Objektes Gasometer zu erfassen, um per Modell Belastungen (Windlast bei Werbeflächen, Kräfte bei Anbauten wie Klettersteigelementen, ..) simulieren und berechnen zu können.

3.2.2 Verkehrsicherung - Zaunkontrollen - Geländebetretungen

Der Alpenverein hat in der Erkundungsphase wöchentliche Zaunkontrollen (innerer und äußerer Ring) durchgeführt und den Zustand / Beschädigungen beschrieben und protokolliert. Z.B. Protokoll vom 27.07.2016:



DAV
Sektion Münster

Gasometer Münster
Kontrollbuch-Verkehrssicherung

Bearbeitungsstand: 02.06.2016

Legende: Zahlen als Zustandsbeschreibung

1	= (wieder) mängelfrei	z.B. nach Reparatur / Instandsetzung
2	= leichter Mangel	z.B. Zaun demoliert, aber nicht ohne weiteres passierbar (zeitnahe Beseitigung erforderlich)
3	= schwere r Mangel	z.B. Zaun in großen Teilen zerstört und leicht passierbar (umgehende Beseitigung erforderlich)
4	= Gefahr im Verzug	z.B. lose hängende Bauteile oder Gehölz. Gefahr für Passanten (unverzügliche Beseitigung zwingend erforderlich)

Erfassungsdatum: 27.7.16

Innenbereich

(Laufende Nummer auf Plan eintragen)
Lageplan:

Nr.	Bemerkungen, Beschreibung	Zustand (siehe Legende)
1	Übergang zum festen Zaun heruntergetreten	3
2	Oberer Spanndraht fehlt + unterer auch	3
3	Zaun verzogen/demoliert/geflickt	2
4	Zaun verzogen/demoliert	2
5	Zaun geflickt	2
6	Zaun niedergedrückt	2
7	Zaun durchlässig, aber von Hecke geschützt	2
8		
9	Hinweis: Alle Schäden bis auf Nr. 7	
10	wurden mit Flatterband markiert	
11		
12		

N… olleur 1: DSchwabe Unterschrift: D. Sch Name Kontrolleur 2: Unterschrift:
…ergeben an: Unterschrift:

Insgesamt festzustellen war, dass immer wieder Unbefugte auf das Gelände eindringen. Die Zäune stellen keine große Hürde / Abschreckung dar. Sie haben weitgehend nur den Effekt zu visualisieren, dass ein Betreten des Geländes verboten/nicht gewünscht ist, verhindern können sie es nicht. Häufig wurden dabei Beschädigungen des Zaunes mutwillig in Kauf genommen.

Auch der Innenbereich des Gasometers wurde nachweislich mehrfach von Unbefugten betreten. Dabei wurden die verriegelten Türflügel aus Metall mit Gewalt aufgedrückt. Zur besseren Sicherung wurden daher vom Alpenverein die Türen zusätzlich mit einer Kette vor dem Aufdrücken geschützt.

Die Stadtwerke Münster haben den Aufstieg auf den Gasometer für Unbefugte schwierig gestaltet, indem das erste Treppen-Element des Treppenaufganges entfernt wurde (bis zu einer Höhe von gut 3 m).

Dennoch wurde mehrfach der Gasometer bestiegen und Spuren hinterlassen (Fahnen aufgehängt, Flaschen auf den Umläufen zurück gelassen)

Bild Nr. 12: Ansicht von Süden, Fußpunkt Treppenturm

3.2.2.1 Konsequenzen für unser Nutzungskonzept

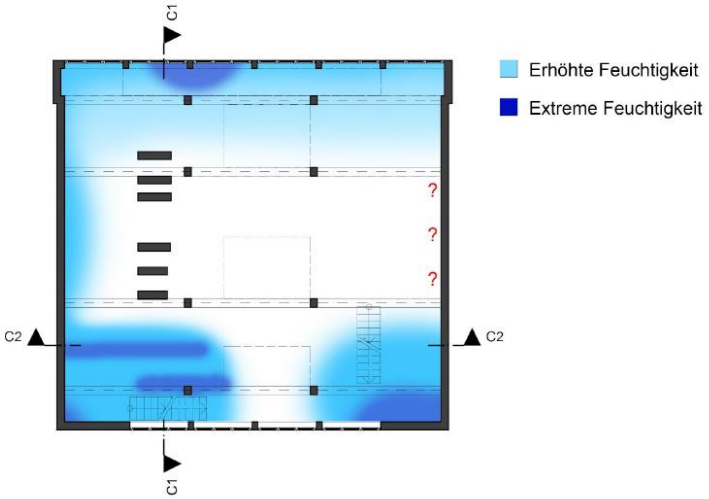
- Der Alpenverein sieht den Bereich bis zum Gasometer-Gelände (einschließlich natürlich des Geländes um die Geschäftsstelle im ehemaligen Technikgebäude) als Raum, der der Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Die Zäune sollen die Funktion als Grenzzaun haben, aber nicht dem Anspruch gerecht werden, ein Betreten unmöglich zu machen.
- Durch ein Entfernen auch des zweiten Treppenelements bis zur Höhe von knapp 7 m wird ein unbefugter Aufstieg ohne Leiter weitgehend ausgeschlossen. Ein Aufstieg für Feuerwehr etc. per Leiter wird wie bisher einfach von außen möglich sein.
- Passive Absicherung (Bewegungsmelder, Überwachungskamera) soll Unbefugte vor Aufstieg abschrecken. Regelmäßige „legale“ und klettersteigartig gesicherte Aufstiege auf den Gasometer für jeden Interessierten (auch Nichtvereinsmitglieder) sollen den Reiz eines „verbotenen“ Aufstieges schmälern.
- Regelmäßige Kontrollen auch der Umläufe des Gasometers soll durch Vereinsmitglieder durchgeführt werden (Verkehrssicherungspflicht oben)

3.2.3 Sanierung Haus

In Kooperation mit der Fachhochschule Münster, Fachbereich Bauingenieurwesen wurden von Prof. Dr. Ing. Fix Arbeiten vergeben, die uns neben Plänen und Grundrißaufnahmen viele Erkenntnisse brachten und in die Kostenschätzung eingehen. Als Beispiel seien zwei Folien zitiert aus einer Arbeit von Anna Herken und Magdalena Sieradzon, welche sich mit dem Kellerraum beschäftigten.

Bodenfeuchte:

Vermutete Ursache: Kondensfeuchte



Auswertung der Laborproben:

0,056	0,012
0,023	0,017

Salze	Salzgehalte in Masse-%		
Chloride (Cl^-)	< 0,2	0,2 bis 0,5	> 0,5
Nitrate (NO_3^-)	< 0,1	0,1 bis 0,3	> 0,3
Sulfate (SO_4^{2-})	< 0,5	0,5 bis 1,5	> 1,5
Bewertung	Belastung gering	Belastung mittel	Belastung hoch

Belastung **gering**

WTA
Merkblatt 2-9-04/D

Tabelle 7
Maßnahmen in Abhängigkeit vom Versalzungsgrad

Versalzungsgrad [1]	Maßnahmen	Schichtdicken in mm	Bemerkungen
gering	1. Spritzbewurf 2. Sanierputz-WTA	≤ 5 ≥ 20	Spritzbewurf in der Regel nicht deckend.
mittel bis hoch	1. Spritzbewurf 2. Sanierputz-WTA 3. Sanierputz-WTA	≤ 5 10 bis 20 10 bis 20	gegebenenfalls nach Herstellervorschrift voll deckend.
	1. Spritzbewurf 2. Porengrundputz-WTA 3. Sanierputz-WTA	≤ 5 ≥ 10 ≥ 15	Gesamtdicke der Schichten gemäß 8.2.2

Sanierungsempfehlung:
Spritzbewurf + Sanierputz

Auf Einholen von Angeboten zu Entfernung/Abtransport und ggf. Veräußerungsmöglichkeit der Rohre im Technikgebäude wurde in der Erkundungsphase verzichtet. Erstens gehen wir

davon aus, dass die Rohre, Turbinen bei einer Nutzung als Sektionszentrum weitgehend erhalten bleiben sollen. Und zweitens ist vor einer Frage nach Veräußerungsmöglichkeiten vertraglich mit dem Besitzer zu klären, wie mit den Rohren umgegangen werden soll, die entfernt werden müssen.

3.2.4 Trockenlegung Gasometer

Aufgrund des ca. 10 cm hohen Stahlringes am Rand, kann das Regenwasser nicht vollständig abfließen, sondern es bleibt ein Rest am Rande stehen.

Notwendige Voraussetzung für die Nutzung des Gasometers als Freiluftklettergelände ist eine weitgehende Trockenlegung des Gasometers. Es ist kein Problem, wenn temporär wie bisher nach Regenfällen am Rand ein wenig Wasser steht, aber es muss dann relativ zügig wieder abfließen, damit eine Aufenthaltsqualität im Gasometer realisierbar ist und der Kies zum Fallschutz vor den Kletterwänden nicht permanent nass bleibt.

- Aus statischen Gründen darf der Stahlring, der den Abfluß behindert, nicht geschwächt werden.
- Verfahren muss noch mit Umweltbehörde abgestimmt werden

TODO, 31.07.2017, Abstimmung mit Herrn Arndt und Frau Rehwinkel von Stadtwerken erfolgt, Beurteilung durch Herrn Reloe von Stadt Umweltamt steht aus. Termin am 17.08. um 10:00 mit Frau Steiner und Herrn Klose ist vereinbart. Herr Klose hat Tiefbauamt als Ansprechpartner genannt. Herr Kopietz nimmt am Termin teil.

3.2.5 Freiluftkletterwand im Inneren des Gasometers

Die Kletterwände sollen im Inneren des Gasometers gebaut werden, da nur dieser Raum genügend geschützt und überwacht werden kann. Über eine sehr einfache Tour soll klettersteigartig gesichert ein Aufstieg bis zum ersten Umlauf des Gasometers für Kurse und DAV-Angebote ermöglicht werden. Angebote mehrerer Firmen für eine Installation einer entsprechenden Wand liegen vor.

Von der Idee, schon in der Erkundungsphase eine Wand zu installieren, um einerseits Projekterfahrungen mit einem Wandhersteller zu machen, als auch das Interesse an unseren Angeboten einschätzen zu können, wurde Abstand genommen. (Insbesondere wegen der ungeklärten Entwässerungsfrage).

Auf eine Durchführung von Kursen/Angeboten musste zunächst verzichtet werden.

3.2.6 Evaluierung Spendenbereitschaft

Mit der MS Alpin wurde ein Aufruf zur Spende für das Projekt Gasometer an alle Mitglieder verschickt.

Ergebnis, Stand 31.07.2017: neben vielen Sachspenden: ca 5.000 €

3.2.7 Sponsorkonzept

Die Entwicklung eines Sponsorkonzeptes wurde zunächst zurückgestellt bis die grundsätzlichen Rahmenbedingungen mit Stadt/Stadtwerke geklärt sind.

3.2.8 Kleine Baustellen, große Pläne

Neben der Konzeptentwicklung wurden in der Erkundungsphase kleine Projekte durchgeführt, um Netzwerke unter den Mitgliedern zu entwickeln, um zum Gasometer-Gelände eine Verbindung aufzubauen und gemeinsam etwas Richtung Sommerfest und Monte Gaso zu schaffen:

- JDAV dreht Film über aktuelle und künftige Nutzung des Gasometers
  Link YouTube / Homepage???
- Möbelbau aus Paletten
- Reinigung des Technikgebäudes und Grundpflege der Anlage

3.2.9 Sommerfest am 03.09.2016

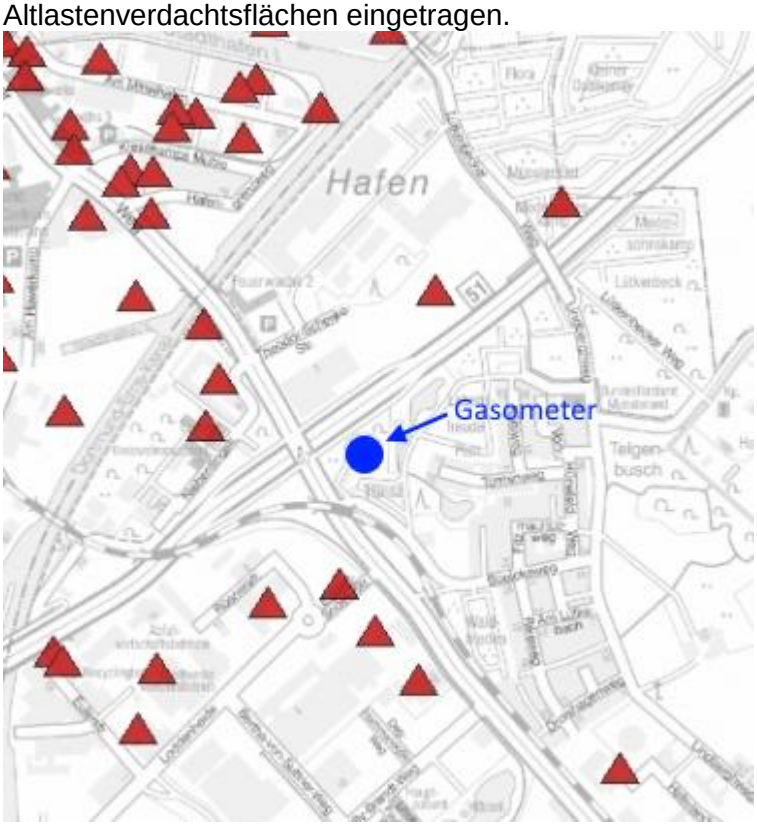
Ein Sommerfest mit den Zielen

- Generierung finanzieller Mittel
- Öffentlichkeitsarbeit, Bekannt machen des Vereinsangebotes
- Abschätzung Engagement der Mitglieder

wird durchgeführt.

3.3 Erster Eindruck Gasometer-Gelände

- Gasometer und Gelände sind sehr attraktiv und höchst inspirierend.
- Die regelmäßigen, unbefugten Betretungen des Geländes auch mit Beschädigungen beunruhigen. 3.2.2.1 Nutzungskonzept trägt dem Rechnung.
- Im Umweltkataster der Stadt sind am Gasometer keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen eingetragen.



Dennoch sind Entwässerung und Bodenqualität laut Herrn Reloe zu klären. (Dies führt nicht nur bei den Mitgliedern zu Verunsicherung)

- Die Größe des Gasometers beeindruckt. Angebote, welche die Umläufe und Treppe des Objektes nutzen, werden als sehr attraktiv eingeschätzt. Aber die Frage der Erhaltungskosten und die schwierige Einschätzbarkeit der Größenordnung und die ungeklärte Frage, wer diese zu zahlen hat, verunsichern sehr.

4 Sektionszentrum und Freiluftklettern

4.1 Erste Phase - Jahr 2017

Aufwand	150.000 €
Zeit	Bis Ende 2017
Umfang	Heim: 50.000 € - Büroraum für Geschäftsstellenbetrieb in EG-Halle - Küche für Mitglieder, Geschäftsstelle, Besucher - Versammlungsraum für Besprechungen und Schulungen - Demo-Wand, Boulderecke in EG - Schautafeln, Kulturstätte für Gasometer-Geschichte in Geschäftsstelle - Lagerschränke für Leihausrüstung im EG - Erweitertes Lager im Keller (Werkzeuge, etc.) Wand: 95.000 € - Kletterwand mit ca. 20 Routen für Ausbildung, Breitensport und Sportklettergruppe (z. B. Routenbau) - Aufstieg zum 1. Umlauf Gasometer als Klettersteig Land: 5.000 € - Grillplatz, Slackline - Aufenthaltsqualität im Gasometer-Innenbereich

Der Schwerpunkt des ersten Vorstoßes wird im Betätigungsfeld Wand liegen, um Sport- und Ausbildungsmöglichkeiten zu schaffen und gleichzeitig dem Umzug der Geschäftstelle dienen.

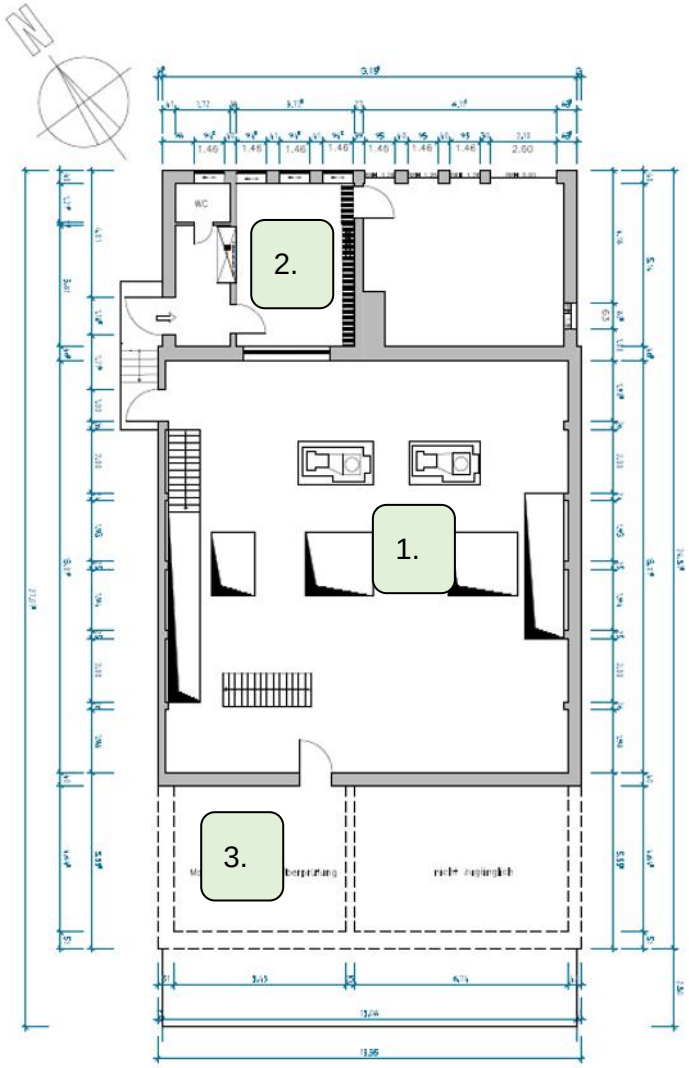
Der Deckel für Investitionen (aus dem Eigenkapital der Sektion) liegt für 2017 insgesamt bei 150.000 €.

Die Kostenschätzungen für die Investitionen im Gasometer (Wand) sind recht genau zu beziffern. Die Kosten für die Sektion im Heim hängen vor allem von der Gestaltung des Pachtvertrages mit den Stadtwerken ab. Beispiel: Wer übernimmt die einmaligen Anschlußkosten für Heizung, Wasser? Wer ist Versicherungsnehmer und Beitragszahler der notwendigen Gebäudeversicherung?

Die Sektion strebt einen Pachtvertrag an mit einer sehr geringen Pacht (wie bei dem Nutzungsvertrag in der Erkundungsphase) und geht dafür davon aus, bei Renovierung, Wartung etc. mehr in die Pflicht genommen zu werden. Ebenso ist zu klären, wie eventuelle Veräußerungen von Rohren gehandhabt werden sollen, falls zulässig.

Eine Anpassung der Pacht abhängig von der Erlössituation hält die Sektion für denkbar, z.B. wenn die Situation durch Betrieb einer Kletterhalle auf dem Gelände eine andere ist.

4.1.1 Heim Übersicht



Modul:	Projekt P2 Bausanierung Prof. Dr.-Ing. Wilhelm Fix	Bauteil:	Erdgeschoss		Entwurf: Adrian Bogie Sebastian Kroll Sebastian Rudolf
Objekt:	Industriedenkmal Gasometer Regler- und Transformatorenstation	Maßstab: 1:100	Blatt Nr.: 002	Datum: 21.06.2016	Objektadresse: Boelckeweg 3 48155 Münster (Gremmendorf)

1.) Raum für Büro und Multifunktionsbereich
2.) Küche
3.) Bücherecke

	Allgemeine Maßnahmen	Prio	Kosten
	Bauleitung/Architektenleistung	Muss	15.000 z.T. Eigenleistung
	Neue Heizungsanlage	Muss	15.000
	Gasanschluss	Muss	
	Winterfester Wasseranschluss, Abwasser	Muss	
	Elektroleitungen	Muss	
	Fenster je nach Raumnutzung, Gitter	Muss	
	Sanierung, Abdichtung (Keller, Fenster, Regenwasserabführung)	Muss	
	Erfüllung Brandschutzvorgaben (Feuerlöscher, Brandschutzplan etc.)	Muss	
	Gebäudesicherung (Konzept, Bewegungsmelder, Alarmanlage etc.)	Muss	
	Gebäudeversicherung	Muss	
	Büro		
	Telefon-, Internetanschluß	Muss	
	Malerarbeiten	Muss	
	Schreibtisch, Sitzgelegenheiten	Muss	
	Schrank für Lagerung Verleihausrüstung	Muss	
	Umzug	Muss	
	Großer Multifunktionsbereich		
	Entfernen des 2. Kellerzuganges	Kann	
	Bau eines innenliegenden Raumes (Glas), Abtrennung Bürobereich	Kann	
	Verlagern der großen Rohrteile ab 23cm Höhe aus dem Hauptraum ins Außengelände, Errichtung einer Empore für Sitzfläche, Erhalt des großen Armaturenschrankes ohne die größtenteils zerstörten Gerätschaften	Kann	
	Demo-, Boulderwand	Kann	
	Schautafeln Funktionsweise Gasometer	Kann	
	Küche		
	Renovierung	Muss	

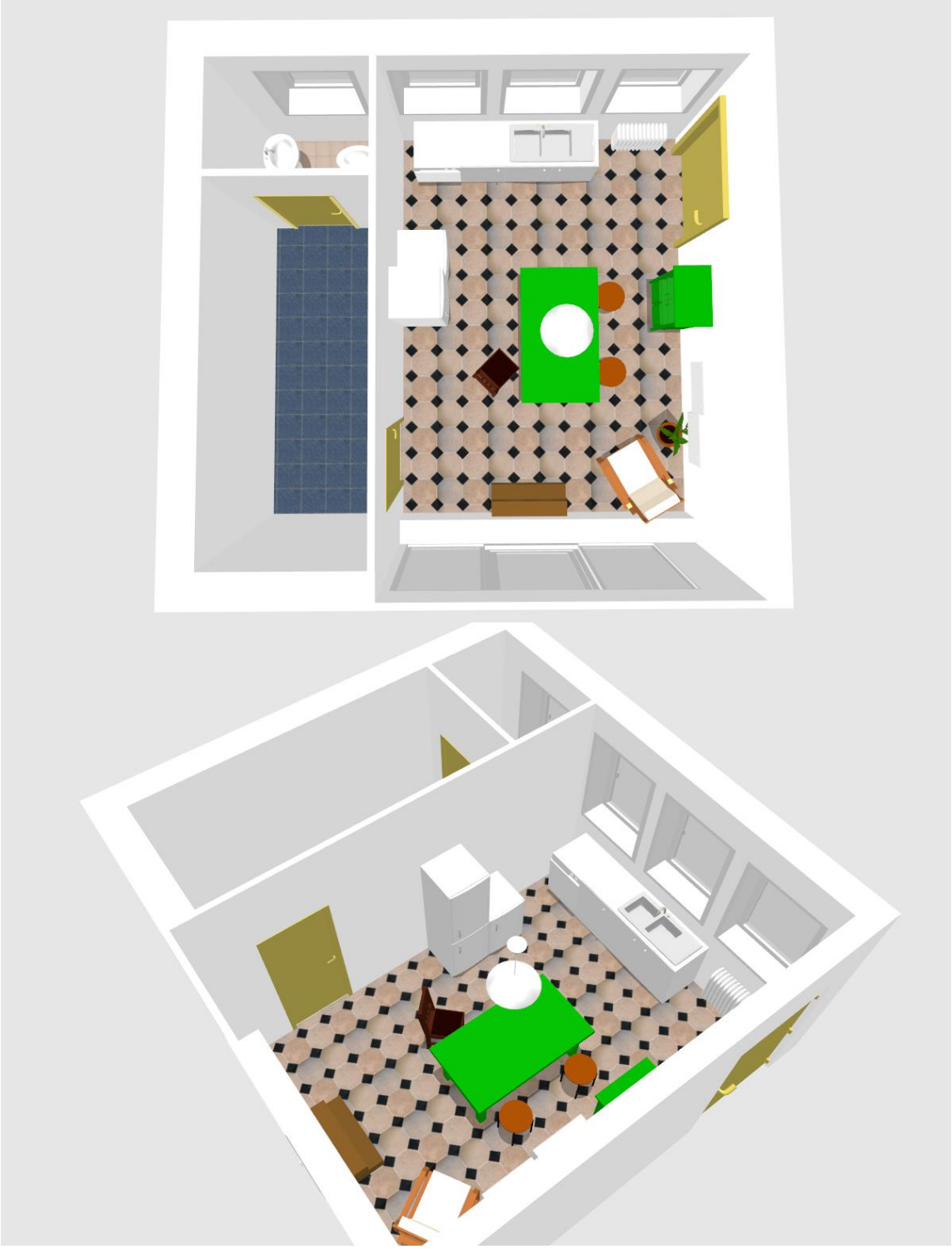
Wie aus dem „DAV Konzeptpapier Gasoheim“ von Daniel Schwabe hervorgeht, gibt es eine Vielzahl an Ideen und Varianten, wie die Umsetzung unserer Ziele im Funktionsgebäude erfolgen kann. Dieses Dokument erwähnt die wichtigsten Ideen, diskutiert aber nicht detailliert die einzelnen Vor- und Nachteile.

Sehr wohl ist für die Expedition Monte Gaso festzuhalten, dass wir uns sicher sind, die Grundfunktionen mit dem eingesetzten Kapital und dem Einsatz unserer Mitglieder abbilden zu können. Oftmals gibt es Gestaltungsspielraum für eine günstigere Variante, so dass

reagiert werden kann und Budgetsicherheit durch „Abspecken“ bei den Anforderungen oder Verlagern in die Zukunft gewährleistet werden kann.

4.1.1.1 Heim Visualisierung einiger Ideen

Küche

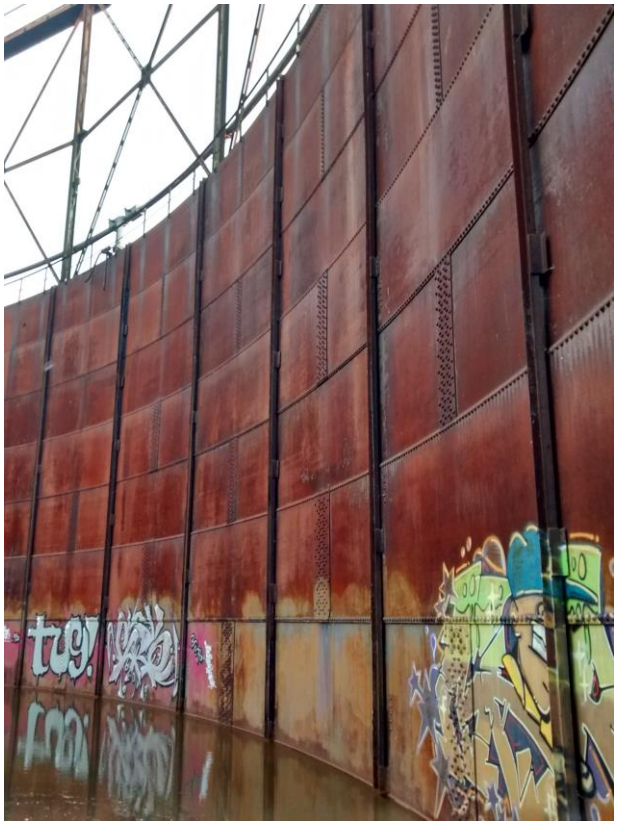


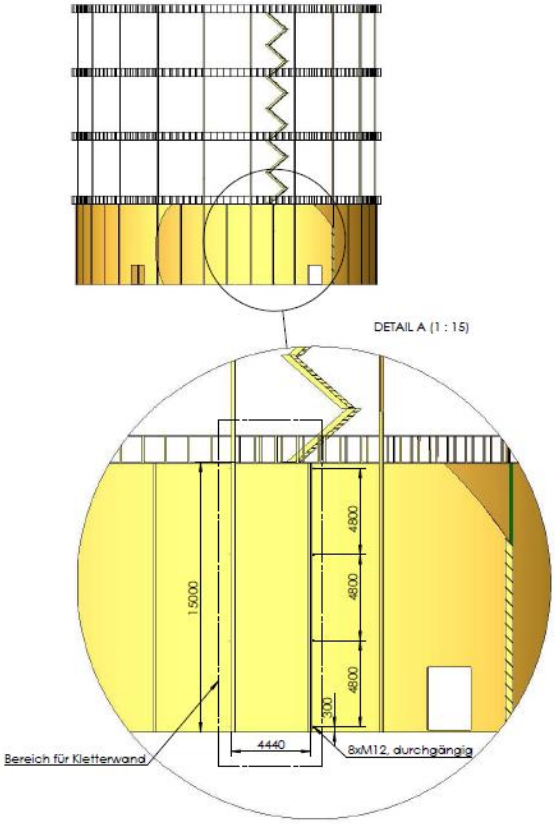
Multifunktionsbereich - Entfernen Kellerzugangs (für Schreibtisch/Büro)

Multifunktionsbereich - Verlagern der großen Rohrteile ab 23cm Höhe, dort Empore

Abtransport der Rohre und Aufbau im Außenbereich (oder Veräußerung)

4.1.2 Wand Übersicht





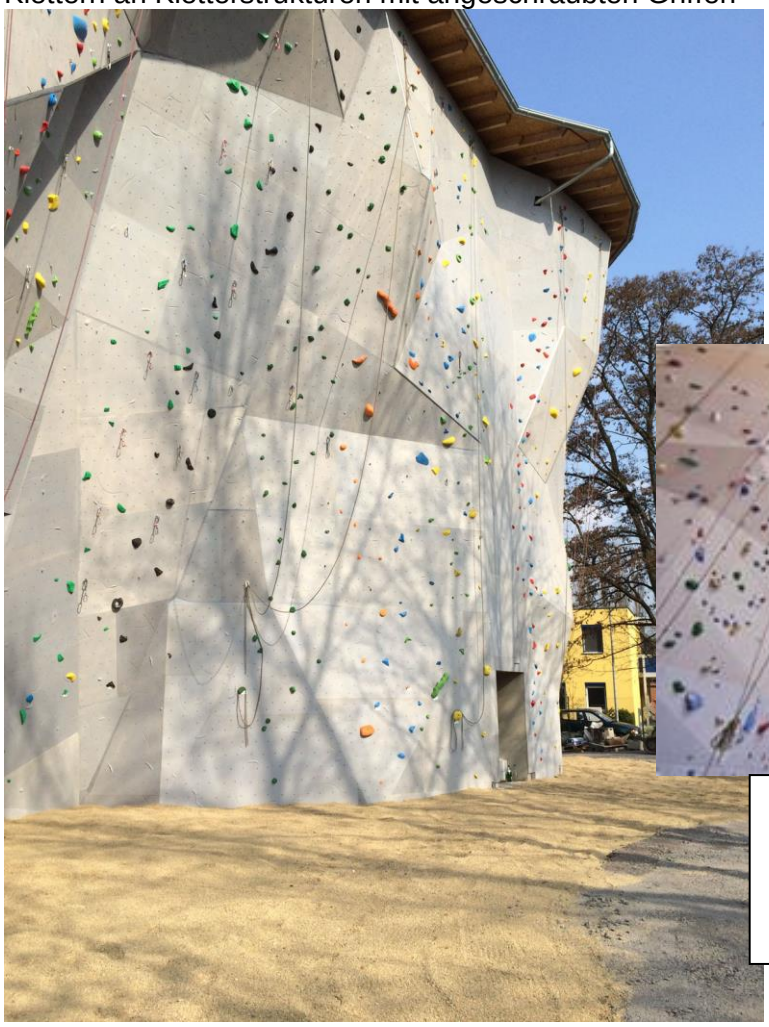
	Maßnahmen Innenbereich - Aufenthaltsqualität	Prio	Kosten
	Entwässerung	Muss	
	Kies und Fallschutz vor die Wände	Muss	
	Unterstand im Inneren / Schutzhütte wie an Wanderwegen	Kann	
	Gestaltung (Bänke, Tisch)	Kann	
	Absicherung Tore und Treppe, Bewegungsmelder	Muss	
	Kletteranlage	**Prio**	**Kosten**
	• Unterkonstruktion, quarzsandbeschichtete Platten • Sicherungspunkte (Vorstieg) und Umlenkpunkte (Toprope) • Griffe • Sicherheitsnachweis (gemäß DIN EN 12572)	Muss	90.000
	Flutlicht	Kann	
	360 Grad-Boulderquergang "Nicht den Boden berühren" an der Außenwand	Kann	500

3 Angebote von Kletterwandherstellern wurden in der Erkundungsphase eingeholt. Der Preis pro qm Kletterfläche liegt bei ca 250 - 300 €

4.1.2.1 Wand Visualisierung

Klettern an Kletterstrukturen mit angeschraubten Griffen

Flutlichtklettern



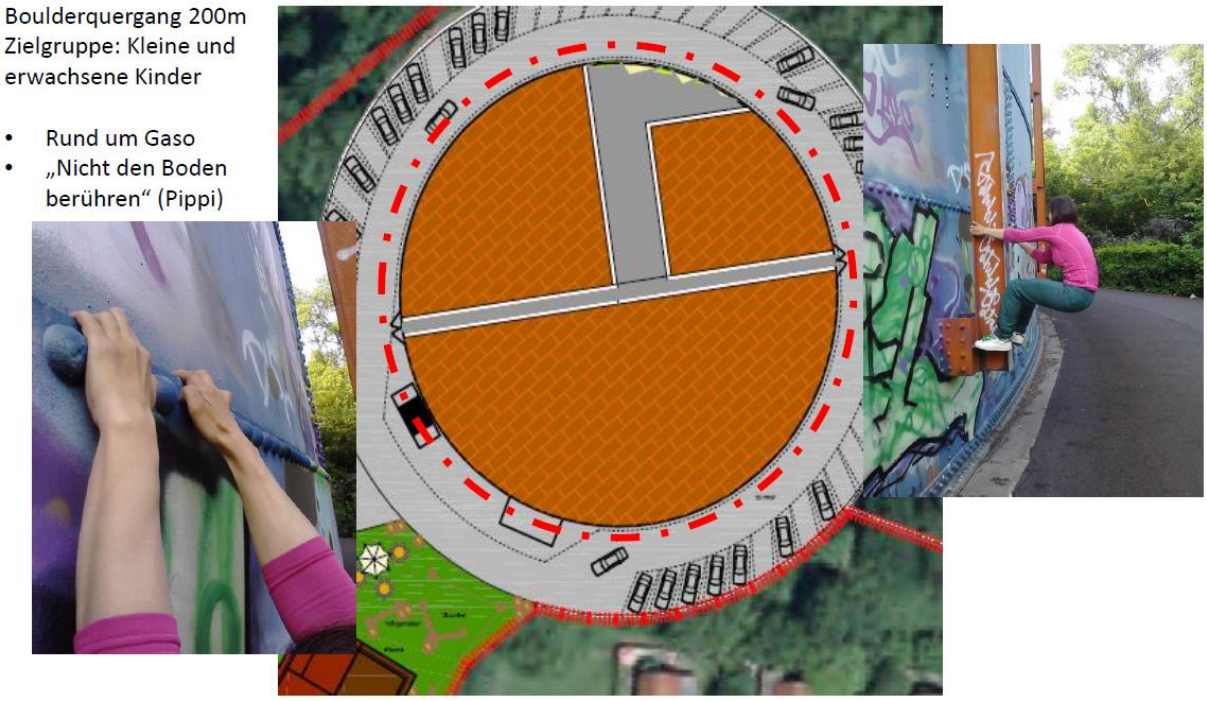
Amsterdam: durch Gewölbestrukturen interessante Klettermöglichkeiten, Regenschutz und Bühne für Theater

Kiesboden und kleines Pfalz-Dach

TODO Angebot Mountain Network, Pläne mit Turm und komfortabler Ausstieg

Boulderquergang um den Gasometer: durch Ergänzung der vorhandenen "Klettermöglichkeiten" soll ein Quergang in unmittelbarer Bodenhöhe um den Gasometer geschaffen werden:

- Einige Elemente auf dem Boden (z.B. Steine, Bäume..)
- Einige kleine metallische Griffe am Gasometer (harmonisch zu bisherigem Material/Struktur), maximale Griffhöhe bis zur ersten Nietenreihe

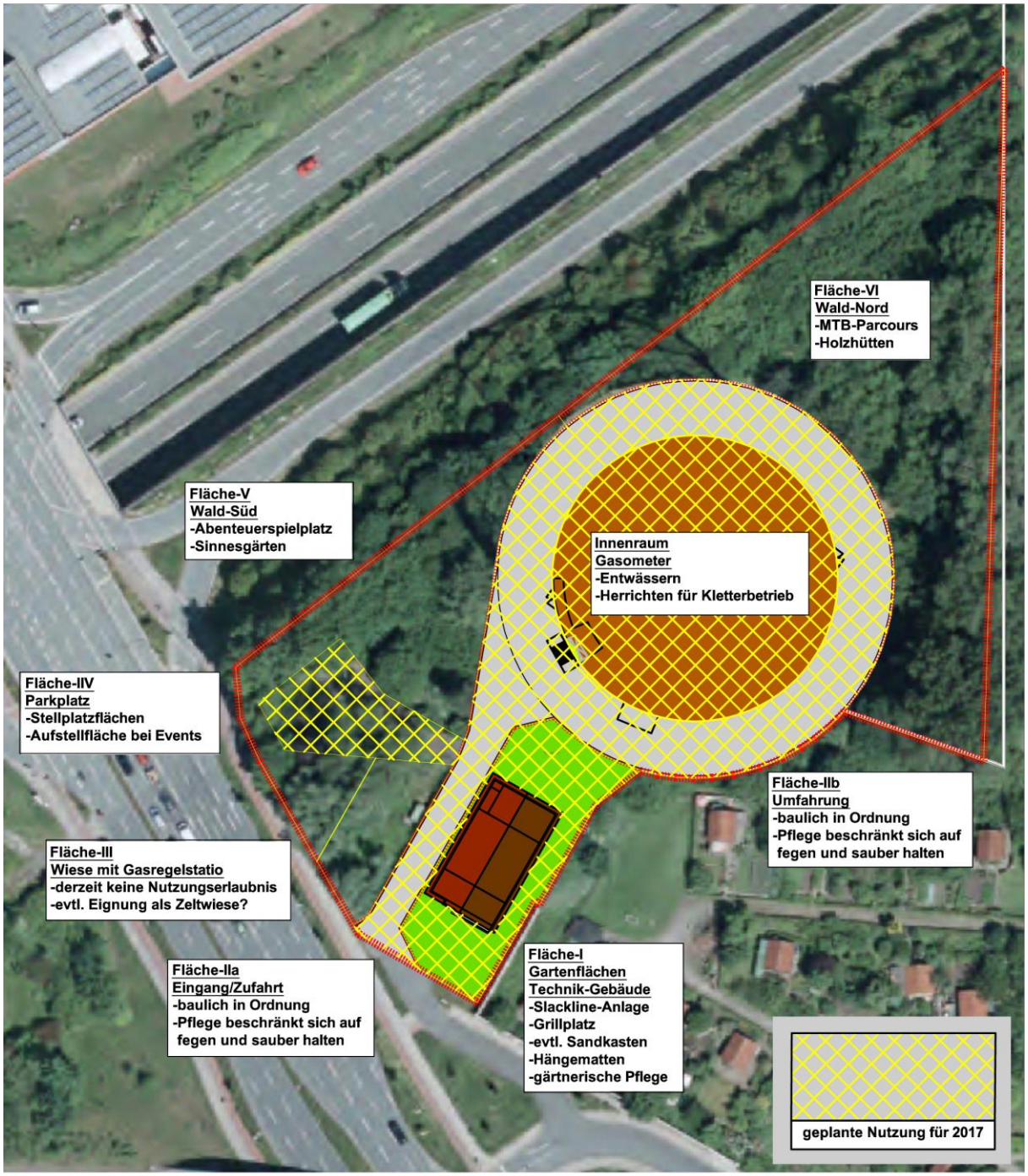


4.1.3 Land Übersicht

Im Betätigungsfeld "Land" werden wir uns im Jahr 2017 auf die Pflege und Gestaltung der Gartenflächen am Technikgebäude konzentrieren.
Aufenthaltsqualität soll erzeugt werden.

Die Sektion Münster beabsichtigt eine Slackline-Gruppe (Abteilung) zu gründen und in den Verein zu integrieren analog den bestehenden 4 Kletter- und 3 Wandergruppen.
Eine Slackline wird auf der Gartenfläche installiert.

4.1.3.1 Land Visualisierung



	Allgemeine Maßnahmen	Prio	Kosten

4.1.4 UseCases Erste Phase

Die folgende Tabelle listet auf, was sich auf dem Monte Gaso nach der ersten Phase abspielt.

Use Case	Wer/Wieviele	Wann	Was	Erlöse Prognose p.a.
Geschäftsstelle	• 1 MA Sektion (Teilzeit) • Laufkundschaft (reger Betrieb vor Sommer wegen Material und Neumitgliedschaft vor Ferien)	3 Tage pro Wo, je 4 Stunden	• Verwaltung • Beratung (auch tel.) von Mitgliedern und Interessierten • Materialausleihe (Ausrüstung, Bücher, Karten)	-
Vorstand-, Gruppentreffen im Gebäude	• Bis zu 20 Personen	2 * pro Monat	• Sitzung (erw.) Vorstand • Stammtisch mit Dia-Vortag	-
Neu durch Gasometer				
Gelände, Gebäude Nutzung (Grillplatz, Küche, WC)	• Gruppen bis 30 Personen	Ca 20 * pro Jahr Tagsüber bis 24 Uhr, zumeist am Wochenende	• Nachtreffen von Fahrten, Familienfest, Geburtstag • Nutzung durch Vereinsmitglieder und Nichtmitglieder ("Mietvertrag")	Ja 1.000
Slackline	• Einzelne, Kleingruppen	Unregelmäßig	• (Freies) Training der Slackline-Gruppe	Keine
Kletterbetrieb Freiluft [1)]	• 2 Mitglieder "Ordnungsdienst" • bis zu 30 Personen (Mitglieder und Nichtmitglieder)	Zu regelmäßigen Öffnungszeiten	Freies Klettern für Jedermann im Gasometer	Keine
Trainings-gruppe	• 1 Trainer • 10 Kinder	Gelegentlich im Sommer	Statt in der Halle zu trainieren, kann die Sportklettergruppe die Kletterwand nutzen	Keine
Boulder-quergang	• Familien	Am WE	Spielerischer Gang um den Gasometer, Belebung des Geländes, eher touristische Attraktion	Keine

Vermietung Gasometer [2)]	• ???	???	Ebenerdige Nutzung für • Ausstellung. Kunst • Theaterstück • Firmenevent • Feuerwehr • Industriekletterer • Kirchentag • …	Ja 2.000
Kletterkurse Ausbildungs-programm [3)]	• 1-2 Trainer, Kletterbetreuer • 6-12 Teilnehmer	1 - 2 tägig Ca 12 * Jahr am Wochenende	Bereicherung des Ausbildungsprogramms der Sektion und VHS Ibbenbüren auch durch Angebote, die das Gebäude nutzt • Abseilen, Schnupperklettern an der Kletterwand • Spaltenbergung im Heim • Klettersteigtraining auch mit Nutzung der Treppe und Umläufe des Gasometers	2400
Aufstieg Gasometer [4)]	• 1 Trainer • 6-12 Teilnehmer (Touristen, Erstsemester, Firmen, ..)	1 h am WE, in der Woche auch abends (Sonnenuntergang)	Angeleiteter, gesicherter Aufstieg (Klettersteigset) mit eher touristischer Motivation, Aussicht über Münster	5000

1) Kletterbetrieb: in 2017 ist ein für Mitglieder und Nichtmitglieder offenes Angebot im Gasometer geplant zu regelmäßigen Öffnungszeiten (am WE und in der Woche). 1-2 Mitglieder machen "Ordnungsdienst":

- Öffnen und Schließen des Tores
- Klettern ist nur gesichert und bis zum Umlenkhaken an Kletterwand erlaubt, kein Betreten des Umlaufes, Treppe des Gasometers: Ordnungsdienst "überwacht" Einhalt der Regeln
- Spendenbox (für Finanzierung kleiner Aufwandsentschädigung des Ordnungsdienstes)

2) Vermietung Gasometer: In der Erkundungsphase zeichnete sich ab, dass immer wieder

Interesse an einer temporären Nutzung des Gasometers besteht. Der Alpenverein steht solchen Anfragen offen gegenüber und wird nach Einzelfallprüfung einer Nutzung gegen eine individuelle Gebühr (z.B. Feuerwehr gratis, Privatleute günstig, kommerzielle Firmen angemessen) zustimmen.

3) Ausbildungsprogramm: Die Sektion Münster führt in den Alpen und in den Ibbenbürener Klippen Kurse durch. Hier auch in Kooperation mit der Volkshochschule Ibbenbüren. Das Programm kann deutlich bereichert werden zum Beispiel durch 2-tägige Schulungen, wo ein Tag in Münster am Gasometer und ein Tag in den Felsen statt findet.
Die Trainer erhalten dabei eine Übungsleiterpauschale, Teilnehmer zahlen Entgelt für Kurse. Die Sektion Münster hat aktuell ca. 20 ausgebildete Trainer Sportklettern, für die es aktuell nicht einfach ist, ein Betätigungsfeld zu generieren.
4) Aufstieg Gasometer

Aufstieg mit der Redaktion von Hallo, gesichert mit Klettersteigset, Helm und Gurt am zusätzlichen Fixseil

Neben der Kletterwandinstalla zu zum ersten Umlauf sind keine weiteren Baumaßnahmen am Gasometer geplant.
Die Möglichkeit, den Gasometer über die vorhandene Treppe zu besteigen und über die bestehenden Umläufe in 13, 26, 39 und 52 m Höhe betreten zu können und dürfen, wird für wesentlich erachtet - nicht nur für notwendige Kontrollgänge. Die Aussicht über Münster ist beeindruckend und sicherlich für viele von Interesse.
Der Alpenverein plant, diese Möglichkeit für Mitglieder und Nichtmitglieder zu ermöglichen - nach Einweisung durch einen ausgebildeten Fachübungsleiter/Kletterbetreuer und ausgerüstet/gesichert wie bei einem Klettersteig - gegen eine Gebühr von ca 10 €.
Unter anderem erwarten wir, dass durch diese legale Möglichkeit für Jedermann der Reiz an einen "illegalen" Aufstieg geringer wird.
Auf dem Sommerfest wird ein Aufstieg ermöglicht, um unter anderem anhand der Resonanz die Nachfrage besser einschätzen zu können.

4.1.5 Erste Phase - Prognose Einnahmen

In der ersten Phase kalkulieren wir nur mit relativ geringen Einnahmen aus unseren Aktivitäten (siehe oben), sind auch nicht unbedingt auf diese angewiesen.
10.000 € scheinen uns jedoch selbst bei sehr vorsichtiger Kalkulation für realistisch.
Abhängig von den tatsächlichen Erlösen und anderen Gegebenheiten, die unseren finanziellen Rahmen stecken, können weitere im Folgenden skizzierte Ausbaustufen in den drei Gestaltungsbereichen angegangen werden.

4.2 Weitere Phasen - Heim, Land, Wand

Aufwand	X
Zeit	X
Umfang	Investitionen werden in den weiteren Phasen verstärkt zur Erlöserzielung und Finanzierung weiterer Stufen (Leistungsumfänge) dienen. In allen drei Betätigungsfeldern gibt es Potential: Heim: - Übernachtungsmöglichkeit (Matratzenlager) im Dachgeschoß - Duschen, weiteres WC - Cafe-Betrieb Wand: - Weiterer Ausbau der Kletterwände - 2 Seillägentour (Alleinstellungsmerkmal) - Anspruchsvollere Klettersteigelemente (Statik notwendig) - Slackline Highline Land: - MTB-Parcours - Niedrigseilgarten - Sinnesgarten - Zeltwiese - Barfußgang - Spielgeräte im Wald und Nestschaukel - Holzhütten (auch zur Vermietung)

Zur Finanzierung von größeren Projekten (oben genannte Investitionen oder Kletterhalle) hat die Sektion Münster diverse Möglichkeiten:

1. Falls der Haushalt es zulässt, können Teile der regelmäßigen Mitgliederbeiträge (ca. 5.000 Mitglieder, ca. 200.000 € Beitragseinnahmen p.a.) verwendet werden. (Größenordnung: einige 1.000 €)
2. Mit einem von der Mitgliederversammlung beschlossenen Einmalbeitrag kann Investitionsspitzen begegnet werden. (Größenordnung: einige 10.000 €)
3. Mitgliederdarlehen: Für das Projekt HighHill wurde von dem Finanzexperten ein Betrag von 300.000€ für realistisch erachtet und als Eigenkapital in die Finanzierungspläne eingerechnet.
4. Spenden
5. Sponsoren
6. Förderung durch den Dachverband
7. Sonstige Fördergelder: ???
8. Kreditaufnahme

5 Phase - Kletterhalle

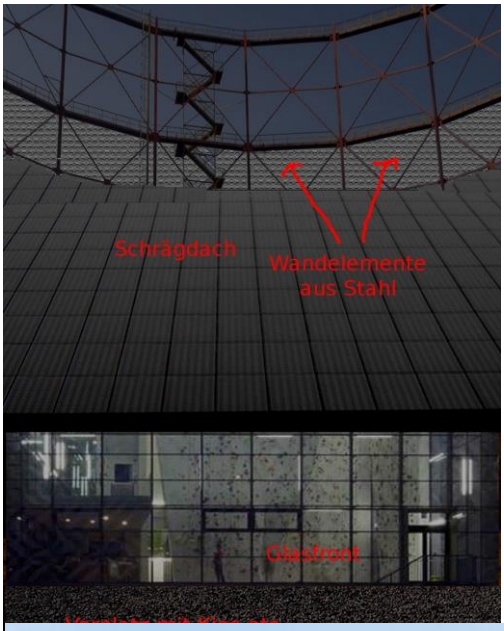
Aufwand	Baukosten > 1.5 Mio € Der DAV hat alleine im Jahr 2015 über 20 neue DAV-Kletterhallen in Betrieb genommen und besitzt daher einen großen Erfahrungsschatz, was die Planung, Finanzierung und Betrieb einer Kletterhalle angeht. Allerdings ist nach wie vor der Bau einer Kletterhalle kein Standard wie ein Fertighaus. So gibt es kaum Wiederverwendungsmöglichkeiten von Architektenleistungen, obschon die Anforderungen an die Gestaltung einer Halle doch recht ähnlich sind. Sehr wohl korreliert der Aufwand vor allem mit der Größe der Halle und Angebot an Kletterfläche, so dass der Preis für eine Halle mit guter Genauigkeit angegeben werden kann. • Die absolut günstigste Halle lag nach Auskunft von DAV-Kletterhallenexperte **Elias Hitthaler** bei 850.000 € bei knapp 1000qm Kletterfläche • Baukosten liegen im Schnitt bei 1.5 - 2 Mio. €, sofern keine besonderen Schwierigkeiten bei dem Bau zu berücksichtigen sind (besondere Erschließungskosten, schwierige Hanglage, etc…) • Bei sehr großen Kletterzentren liegen die Baukosten auch deutlich darüber, z.B. München mit 7.800 qm Kletterfläche hat die letzte Erweiterung über 5 Mio. gekostet Bei einer für den Einzugsbereich von Münster angemessenen Größenordnung nehmen wir daher auch aufgrund der Analysen des HH-Projektes eine Größenordnung von gut 1.5 Mio € Baukosten an, sofern es sich um ein "Standard"-Grundstück handelt. Ein Bau außerhalb des Gasometer-Geländes wird sicher einfacher durchzuführen sein, als im Gasometer, wo der Boden und der Transport eine besondere Herausforderung darstellen werden. Eine genaue Aufwandschätzung ist unseres Erachtens zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig, sehr wohl aber eine Positionierung der Stadt/Stadtwerke, ob grundsätzlich beide Varianten möglich sind.
Zeit	In mittlerer Zukunft, wenn Markt und Finanzsituation ein Investment des DAV ermöglichen bzw. erfordern
Umfang	Angepasst an Marktsituation: auch der Bau einer Kletterhalle kann in mehreren Ausbaustufen erfolgen

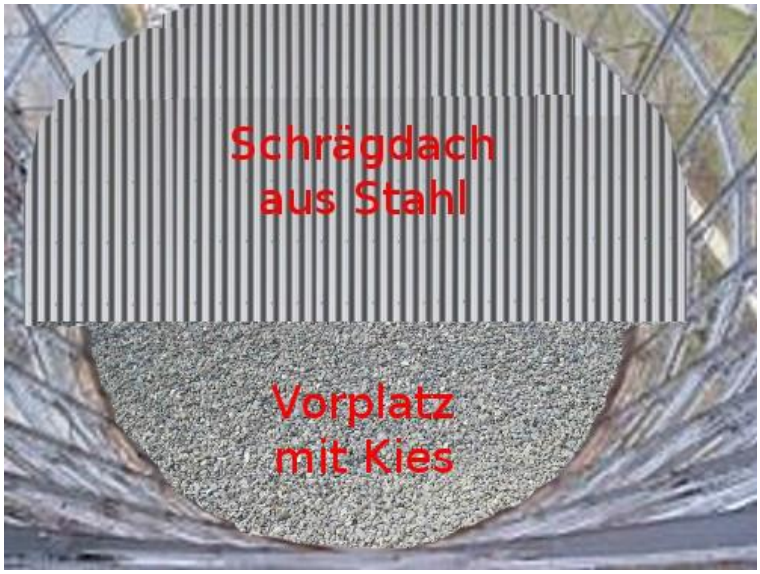
Im Folgenden werden zwei Ideen visualisiert, einmal im Inneren des Gasometers und eine daneben.

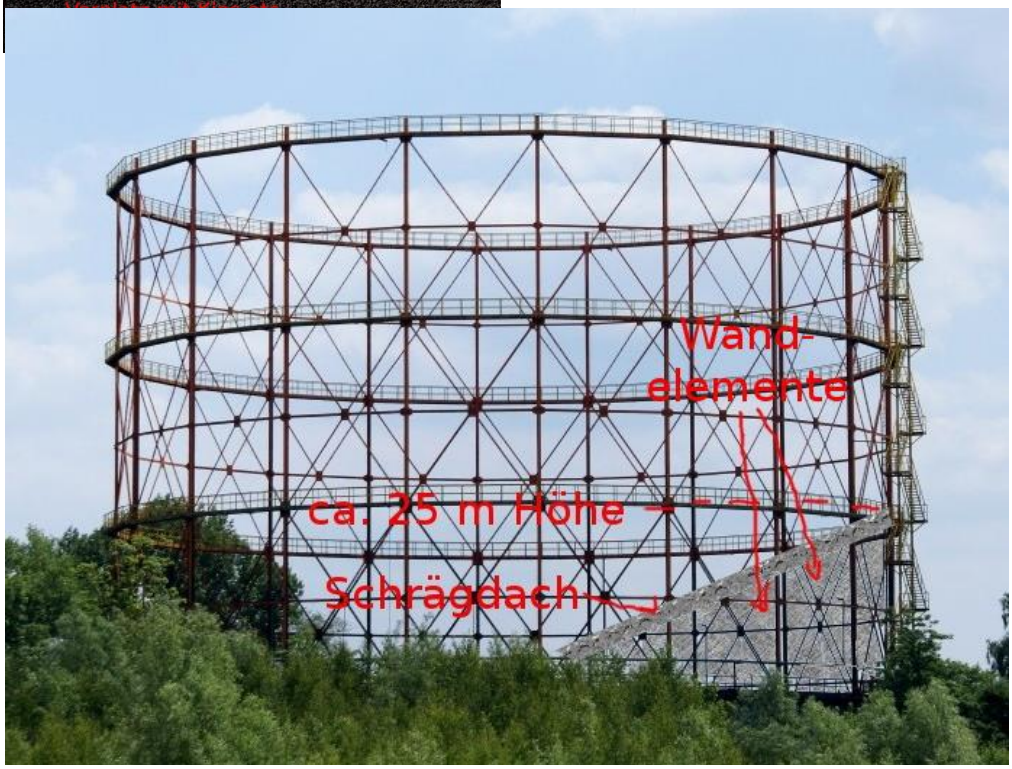
Es sind erste Ideen, mehr noch nicht. Die Visualisierung dient den Stakeholdern zur Abstimmung, ob und wie in beide Richtungen weiter gedacht werden darf oder soll.

5.1 Visualisierung Halle im Gasometer

- Nutzung der vorhandenen Struktur des Gasometers
- Relatives Alleinstellungsmerkmal hinsichtlich der Kletterhöhe (> 25 m)
- optisch einen hohen „Charme-Wert“ durch die Verbindung der alten Industrie-Architektur mit modernen Elementen (Flachdach, eventuell eine Glasfront).







5.2 Visualisierung Halle neben Gasometer

Wie man dieser einfachen Visualisierung entnehmen kann, bietet etwa der Bereich des geteerten Platzes genügend Raum für eine großzügig dimensionierte Kletterhalle, welche die prägende Silhouette des Gasometers für das Stadtbild kaum beeinträchtigen würde.

5.3 Vergleich Innen und Aussen

Aspekt	Im Gaso	Außen
Vergleich Baukosten wegen Untergrund, Unzugänglichkeit für Kräne	-	+
"Standardhalle" mit Möglichkeit, von DAV-Erfahrungen zu profitieren	-	+
Gutachten, Instandhaltungskosten Denkmal Gasometer, Abhängigkeit Betrieb der Kletterhalle von dem Gasometer	-	+
Gasometer als Denkmal und prägendes Bauwerk	+	+
Gasometer kann temporär wie bisher als Veranstaltungsort (Theater,..) genutzt werden	-	+
Investitionssicherheit der Freiluftwände im Gasometer • Halle Innen und Freiluftklettern ergänzen sich • Halle Außen und Freiluftklettern ebenso; falls Gasometer nicht mehr genutzt werden kann (wegen Baufälligkeit) könnten die Wände in/an der Halle genutzt werden	+	+

5.4 DAV Kletterhalle am Gasometer

Die Sportklettergruppen der Sektion Münster (Abteilung Sportklettern mit Kinder und Jugendtraining) sowie die offenen Klettertreffs für Erwachsene sind auf ein Angebot an Indoor-Klettermöglichkeiten angewiesen. Dieses Angebot wird aktuell durch kommerziell betriebene Hallen abgedeckt, die Sektion profitiert insofern von den vorhandenen Kletterhallen.

Sollte sich abzeichnen, dass dieses Angebot nicht mehr gegeben sein wird, sieht sich der DAV in der Verantwortung, für ein Ersatz zu sorgen. Am Standort Gasometer soll dann eine vom DAV finanzierte und betriebene Kletterhalle errichtet werden, die auch von überregionaler Bedeutung sein soll.

Wir wollen dann nicht nur eine größere Scheune umbauen, so dass das Jugendtraining auch im Winter stattfinden kann, sondern streben am Gasometer eine attraktive Kletterhalle an, die der Bedeutung dieses Trendsports und der Nachfrage in einer Studentenstadt gerecht wird. Inspiriert von Kletterhallen wie das Bergwerk in Dortmund, wollen wir dann eine Halle bauen, die sowohl von der Höhe (mindestens 20 m) als auch Größe (> 1.500 qm Kletterfläche) konkurrenzfähig ist. Die Halle soll auch für die Durchführung von Wettkämpfen tauglich sein (dies ist Voraussetzung für Fördermittel durch den Dachverband in München).

Ein detailliertes Betreiber- und Finanzkonzept ist nicht Bestandteil dieses Dokumentes, da für unser Vorgehen nicht entscheidungsrelevant. Jedoch ist schon jetzt klar, dass wir nicht an eine ehrenamtlich geführte Kletterhalle denken (dies funktioniert erfahrungsgemäß nur

für sehr kleine Hallen), sondern an ein Geschäftsführermodel mit diversen Angestellten (analog den aktuellen kommerziellen Hallen).

Der Betrieb durch den DAV wird die Gestaltungsmöglichkeiten der Sportkletterabteilung und der Gruppen gegenüber der aktuellen Situation, in der wir als Verein in den Hallen nur Gast sind, erheblich verbessern. (Durchführung Kurse, Wettkämpfe, Spezialthemen wie Routenschrauben, Integrationsangebote)

Ebenso wird dann der Erarbeitung eines Finanzkonzeptes große Bedeutung zukommen. Es wird dann entscheidend sein, bei geringer Eigenkapitalausstattung mit Fördergeldern, Sponsoren, Mitgliederdarlehen eine Summe in der Größenordnung > 1.5 Mio € darzustellen.

Zum jetzigen Zeitpunkt verweisen wir nur auf die Tatsache, dass der DAV über 350 Kletteranlagen sehr erfolgreich betreibt, bisher noch keine wegen Unwirtschaftlichkeit geschlossen werden musste.

Insbesondere am Gasometer sehen wir eine ausgezeichnete Lage für den Bau einer Kletterhalle.

6 Offene Punkte / Klärungsbedarf bis zur Mitgliederversammlung

Zu folgenden Fragestellungen muss der Vorstand auf der Mitgliederversammlung auskunftsfähig sein. Grundsätzlich müssen sie (auch schriftlich) mit Stadt/Stadtwerke geklärt sein

Nr	Grundsätzliche Fragestellungen	Vorstellung Sektion MS
1	**Erhaltungs-/Gutachtenkosten Gasometer** Das Nutzungskonzept geht davon aus, dass wie aktuell auch in den nächsten 15 Jahren (mindestens) 1. der Gasometer ebenerdig (vorausgesetzt, Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht des DAV werden durchgeführt) gefahrlos betreten werden kann (innen wie außen) 2. die Umläufe in den 4 verschiedenen Höhen für kleine Gruppen (10 Personen) begehbar sind (Kontrollgänge, Kurse) Um diese Voraussetzungen zu erfüllen, sind a) (regelmäßig) Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen b) Der Erfolg der Maßnahmen zu begutachten Die Größenordnung der Gutachterkosten ist gemäß Angebot von Thomas&Bökamp abschätzbar, aber noch nicht der Aufwand der notwendigen Erhaltungsmaßnahmen. Die Frage, wie die Beteiligten (Stadt respektive Stadtwerke/ DAV) mit diesen Aufwänden umgehen werden und wer welche Risiken trägt, muss geklärt sein.	Der DAV sieht die Stadt in der finanziellen Verantwortung, Erhaltungs-/Gutachtenkosten im Rahmen 1.1 (ebenerdig) und 1.2 (Umläufe) für den Gasometer während der Nutzungsdauer durch den DAV zu tragen. Für weitergehende Anforderungen (z.B. Installationen von Kletterelementen, Werbeflächen) wird selbstverständlich der DAV die Verantwortung tragen. Sehr wohl ist sich der DAV bewusst, dass der Aufwand und damit das finanzielle Risiko für Punkt 1.1 und 1.2 schwer zu kalkulieren ist. Der DAV will sich daran beteiligen, das Risiko zu tragen, soweit es ihm möglich ist: • Einbringen der Erfahrungen aus Landschaftspark • Kontrollgänge/Inspektionen • Unterstützung bei Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen •
2	**Entwässerung** Wesentliche Grundlage des Nutzungskonzeptes ist die Möglichkeit, den Gasometer zu entwässern und Aufenthaltsqualität im Rund des Gasometers zu schaffen. Eine vom Umweltamt abgesegnete Lösung muss beauftragt sein, die Kosten für die Durchführung (Stadtwerke/Fachfirma/Eigenleistung) klar definiert. *??? Termin am 17.10. um 10 Uhr mit Frau Steiner und Herrn Klose (Umwelt), Herr Kopietz (Tiefbau)*	Der DAV sieht die Kosten für die Entwässerung bei sich, da sie mit der spezifischen Nutzung durch den DAV entstehen. Daher muss die Lösung praktikabel und finanziell überschaubar sein. (Wenn wir das Wasser abpumpen und mit LKW abtransportieren müssten, wäre dies ein Showstopper für die Expedition Monte Gaso.

3	**Pachtvertrag – Dauer** Das Nutzungskonzept sieht eine sukzessive Entwicklung in mehreren noch nicht klar definierbaren Stufen vor. Da schon der erste Schritt (Sommer 2017) mit beträchtlichen Investitionen im Gebäude und Gasometer verbunden sein wird, strebt der DAV schon ab Beginn einen langfristigen Nutzungsvertrag an. Der Nutzungsvertrag zwischen Stadt und DAV muss dem jeweiligen Risiko der Vertragspartner gerecht werden, vor allem im Hinblick auf die Dauer. So braucht der DAV bei der Entscheidung für eine Groß-Investition in eine Kletterhalle Investitionssicherheit. Und auch die Stadt muss mit dem Risiko umgehen können, dass die Erhaltungskosten im Laufe der Jahre unverhältnismäßig hoch und untragbar werden. (Wie bei der Entscheidung, die Gasglocke zu entfernen)	Der DAV wünscht einen Pachtvertrag mit einer Dauer von 15 Jahren. Bei folgenden beiden Ereignissen soll per se eine Anpassung der Dauer erfolgen: 1. Inbetriebnahme einer Kletterhalle durch DAV, dann muss unabhängig von der Restlaufzeit des Pachtvertrages die Dauer entsprechend erhöht werden. 2. Die Stadt soll ein Sonderkündigungsrecht für die Nutzung des Vertragsteiles Gasometer eingeräumt bekommen, wenn nachweislich (zu definieren!) die Erhaltungskosten unverhältnismäßig werden. Die Sektion soll in diesem Fall darüber entscheiden können, ob sie das Technikgebäude (Geschäftsstelle) und weitere Teile des Grundstückes weiter nutzen will.
4	**Laufende Pacht / einmalige Kosten** Für die Mitgliederversammlung wird es wichtig sein, dass wir wissen, mit welcher laufenden Pacht wir zu rechnen haben und welches die einmaligen und laufenden Kosten für uns sind bzw. welche der Verpächter trägt • Hausanschluß (Gas- und Wasser) • Abwasserentsorgung Haus, ggf. Gasometer • Gebäudeversicherung • Fenster, Türen • Maler-/Putzarbeiten, Renovierungskosten •	Der DAV geht anfangs in den wenig erlösorientierten Phasen wie bei dem Nutzungsvertrag während der Erkundungsphase von einer Pacht in Höhe von ca. 100 € pro Monat aus. Eine Anpassung, sollte der DAV eine Kletterhalle auf dem Gasometergelände betreiben und so Erlöse erzielen, halten wir für angemessen und selbstverständlich. Eine von Erlösen/Umsätzen abhängige Pacht ist grundsätzlich auch für uns denkbar.
5	**Altlasten, Nutzbarkeit Gartenbereich am Haus** Es konnte bisher noch nicht zufriedenstellend geklärt werden, welche Gutachten notwendig sind, wie aufwändig sie sein müssen und wer für die Kosten aufkommt. Unbedingt benötigen wir die Nutzbarkeit des Gartenbereiches am Haus.	Eine Nutzung der Grünflächen vor dem Haus ohne Gesundheitsgefährdung ist zwingend erforderlich. Der DAV ging davon aus, dass Bodenproben (Stichproben, Landwirtschaftskammer) ausreichen, um die Nutzung des Gartenbereiches als Garten und Spiel /

		Aufenthaltsfläche für Jung und Alt zu ermöglichen. (Kosten: einige Hundert €) Ein detailliertes Gutachten (mehrere 1.000 €) sowie die Beseitigung der Altlasten kann nicht vom Verein getragen werden.
6	**Altlasten, Nutzbarkeit Gelände Außenbereich** Wie 5., jedoch nicht unbedingt für Schritt 1 notwendig, aber für Planung der Nutzung nicht nur des Gartenbereiches	Eine Nutzung der weiteren Flächen ist angestrebt. Mit stärkeren Einschränkungen / notwendigen Vorsichtsmaßnahmen können wir umgehen. So können wir uns vorstellen, noch einige Parkflächen bereit zu stellen - wenn wir eine Kletterhalle auf dem Gelände betreiben.
Nr	**Fragestellungen zur Nutzung**	**Vorstellung Sektion MS**
7	**Begehung des Gasometers** Grundelement des Nutzungskonzeptes ist die ebenerdige, offene Zugänglichkeit des Gasometers und die Möglichkeit der gesicherten Begehung des Gasometers (gegen Entgelt) unter der Anleitung und Führung von ausgebildeten Trainern des DAV	• Konsens mit der Stadt/Stadtwerke • Begehung ist gewünschte Attraktion
8	**Vermietung Gebäude**	• Wie in den UseCases skizziert, ist eine Vermietung (Gebäude/Garten) zulässig • Perspektivisch auch mit Übernachtungsmöglichkeit
9	**Vermietung Gasometers**	• Für besondere Veranstaltungen (z.B. WBT) ist auch die Vermietung des Gasometers selbst möglich (ebenerdig)
10	**Bau Kletterhalle (Innen oder Aussen)**	• Stadt befürwortet grundsätzlich den Bau einer Kletterhalle am Standort Gasometer • Stadt positioniert sich hinsichtlich Rahmenbedingen (Innen oder Außen, maximale Höhe, ..)
11	**Werbung in eigener Sache**	• Sofern konform zur Bauordnung kann am Haus und dezent über den Eingängen ins Gasometer das DAV-Logo angebracht werden

		• DAV-Fahne zulässig
12	**Werbung (Sponsoren/Events)** Ein detailliertes Sponsorenkonzept ist noch nicht entwickelt. Sehr wohl könnte die Höhe des Gasometers und die Lage an der Umgehungsstraße für Werbung genutzt werden.	• Windlast beachten, dann ist temporär vor einer Veranstaltung Werbung möglich auch in Höhe oberhalb des Wasserbeckens (Licht, Fläche)
13	**Rohre im Technikgebäude** Die Nutzung des Gebäudes bedingt wie im Kapitel Heim Übersicht dargestellt, dass einige wenige Rohre entfernt werden. Offen ist, ob die Rohre im Aussenbereich aufgebaut werden sollen/können oder ob sie veräußert werden dürfen/sollen.	• Der DAV ist an einem weitgehenden Erhalt der Rohre interessiert (Museumscharakter) • Über eventuelle Erlöse durch Verkauf der Rohre ist zu verhandeln. (Beteiligung?)

Der DAV strebt einen partnerschaftlich orientierten Pachtvertrag mit der Stadt / den Stadtwerken an, bei dem jeder Vertragspartner nur gemäß seinen Möglichkeiten in die Pflicht genommen wird.
Auf schwer kalkulierbare Risiken (Instandhaltungsaufwände des Gasometer) muss reagiert werden können (Anpassung Dauer). An Erfolgen sollen beide Partner beteiligt werden. (z.B. Erlöse).

7 Versionsführung

Version	Datum	Verantwortlich	Änderung/Erweiterung gegen Vorversion
0.00	31.07.2016	Jöst	Neuerstellung - Entwurf
0.01	02.08.2016	Jöst	Konzept Gasoheim – Daniel Schabe CAD Küche – Lisa Schaeder Visualisierung – Anja-Lena Schmaltz
0.02	03.08.2016	Jöst	Berücksichtigung Konzepte Kletterhalle von Philipp Klaricic und Uwe Fahrenholz
0.03	09.08.2016	Jöst	Version für Vorstandssitzung am 10.08.
1.00	11.08.2016	Jöst	Konzepte Land eingepflegt, Version E-Mail an Stadt, Stadtwerke