

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0169/2017/BV

Datum:
10.05.2017

Federführung:
Dezernat I, Amt für Sport und Gesundheitsförderung

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Verkehrsmanagement
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Dezernat V, Amt für Liegenschaften
Dezernat V, Kämmereiamt
Dezernat V, Stabsstelle Konversion

Betreff:

- Großsporthalle**
1. Umsetzungskonzept
2. Bestellung eines Erbbaurechts an die Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG)
3. Mietvertragliche Regelungen
4. Weitere Vorgehensweise

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 05. Juli 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Sportausschuss	24.05.2017	N	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	20.06.2017	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	29.06.2017	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Sportausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) wird zum Bau einer Großsporthalle innerhalb der Patton Barracks an der Speyerer Straße entsprechend den Festlegungen der „Rahmenplanung Heidelberg Innovation Park“ (Drucksache 0071/2017/BV) ein Erbbau-recht an diesem Grundstück mit einer Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Der Reduzierung des Erbbauzinses auf 10 % des berechneten Gesamtbetrages wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf dieser Basis den Erbbauerechtsvertrag mit der BSG abzuschließen.*
- 2. Die BSG baut und betreibt die Großsporthalle in Eigenregie. Hierzu wird die BSG den notwendigen Beschluss des Aufsichtsrates der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) einholen.*
- 3. Der Umsetzung der Planungsvariante für eine Sportarena mit 4.000 Zuschauern mit Investitionskosten von rund 24.500.000 € wird zugestimmt.*
- 4. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Mietvertrag zur Anmietung der Großsporthalle für den Schul- und Vereinssport mit der BSG auf Basis der nachfolgenden Festlegungen abzuschließen:*
 - a. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 30 Jahre. Die Vertragsparteien werden sich einvernehmlich über die weitere Vorgehensweise nach Ablauf der Mietzeit verständigen.*
 - b. Die Stadt Heidelberg mietet Hallenkapazitäten der Großsporthalle für den Schul- und Vereinssport im zeitlichen Umfang eines jährlich fortzuschreibenden Belegungsplanes an. Für den Fall, dass die zum jetzigen Zeitpunkt angenommene ergänzende Auslastung durch den Profisport und sonstige Veranstaltungen nicht eintritt, wird die Stadt Heidelberg ihre Nutzungsanteile entsprechend erhöhen.*
 - c. Auf Basis der unter 3. genannten Investitionskosten ergibt sich eine jährlich von der Stadt Heidelberg an die BSG zu zahlende Miete inklusive Nebenkosten (Betriebskosten, Technisches Gebäudemanagement und Budget für Vandalismusschäden) in Höhe von 2.051.000 €. Diese wird bei wesentlichen Änderungen im Betriebsablauf, bei sich ändernden Darlehenskonditionen und bei Preis- und Tarifsteigerungen über den Verbraucherpreisindex für Deutschland regelmäßig fortgeschrieben.*
 - d. Die Stadt Heidelberg ist berechtigt, die Großsporthalle im Rahmen des zeitlichen Belegungsplanes unter zu vermieten.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Für Schul- und Vereinssport jährlich	
- Miete	1.249.300 €
- Betriebskosten	384.600 €
- Technisches/Kaufmännisches Gebäudemanagement	665.500 €
- Budget für Vandalismusschäden	20.000 €
Summe	2.319.400 €
abzüglich Einnahmen aus Marketing und Profisport	430.000 €
Zahlung Stadt netto	1.889.400 €
Zahlung Stadt brutto*	2.051.000 €
Erbbauzinsen (durchlaufender Posten)	19.200 €
Einnahmen:	
Erbbauzinsen	19.200 €
Finanzierung:	
Ansatz im Haushaltsplan ab Inbetriebnahme der Großsporthalle vorzusehen (einschließlich Erbbauzinsen, die auch auf der Ertragsseite veranschlagt werden)	2.070.200 €

* Positiv wirkende steuerliche Aspekte sind bereits berücksichtigt.

Grundlage für die Kalkulation ist das fünfte Betriebsjahr.

Zusammenfassung der Begründung:

Auf der Basis der bisherigen Beschlusslage wurden die Detailplanungen zum Bau- und Betrieb einer Großsporthalle weiter ausgearbeitet. Es wird eine Sportstätte geschaffen, die unterschiedlichste Veranstaltungen ermöglicht und somit langfristig einen Mehrwert für die Stadt Heidelberg und den Heidelberger Sport bietet.

Hallenbeschreibung:

- Dreifachhalle für Vereins- und Schulsport mit entsprechender Ausstattung
- Zuschauerkapazität 4.000
- Infrastruktur für Profisport (Fernsehtauglichkeit, Einrichtungen für VIP, Medien et cetera)
- Voraussetzungen für Kulturveranstaltungen (Schutzboden, Dachlasten) vorhanden

Sitzung des Sportausschusses vom 24.05.2017

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 13 Nein 01 Enthaltung 02

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 20.06.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 20.06.2017

1.1 Großsporthalle

1. **Umsetzungskonzept**
2. **Bestellung eines Erbbaurechts an die Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG)**
3. **Mietvertragliche Regelungen**
4. **Weitere Vorgehensweise**

Beschlussvorlage 0169/2017/BV

Als Tischvorlage ist die Anlage 08 zur Drucksache 0169/2017/BV verteilt.

Erster Bürgermeister Odszuck ruft den Tagesordnungspunkt auf und führt kurz in die Thematik ein und begrüßt Herrn Prof. Turkali, Architekt der BSG, der anhand einer Power-Point-Präsentation das Projekt vorstellt.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Grädler, Stadträtin Stolz, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Kutsch, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Deckwart-Boller, Stadtrat Rochlitz, Stadträtin Marggraf und Stadträtin Prof. Dr. Schuster

Im Anschluss an den Vortrag werden Fragen der Stadträtinnen und Stadträte von Herrn Prof. Turkali, aber auch von Herrn Bresinski, Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH), Herrn Bartmann, Leiter des Amts für Sport und Gesundheitsförderung, Herrn Schäfer, Sprecher des Bündnisses für Sport, Herrn Dr. Binz, Leiter des Instituts für Sportstättenberatung (IFS) und Herrn Buchta, BSG, beantwortet. Hierbei wird deutlich, dass aus Sicht der zugezogenen Experten die von der Verwaltung vorgeschlagene Planungsvariante ausreichend sei und empfohlen werde.

In der weiteren Aussprache und Diskussion geht es hauptsächlich um die Frage in welcher Größenordnung eine Halle / Großsporthalle notwendig oder wünschenswert wäre und welche finanziellen Auswirkungen (Bau- / Investitionskosten und Folgekosten) ein solches Projekt habe. Auch Fragen nach den Stellplätzen (Bau einer Garage / vorübergehende Ausweisung von Stellplätzen auf dem Messplatz), der realistischen Auslastung einer solchen Halle, und inwieweit die Nutzer an der Finanzierung beteiligt würden (erzielbare Einnahmen, um den Zuschussbedarf für die dauerhaften Betriebskosten zu reduzieren) werden diskutiert.

Mehrheitlich wird der vorgestellte Entwurf sehr positiv gesehen.

Im Laufe der Aussprache übernimmt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner um 18:20 Uhr die Sitzungsleitung von Erstem Bürgermeister Odszuck.

Nach Abschluss der Diskussion schlägt Stadtrat Kutsch als Kompromiss vor, eine Öffnungsklausel in die Ausschreibung aufzunehmen, dass Bieter, die es schaffen, eine größere Kapazität bei gleichbleibenden Kosten zu erzielen, bevorzugt würden.

Herr Buchta führt hierzu aus, dass so etwas grundsätzlich im europaweiten Verhandlungsverfahren möglich sei. Aufgrund der aktuellen baukonjunkturellen Entwicklung schätze er dies jedoch nicht als sehr realistisch ein.

Nach kurzer Diskussion über die Reihenfolge der Abstimmung einigt man sich darauf, zunächst über den Beschlussvorschlag der Verwaltung und anschließend über die von Stadtrat Kutsch vorgeschlagene Ergänzung abzustimmen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ruft den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung auf:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) wird zum Bau einer Großsporthalle innerhalb der Patton Barracks an der Speyerer Straße entsprechend den Festlegungen der „Rahmenplanung Heidelberg Innovation Park“ (Drucksache 0071/2017/BV) ein Erbbaurecht an diesem Grundstück mit einer Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Der Reduzierung des Erbbauzinses auf 10 % des berechneten Gesamtbetrages wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf dieser Basis den Erbbaurechtsvertrag mit der BSG abzuschließen.
2. Die BSG baut und betreibt die Großsporthalle in Eigenregie. Hierzu wird die BSG den notwendigen Beschluss des Aufsichtsrates der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) einholen.
3. Der Umsetzung der Planungsvariante für eine Sportarena mit 4.000 Zuschauern mit Investitionskosten von rund 24.500.000 € wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Mietvertrag zur Anmietung der Großsporthalle für den Schul- und Vereinssport mit der BSG auf Basis der nachfolgenden Festlegungen abzuschließen:
 - a. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 30 Jahre. Die Vertragsparteien werden sich einvernehmlich über die weitere Vorgehensweise nach Ablauf der Mietzeit verständigen.
 - b. Die Stadt Heidelberg mietet Hallenkapazitäten der Großsporthalle für den Schul- und Vereinssport im zeitlichen Umfang eines jährlich fortzuschreibenden Belegungsplanes an. Für den Fall, dass die zum jetzigen Zeitpunkt angenommene ergänzende Auslastung durch den Profisport und sonstige Veranstaltungen nicht eintritt, wird die Stadt Heidelberg ihre Nutzungsanteile entsprechend erhöhen.
 - c. Auf Basis der unter 3. genannten Investitionskosten ergibt sich eine jährlich von der Stadt Heidelberg an die BSG zu zahlende Miete inklusive Nebenkosten (Betriebskosten, Technisches Gebäudemanagement und Budget für Vandalismuschäden) in Höhe von 2.051.000 €. Diese wird bei wesentlichen Änderungen im Betriebsablauf, bei sich ändernden Darlehenskonditionen und bei Preis- und Tarifsteigerungen über den Verbraucherpreisindex für Deutschland regelmäßig fortgeschrieben.
 - d. Die Stadt Heidelberg ist berechtigt, die Großsporthalle im Rahmen des zeitlichen Belegungsplanes unter zu vermieten.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12 : 4 : 1 Stimmen

Danach stellt er den **Antrag** von Stadtrat Kutsch zur Abstimmung:

Punkt 2 der Beschlussempfehlung der Verwaltung wird wie folgt ergänzt:

Bei der europaweiten Ausschreibung soll eine Öffnungsklausel enthalten sein, dass Bieter, die eine größere Kapazität bei sonst gleichen Bedingungen erzielen, bevorzugt behandelt werden.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10 : 5 : 2 Stimmen

Beschlussvorschlag des Haupt- und Finanzausschusses (Ergänzung fett dargestellt):

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) wird zum Bau einer Großsporthalle innerhalb der Patton Barracks an der Speyerer Straße entsprechend den Festlegungen der „Rahmenplanung Heidelberg Innovation Park“ (Drucksache 0071/2017/BV) ein Erbbaurecht an diesem Grundstück mit einer Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Der Reduzierung des Erbbauzinses auf 10 % des berechneten Gesamtbetrages wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf dieser Basis den Erbbaurechtsvertrag mit der BSG abzuschließen.*
2. *Die BSG baut und betreibt die Großsporthalle in Eigenregie. Hierzu wird die BSG den notwendigen Beschluss des Aufsichtsrates der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) einholen.*

Bei der europaweiten Ausschreibung soll eine Öffnungsklausel enthalten sein, dass Bieter, die eine größere Kapazität bei sonst gleichen Bedingungen erzielen, bevorzugt behandelt werden.

3. *Der Umsetzung der Planungsvariante für eine Sportarena mit 4.000 Zuschauern mit Investitionskosten von rund 24.500.000 € wird zugestimmt.*
4. *Die Verwaltung wird ermächtigt, den Mietvertrag zur Anmietung der Großsporthalle für den Schul- und Vereinssport mit der BSG auf Basis der nachfolgenden Festlegungen abzuschließen:*
 - a. *Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 30 Jahre. Die Vertragsparteien werden sich einvernehmlich über die weitere Vorgehensweise nach Ablauf der Mietzeit verständigen.*
 - b. *Die Stadt Heidelberg mietet Hallenkapazitäten der Großsporthalle für den Schul- und Vereinssport im zeitlichen Umfang eines jährlich fortzuschreibenden Belegungsplanes an. Für den Fall, dass die zum jetzigen Zeitpunkt angenommene ergänzende Auslastung durch den Profisport und sonstige Veranstaltungen nicht eintritt, wird die Stadt Heidelberg ihre Nutzungsanteile entsprechend erhöhen.*

- c. *Auf Basis der unter 3. genannten Investitionskosten ergibt sich eine jährlich von der Stadt Heidelberg an die BSG zu zahlende Miete inklusive Nebenkosten (Betriebskosten, Technisches Gebäudemanagement und Budget für Vandalismusschäden) in Höhe von 2.051.000 €. Diese wird bei wesentlichen Änderungen im Betriebsablauf, bei sich ändernden Darlehenskonditionen und bei Preis- und Tarifsteigerungen über den Verbraucherpreisindex für Deutschland regelmäßig fortgeschrieben.*
- d. *Die Stadt Heidelberg ist berechtigt, die Großsporthalle im Rahmen des zeitlichen Belegungsplanes unter zu vermieten.*

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

Sitzung des Gemeinderates vom 29.06.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.06.2017

- 7 **Großsporthalle**
1. **Umsetzungskonzept**
 2. **Bestellung eines Erbbaurechts an die Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG)**
 3. **Mietvertragliche Regelungen**
 4. **Weitere Vorgehensweise**
- Beschlussvorlage 0169/2017/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf die im Haupt- und Finanzausschuss vom 20.06.2017 **ergänzte** Beschlussempfehlung hin:

1. *Der Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) wird zum Bau einer Großsporthalle innerhalb der Patton Barracks an der Speyerer Straße entsprechend den Festlegungen der „Rahmenplanung Heidelberg Innovation Park“ (Drucksache 0071/2017/BV) ein Erbbaurecht an diesem Grundstück mit einer Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Der Reduzierung des Erbbauzinses auf 10 % des berechneten Gesamtbetrages wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf dieser Basis den Erbbaurechtsvertrag mit der BSG abzuschließen.*
2. *Die BSG baut und betreibt die Großsporthalle in Eigenregie. Hierzu wird die BSG den notwendigen Beschluss des Aufsichtsrates der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) einholen.*

Bei der europaweiten Ausschreibung soll eine Öffnungsklausel enthalten sein, dass Bieter, die eine größere Kapazität bei sonst gleichen Bedingungen erzielen, bevorzugt behandelt werden.

3. *Der Umsetzung der Planungsvariante für eine Sportarena mit 4.000 Zuschauern mit Investitionskosten von rund 24.500.000 € wird zugestimmt.*
4. *Die Verwaltung wird ermächtigt, den Mietvertrag zur Anmietung der Großsporthalle für den Schul- und Vereinssport mit der BSG auf Basis der nachfolgenden Festlegungen abzuschließen:*
 - a. *Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 30 Jahre. Die Vertragsparteien werden sich einvernehmlich über die weitere Vorgehensweise nach Ablauf der Mietzeit verständigen.*
 - b. *Die Stadt Heidelberg mietet Hallenkapazitäten der Großsporthalle für den Schul- und Vereinssport im zeitlichen Umfang eines jährlich fortzuschreibenden Belegungsplanes an. Für den Fall, dass die zum jetzigen Zeitpunkt angenommene ergänzende Auslastung durch den Profisport und sonstige Veranstaltungen nicht eintritt, wird die Stadt Heidelberg ihre Nutzungsanteile entsprechend erhöhen.*

- c. *Auf Basis der unter 3. genannten Investitionskosten ergibt sich eine jährlich von der Stadt Heidelberg an die BSG zu zahlende Miete inklusive Nebenkosten (Betriebskosten, Technisches Gebäudemanagement und Budget für Vandalismusschäden) in Höhe von 2.051.000 €. Diese wird bei wesentlichen Änderungen im Betriebsablauf, bei sich ändernden Darlehenskonditionen und bei Preis- und Tarifsteigerungen über den Verbraucherpreisindex für Deutschland regelmäßig fortgeschrieben.*
- d. *Die Stadt Heidelberg ist berechtigt, die Großsporthalle im Rahmen des zeitlichen Belegungsplanes unterzuvermieten.*

Als Tischvorlage ist der **Antrag** der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.06.2017 verteilt:

Die Ergänzungsoption, die Sportarena auf 5.000 Zuschauer zu erweitern, wird nur dann weiterverfolgt, wenn die Baukosten sowie die jährlichen Betriebs- und Folgekosten die Kosten für die Variante einer Sportarena mit 4.000 Zuschauern nicht übersteigen.

Stadtrat Priem begründet den Antrag und erläutert, dass die Fraktionsmitglieder unterschiedlich abstimmen werden.

Der **Antrag** der CDU-Fraktion vom 29.06.2017 ist ebenfalls als Tischvorlage verteilt:

Wir beantragen, unter Punkt 3 der Beschlussvorlage folgenden Text aufzunehmen:

Der Umsetzung der Planungsvariante für eine Sportarena mit 5.000 Zuschauern (3.750 Sitz- und 1.250 Stehplätze) mit Investitionskosten von rund 28.000.000 € wird zugestimmt.

Stadtrat Kutsch begründet den Antrag und erklärt, dass sich der CDU-Antrag mit dem Wunsch des Jugendgemeinderates decke.

Stadtrat Rochlitz erklärt für die SPD-Fraktion, dass die Mitglieder eine Halle für 4.000 Zuschauer für ausreichend hielten. Falls der CDU-Antrag zur Abstimmung komme, werde sich die SPD-Fraktion enthalten.

Stadtrat Pfeiffer führt aus, er könne den Bau der Halle nicht uneingeschränkt befürworten und werde sich der Stimme enthalten. Für ihn seien Fragen hinsichtlich der vorgesehenen Belegung der Halle durch die Gregor-Mendel-Realschule, der Involvierung der SG Kirchheim und die Situation für den Schulsport bei Champions-League-Spielen noch nicht abschließend geklärt. Er sagt, dass die Mitglieder der GAL unterschiedlich abstimmen werden.

Der Oberbürgermeister antwortet, es bestehe großer Belegungsbedarf. Das sei heute aber nicht Bestandteil der Beschlussvorlage und **sagt zu, diese Anregungen aufzunehmen.**

Stadtrat Grädler, Stadtrat Eckert und Stadtrat Butt sprechen sich für den CDU-Antrag aus.

Stadträtin Deckwart-Boller kritisiert, dass die Beschlussvorlage zur Großsporthalle nicht auf der Tagesordnung der Sitzung des Jugendgemeinderates stand.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner zeigt die Abstimmungsreihenfolge auf und ruft zur Abstimmung auf:

Antrag der CDU-Fraktion:

Wir beantragen, unter Punkt 3 der Beschlussvorlage folgenden Text aufzunehmen:

Der Umsetzung der Planungsvariante für eine Sportarena mit 5.000 Zuschauern (3.750 Sitz- und 1.250 Stehplätze) mit Investitionskosten von rund 28.000.000 € wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 27 : 10 : 5 Stimmen

Somit erübrigt sich die Abstimmung über den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sowie über die Ergänzung der Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses.

Der Oberbürgermeister ruft den Beschlussvorschlag der Verwaltung **unter Berücksichtigung der Änderungen aus dem CDU-Antrag** zur Abstimmung auf:

Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) wird zum Bau einer Großsporthalle innerhalb der Patton Barracks an der Speyerer Straße entsprechend den Festlegungen der „Rahmenplanung Heidelberg Innovation Park“ (Drucksache 0071/2017/BV) ein Erbbaurecht an diesem Grundstück mit einer Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Der Reduzierung des Erbbauzinses auf 10 % des berechneten Gesamtbetrages wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf dieser Basis den Erbbaurechtsvertrag mit der BSG abzuschließen.*
2. *Die BSG baut und betreibt die Großsporthalle in Eigenregie. Hierzu wird die BSG den notwendigen Beschluss des Aufsichtsrates der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) einholen.*
3. **Der Umsetzung der Planungsvariante für eine Sportarena mit 5.000 Zuschauern (3.750 Sitz- und 1.250 Stehplätze) mit Investitionskosten von rund 28.000.000 € wird zugestimmt**
4. *Die Verwaltung wird ermächtigt, den Mietvertrag zur Anmietung der Großsporthalle für den Schul- und Vereinssport mit der BSG auf Basis der nachfolgenden Festlegungen abzuschließen:*
 - a. *Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 30 Jahre. Die Vertragsparteien werden sich einvernehmlich über die weitere Vorgehensweise nach Ablauf der Mietzeit verständigen.*
 - b. *Die Stadt Heidelberg mietet Hallenkapazitäten der Großsporthalle für den Schul- und Vereinssport im zeitlichen Umfang eines jährlich fortzuschreibenden Belegungsplanes an. Für den Fall, dass die zum jetzigen Zeitpunkt angenommene ergänzende Auslastung durch den Profisport und sonstige Veranstaltungen nicht eintritt, wird die Stadt Heidelberg ihre Nutzungsanteile entsprechend erhöhen.*
 - c. *Auf Basis der unter 3. genannten Investitionskosten ergibt sich eine jährlich von der Stadt Heidelberg an die BSG zu zahlende Miete inklusive Nebenkosten (Be-*

triebskosten, Technisches Gebäudemanagement und Budget für Vandalismusschäden) in Höhe von 2.051.000 €. Diese wird bei wesentlichen Änderungen im Betriebsablauf, bei sich ändernden Darlehenskonditionen und bei Preis- und Tarifsteigerungen über den Verbraucherpreisindex für Deutschland regelmäßig fortgeschrieben.

- d. *Die Stadt Heidelberg ist berechtigt, die Großsporthalle im Rahmen des zeitlichen Belegungsplanes unterzuvermieten.*

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderungen
Ja 32 Nein 6 Enthaltung 4

Begründung:

1. Ausgangslage und bisherige Entwicklung

In der Sitzung des Sportausschusses vom 03.12.2014 (Drucksache 0207/2014/IV) wurden mögliche Konzepte einer Großsporthalle vorgestellt und mehrheitlich begrüßt. Daraufhin wurden im Haushalt 2015 Planungsmittel für eine weitere Konzeptvertiefung in Höhe von 100.000 € bereitgestellt. Mit diesen Planungen wurde die Bau- und Servicegesellschaft (BSG) der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) beauftragt.

Mit der Beschlussvorlage Großsporthalle (Drucksache 0178/2016/BV) wurden diese Planungen mit einer groben Kostenschätzung vorgestellt und das weitere Vorgehen festgelegt. Neben der Festlegung des Standorts wurde beschlossen, dass zusammen mit der Vorentwurfsplanung ein Verkehrskonzept für den MIV (motorisierter Individualverkehr) und ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) zu erstellen ist.

Weiterhin sollte ein Workshop mit fachkundigen Personen durchgeführt und die Möglichkeit einer Kapazitätserweiterung auf 5.000 Zuschauer im Rahmen der vorgelegten Kostenschätzung geprüft werden.

Der Workshop wurde am 21.12.2016 durchgeführt. Zusammen mit Vertretern des Profisportes (MLP Academics, Rhein-Neckar-Löwen), der SAP - Arena sowie Herrn Dr. Binz - Geschäftsführer des Instituts für Sportstättenberatung - wurden die Pläne vertieft und letztendlich mit notwendigen Kosten hinterlegt.

2. Standortwahl

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.07.2016 (Drucksache 0178/2016/BV) wurde dem Standort innerhalb der Konversionsfläche Patton-Barracks an der Speyerer-Straße zugestimmt. Im Zuge der Rahmenplanung „Heidelberg Innovation Park“ (Gemeinderat am 30.03.2017, Drucksache 0071/2017/BV) wurde die genaue Lage fixiert und beschrieben. Ein Lageplan ist dieser Vorlage beigefügt (Anlage 01). Am 18.05.2017 nahm der Gemeinderat die Ergebnisse des Abschlusses der Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zum Ankauf der Konversionsfläche Patton-Barracks zur Kenntnis und stimmte im Rahmen dieses Ankaufs zu, dass die Gemeinbedarfsflächen (unter anderem Flächen für Großsporthalle und Parkhaus) direkt von der Stadt erworben werden (Drucksache 0141/2017/BV).

3. Erbbaurecht

Zur Realisierung der Großsporthalle soll ein Erbbaurecht an einer noch zu vermessenden Teilfläche des Grundstücks - Flurstücksnummer 41628 bestellt werden.

Diese Teilfläche hat eine ungefähre Größe von circa 16.440 m². Bei einem Bodenrichtwert in diesem Bereich von derzeit 255 €/m² ergibt sich daher folgende Erbbauzinsberechnung:

Circa 16.440 m² x 255 €/m² (Bodenrichtwert) = 4.192.200 €

abzüglich 350.000 € Verbilligungsrichtlinie gemäß Beschlussvorlage für den Gemeinderat am 18.05.2017 (Drucksache 0141/2017/BV)

= 3.842.200 € x 5 % (Erbbauzinssatz) = 192.110 € jährlicher Erbbauzins

Die Großsporthalle wird überwiegend durch den Schul- und Vereinssport genutzt. Aufgrund dieser überwiegend gemeinnützigen Nutzung erhält die BSG eine schuldrechtliche Reduzierung des Erbbauzinses auf 10 %, also rund 19.200 € jährlich. Diese Reduzierung wird aber nur so lange gewährt, wie das Erbbaurecht entsprechend durch Schulen und Vereine genutzt wird.

Die genaue Größe des Erbbaurechtsgrundstücks kann sich noch ändern, insbesondere wenn die Erfordernisse aus dem Baugenehmigungsverfahren dies verlangen. Gemäß der oben genannten Berechnung wird der Erbbauzins bzw. der reduzierte Erbbauzins dann entsprechend angepasst.

Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages wird auf 60 Jahre festgelegt.

4. Raum- und Funktionsprogramm/Planungskonzept/Zuschauerkapazität

Im Zuge der weiterführenden Vorentwurfsplanungen wurden unterschiedliche Nutzungsvarianten einschließlich deren spezifischen Anforderungen untersucht. Neben der Bewertung der Investitionskosten wurden auch die zugehörigen Betriebskosten ermittelt. Die Investitionskosten beinhalten keine Rückbau- und Grundstückskosten sowie keinen Ansatz für die Quartiersgarage und den öffentlichen Platz vor der Großsporthalle.

Die umfassendste Variante stellt dabei eine multifunktionale Veranstaltungsarena mit 5.000 Sitzplätzen dar. Dabei sind sowohl alle Anforderungen an einen professionellen Sportbetrieb als auch an einen attraktiven und sehr flexiblen Veranstaltungsort erfüllt. Die Investitionskosten dieser Variante belaufen sich auf circa 39 Millionen Euro. Weitere untersuchte Varianten mit unterschiedlichen Spezifikationen wie beispielsweise Verringerung der Zuschauerzahl, Reduzierung der Anforderungen des Eventbetriebs etc. schließen mit Investitionskosten von 24,5 Millionen Euro bis 34,4 Millionen Euro ab.

Die zur Beschlussfassung vorgelegte Variante Sportarena mit 4.000 Zuschauern wird im Weiteren detailliert vorgestellt.

Die Großsporthalle ist als freistehender Solitär geplant. Das Eingangsniveau der neuen Halle liegt circa einen Meter oberhalb der umgebenden Platzbereiche und wird über eine großzügige Treppenanlage mit seitlichen Rampen barrierefrei erschlossen. Das Niveau des Untergeschosses liegt circa 3,50 m unterhalb der Eingangsebene, welche von Süden aus als Haupteingangseite für die Besucher dient. Dies ermöglicht eine lichte Hallenhöhe von 10,70 - 12,50 Metern.

Die verschiedenen Ebenen ermöglichen bezüglich der Erschließung eine räumliche Trennung von Spielern und Besuchern. An der kurzen Seite zur Speyerer Straße ist ein Tiefhof angeordnet, der zur Andienung der Halle notwendig ist. (Anlage 02)

Notwendige Stellplätze können in einem neuen Quartiersparkhaus beziehungsweise (bis zur Fertigstellung des Parkhauses) auf dem Messplatz nachgewiesen werden. Die Heidelberger Garagengesellschaft ist mit entsprechenden Planungen beauftragt.

Das Konzept der Halle sieht vorrangig die Bereitstellung für Vereins- und Schulsport vor. Darüber hinaus wird Ligasport mit Schwerpunkt Basketball und Handball in der Halle stattfinden. Über verschiebbare Teleskoptribünenanlagen an den dem Untergeschoss zugeordneten Längs- und Querseiten werden sportartabhängige Spielfelder mit variablen Abmessungen ermöglicht.

Die Haupteingangsebene führt über die südlichen Zugänge ins Innere des Hauses. Die den Haupteingängen zugeordnete, feste Tribüne über die Längsseite der Halle ist aufgeständert und ermöglicht einen direkten Blick auf die innere Struktur mit Tribünenrängen und Spielfeld. Über die Haupteingangsebene sind alle Einrichtungen der Halle barrierefrei erreichbar.

Das Obergeschoss wird über zwei Treppenanlagen aus dem Foyer erschlossen. Dieses beinhaltet die Logen entlang der nördlichen Längsseite direkt über dem Business-Bereich.

Neben den Veranstaltungen des Profisports sind auch kulturelle Veranstaltungen möglich. Hierfür sind entsprechende Dachlasten am Tragwerk sowie ein Abdeckboden zum Schutz des Sportbodens vorgesehen. Die Veranstaltungsfläche orientiert sich an der Konfiguration der Tribünen. Die spezifische Ausstattung für Unterhaltungsveranstaltungen wie zum Beispiel Bühne, Stühle, Technik, Absperrgitter soll veranstaltungsweise von externen Dienstleistern beschafft werden oder durch den Betreiber oder den Veranstalter selbst organisiert werden.

Aufgrund der Bedürfnisse des Profisportes und der Expertenmeinung von Herrn Dr. Binz und der Betreiber der SAP-Arena ist ein Hospitality-Bereich mit 6 Logen á 12 Plätzen und 140 Business Seats berücksichtigt.

Die gastronomische Versorgung der Halle erfolgt über eine Aufwärmküche mit festen Gastronomiepunkten. Die Verantwortung des Caterings wird im Verantwortungsbereich des Veranstalters liegen.

Die bereits erwähnte Erarbeitung unterschiedlicher Varianten enthielt auch die Untersuchung des dargestellten Hallenkonzeptes für eine Kapazität von 5.000 Sitzplätzen (Anlage 03). Nachfolgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der beiden Varianten:

	Sportarena mit 5.000 Sitzplätzen	Sportarena mit 4.000 Zuschauern
Spezifische Daten	Maße: 69 * 77 m BGF: 12.235 m ² BRI: 98.300 m ³	Maße 65 * 76 m BGF: 10.900 m ² BRI: 82.000 m ³
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • 5.000 Sitzplätze beim Sportbetrieb (Stehplätze erhöhen Kapazität) • 2-fache innere Erschließung der Halle • lichte Höhe 12,50 m • Angepasste Gebäudetechnik (vorrangig Lüftungsvolumen) • Freie Verkaufsinselfen 	<ul style="list-style-type: none"> • 3.000 Sitzplätze und 1.000 Stehplätze (Konfiguration noch nicht festgelegt) • 1-fache innere Erschließung der Halle • lichte Höhe 10,70 - 12,50 m • feste Verkaufsstände
Baukosten	KG 200 bis 700 ca. 30,1 Millionen Euro*	KG 200 bis 700 ca. 24,5 Millionen Euro*
Kosten Betrieb (Anteil Stadt)	2,54 Millionen Euro*	2,05 Millionen Euro*

* Positiv wirkende steuerliche Aspekte sind bereits berücksichtigt.

5. Nutzungskonzept

Die Sporthalle steht mit angenommenen 260 Nutzungstagen vorrangig dem Vereins- und Schulsport zur Verfügung. Nach den derzeitigen Planungen zur Erweiterung des Turnzentrums können durch die Großsporthalle nur die wegfallenden Nutzungszeiten bei der Halle 2 im Sportzentrum Süd (siehe auch Info-Vorlage Drucksache 0089/2017/IV) aufgefangen werden. Entsprechende Belegungspläne sind beigefügt (Anlagen 04 und 05). Neben der Wochennutzung finden noch circa 40 Wettkampfveranstaltungen (unter anderem Turnwettkämpfe) am Wochenende statt. Diese können momentan aber noch nicht fixiert werden.

Im Bereich des Profisportes werden die MLP Academics als weiterer Hauptnutzer der Halle betrachtet, durch deren Spielbetrieb eine weitere Grundauslastung der Halle gewährleistet werden kann. Eine grundsätzliche Zusage der MLP Academics, alle 20 Spiele im Jahr in der Halle durchzuführen, liegt bereits vor.

Die bei den Planungen beteiligten Rhein-Neckar-Löwen planen circa 4 bis 8 Spiele der Champions League-Gruppenphase, sowie Pokalspiele. Schriftliche Zusagen hierzu liegen ebenfalls vor.

Auch Kulturveranstaltungen sind möglich, sollen aber untergeordnet sein. Hier hat der Veranstalter selbst einen Teil des Equipments zu stellen.

Die hohen Kosten für eine multifunktionale Arena sowie die Festlegung der Nutzungszeiten für Schul- und Vereinssport haben als Konsequenz, dass die Großsporthalle mit einer begrenzt möglichen Bereitstellung für sonstige Events nicht rentabel betrieben werden kann. Dies haben die Betreiber der SAP-Arena entsprechend kommuniziert und deshalb von einem eigenständigen Betrieb Abstand genommen. Eine Anmietung für einzelne Veranstaltungen wird aber nicht ausgeschlossen.

Eine geeignete Betreiberlösung für Sport- und andere Veranstaltungen ohne die SAP-Arena sollte entwickelt werden, indem vorhandene Veranstalter-/Betreiberstrukturen in der Stadt genutzt werden. Hierzu wurden schon erste Gespräche mit der Heidelberg Marketing GmbH geführt. Positive Synergieeffekte durch das gleichzeitige Betreiben der Stadthalle und des künftigen Kongresszentrums in unmittelbarer Nähe können hier genutzt werden.

6. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über je einen Erschließungsloop im Osten und im Westen, die jeweils über zwei Knoten an den Kirchheimer Weg und die Speyerer Straße leistungsfähig angebunden werden. Im Südwesten des Areals soll dabei ein Anschluss der Straße Im Mörgelgewann an die Speyerer Straße geschaffen werden. Die drei bestehenden Anschlüsse können mit Aus- und Umbaumaßnahmen weitergenutzt werden. Zwischen beiden Ringerschließungen soll südlich des „Patton Squares“ eine Verbindungsstraße entstehen.

Mit der verkehrlichen Neuordnung ist geplant, die heutige Buslinie 33 durch den Harbigweg nach Norden weiterzuführen, den Innovationspark zentral zu erschließen und über den nordwestlichen Knoten an die Speyerer Straße anzubinden. Der östliche Bereich der Konversionsfläche ist fußläufig von den Haltestellen der Straßenbahnlinie 26 „Hebelstraße“ und „Messplatz“ in kurzer Zugangszeit erreichbar.

In direkter Fortsetzung des Harbigwegs führt eine neue Fahrradhauptverbindung über die Innovation Alley und den Patton Square auf den Bahndamm und von da Richtung Westen in die Bahnstadt sowie in Richtung Osten zur Weststadt und von dort zum Bismarckplatz.

Für Fußgänger wird ein feingliedriges Netz von direkten, komfortablen und sicheren Verbindungen etabliert, das die Verkettung der urbanen Räume und Plätze und die Übergänge zu den angrenzenden Siedlungsbereichen und Freiflächen sicherstellt.

Das Parkraumkonzept für das Gesamtgebiet sieht ein Angebot von oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragen vor. Ein Parkhaus, das nördlich der Großsporthalle verortet ist, bietet im Alltagsbetrieb Parkmöglichkeiten für die Nutzer des Innovationsparks und bietet ausreichend Stellplatzkapazitäten für die geplanten Veranstaltungen in der Sporthalle. Die Heidelberger Garagengesellschaft ist mit entsprechenden Planungen beauftragt. Bis zur Fertigstellung dieses Parkhauses können die notwendigen Stellplätze auf dem Messplatz nachgewiesen werden.

Ein Verkehrsgutachten zum Betrieb der Großsporthalle liegt vor und ist in der Anlage (Anlage 06) beigelegt. Hier wird allerdings von einer Zuschauerkapazität von 5.000 Besuchern ausgegangen. Entsprechend der verringerten Zuschauerkapazität sind 20 % weniger Parkplätze und Fahrradabstellanlagen notwendig.

7. Bau- und Betriebskosten

Bei den nachfolgend genannten Kosten sind positiv wirkende steuerliche Aspekte bereits berücksichtigt.

Die Investitionskosten für die zur Beschlussfassung vorgelegte Variante belaufen sich vorbehaltlich der tatsächlichen Ergebnisse der Submission auf 24,5 Millionen Euro und setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenschätzung gem. DIN 276

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Gesamtbetrag Kosten- gruppe:
200	Herrichten und Erschließen	€	630.000
300	Baukonstruktion	€	12.804.000
400	Technische Anlagen	€	7.101.000
500	Außenanlagen	€	947.000
	nur Tiefhof und Gebäudeanschluss		
	ohne Platzgestaltung		
600	Ausstattung	€	861.000
700	Baunebenkosten	€	2.157.000
	nur Projektvorbereitung und Oberleitung		
	Gesamtinvestitionskosten	€	24.500.000

Die in der Vorlage für den Gemeinderat am 21.07.2016 (Drucksache 0178/2016/BV) getroffene Gesamtkostenannahme wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung konkretisiert. Des Weiteren wurden die Kostenansätze um die Kostengruppe 500 (Außenanlagen) ergänzt. Die Bereitstellung des benötigten Grundstücks erfolgt gemäß des Erbbaurechtsvertrages.

Die Parkgarage sowie die Platzgestaltung sind in vorgenannten Kosten nicht enthalten. Die energetischen Erfordernisse wurden bei der Konzeption der Großsporthalle berücksichtigt.

Das Facility Management (Leistungen des technischen, infrastrukturellen und kaufmännischen Gebäudemanagements) für das Gebäude sowie der Betrieb des Schul- und Vereinssports wird auf Basis des Mietvertrags zwischen der Stadt Heidelberg und der BSG durch die BSG durchgeführt. Für die Nutzung im Bereich Profisport liegen unterzeichnete Vereinbarungen von den MLP Academics und den Rhein-Neckar-Löwen vor. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden auf der Einnahmenseite berücksichtigt. Ebenfalls wurden Namens- und Werberechte der Einnahmenseite zugeordnet.

Die jährlichen Zahlungen der Stadt Heidelberg für die zur Beschlussfassung vorgelegte Variante mit 4.000 Zuschauern, die auf der Grundlage des fünften Betriebsjahres kalkuliert wurden, setzen sich wie folgt zusammen:

Miete	1.249.300 €
Betriebskosten	384.600 €
Technisches/Kaufmännisches Gebäudemanagement	665.500 €
Budget für Vandalismusschäden	20.000 €
Summe	2.319.400 €
Abzüglich Einnahmen aus Marketing und Profisport	430.000 €
Zahlung Stadt netto	1.889.400 €
Zahlung Stadt Brutto	2.051.000 €

Für den Bau der Großsporthalle muss die BSG Darlehen in Höhe der Gesamtinvestitionskosten aufnehmen. Die von der Stadt zu zahlende Miete deckt die bei der BSG entstehenden Finanzierungskosten (Zins und Tilgung) anteilig für ihren Nutzungsanteil ab. Fördermöglichkeiten werden noch geprüft. Sofern eine Förderung realisiert werden kann, würde sich die Darlehenssumme und damit auch der von der Stadt zu zahlende Mietanteil noch reduzieren. Die Stadt übernimmt für den aufzunehmenden Darlehensbetrag in Höhe ihres Nutzungsanteils eine Ausfallbürgschaft. Diese soll vom Gemeinderat zu gegebener Zeit durch einen separaten Beschluss genehmigt werden.

Das Technische/Kaufmännische Gebäudemanagement umfasst unter anderem die Aufwendungen der BSG für die Instandhaltung der Großsporthalle und für die Bereitstellung von Personal zur Betreuung der Halle sowie Verwaltungskosten.

Die Einnahmen aus Marketing und Profisport ergeben sich aus der jeweiligen Anzahl der Nutzungstage der MLP Academics und der Rhein-Neckar-Löwen sowie aus der Vermarktung von Namensrechten und aus Werbeeinnahmen.

Weitere Einnahmen wie beispielsweise aus Kulturveranstaltungen und einer großflächigen Photovoltaik-Anlage auf dem Dach sind noch nicht berücksichtigt.

Eine geeignete Betreiberlösung muss noch entwickelt werden. Hierzu sollen vorhandene Veranstalter-/Betreiberstrukturen (Heidelberg Marketing GmbH) genutzt werden.

8. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss dieser Vorlage durch den Gemeinderat wird auf Grundlage der bisherigen Planung eine Totalunternehmer-Ausschreibung erarbeitet. In einem EU-weiten Verhandlungsverfahren wird die Ausführung gemeinsam mit der weiteren Planung beauftragt werden. Unter der Voraussetzung, dass Ende März 2018 das Grundstück nach Räumung der Altlasten und Abschluss der Abbrucharbeiten von der Stadt Heidelberg baureif zur Verfügung steht, kann nach einer Genehmigung bis Ende Mai 2018 die Bauausführung im Juli 2018 beginnen. Ziel ist es, die Halle im 4. Quartal 2019 den Nutzern zu übergeben.

Folgender Terminplan ist zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehen:

29.06.2017	Beschluss Gemeinderat
bis Mitte Juli 2017	Beschluss Aufsichtsrat GGH
bis Mitte Juli 2017	Veröffentlichung der Ausschreibung
Januar 2018	Auftragserteilung Totalunternehmer
bis März 2018	Genehmigungsplanung
Juli 2018	Baubeginn
Oktober 2019	Fertigstellung und Übergabe

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / -
(Codierung) berührt: Ziel/e:
SOZ14 + Zeitgemäßes Sportangebot sichern
Begründung:
Durch den Bau einer Großsporthalle werden ideale Sportflächen für den Schul-, Vereins- und Profisport geschaffen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan Großsporthalle
02	Übersicht Großsporthalle Variante 3.000 Sitzplätze / 4.000 Zuschauer
03	Übersicht Großsporthalle Variante 5.000 Sitzplätze
04	Möglicher Belegungsplan Großsporthalle bis 17:00 Uhr
05	Möglicher Belegungsplan Großsporthalle ab 17:00 Uhr
06	Verkehrsgutachten Erschließung Großsporthalle
07	Präsentation zur Großsporthalle Heidelberg
08	Ergänzung der beiden Varianten 5000 Sitzplätze und 4000 Zuschauer um die Variante 5000 Zuschauer (Tischvorlage in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 20.06.2017)
09	Sachantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.06.2017 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.06.2017)
10	Sachantrag der CDU-Fraktion vom 29.06.2017 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.06.2017)