

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0178/2016/BV**

Datum:  
30.05.2016

Federführung:  
Dezernat I, Amt für Sport und Gesundheitsförderung

Beteiligung:  
Dezernat V, Kämmereiamt  
Dezernat V, Stabstelle Konversion

Betreff:

- Großsporthalle**  
- Standortentscheidung  
- Umsetzungsmodell und weiteres Vorgehen

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Sportausschuss	08.06.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	21.07.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

- *Dem geeigneten Standort für den Bau der Großsporthalle innerhalb der Patton Barracks an der Speyerer Straße wird zugestimmt. Das künftige Grundstück wird nach erfolgter Besitznahme von der BlmA hierzu zur Verfügung gestellt.*
- *Die Stadt Heidelberg erklärt, dass nach Fertigstellung der Großsporthalle durch die Betriebs- und Servicegesellschaft mbH (BSG) eine Anmietung für den Vereins- und Schulsport mit den angenommenen Belegungstagen erfolgt. Sie wird, für den Fall, dass die zum jetzigen Zeitpunkt angenommene ergänzende Auslastung durch Profisport und Kulturevents nicht eintritt, ihre Nutzungsanteile entsprechend erhöhen.*
- *Sollte das Projekt aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der BSG liegen, nicht realisiert werden können, sind der BSG die bis dahin entstandenen Kosten auf Nachweis durch die Stadt zu ersetzen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>€</b>
Ab Inbetriebnahme jährlich (Bruttobeträge, evtl. positiv wirkende steuerliche Aspekte noch nicht berücksichtigt)	
- Miete für Schul- und Vereinssport	1.664.000
- anteilige Betriebskosten	355.000
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz in künftigen Haushaltsjahren per anno	2.019.000

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Auf der Basis der bisherigen Beschlusslage wurde das Konzept zum Bau- und Betrieb einer Großsporthalle weiter ausgearbeitet.

Mit einem Standort an der Speyerer Straße auf dem Areal der ehemaligen Patton Barracks steht zeitnah ein geeignetes Grundstück zur Verfügung. Das Raum- und Funktionsprogramm enthält folgende Merkmale:

- Dreifachhalle für Vereins- und Schulsport mit entsprechender Ausstattung
- Zuschauerkapazität 3.500 bis 4.500
- Infrastruktur für Profisport (Fernsehtauglichkeit, Einrichtungen für VIP, Medien et cetera)
- Infrastruktur für kleinere Kulturveranstaltungen: Bühne, Beleuchtung, Akustik kann die vorhandene Nutzungsnachfrage erfüllen. Die Baukosten für das reine Gebäude werden auf der Grundlage der bisherigen Annahmen mit 20,5 Millionen € (netto) beziehungsweise 24,4 Millionen € (brutto) eingeschätzt.

Die Betriebs- und Servicegesellschaft (BSG) kann den Bau und künftigen Betrieb in Eigenregie umsetzen, sofern die in der Beschlussfassung genannten Voraussetzungen zur Einschränkung des betriebswirtschaftlichen Risikos erfüllt werden.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage und bisherige Entwicklung**

Der vom Sportbeirat der Stadt Heidelberg im März 2013 erstellte Sportentwicklungsplan stellt fest, dass die Sportstätten in Heidelberg überwiegend ausgelastet sind. Für weitere Vereinsgruppen sind keine freien Belegungszeiten verfügbar, auch können neue, von den Vereinen entwickelte Sportangebote, nicht in den vorhandenen Sportstätten untergebracht werden. Gerade größere Sportvereine wünschen sich hier mehr beziehungsweise größere Sportstätten. Ein deutlicher Bedarf wurde im Hinblick auf die Eignung der Sportstätten für die Anforderungen der jeweils betriebenen Sportart im Wettkampfbetrieb festgestellt. Viele Sportstätten sind für Zuschauer eher ungeeignet. Vereine mit leistungssportlichen Ambitionen stoßen in diesem Zusammenhang auf Probleme, wenn Rahmenvorgaben der Verbände im Hinblick auf die Sportstätte und deren (technische) Ausstattung zu erfüllen sind.

Der Sportbeirat empfahl deshalb in seiner Expertise, die Stadt solle für ambitionierte und nachhaltig geplante Projekte im Profisport mehr infrastrukturelle Unterstützung anbieten. Die Errichtung und der Betrieb einer modernen (Groß-)Sporthalle (mit multifunktionaler Nutzung für Leistungs-, Vereins- und Schulsport) im Umfeld der Bahnstadt (gegebenenfalls auf Konversionsflächen) soll angestrebt werden. Diese Empfehlungen wurden am 24.07.2013 im Gemeinderat behandelt und beschlossen (Drucksache 0184/2013/BV).

In der Sitzung des Sportausschusses vom 25.11.2014 (Drucksache 0207/2014/IV) wurden deshalb 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 Betriebs- und Servicegesellschaft (BSG) der Gesellschaft für Haus und Grundbesitz (GGH) beauftragt.

Zusammen mit einem führenden Planungs- und Beratungsbüro in Deutschland fand die Aufnahme und Dokumentation konkreter Nutzeranforderungen statt.

Folgende Planungsschritte wurden erarbeitet:

- Standortwahl
- Aufstellung eines Raum- und Funktionsprogramms
- Grobschätzung der Bau- und Folgekosten
- Konzept eines möglichen Nutzungs- und Betreibermodells

## **2. Standortwahl**

Für die multifunktionale Nutzung einer Großsporthalle wurden folgende Mindestanforderungen an den künftigen Standort gestellt:

- gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV)
- Markante Stadteingangssituation mit entsprechender Wahrnehmung
- räumlicher Bezug zu den Bedarfen Vereins- und Schulsport und bereits vorhandener Sportanlagen
- Synergieeffekte mit der umliegenden Nutzung, insbesondere in Bezug auf die Parkierung

Mit der Entwicklung der ehemaligen militärisch genutzten Liegenschaft der Patton Barracks steht ein künftiger Standort zur Verfügung, der in idealer Weise diesen Anforderungen gerecht wird. Die Lage an der Speyerer Straße, die fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof und die Fortsetzung der südlich angrenzenden vorhandenen Sportflächen haben konsequenterweise für eine Aufnahme in die ersten städtebaulichen Strukturüberlegungen (städtebaulicher Entwurf, Büro Hosoya Schaefer, Zürich) für die Patton Bartracks geführt. Um die Multifunktionalität (Stärkung der Wahrnehmung) der künftigen Sporthalle sicherzustellen, ist es erforderlich den Standort direkt an die Speyerer Straße zu legen. Dies wird in der weiteren Fortschreibung/Vertiefung der städtebaulichen Bearbeitung umzusetzen sein. Der temporäre Stellplatzbedarf der Großsporthalle kann der in den bisherigen Überlegungen zur Pattonentwicklung projektierten Parkierungsanlage zusätzliche Auslastung bringen und den erforderlichen wirtschaftlichen Betrieb einer solchen Anlage positiv unterstützen.

## **3. Raum- und Funktionsprogramm**

Das Raumprogramm und die Funktionsschemata wurden nach den definierten Nutzungsanforderungen und in enger Anlehnung an vergleichbare Objekte entwickelt:

- Dreifachhalle für Vereins- und Schulsport mit entsprechender Ausstattung
- Zuschauerkapazität 3.500 bis 4.500
- Infrastruktur für Profisport (Fernsehtauglichkeit, notwendige Einrichtungen für VIP, Medien et cetera)
- Infrastruktur für kleinere Kulturveranstaltungen: Bühne, Beleuchtung, Akustik

Schematisch wird dies in Anlage 01, Raum und Funktionsmodell, dargestellt. Die Anlage 02 gibt Beispiele vergleichbarer Arenen (Rasta Dome Vechta, MHPArena Ludwigsburg, Burg Wächter Castello Arena Düsseldorf).

#### **4. Baukosten**

Auf der Basis des vorliegenden Raum- und Funktionsprogramms wurden erste Kostenannahmen getroffen. Die Grundlage hierfür sind Kennziffern und Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte.

Auf dieser Basis werden derzeit die Baukosten für das Gebäude in Höhe von 20,5 Millionen € netto (24,4 Millionen € brutto) angenommen. Grundstück und Außenanlagen und eventuell positive steuerliche Effekte und Zuschüsse sind dabei noch nicht berücksichtigt. Die Bereitstellung des Grundstücks ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Wie bereits dargestellt, kann der antizyklische Bedarf an Parkraum einen positiven Beitrag für die Realisierung einer Parkierungsanlage im künftigen Quartier Patton Barracks leisten.

#### **5. Nutzung der multifunktionalen Großsporthalle**

Die Sporthalle steht mit angenommenen 250 Nutzungstagen vorrangig dem Vereins- und Schulsport zur Verfügung. Im Bereich des Sportes 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 15 – 20 Spiele im Jahr in der Halle durchzuführen, wurde bereits signalisiert. Die Rhein-Neckar-Löwen planen circa 5 bis 8 Spiele der Champions League Gruppenphase, sowie Pokalspiele. In der multifunktionalen Halle soll neben den Hauptsportarten wie Basketball und Handball im professionellen Bereich ein attraktives und vielseitiges Veranstaltungsangebot in den Segmenten Konzerte, Shows, weitere Sportereignisse, Kulturveranstaltungen und Events realisiert werden. Hierzu wurden in Vorgesprächen von der SAP Arena Betriebs GmbH die grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, freie Kapazitäten anzumieten und entsprechende Veranstaltungen zu organisieren.

#### **6. Bau- und Betrieb**

Bau und Betrieb der Immobilie könnte als eigenständiges Projekt der BSG erfolgen, sofern das betriebswirtschaftliche Risiko aus der Projektentwicklung abschätzbar vertreten werden kann.

Hierfür sind folgende wirtschaftlichen Parameter entscheidend:

- Die weitere Projektentwicklung/-Planung bestätigt die bisherigen Kostenannahmen.
- Einnahmen aus der Vermietung Sport und Kultur in Höhe von circa 830.000 € per anno (brutto), enthalten sind hierbei maßgebliche Beträge für Namens- und Werberechte.
- Einnahmen aus den Bereichen Vereins- und Schulsport in Höhe von 1.664.000 € per anno (brutto), zuzüglich Betriebskosten in Höhe von 355.000 € per anno (brutto).

In der operativen Organisation von Sportveranstaltungen und Kulturevents sind Synergieeffekte durch eine gemeinsame, strukturierte Vorgehensweise bei technischer Halleneinrichtung, Catering, Ticketing, et cetera anzustreben. Hierzu wurden ebenfalls Vorgespräche mit den künftigen Nutzern und der SAP Arena Betriebs GmbH geführt.

## 7. Weiteres Vorgehen

Die (stadteigene) BSG muss in die Lage versetzt werden, weitere Planungsschritte einzuleiten und entsprechende Regelungen zur künftigen Nutzung auszuarbeiten. Dies kann wie folgt erreicht werden:

- Dem geeigneten Standort innerhalb der Patton Barracks an der Speyerer Straße wird zugestimmt. Die genaue Lage und Größe ergibt sich aus der Fortentwicklung des städtebaulichen Entwurfs. Das künftige Grundstück wird nach erfolgter Besitzübernahme von der BlmA für den Bau der Großsporthalle zur Verfügung gestellt.
- Die Stadt Heidelberg erklärt, dass nach Fertigstellung der Großsporthalle eine Anmietung für den Vereins- und Schulsport mit den angenommenen Belegungstagen erfolgt. Die tatsächlichen Mietbedingungen ergeben sich aus der weiteren Konkretisierung des Projektes. Vor Abschluss eines finalen Mietvertrages werden diese dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt. Die Stadt erklärt sich bereit, ihre Nutzungsanteile zu erhöhen, für den Fall, dass die zum jetzigen Zeitpunkt angenommene ergänzende Auslastung durch Profisport und Kulturevents nicht eintritt.
- Erst mit einer Fortsetzung und Konkretisierung der Planung sind belastbare Aussagen zu Kosten und Realisierungszeitraum möglich. Sollte das Projekt aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der BSG liegen, nicht realisiert werden können, sind der BSG die bis dahin entstandenen Kosten auf Nachweis durch die Stadt zu ersetzen.

## 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 fördern

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Schematische Darstellung Raum- und Funktionsmodell (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)
02	Beispiele vergleichbarer Arenen (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)