

Fachbereich 2 - Finanzen

Datum:  
10.10.2016

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

### **Arena Lüneburger Land - Abschluss von Verträgen**

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	13.12.2016	Verwaltungsausschuss
Ö	15.12.2016	Rat der Hansestadt Lüneburg

#### **Sachverhalt:**

Der Landkreis Lüneburg wurde aufgrund eines gemeinsamen Antrags (vom 30.09.2014) aller Fraktionen im Lüneburger Kreistag mit der vorbereitenden Planung zum Bau einer wettkampfgerechten Sporthalle, vorzugsweise im Bereich der Berufsbildenden Schulen in Lüneburg, beauftragt. Dieser Beschluss wurde später, am 01.06.2015, vom Kreistag modifiziert und u.a. beschlossen, unter Einbindung der berührten Gemeinden, die Standortsuche und vorbereitende Planung voranzutreiben. Nähere Informationen sind den vorangegangenen Vorlagen (Anlagen „VO/6759/16“ und „VO/6635/16“ – gemeinsame Sitzung des Sportausschusses Hansestadt und Landkreis Lüneburg) zu entnehmen.

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 18.08.2016 u.a. über die erforderlichen Schritte zur Errichtung einer wettkampfgerechten Halle, der „Arena Lüneburger Land“, beraten und hierzu Beschlüsse gefasst.

Demnach sollte im Wege eines „PPP-Verfahrens“ ein privater Investor, die Sallier Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH auf der Grundlage von Verträgen mit Landkreis und Hansestadt Lüneburg mit Bau und Betrieb der Arena Lüneburger Land beauftragt werden. Das investive Gesamtvolumen für die multifunktionale Halle mit einer Kapazität von bis zu 3.500 Zuschauern lag bei ca. 9,4 Mio. € netto, darin enthalten sind 800.000 € für Innenausstattung und Inventar.

Für das Vorhaben sollten dem Investor durch die Hansestadt Lüneburg investiv als einmalig verlorener Zuschuss 833.000 € brutto und laufend über einen Zeitraum von 20 Jahren jährlich 274.325 € brutto bereitgestellt werden.

Die sich ergebenden finanziellen Mittel für den einmaligen Zuschuss und die laufenden Aufwendungen sind im Nachtragshaushalt veranschlagt worden. Die Genehmigung des Nach-

tragshaushaltes ist durch die Kommunalaufsicht am 10.08.2016 erteilt worden.

Im Falle von Kostenüberschreitungen über die geschätzten 8,6 Mio. € netto (ohne Innenausstattung und Inventar) hinaus war nach dem letzten Verhandlungsstand eine Aufteilung vorgesehen, nach der Mehrkosten über 8,6 Mio. € netto hinaus bis zu 8,9 Mio. € hälftig zwischen Investor und Landkreis und Hansestadt aufgeteilt worden wären (Anteil Hansestadt 25%). Mehrkosten über 8,9 Mio. € hinaus wären allein durch Landkreis und Hansestadt aufzubringen gewesen (Anteil Hansestadt 50%).

Seitens des Landkreises Lüneburg werden aktuell Überlegungen angestellt, die „multifunktionale Sport- und Veranstaltungshalle „Arena Lüneburger Land“ selbst zu bauen und den Betrieb auszuschreiben. Hierzu prüft der Landkreis die Option, dass erforderliche Grundstück „Lüner Rennbahn 5, 21339 Lüneburg“ von der Sallier Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH und die bereits erbrachten Planungsleistungen des Architekturbüros „Bocklage und Buddelmeyer“ zu erwerben.

Sofern diese Option ausgeübt wird ist der Landkreis Lüneburg Bauherr der Halle.

Nach gegenwärtigem Planungsstand schätzt der Landkreis Lüneburg die Bau- und Planungskosten für die Halle auf bis zu 9,6 Mio. netto. Dieser Betrag wird nach Abschluss der Planungsleistungen auf der Grundlage von Leistungsverzeichnissen genauer berechnet.

Unter der Voraussetzung, dass der Landkreis Lüneburg Bauherr der Halle wird, beabsichtigt die Hansestadt, sich finanziell so an den Baukosten für die Arena zu beteiligen wie sie es gegenüber der Objektgesellschaft „Sallier Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH“ getan hätte.

Der Landkreis erhält als Bauherr für die Errichtung der Arena einen Baukostenzuschuss in Höhe von 0,833 Mio. € brutto. Über eine Laufzeit von 20 Jahren erhält der Landkreis Lüneburg darüber hinaus Zuschüsse für die Finanzierung der Halle in Höhe von jährlich 160.000 € brutto (Finanzierungskosten ohne Betrieb, Stand 12/2016). Über die Kosten des Betriebs und bezüglich der Unterhaltungskosten sind noch Gespräche zu führen. Der Landkreis soll höchstens jedoch den Betrag erhalten, welcher der Objektgesellschaft für die Finanzierung, die Unterhaltung und den Betrieb in Aussicht gestellt wurden (250.525 € brutto).

Da die vom Landkreis geschätzten Bau- und Planungskosten mit 9,6 Mio. netto € über den ursprünglich geschätzten Kosten i.H.v. 8,6 Mio. € netto liegen, beteiligt sich die Hansestadt gegenüber dem Landkreis an den Mehrkosten, wie sie es gegenüber dem Investor getan hätte. Demnach übernimmt die Hansestadt bis zu 425.000 € netto an den Mehrkosten (25% von den ersten 300.000 € und 50% von den darüber hinausgehenden 700.000 €).

Die zusätzlichen Mittel in Höhe von bis zu 425.000 € sind nicht im Nachtragshaushalt enthalten und müssen zusätzlich in den Haushalt 2019 eingebracht werden. Optional könnte die Laufzeit der Finanzierungs- und Nutzungsvereinbarung, bspw. um fünf Jahre, verlängert werden. Hierüber ist mit dem Landkreis zu verhandeln.

Im Gegenzug erhält die Hansestadt Nutzungsrechte an der Halle (Belegungszeiten). Die Nutzungsrechte an der Halle sollen so gestaltet werden wie die Rechte des Landkreises. Eine entsprechend lautende Vereinbarung mit dem Landkreis Lüneburg über die Finanzierung und Nutzung ist noch abschließend zu verhandeln.

Die Hansestadt Lüneburg wird sich in die Planung und Ausführung der Halle einbringen, um ihren Einfluss zur konkreten Ausgestaltung und damit zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geltend zu machen. Hierfür ist eine gemeinsame Arbeitsgruppe mit dem Landkreis zu implementieren.

Die Zahlung des Baukostenzuschusses der Hansestadt erfolgt nach Baufortschritt. Die tatsächlich angefallenen Baukosten sind nachzuweisen.

Die Schlussfinanzierung für die Halle ist der Hansestadt vorzulegen und stellt die Basis für die Zahlung der laufenden Finanzierungszuschüsse dar. Sofern vom Landkreis Zuschüsse für den Betrieb der Halle angefordert werden sind der Hansestadt zahlungsbegründende Abrechnungen vorzulegen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Hansestadt Lüneburg nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur „Arena Lüneburger Land“ zustimmend zur Kenntnis.

Sofern der Landkreis Lüneburg die Option wahrnimmt, das Grundstück „Lüner Rennbahn 5, 21339 Lüneburg“ zu erwerben und die Halle selbst errichtet, erhält der Landkreis Lüneburg investiv als verlorenen Zuschuss 0,7 Mio. € netto (0,833 Mio. € brutto) und laufend über einen Zeitraum von 20 Jahren 160.000 € brutto, höchstens jedoch den Betrag, welcher der Objektgesellschaft für die Finanzierung, die Unterhaltung und den Betrieb in Aussicht gestellt wurde (250.525 € brutto). Zusätzlich beteiligt sich die Hansestadt mit 425.000 € netto (505.750 € brutto) an den Mehrkosten.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Finanzierungs- und Nutzungsvereinbarung unter den oben genannten Rahmenbedingungen mit dem Landkreis Lüneburg abzuschließen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Kosten (in €)**

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a) für die Erarbeitung der Vorlage:                               | 5.000,-                 |
| aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc. |                         |
| b) für die Umsetzung der Maßnahmen:                               | 1.338.750,- brutto      |
| c) an Folgekosten:  | bis zu 250.525,- brutto |
| d) Haushaltsrechtlich gesichert:                                  |                         |
| Ja  |                         |
| Nein  |                         |
| Teilhaushalt / Kostenstelle:                                      |                         |
| Produkt / Kostenträger:   |                         |
| Haushaltsjahr:  |                         |
| e) mögliche Einnahmen:  |                         |

### **Anlage/n:**

VO/6635/16  
VO/6759/16

**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:  

---