HANSESTADT LÜNEBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Vorlage-Nr.
VO/6875/16

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:

Änderungsantrag zu TOP 13

Ulrich Blanck Dahlenburger Landstraße 179a 21337 Lüneburg

Oberbürgermeister Mädge
- Rathaus -

21335 Lüneburg

Stadtratsfraktion Lüneburg

Beigeordneter Ulrich Blanck
- Fraktionsvorsitzender -

Dahlenburger Landstraße 179a
21337 Lüneburg
Tel.: 04131/221580
ulrich.blanck@rathaus-aktuell.de

OTR z. w. V.
14/12.

14.12.2016

Änderungsantrag zur Sitzung des Rates der Stadt Lüneburg am 15. Dezember 2016

Ergänzungsantrag zu Top 13.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt, der Rat möge beschließen:
Der Beschlussvorschlag wird im letzten Satz wie folgt geändert: „Die Verwaltung wird beauftrag, eine Finanzierungs- und Nutzungsvereinbarung unter den oben genannten Rahmenbedingungen mit dem Landkreis Lüneburg *zu verhandeln und dem Rat zum Beschluss vorzulegen.“*

Begründung:

Die Begründung erfolgt mündlich

Für die Fraktion

Ulrich Blanck

Eingegangen am 15.12.16

Lüneburg, den 15.12.2016

01 R z. w. V.

Anträge der AfD - Fraktion zur Ratssitzung am 15.12.2016 zum TOP 13

Betreff: neue Mehrzweckhalle (Arena Lüneburger Land)

Anträge

1.) Die AfD beantragt, den Neubau der Lüneburger Veranstaltungshalle zum Thema eines Volksentscheides im Kreis bzw. in der Stadt Lüneburg zu machen.

Begründung:

Der Bau einer Veranstaltungshalle wäre für die Stadt Lüneburg bzw. den Kreis Lüneburg, der über die Kreisumlage zu einem großen Teil durch die Stadt finanziert wird, eine große freiwillige Investitionsentscheidung. Hierbei sind nicht nur die Baukosten sondern auch die Folgekosten zu berücksichtigen. Dieses Geld fehlt dann im Haushalt an anderer Stelle. Um eine solche Investition auch zu legitimieren, ist es zwar nicht rechtlich erforderlich, die Bürger zu befragen. Eine Volksbefragung wäre jedoch eine wichtiges Zeichen für oder gegen diese Investition, die der Rat als verbindlich erachten sollte.

2.) Die AfD beantragt alle Entscheidungen zur neuen Lüneburger Veranstaltungshalle zu verschieben, bis der Volksentscheid durchgeführt worden ist. (Eine Ausnahme betrifft den Kauf des Grundstücks.)

Begründung:

Es besteht bei diesem Projekt keine zeitliche Dringlichkeit außer beim Kauf des Grundstücks, da dieses auch anderweitig verkauft werden könnte. Entscheidungen hierzu sollen durch einen Volkentscheid nicht blockiert werden. Der Kauf des Grundstücks sollte hierbei keine Vorentscheidung für oder gegen die Halle bedeuten, da dieses auch zu anderen Zwecken genutzt werden oder auch wieder veräußert werden kann.

- Dirk Neumann -

eingegangen am 15.12.16

Lüneburg, den 15.12.2016

01 K 2.a.4.

Anfragen der AfD - Fraktion zur Ratssitzung am 26.01.2017

Betreff: neue Mehrzweckhalle (Arena Lüneburger Land)

Anfragen

Die AfD stellt zur neuen Veranstaltungshalle die folgenden Anfragen:

- Gibt es ein Wirtschaftskonzept für die Halle? Werden noch vor dem Bau die Regelungen getroffen, wer die Betriebs- und Unterhaltskosten übernimmt?

- Soll der Hallenbetreiber öffentlich ausgeschrieben werden und sollen dann wirtschaftliche Überlegungen im Vordergrund stehen?

- Wieso hat der Investor sich aus dem Projekt zurückgezogen? Ist das Projekt für den Investor nicht mehr wirtschaftlich? Wird ein neuer Investor gesucht?

- Wieviel Geld wurde an den Investor gezahlt? Welche Leistungen hat der Investor für das Geld erbracht?

- Wie entsteht die Kostensteigerung von 1 Mio Euro (mehr als 10%) in vier Monaten?

- Gibt es für die Stadt einen Kostendeckel? (ähnlich des Audimax)

- Inwieweit wurden bei der bisherigen Bauplanung (soweit sie schon stattgefunden haben sollte) "alternative" Baukonzepte berücksichtigt, die langfristig auch zu Ersparnissen bei den Betriebskosten führen? Wird eine Erdwärmeheizung gekoppelt mit Solarkollektoren vorgesehen? Soll das Dach mit einer Photovoltaikanlage bestückt werden? Wird der Bau mit einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet?

- Ist der Hallenbau so ausgelegt, dass sowohl Sport- als auch Tanz-, Konzert- oder Vortragsveranstaltungen dort durchgeführt werden können? Inwieweit ist die Halle in kleinere Räume teilbar, so dass auch kleinere Veranstaltungen z. B. private Hochzeiten dort durchgeführt werden könnten?

- Dirk Neumann -