

Fachbereich 2 - Finanzen

Datum:
31.05.2017

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Arena Lüneburger Land - Abschluss einer Nutzungs-und Finanzierungsvereinbarung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	20.06.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	22.06.2017	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 u.a. über die Arena Lüneburger Land beraten (siehe VO/6875/16) und die Verwaltung beauftragt, mit dem Landkreis Lüneburg eine Finanzierungs- und Nutzungsvereinbarung abzuschließen.

Der Landkreis Lüneburg wird die multifunktionale Sport- und Veranstaltungshalle in Eigenregie selbst bauen und hat hierfür das Grundstück „Lüner Rennbahn 5, 21339 Lüneburg“ von der Sallier Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH inkl. der von dem Architekturbüro „Bocklage und Buddelmeyer“ erbrachten Planungsleistungen erworben.

Nach gegenwärtigem Planungsstand schätzt der Landkreis Lüneburg die Bau- und Planungskosten für die Halle ohne Grundstück auf bis zu 10,4 Mio. netto.

Der Landkreis hat mit Unterstützung des Beraters „Bevenue“ die Anforderungen an eine multifunktionale Sport- und Veranstaltungshalle überarbeitet. Die Planung rückt nun den multifunktionalen Betrieb in den Vordergrund, und zwar bezogen auf (professionelle) Sportveranstaltungen, aber auch auf andere Formate. Entscheidend ist die prioritäre Ausrichtung auf kommerzielle Veranstaltungen, mit welchen Erlöse erzielt werden können. Nur so besteht die Chance auf Dauer erhebliche, zusätzliche kommunale Zuschüsse zu den Betriebskosten zu vermeiden. In diesem Sinne gelten auch die Heimspiele der Spielvereinigung Gellersen Lüneburg (SVG) als kommerzielle Veranstaltungen; ihnen gebührt die höchste Priorität.

Dies gilt jedoch nicht für den Trainingsbetrieb der Bundesligamannschaft, der in der Arena stattfinden kann, wenn die Halle nicht anderweitig belegt ist. Dem künftigen Betreiber, welcher im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung des Landkreises noch auszuwählen ist, wird aufgegeben werden, den Trainingsbetrieb stattfinden zu lassen. Angesichts der vorgelegten Betriebskonzepte ist damit zu rechnen, dass in der Regel ein Trainingsbetrieb in jeder

Woche stattfinden kann. Einzelheiten bleiben jedoch der Absprache zwischen Betreiber und der SVG vorbehalten.

Schul-, Hochschul- und Breitensport wird in der Halle möglich sein, bildet aber nicht die erste Priorität. Auch hier gilt, dass kommerzielle Veranstaltungen den Vorrang haben. Die Halle wird auf Ballsportarten wie z.B. Handball, Fussball oder Basketball ausgerichtet sein. Das darüber hinaus für den Schulsport übliche Equipment (Turnen) ist aufgrund begrenzter Lagerkapazitäten nicht vorgesehen.

Eine andere Zuordnung der Prioritäten würde sich finanziell auswirken und wäre aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Bei einem Vorrang nicht-kommerzieller Nutzungen würde dem Landkreis die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs entfallen. Zudem würden deutlich geringere Erlöse erzielt werden. Der Bevölkerung könnte nur ein eingeschränktes Angebot an Veranstaltungen wie z.B. Live-Konzerten angeboten werden, wenn die Hallenzeiten durch Schul- und Breitensport belegt wären. Für nicht-kommerzielle Veranstaltungen wäre die Halle zu groß bemessen.

3.500 Zuschauerplätzen, die geplanten Nebenräumen, Parkplätzen und der Deckenhöhe werden nur im kommerziellen Betrieb benötigt. Erhebliche Teile des Gebäudes würden übers Jahr kaum genutzt werden, obwohl sie den überwiegenden Teil der Bau- und Betriebskosten verursachen würden.

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 15.12.2016 erhält der Landkreis Lüneburg als Bauherr für die Errichtung der Arena einen Baukostenzuschuss in Höhe von 1,4 Mio. € brutto statt bisher 1.338.750 € brutto.

Über eine Laufzeit von 20 Jahren erhält er darüber hinaus

- laufende Zuschüsse für die Finanzierung der Halle in Höhe von jährlich 150.000 € brutto sowie
- Betriebskostenzuschüsse von jährlich 75.000 € brutto.

Die zusätzlichen investiven Mittel in Höhe von 567.000 € sind in den Haushalt 2018 ff. einzustellen.

Im Gegenzug erhält die Hansestadt direkte Nutzungsrechte in Form von Belegungszeiten an der Halle (Belegungszeiten). Gegenwärtig sieht der Entwurf der Finanzierungs- und Nutzungsvereinbarung (siehe Anlage) 10 nicht-kommerzielle Veranstaltungen p.a. als Belegungsrecht für die Hansestadt Lüneburg vor. Die Nutzungsrechte an der Halle sind so gestaltet wie die Rechte des Landkreises.

Darüber hinaus ergänzt die geplante multifunktionale Sport- und Veranstaltungshalle das Angebot in der Region mit der Hansestadt Lüneburg als Oberzentrum nachhaltig. Ziel ist mit der Halle ein breit gefächertes Angebot für die Menschen in der Region zu schaffen als Spielstätte der Bundesligamannschaft der SVG, als kultureller Veranstaltungsort und als Standort für Messen, Ausstellungen, Vortragsveranstaltungen, Tagungen, Feiern, etc.

Aufgrund der längeren Vorplanungen des Landkreises zu den Anforderungen an eine multifunktionale Arena ist die Finanzierungs- und Nutzungsvereinbarung mit dem Landkreis Lüneburg noch final auf der Grundlage des Entwurfes abzustimmen. Die abschließende Fassung der Vereinbarung ist dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

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 wird die Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungsgesellschaft mbH mit einem Kostencontolling beauftragt (siehe Anlage).

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:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Landkreis Lüneburg erhält als Bauherr der Arena Lüneburger Land

- investiv als verlorenen Zuschuss 1,4 Mio. brutto,
- laufend über einen Zeitraum von 20 Jahren 150.000 € brutto als Finanzierungszuschuss p.a.,
- 75.000 € brutto als Betriebskostenzuschuss p.a..

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

Die zusätzlichen investiven Mittel in Höhe von 567.000 € sind in den Haushalt 2018 ff. einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 35,00
aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: 1,4 Mio. € brutto
- c) an Folgekosten: 225.000 € brutto p.a. über 20 Jahre
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
- Ja x
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

Finanzierungs- und Nutzungsvereinbarung, 3. Entwurf

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:
