



Landkreis Lüneburg

DER LANDRAT

Verwaltungsleitung	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Krumböhmer, Jürgen Datum: 06.02.2018	Bericht	2018/037
	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	

Beratungsgegenstand:

Beantwortung von Anfragen zur Arena Lüneburger Land

Produkt/e:

111-100 Verwaltungsführung

Beratungsfolge

Status Datum Gremium

Ö 13.02.2018 Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Anlage/n:

- keine -

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage – keine Beschlussfassung erforderlich.

Sachlage:

A. Fragen der CDU-Fraktion

1. Welchem Zweck genau und im Einzelnen soll die Halle dienen?

Diese Frage wird nach wie vor von vielen KTA, aber auch von der interessierten Öffentlichkeit gestellt und sollte – mindestens klarstellend – beantwortet werden.

Soll es sich um eine reine Veranstaltungshalle handeln? Oder um eine Veranstaltungshalle mit Volleyball-Bundesliga, wenn der Veranstaltungskalender des Betreibers es zulässt, aber ohne feste Trainingszeiten? Oder steht die Halle nicht nur theoretisch, sondern auch praktisch dem Schul- und Vereinssport, dem Hochschulsport während der Umbauphase Sporthalle Campus zur Verfügung?

Antwort:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hauptsächlich auf die Vorlagen 2017/183 und 2017/198 nebst Anlagen verwiesen. An der Sachdarstellung, die zwischendurch immer wieder in gleicher Weise kommuniziert worden ist, hat sich bis heute nichts verändert.

Zum Schulsport: Ursprünglich bestand Bedarf für eine Schulsporthalle an den Berufsbildenden Schulen. An dieser Stelle kam die Idee auf, diese Nutzung mit einer Volleyball-Bundesligahalle zu verknüpfen. Schließlich wurde dieser Plan nicht weiterverfolgt. An den Berufsschulen entsteht im Moment eine Zweifeldsporthalle, womit dieser Bedarf gedeckt ist.

Weitere oder andere Schulen, die am Standort Lüneburger Rennbahn in Lüneburg Sportunterricht anbieten können oder möchten, sind nicht bekannt. Bis heute hat sich keine Schule mit diesem Wunsch an den Landkreis gewandt. Tatsächlich wären die Entfernungen so groß, dass eine Integration in die Stundenpläne schwierig wäre. Außerdem sind ausreichende Kapazitäten in unmittelbarer Nähe vorhanden. Lediglich am Schulzentrum Kaltenmoor bestehen momentan Bedarfslücken, die auf die dort laufenden Bauarbeiten zurückgehen. Schließlich ist zu bedenken, dass für Schulsport keine Halle mit 3.500 Besucherplätzen und einem Kostenvolumen von mehr als 10 Mio. € erforderlich ist.

Sollten allerdings einzelne Veranstaltungen im Rahmen des Schulsports, die über den Sportunterricht hinausgehen, gewünscht sein, kann die Arena in Abstimmung mit dem Betreiber genutzt werden, wenn freie zeitliche Kapazitäten verfügbar sind. Alle Veranstaltungen, die sich auf Ballsportarten beziehen, werden möglich sein. Angesichts des voraussichtlichen Nutzungsprofils werden insbesondere im Sommerhalbjahr freie Hallenzeiten zu erwarten sein.

Hochschulsport wird zukünftig voraussichtlich in der bisherigen Vamos-Halle stattfinden. Bis heute ist die Leuphana-Universität nicht an den Landkreis herangetreten, um Nutzungsmöglichkeiten der Arena abzufragen. Das gilt auch für die Zeit des Umbaus der Vamos-Halle. Die Arena ist noch nicht fertiggestellt und kann deshalb nicht als Übergangslösung dienen.

Belange des Breitensports wurden mit dem Kreissportbund besprochen. Auch diesbezüglich ist bis heute keine Bitte eines einzelnen Sportvereins an den Landkreis Lüneburg herangetragen worden, die Arena regelmäßig als Trainings- oder Spielstätte nutzen zu wollen. Hinsichtlich des Volleyball-Bundesligaspielbetriebs steht der Landkreis Lüneburg in Kontakt mit der SCG Lüneburg Sportbetriebs GmbH, nicht mit der Spielgemeinschaft Volleyball Gellersen Lüneburg als Verein. Mit dem Vorstand des Kreissportbundes wurde besprochen, dass die Halle gut geeignet ist für größere, einmalige Sportveranstaltungen unterschiedlichster Art. Auch hier gilt, dass kommerzielle Veranstaltungen vorgehen.

Oberste Priorität wird der Bundesligaspielbetrieb im Volleyball haben. Den Gastmannschaften werden die laut Ligastatut erforderlichen Trainingszeiten zur Verfügung stehen. Soweit die Arena terminlich nicht anderweitig belegt sein wird, kann sie in Absprache mit dem Betreiber zu Trainingszwecken genutzt werden.

2. Sind Gelder aus der Schulbaukasse zur Errichtung eingeplant?

Antwort:

Der Einsatz von Geldern aus der Kreisschulbaukasse ist nicht mehr vorgesehen. Diese Mittel stammen ohnehin weit überwiegend aus den Haushalten von Landkreis und Hansestadt Lüneburg. Ein kleiner Restbetrag wäre von allen anderen Kommunen aufzubringen gewesen. Finanziell ergäbe sich für den Landkreis kein Vorteil. Momentan ist die Kreisschulbaukasse im Übrigen hoch überzeichnet.

3. Welcher Hallenboden ist als Standardboden vorgesehen? Ein Sportboden? Oder muss der Sportboden z. B. für Volleyball jeweils gesondert verlegt werden?**Antwort:**

Diese Frage ist von großer Bedeutung. Mittlerweile kann dazu eine eindeutige Aussage gegeben werden, nachdem dieser Punkt mit Fachberatern intensiv geprüft worden ist. Dazu sei vorausgeschickt:

Grundsätzlich sind zwei Varianten zu unterscheiden.

- Sportboden als Basis
Diese Lösung findet man in vielen kleineren und mittleren kommunalen Hallen, insbesondere, wenn sie regelmäßig für den Schul- und Breitensport und nur selten für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Im letzteren Fall wird ein Schutzboden verlegt, damit der Sportboden keinen Schaden nimmt. Der Schutzboden wird manuell transportiert und verlegt.
- Betonboden als Basis
Der Betonboden ist Standard bei Hallen, die vermehrt kulturelle Veranstaltungen anbieten. Genau wie bei der ersten Alternative werden im Ergebnis zwei Böden gebraucht. Beim Sportboden als Basis benutzt man den erwähnten mobilen Schutzboden, beim Betonboden als Basis einen mobilen Sportboden.

Wo liegt der Unterschied? Die Anschaffungskosten liegen beim Betonboden geringer. Das Büro Buddelmeyer führt dazu aus:

„Dieses (Betonboden) hat zur Folge, dass die Sohlplatte in der Halle als fertiger geglätteter Betonboden hergestellt werden muss und zu den Spielen mit dem mobilen Sportboden ausgelegt wird. Die Kosten für den ursprünglich vorgesehenen fest eingebauten Sportboden (183.361,34 € aus KG 300) entfallen, ebenso der in der Inventarliste von Herrn Rennecke unter Pos. 1.8.6 aufgeführte Schutzbelag (42.016,81 €). Dafür ist das jetzt erforderliche Glätten der Stahlbetonsohle in der KG 300 (15.040,- €) ergänzt worden. Der mobile Sportboden ist in der Inventarliste unter Pos. 1.7.1 (85.000,- €) erfasst und in die Kostenberechnung übertragen.“

In beiden Fällen werden Auf- und Abbauarbeiten erforderlich. Allerdings ist der Schutzboden anfälliger gegen Verschmutzung. Der entscheidende Unterschied liegt

allerdings in der statischen Belastung. Kann der Betonboden mit Maschinen bis hin zu LKW befahren werden, würde der fest eingebaute Sportboden beschädigt werden. Die Folge ist, dass auf dem Sportboden alle Arbeiten ohne Hilfe von Maschinen, also händisch, auszuführen wären. Das verdoppelt den Kostenaufwand je Umbauvorgang, auch für nicht-kommerzielle Sportveranstaltungen. Man würde dem Kreissportbund und den Sportvereinen also keinen Gefallen tun. Auch sie müssten für den Umbau den doppelten Betrag zu zahlen haben, ohne daraus einen Vorteil zu erzielen.

Am 16.01.2018 fand eine Besichtigung der Barclaycard-Arena in Hamburg statt. Der Geschäftsführer äußerte sich hinsichtlich des Bodenkonzpts aus einem anderen Grund eindeutig. Die heutigen Produktionen werden immer aufwändiger. Künstler bringen Bühnenelemente mit, die viele Tonnen wiegen und an die Decke gehängt oder an sogenannten Traversen befestigt werden, die wiederum auf dem Boden stehen. Diese Lasten können von einem Sportboden nicht aufgenommen werden, er würde brechen.

Folge wäre: Bei einem fest eingebauten Sportboden sind viele lukrative Kulturveranstaltungen nicht möglich. Der Bevölkerung des Landkreises Lüneburg ginge damit nicht nur ein Highlight verloren, der Landkreis Lüneburg wäre gefordert, die damit entfallenden Einnahmen als Betriebskostenverlust zu tragen, anstatt eine Pacht zu verbuchen.

Im Ergebnis sind unter keinem Aspekt Vorteile eines fest eingebauten Sportbodens zu erkennen. Er würde das Gesamtkonzept der Arena schwer nachteilig beeinflussen und für den Landkreis Lüneburg bei eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten einen finanziellen Mehraufwand bedeuten.

4. Wie ist der aktuelle Stand der Verhandlungen mit FKP Scorpio? Wann ist mit einem endverhandelten Entwurf zu rechnen?

Antwort:

In der Sitzung am 13.02.2018 wird der aktuelle Sachstand berichtet.

5. Wie ist der aktuelle Kostenstand? Wie hoch sind die Gesamtkosten? Wie hoch sind die Mehrkosten aufgrund von Wünschen des Betreibers?

Antwort:

Auf die E-Mail vom 16.01.2018 an alle Kreistagsabgeordneten wird verwiesen. Die Nettokosten für Bau- und Planung liegen immer noch bei ca. 10,25 Mio. € zzgl. ca. 400.000 € für die Umplanungen.

Einfluss wird der noch folgende Sponsoringvertrag haben. Die Verwaltung geht wie bisher davon aus, dass Inventar zum Teil durch Namenssponsoren finanziert werden wird. Bislang standen diesbezüglich 800.000 € im Raum.

Zur Klarstellung sei zur Begrifflichkeit ausgeführt. Es gibt keine Wünsche des Betreibers. Gegenstand der Ausschreibung war eine Mitwirkung bei der Beendigung der Planung. Im Ursprungskonzept war auf eine Definition des Anforderungsprofils der Arena und eine rechtszeitige Einbindung von Fachberatern verzichtet worden. Mit FKP Scorpio war und ist es möglich, die Planung hinsichtlich der praktischen Nutzbarkeit fachlich prüfen zu lassen. Dabei wurden einige Schwächen aufgedeckt, die zu einer erheblichen Nutzungsbeeinträchtigung geführt hätten. Die Konsequenzen daraus wären zulasten des Landkreises Lüneburg gegangen.

Dies wird nicht zuletzt aus dem Ergebnis der Ausschreibung des Betreibervertrages deutlich. Dort ist ein Nebenangebot eingegangen, das vom Landkreis Lüneburg eine Betriebskostenzahlung von einigen hunderttausend Euro erwartete zuzüglich der Baukosten. Dass FKP diesen Mehraufwand nicht verlangt, sondern stattdessen eine Pachtzahlung verspricht, hängt unmittelbar mit den wertvollen Verbesserungsvorschlägen zusammen, die nun in die Planung einfließen.

Wäre diese Einbindung früher erfolgt, wäre der Umplanungsaufwand sowohl in zeitlicher als auch in finanzieller Hinsicht nicht entstanden. Im betriebswirtschaftlichen Endergebnis entstehen - wie in der Sitzung des Kreistages am 18.12.2018 auf Anfrage der Gruppe FDP/Die Unabhängigen mündlich erläutert - aus den Anregungen von FKP keine Mehrkosten, sondern ganz erhebliche Minderaufwendungen.

6. Wie werden die Facility Management-Kosten (Hausmeisterei, Bauunterhaltung etc.) behandelt? Wer trägt die? Was wird im Betreibervertrag dazu stehen?

Antwort:

Auf die Vorlage 2017/198 wird verwiesen. Dort ist der Vertragsentwurf nach damaligem Stand hinterlegt, genauso wie die Angebote von FKP und das alternative Angebot. Zwar hat sich der Entwurf weiterentwickelt; die Passagen sind in ihren Aussagen aber unverändert.

Der betriebliche Aufwand wird beim Betreiber liegen, ebenso der laufende Unterhaltungsaufwand. Der Landkreis wäre für Fach und Dach zuständig. Da die Regelungen differenzierter sind, sei auf den Entwurf verwiesen.

Wichtig:

Die Pacht soll dazu dienen den Unterhaltungsaufwand des Landkreises ganz oder teilweise zu finanzieren.

Wesentlich bedeutsamer als der laufende Betriebsaufwand ist die Übernahme des Betriebskostenrisikos. Dies hätte sowohl bei dem ursprünglichen Konzept als auch nach dem alternativen Angebot beim Landkreis Lüneburg gelegen. Viele Kommunen

mit vergleichbaren Hallen zahlen jährlich aus diesem Grund ganz erhebliche Betriebskostenzuschüsse.

7. Sind durch die Änderungswünsche des Betreibers (Küche, Hallenhöhe, Betonboden statt Sportboden) wichtige Grundlagen der Ausschreibung verändert worden? Hätte sich dann u. U. auch ein anderer Betreiber beworben?

Antwort:

Wie oben bereits ausgeführt, gehörte die Mitwirkung bei der Planung mit zum Leistungsumfang. Dass sich Änderungen ergeben konnten, war vorhersehbar. Die besondere Fachkompetenz des Bieters war Auswahlkriterium. Die Änderungsvorschläge gehen letztendlich auf diese Fachkompetenz zurück.

Im Vergabeverfahren wurden Bietergespräche geführt. Den Bietern wurden die damaligen Pläne zugestellt. Es wurden verschiedene Bieterfragen gestellt. Dabei bestand Gelegenheit, Änderungsanregungen vorzutragen. Davon haben beide Bieter bereits vor Abgabe der verbindlichen Angebote Gebrauch gemacht. Weitere Vorschläge kamen im Verlauf der folgenden Gespräche nach Konsultation weiterer Fachleute aus dem Konzern, dem FKP angehört.

Das alternative Angebot hat für die Beteiligung an der Finalisierung der Planung übrigens sogar eine Vergütung zugunsten des Betreibers vorgesehen.

Ausschreibungsgrundlagen haben sich nicht so verändert, dass eine Neuausschreibung erforderlich wäre.

8. Mit welcher Höhe der Pachtzahlung wird derzeit kalkuliert? Auf welcher Tatsachen-/Annahmegrundlage?

Antwort:

Wiederum wird auf die Sitzungsvorlage 2017/198 verwiesen, der beide Angebote beigelegt sind. Der Inhalt dieser nicht-öffentlichen Vorlage kann nur nach den Regeln der Kommunalverfassung und des Vergaberechts weitergegeben werden.

Grundlage waren die Ausschreibungsunterlagen. Diese bestanden im Wesentlichen aus den damaligen Plänen und dem damaligen Vertragsentwurf. Im Rahmen der Bietergespräche wurde bekannt, dass die Angaben von FKP auf Gesprächen mit Partnerunternehmen beruhen, die mögliche Angebotsprofile auf ihre Machbarkeit in Lüneburg untersucht haben.

Soweit ersichtlich arbeitet FKP diese Kalkulation derzeit weiter aus.

Beihilferechtlich werden die Betriebsergebnisse später zu überprüfen sein. Erzielt der Betreiber höhere Gewinne, greift ein sogenannter Rückführungsmechanismus. Dazu hat sich FKP im Rahmen der verbindlichen Angebotsabgabe verpflichtet. Auch dies ergibt sich aus der entsprechenden Anlage zur Vorlage 2017/198.

9. Gibt es eine betriebswirtschaftliche Prognose, in der ausgeführt ist, wie viele Veranstaltungen in welcher Größe und Art pro Jahr erforderlich sind, um eine schwarze Null zu schreiben?

Antwort:

Der Landkreis Lüneburg hat hierzu umfangreiche Recherchen durchgeführt. Wir wurden dabei durch die Firma Bevenue aus München mit dem Mitarbeiter Carsten Rennecke beraten. Er ist in Europa überwiegend für Sport- und Veranstaltungszentren tätig. Der Kontakt war durch den Europäischen Verband der Veranstaltungs-Centren in Frankfurt hergestellt worden. Die Mindestanforderungen wurden bereits in § 6 Abs. 1 des Entwurfs des Betreibervertrages niedergelegt, der als Anlage zur Vorlage 2017/198 vorliegt.

Praktische Erfahrungen zeigen, dass vergleichbare Hallen zwischen 120 und 150 Veranstaltungen pro Jahr aufweisen. Da die Arena abgetrennte Bereiche für kleinere Veranstaltungen aufweisen wird, können auch mehrere Veranstaltungen gleichzeitig stattfinden. Wie oben dargestellt werden sich die Termine im Winterhalbjahr konzentrieren.

Aus Gründen des Beihilferechts wurden die Angaben durch Deloitte geprüft. Das Gutachten ermittelte, mit welchen Umsätzen zu rechnen ist. Es kann bei Bedarf eingesehen werden.

Wesentlich wichtiger ist die interne Kalkulation durch FKP. Das Pachtangebot beruht auf einer intensiven Zusammenarbeit mit mehreren Fachleuten aus dem Umfeld von FKP. Abzuwägen waren der Standort und die Größe der Halle. FKP hat abgeschätzt, welche Formate realistisch sind, mit welchen Kosten und Einnahmen gerechnet werden kann. In diesem Prozess wurden die technischen Anforderungen von Fachspezialisten definiert, die schließlich in die Planung eingeflossen sind. Zu einer solchen Einschätzung ist nur ein Fachunternehmen wie FKP in der Lage.

10. Wie würde es sich kostenmäßig auswirken, wenn der SVG feste Trainingszeiten in der Woche und der sichere Zugriff auf Bundesligaspieltermine in der Halle eingeräumt werden?

Antwort:

Die Sportbetriebsgesellschaft muss wie jedes andere Unternehmen auch für eine Nutzung ein angemessenes Entgelt bezahlen. Die Frage konzentriert sich somit weniger auf die Einräumung eines Nutzungsrechts, sondern vielmehr auf dessen

Bezahlung. Dem Landkreis wurde klar verdeutlicht, dass die Sportbetriebsgesellschaft nicht in der Lage ist, weitere Zahlungen zu leisten.

Würde eine kostenlose Nutzungsüberlassung geregelt, wäre dies erst einmal rechtswidrig. Denn der Landkreis würde aus Steuermitteln für einen Zweck, der nicht zu seinem Aufgabenkreis zählt, einem Privatunternehmen eine Zuwendung gewähren.

Unabhängig von diesem Gedanken würden sich die Einnahmen aus dem Betrieb drastisch reduzieren, weil neben dem Trainingsbetrieb kaum noch eine kommerzielle Vermarktung möglich wäre. Die Arena wäre finanziell nicht mehr tragbar. Verlässlich wären nur noch 5.000 € je Heimspiel einzuplanen, was die Kosten bei Weitem nicht decken würde.

Bundesligatermine werden zwischen Betreiber und Spielbetriebsgesellschaft abgesprochen. Ein garantierter Zugriff auf Ligatermine wäre in der Sportszene überaus ungewöhnlich. Auch bei anderen vergleichbaren Hallen findet eine Absprache zwischen Betreiber und Sportmannschaft statt. In den bisherigen Gesprächen mit der Betriebsgesellschaft wurde kein Direktzugriff gefordert.

Faktisch würde ein solches Zugriffsrecht bedeuten, dass gerade sehr attraktive Kulturveranstaltungen für die gesamte Bevölkerung nicht mehr möglich wären. Der Buchungsvorlauf für Kulturveranstaltung ist ab einem bestimmten Niveau meist länger als die Festlegung des Rahmenspielplans oder des konkreten Spielplans der Volleyball-Bundesliga. Diese Problematik ist bereits zwischen der Sportbetriebsgesellschaft und FKP besprochen worden.

Soweit freie Hallenkapazitäten vorhanden sind, ist ein Trainingsbetrieb der Volleyball-Bundesligamannschaft nach Absprache mit dem Betreiber möglich.

11. Wie hoch sind die Kosten, die bisher aufgelaufen sind? Z. B. Grundstück mit Nebenkosten, Planungskosten Sallier, Buddelmeyer pp., externe Architekten, Gutachten, Genehmigungen etc.?

Antwort:

Aktuell sind fast 2,5 Mio. € ausgegeben worden, darunter 1,5 Mio. € für das Grundstück.

Neben diesen Aufwendungen hat sich der Landkreis rechtlich bereits zu weiteren Zahlungen verpflichtet. Aus dem Grundstückskaufvertrag sind noch weitere 342.000 € für die restlichen Planungsarbeiten des Büros Buddelmeyer offen. Daneben sind weitere Planer für die Leistungsphasen 6 bis 9 HOAI beauftragt worden.

12. Gibt es ein Verkehrskonzept? Wann liegt es vor? Trifft es zu, dass Nebenbestimmungen der Baugenehmigung die Vorlage eines Verkehrskonzepts – unter welchen Bedingungen – verlangen?

Antwort:

Die Baugenehmigung ist dem Kreistag mit Vorlage 2017/276 zur Kenntnis gegeben worden.

Es gibt ein Gutachten, das die Leistungsfähigkeit der Media-Markt-Kreuzung beurteilt. Darin kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass er die ausreichende Leistungsfähigkeit bezweifelt. Die Baugenehmigung verpflichtet den Bauherrn dazu, die Situation beobachten zu lassen. Sollten sich die Probleme bestätigen, wäre die Kreuzung auszubauen. Dies kann teuer werden. Laut sehr grober Schätzung von SBU sind Kosten von einer Million € denkbar.

In diesem Fall hat sich die Hansestadt in der Finanzierungs- und Nutzungsvereinbarung verpflichtet, die Hälfte der Kosten zu tragen. Auf die Vorlage 2017/273 wird verwiesen.

In dieser Vereinbarung verpflichtet sich die Hansestadt außerdem, die Ampelanlagen so zu steuern, dass die Verkehrsbelastung reduziert wird.

Zudem wird ein Shuttledienst zwischen Arena und Bahnhof angestrebt. Dies ist Inhalt des Betreibervertrages. Auch an einen weiteren Shuttledienst ist gedacht, Die Vertragsverhandlungen erweisen sich als schwierig.

13. Gibt es Gutachten, die Auskunft geben über die Auswirkungen von Veranstaltungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr in der näheren Umgebung bis hin nach Adendorf? Ist Adendorf in die Verkehrsplanung mit einbezogen? Wenn ja, wie? Wenn nein, warum nicht bzw. wann erfolgt die Einbeziehung?

Antwort:

Auf die Ausführungen zu Frage 12 wird verwiesen. Das dort genannte Gutachten stammt aus einer Zeit, als der Landkreis noch nicht Bauherr war. Die Baugenehmigung wurde der Sallier Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH erteilt. Baugenehmigungsbehörde ist die Hansestadt Lüneburg.

Auf Einladung der Gemeinde Adendorf hat der Landkreis in verschiedenen Gremien der Gemeinde Adendorf Rede und Antwort gestanden. Außerdem wurden alle erbetenen Unterlagen der Gemeinde Adendorf zugänglich gemacht. Eine Beteiligung im Rechtssinne ist und war nicht Aufgabe des Landkreises. Trotzdem war und ist die Kreisverwaltung zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit bereit.

Die Unterlagen (Baugenehmigung und verkehrstechnische Untersuchung) wurden der Gemeinde Adendorf am 18.10.2017 zugemailt.

14. Wo liegen die Zu- und Abfahrten der Arena? Mit welchen Kosten ist rechnen? Können die Kreuzungen das erhöhte Verkehrsaufkommen schaffen?

Antwort:

Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.

15. Wie sieht es mit der Einrichtung von Shuttle-Verkehren aus? Wo sind die dafür vorgesehenen Parkplätze? Sind sie vertraglich gesichert?

Antwort:

Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen. Leider gestalten sich die Verhandlungen mit dem Land Niedersachsen über Parkplatzflächen im Behördenzentrum Ost als überaus problematisch. Ein Shuttle-Verkehr von dieser Stelle aus könnte relativ unproblematisch und schnell über die Umgehungsstraße die Arena erreichen.

Geplant ist, mit dem Verkauf von Tickets auch HVV-Fahrausweise zu verknüpfen. Möglichst viele Besucher der Arena sollen animiert werden, Verkehrsmittel des ÖPNV zu nutzen. Ab dem Bahnhof soll ein Shuttle-Verkehr eingerichtet werden. Dies ist mit der KVG besprochen worden. Die KVG hat mittlerweile ein Angebot vorgelegt.

Eine Alternativfläche könnte evtl. im Gewerbegebiet Goseburg liegen. Viele Fragen sind noch offen.

16. Wie sieht generell die Parkplatzsituation aus? Können Parkpaletten errichtet werden?

Antwort:

Rechtlich erforderlich sind 700 Parkplätze. Aufgrund der Gespräche mit FKP hat sich gezeigt, dass weiterer Raum mehr als sinnvoll wäre, weil Besonderheiten einer Kulturhalle zu berücksichtigen sind. So ist mit Tourbussen und einer Anlieferung von Produktionselementen zu rechnen. Deshalb sind weitere Flächen sehr sinnvoll.

Rechnerisch können demnächst auf oder neben dem Gelände ca. 500 Parkplätze nachgewiesen werden. Zusammen mit dem Shuttledienst müsste dies ausreichen.

Eine Parkplatte wurde kurz geprüft, sie wird aber deutlich zu teuer sein.

17. Läuft ein Verfahren zum Erhalt einer Änderungs-/Nachtragsbaugenehmigung? Wie ist der Stand? Welche Fragen sind zu klären? Wann ist mit einer Nachtrags-/Änderungsgenehmigung zu rechnen?

Muss die Genehmigung vorliegen, bevor die Ausschreibung final vorbereitet werden kann?

Antwort:

Mit dem Bauamt der Hansestadt ist geklärt, dass die Baugenehmigung baubegleitend angepasst wird. Die bisherigen Änderungen sind nicht von grundlegender Bedeutung. Die endgültige Baugenehmigung muss nicht vor Veröffentlichung der Ausschreibung vorliegen. Planer und Baugenehmigungsbehörde stehen in einem ständigen Austausch.

18. Liegen Schallschutzgutachten vor? Besteht – ggf. welcher – Handlungsbedarf? Kostenfolgen?

Antwort:

Ein Schallgutachten liegt vor. Es ergibt keinen Handlungsbedarf. Gleichwohl wird der obere Teil des Daches der Arena schalltechnisch verstärkt. Für etwa 60.000 € wird mehr Schalldämmung erreicht. Unabhängig von prognostizierten oder später gemessenen Werten soll jeder Ärger im Vorfeld vermieden werden, soweit das praktisch möglich ist.

19. Seit wann hat Ernst Quadrat die Bauantragsunterlagen? Wann ist die Ausschreibung geplant? Welches sind die Gründe für die bisherigen Verzögerungen?

Antwort:

Die Bauantragsunterlagen sind für das Büro Ernst² nicht von Bedeutung. Die Vergabeunterlagen werden aus der Ausführungsplanung abgeleitet. Die Planer stimmen sich im Moment sehr detailliert ab. Die Zusammenarbeit hat sich nun eingespielt.

Die Ausschreibung der Erdarbeiten wird voraussichtlich Ende Februar und die Ausschreibung für den Rohbau etwa Mitte März 2018 veröffentlicht werden. Eine entsprechende Vorinformation ist bereits veröffentlicht.

Die Verzögerung geht auf vier Umstände zurück.

Die Verhandlungen um den Grundstückskauf gingen mit der Klärung einiger schwieriger Rechtsfragen einher, die schließlich erfolgreich gelöst werden konnten.

Leider waren Fachleute aus der Branche der Veranstaltungshallen in der ersten Phase nicht hinzugezogen worden. Die wertvollen und notwendigen Änderungen sind daher spät in die Planung eingeflossen, was Umplanungen erforderlich gemacht hat.

Aus der rechtlich erforderliche Ausschreibung der Planungsleistungen sind neue Auftragnehmer für Architektur und Fachplanung Heizung/Lüftung/Sanitär hervorgegangen. Es handelt sich um überregionale Büros, die nach hohen Standards

arbeiten. Die ursprünglichen Planer und die zukünftigen Planer mussten zusammenfinden.

In den Baubesprechungen ist als Strategie festgelegt, dass die Planungen entsprechend den fachlichen Standards ausgeführt werden. Ein Baubeginn vor Beendigung der Planungsphase findet nicht statt. Dazu haben alle Berater geraten. Die neuen Planer sind nicht bereit, anders zu arbeiten. Öffentliche Bauvorhaben, die aus dem Zeit- und Kostenrahmen gefallen sind, haben genau den Fehler gemacht, aufgrund politischer Vorgaben mit unsauberen Unterlagen in Ausschreibungsverfahren zu gehen. Dies wird die Landkreisverwaltung nicht tun.

20. Ist ein Vorsteuerabzug auch möglich, wenn nicht nur kommerzielle, sondern auch nicht kommerzielle Veranstaltungen ohne Entgelt in der Halle durchgeführt werden?

Antwort:

Nicht-kommerzielle Veranstaltungen sind vorgesehen und gefährden den Vorsteuerabzug nicht im Grundsatz. Der wesentliche Unterschied zur ersten Projektphase ist die Umkehr der Prioritäten. Haben nicht-kommerzielle Nutzungen den Vorrang - wie es zunächst geplant war-, entfällt der Vorsteuerabzug für den Landkreis. Dies wäre finanziell nicht zu verantworten, weil nicht nur der Vorsteuerabzug verloren ginge, sondern auch die Einnahmen aus dem Betrieb. Die Arena würde sich in die lange Liste der kommunalen Hallen einreihen, die mit sehr erheblichen jährlichen Defiziten arbeiten.

Mit der neuen Ausrichtung wird aus Sicht des Landkreises keine volle Kostendeckung erzielt, weil der Investitionsaufwand nicht zu refinanzieren sein wird. Ziel ist aber, zumindest den Betriebsaufwand zu decken.

B. Fragen der SPD-Kreistagsfraktion

1. Gibt es relevante Änderungen der Zielkonfiguration vom 27.05.2017 (erarbeitet von BEVENUE, Anlage 1 des Kreistagsbeschlusses 2017/183 vom 19.06.2017)?

Antwort:

Die Zielkonfiguration gilt bis heute. Die meisten der fehlenden Angaben werden im Zuge der weiteren Planungen konkretisiert und soweit baurechtlich erforderlich baubegleitend in die aktualisierte Baugenehmigung einfließend. Das gilt

insbesondere für die Fragen der Fachplanung Heizung/Lüftung/Sanität und Elektroplanung bzw. die Außenflächen.

Von besonderer Bedeutung ist das Bodenkonzept. Hier verweise ich auf die Antwort zur Frage A 3.

2. Hauptsponsor: Sind Vergleichsangebote für die Vergabe der Namensrechte schon eingeholt worden? Kann und wird der Hauptsponsor seine baulichen und organisatorischen Anforderungen noch in die Ausgestaltung der Arena einbringen?

Antwort:

Beabsichtigt ist, zunächst den Betreibervertrag abzuschließen und anschließend gemeinsam mit dem Betreiber einen Hauptsponsor zu suchen. Dies erscheint wegen des Abstimmungserfordernisses sinnvoll zu sein. Betreiber und Hauptsponsor müssen sich in vielen Details einig werden. Der Betreiber kann bei der Suche behilflich sein.

Eine Beteiligung des Hauptsponsors an der Planung wird nicht als erforderlich angesehen. Der Landkreis wird fachlich durch Bevenue unterstützt. Daneben gibt FKP Scorpio viele wertvolle Hinweise. Im Rahmen der Planungen werden mögliche Werbeflächen für den Hauptsponsor bereits berücksichtigt.

3. In der Landeszeitung war die kritische Äußerung eines Lüneburger Architekten über die äußere Gestaltung der Arena zu lesen. Gibt es Bestrebungen hier noch nachzubessern?

Antwort:

Verwaltungsseitig wurde ein Gespräch mit Herrn von Mansberg geführt. Sein Einwand, die bauliche Gestaltung werde viele Jahre überdauern und sei deshalb zu bedenken, ist zu beachten. Die Arena ist jedoch nicht als stadtbildprägendes Kulturgebäude - ähnlich einem Theater oder einem Museum - gedacht. Das unmittelbare Umfeld ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Vergleichbare Hallen sind ebenfalls eher nüchtern-funktional gestaltet.

Allerdings soll schon darauf geachtet werden, dass durch Fassadenaufbau, Beleuchtungskonzept und Außenbereich zumindest ein angemessenes Erscheinen gewährleistet sein wird.

Angesichts der öffentlichen Erwartungshaltung kann die Verwaltung von sich aus keine Veränderungen in der Architektur diskutieren, die den Bauzeitenplan grundsätzlich in Frage stellen würden.

4. Bedarf es einer genehmigungspflichtigen Modifikation der Baugenehmigung vom 26.04.2017 oder kann das Projekt direkt auf dieser Basis umgehend realisiert werden?

Antwort:

Auf die Antwort zu Frage A 17 wird verwiesen.

5. In welcher Form (z. B. Arbeitsgruppe, Sondersitzungen des Bauausschusses) können die Fraktionen des Kreistages die Projektrealisierung unterstützen?

Antwort:

Der Kreisausschuss hat den Hochbauausschuss als federführenden Fachausschuss benannt.

Nicht unüblich bei größeren Bauvorhaben ist die Einrichtung eines baubegleitenden Ausschusses. Ob dies gewünscht ist, obliegt der politischen Entscheidung.

C. Fragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

1. Gibt es einen genauen Zeitplan, wann der Vertrag nun endverhandelt und unterschriftsreif sein wird?

Antwort:

Auf die Antwort zur Frage A 4 wird verwiesen.

Sind noch weitere Forderungen/Veränderungen seitens des Betreibers zu erwarten? Welche?

Antwort:

Soweit ersichtlich nicht.

3. Besteht noch die "Gefahr", dass der Betreiber abspringt? Wer haftet dann für diese ganzen Planungsmehrkosten?

Antwort:

FKP hat bisher viel Arbeit in dieses Projekt investiert und damit ein großes Interesse dokumentiert. Nach Abgabe des verbindlichen Angebots im Ausschreibungsverfahren ist ein „Abspringen“ ohne Rechtsgrund nicht möglich. Zumindest der sogenannte Vertrauensschaden wäre zu ersetzen. Dieser läge in dem Planungsaufwand ab

Leistungsphase 6 HOAI und den Verfahrenskosten des Grunderwerbs einschließlich der Rückabwicklung.

4. Wie belastbar ist die Kostenschätzung, die ja letztlich immer noch auf dem Entwurf Buddelmeyer fusst? Sind die Veränderungen nicht inzwischen zu groß? Und sind die absehbaren Kostensteigerungen im Baubereich (s. Bericht HochbauA für unsere anderen Bauten) mit berücksichtigt?

Antwort:

Auf die Antwort zur Frage A 5 wird verwiesen. Die Verwaltung kann nur die Angaben der Planer anfordern und weiterreichen. Eine tiefere Kostenklarheit wird in belastbarer Form mit den Ausschreibungsergebnissen vorliegen. In der Zwischenzeit kann die Verwaltung keine Erkenntnisse vorlegen, die vor Eingang der Angebote Grundlage für Entscheidungen sein könnten.

5. Ist das neue Architekturbüro bereits "offiziell" verpflichtet oder läuft dazu noch eine Ausschreibung?

Bleibt der Controller daneben weiterhin in seiner Aufgabe?

Antwort:

Durch Ausschreibung wurden für die Leistungsphasen 6 bis 9 HOAI das Büro Ernst² als Architekt, WSP für Heizung/Lüftung/Sanitär und IBSH für Elektro jeweils als Fachplaner gefunden.

Herr Müller-Rost übernimmt weiter das Controlling für die Hansestadt.

6. Und noch eine ergänzende Frage zu Frage 13 im CDU-Bogen: Welche Rolle spielt die geplante Wiederinbetriebnahme des Bahn-Haltepunkts Adendorf bei der zu erwartenden Verkehrsentwicklung und wie sind die Auswirkungen zu bewerten?

Antwort:

Der Haltepunkt Adendorf kann möglicherweise in das noch konkret aufzustellende Verkehrskonzept eingebunden werden. Dies wird auszuprobieren sein. Mit sehr erheblichen Besucherströmen aus Richtung Lauenburg zur Arena ist nicht zu rechnen. Wie jedoch in umgekehrter Richtung die Verbindung zum Bahnhof Lüneburg einzuschätzen ist, bleibt abzuwarten. Es kommt schließlich auf die Bereitschaft der Kunden und die Erfahrungen mit dem Busshuttle an. Die Bahn hat eine bestimmte Taktzeit und eine bestimmte Platzkapazität.