



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen  
SZS Servicezentrum Sport  
30 Rechtsamt

**Betreff:**

Grundsatzbeschluss für die Errichtung einer Mehrzweckhalle im Sportpark Ischeland

**Beratungsfolge:**

25.11.2020 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
03.12.2020 Haupt- und Finanzausschuss  
10.12.2020 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung einer Veranstaltungshalle (Mehrzweckhalle) für Sport-, Kultur und sonstige Veranstaltungen mit bis zu 5.000 Zuschauerplätzen auf dem Tennensportplatz im Sportpark Ischeland („Käfig“-Sportplatz) vorzubereiten. Im abzuschließenden Durchführungsvertrag soll die Herstellung von 5.000 Sitzplätzen in der Halle vereinbart werden mit der Option einer ersten Ausbaustufe, in welcher zunächst Sitzplätze für 3.100 Zuschauer erstellt werden.

Untergeordnete gewerbliche Einheiten zur Flankierung der Sport- und Kultur und sonstigen Veranstaltungen sind Bestandteil der Planung (ohne großflächigen und / oder zentrenrelevanten Einzelhandel. (Raumprogramm und Entwurfspläne anliegend).

b) Bei der Veräußerung des Grundstücks muss die Durchführung von Veranstaltungen des Spitzensports unabhängig von der Sportart (u. a. 1. und 2. Bundesliga) in der neuen Halle langfristig gesichert werden. Neben der Belegung für den Handballsport muss aktuell über eine Mitbenutzungsmöglichkeit für den Basketballsport ein Einvernehmen erzielt werden.

c) Der Investor der Halle muss sich vertraglich verpflichten, dem Sportanlagenmanagement gemäß Einrichtungsverfügung des Oberbürgermeisters der Stadt Hagen vom 27.02.2008 beizutreten. (s. Anlage)



d) Der Kaufvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des unter a) genannten Bebauungsplans mit aufschiebender Bedingung abzuschließen. Die Veräußerung kann nur dann unter den unter b) und c) genannten Bedingungen wirksam werden, wenn der unter a) genannte Bebauungsplan in Kraft tritt. Gemäß Durchführungsvertrag ist anschließend eine Mehrzweckhalle für 3.100 Zuschauer zu errichten, die zu einem späteren Zeitpunkt auf 5.000 Sitzplätze erweiterungsfähig ist.



## **Kurzfassung**

Der Investor, Herr Spruth, plant die Realisierung einer Mehrzweckhalle mit einer Kapazität von max. 5.000 Zuschauern im Sportpark Ischeland als Privatinvestition. Über eine Stiftung soll die Halle einerseits dem Vereinssport (Handball, Basketball usw.) zur Verfügung gestellt werden und andererseits sollen auch weitere Sport-, Kultur- und sonstige Veranstaltungen stattfinden können.

Gemeinsames Ziel der Stadt Hagen und des Investors ist die Sicherung und Förderung des Spitzensports in Hagen.

Mit diesem Grundsatzbeschluss sollen die Weichen für eine städtebaulich prägende Entwicklung des Ischelandgeländes mit dem Sportpark und seinem Umfeld gestellt werden.

## **Begründung**

### Historie:

Der Grundstein für den Sportpark Ischeland wurde durch den Fluchtlinienplan „Sport – und Schulpark Ischeland“ im Jahr 1961 gelegt. Dieser Plan legte eine große Freifläche als „Öffentlichen Sport- und Schulpark“ fest. Innerhalb dieser Freifläche wurden bereits mehrere Gebäude projektiert:

Es handelt sich um eine „Sporthalle“ (Ischelandhalle), eine „Volksschule“ (Meinolf-Grundschule und Kindergarten an der Stadionstraße) und ein „Knaben-Gymnasium“ (Theodor-Heuss-Gymnasium).

Das Stadion und die Sportplätze (heute SSV-Kunstrasenplatz und Rasenplatz) bestanden bereits. Im Norden schloss sich das Freibad „Ischeland“ an.

Das Westfalenbad wurde 2010 auf dem ehemaligen Freibadgelände eröffnet und im selben Jahr wurde die Kapazität der Ischelandhalle von 1.800 auf 3.100 Zuschauerplätze erweitert. Dafür waren eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Insgesamt zeichnet sich für den Sportpark Ischeland eine Entwicklung ab, wonach sich neben den Nutzungen für den Schul- und Vereinssport auch Einrichtungen für den Profisport etablieren. Bereits das Westfalenbad bekam mit dem 50 m langen Schwimmerbecken eine wettkampftaugliche Sportstätte.

Mit Erweiterung der Ischelandhalle auf 3.100 Zuschauerplätzen wurden Basketballspiele der Liga ProA ermöglicht. Für den Handball sind die Bedingungen jedoch nicht optimal: Durch die baulich stark eingeschränkte Sicht auf das im Vergleich zum Basketball größere Handballspielfeld stehen nur ca. 2.000 Zuschauerplätze zur Verfügung. Damit werden die Mindestanforderungen an den Bundesligaspielbetrieb Handball 1. und 2. Liga nicht erfüllt.

### Investoren-Initiative:

Mit der von einem Investor projektierten Mehrzweckhalle für max. 5.000 Zuschauer auf dem Tennensportplatz im Sportpark Ischeland („Käfig“-Sportplatz) sollen u. a. für



den Ballsport die perspektivischen Spielbedingungen auf Bundesliga-Niveau (bzw. Liga ProA) geschaffen werden:

- 4.000 Zuschauer Handball
- 5.000 Zuschauer Basketball

Eine enge Abstimmung zwischen den Vereinen VfL Eintracht Hagen und Phoenix Hagen ist erforderlich, um beiden Vereinen die Nutzungsrechte soweit zu gewährleisten, wie es für die Statuten der jeweiligen Ligaverbände erforderlich ist.

Mit der Kapazität von 5.000 Zuschauerplätzen wird die Nutzung auch für nicht-sportbezogene Veranstaltungen z. B. im Bereich Kultur und für sonstige Veranstaltungen ermöglicht.

Weitere, zum Teil auch gewerbliche Nutzungen untergeordneter Größe, sollen die Hauptnutzung der Mehrzweckhalle ergänzen und den Spitzen- und Breitensport unterstützen. Dazu zählen z. B. Mehrzwecktrainingsflächen, Kletterhalle, Fitnesstraining, Bewegungsbecken, Physiotherapie, Gastronomie, Fanshop(s) und Büroräume u. a. für den VfL Eintracht Hagen und weitere Hallennutzer. Großflächiger und / oder zentrenrelevanter Einzelhandel ist ausgeschlossen.

Sämtliche Veranstaltungen im Sportpark Ischeland müssen durch das Sportanlagenmanagement (SAM) beim Servicezentrum Sport koordiniert werden. Parallele (Groß-) Veranstaltungen unter Vollauslastung beider Hallen sind nicht möglich, so dass die Mehrzweckhalle und die Krollmann-Arena in der Regel nicht gleichzeitig betrieben werden können. Daher sind auf dem gesamten Gelände auch bei parallelen Veranstaltungen nicht mehr als insgesamt 5.000 Zuschauer zulässig. Diese Regelung bezieht auch das Stadion ein. Die Einrichtungsverfügung des Oberbürgermeisters vom 27.02.2008 regelt: „Im Falle einer Nutzungskonkurrenz liegt die Entscheidungszuständigkeit grundsätzlich bei 52/SAM. In begründeten Einzelfällen behält sich jedoch der Oberbürgermeister die Entscheidung vor.“

Zur erfolgreichen Realisierung des Projektes sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen und auch vertraglich zu sichern:

- Regelungen zur Förderung des Spitzensports
- vertragliche Verpflichtung (Beitrittserklärung) zur Beachtung des Sportanlagenmanagements (SAM) zur Koordinierung der Belegungsrechte sowie zur Regelung der notwendigen Stellplatznutzung bei Sport- und Kultur und sonstigen Veranstaltungen  
(Die Einrichtungsverfügung des Oberbürgermeisters der Stadt Hagen vom 27.02.2008 ist zu beachten.)
- Regelung des Lärmimmissionsschutzes nach 18. BImSchV und TA Lärm, mit Einschränkungen bezüglich der Anzahl von Veranstaltungen mit Ende nach 22 Uhr

Das SAM ist dahingehend zu erweitern, dass „seltene Ereignisse“ gemäß Freizeitlärmrichtlinie in einer Gesamtbetrachtung des Sportparks zusammengefasst und auf die Sportstätten verteilt werden müssen.



- Regelung des Zu- und Abflusses des Verkehrs einschließlich der Ertüchtigung der Verkehrsanlagen bei Kostenübernahme durch den Investor (Vereinbarung über eine Parkraumbewirtschaftung)
- Es ist zu vereinbaren, dass der Investor die Kosten für die Planung und Herstellung der Zufahrt von/zur Stadionstraße, die Planung und Herstellung weiterer Stellplatzflächen und ggf. für die Änderung der Signalisierung an den Verkehrsknoten Stadionstraße und Funckestraße (gemäß zu erstellendem Verkehrsgutachten) übernimmt. Die Stadt kann sich an der Herstellung notwendig werdender Stellplätze nur unter der Bedingung einer Refinanzierung aus der Bewirtschaftung der Flächen beteiligen.
- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei Übernahme aller Planungs- und Gutachterkosten.

In dem dabei abzuschließenden Durchführungsvertrag soll die Herstellung von zunächst 3.100 Zuschauersitzplätzen vereinbart werden, welche zu einem späteren (noch zu vereinbarenden) Zeitpunkt auf 5.000 Sitzplätze erweiterungsfähig ist. Die Art der Regelung gekoppelt an eine zeitliche Verpflichtung ist noch abzustimmen.

Die infrastrukturellen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen sowie die Kubatur der Mehrzweckhalle werden von Beginn an für 5.000 Zuschauer hergestellt. Hierin liegt eine gewisse Unsicherheit dadurch, dass der spätere Eigentümer nicht zwingend verpflichtet werden kann, letztendlich die Halle für 5.000 Besucher auszubauen. Insofern bleibt ein gewisses Restrisiko bestehen.

Sollte das Planungsrecht für die Mehrzweckhalle mit der genannten Kapazität von 5.000 Zuschauern entgegen der derzeitigen Erwartungen nicht hergestellt werden können, greift die aufschiebende Bedingung des Kaufvertrages. In diesem Fall sind weitere Abstimmungen zur Verfahrensweise notwendig.

Der Investor plant derzeit über seine Stiftung für den Handballsport den Erwerb der Fläche und den Bau der Halle. Diese Stiftung wird nach seinen Vorstellungen, u. a. Teil der Trägerschaft für die Einrichtung und den Betrieb der neuen Mehrzweckhalle. Er hält die Stiftung geeignet für die Unterstützung und Förderung des Hagener Sports im Allgemeinen. Er möchte die Mehrzweckhalle Hagener Vereinen zu marktgerechten Preisen zur Verfügung stellen.

Die Stiftungssatzung wurde von 30 geprüft. 30 hält die Sicherung der städtischen Interessen durch die Spruth-Stiftung in dieser Form für rechtlich nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Die Satzung muss noch angepasst werden.

Deshalb sind weitere Verhandlungen mit dem Investor mit dem Ziel, die städtischen Interessen zu sichern und dem Bau der Mehrzweckhalle zu ermöglichen, zu führen. Dabei ist deutlich herauszuarbeiten, ob sich die Interessenlagen der Stadt und des Investors in Einklang bringen lassen.

Sollte den Beschlüssen gefolgt werden, müssen sämtliche finanziellen Auswirkungen von Investorensseite übernommen werden, um ein für die Stadt Hagen kosten-neutrales Ergebnis zu erzielen.



## Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

## Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

## Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

## Auswirkungen auf den Haushalt

Da es sich um einen Grundsatzbeschluss handelt, entstehen noch keine finanziellen Auswirkungen. Sollte den Beschlüssen gefolgt werden, müssen sämtliche finanziellen Auswirkungen von Investorenseite übernommen werden, um ein für die Stadt Hagen kostenneutrales Ergebnis zu erzielen.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

61

60

SZS

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---