



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

60 Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

SZS Servicezentrum Sport

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/21 - Mehrzweckhalle Am Sportpark - Kauf- und Durchführungsvertrag - Parkraumbewirtschaftung - Sportanlagenmanagement

Beratungsfolge:

24.05.2023 Sport- und Freizeitausschuss

25.05.2023 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

01.06.2023 Haupt- und Finanzausschuss

06.06.2023 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität

14.06.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

15.06.2023 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

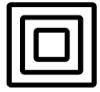
Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Vorlage dargelegten Inhalte des Kauf- und Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Mehrzweckhalle Am Sportpark“ mit der Vorhabenträgerin zu vereinbaren.

2. Der Rat der Stadt Hagen stimmt dem von der HVG vorgeschlagenen Bewirtschaftungskonzept zu (Anlage). Dieses beinhaltet eine grundsätzliche Kostenpflicht des Parkraums auch im Regelbetrieb, 24 Stunden, 7 Tage / Woche. Einbezogen wird auch der THG - Lehrerparkplatz außerhalb des Schulbetriebes. (Während des Schulbetriebes von 6 bis 17 Uhr werktags erfolgt die Bewirtschaftung weiterhin durch die Stadt Hagen).

3. Mit der HVG wird ein Betreibervertrag über die Parkraumbewirtschaftung abgeschlossen, der alle Stellplatzanlagen ab deren Herstellung durch den Investor einbezieht. Es ist vorgesehen, einen Dienstleister mit der Abrechnung und der Parkraumkontrolle zu beauftragen.

4. Der Rat der Stadt Hagen nimmt die Fortschreibung des Sportanlagenmanagements (SAM) zustimmend zur Kenntnis. (Einrichtungsverfügung des Oberbürgermeisters).





Kurzfassung

Die Vorlage enthält die wesentlichen Eckpunkte des Kauf- und Durchführungsvertrages, der zum Vorhaben- und Erschließungsplan Mehrzweckhalle Am Sportpark abgeschlossen werden soll, soweit diese in öffentlicher Sitzung beraten werden können, sowie Inhalte eines Parkraumbewirtschaftungskonzeptes und die Einrichtungsverfügung für das Sportanlagenmanagement (SAM).

Der vollständige Kauf- und Durchführungsvertrag soll nach Unterschrift seitens der Vorhabenträgerin dem Rat der Stadt Hagen in einer Sitzungsrunde vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/21 – Sondergebiet Mehrzweckhalle Am Sportpark – vorgelegt werden.

Mit dem Kauf- und Durchführungsvertrag tritt der Investor dem SAM bei und räumt auch anderen Sportvereinen Nutzungsrechte an der Mehrzweckhalle zu sportlichen Zwecken ein.

Durch Beitritt der HVG / Hagenbad und des Investors der Mehrzweckhalle zum SAM, welches nun fortgeschrieben vom Oberbürgermeister der Stadt Hagen verfügt werden kann und mit Inbetriebnahme der Mehrzweckhalle wirksam werden soll, hat das SZS ein Instrument zur zeitlichen Koordination der Sportanlagennutzungen im Sportpark Ischeland, welches auch bei unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen der Sportstätten greift.

Die im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 3/21 Mehrzweckhalle Am Sportpark mit dem Vorhabenträger zu vereinbarende Investition bezüglich der Herrichtung der Überlaufparkplätze im Bereich Humpertstraße (Parkflächen J und K) soll erstattet werden. Zur Finanzierung sollen dafür die Parkflächen am Ischeland künftig durch die HVG bewirtschaften werden (Betreibervertrag zwischen der Stadt und der HVG über das Parkraummanagement).

Mit dem SAM, welches dem Servicezentrum Sport zugeordnet ist, und dem Parkraummanagement (der HVG) zusammen hat die Stadt Hagen wirksame Steuerungsinstrumente, mit denen es gelingen kann, die Betriebsabläufe im Sportpark so zu koordinieren, dass die Lärm- und Verkehrsbelastungen für die Anwohner das rechtlich zulässige Maß nicht übersteigen.

Mit den vorgeschlagenen Beschlüssen werden alle Maßnahmen in die Wege geleitet, welche neben dem Bebauungsplanverfahren von der Stadt zu erbringen sind, damit der Investor das Projekt realisieren kann.

Begründung

Zu 1.:

Der Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Hagen vom 10.12.2020 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung einer Mehrzweckhalle im Sportpark Ischeland enthält folgende Bedingungen, die mit dem



Verkauf des Grundstückes zu verknüpfen sind und im Durchführungsvertrag, der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen ist, zu vereinbaren sind (lt. b und c):

- 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.

Nun soll der Kauf- und Durchführungsvertrag mit der Spruth-Stiftung als Grundstückskäuferin und der VfL Eintracht Hagen Handball Förder- gGmbH als Vorhabenträgerin abgeschlossen werden.

Der aktuelle Entwurf des Kauf- und Durchführungsvertrages enthält folgende Eckpunkte:

Förderung des Spitzensports

Die Vorhabenträgerin räumt der Stadt Hagen ein Besetzungsrecht an der Halle an einer gewissen Anzahl von Terminen im Jahr für Spiele des Spitzensports ein.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, anderen Sportvereinen gegen ein marktübliches Entgelt ein Nutzungsrecht an der Halle für Spiele des Spitzensports (1. und 2. Bundesliga) im Rahmen des Sportanlagenmanagement (SAM) einzuräumen.

Sportanlagenmanagement (SAM)

Zur Sicherung der städtischen Interessen hinsichtlich des Leistungssportes in Hagen und der Steuerung der Nutzung der notwendigen Stellplätze treten die Käuferin und die Vorhabenträgerin dem Sportanlagenmanagement (SAM) bei.

Der Beitritt der Käuferin und Vorhabenträgerin zum SAM erfolgt mit Zeichnung des Kauf- und Durchführungsvertrages. Sie verpflichten sich, die Bindungen aus dem SAM an die Nutzer der Mehrzweckhalle weiterzugeben.

Somit hat das Servicezentrum Sport über das SAM die Möglichkeit, die im Durchführungsvertrag vereinbarten Nutzungsrechte zur Förderung des Spitzensports in Anspruch zu nehmen.



Maßnahmen im öffentlichen Raum: Parkplatzflächen, Schallschutzwand, Entwässerungsbauwerk

Die Vorhabenträgerin wird zur Realisierung des Vorhabens die Stellplatz- und Grünflächen, die im Eigentum der Stadt verbleiben auf eigene Kosten herstellen. Hierzu gehören auch die zur Parkraumsteuerung erforderlichen Schranken und die zur Abschirmung des VIP-Parkplatzes erforderliche Lärmschutzwand.

Mit dem WBH wird die Vorhabenträgerin einen Kanalbau- und Übernahmevertrag über den Neubau eines unterirdischen Regenrückhaltekanals abschließen. Darin werden der Bau durch die Vorhabenträgerin und die Übernahme der Anlage gegen Kostenerstattung durch den WBH vereinbart.

Kostenbeteiligung der Stadt an der Herstellung der Überlaufparkplätze

Von der Vorhabenträgerin sollen auch die Überlaufparkplätze (Flächen J + K) angelegt werden, die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 10/06 Sporthalle Ischeland planungsrechtlich gesichert sind. Durch die Bewirtschaftung aller Parkflächen, im Sportpark sollen die Baukosten der Überlaufparkplätze refinanziert werden, weil der Investor diese Kosten höchstens vorfinanzieren will.

Dazu wird die Stadt ihre Gewinne, die sie aus der Bewirtschaftung durch die HVG erzielt, solange auszahlen, bis die nachzuweisenden Baukosten erreicht sind. Diese Vorgehensweise wurde bereits mit der Vorlage 0773/2021 beschlossen.

Umweltstandards

Im Sinne des Ratsbeschlusses vom 31.03.2022 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin ein Energieeffizienzgebäude zu errichten, dessen Standard über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinausgeht. Mindestens 1.500 m² der Dachfläche werden mit Fotovoltaik belegt. 5 Ladestationen für E-Autos werden vereinbart.

Schallschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der Maßnahmen gemäß Schallschutzbürgschaften.

Otto-Ackermann-Platz

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Otto-Ackermann-Platz im Regelfall während des Eventbetriebes nicht für eine öffentliche Stellplatznutzung vorgesehen ist. Die Stellplatznutzung soll sich auf den Bereich der Stellplatzbewirtschaftung konzentrieren.

Tankstelle: Vereinbarung über Betriebszeiten zur Nachtzeitverschiebung

Seitens der Vorhabenträgerin besteht Interesse, den Betrieb der Mehrzweckhalle für Veranstaltungen bis 23 Uhr zu ermöglichen. Damit die Voraussetzungen für diese



Verschiebung der Nachtzeit gemäß TA Lärm vorliegen, ist auch eine Änderung der Betriebszeiten der Tankstelle Am Sportpark auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 23:00 Uhr vorgesehen. Die Vorhabenträgerin möchte dazu mit der Betreiberin der Tankstelle eine Vereinbarung über den erforderlichen Änderungsbauantrag abschließen.

Die Änderungsbaugenehmigung für die Tankstelle zur Änderung der Betriebszeiten ist dem Bauantrag der Mehrzweckhalle beizufügen, sobald die Betriebszeit der Mehrzweckhalle für diesen Zeitraum beantragt wird.

Es ist Sache der Vorhabenträgerin mit der Tankstellenbetreiberin zu verhandeln und das erforderliche Lärmgutachten für die Änderungs-Baugenehmigung beizubringen.

Die hier dargestellten Inhalte des Kauf- und Durchführungsvertrages basieren im Wesentlichen auf dem Stand der Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin von Dezember 2022. Neu ist die Regelung, dass die Stadt nicht die Vorhabenträgerin mit der Parkraumbewirtschaftung beauftragt, sondern die HVG, da die HVG in dem Bereich bereits das Parkhaus betreibt und dort ihre Stellplätze bewirtschaftet.

Hinweis hinsichtlich der von der Vorhabenträgerin angestrebten Anerkennung der Gemeinnützigkeit:

Die Frage der Gemeinnützigkeit ist für die Vorhabenträgerin von steuerrechtlichem Belang und liegt nicht im Einflussbereich der Stadt Hagen.

Zu 2.:

Es ist anlässlich der geplanten Mehrzweckhalle erforderlich, für die Parkflächen im Bereich Ischeland ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen.

Die Kosten für die Überlaufparkplätze (J + K) an der Humpertstraße, sollen durch die Bewirtschaftung aller Parkflächen refinanziert werden.

Hinsichtlich der Bewirtschaftung gibt der Verkehrsgutachter die Empfehlung, dass zur Vermeidung von Rückstau in das Straßennetz vor Bundesligaspiele und Eventveranstaltungen die Parkplätze direkt befahren werden sollten, ohne Schranken oder Handkassierung. Nach dem Parkvorgang wird das Parkticket an strategisch günstig platzierten Ticketautomaten gelöst. Im Interesse einer möglichst zügigen Parkplatzentleerung nach den Veranstaltungen (Zeitlimit bis zum Beginn des Nachtzeitraums) sind die Schrankenanlagen an den Ausfahrten der Parkplätze dauerhaft zu öffnen. Die Ticketkontrolle wäre bei der Ausfahrt von entsprechend geschultem Personal durchzuführen.

Diese Empfehlung wird zur Bedingung dadurch, dass nach Veranstaltungsende (21 Uhr oder 22 Uhr) nur eine Stunde Zeit zur Verfügung steht, bis sämtliche Stellplatzanlagen geräumt sein müssen, auch wenn 5.000 Zuschauer fast gleichzeitig das Gebäude verlassen.



Nun stellt sich das Problem, dass ausgerechnet an gut besuchten Veranstaltungstagen, auf Schrankenanlagen verzichtet werden muss. Andererseits ist Handkassieren keine gute Option, da geschultes Personal zur Ticketkontrolle entweder sehr kostenintensiv oder gar nicht verfügbar ist.

Zur Lösung hat die Hagener Versorgungs- und Verkehrs- GmbH (HVG) ein Konzept zum Parkraummanagement verfasst, das die Eckpunkte vorsieht, die unten zu Punkt 3 beschrieben sind.

Um überhaupt einen Betreiber für die Bewirtschaftung zu bekommen und die Refinanzierung der vom Investor vorfinanzierten Kosten gewährleisten zu können, muss das Parkraummanagement wirtschaftlich betrieben werden. Dazu ist die grundsätzliche Kostenpflicht aller Stellplätze einzurichten. Darauf weist das Konzept der HVG ausdrücklich hin.

Der Gewinn soll zwischen der HVG und der Stadt entsprechend der zur Verfügung gestellten Stellplätze aufgeteilt werden. Der städtische Gewinn ist nach den beschriebenen Regeln an den Investor bis zum Abschluss der Refinanzierung auszuzahlen.

Zu 3.:

Die Hagener Versorgungs- und Verkehrs- GmbH (HVG) hat das unter Punkt 2 beschriebene Konzept zum Parkraummanagement erstellt. Aufgrund dieses Konzeptes soll mit der HVG ein Betreibervertrag mit folgenden Eckpunkten abgeschlossen werden:

- a) Ein Betreibervertrag für die Bewirtschaftung der Parkplätze Am Sportpark Ischeland wird zwischen Stadt Hagen und HVG, die bereits das Parkhaus betreibt, geschlossen.
- b) Die grundsätzliche Kostenpflicht des Parkraums ist Voraussetzung für eine Wirtschaftlichkeit der Bewirtschaftung, d. h. es erfolgt eine kostenpflichtige Bewirtschaftung 24 Stunden, 7 Tage die Woche.
- c) Die Abrechnung und Parkraumkontrolle erfolgt mithilfe eines externen Dienstleisters (Vertragsverhältnis zwischen HVG und Dienstleister), der die Investitionen in eine Systemtechnik mit KFZ-Kennzeichenerfassungssystem trägt (Kamera / Automaten / Backend). Die Finanzierung des Dienstleisters erfolgt durch eine Umsatzbeteiligung und die Nachverfolgung von Falschparkern.
- d) Der Investor (Mehrzweckhalle) erhält den Gewinnanteil der Stadt aus der Bewirtschaftung solange, bis entsprechend des Durchführungsvertrages die vorfinanzierten Investitionen für die Überlaufstellplätze (J+K) abgegolten sind.



Zu 4.:

Der Rat der Stadt Hagen hatte am 16.12.2021 die Verwaltung beauftragt, das Sportanlagenmanagement (SAM) sowie ein darin integriertes Stellplatzmanagement für den Sportpark Ischeland fortzuschreiben und räumlich zu erweitern.

Die vorliegende Fassung des SAM bezieht nun die Mehrzweckhalle als Sport- und Veranstaltungsort ein, anstelle des "Käfig"-Sportplatzes.

Im Vorlagentext wird die Absicht bekundet, vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan die Fortschreibung des SAM sowie eines darin integrierten Stellplatzmanagements mittels einer Vorlage in die Beratung einzubringen.

Durch das gewählte Konstrukt verbleibt das Stellplatzmanagement über das SAM bei Servicezentrum Sport. Nur die Bewirtschaftung erfolgt über den Betreibervertrag durch die HVG.

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

Kurzbeschreibung:

Durch das gewählte Konstrukt ist gewährleistet, dass es, wie vom Rat vorgegeben, nicht zum Einsatz städtischer Mittel bei der Realisierung der Mehrzweckhalle kommt.

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

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61

Siehe Workflow

60

Siehe Workflow

SZS

Siehe Workflow

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____
