

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Beteiligt:

20 Stadtkämmerei

Betreff:

Bau der Großsporthalle Ischeland

hier: Ausschreibung, Erbbaurechtsvertrag, Nutzungsvertrag

Beratungsfolge:

22.01.2008 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

23.01.2008 Sport- und Freizeitausschuss

24.01.2008 Haupt- und Finanzausschuss

06.02.2008 Stadtentwicklungsausschuss

07.02.2008 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

1. Das Recht zur Errichtung einer Großsporthalle mit 3.100 Zuschauerplätzen am Standort Ischeland ist europaweit auszuschreiben.

Die maßgeblichen Einzelheiten sind in der Begründung unter Ziffer I. aufgeführt.

Die europaweite Ausschreibung ist unverzüglich vorzubereiten und durchzuführen.

2. Die Stadt Hagen stellt das für den Bau der Großsporthalle benötigte Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zur Verfügung.

Die maßgeblichen Einzelheiten sind in der Begründung unter Ziffer II. aufgeführt.

3. Durch Abschluss eines Nutzungsvertrages ist sicherzustellen, dass die Großsporthalle der Stadt Hagen für Schul- und Vereinssport zur Verfügung steht.

Die maßgeblichen Einzelheiten sind in der Begründung unter Ziffer III. aufgeführt.

Kurzfassung

Der Rat der Stadt Hagen befürwortete am 14.12.2006 einstimmig die Erweiterung bzw. Errichtung einer Großsporthalle am Standort Ischeland bis 2008 (Vorlage 0970/2006). Der Rat beauftragte die Verwaltung, Varianten zur Kostenreduzierung zu entwickeln und auszuloten, Finanzierungsmöglichkeiten darzustellen – wobei der städt. Eigenanteil max. 5 Mio. € betragen sollte – und mit der Phoenix Hagen GmbH über eine angemessene Kostenbeteiligung zu verhandeln.

In verschiedenen Gesprächen mit Phoenix Hagen wurden im 2. Halbjahr 2007 die unterschiedlichen Möglichkeiten und Varianten betrachtet, unter den gegebenen Rahmenbedingungen am Standort Ischeland eine Großsporthalle mit 3.100 Zuschauerplätzen zu realisieren. Das Ergebnis der Gespräche stellt sich wie folgt dar:

- Das Recht zur Errichtung einer Großsporthalle am Standort Ischeland ist europaweit auszuschreiben.
- Der städt. Anteil an den Baukosten der neuen Halle incl. Abbruch der Ischelandhalle wird auf 5 Mio. € festgeschrieben.
- Die Stadt wird das für den Bau der Halle erforderliche Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zur Verfügung stellen.
- Die Nutzung der neuen Halle ist durch Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Eigentümer der neuen Halle zu regeln.

Begründung

Der Rat der Stadt Hagen befürwortete am 14.12.2006 einstimmig die Erweiterung bzw. Errichtung einer Großsporthalle am Standort Ischeland bis 2008 (Vorlage 0970/2006). Der Rat beauftragte die Verwaltung, Varianten zur Kostenreduzierung zu entwickeln und auszuloten, Finanzierungsmöglichkeiten darzustellen – wobei der städt. Eigenanteil max. 5 Mio. € betragen sollte – und mit der Phoenix Hagen GmbH über eine angemessene Kostenbeteiligung zu verhandeln.

Die Rahmenbedingungen für den Bau einer Großsporthalle wurden nachfolgend durch das Institut für Sportstättenberatung GmbH (IfS), Bad Münstereifel, gutachterlich beschrieben und vom Rat der Stadt am 10.05.2007 zur Kenntnis genommen (Vorlage 0397/2007). Das IfS empfahl, der Errichtung eines Neubaus gegenüber der Erweiterung der vorhandenen Halle den Vorzug zu geben. Die Baukosten wurden mit brutto rd. 9,2 Mio. € angegeben. Hierin enthalten waren ein Baukostenindex und der Abbruch der Ischelandhalle.

In verschiedenen Gesprächen mit Phoenix Hagen wurden im 2. Halbjahr 2007 die unterschiedlichen Möglichkeiten und Varianten betrachtet, unter den gegebenen Rahmenbedingungen am Standort Ischeland eine Großsporthalle mit 3.100 Zuschauerplätzen zu realisieren. Das Ergebnis der Gespräche stellt sich wie folgt dar:

- Das Recht zur Errichtung einer Großsporthalle am Standort Ischeland ist europaweit auszuschreiben.
- Phoenix Hagen beabsichtigt, sich – ggf. mit einer Tochtergesellschaft – an der Ausschreibung zu beteiligen.
- Der städt. Anteil an den Baukosten der neuen Halle incl. Abbruch der Ischelandhalle wird auf 5 Mio. € festgeschrieben.
- Die Stadt wird das für den Bau der Halle erforderliche Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zur Verfügung stellen.
- Die Nutzung der neuen Halle ist durch Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Eigentümer der neuen Halle zu regeln.

Im Einzelnen:

I. Europaweite Ausschreibung

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) schreibt eine öffentliche Ausschreibung vor. Aufgrund der Gesamtkosten des Projektes ist das Recht zur Errichtung einer Großsporthalle (Baukonzession) am Standort Ischeland europaweit auszuschreiben. Die Ausschreibung beinhaltet folgende Rahmenbedingungen:

a) Baubeschreibung:

- Errichtung einer Großsporthalle (4-Feld-Halle) für 3.100 Zuschauer mit erforderlichen Nebenräumen auf dem städt. Grundstück Gemarkung Hagen Flur 1 Flurstück 816 (Am Sportpark).
- Geeignet für Schul- und Vereinssport (u. a. Basketball, Handball, Volleyball, Tischtennis, Bogenschießen, Leichtathletik).
- Erfüllung der Anforderungen der Basketball Bundesliga (BBL) für Basketballspiele der 1. Liga.
- Beachtung der einschlägigen Normen, Richtlinien, Verordnungen und Gesetze. Es gilt deutsches Recht.

- Bruttogrundfläche ca. 7.000 m², Bruttonrauminhalt ca. 48.000 m³.
- 3.100 Zuschauerplätze auf Fest- und Teleskoptribünen, davon mindestens 2/3 Sitzplätze.
- Teleskoptribünenanlagen mit elektrischem Antrieb, Fertigteiltribünen aus Beton, Sitzschalen aus Kunststoff.
- Sportboden nach DIN. 3 elektrisch betriebene Hallentrennvorhänge. Ballfangnetz. 2 mobile Basketballanlagen. 2 Anzeigentafeln.
- Das Altlastenrisiko trägt die Stadt.
- Anschluss an das vorhandene Fernwärmennetz und Nutzung der Fernwärmе.
- Bereitstellung des Grundstücks durch Erbbaurechtsvertrag, Regelung der Nutzung der Halle durch Nutzungsvertrag.
- Baubeginn im 2. Halbjahr 2008, Fertigstellung bis spätestens 31.12.2009.

Im Leistungsumfang nicht enthalten sind:

Sportgeräte / Hallenausstattung / Kücheneinrichtung / Kühlzelle / Mobiliar / Zugangskontrollanlagen / TV-Ausstattungen / Videowände / Funkgeräte / Telefonanlage / Richtscheinwerfer, Spots, Effektbeleuchtung / Visuelles Leitsystem / Kühlung der Halle / Außenanlagen / Stellplätze. (Ob und in welchem Umfang diese Ausstattungsmerkmale erforderlich sind, wird zu prüfen sein).

b) Abbruch der Ischelandhalle

- Abbruch der Ischelandhalle – sollten Altlasten festgestellt werden, trägt die Stadt die Kosten, die einen Betrag von 65.000 € netto überschreiten.
- Abbruch innerhalb von 9 Monaten nach Inbetriebnahme der neuen Halle.
- Abbruch unter Erhalt der Aula des Theodor-Heuss-Gymnasiums incl. aller hierzu erforderlichen Maßnahmen.

c) Kosten:

- Die Kosten des Baues, der Unterhaltung und des Betriebes der Großsporthalle sind vom Baukonzessionär zu tragen.
- Die Stadt Hagen stellt für die Errichtung der Großsporthalle und den Abbruch der Ischelandhalle einen Betrag von 5 Mio. € (brutto) zur Verfügung.

- Die Stadt erhebt keine Baugenehmigungsgebühren (dies wäre auch der Fall, falls die Stadt selbst als Bauherr fungieren würde).

Die erforderlichen Abstimmungen mit der Bezirksregierung hinsichtlich des städt. Kostenanteils von 5 Mio. € sind erfolgt.

d) Externe Begleitung:

- Wegen der Komplexität sollen Vorbereitung und Abwicklung des Verfahrens extern begleitet werden.

II. Erbbaurechtsvertrag

- Die Stadt Hagen bestellt zu Gunsten des Baukonzessionärs / Erbbauberechtigten ein Erbbaurecht nach dem Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 in der zurzeit gültigen Fassung an einer ca. 5.200 m² großen Teilfläche des städt. Grundstücks Gemarkung Hagen Flur 1 Flurstück 816 (Am Sportpark, 40.946 m² groß) für die Zeit vom Tage der Eintragung in das Grundbuch bis zum 31.12.2068.
- Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück eine Großsporthalle mit 3.100 Zuschauerplätzen gem. Ziffer I. der Begründung (europaweite Ausschreibung) zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.
- Bis zum 31.12.2038 wird kein Erbbauzins erhoben. Ab 01.01.2039 ist ein marktüblicher Erbbauzins einschließlich Wertsicherungsklausel zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern.
- Die Stadt verpflichtet sich, die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Errichtung, Unterhaltung und Betrieb dieser Flächen obliegen der Stadt.
- Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die zu errichtende Großsporthalle nebst Zubehör in einem ordnungsgemäßen baulichen, funktionalen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten.
- Der Erbbauberechtigte wird sich dem Sportstättenmanagement für den Sportpark Ischeland anschließen und die Regelungen / Anordnungen beachten.
- Die Stadt Hagen räumt dem Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht für die Dauer des Erbbaurechtes für alle Verkaufsfälle ein. Der Erbbauberechtigte bestellt gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle.

- Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten zu verlangen, dass er das Erbbaurecht an die Grundstückseigentümerin oder an einen von ihr bezeichneten Dritten überträgt (Heimfallanspruch), insbesondere wenn der Erbbauberechtigte in Vermögensverfall gerät.

Der Entwurf des Erbbaurechtsvertrages ist Bestandteil der europaweiten Ausschreibung.

III. Nutzungsvertrag zwischen dem Erbbauberechtigten und der Stadt Hagen

- Der Erbbauberechtigte als Eigentümer der Großsporthalle stellt der Stadt im Rahmen eines Nutzungsvertrages die Großsporthalle ab Inbetriebnahme für den Schul- und Vereinssport für die Dauer von 30 Jahren zur Verfügung:

Schulsport:	montags bis freitags von 08.00 Uhr - 17.00 Uhr,
Vereinssport:	montags bis freitags von 17.00 Uhr - 21.30 Uhr,
Spielbetrieb der Vereine	
und Veranstaltungen:	samstags und sonntags von 08.00 Uhr - 21.30 Uhr.

- Der Eigentümer gewährleistet durch Stellung des erforderlichen Personals den ordnungsgemäßen Betrieb der Halle.
- Der Eigentümer trägt alle Kosten des Betriebes, der Unterhaltung und ggf. der Erneuerung der Großsporthalle.
- Die Stadt zahlt (erstmalig mit Inbetriebnahme der Halle) für die Nutzung der Halle eine jährliche Pauschale von 450.000 €, das entspricht den gegenwärtigen Betriebskosten der Ischelandhalle. Hiermit sind alle Kosten abgegolten. Eine Wertsicherungsklausel wird vereinbart.
- Der Eigentümer ist verpflichtet, die Großsporthalle nebst Zubehör in einem ordnungsgemäßen baulichen, funktionalen, verkehrssicheren und sauberen Zustand zu erhalten.
- Die Stadt räumt dem Eigentümer die Werberechte an und in der Halle ein, wobei die Interessen der Vereine durch entsprechende vertragliche Regelungen zu berücksichtigen sind.
- Kommt der Eigentümer seinen Verpflichtungen nicht nach, kann die Stadt unter Kürzung der jährlichen Pauschale die erforderlichen Maßnahmen selbst in Auftrag geben.

Der Entwurf des Nutzungsvertrages ist Bestandteil der europaweiten Ausschreibung.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
20 Stadtkämmerei

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
