



► Nr. VO/2020/08641
öffentlich

Lübeck, 06.10.2020

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Frank Schröder (E-Mail: frank.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-5206)

Bericht zum Bau einer Mehrzweckhalle und einer neuen Sporthalle (Anträge VO/2018/05654 i.V.m. VO/2018/05711)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.11.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.11.2020	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
16.11.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.11.2020	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Beschluss der Bürgerschaft vom 25.01.2018:

„Der Bürgermeister wird beauftragt, der Bürgerschaft bis zur Sommerpause 2018 einen Bericht vorzulegen, wie im Bereich der Musik- und Kongresshalle eine Mehrzweckhalle, die auch für große Sportevents (z.B. Handball 1. Bundesliga) genutzt werden kann, realisiert werden kann. Hierbei soll auch der Bau einer öffentlichen Tiefgarage, die mögliche Verlagerung der Busparkplätze und des dortigen Volksfestes betrachtet werden. Im Rahmen der Berichterstattung werden die Erkenntnisse der aktuellen Studie des VfL Lübeck-Schwartau und die Erkenntnisse der seitens der Hansestadt Lübeck beim Büro Baumgartner und Partner im Jahr 2000 beauftragte Studie mit Marktpotenzialanalyse und betrieblichen sowie räumlichen Konzept verglichen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, der Bürgerschaft bis zur Sommerpause 2018 einen Bericht vorzulegen, wie und wo eine neue Sporthalle für den Breitensport realisiert werden kann.“

Bericht:

Der Bericht zum Bau einer neuen Sporthalle für den Breitensport wurde der Bürgerschaft bereits am 23.05.2019 vorgelegt (VO/2018/06205). Aktuell laufen dort die Vorplanungen für eine Realisierung von zwei Hallen an den Standorten Falkenwiese und Geniner Ufer. Darüber hinaus wird die Hansehalle gerade für einen möglichen Handball-Erstliga-Spielbetrieb ausgebaut (Sanierung der gesamten Beleuchtung ist bereits erfolgt, Start der weiteren Maßnahmen erfolgt 2021). Die Zuschauerkapazität von max. 2.296 Besuchern bleibt dabei allerdings unverändert.

Hinsichtlich dem Bau einer Mehrzweckhalle im Bereich der Musik- und Kongresshalle (MuK) hat der VfL Lübeck Schwartau über seinen Partner „GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH“ eine Potenzialanalyse für den Bau einer Multifunktionshalle erstellen lassen. Diese ist als Anlage 1 beigefügt und gibt dabei zunächst einen Überblick über die aktuelle Marktsituation (deutschlandweit und regional). Im weiteren Verlauf folgen dann Vergleiche zu anderen Multifunktionshallen, ein Anforderungsprofil an den Standort, Nutzungsoptionen über den Sport hinaus sowie Aussagen zur Wirtschaftlichkeit.

Die Ergebnisse der Potenzialanalyse lassen sich in folgenden Aussagen kurz zusammenfassen:

- Eine Hallengröße für 6000 Besucher (bei sportlicher Nutzung 4000 Besucher) erscheint für eine Multifunktionshalle in Lübeck eine angemessene Dimensionierung.
- Der Markt für größere Veranstaltungen ist seit den 1990er Jahren deutlich gestiegen, auch was die privaten Konsumausgaben in diesem Sektor angeht.
- Die Hansestadt Lübeck verfügt über ein großes Einzugsgebiet mit einer positiven Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Auch die allg. gute Verkehrsanbindung des Standortes Lübeck wirkt sich positiv auf das erzielbare Marktpotenzial aus.
- Als konkreter Standort für eine Mehrzweckhalle wird eindeutig eine Lage im innerstadtnahen Umfeld favorisiert.
- Zwar ist eine Konkurrenzsituation durch die Großstadt Hamburg sowie die Städte Kiel, Rostock und Schwerin gegeben, allerdings wird diese Konkurrenz durch die Anreisezeiten von bis zu einer Stunde und mehr hinsichtlich regionaler Veranstaltungen i.R. der Potenzialanalyse als eher gering eingeschätzt. Im Umfeld des Standortes Lübeck selbst gibt es keine konkurrenzfähigen Standorte (z.B. MUK, Gollan-Werft für max. 3.500 Besucher ausgelegt).
- Die Investitionskosten lagen beim Bau vergleichbarer Hallen zwischen 7 Mio. EUR (Fassungsvermögen 3.000 Besucher) bis hin zu 27,5 Mio. EUR (Fassungsvermögen 9.000 Besucher), wobei Fördermittel diese Neubaukosten im Regelfall noch verringern können.
- Ein Großteil der Mehrzweckhallen kann nicht kostendeckend betrieben werden, so dass diese von den Kommunen bezuschusst werden müssen. Hallen, die ihren Fokus vermehrt auf Konzert- und Messeveranstaltungen legen, haben dabei im Regelfall einen niedrigeren Zuschussbedarf, als Betreiber mit einer Fokussierung auf Sportveranstaltungen. Hinsichtlich des Themas „Kostendeckung“ müsse allerdings auch berücksichtigt werden, dass eine Mehrzweckhalle eine Vielzahl positiver regional-ökonomischer Effekte mit sich bringt (z.B. Bau- und Betriebsphase, Touristik, Handel, Gastronomie) und die Lebensqualität der Bevölkerung durch das Angebot an Freizeitveranstaltungen deutlich erhöht werden kann.
- Hinsichtlich der zu erzielenden Umsätze geht die Analyse in ihrer groben Modellrechnung von Umsätzen zwischen 425.000 EUR (bei einer Schwerpunktsetzung im Bereich der Sportveranstaltungen) und 1.170.000 EUR (bei einer Schwerpunktsetzung im Bereich der Konzert- und Messeveranstaltung) aus.

Insgesamt gibt die Potenzialanalyse einen guten Überblick über die Risiken und Chancen beim Bau einer Mehrzweckhalle. Detaillierte Zahlen und Berechnungen zur Regionalökonomie sowie räumliche und betriebliche Konzepte liefert diese, im Gegensatz zur im Jahr 2000 beim Büro Baumgartner und Partner beauftragten Analyse, allerdings nicht. Diese müssten, wie in 2000 geschehen, zusätzlich von der Hansestadt Lübeck beauftragt werden.

Das damalige Gutachten von Baumgartner und Partner liefert einige Inhalte, die auch für die heutige Planung noch verwendet werden können (z.B. Bodengutachten) bzw. auf denen die neue Planung aufgebaut werden kann (z.B. damalige Verkehrsanalyse aus 2002). Insgesamt bedarf aber auch dieses Gutachten einer gründlichen Überarbeitung/Anpassung an die heutigen Gegebenheiten.

In einem ersten Schritt wurde dies aber auch bereits umgesetzt. Auf Grundlage der GEWOS-Potenzialanalyse, gepaart mit Teilen der damaligen Verkehrsanalyse aus dem Jahr 2002 sowie aktuellen Zahlen, hat der Fachbereich 5 im vergangenen Jahr eine Verkehrsanalyse der Stufe 1 (Ersteinschätzung der aktuellen Gegebenheiten) beim Büro SHP Ingenieure in Auftrag gegeben. Diese Analyse vom November 2019 ist als Anlage 2 beigelegt und sieht

als Ergebnis durchaus die Möglichkeit eine Mehrzweckhalle im Bereich der MuK zu errichten, wenn dafür aus verkehrlicher Sicht einige Voraussetzungen erfüllt werden (Bau zusätzlicher Stellplätze – evtl. auch durch Errichtung einer Tiefgarage -, Bau der Stadtgrabenbrücke, Bau ausreichender Fahrrad-Stellplätze, Schaffung einer modernen ÖPNV-Strategie, bauliche Maßnahmen in der Willy-Brandt-Allee). Ein detaillierter Abgleich mit den Ergebnissen der Potenzialanalyse sowie eine Einbeziehung der Planungen „Neubau Holstentor Parkhaus“ (diesbezüglich gibt es zeitnah eine eigene Vorlage) steht dabei allerdings noch aus.

Insgesamt zeigt sich, dass es für eine Mehrzweckhalle aktuell 2 favorisierte Standorte in unmittelbarer Nähe zur MuK gibt, die gerade auch aus verkehrsplanerischer Sicht als sinnvoll erscheinen:

Standort 1 liegt in Verlängerung der MuK auf dem jetzigen Busparkplatz und auf Teilen der dortigen Stellplätze an der Trave.

Standort 2 liegt seitlich der MuK auf den Parkplätzen in Richtung Stadtgraben. Eine direkte Verbindung zur MuK könnte hier theoretisch über einen Brücken-Durchgang über der Willy-Brandt-Allee geschaffen werden.

Der Bau einer Mehrzweckhalle an einem dieser Standorte hätte natürlich auch einen Einfluss auf den Betrieb der MuK. Aus diesem Grund hat der Bereich Schule und Sport die MuK gebeten einmal den aus deren Sicht möglichen Mehrwert einer neuen Arena in Kombination mit der MuK einzuschätzen und gleichzeitig auch eine Aussage hinsichtlich einer Übernahme des Betriebs einer Mehrzweckhalle durch die jetzige MuK zu treffen. Das Ergebnis ist als Anlage 3 beigelegt.

Anlage 4 beinhaltet zudem eine von der MuK in 2018 in Auftrag gegebene Studie zu deren regionaler Wertschöpfung.

Insgesamt ist für die Entwicklung der Mittleren Wallhalbinsel aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht allerdings zunächst ein Gesamtkonzept erforderlich, das u.a. die Neugestaltung der angrenzenden Nördlichen Wallhalbinsel und die Zielsetzung aus dem Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept berücksichtigt. Der Rahmenplan sieht eine Ertüchtigung der Willy-Brandt-Allee und eine Verkehrsberuhigung am Holstentor inkl. der sich daraus ergebenden Umgestaltung der Straße Holstentorplatz vor.

Um zusätzlich Fragen zur städtebaulichen Integration sowie zu den Sichtbeziehungen und Sichtachsen in der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Lübecker Altstadt prüfen zu können, ist außerdem eine Konzept- und Massenstudie erforderlich.

Auch kann es Sinn machen die Flächen der Roddenkoppel (Städtebauförderungsgebiet Lübeck Nordwest) grundsätzlich in ein Gesamtkonzept zum Bau einer Mehrzweckhalle einzubeziehen, auch wenn eine unmittelbare Nähe zur MuK dann nicht mehr gegeben wäre. Der dortige Standort würde annehmbar jedoch auch eine deutlich größere Anzahl an Zuschauer:innen ermöglichen. Für die künftige Entwicklung dieses großen Stadterweiterungsgebiets in unmittelbarer Nähe zur Altstadt wäre ein solches Vorhaben ein höchst attraktiver und geeigneter Impulsgeber. Ob eine Mehrzweckhalle gemäß StBF förderfähig ist, müsste geprüft werden.

Die Kosten für die Erstellung eines ganzheitlichen planerischen Ansatzes schätzt der Fachbereich 5 auf rund 70.000 – 90.000 EUR.

Abschließend noch ein aktueller Hinweis zur im September 2020 vorgestellten Sportentwicklungsplanung des Landes Schleswig-Holstein. Dort wird der Bau einer Multifunktionshalle für 15.000 Zuschauer:innen an einem zentralen Standort des Landes als Maßnahme vorgeschlagen. Ein Projekt dieser Größenordnung ließe sich im innenstadtnahen Bereich der Hansestadt Lübeck aber wohl nicht realisieren.

Anlagen:

Anlage 1: Potenzialanalyse GEWOS

Anlage 2: Verkehrsanalyse aus 2019 Büro SHP Ingenieure

Anlage 3: Stellungnahme MuK

Anlage 4: Studie zur regionalen Wertschöpfung der MuK

Senator Ludger Hinsen