



Vorlage Nr.: V0303/20
Datum: 1. Juli 2020

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	16.06.2020	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	29.06.2020	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Sport (Eigenbetrieb Sportstätten)	09.07.2020	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ausschuss für Umwelt und Kommunalwirtschaft (Eigenbetrieb Friedhofs- und Bestattungswesen sowie Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	07.09.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	09.09.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	14.09.2020	nicht öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Blasewitz	16.09.2020	öffentlich	beratend
Ausschuss für Bildung (Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen)	15.09.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Sport (Eigenbetrieb Sportstätten)	17.09.2020	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	24.09.2020	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen, Personal, Recht

Gegenstand:

Sanierung, Umbau und Nutzungserweiterung der Margon Arena, Bodenbacher Straße 154 in 01277 Dresden sowie Errichtung eines Parkhauses

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt die Entwicklungsstudie – Sport- und Bildungscampus Bodenbacher Straße zur Sanierung, Umbau und Nutzungserweiterung der Margon Arena sowie in diesem Zusammenhang zur Errichtung eines Parkhauses zur Kenntnis.

2. Der Stadtrat beschließt die Sanierung, den Umbau und die Nutzungserweiterung der Margon Arena gemäß der in der Entwicklungsstudie aufgezeigten Variante 2A+2C und Errichtung eines Parkhauses.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das VgV-Verfahren für die Bindung eines Planungsteams durchzuführen und weiterführend die Entwurfsplanung zu erarbeiten. Die Finanzierung erfolgt aus den Restmitteln des Beschlusses V1893/17 (1 216 241 Euro). Auf Grundlage der Entwurfsplanung ist dem Stadtrat eine Vorlage mit dem Realisierungsvorschlag zu Sanierung, Umbau und Nutzungserweiterung der Margon Arena sowie der Errichtung eines Parkhauses vorzulegen.

4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Ausschuss für Sport (Eigenbetrieb Sportstätten) ein Konzept zur Bereitstellung eines Ersatzstandortes für die zu beseitigende Tennisanlage in Abstimmung mit dem betroffenen Tennisverein vorzulegen. Die Finanzierung ist sicherzustellen.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V1920/12 „Weiterführung des Leasingvertrages bis zum Ende der Gesamtmietzeit (31. Dezember 2020) und Ausübung des 3. Ankaufsrechts zum 31. Dezember 2020 für das Leasingobjekt 4-Feld-Sport- und Mehrzweckhalle Bodenbacher Straße“
- V1893/17 „Sanierung des geschädigten Daches der Margon-Arena (Mehrzweckhalle) auf der Bodenbacher Straße 154 in Dresden“

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	Finanzhaushalt Eigenbetrieb Sportstätten
Projekt/PSP-Element:	70.205072.740.003
Kostenart:	
Investitionszeitraum/-jahr:	2020 - 2022
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	Restmittel aus Beschluss V1893/17 in Höhe von 1.216.241 Euro
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	2020 -2022 in Höhe von 1 216 241 Euro für VgV-Verfahren, Entwurfsplanung
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):	Ermittlung erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung und mit zukünftigen Baubeschluss möglich.

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:
Produkt:
Kostenart:
Einmaliger Ertrag/Jahr:
Einmaliger Aufwand/Jahr:
Laufender Ertrag/jährlich:
Laufender Aufwand/jährlich:
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:
Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:
Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**Zusammenfassung**

Die Margon Arena Dresden wurde 1997 bis 1998 als Multifunktionshalle errichtet und wird hauptsächlich für sportliche Zwecke genutzt. Neben dem alltäglichen und regulären Trainings- und Spielbetrieb finden in der Margon Arena auch zahlreiche Wettkämpfe im Breiten- und Spitzensport sowie Großsportveranstaltungen statt.

Sie ist Heimstätte der Volleyballerinnen des Dresdner Sportclubs 1898 e. V. (DSC Volleyball), welche aktuell in der 1. Bundesliga spielen und sich auch für internationale Wettbewerbe qualifizieren. Ein weiterer Hauptnutzer der Margon Arena sind die Basketballer der Dresden Titans. Diese spielen aktuell in der 2. Liga Pro B. Außerdem spielen und trainieren in der Margon Arena weitere 13 Sportvereine in 11 Sportarten. Es gibt Angebote für alle Altersklassen von Kindern bis Senioren.

Die Margon Arena ist für die Austragung von internationalen und nationalen Sportwettkämpfen nicht mehr zeitgemäß ausgestattet und hat bauliche Defizite. Sie soll zukünftig internationalen Anforderungen für Volleyball und nationalen Anforderungen für den Spielbetrieb im Basketball der 1. Liga entsprechen.

Im Beteiligungsprozess zur Fortschreibung der Sportentwicklungsplanung (Fosep 2030) wurde die Gestaltung der Margon Arena diskutiert und deren Umsetzung festgelegt. Es ist notwendig, dass die Margon Arena entsprechend den sportlichen und infrastrukturellen Bedarfen erweitert wird.

Der Eigenbetrieb Sportstätten Dresden hat daher die STESAD GmbH und die IPROconsult GmbH mit der Erarbeitung der Entwicklungsstudie Sport- und Bildungscampus Bodenbacher Straße, Entwicklung Margon Arena beauftragt. Dabei sollen die Belange der Margon Arena gemeinsam mit dem neuen, auf dem Standort zu errichtenden, Gymnasium Linkselbisch Ost Berücksichtigung finden. Diese Entwicklungsstudie liegt vor. Sie zeigt, dass es neben den Wettkampfanforderung von DSC Volleyball und Dresden Titans weitere sportfachliche Bedarfe gibt, die derzeit nicht abgebildet werden können. Für die Margon Arena wurden auf Grundlage einer Nutzerbefragung mehrere Entwicklungsvarianten ausgearbeitet. Darüber hinaus bietet sich die einmalige Gelegenheit durch die Realisierung des Gymnasiums einen Sport- und Bildungscampus zu schaffen, der beide Nutzungen am Standort verbindet.

Die Vorzugsvariante der Entwicklungsstudie ist die Variante 2A und 2C, da nur bei dieser Lösung eine wesentliche Verbesserung der Margon Arena gewährleistet werden kann und die Belange der Nutzer optimal berücksichtigt werden. Sowohl der DSC Volleyball als auch die Dresdner Titans haben bereits im Vorfeld die v. g. Planungsvarianten bestätigt und präferieren ebenfalls die Umsetzung dieser Vorzugsvariante.

Das Projekt „Sanierung und Erweiterung der Margon Arena Dresden“ ist grundsätzlich im Rahmen der investiven Förderung durch das Sächsische Staatsministerium des Innern (SMI) förderfähig. Der Freistaat Sachsen fördert im Sportstättenbau Vorhaben zur Sicherung, Sanierung, Modernisierung sowie der Neu-, Aus- und Umbau von Sportstätten. Vorrangig gefördert werden Sportanlagen der Grundversorgung wie Sporthallen, Sportplätze einschließlich dazugehöriger

Funktionsgebäude sowie zur Ausübung des Schwimmsports bestimmte Hallenbäder. Diese Voraussetzungen sind bei der Margon Arena erfüllt. Sowohl die derzeit nicht vorhandenen Planungstiefe einer Leistungsphase 3/Entwurfsplanung als Voraussetzung für einen qualifizierten Fördermittelantrag als auch der Charakter der Mehrzweckhalle mit abzugrenzendem Profisport und Veranstaltungssegment lassen eine detailliertere Bezifferung einer möglichen Förderung nicht zu. Nach den gegenwärtigen Bestimmungen wären grundsätzlich bis zu 60 Prozent des förderfähigen Aufwandes einer Förderung zugänglich.

Historie und aktuelle Situation

Die 1998 als „Mehrzweckhalle Bodenbacher Straße“ eingeweihte Margon Arena ist nach der EnergieVerbund Arena die zweitgrößte Mehrfunktionsarena in der Landeshauptstadt Dresden. Neben einer großen Vier-Feld-Haupthalle und einem Zuschauerbereich von bis zu 3 000 Zuschauern stehen auch noch drei kleinere Nebenhallen zur Verfügung.

Durch die Landeshauptstadt Dresden wurde für die Immobilie ein Leasingvertrag mit einer Laufzeit bis 2020 geschlossen. Die Betreuung des Objektes erfolgt durch den Stadtsportbund Dresden e. V. auf der Grundlage eines langfristigen Mietvertrages bis zum 31. Dezember 2020. Gemäß Beschluss V1920/12 vom 13./14. Dezember 2012 macht die Landeshauptstadt Dresden von ihrem Ankaufsrecht zum 31. Dezember 2020 Gebrauch. Das Eigentum an dem Leasingobjekt geht auf die Landeshauptstadt Dresden über. Die Verwaltungsübertragung an den Eigenbetrieb Sportstätten Dresden sowie die künftige Betreibungsform werden in einer gesonderten Vorlage den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Seit 1998 ist die Margon Arena Heimstätte der Volleyballerinnen des DSC. Neben der 1. Bundesliga Volleyball qualifizierten sie sich auch für den internationalen Wettbewerb. Sie sind ein wichtiger Imageträger für die Landeshauptstadt Dresden. Die konstant hohen Zuschauerzahlen belegen, dass sich die Dresdnerinnen und Dresdner mit den Volleyballerinnen des DSC 1898 e. V. identifizieren. Zu Spielen des DSC Volleyball ist die Halle durchschnittlich zu 94 Prozent ausgelastet.

Entwicklungen in den Sportarten selbst und damit verbundenen Anforderungen der jeweiligen Sportverbände und enorme mediale Veränderungen in der Vermarktung und Präsentation von öffentlich wirksamen Sportveranstaltungen erfordern auch bei der Gestaltung von Sportstätten eine entsprechende Berücksichtigung. Nach über 20 Jahren im Betrieb bestehen besonders aus dem Bereich des Spitzensportes zusätzliche Bedarfe. Die Margon Arena ist für die Austragung von internationalen und nationalen Sportwettkämpfen nicht mehr zeitgemäß ausgerichtet. Ungenügende Businessbereiche sowie die Erschließung von WC-Anlagen und Gastronomieausgaben sind dabei nur einige Schwerpunkte. Parallel wurde die Forderung laut, die Margon Arena auch in ihrer Sitzplatzkapazität zu erweitern.

Neben den Anforderungen (internationaler Maßstab) für Volleyball dient die Margon Arena weiterhin den Basketballern der Dresden Titans als Spielort. Aktuell spielen die Basketballer in der 2. Liga Pro B. Um für zukünftige sportliche Entwicklungen im Basketball vorbereitet zu sein, ist es notwendig, die Margon Arena auch für den Spielbetrieb der 1. Liga auszurichten.

Das Hauptdach der Margon Arena ist bereits seit vielen Jahren anfällig gegenüber Niederschlagswasser, welches in den Hallenbereich eindringt. Am 16. November 2017 beschloss der Ausschuss für Sport (Eigenbetrieb Sportstätten), dass die Halle ein neues Dach erhält (Beschluss

V1893/17 vom 16. November 2017). Im Zuge der Entscheidung zum Neubau des Daches wurde ebenfalls beschlossen, die notwendige Erweiterung der Halle voran zu bringen.

Die Technischen Anlagen der Margon Arena sind, trotz regelmäßiger Wartung, nach der langen Nutzungsdauer nicht mehr auf dem Stand der Technik. Das betrifft unter anderen die Lüftungsanlagen, die Gebäudeleittechnik sowie das Regen- und Schmutzwassersystem. Die Pumpenanlagen sind zu erneuern. Auch weisen die Bodenbeläge, wie beim Sporthallenboden, Verschleißerscheinungen auf. Verschleißerscheinungen betreffen auch verschiedene andere Bauteile und Einbauten, wie z. B. die Türen, die Unterhangdecken, die Fassade.

Beauftragung/Aufgabenstellung STESAD GmbH

Aus Sicht der Landeshauptstadt Dresden, Eigenbetrieb Sportstätten Dresden, bestand daher das Erfordernis, ein strategisches Nutzungs- und Entwicklungskonzept zu erarbeiten, um einerseits die nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung der Margon Arena zu forcieren und andererseits künftigen Anforderungen an eine moderne Sport- und Veranstaltungsstätte gerecht zu werden.

Mit dem Stadtratsbeschluss V2442/18 vom 20./21. September 2018 wurde der zukünftige Standort für das neue Gymnasium Linkselbisch Ost (Kurz ‚LEO‘) an der Bodenbacher- bzw. Winterbergstraße beschlossen.

Mit der Entwicklungsstudie werden die Belange des Sports und des Schulbetriebs bei der Entwicklung des Schul- und Sportstandortes Berücksichtigung finden. Es wurden Synergiepotenziale für einen kombinierten Schul- und Sportstandort identifiziert und eine Entscheidungsgrundlage für die weitere Projektentwicklung geschaffen.

Im Rahmen der Entwicklungsstudie wurden folgende Schwerpunkte untersucht und bearbeitet.

1. Standortanalyse
2. Entscheidung zum Schulstandort Gymnasium Leo
3. Bedarfs- und Potentialermittlung Sport- und Bildungscampus Bodenbacher Straße
4. Entwicklungskonzept Sport- und Bildungscampus einschließlich Grobkostenschätzung und Rahmenzeitplan

Als Ergebnis der Entwicklungsstudie soll die Umsetzung der herausgearbeiteten Vorzugsvariante beschlossen werden.

Ergebnisse Entwicklungsstudie STESAD GmbH

1. Standortuntersuchung Gymnasium Leo

Für die Entwicklung des Sport- und Bildungscampus Bodenbacher Straße war zunächst eine Standortentscheidung für das künftige Gymnasium erforderlich. Für die genaue Lage der Schule im Areal waren zwei Standortvarianten möglich:

- Standort 1 – Bodenbacher Straße (jetziger Werferplatz)
- Standort 2 – Winterbergstraße (jetzige Berufsschule und Tennenplatz)

Auf Grundlage folgender Aufgabenschwerpunkte wurden beide Standorte vergleichend gegenübergestellt: Standorteigenschaften (Hochwasser, Umweltbelange), Funktionalität, Erschließung und Lärmschutz.

Im Zuge der Standortuntersuchung hat sich die nördliche Grundstücksfläche an der Bodenbacher Straße als zielführend herausgestellt. Seitens der STESAD GmbH wird die Variante Standort 1 als bestmögliche Standortvariante für das neu zu errichtende Gymnasium präferiert. Nur bei einer Realisierung der Schule auf der Nordfläche kann der überwiegende Anteil an Bestandsnutzungen vor Ort verbleiben und der Schulstandort ergänzt werden. Diese Präferenz wird seitens Schulverwaltungsamt und Eigenbetrieb Sportstätten Dresden mitgetragen und am 1. April 2019 bestätigt.

Das Prüfungsergebnis war die Grundlage für das anstehende VgV-Verfahren mit integriertem Planungswettbewerb nach RPW 2013. Die Preisrichtersitzung fand am 28. Januar 2020 statt.

2. Potentialermittlung Margon Arena

In der zweiten Phase der Entwicklungsstudie wurden im Rahmen einer Potentialermittlung Nutzungsideen für die Margon Arena und das Gesamtareal geprüft sowie Synergien in Verbindung mit dem Gymnasium ausgearbeitet.

Um die Anforderungen und Bedürfnisse der Nutzer der Margon Arena in Erfahrungen zu bringen, wurde eine Nutzerbefragung mit den Vereinen sowie dem jetzigen Betreiber (StadtSport-Bund Dresden e. V.) durchgeführt. Die wichtigsten Bedarfe sind im Folgendem zusammengefasst:

A) Allgemeines

Der überwiegende Teil der Vereine ist mit der Margon Arena als Trainings- und Wettkampfstätte sehr zufrieden. Die größten Defizite sehen die Vereine in der Auslastung der Halle. Durch die Wettkampfzeiten des DSC Volleyball kommt es immer wieder zu Trainingsausfall, da die Halle bereits am Vortag sowie am Vormittag des Folgetags nicht mehr für Training zur Verfügung steht.

B) Kapazitätsausbau

Der DSC Volleyball hat in einem Gespräch erläutert, dass die insgesamt 3 000 Zuschauer fassende Margon Arena seit einigen Jahren nicht mehr für die Heimspiele der Bundesligamannschaft ausreichend ist. Die Halle sei durchschnittlich zu 94 Prozent ausgelastet und sollte, um einen weiteren Wettkampfbetrieb sicherzustellen, entsprechend ausgebaut werden. Im Ergebnis hat der DSC Volleyball einen Sitzplatzausbau auf bis zu 4 000 Sitzplätze verifiziert. Seitens der Dresden Titans wird ein moderater Ausbau der Sitzplatzkapazität gewünscht, da die durchschnittliche Besucherzahl aktuell rund 1 200 Zuschauer beträgt. Die anderen Sportwettkämpfe und Nutzer benötigen keine Sitzplatzergänzungen in der vom DSC vorgeschlagenen Größenordnung.

C) Trainingskapazitäten

Die Analyse der Nutzungsintensität hat gezeigt, dass die Margon Arena sehr gut ausgelastet ist. (Die Haupthalle ist im Wochenbetrieb zu 70 bis 80 Prozent ausgelastet. Die Nebenhallen sind zu 70 bis 90 Prozent belegt, ausgenommen Halle C, aufgrund der ge-

ringen Größe). Acht von zehn Vereinen haben Bedarf für zusätzliche Trainingsflächen angemeldet, sowohl im Vormittags- als auch Nachmittagsbereich.

Die benötigten Trainingszeiten für den Nachmittag werden bei der Belegung der neuen Sporthalle im Gymnasium berücksichtigt, in dem die neue 3-Felderhalle nachmittags dem Vereinssport zur Verfügung gestellt wird. Für die Trainingszeiten am Vormittag sind zusätzliche Flächen erforderlich.

D) Haupthalle

Für die Haupthalle wurden folgende Aspekte und Bedarfe gemeldet:

- Optimierung der Lüftungsanlage
- Vermeidung von Kreuzungsverkehr auf dem Spielfeld, direkter Zugang Foyer zu den Umkleiden
- Technische Ausstattung (Beleuchtung- und Beschallung, Vermietung LED-Bande)
- Aufrüstung der Event-Technik, u. a. LED-Bande, Videowand, Videowürfel u. a. zum Stand der Technik, Hängepunkte für die Anbringung von Zusatz-Event-/Lichttechnik, Schaffung von Plätzen für die Bedienung der Eventtechnik
- Verbesserung der Medienanschlüsse und Datenleitungen
- Pressearbeitsplätze für Wettkampfbetrieb

E) Nebenhallen

Für die Nebenhallen wurden folgende Aspekte und Bedarfe gemeldet:

- Optimierung der Lüftung und des Schallschutzes
- natürliche Belüftungsmöglichkeit
- Individuelle Beschattung

F) Kraftraum

Acht von zehn Vereinen würden einen der Margon Arena angemessenen Kraftraum begrüßen. Um eine Nutzung während der Trainingszeiten zu gewährleisten, ist zwingend eine Sichtbeziehung zum Spielfeld herzustellen (Aufsichtspflicht Übungsleiter).

G) Sportfunktionsflächen für Physio/Reha/Sauna

Der DSC Volleyball und die Dresden Titans haben Flächenbedarfe für Sportfunktionsflächen wie Sauna, Eisbad und Entspannungsbecken angemeldet.

H) Umkleiden

Die Anzahl der Umkleiden ist laut Aussage der Nutzer ausreichend und bedarf keiner Erweiterung. Der DSC Volleyball wünscht sich eine qualitative Aufwertung der Umkleiden.

I) Schulungs- und Seminarräume

DSC Volleyball und Titans haben Bedarf für verschiedene Räumlichkeiten beispielsweise für professionelle Team- und Mannschaftsbesprechungen (Einzel- und Gruppenberatungen) und Videoanalyse benannt. Die weiteren Vereine haben keinen Bedarf hinsichtlich Schulungs- und Seminarräumen.

Da der DSC Volleyball und die Dresden Titans Räumlichkeiten für die Ehrengästebetreuung im Wettkampffall benötigen, können diese im Wochenbetrieb für Teambesprechungen und Videoauswertungen genutzt werden. So kann der VIP-Bereich einerseits für Wettkämpfe als Zuschauerbereich genutzt werden, andererseits können die Räumlich-

keiten in der Woche als Seminar- oder Schulungsräumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Der Unihockey Igels Dresden e. V. und der TASG Dresden e. V. würden gern Trainer-, Kampfrichter- und Schiedsrichterausbildungen anbieten. Aufgrund der hohen Belegung der Arena sind hierfür aktuell keine Kapazitäten gegeben. Daher besteht die Überlegung diese Nutzung in der 3-FelderHalle des Gymnasiums umzusetzen.

J) Gastronomie/ Hospitalitybereich

Insbesondere im Wettkampffall DSC Volleyball sind zu wenig Ausgabestellen vorhanden, was die Betreuung der Besucher erschwert. Je nach Möglichkeit sollten mehrere Ausgabestellen innerhalb der Zuschauerbereiche implementiert werden. Der DSC Volleyball benötigt zudem eine zusätzliche gastronomische VIP Betreuung für rund 450 Personen.

Einige Nutzer wünschen sich ein Mittagsangebot und würden eine Mitbenutzung der Schulkantine sehr begrüßen.

Weiterhin gibt es aktuell keine Aufenthalts- oder Wartebereiche innerhalb der Margon Arena, bspw. für die Senioren nach dem Sport.

K) Lagerkapazitäten

Von fast allen Vereinen wurde Bedarf an zusätzlichen Lagerkapazitäten angemeldet. Weiterhin wurde der Hinweis gegeben, die Lagerflächen so anzuordnen, dass Haupt- und Nebenhalle schnell erreicht werden können.

L) Weitere Anforderungen

Neben den vorgenannten Anforderungen wurden seitens der Vereine weitere Bedarfe benannt. Fünf der zehn befragten Vereine würden gern ihre Geschäftsstelle zur ständigen Eigennutzung in der Margon Arena einrichten. Unter anderem haben auch die Dresden Titans und der DSC Volleyball den Wunsch geäußert, künftig mit der Geschäftsstelle in die Margon Arena umzuziehen. Darüber hinaus werden weitere Räume für Trainerbüros und Pressearbeitsplätze benötigt.

Am Eingang sollte eine zentrale Anlaufstelle für die Sportler und Nutzer geschaffen werden (ähnlich BallsportArena), da es aktuell keinen Service Point gibt und die Informationsweise sehr irreführend ist.

M) Multifunktionale Nutzung

Aufgrund der hohen Belegungsdichte in der Margon Arena bieten sich wenig Spielräume für eine erweiterte Konzernutzung. Weiterhin haben die Auf- und Abbautage zum Konzert einen hohen Trainingsausfall zur Folge (mindestens je ein Tag vor und nach dem Konzert).

Im Rahmen einer Entwicklungsstudie im Jahr 2017 bis 2018 zum Ausbau des Heinz-Steyer-Stadions im Sportpark Ostra in Dresden wurden Interviews mit Event- und Veranstaltungsagenturen geführt, um eine Bedarfsabschätzung für Konzert- bzw. Veranstaltungsflächen in Dresden zu ermitteln. Den Bedarf an einer neuen Arena bis 10 000 Zuschauern, wie bei der Margon Arena der Fall, hatten 80 Prozent der Befragten verneint.

Eine multifunktionale Nutzung (d. h. inklusive Drittveranstaltungen) ist daher nicht näher zu forcieren. Die Margon Arena soll ausschließlich für Sportnutzungen zur Verfügung stehen.

N) Stellplatzbedarf

Im Trainingsbetrieb ist die derzeitige Stellplatzanzahl ausreichend. Lediglich im Wettkampffall steht kein Parkplatz für Dritte zur Verfügung, da der gesamte Parkplatz vom DSC Volleyball genutzt wird. Die Entfernung des Seidnitz Centers sowie die geringe Anzahl an Besucherparkplätzen vor Ort führen dazu, dass im Veranstaltungsfall die angrenzenden Wohngebiete massiv zugeparkt werden. Eine Erweiterung der Stellplatzfläche ist daher dringend erforderlich.

Weiterhin sind Parkflächen für Mannschaftsbusse, ein TV-Compound für Medien/TV sowie für Dienstleister an Veranstaltungstagen (u. a. Caterer, Veranstaltungstechnik, Sanitätsdienst) am Standort vorzusehen.

3. Entwicklungskonzept Margon Arena

Die zuvor dargestellten Potentiale und Handlungsfelder dienen zur Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für die Margon Arena. Ziel ist es sowohl die Belange des Spitzensports (DSC und Titans), als auch die Anforderungen des Gesundheits- und Freizeitsports zu berücksichtigen, die in folgenden Entwicklungsvarianten zusammengefasst werden können:

Variante 1 – Sanierung im Bestand

Um eine monetäre Grundlage zu bilden, welchen Umfang die Sanierung der Margon Arena in den nächsten Jahren grundsätzlich hat, wird in Variante 1 von einer reinen Bestandssanierung ausgegangen.

Variante 2 – Sanierung, Umbau, Nutzungserweiterung mit Erhalt der Bestandskubatur

Die zweite Variante sieht den Umbau innerhalb der bestehenden Kubatur vor. Hierbei soll insbesondere die Kapazitätserweiterung auf bis zu 4 000 Plätze überprüft und die Integration von Hospitality- und Sportfunktionsbereichen vorgesehen werden. Zuzüglich der vorgenannten Kapazitätserweiterung erfolgt der Umbau und die Erweiterung auf Basis des Raumprogramms im Ergebnis der Nutzerbefragung (Erweiterungsbauten wie zusätzliche Gymnastikhalle, Fitnessraum, Lagerflächen, etc.).

Variante 3 – Neubau

Der DSC Volleyball hat gemeinsam mit einem privaten Investor eine Machbarkeitsstudie zum Um- und Ausbau der Margon Arena im Dezember 2018 vorgelegt. Diese sieht die Erweiterung der Sitzplatzkapazität um zusätzliche Tribünen mit rund 1 700 Sitzplätzen vor. Dies resultiert zum einen aus den Anforderungen des DSC Volleyball. Zum anderen hatte ein Konzertveranstalter angefragt, die Arena langfristig als multifunktionale Halle für Kulturveranstaltungen zu nutzen.

Variante 3 umfasst daher den Entwicklungsvorschlag aus der Studie S & P, da deren Umsetzung einem Neubau fast gleichkommt. Es sind hohe statische Herausforderungen zu lösen und sämt-

liche äußeren Bestandteile zu ersetzen. Die STESAD GmbH wurde mit der inhaltlichen Analyse und bautechnischen Bewertung dieser Studie beauftragt. Die Ergebnisse sind der Studie zu entnehmen.

3.1 Variante 1 – Sanierung im Bestand

Ziele:

- Dauerhafte Sicherstellung der Sportnutzung über einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren

Maßnahmen:

- Beseitigung vorhandener Mängel im laufenden Betrieb, z. B. Erneuerung von Bauteilschlüssen, Abdichtungen, Reparatur oder Austausch defekter Bauteile z. B. an Türen, Toren, Fenstern, Fassade, Tribünen, Lüftungsbauteile, Heizung, Trennung Trinkwasserversorgung von Hydrantensystem
- Erneuerung des Hallendaches
- Erneuerung des kompletten Sportbodens
- Ersatz verschlissener Bauteile wie Unterhangdecken, Türen, Bodenbeläge, Anstriche
- Erneuerung Glasfassade der kleinen Sporthallen zur Verbesserung der Lüftung der Räume
- Neuordnung Außenanlagen, Neubau Parkhaus

3.2 Variante 2 – Sanierung, Umbau, Nutzungserweiterung mit Erhalt der Bestandskubatur

Ziele:

- Ausbau der bestehenden Margon Arena zu einer zukunftsfähigen, attraktiven Sportstätte
- Verbesserung der Bedingungen für DSC Volleyball und alle übrigen Vereine
- Sanierung des Bauwerkes, Nutzungserweiterung und Umbau
- weitgehende Beibehaltung der Nutzung während der Umbauarbeiten
- Beibehaltung möglichst großer Anteile des Bestands und der äußeren Hauptkubatur
- Ergänzung eines Parkhauses zur Sicherstellung der Stellplätze aufgrund Einordnung des Schulstandortes Gymnasium Leo und erhöhter Besucherkapazitäten
- Anpassung an aktuelle Normen und Richtlinien

Variante 2A - Umbau innerhalb der bestehenden Kubatur und geringfügige Erweiterung

Die Variante 2A sieht den Ausbau der Sitzplätze mit guter Sichtbarkeit bis maximal 3 341 Besucher vor (zzgl. 103 Plätze mit eingeschränkter Sicht).

An der nordwestlichen Fassade ist ein Erweiterungsneubau zur Schaffung von Hospitality-/VIP-Bereichen für Wettkämpfe und Events vorgesehen. Dieser bietet gleichzeitig einen Zugang zur bestehenden Terrasse mit Blick auf den Sportplatz. Im südlichen Abschnitt wird ein kleiner Therapie-Bereich integriert.

An der Seite der neuen südlichen Tribüne werden kleine Ausgabestellen für die Gastronomie im Erdgeschoss vorgesehen. Weiterhin werden für WCs im Erdgeschoss neue Flächen geschaffen. Anlagen für Lüftung, Heizung/Sanitär/Elektrik werden komplett erneuert. Der gesamte untere Foyer Bereich wird geöffnet, um eine Verbesserung der Zugänglichkeit und der Sichtverbindungen nach außen zu schaffen. Im Untergeschoss soll der Garderobebereich neu geordnet werden. In den Außenbereichen werden Lagerflächen für die Küche integriert.

Vom Vorplatz kommend soll die Zugänglichkeit verbessert werden und sowohl ein Zugang über das Erd- und auch Untergeschoss ermöglicht werden. Die hinabführende Außentreppe wird dabei umgestaltet, um den „Kellercharakter“ zu reduzieren. Unterhalb der Zugangstreppe und der Außentribüne werden Außenlager für Küche platziert.

Die Lüftungsanlagen werden auf dem Dach des nordwestlichen Erweiterungsneubaus platziert und weitere technische Anlagen in erweiterten Technikräumen an der östlichen Fassade im Untergeschoss.

Variante 2B – Absenkung

In Planungsvariante 2B ist eine Erweiterung der Sitzplatzkapazität um rund 800 Plätze entlang der Ost- und Westtribüne durch eine Absenkung des Hallenbodens vorgesehen.

Diese Variante ist bautechnisch sehr anspruchsvoll, da umfangreiche Sicherungen der Bauwischenszustände erforderlich sind und daher für eine Umsetzung nicht empfehlenswert. Weiterhin wäre die Umplanung der Rettungsausgänge erforderlich.

Diese Variante könnte gemeinsam mit Baustein 2A realisiert werden. Das Flächenkonzept ist daher identisch. Die Lüftungsanlagen müssten analog der Variante 2A verortet werden.

Variante 2C – Südliche Erweiterung

Die Konzeption der Planungsvariante 2C ermöglicht eine Kapazitätserweiterung der Sitzplätze bis maximal 3 604 Besucher (= plus 600 Sitzplätze).

An der südwestlichen Giebelseite ist ein Erweiterungsneubau zur Schaffung von weiteren Sportflächen vorgesehen.

Anstelle der jetzigen drei Nebenhallen werden vier neue Trainingsflächen á 200 m² mit jeweils eigenen Lagerflächen ergänzt. Ebenfalls im Untergeschoss wird ein Bereich für Sportfunktionsflächen, d. h. Räume für Physiotherapie, Regeneration und Reha geschaffen.

Über den neuen Nebenhallen wird ein Hospitality- und VIP-Bereich für rund 450 Personen realisiert. Diese Räumlichkeiten sind so konzipiert, dass sie flexibel für einen Wettkampftag zur Betreuung der Ehrengäste dienen und im Wochenbetrieb für Schulungen und Mannschaftsbesprechungen genutzt werden können. Dazu sollen mobile Trennwände errichtet werden, die eine individuelle Raumnutzung ermöglichen. Nördlich des VIP-Bereichs schließt sich eine neue Tribüne an. Eine direkte Sichtbeziehung vom VIP-Bereich zum Spielfeld wäre somit möglich.

Südlich des VIP-Bereiches befindet sich eine große Außenterrasse die ebenfalls für Events genutzt werden kann. Über die Terrasse besteht eine direkte Verbindung zum Parkhaus. Somit ist ein getrennter Eingang zum VIP-Bereich realisierbar. Die Nutzer der Gymnastikflächen erschließen ihren Bereich über die Zugänge im Untergeschoss. Beide Flächen sind somit autark voneinander nutzbar, ohne dass sich VIP-Gäste und Nutzer der kleinen Halle kreuzen.

Der südliche Erweiterungsbau ermöglicht zudem die Integration von zwei neuen Gastronomie Ausgabestellen und neuen WC-Anlagen in östlicher und westlicher Ausrichtung. Der VIP-Bereich erhält ebenfalls einen eigenen Gastronomiebereich.

Anstelle der jetzigen Lagerflächen am westlichen Spielfeldrand wird ein Kraftraum mit Sichtbeziehung zur Haupthalle umgesetzt.

Die technischen Anlagen für Lüftung, Heizung/Sanitär/Elektrik werden komplett erneuert. Die Lüftungsanlage wird über dem VIP-Bereich und in der Erweiterung des Untergeschosses an der östlichen Gebäudeseite (wie Variante 2A) realisiert und kann in den Anbau baulich integriert werden.

An der nordwestlichen Fassade soll ein Erweiterungsneubau erfolgen und Flächen für neue Büros und die Pressestelle beherbergen. Zukünftig sollen hier die Geschäftsstellen des DSC Volleyball und der Dresden Titans angesiedelt werden.

Diese Planungsvariante ermöglicht ebenfalls eine Zusammenstellung mit Variante 2A.

3.3 Bewertung der Varianten

Die baulichen Eingriffe in Variante 2B und die daraus resultierenden Kosten stehen in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Nutzen. Die umfangreichen Sicherungsmaßnahmen sind nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich und haben entsprechend negative Auswirkungen auf Kosten, Ausführungstermine und Bauzeitenverlagerung.

Nur bei einer Kombination von Variante 2A und 2C können alle Bedarfe am Standort abgebildet werden.

Neben den Anforderungen für Volley- und Basketball Bereiche für eine hochklassige Wettkampfgestaltung (VIP-Bereich, Gastronomie, Erweiterung Zuschauer- und Veranstaltungsbereich) herzustellen, die Sitzplatzkapazität auszubauen und Räume für das Training (Kraftraum und Sportfunktionsbereich) zu optimieren, bietet dieses Entwurfskonzept außerdem die Möglichkeit die Flächen für den Freizeit-, Gesundheits- und Betriebssport zu ergänzen.

Die Kombination beider Varianten ermöglicht zudem einen abschnittsweisen Umbau. Da der südliche Anbau relativ autark von der Nutzung der Haupthalle realisiert werden kann, könnte der Trainingsbetrieb unter Umständen in der Haupthalle fortgesetzt werden. Dies ist in der weiteren Planung zu prüfen.

4. Parkieranlage (Fahrrad und Pkw)

4.1 Stellplatzbedarf

Aufgrund der Ergebnisse einer Besucherermittlung unter den Besuchern der Margon Arena wurde der Stellplatzschlüssel 1:5 gemäß Nr. 4.1, Anlage 1 der StGaFaS (Versammlungsstätte von überörtlicher Bedeutung) für die Margon Arena zugrunde gelegt und von der Verkehrsentwicklungsplanung bestätigt.

Für die Planungsvariante 2A und 2C gilt durch die geringen Substanzeingriffe für die Margon Arena weiterhin Bestandsschutz. Es sind Stellplätze in folgendem Umfang notwendig:

- 60 Stellplätze (Mit dem Rückbau des Schulareals Prof.-Dr.-Zeigner und dem Bau des Ersatzstandortes für die Werferanlage entfallen die 60 Stellplätze der Margon Arena, die auf dem Grundstück der jetzigen Berufsschule für Wirtschaft baurechtlich nachgewiesen werden.)
- 29 Stellplätze (Durch die Realisierung einer neuen Geh- und Radwegverbindung in Nord-Ost-Richtung zwischen Leichtathletikanlage und Tennenplatz zur Erschließung des Schulstandortes sind die 29 Stellplätze des Funktionsgebäudes ebenfalls neu zu verorten und in der Gesamtermittlung der Stellplätze zu berücksichtigen.)
- 62 Stellplätze (Durch die gestiegene Sitzplatzkapazität sind die entsprechenden Stellplätze für die zusätzlichen Sitzplätze nachzuweisen, inklusive Berücksichtigung der Reduzierungsmöglichkeiten aufgrund ÖPNV-Anbindung [rund 30 Prozent], Nutzung Kombiticket [rund 20 Prozent]).

Eine multifunktionale Nutzung (d. h. Drittveranstaltungen) wird nicht näher forciert. Die Margon Arena soll ausschließlich für Sportnutzungen zur Verfügung stehen. Der Nachweis der entfallenden 230 Stellplätze auf dem Tennenplatz (in Folge geplante Umwandlung in Kunstrasenplatz) entfällt, da dies ausschließlich den Konzertfall betrifft.

Es sind 212 Fahrradstellplätze für Planungsvariante 2A und 2C am Standort notwendig.

Neben der geplanten Errichtung des Parkhauses sollen weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Anreiseverkehrs ergriffen werden. Beispielsweise sollen Taktverstärker für Straßenbahnen am Wochenende oder Bus-Shuttle nach Spielende eingesetzt werden, um die ÖPNV-Nutzung zu attraktiveren.

4.2 Parkhaus

Die Schaffung eines Parkhauses ist bei Neuausrichtung der Margon Arena, der Neuordnung der Sportaußenflächen sowie dem Neubau der Schule und der damit verbundenen Verlagerung vorhandener Stellplätze zwangsläufig erforderlich. Die Fläche der jetzigen Tennisanlage bietet am Standort des Sport- und Bildungscampus Bodenbacher Straße die einzige Möglichkeit zur Realisierung eines Parkhauses. Eine ebenerdige Lösung ohne Aufgabe der Tennisanlage am Standort ist nicht möglich. Die Verlegung der Tennisanlage ist daher unumgänglich. Als Ersatzstandort wird die bestehende Tennisanlage am Hagedornplatz näher forciert. Dort befindet sich die Tennisanlage des Eisenbahner Sportverein Dresden e. V. Auf einer 4 500 m² großen Anlage befinden sich fünf Spielfelder und ein Vereinshaus. Diese Anlage soll auf acht Felder erweitert werden und somit beiden Vereinen eine Trainingsstätte bieten. Die Zufahrt des Areals erfolgt auch weiterhin vorrangig über die Bodenbacher Straße. Nur im Wettkampffall wird eine Erschließung über die Winterbergstraße ermöglicht.

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Kostenrahmen

Die Ermittlung des Baukostenrahmens für den Umbau der Margon Arena sowie der Neubau des Parkhauses erfolgt auf Basis von Kostenkennwerten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) nach dem Kostensimulationsmodell zum Stand III. Quartal 2019. Die Ermittlung des Kostenrahmens erfolgte nach Kostengruppen gem. DIN 276.

Es wurden für die jeweiligen Planungsvarianten der Margon Arena inklusive Parkhaus bzw. Stellplatzanlage folgende Gesamtkosten ermittelt (Kostenstand III. Quartal 2019):

Variante 1:

Ausbaurahmen: Sanierung im Bestand
Summe: rund 6,6 Mio. Euro (netto)

Variante 2A:

Ausbaurahmen: Umbau
Summe: rund 18,1 Mio. Euro (netto)

Variante 2A + 2B:

Ausbaurahmen: Absenkung
Summe: rund 33,1 Mio. Euro (netto)

Variante 2A + 2C:

Ausbaurahmen: Umbau und Erweiterung
Summe: rund 26,2 Mio. Euro (netto)

Eine Kostenprognose für die Realisierung des Bauvorhabens entsprechend der vorgenannten Zeiträume wurde spekulativ angesetzt, da die Marktentwicklung, insbesondere die Kosten für Bauprodukte und Lohnkosten nur schwer vorhersehbar ist.

Um dennoch eine Einschätzung vornehmen zu können, welche Kosten das Vorhaben bis zur Fertigstellung umfassen wird, wurde eine Teuerungsrate von 3,5 bis 7 Prozent pro Jahr unterstellt, die per Zins und Zinseszinsrechnung auf der objektivierbaren Kostenschätzung aufbauen.

Die Sportstätte Bodenbacher Straße soll während des Umbaus des Heinz-Steyer-Stadions als Kompensationssportstätte für den Trainings- und Wettkampfbetrieb dienen. Der Umbaubeginn der Margon Arena erfolgt daher mit Fertigstellung des Heinz-Steyer-Stadions ca. 12/2023 bis 12/2025.

Variante 1:

Ausbaurahmen: Sanierung im Bestand
Summe: rund 8,1 – 9,9 Mio. Euro (netto), Kostenstand IV. Quartal 2025

Variante 2A:

Ausbaurahmen: Umbau
Summe: rund 22,3 – 27,2 Mio. Euro (netto), Kostenstand IV. Quartal 2025

Variante 2A + 2B:

Ausbaurahmen: Absenkung
Summe: rund 40,6 – 49,6 Mio. Euro (netto), Kostenstand IV. Quartal 2025

Variante 2A + 2C:

Ausbaurahmen: Umbau und Erweiterung
Summe: rund 32,3 – 39,4 Mio. Euro (netto), Kostenstand IV. Quartal 2025

5.2 Finanzierung

Die Umsetzung des Vorhabens Sanierung, Umbau und Nutzungserweiterung der Margon Arena wird durch den Eigenbetrieb Sportstätten Dresden realisiert. Der Eigenbetrieb Sportstätten Dresden ist Bauherr und Verwalter der Grundstücke und des Gebäudes. Die STESAD GmbH soll mit der Projektsteuerung für die Planung und Bauausführung des Um- und Ausbaus der Margon Arena beauftragt werden. Die konkrete Entwurfsplanung für die geplante Um- und Ausbauvariante soll vor Ausführung dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Die Finanzierung erfolgt durch Haushaltsmittel und Fördermittel.

Mit Vorlage der Entwurfsplanung für die Sanierung, Umbau und Nutzungserweiterung der Margon Arena wird der Antrag auf Investive Sportförderung gestellt. Die Förderung wird sich allerdings nur auf die Anteile beschränken, welche förderfähig sind und hauptsächlich von nicht professionellen Sportvereinen und -verbänden genutzt werden.

6. Planungsrechtliche Einordnung

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Sport- und Bildungscampus Bodenbacher Straße werden durch die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan), den Landschaftsplan sowie informelle Planungen, wie der Sportentwicklungsplan gesetzt. Die Konzeption der Margon Arena nimmt die zentralen Planungsprämissen der vorbereitenden Bauleitplanung und der informellen Planung der Landeshauptstadt Dresden auf.

Das Grundstück ist zu einem Großteil dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Für den Gesamtbereich des Untersuchungsstandortes besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für den Schulneubau und die Neuordnung der Sportanlagen soll durch ein entsprechendes Planverfahren Baurecht geschaffen werden. Mit Beschluss vom 15. Mai 2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3043, Dresden-Seidnitz Nr. 3 beschlossen.

7. Zeitplan

Für den Umbau der Margon Arena liegt eine erste Grobschätzung für den Bauzeitraum vor. Insgesamt wird für den Umbau eine Bauzeit von rund 24 Monate avisiert. Wie bereits erwähnt, soll die Sportanlage Bodenbacher Straße während des Umbaus des Heinz-Steyer-Stadions als Kompensationssportstätte dienen. Da nur diese Anlage den normativen Anforderungen des Leichtathletikverbandes entspricht, bieten sich anderweitig keine Alternativen. Bis Ende 2023 muss daher die Margon Arena mit den Umkleiden und Funktionsflächen für die Leichtathletikanlage in vollem Umfang zur Verfügung stehen. Dies ist bei der zeitlichen Umsetzung der Baumaßnahmen an der Margon Arena zu beachten. Eine konkrete Planung der Bauzeit kann erst mit der Entwurfsplanung erfolgen.

Folgende Meilensteine sind nach aktueller Planung vorgesehen:

<u>Maßnahme</u>	<u>Zeitraum circa</u>
Vorbereitung VgV Verfahren	07/2020 bis 11/2020
VgV Verfahren:	11/2020 bis 04/2021
Planungsphase, Ämterdurchlauf und Stadtratsbeschluss sowie Ausschreibung und Vergabe:	05/2021 bis 08/2024
Baubeginn und Bauvorbereitung:	11/2023
Ausführungsphase:	01/2024 bis 12/2025
Fertigstellung:	12/2025

Anlagenverzeichnis:

Anlage: Entwicklungsstudie – Sport- und Bildungscampus Bodenbacher Straße

Dirk Hilbert