

MACHBARKEITSSTUDIE SPORT- UND KULTURCAMPUS

➤ Zusammenfassung der Ergebnisse



CHEMNITZ
KULTURHAUPTSTADT
EUROPAS 2025

➤ Vorwort

Ich freue mich ganz persönlich, dass die Chemnitzer Basketballfamilie durch die fantastischen sportlichen Erfolge der letzten Jahre immer größer geworden ist und wie in einer Familie üblich über eine größere Heimstätte nachdenkt.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind eine gute Basis für das weitere Engagement und mögliche Planungen einer modernen Arena im Herzen der Stadt Chemnitz, da die Rahmenbedingungen für eine Realisierung gegeben sind.

Abschließend möchte ich mich herzlich beim Freistaat Sachsen für die stets positive Begleitung und die erhebliche Förderung der Machbarkeitsstudie bedanken.

Michael Stötzer
Bürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
August 2024



Foto: Sächsischer Städte- und Gemeindetag e. V.

1. EINLEITUNG

Die NINERS Chemnitz spielen seit 2020 in der höchsten nationalen Basketball-Liga. Seit der Saison 2019/20 trägt die Mannschaft ihre Heimspiele in der Chemnitz Arena aus. Die Spielstätte am Messestandort entspricht jedoch nicht den Anforderungen an einen modernen Spielbetrieb und setzt der weiteren sportlichen Entwicklung des Vereins sowie dem Zuschauererlebnis Grenzen, da die Chemnitz Arena als Messestandort konzipiert wurde. In diesem Kontext entstehen insbesondere aufgrund der Tribünenumbauten im Rahmen des Nutzungswechsels zwischen Messe, Sport, Konzert, etc. Konflikte, die sich einschränkend auf die Belegungszeiten auswirken, wodurch sich wiederum negative Konsequenzen auf alle Nutzungsszenarien am Messestandort ergeben.

Eine Multifunktionshalle, die den Spielbetrieb für nationale und internationale Wettbewerbe ermöglicht, könnte diese Konfliktsituation entschärfen. Die Stadt Chemnitz hat sich entschieden, mit einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, ob eine solche Halle in der Chemnitzer Innenstadt realisiert werden kann. Dabei wurde untersucht, welche Zuschauerkapazitäten eine Halle in Chemnitz wirtschaftlich tragfähig machen, wie eine bauliche Integration auf dem Areal aussehen könnte und wie die verkehrstechnische Erschließung realisiert werden kann.

Der Standort in der Innenstadt ist bewusst gewählt. Die Multifunktionshalle soll zentral liegen und gut erreichbar sein. Die Innenstadt bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr sowie ausreichend Infrastruktur für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer. Dadurch kann eine möglichst hohe Besucherfreundlichkeit und Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt werden. Zudem belebt eine Multifunktionshalle die Innenstadt auch wirtschaftlich und kulturell. Veranstaltungen ziehen regelmäßig viele Besucherinnen und Besucher an, was den lokalen Einzelhandel, die Gastronomie und das Stadtleben insgesamt stärkt. Der zentrale Standort fördert die Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt und unterstützt die städtische Entwicklung nachhaltig. Darüber hinaus kann vorhandene Infrastruktur – wie Parkhäuser, Hotels oder gastronomische Betriebe – effizient genutzt werden. Trotz dieser Vorteile sind einige Herausforderungen zu bewältigen, insbesondere der Lärmschutz und die logistische Anlieferung der Halle, die sorgfältig geprüft und gelöst werden müssen.

Exkurs: Was ist eine Machbarkeitsstudie

Eine Machbarkeitsstudie wird in den frühen Phasen eines Projekts erstellt, um herauszufinden, ob und wie ein Vorhaben unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren wie Kosten, Standort, baurechtliche Bestimmungen, technische Umsetzbarkeit und Nachfrage grundsätzlich umsetzbar ist.

Die Studie soll helfen, die Vor- und Nachteile des Projekts zu verstehen, die Risiken einzuschätzen und eine fundierte Entscheidung über die Fortführung des Projekts zu treffen.

Die im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erstellten Ergebnisse sind daher nicht als abschließend zu verstehen, sondern bedürfen im weiteren Verlauf eines Projekts einer Vertiefung und Konkretisierung.

➤ 1.1 Beteiligte

Die Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde nach einem Auswahlverfahren im Oktober 2024 an das international renommierte Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH vergeben. Das hat sich weitere Fachexpertise für die Kostenermittlung und Projektsteuerung durch PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH, für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch CSIGHT sowie für die schalltechnische Begleitung durch Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG hinzugezogen. Auf Seiten der Stadt Chemnitz hat das Projekt federführend das Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt und das Amt für Gebäudemanagement und Hochbau betreut.

Von Beginn an erfolgte eine enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren. Dazu gehörten neben den Fachämtern der Stadt Chemnitz die angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Hauptnutzer sowie der Hauptnutzer der Halle, die NINERS Chemnitz und Vertreterinnen und Vertreter aus dem Akteursnetzwerk der NINERS.

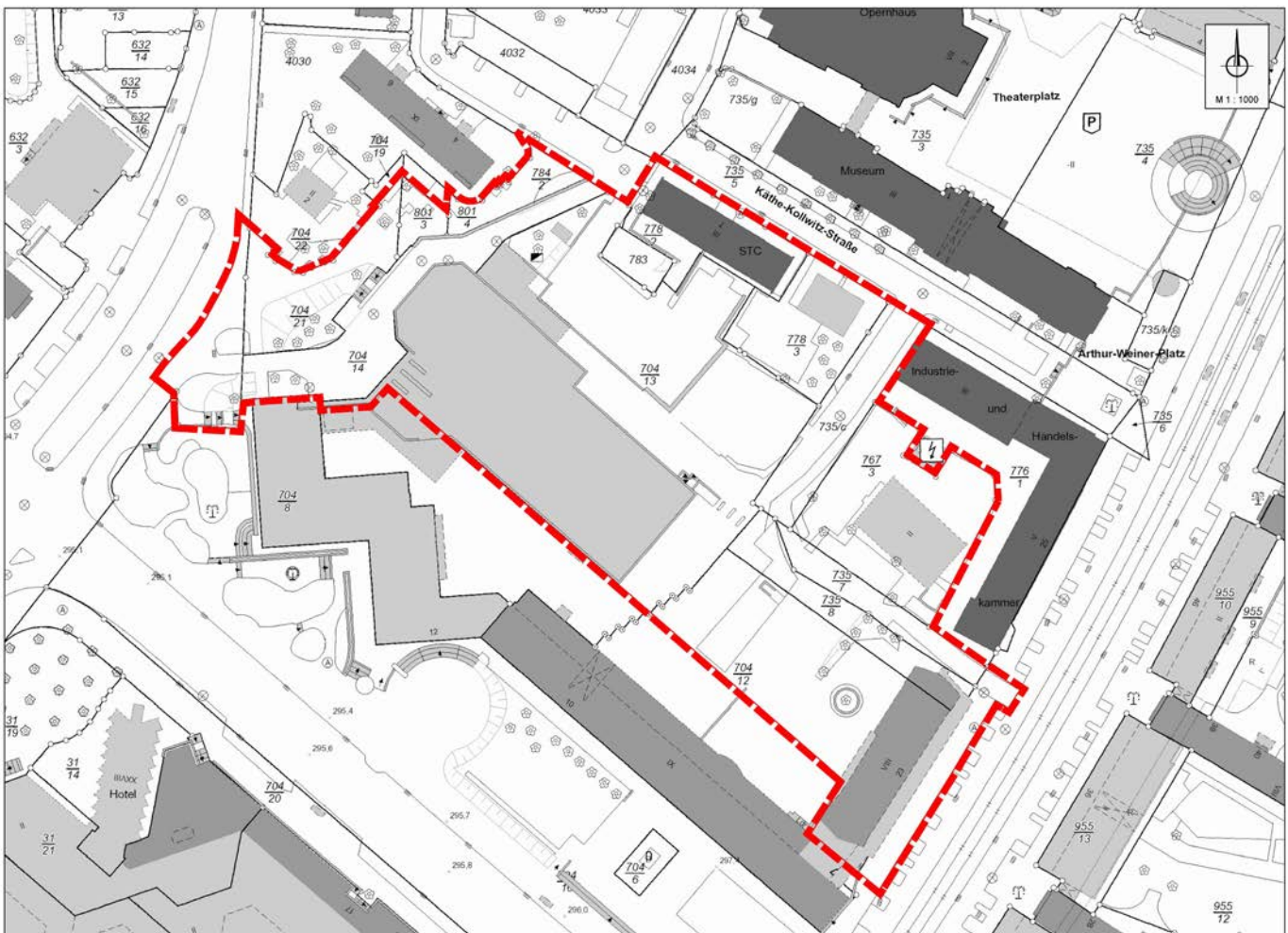
Die Machbarkeitsstudie hat der Freistaat Sachsen mit Fördergeldern aus dem Förderprogramm „Besondere regionale Initiativen“ gefördert.

➤ 1.2 Plangebiet

Das rund 2,2 Hektar große Grundstück liegt in einer wichtigen und zentralen Innenstadtlage und ist ein entscheidendes Bindeglied im Stadtgefüge. Mit der Entwicklung des Standorts soll die Kerninnenstadt mit dem nördlichen Innenstadtbereich in Richtung Brühl verknüpft und die Straße der Nationen als belebte Einkaufsstraße gestärkt werden.

Das Plangebiet wird klar begrenzt: Im Norden liegen die Käthe-Kollwitz-Straße und der Theaterplatz mit den Kunstsammlungen Chemnitz, im Osten die Straße der Nationen mit

dem IHK-Gebäude und im Süden das Verwaltungsgebäude des Sächsischen Immobilien- und Baumanagements (SIB). Bisher ist das Quartier städtebaulich ungeordnet. Die bestehenden Gebäude stammen überwiegend aus DDR-Zeiten und werden unterschiedlich genutzt. Die zentrale Lage erfordert deshalb einen Entwicklungsansatz, der die bisherige Barrierewirkung überwindet und neue, positive Impulse für die gesamte Innenstadt setzt. Ziel ist es, diese städtische Situation nachhaltig zu beleben.



➤ 1.3 Vorgehensweise

Phase 1 – Erkundung:

In der ersten Phase des Projektes wurden im Rahmen des „Stakeholdermanagements“ mit vielen Interessengruppen gesprochen, die von einer möglichen Entwicklung des Areals betroffen sind. Das Planungsgebiet wurde einer Bestandsanalyse unterzogen und die Bedarfe herausgearbeitet.

Phase 2 – Entwicklung:

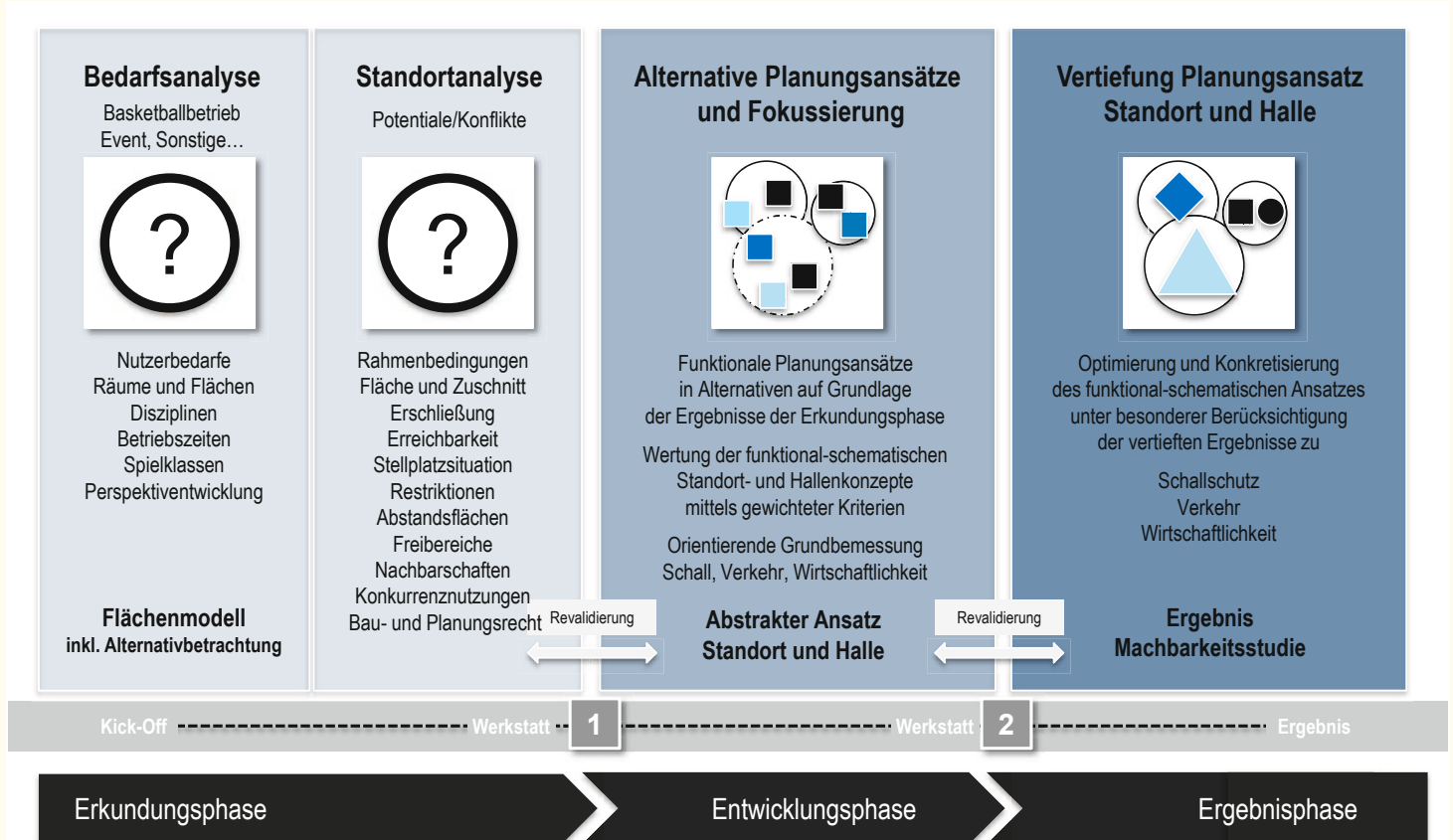
Basierend auf den Ergebnissen der Erkundungsphase wurden die ermittelten Nutzeranforderungen sowie die standortspezifischen Potentiale und Konflikte in einem ersten schematischen Standort- und Hallenfunktionskonzept ausgearbeitet.

Phase 3 – Ergebnis

Die abschließende Planung wird anhand funktional-schematischer und maßstäblicher Darstellungen erarbeitet. Dabei dienen die Bemessungsansätze als Beispiel, um die Eignung des Standorts und der Nutzung zu prüfen. Die Anforderungen an eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung der Sport- und Veranstaltungsstätte in der Innenstadt werden dabei stets berücksichtigt.

Die Erstellung der Machbarkeitsstudie erfolgte in drei wesentlichen Projektphasen – der Erkundungsphase, der Entwicklungsphase und der Ergebnisphase.

In Werkstattgesprächen wurden vor Ort in Chemnitz die jeweiligen Bearbeitungsstände der Machbarkeitsstudie vorgestellt und mit allen Beteiligten kritisch diskutiert und konstruktiv weiterentwickelt.



2. BEDARFSANALYSE

➤ 2.1 Stakeholdermanagement

Um den Raumbedarf und alle weiteren Anforderungen zu ermitteln, wurde ein projektbegleitendes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Zuerst wurden die Erwartungen und Anforderungen verschiedener Interessensgruppen (Stakeholder) an den zukünftigen Sport- und Kulturcampus in einem Fragebogen gesammelt. Nach der Auswertung dieser Daten wurden die Ergebnisse in Gesprächsterminen überprüft und bestätigt. Es wurden Interviews mit allen relevanten Partnerinnen

und Partnern, darunter dem Sportverein NINERS, privaten und städtischen Kultur- und Eventeinrichtungen, den angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den zuständigen Behörden und Verwaltungsstellen geführt. Die gewonnenen Erkenntnisse und Abstimmungsergebnisse mit allen beteiligten Nutzergruppen, Vereinen, Anliegerinnen und Anliegern und Interessensgruppen wurden anschließend zusammengefasst und ausgewertet.

➤ 2.2 Zielsetzung und Rahmenbedingungen

Die Bedarfsanalyse hat zwei zentrale Nutzungsziele herausgearbeitet: den dauerhaften, lizenzkonformen Spielbetrieb im professionellen Basketball sowie die Etablierung einer modernen Veranstaltungsarena mit breitem kulturellem Nutzungsspektrum. Auf Basis der ausgewerteten Anforderungen, Flächenbedarfe und Rahmenbedingungen aus Stakeholder- und Werkstattgesprächen konnten diese Bedarfe zwei Hauptströmungen identifiziert werden. Ziel ist eine gemeinsame infrastrukturelle Lösung, die Leistungssport und Kulturevents unter einem Dach vereint – als multifunktionale Arena mit hoher gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und städtebaulicher Relevanz.

1. Zielbereich: Profibasketball/Basketball-Bundesliga Lizenzklasse A

Für einen dauerhaften und zukunftssicheren Spielbetrieb auf höchstem sportlichem Niveau müssen insbesondere folgende baulich-technische Anforderungen erfüllt werden:

- eine Zuschauerkapazität von mindestens 6.000 bis 9.000 Plätzen, gemäß den Lizenzvorgaben der BBL,
- ein Spielfeld nach FIBA*-Standard mit den Maßen 28 x 15 Metern,
- eine lichte Höhe von mindestens 7 Metern, um den Anforderungen an Kamerapositionierung, LED-Banden und Spielbetrieb gerecht zu werden,
- nutzerspezifische Nebenräume, wie Umkleiden, Trainingsbereiche, Technik- und Lagerräume,
- Hospitality- und Medienbereiche, u. a. für VIP-Gäste, Pressevertreter und Übertragungstechnik.

* Fédération Internationale de Basketball/
Internationaler Basketballverband

2. Zielbereich: Kultur- und Eventveranstaltungen und multifunktionale Nutzung

Über den reinen Sportbetrieb hinaus soll die Halle auch als kultureller Veranstaltungsort mit großer öffentlicher Wirkung etabliert werden. Ziel ist eine moderne, konkurrenzfähige Halle, die durch hohe Flexibilität und Anpassungsfähigkeit eine Vielzahl an Nutzungsszenarien ermöglicht. Die Anforderungen in diesem Bereich umfassen:

- eine skalierbare Zuschauerkapazität von ca. 3.000 bis 10.000 Personen, je nach Veranstaltungsformat,
- moderne technologische Ausstattung und leistungsfähige Bühnentechnik, um Konzerte, Shows, Messen und weitere Veranstaltungsformate auf hohem Niveau durchführen zu können,
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, darunter kulturelle Events, Firmenevents, Messen, Ausstellungen und Sportformate,
- ein hoher Standard bei Komfort und Service, z. B. durch ergonomische Bestuhlung, gute Belüftung, hochwertiges Raumdesign sowie ein attraktives gastronomisches Angebot,
- gute infrastrukturelle Anbindung und Logistik, z. B. für Anlieferung, Parkplatzmanagement und Besucherströme.

➤ 2.3 Raumprogramm

Auf Grundlage der analysierten Flächenbedarfe der verschiedenen Nutzergruppen wurde ein vorläufiges Raumprogramm entwickelt, das über die Hauptnutzungen für den Profibasketball und eine moderne, funktionsfähige Eventhalle hinaus zusätzliche Flächen und ergänzende Anforderungen berücksichtigt.

3. PLANUNGSANSÄTZE

➤ 3.1 Flächenmodelle/Szenarien

Um die Arena auf dem Planungsgebiet zu positionieren und zu dimensionieren, wurden in der Entwicklungsphase fünf verschiedene Flächenmodelle entwickelt.

Diese wurden nach ihren funktionalen Zusammenhängen und den Auswirkungen auf das Umfeld bewertet und in einem Werkstattgespräch mit allen Beteiligten diskutiert. Dabei wurde Ansatz 1 als favorisierter Planungsansatz ausgewählt.

Dieser positioniert die Halle parallel zur nordöstlichen Fassade des Verwaltungsgebäudes des Freistaates Sachsen. Die Haupteingänge (Front of House) für Besucher sind zur Straße der Nationen gerichtet, während die Logistik- und Anlieferungsbereiche (Back of House) an der Mühlenstraße liegen. Dieser Ansatz ermöglicht nicht nur eine mögliche Einbeziehung des Antonplatzes, sondern auch eine räumliche Verbindung zu den Kunstsammlungen Chemnitz.

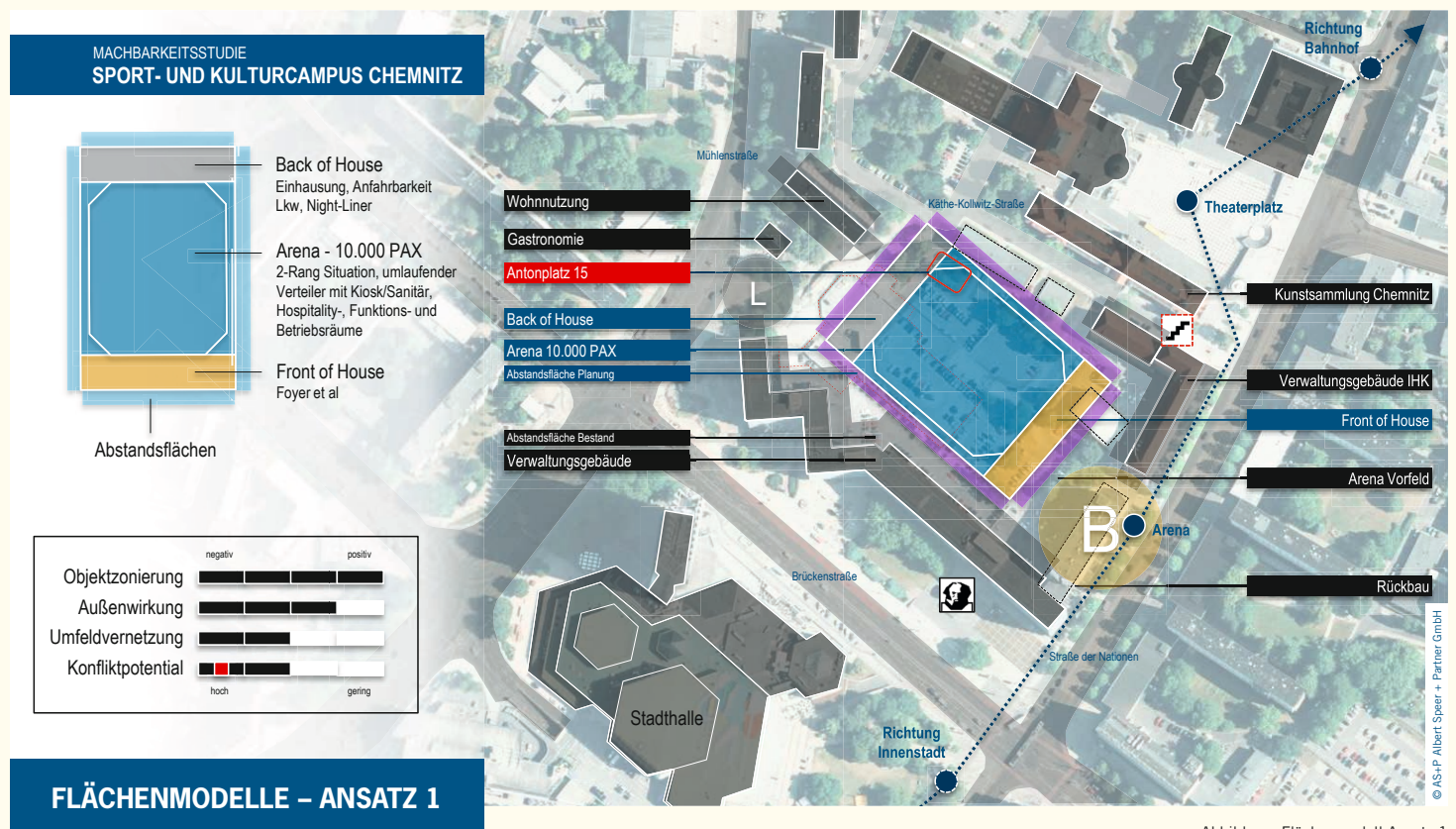


Abbildung: Flächenmodell Ansatz 1

Die anderen 4 Planungsansätze wurden aus den folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Einige Entwürfe sahen den Haupteingang zur Mühlenstraße vor, was aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der mangelhaften Adressbildung als kritisch bewertet wurde.
- Modelle, die Logistikflächen an der Straße der Nationen vorsahen (Ansatz 2, 4), wurden ausgeschlossen, da dies die stadträumliche Qualität und das kulturelle Umfeld gestört hätte.
- Entwürfe, die die Arena parallel zur Straße der Nationen platzierten (Ansatz 3), waren zu beengt und hätten einen starken Eingriff in das denkmalgeschützte SIB-Gebäude erfordert.
- Eine kleinteilige, verschachtelte Aufteilung (Ansatz 5) wurde aufgrund unpraktischer interner Abläufe verworfen.

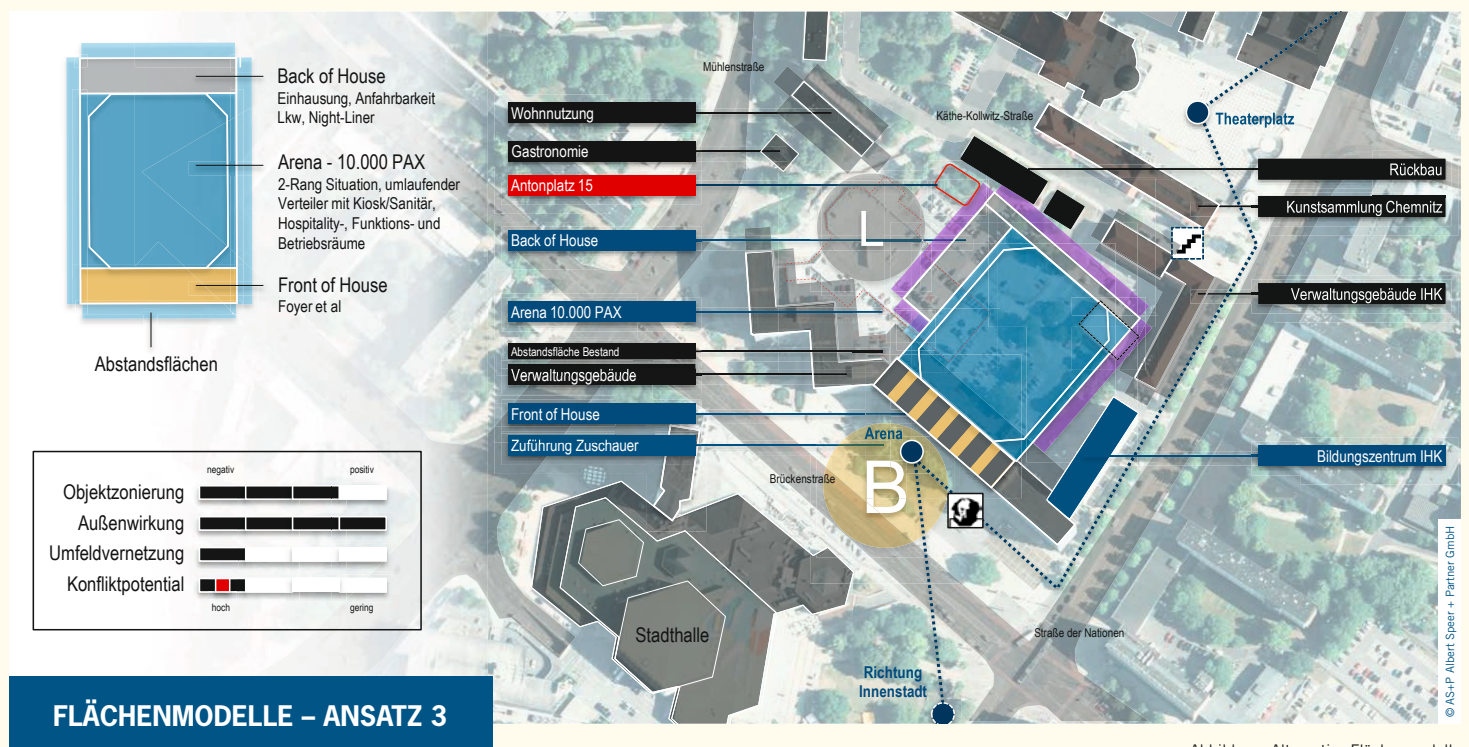
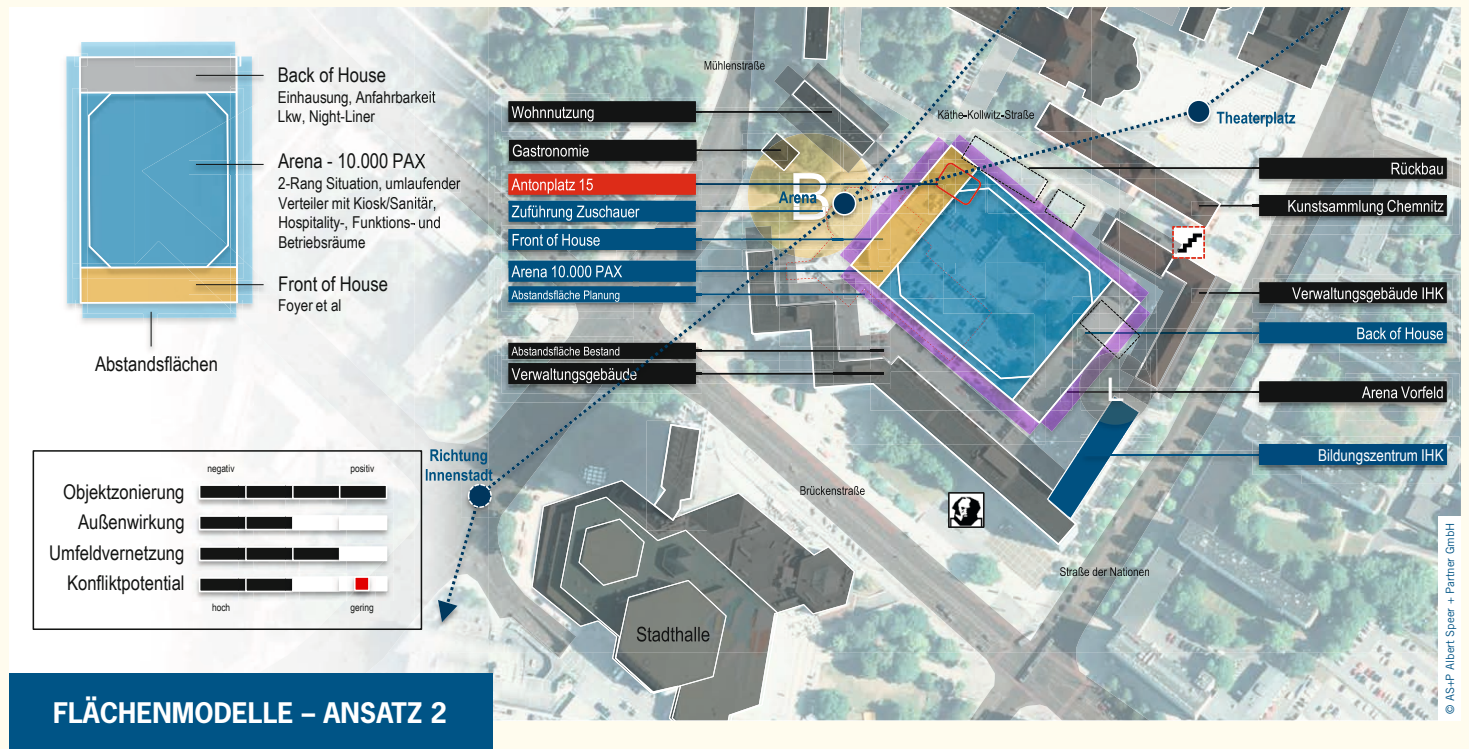


Abbildung: Alternative Flächenmodelle

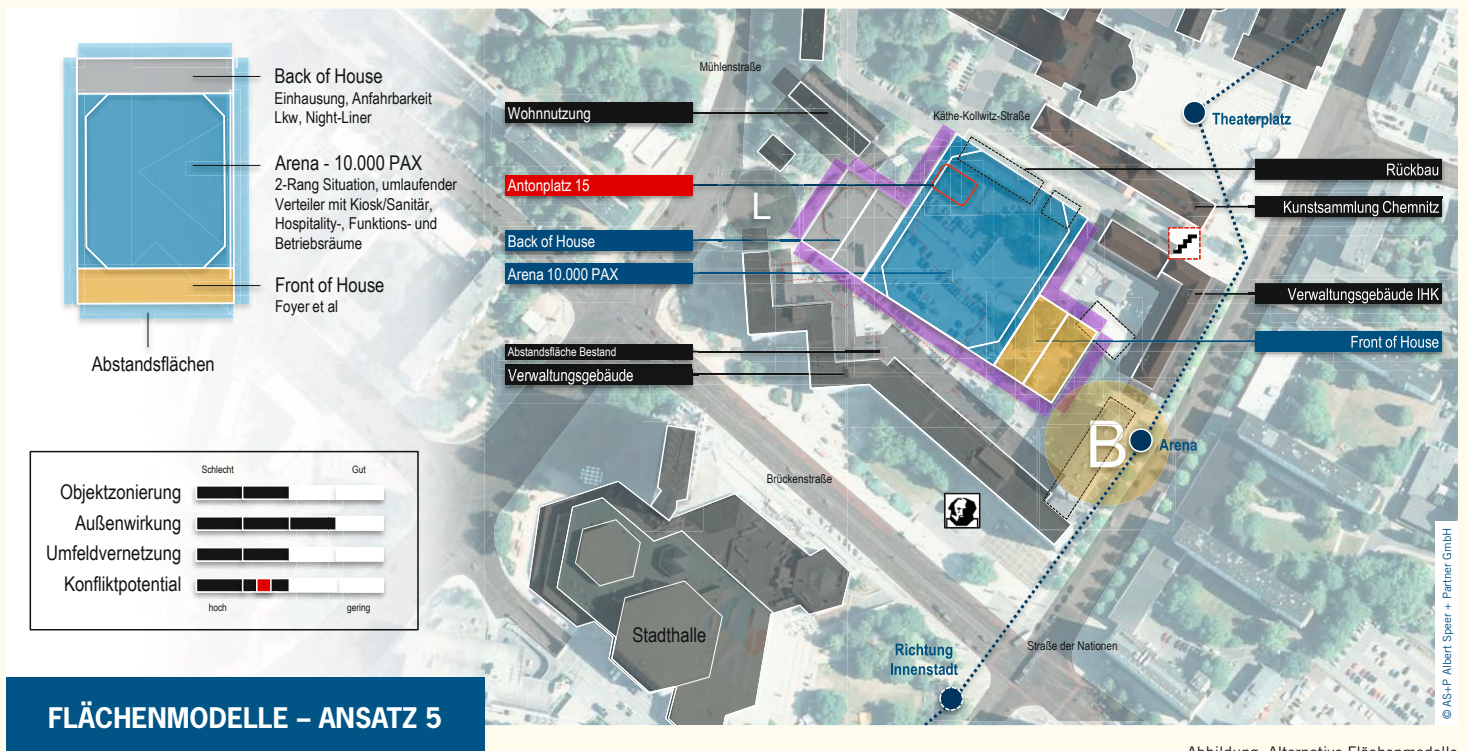
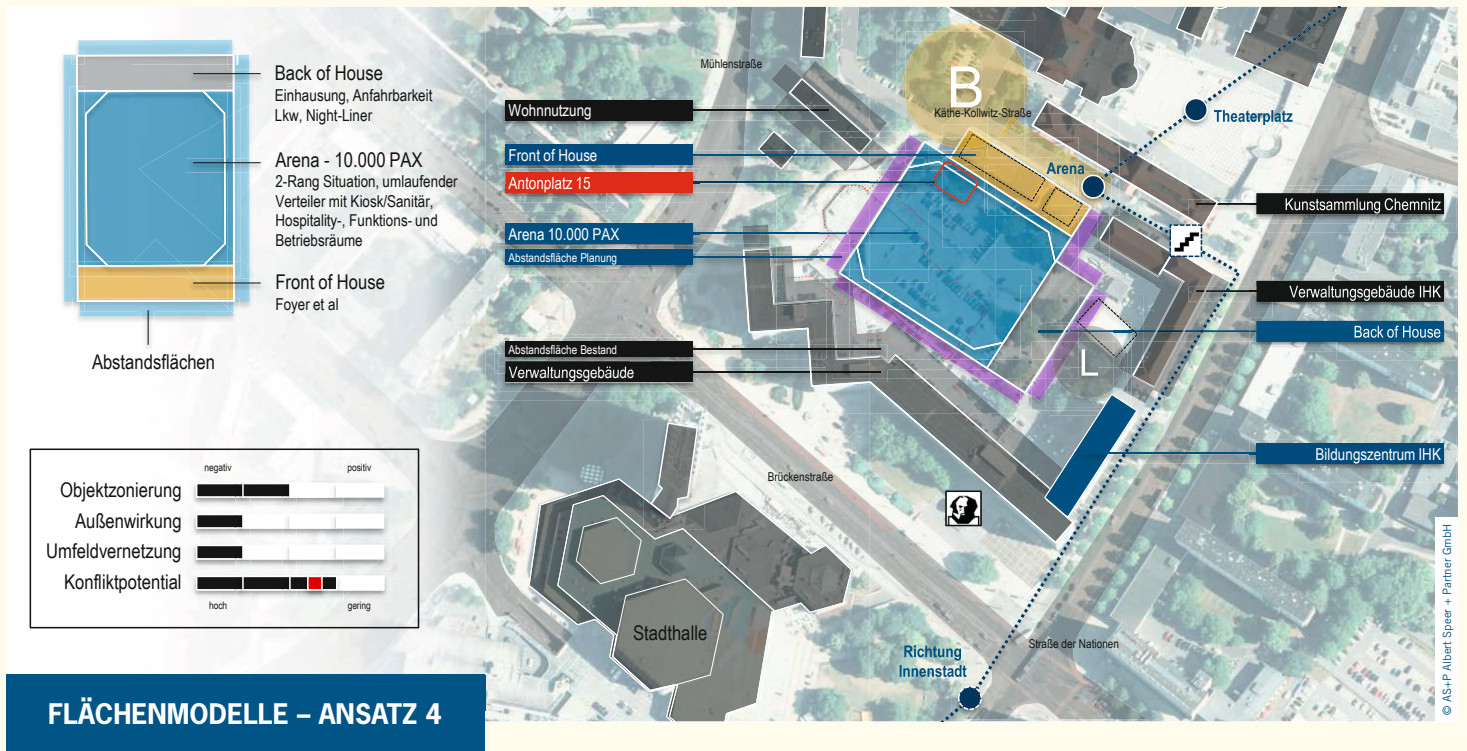


Abbildung: Alternative Flächenmodelle

➤ 3.2 Planungsansätze Varianten

Ausgehend vom favorisierten Flächenmodell wurden im nächsten Schritt verschiedene Planungsansätze erarbeitet. Dabei wurde geprüft, welche Hallengröße im Hinblick auf Besucherkapazität (PAX), Baumasse und Wirtschaftlichkeit umsetzbar ist. Die Untersuchung umfasste Varianten von 9.000 PAX, 6.500 PAX und 8.000 PAX.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigten, dass eine Halle mit 9.000 Besucherinnen und Besuchern in Chemnitz nicht wirtschaftlich zu betreiben wäre. Der Grund dafür ist die starke Konkurrenz durch die Quarterback-Arena in Leipzig und die

SACHSENarena in Riesa. Zudem ist eine Halle dieser Größe baulich schwer in das Areal zu integrieren. Eine Halle mit 6.000 bis 6.500 Plätzen wurde ebenfalls als ungeeignet eingestuft, da die vorhandene Messehalle diese Kapazität bereits abdeckt und eine Neuentwicklung in dieser Größenordnung daher keinen Mehrwert böte.

Im Ergebnis wurde ein dritter favorisierter Planungsansatz mit einer Zuschauerkapazität von 8.000 PAX erarbeitet und vertiefend ausgearbeitet.

➤ PLANUNGSANSATZ I

Das schematische Bemessungskonzept des Planungsansatzes I stellt eine Multifunktionshalle mit einer Zuschauerkapazität von bis zu 9.000 Zuschauerinnen und Zuschauern im Basketball sowie ca. 9.500 Zuschauerinnen und Zuschauern im Event-Betrieb am Standort dar. Neben der Integration des Antonplatzes als Ort der Begegnung und des kulturellen

Austauschs wurden auch Konferenz- und Tagungsräume für die IHK, die im Veranstaltungsbetrieb als Gastraum- bzw. als Hospitalityflächen genutzt werden können, berücksichtigt. Auch an Flächen für die Kunstsammlung Chemnitz wurde gedacht und zwar in Form von Depotflächen mit „Schauanteil“ und Räumen für wechselnde Ausstellungen.

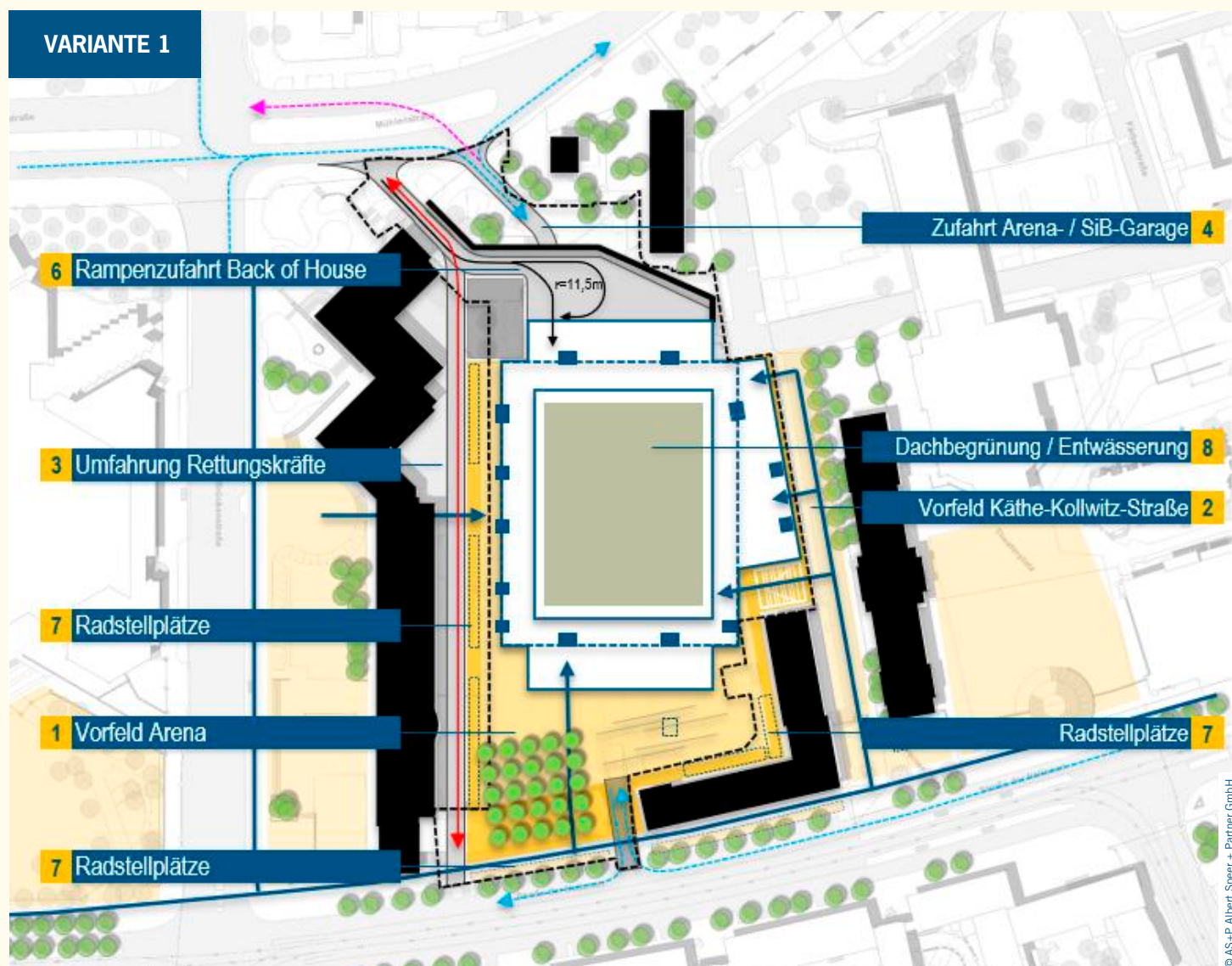
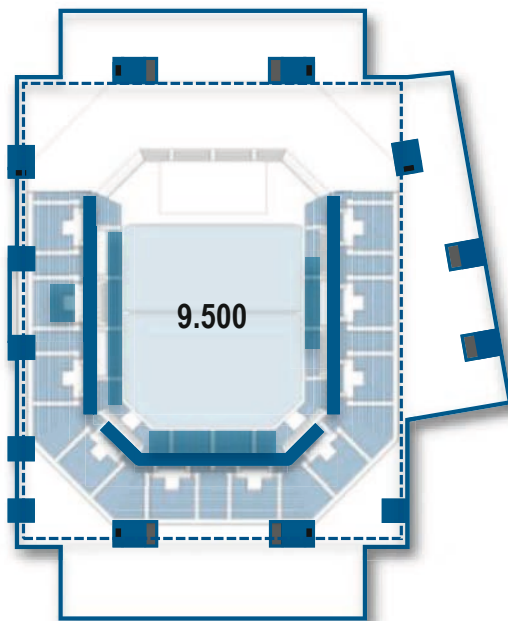


Abbildung: Bemessungsansatz I

➤ PLANUNGSANSATZ I

VARIANTE 1

KAPAZITÄT EVENT



KAPAZITÄT BASKETBALL

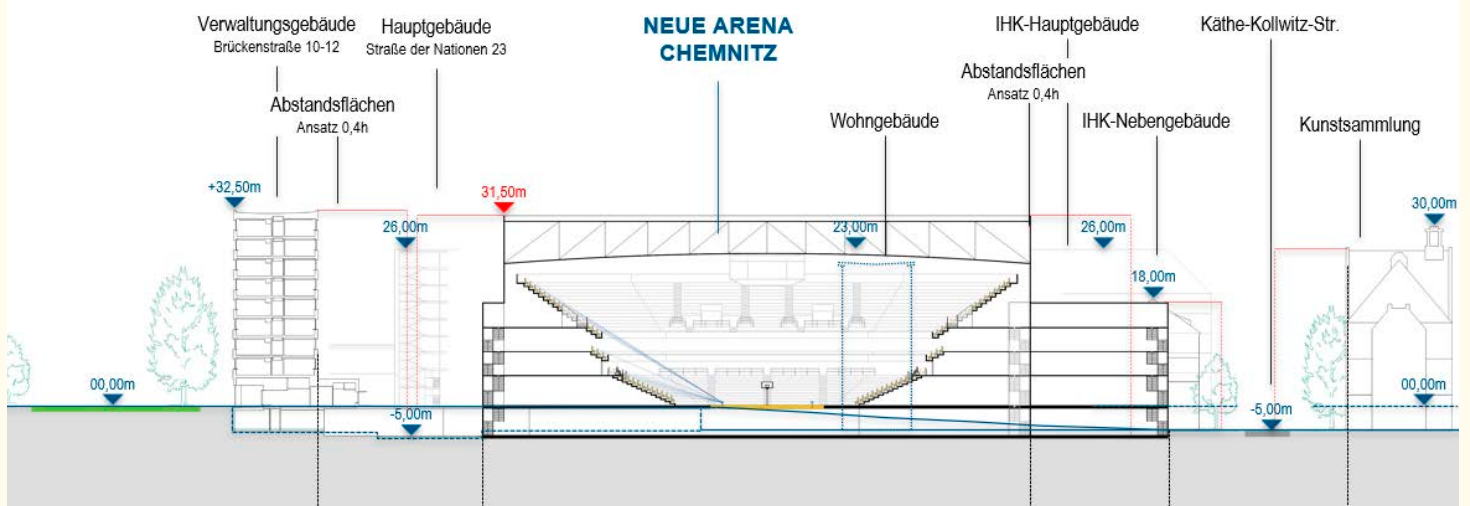
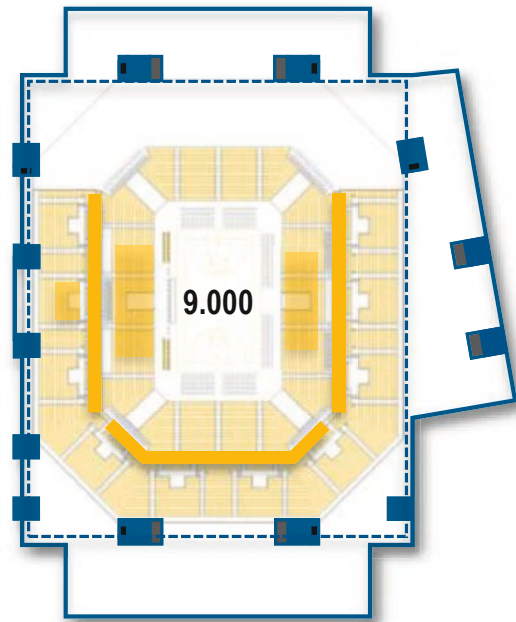


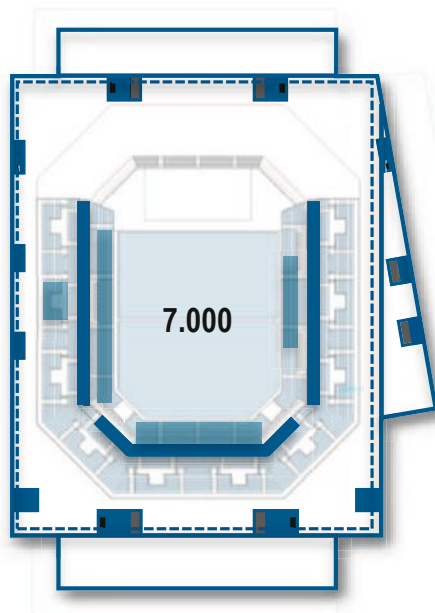
Abbildung: Bemessungsansatz I

➤ PLANUNGSANSATZ II

Planungsansatz II bildet eine raumstrukturell wie auch wirtschaftlich reduzierte Variante für die Multifunktionshalle mit einer verkleinerten Zuschauerkapazität von ca. 6.500 Zuschauern im Basketball- sowie ca. 7.000 Zuschauer im Event-Betrieb am Standort ab. Nachgeordnete Ergänzungsflächen wurden in deutlich geringerem Umfang dargestellt bzw. sind in Teilen komplett entfallen. Das Teilprojekt „Antonplatz“ ist weiterhin Bestandteil der Ergänzungsnutzungen. Die Konferenz- und Tagungsräume der IHK sowie Flächen der Kunstsammlungen Chemnitz werden jedoch gegenüber Planungsansatz I lediglich in stark reduziertem Umfang vorgehalten.

VARIANTE 2

KAPAZITÄT EVENT



KAPAZITÄT BASKETBALL

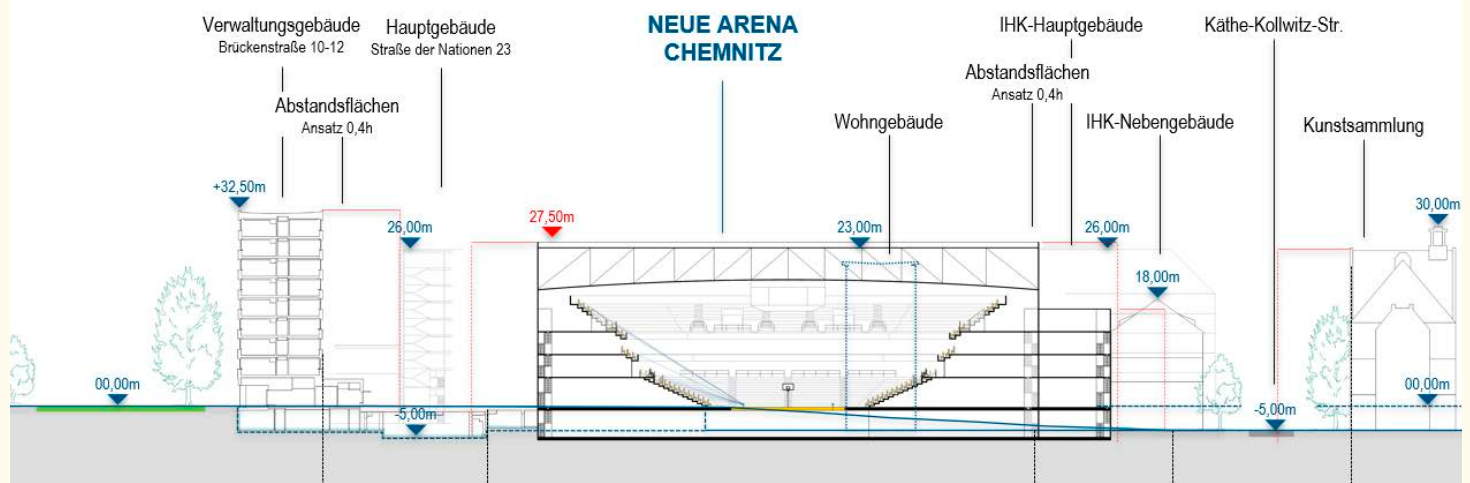
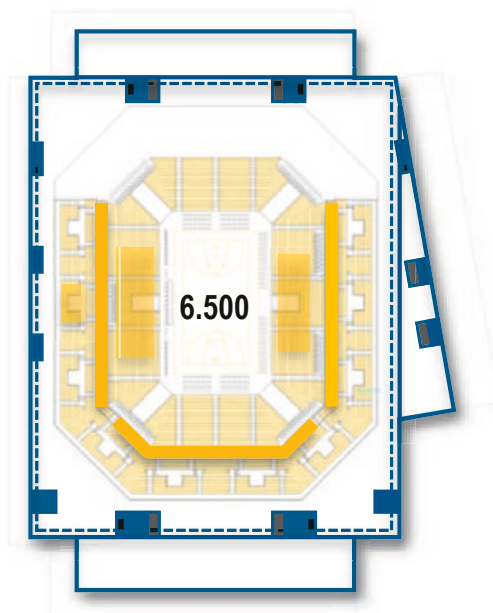


Abbildung: Bemessungsansatz II

➤ PLANUNGSANSATZ II

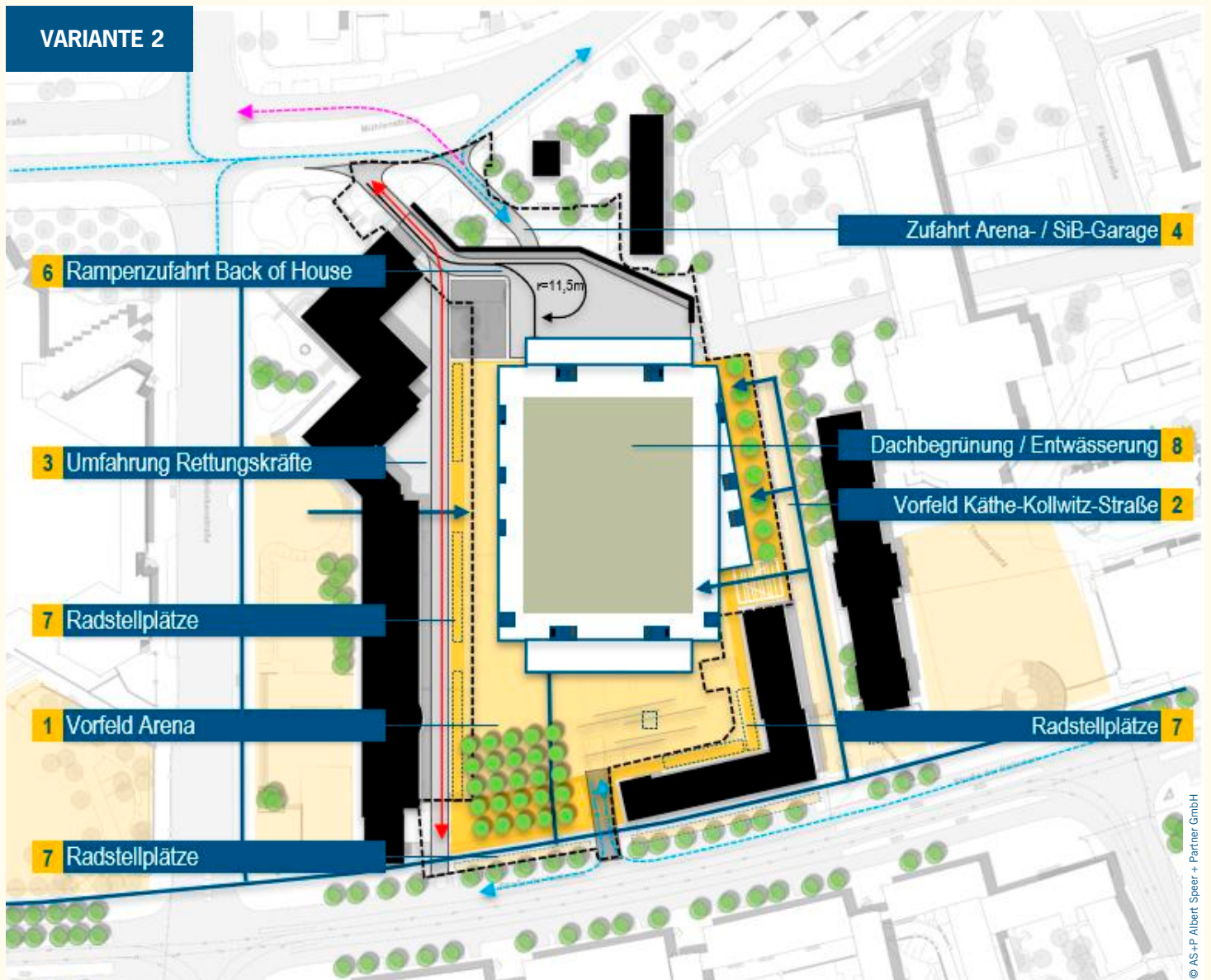


Abbildung: Bemessungsansatz II

4. PLANUNGSANSATZ III – 8.000/8.500 ZUSCHAUER

➤ 4.1 Städtebauliche Einordnung

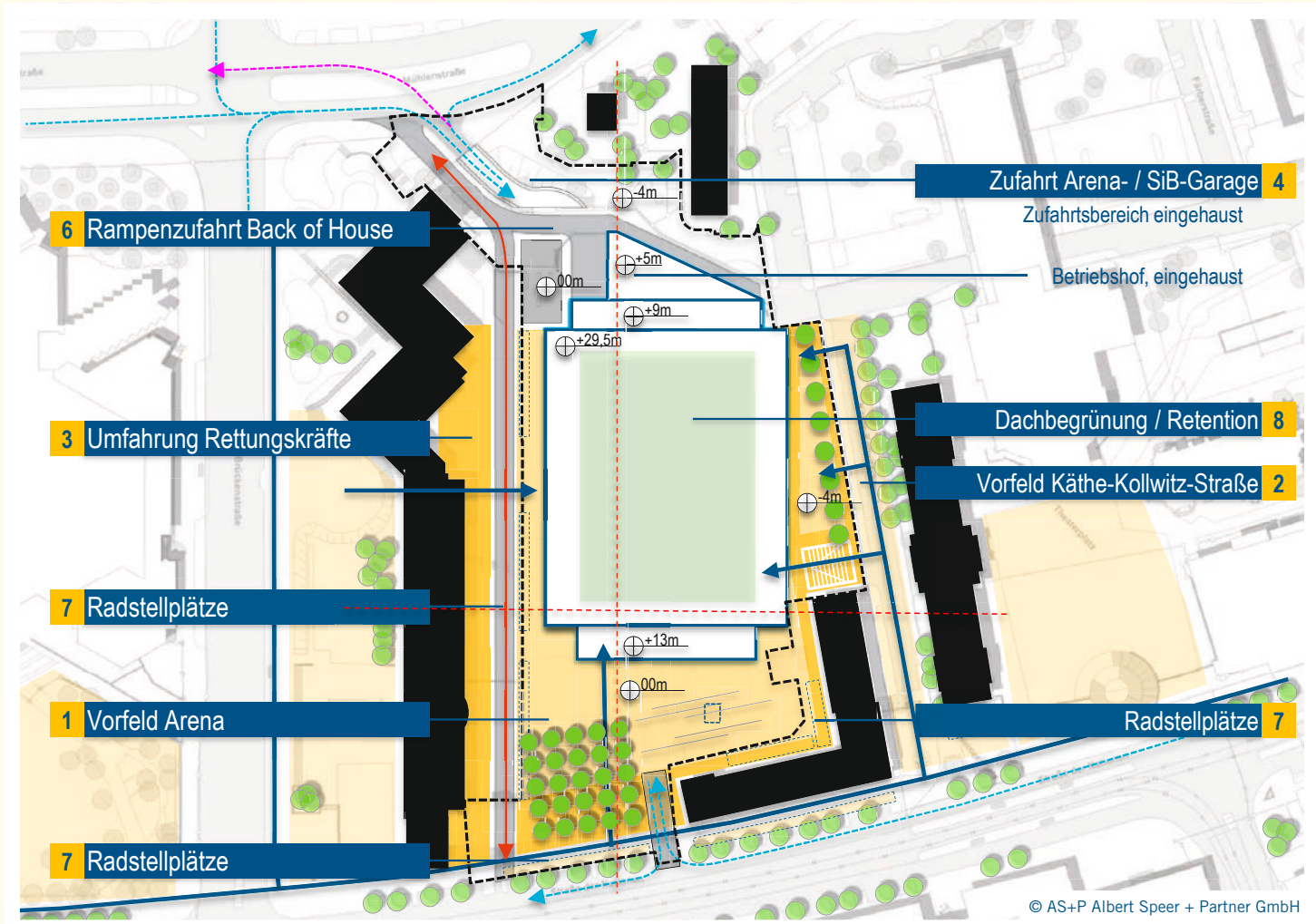
Die Multifunktionshalle wird parallel zum Verwaltungsgebäude des Freistaats eingeordnet. Der Vorplatz, der sich zur Straße der Nationen hin öffnet, bildet mit dem benachbarten IHK-Gebäude eine attraktive, hofähnliche Situation. Durch Baumbepflanzungen entsteht ein einladender Stadtraum, der als offizielle „Adresse“ der Halle fungiert.

Die Logistikflächen für die Anlieferung sind auf der Rückseite zur Mühlenstraße hin angeordnet. Um Lärm- und Abgasemissionen zu reduzieren, werden die Rangierflächen und Zufahrten komplett eingehaust. Im Erdgeschoss der Halle befinden sich die Flächen für den „Antonplatz“ als Begegnungsstätte (historischer Ort, Jugend- und Erwachsenenbildung, kulturelles Zentrum).

Für die neue Halle ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen, die mehrere Zwecke erfüllt: Sie sichert die benötigten Stellplätze für das Verwaltungsgebäude des Freistaates Sachsen, ersetzt die entfallenden oberirdischen Stellplatzflächen der IHK und deckt einen Teil des Parkbedarfs während des Hallenbetriebs ab.

Die Halle wird so geplant, dass das Spielfeld und der Innenraum auf dem Erdgeschossniveau des Verwaltungsgebäudes des Freistaats liegen. Diese Anordnung ermöglicht die effiziente Nutzung der gesamten Tiefgeschossebene. Sie kann direkt an die bestehende Tiefgarage der Landesliegenschaft angebunden werden und bietet so Platz für Technikflächen und zusätzliche Stellplätze.

- 1 Vorfeld Arena
- 2 Vorfeld Käthe-Kollwitz-Straße
- 3 Umfahrung Rettungskräfte
- 4 Zufahrt Arena-/SiB-Garage
- 5 Zufahrt IHK-Garage
- 6 Rampenzufahrt Back of House
- 7 Radstellplätze
- 8 Dachbegrünung/Retention



© AS+P Albert Speer + Partner GmbH

➤ 4.2 Grundrisse

Die folgenden Schemagrundrisse veranschaulichen die interne Raumaufteilung und die betrieblichen Abläufe der Multifunktionshalle, differenziert nach den Nutzungsbereichen „Basketball“ und „Event“. Diese Grundrisse basieren

auf erprobten Flächenbedarfen und stellen keine architektonisch-gestalterische Ausarbeitung dar. Ihr Ziel ist es, die Machbarkeit der geplanten Nutzung am Standort über alle Etagen hinweg zu belegen.

**MACHBARKEITSSTUDIE
SPORT- UND KULTURCAMPUS CHEMNITZ**

OPTIMIERUNGSANSATZ II

TIEFEBENE (netto*)

1 Technikbereiche Arena	~ 1.100 m ²
Technikbereiche Arena (Haustechnik, Heiz- und Lüftzentrale, etc.) mit Anbindung an Back of House-Bereich	
2 Stellplätze Arena	~ 160 SP
Tiefgaragen Stellplätze mit Kapazität für ca. 170 PKW	
3 Tiefgarage SIB	~ 100 SP
Erhalt Tiefgarage SIB mit Kapazität für ca. 100 SP und Andienung LKW's	
4 Technikbereiche SIB	~ 1.300 m ²
Erhalt und Integration Technikzentrale SIB (Heiz- und Lüftungszentrale) im Bestandsumgriff	
5 Kompensation Lagerflächen SIB	~ 700 m ²
Kompensation Entfall Lagerflächen (Aktenlager, Archiv, etc.)	
6 Kompensation Stellplätze	~ 150 SP
Kompensation oberirdischer Stellplätze mit Anteil für IHK, SIB mit Kapazität für ca. 150 PKW	
7 Betreiberbüro	~ 225 m ²
Empfang, Betreiberbüros, Großer Besprecher, Nebenräume	
8 Facility Management	~ 130 m ²
Facilitymanagement Büro, Sozialräume, Lager	
9 Antonplatz	~ 670 m ²
Integration Antonplatz in Bestandslage, Foyer, Empfang, Ausstellung, Antonplatz „historischer Ort“	

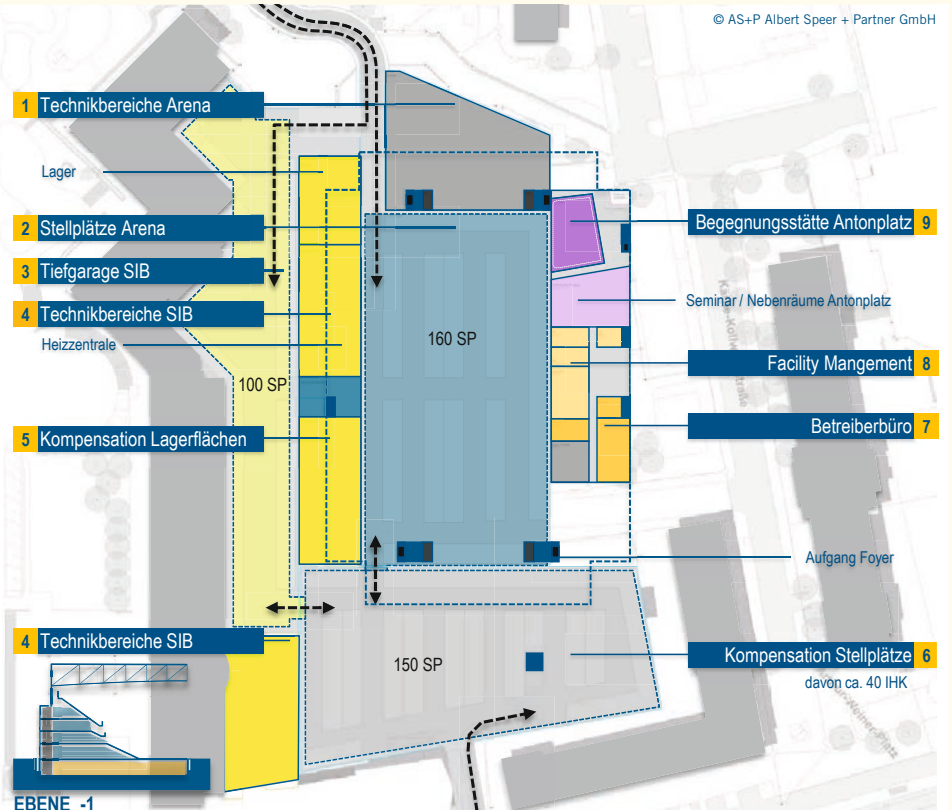


Abbildung: Planungsansatz III – Tiefebene

**MACHBARKEITSSTUDIE
SPORT- UND KULTURCAMPUS CHEMNITZ**

OPTIMIERUNGSANSATZ II

SPIELBETRIEB BASKETBALL (netto*)

1 Teambereich NINERS	~ 305 m ²
Umkleide Heim inkl. Anteil Sanitär/Physio, Umkleide Trainer inkl. Sanitär, Warmup, Equipment Manager, Lager Basketball	
2 Teambereich Gast	~ 240 m ²
Umkleide Gast inkl. Anteil Sanitär/Physio, Umkleide Trainer inkl. Sanitär, Warmup, Equipment Manager	
3 Sportmedizinischer Bereich	~ 35 m ²
Arztraum/ Dopingkontrolle (kombiniert), Warteraum	
4 Spielbetrieb	~ 205 m ²
Umkleide Schiedsrichter I + II inkl. Sanitär, Spieltagsbetreuung, Sammelumkleide I + II inkl. Sanitär, Lager Spielbetrieb	
5 Temp. Umkleiden „Final Four“	~ 350 m ²
Umkleiden inkl. Anteil Sanitär/Physio, Umkleide Trainer inkl. Sanitär, Equipment Manager, (kein zus. Warm-up berücksichtigt)	
6 Medienbereiche	~ 180 m ²
Akkreditierung, Pressekonferenz, Medien-/ Fotografenarbeitsraum, Studio	
7 Foyerbereiche	~ 1.660 m ²
Großes Foyer, Infield Foyer	

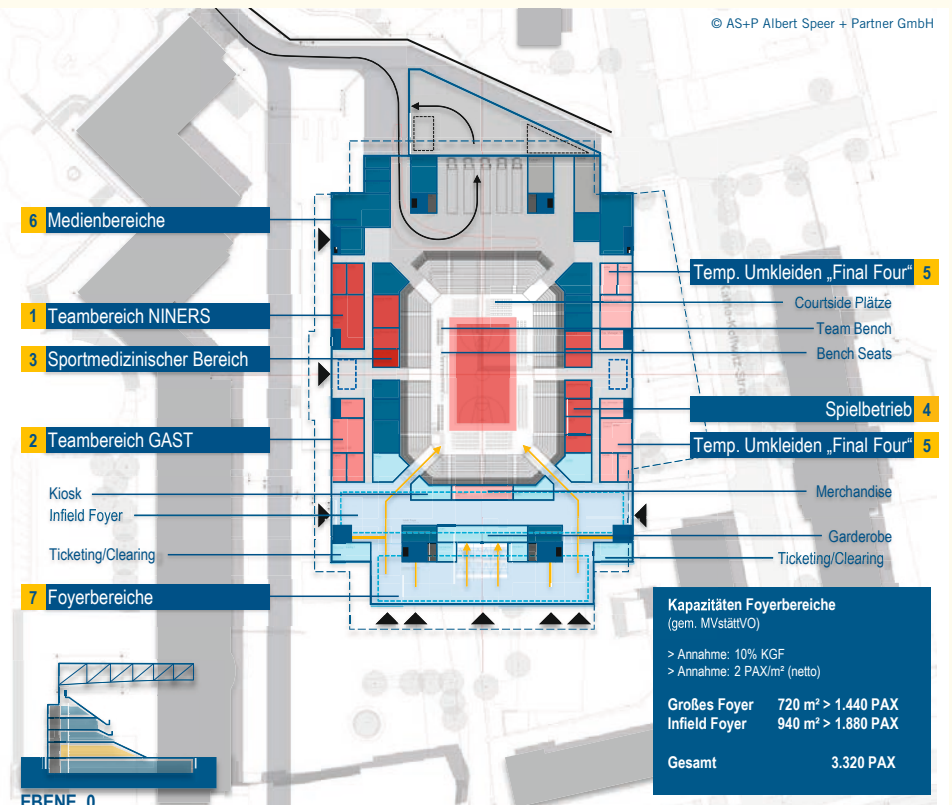


Abbildung: Planungsansatz III – Ebene 0/Basketball

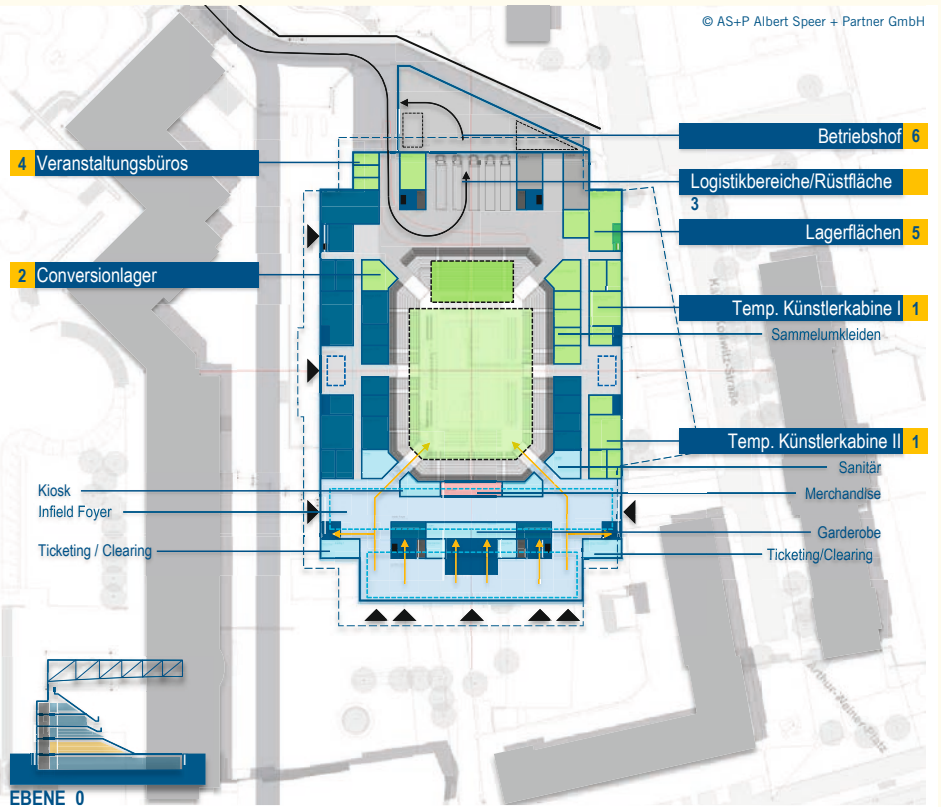
MACHBARKEITSSTUDIE SPORT- UND KULTURCAMPUS CHEMNITZ

OPTIMIERUNGSANSATZ II

EVENTBETRIEB KONZERT

(netto*)

- 1 Temp. Künstlerkabine ~ 475 m²
Nutzung der Funktionsbereiche „Final Four“ inkl. Sanitär und Trainerkabine, Sammelumkleide I-IV inkl. Sanitär (Doppelnutzung Spielbetrieb)
- 2 Conversionlager ~ 120 m²
Conversionlager I+II, Lager für Sportböden, Abschränkungen, temporäre Aufbauten, Eventwerkstatt (Schreiner-/Schlosserarbeiten)
- 3 Logistikkbereiche/Rüstfläche ~ 800 m²
Andienung/Abstellfläche LKW's, Nightliner, Rüstfläche Bühnenmontage, bei Festverkabelung auch als TVC nutzbar
- 4 Veranstaltungsbüros ~ 60 m²
Logistikbüro, Eventbüro I+II
- 5 Lagerflächen ~ 120 m²
Stuhllager Innenraumbestuhlung/Konferenz, Bistrosche (Doppelnutzung Spiel- und Event- und Konferenzbetrieb)
- 6 Betriebshof
Logistik-/Rangierflächen, eingehaust, offene Lagerbereiche für Eventbetrieb, Entsorgungsflächen



EBENE 0

Abbildung: Planungsansatz III – Ebene 0, Eventbetrieb

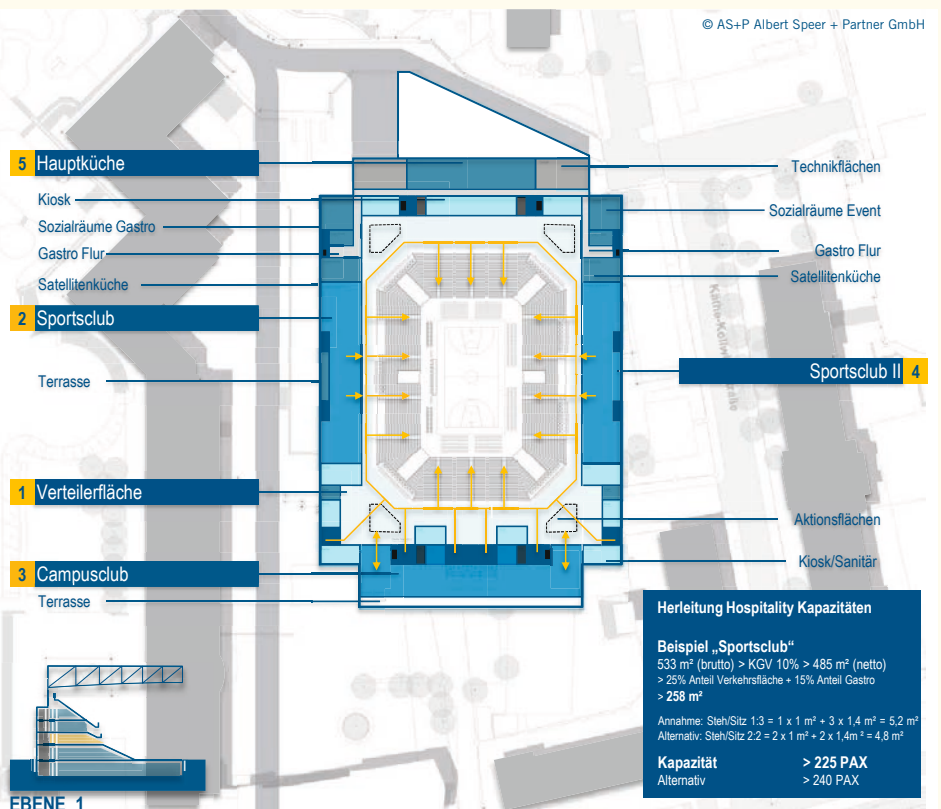
MACHBARKEITSSTUDIE SPORT- UND KULTURCAMPUS CHEMNITZ

OPTIMIERUNGSANSATZ II

VERTEILEREBENE

(netto*)

- 1 Verteilerfläche ~ 1.930 m²
Hauptverteiler mit Zugang zu Tribünenbereichen, Kiosk, Sanitär, Promo- und Aktionsflächen > 3.860 PAX
- 2 Sportsclub ~ 580 m²
Gastraum > 225 PAX (Steh/Sitz 1:3), Satellitenküche, Terrasse
- 3 Campusclub ~ 815 m²
Gastraum > 300 PAX (Steh/Sitz 2:2), Pantryküche, Terrasse, Teilbar in 2 Einheiten (autark versorgt)
- 4 Sportsclub II ~ 550 m²
Gastraum > 240 PAX (Steh/Sitz 2:2), Satellitenküche, Terrasse
- 5 Hauptküche ~ 420 m²
Hauptküche mit Kühl-/Tiefkühlager, Büroräume Küchenchef, Caterer, Sozialräume Gastpersonal, Gastroflur



EBENE 1

Herleitung Hospitality Kapazitäten

Beispiel „Sportsclub“
 533 m² (brutto) > KGV 10% > 485 m² (netto)
 > 25% Anteil Verkehrsfläche + 15% Anteil Gastro
 > 258 m²

Annahme: Steh/Sitz 1:3 = 1 x 1 m² + 3 x 1,4 m² = 5,2 m²
 Alternativ: Steh/Sitz 2:2 = 2 x 1 m² + 2 x 1,4 m² = 4,8 m²

Kapazität
 > 225 PAX
 Alternativ
 > 240 PAX

Abbildung: Planungsansatz III – Ebene 1

MACHBARKEITSSTUDIE
SPORT- UND KULTURCAMPUS CHEMNITZ

OPTIMIERUNGSANSATZ II

HOSPITALITY EBENE

(netto*)

1 Logenboxen

~ 600 m²

16-18 Logenboxen, je 8-12 PAX 3 m²/PAX > 200 PAX

2 Premiumclub

~ 690 m²

Gastraum > 290 PAX (Steh/Sitz 1:3)

3 Opt.: Backstage Club

~ 580 m²

Gastraum > 290 PAX (Steh/Sitz 2:2)

GESCHÄFTSSTELLE NINERS

(netto*)

4 Büroräume GS NINERS

~ 508 m²

36 Arbeitsplätze, 2x Besprecher, Empfang, Nebenräume (Archiv, Drucker, etc.)

EBENE 2

Opt.: Backstage Club 3

Reservefläche für spätere Ausbaupoption

Logenboxen 1

Besprecher

Hospitality Kapazitäten Gesamt	
Sportsclub (3:1)	225 PAX
Campusclub (2:2)	300 PAX
Sportsclub II (2:2)	240 PAX
Premiumclub (3:1)	290 PAX
Opt.: Backstage Club (2:2)	290 PAX
Logenplätze (3 PAX/m ²)	200 PAX
Kapazität	> 1.545 PAX

Abbildung: Planungsansatz III – Ebene 2

MACHBARKEITSSTUDIE
SPORT- UND KULTURCAMPUS CHEMNITZ

OPTIMIERUNGSANSATZ II

VERTEILER OBERRANG

(netto*)

1 Verteilerfläche Oberrang

~ 1.570 m²

Verteilerfläche mit Zugang zu Tribünenbereichen, Kiosk, Sanitär, Promo- und Aktionsflächen > 3.140 PAX

2 Versorgungsbereiche

~ 520 m²

Kiosk, Sanitär, Lager, Merchandise

3 Ausbaureserve

Reserve bei Ausbaubedarf, Ergänzung Technik-/ Lagerflächen, flächenintensive Technikkonzepte

EBENE 3

Ausbaureserve 3

Reservefläche für spätere Ausbaupoption

Kapazitäten Verteilerflächen (gem. MVStättVO)	
Großes Foyer	1.440 PAX
Infield Foyer	1.880 PAX
Hauptverteiler	3.860 PAX
Verteiler Oberrang	3.140 PAX
Gesamt	8.880 PAX

Abbildung: Planungsansatz III – Ebene 3

➤ 4.3 Schemaschnitte

Die Höhenentwicklung der Arena leitet sich primär aus den Tribünenprofilen und den Anforderungen an eine moderne Eventarena ab. Die Tribünen gliedern sich in einen Unter- und Oberrang, die durch ein Logenband mit vorgelagerten Zuschauerplätzen getrennt sind.

Der Unterrang wird mit verfahrbaren Tribünensegmenten ausgestattet und umseitig ausgebildet; der Oberrang wird in U-Form umgesetzt, um für End-Stage-Veranstaltungen optimale Betriebsbedingungen in Verbindung mit einer sehr guten Atmosphäre und optimierten Zuschauerkapazitäten vorhalten zu können.

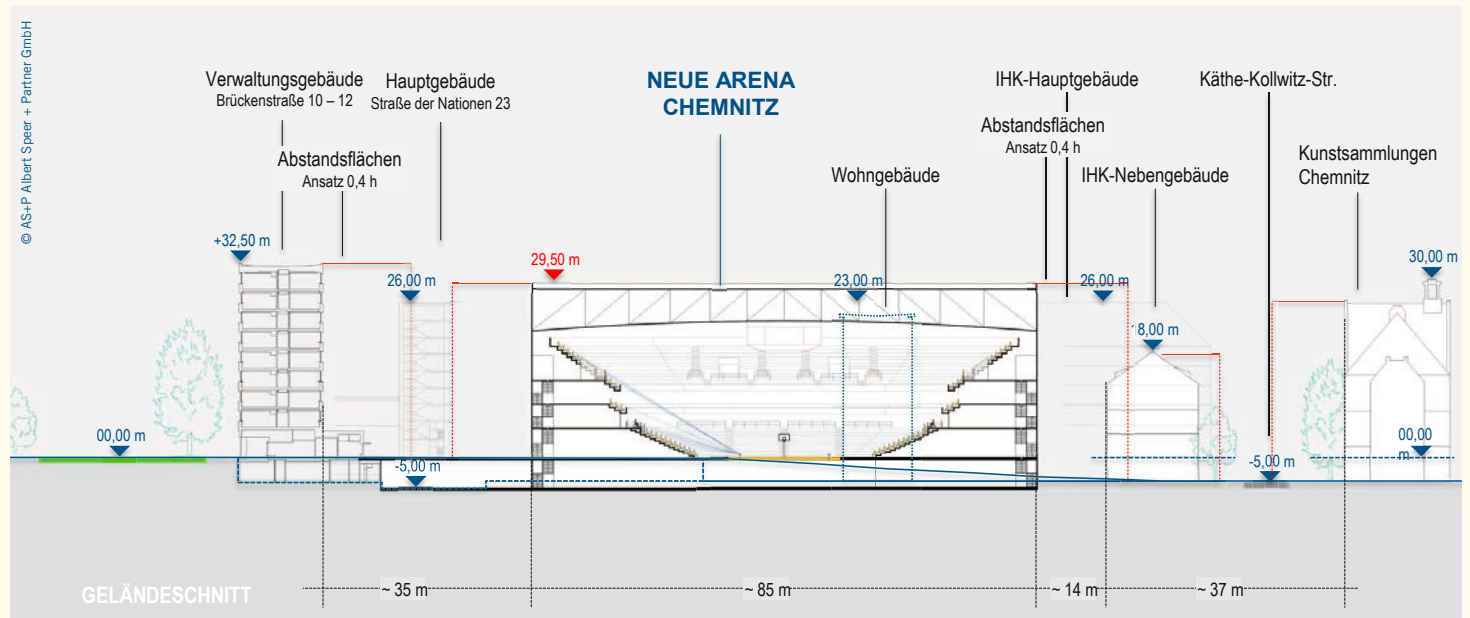


Abbildung: Schematischer Querschnitt

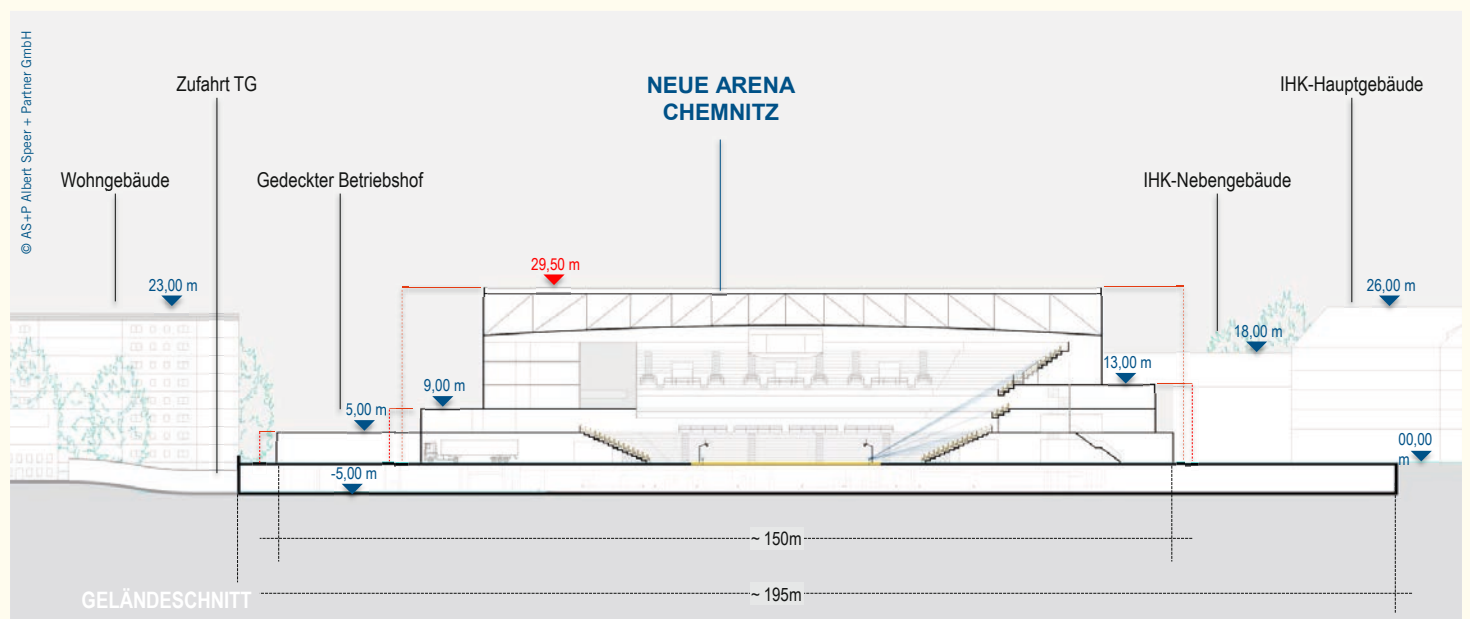


Abbildung: Schematischer Längsschnitt

➤ 4.4 Mobilität

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde ein umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt.

In einem ersten Schritt wurden vorhandene Verkehrsdaten, Unterlagen und Planungen analysiert. Auf dieser Basis wurden die Rahmenbedingungen für den zentralen Standort in der Innenstadt festgelegt und Besucherszenarien entwickelt.

Anhand dieser Szenarien wurde ein detailliertes Mengengerüst erstellt. Dieses berücksichtigte den Modal-Split (die Verteilung auf verschiedene Verkehrsmittel) sowie die zeitliche und räumliche Verteilung der Besucher. Dies ermöglichte eine genaue Berechnung und Verortung des notwendigen Stellplatzbedarfs.

Darauf aufbauend hat das Planungsbüro ein Konzept zur Verkehrsorganisation erarbeitet. Das berücksichtigt die An- und Abreise des privaten PKW-Verkehrs, des Fuß- und Radverkehrs sowie die An- und Abreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch Fußwegeverbindungen von Parkplätzen und Haltestellen hat das Planungsbüro bedacht.

➤ 4.4.1 Erreichbarkeit

Der geplante Standort ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die Hauptverkehrsstraßen sind die Bundesstraßen B 95 und B 107 sowie die Autobahnen A 4 und A 72 schnell erreichbar.

Im Umfeld gibt es bereits ein umfassendes Angebot an Parkmöglichkeiten, darunter Tiefgaragen, Parkhäuser und öffentliche Parkplätze. In der Innenstadt existiert ein Parkraummanagement mit unterschiedlichen Parkzonen und Gebühren. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Mehrere Haltestellen für Straßen- und City-Bahnen sowie Buslinien, der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) und der Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar.

Am Hauptbahnhof halten Regionalzüge (RE, RB), die Verbindungen nach Leipzig, Dresden und Zwickau bieten. Zudem ist er in das City-Bahn-Netz integriert, was direkte Verbindungen ins Umland ermöglicht. Die Haltestellen „Roter Turm“, „Theaterplatz“ und „Brückenstraße“ werden von allen Straßen- und City-Bahn-Linien sowie vielen Buslinien bedient.

Im Zuge des Chemnitzer Modells (Stufe 4) wird das Angebot noch erweitert. Eine neue Straßenbahnstrecke nach Limbach-Oberfrohna wird gebaut. Die Linien 1 und 4 fahren zukünftig

über die Brückenstraße zur Haltestelle „Stadthalle“. Die City-Bahn-Linien C12 und C15 werden über die Theaterstraße und Hartmannstraße geführt und halten an der Haltestelle „Theaterstraße“.

Die Fußwegeinfrastruktur am Standort ist gut ausgebaut. Eine Radweginfrastruktur ist bereits in der Waisenstraße, Bahnhofstraße, Brückenstraße und auf einem Teil der Straße der Nationen vorhanden. Allerdings fehlen direkte Radabstellanlagen. Im Rahmen des „Chemnitzer Modells“ werden Geh- und Radwege weiter ausgebaut.

Das „Chemnitzer Modell“ ordnet auch den Straßenraum in der Theaterstraße, Brückenstraße und Hartmannstraße neu. Hierbei wird die Anzahl der Fahrspuren auf eine pro Richtung reduziert, während die Gleise mittig geführt werden. Linksabbiegespuren werden ergänzt, aber die vorhandenen Parkplätze in der Theaterstraße und Brückenstraße entfallen

➤ 4.4.2 Parkkonzept

Gemäß der Sächsischen Bauordnung müssen bei einem Neubau mit einer Kapazität von bis zu 8.500 Zuschauerinnen und Zuschauer baurechtlich 1.700 Stellplätze nachgewiesen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst oder auf anderen Grundstücken in zumutbarer Entfernung anzulegen. Im Untergeschoß der Multifunktionshalle sind in der Tiefgarage für Besucher der Multifunktionshalle ca. 300 Stellplätze geplant, die übrigen Stellplätze müssen nach Sächsischer Bauordnung baurechtlich ebenfalls nachgewiesen werden. Der baurechtlich notwendige Stellplatzbedarf für die Multifunktionshalle ist erheblich: Für den reinen Sportbetrieb wäre ein Parkhaus mit vier Ebenen (ca. 55 x 100 m) und für Eventveranstaltungen ein Parkhaus mit sechs Ebenen (ca. 60 x 100 m) erforderlich. Diese Dimensionierung ergibt sich, da bei Großveranstaltungen ein signifikanter Anteil der Besucherinnen und Besucher von außerhalb des ÖPNV-Radius mit dem eigenen Fahrzeug anreist.

Eine solche Konzentration der Stellplätze würde zu sehr hohen Belastungen führen. Um die An- und Abreise der Verkehre effizient zu bewältigen, wären an den Zu- und Ausfahrten mehrere Spuren sowie eine leistungsfähige Verteilung über Spindeln notwendig. Ebenso müsste die Kapazität der angrenzenden Straßen und Knotenpunkte ausreichend sein. Da eine zweite Tiefgaragenebene unter der Halle aufgrund hoher Kosten verworfen wurde und die Flächenverfügbarkeit für ein Parkhaus dieser Größenordnung noch zu klären ist, wurde vor diesem Hintergrund die Doppelbelegung der Parkmöglichkeiten in der Innenstadt als Lösungsansatz geprüft. Im Bereich der Chemnitzer Innenstadt sind in fußläufiger Entfernung mehrere Tiefgaragen und Parkhäuser sowie Stellplätze im Straßenraum vorhanden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob und in welcher Größenordnung der Bedarf an Stellplätzen mit den vorhandenen in Tiefgaragen und Parkhäusern abgedeckt werden kann.

Im Stadtzentrum stehen in Tiefgaragen und Parkhäusern 1.845 Stellplätze zur Verfügung. Es wurde angenommen, dass 20 % der Stellplätze im Straßenraum (290 Stellplätze) von Besuchern der Multifunktionshalle genutzt werden können. Mit den geplanten 300 Stellplätzen im Untergeschoss der Multifunktionshalle liegt die Gesamtkapazität bei ca. 2.435 Stellplätzen.

Für einen Sportbetrieb mit 8.000 Zuschauerinnen und Zuschauer sind zusätzlich ca. 30 % der Stellplätze in den Tiefgaragen und Parkhäusern erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass dieser Bedarf abgedeckt werden könnte. Bei Eventveranstaltungen sind zusätzlich ca. 60 % der Stellplätze in Tiefgaragen und Parkhäusern für den Bedarf notwendig. Es wird empfohlen, die vorhandenen P+R-Anlagen zu nutzen, um den notwendigen Bedarf in den Tiefgaragen/Parkhäusern zu reduzieren. Bei einer Auslastung von 85 % der P+R-Stellplätze werden ca. 40 % der Stellplätze in Tiefgaragen und Parkhäusern für die Abdeckung des Bedarfs benötigt. Bei einer Nutzung der P+R Anlagen wird empfohlen, eine Wegweisung während der Veranstaltungen zu den Anlagen auszuschildern.

Angaben über die Verfügbarkeit der Stellplätze in den Tiefgaragen und Parkhäusern liegen derzeit nicht vor. In weiteren Schritten ist zu klären, welche freien Kapazitäten in den Tiefgaragen und Parkhäusern vorhanden sind und ob die Nutzung von vorhandenen Stellplätzen baurechtlich möglich ist.

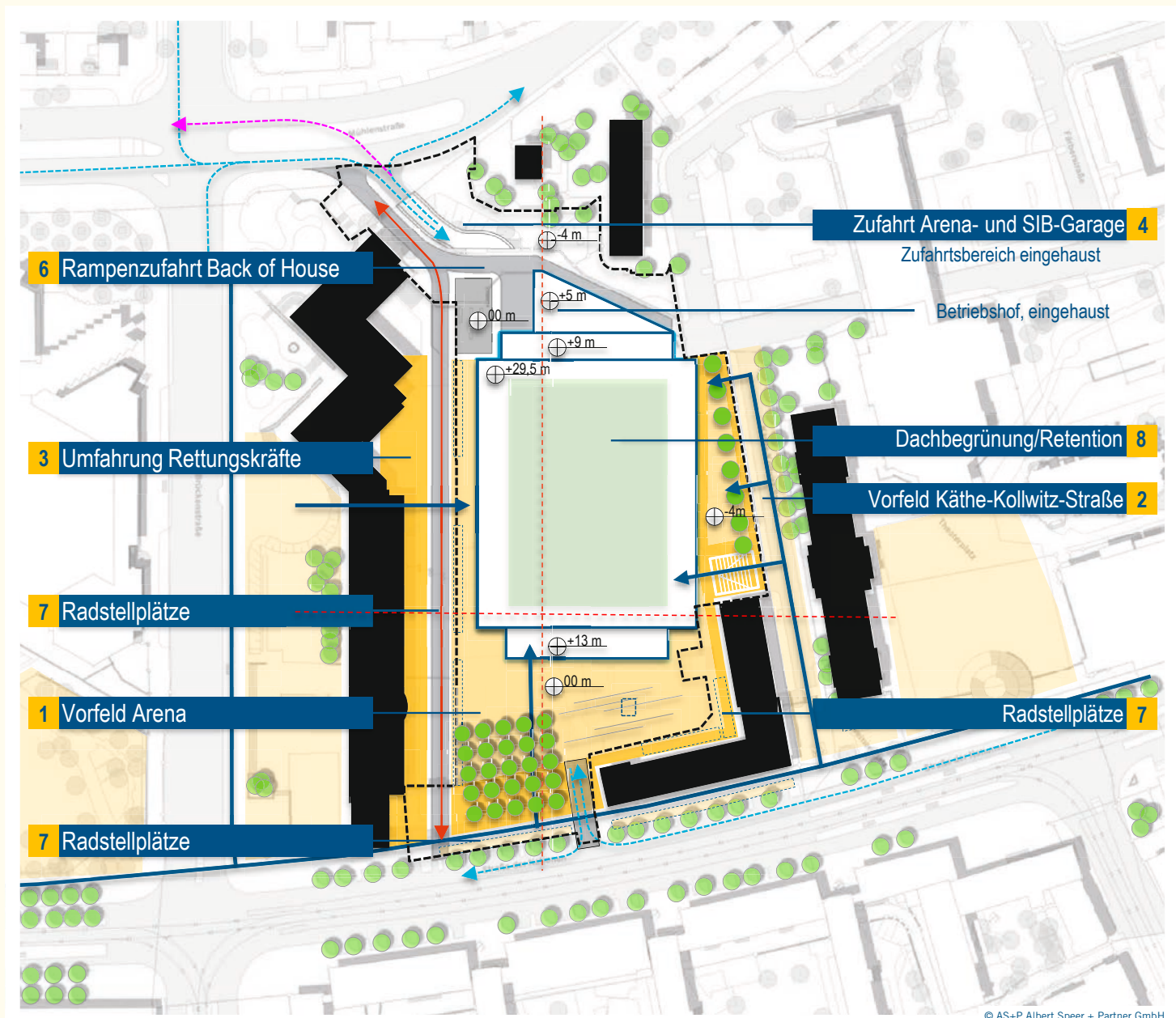
➤ 4.4.3 Erschließung Multifunktionshalle

Der Hauptein- und -ausgang der Multifunktionshalle liegt für Besucher auf der Süd-Ost-Seite an der Straße der Nationen. Über einen großzügigen Platz werden die Foyerbereiche erreicht, weitere Zugänge befinden sich in der Käthe-Kollwitz-Straße und an der Südseite, orientiert zu den Durchgängen im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes. Breite Gehwege sind sowohl in der Brückenstraße sowie in der Straße der Nationen vorhanden, die angrenzenden Knotenpunkte können aus allen Richtungen sicher (signalisiert) gequert werden. Die nächsten ÖPNV-Haltestellen sind in der Brückenstraße und der Straße der Nationen, beide in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 Metern.

Über die Bahnhofstraße, Mühlenstraße, Theaterstraße und Hartmannstraße gelangen Radfahrerinnen und Radfahrer

über Radfahrstreifen zur Multifunktionshalle. Abstellmöglichkeiten sind im direkten Umfeld der Halle vorgesehen.

Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage der Multifunktionshalle erfolgt von der Mühlenstraße. Ebenfalls fahren Fahrzeuge des Landesverwaltungsgebäudes über diese Zu- und Ausfahrt in den abgetrennten Bereich der SIB-Tiefgarage. Die Zu- und Ausfahrt zur IHK-Garage befindet sich in der Straße der Nationen (rechts rein, rechts raus). Für Rettungskräfte ist eine Verbindung zwischen Mühlenstraße und Straße der Nationen zwischen SIB-Gebäude und Multifunktionshalle vorgesehen.



© AS+P Albert Speer + Partner GmbH

Abbildung: Erschließung Multifunktionshalle

➤ 4.5 Schall

Der Lärmschutz war ein zentraler Aspekt der Planung und wurde in einer separaten Schallschutzprognose untersucht. Da das Areal an der Mühlenstraße und Straße der Nationen gewerbliche und geschäftliche Nutzungen aufweist, wurde es als Mischgebiet eingestuft, was weniger strenge Lärmschutzauflagen als ein reines Wohngebiet erfordert. Dennoch sind umfangreiche bauliche Maßnahmen notwendig, um die Schutzansprüche der Anwohnerinnen und Anwohner zu erfüllen:

- Gebäudehülle: Die Außenwände und das Dach der Arena müssen besonders gedämmt werden. Eine einfache Leichtbauweise ist hier nicht ausreichend.
- Logistikbereich: Der gesamte Lieferhof sowie die Anlieferung für Pkws und Lkws müssen vollständig eingehaust sein. Die Fahrzeuge tauchen von der Theaterstraße/Mühlenstraße direkt in eine überdachte Tiefstraße ab, um Lärmemissionen zu minimieren.

Die Prognose hat zudem weitere Lärmquellen bewertet und als händelbar eingestuft:

- Straßenverkehr: Der Lärm durch den An- und Abreiseverkehr stellt kein wesentliches Problem dar.
- Publikumlärm: Auch die Lärmbelastung durch 8.000 Besucherinnen und Besucher, die nach 22 Uhr das Gebäude verlassen, ist erheblich, aber lösbar. Eine mögliche Lösung ist die Definition des Vorplatzes als öffentliche Verkehrsfläche, was andere Lärmschutzvorgaben erlaubt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Schallschutzanforderungen durch die geplanten baulichen und organisatorischen Maßnahmen erfüllt werden können.

5. WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

➤ 5.1 Kostenermittlung

Die Abschätzung der zu erwartenden Planungs- und Baukosten für die erarbeitete Konzeptplanung der Halle erfolgte über zwei unterschiedliche und voneinander unabhängige Ansätze:

Top-Down-Ansatz:

Zusammenstellung der Baukosten, Kapazitäten sowie bauspezifische Kennwerte von vergleichbaren Multifunktionsarenen in Deutschland und Ermittlung eines validen Benchmarkwertes.

Bottom-Up-Ansatz:

Ermittlung eines überschlägigen Kostenrahmens auf der Grundlage einer skizzenhaften Konzeptplanung der Multifunktionshalle.

Bezugsgröße

- Einheiten der AS+P Funktionalplanung Bemessungskonzept Multifunktionsarena (Stand Mai 2025)
 - ▶ Massen
z. B. m³ Aushub
 - ▶ Flächen
z. B. m² Ausbau
 - ▶ Stückzahlen
z. B. Ausstattung

X

Kostenkennwert

- AS+P/PROPROJEKT Kostendatenbank
- Benchmarks vergleichbarer Bauvorhaben

=

Kosten

- Kostenindex Q4/2024
gem. Statisches Bundesamt
- Kostengruppen
nach DIN 276:2018-12
 - ▶ KG 200: Herrichten und Erschließen
 - ▶ KG 300: Bauwerk (Baukonstruktion)
 - ▶ KG 400: Bauwerk (Technische Anlagen)
 - ▶ KG 500: Außenanlagen
 - ▶ KG 600: Ausstattung
 - ▶ KG 700: Baunebenkosten

Abbildung: Kostenrahmen: Grundprinzip der DIN 276:2018-12

Zusammenfassung Kostenermittlung

Unter Berücksichtigung der angefertigten Funktionalplanung sowie der vorgenannten Prämissen wurden für alle drei Planungsansätze die entsprechenden Kostenszenarien entwickelt.

Variante 1: Sport- und Kulturcampus:

Zuschauerkapazität von ca. 10.000 PAX

Kosten: ca. 242,7 Mio. € netto

Variante 2: Optimierungsansatz Sport- und Kulturcampus:

Zuschauerkapazität von ca. 6.500 PAX

Kosten: ca. 200,6 Mio. € netto

Variante 3: Optimierungsansatz Sport- und Kulturcampus:

Zuschauerkapazität von ca. 8.000 PAX

Kosten: ca. 197,3 Mio. € netto

Die ermittelten Kosten für die Konzepte der Multifunktionshalle liegen alle über dem Durchschnitt vergleichbarer Arenen in Deutschland. Hauptursachen hierfür sind die innerstädtische Lage, die damit verbundenen bauordnungsrechtlichen Auflagen sowie der technisch anspruchsvolle Umgang mit der bestehenden Tiefgarage. Diese Faktoren führen zu einem deutlich erhöhten Planungs- und insbesondere Bauaufwand, der sich unmittelbar auf die Gesamtkosten auswirkt.

➤ 5.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Mit der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde die finanzielle Machbarkeit des Baus und Betriebs einer neuen Veranstaltungshalle in Chemnitz über einen Zeitraum von 30 Jahren analysiert. Die Modellrechnung basiert auf konkreten Annahmen zu Kosten, Einnahmen und Auslastung, um die Wirtschaftlichkeit des Projekts zu bewerten. In einem ersten Schritt wurde eine Wettbewerbs- und Standortanalyse durchgeführt, dabei wurde untersucht welche Halle mit welchen Zuschauerkapazitäten in Deutschland, der Region und in der Stadt vorhanden sind. Die größten regionalen Mitbewerber und Mitbewerberinnen einer neuen Multifunktionshalle in Chemnitz sind die bestehenden, gut etablierten Arenen in Leipzig und Riesa. Leipzig bietet dabei die Vorteile der Großstadt, Riesa hat große terminliche Flexibilität aufgrund des Fehlens eines Home Teams (Sportteams).

Innerhalb von Chemnitz gibt es eine Reihe an Veranstaltungsstätten für Konzerte, Entertainment und kulturelle Events. Auch hochwertige Flächen für Tagungen und Kongresse sind vorhanden, die C³ Chemnitzer Veranstaltungszentren GmbH selbst verfügt über eine Vielzahl an Veranstaltungsstätten. Hier gilt es sowohl durch die Ausrichtung der neuen Multifunktionshalle als auch im Rahmen der Nutzungskonzepte der bestehenden Eventflächen, Kannibalisierungseffekte zu vermeiden.

Im zweiten Schritt wurde aufbauend auf die Analyse zur Ermittlung des wirtschaftlichen Potentials ein ganzheitlicher, modularer Businessplan für die Vorzugsvariananten mit 8.500 PAX erstellt. Dabei stützt sich die finanzielle Kalkulation auf folgende Rahmenbedingungen und Annahmen. Die jährlichen Einnahmen werden aus einem breiten Spektrum an Veranstaltungen erzielt. Die Modellrechnung, die auf

den Erfahrungswerten vergleichbarer Hallen und den nötigen Umbauphasen zwischen den Events basiert, sieht 93 Veranstaltungen pro Jahr vor. Dazu zählen sowohl große Hauptveranstaltungen als auch kleinere Events. Dieser Ansatz ist realistisch, da er die operativen Erfordernisse wie Umbauzeiten berücksichtigt und sich auf die erprobten Daten anderer Veranstaltungsorte stützt. Das Veranstaltungsportfolio setzt sich zusammen aus Spielen der NINERS und sonstigen Sportveranstaltungen, Konzerten, Entertainment-Veranstaltungen und Business-Events. Dabei werden die Einnahmen der Halle vor allem generiert durch Hallenmieten, Werberechte, Vermietung von Logen und Sitzplätzen, Ticketverkäufe für die verschiedenen Veranstaltungen, Catering und den Namensrechten für die Halle. Dem gegenüber steht die Ausgaben-seite. Diese umfasst die laufenden Betriebskosten, Rücklagen und vor allem den Kapitaldienst. Die Kalkulation basiert auf der Annahme, dass die Halle 200 Millionen Euro kosten würde. Davon werden 15 % als Eigenanteil und der Rest über Fremdfinanzierung finanziert. Daraus ergeben sich Zins- und Tilgungskosten.

Das Fazit der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist eindeutig: Die Halle ist mit den angenommenen Baukosten von 200 Millionen Euro, den kalkulierten Einnahmen und Ausgaben sowie dem Kapitaldienst wirtschaftlich nicht darstellbar und nicht machbar. Selbst über den Betrachtungszeitraum der 30 Jahre würde kein einziges Jahr zu einem positiven Ergebnis führen.

➤ 5.3 Umwegrentabilität

In den Wirtschaftlichkeitsanalysen wurde neben der direkten Rentabilität auch die Umwegrentabilität als positiver Aspekt untersucht. Diese Effekte, die sich indirekt durch den Bau und Betrieb der Halle ergeben, wurden wie folgt zusammengefasst:

Positive Effekte durch Umwegrentabilität

- Einmaleffekte durch den Bau: Der Bau der Halle würde eine erhebliche positive Auswirkung auf die regionale Bauwirtschaft haben.
- Laufende Effekte durch den Betrieb: Der laufende Betrieb der Halle sowie die dort stattfindenden Veranstaltungen würden weitere positive Impulse setzen. Dazu gehören:
 - Catering: Einnahmen durch die Verpflegung der Besucherinnen und Besucher.
 - ÖPNV: Mehreinnahmen für den öffentlichen Nahverkehr durch die Anreise der Besucher.
 - Hotellerie und Gastronomie: Die Planung geht davon aus, dass die bis zu 8.000 Besucherinnen und Besucher von Großveranstaltungen die Hotellerie und Gastronomie im gesamten Stadtgebiet beleben, nicht nur im Stadtzentrum.

Auf Basis dieser Daten wurde berechnet, dass die Halle eine regionale Wertschöpfung von bis zu 58 Millionen Euro pro Jahr generieren könnte. Obwohl die Halle selbst nicht wirtschaftlich betrieben werden kann, würde sie demnach als Motor für die regionale Wirtschaft fungieren.

➤ 6.0 Ausblick

Die Machbarkeitsstudie und die vorgelegten Ergebnisse sind als Erfolg zu werten. Die gemeinsame Arbeit von Verwaltung, Sportverein mit Unterstützerinnen und Unterstützern und kompetenten national und international tätigen Fachbüros hat ein besseres Verständnis für die Bauaufgabe und ihre besonderen Herausforderungen gegeben. Die Machbarkeitsstudie weist nach, dass der Standort in der Innenstadt hinsichtlich seiner Flächen für die Bauaufgabe geeignet ist. Die Halle ist hinsichtlich einer optimalen inneren Organisation als auch der Erreichbarkeit von außen möglich. Die besondere Lage erfordert zur Umsetzbarkeit allerdings auch einen erhöhten baulichen Aufwand, der die Halle hinsichtlich der gesamten Baukosten teurer macht als vergleichbare Projekte auf der „grünen Wiese“.

Eine Multifunktionshalle in der Chemnitzer Innenstadt kann für die Stadt und das Umland ein wichtiger Wirtschaftsfaktor sein. Allerdings wurden die Auswirkungen auf bestehende Veranstaltungsorte in Chemnitz noch nicht bis in die Tiefe betrachtet. Die für die Kalkulation der Multifunktionshalle herangezogenen Veranstaltungen in ihrem Mix sind nicht durchgängig neue und zusätzliche Veranstaltungen, die man

an den Standort Chemnitz bekommen würde, sondern auch Formate, die bereits in anderen Bestandsimmobilien erfolgreich etabliert sind.

Die Studie hat allerdings auch gezeigt, dass bei einem üblichen privaten Finanzierungs- und Betreibermodell ein wirtschaftlicher Betrieb über die gesamte Nutzungsdauer nicht darstellbar sein wird. Die innerstädtische Lage mit ihren besonderen finanziellen Auswirkungen offenbart hier auch ihre problematische Seite.

Der Sport- und Kulturcampus bedarf zu einer Umsetzbarkeit maßgeblich einer privaten Investition. Die Möglichkeiten des wirtschaftlichen Betriebs müssen in weiteren Varianten untersucht werden, um auch in diesem für die Umsetzbarkeit ganz wesentlichen Baustein eine Machbarkeit aufzuzeigen.

Die Stadt Chemnitz als auch der Freistaat Sachsen in seiner Rolle als Eigentümer der meisten Flächen begleiten und beraten ein privates Engagement am Standort.

STADTPLANUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Kontakt

Stadt Chemnitz
Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Telefon: 0371 488 6101
Fax: 0371 488 6199
E-Mail: sula@stadt-chemnitz.de



Diese Maßnahme wird mitfinanziert durch
Steuermittel auf der Grundlage des vom
Sächsischen Landtag beschlossenen Haushaltes.

Herausgeber: Stadt Chemnitz · Der Oberbürgermeister
Ansprechpartner: Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
Gestaltung: Cartell Werbeagentur und Verlag GmbH/Revolte Prime GmbH
Fotonachweis: Titel: AdobeStock, Technische Zeichnungen: AS+P Albert Speer + Partner GmbH,
Seite 4: PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH
Druck: Verwaltungsdruckerei 2025