Anlage 1_4_0_1

Nutzungs- und Betriebskonzept Wartburgarena O1

Allgemeine Beschreibung Nutzung und Betrieb
Das Großprojekt „Wartburgarena O1“ ist für das gesamte Stadtgebiet Eisenach von zentraler Bedeutung. Ziel ist die Beseitigung des laut Sportstättenleitplanung aufgezeigten Defizits an gedeckten Sportstätten im Schul- und Vereinssport, die nachhaltige Sicherstellung erstligatauglichen Handballsports, die Verbesserung des Angebots an kulturellen Veranstaltungen und regionaler Kleinkunst sowie die Etablierung einer überregional wirkenden Veranstaltungsstätte. Die Summe dieser Potentiale ist maßgebend für die nachhaltige Entwicklung des gesamten zugrundeliegenden Innenstadtquartiers.

Nutzungskonzept
Wie bereits in der formlosen Anfrage vom Jahr 2022 formuliert, umfasst das Konzept eine hybride Nutzung, die die Bereiche Sport und Kultur in einem Gebäude vereint. Dieses spiegelt sich im Nutzungskonzept wider.

Das Nutzungskonzept umfasst fünf Säulen unterschiedlicher Nutzungsintensität:

- Baustein A: Schulsport
- Baustein B: Vereinssport
- Baustein C: Spitzensport
- Baustein D: Kulturelle, Bildungs- und sportliche Veranstaltungen
- Baustein E: Event- und Entertainmentveranstaltungen

Die Übergänge zwischen C-D-E sind fließend (z. B. Länderspiel = Spitzensport und sportliche Veranstaltung, Turnfest = Spitzensport und Event…). Die Einstufung als gemeinnützige oder gewerbliche Veranstaltung ist ggfs. im Einzelfall zu prüfen.

Grundsätzliches zur Nutzung
Das geplante Nutzungskonzept richtet sich an den oben beschriebenen Bausteinen aus. Die Nutzung und der Betrieb der Halle erfolgen nicht mit Gewinnerzielungsabsicht. Der überwiegende Teil der Nutzungen ist nicht gewerblich. Gewerbliche Nutzungen sind nur insoweit vorgesehen, als dass sie den Schul- und Vereinssport nicht beeinträchtigen, jedoch einen positiven Beitrag zur Deckung der Nutzungskosten leisten. Nutzungsgrundlage wird eine Benutzungs- und Entgeltordnung für die Wartburgarena O1 sein.

Baustein A: Schulsport
Die Halle bietet drei Hallenteile für den Schulsport. Sie wird schultäglich von 08.00 bis voraussichtlich 16.00 Uhr durch Schulen des Landkreises, der Stadt und für den Hochschulsport genutzt. Damit wird das vorhandene Defizit der Stadt Eisenach an gedeckten Sportflächen deutlich reduziert. Mit dem Landkreis als Schulträger für die Berufsschulen wird ein Nutzungsentgelt vereinbart.
Die Verhandlungen dazu sind noch nicht abgeschlossen. Eine entsprechende Absichtserklärung (LOI) ist aktuell in Erstellung.

Baustein B: Vereinssport
Eisenacher Vereine können die Halle schultäglich zwischen 16.00 und 22.00 Uhr und an freien Wochenenden zwischen 08.00 und 18.00 Uhr nutzen. Nach Thüringer Sportfördergesetz ist die Nutzung im Trainings- und Wettkampfbetrieb für Thüringer Vereine kostenfrei. Die Organisation und

Zuweisung der Hallenzeiten für Vereine und Schulen erfolgt durch die Sportstättenverwaltung der Stadt Eisenach sowie dem zukünftigen Betreiber der Wartburgarena O1.

Baustein C: Spitzensport
Neben dem Breitensportangebot spielt der Spitzensport eine wesentliche Rolle für die Wahrnehmung Eisenachs als „Sportstadt". Aushängeschild ist der ThSV Eisenach, derzeit 1. Handballbundesliga. Der ThSV Eisenach wird seine Heimspiele zukünftig in der Wartburgarena O1 austragen. Dieses leistet einen großen Beitrag zu überregionaler Wahrnehmung der Stadt als „Sportstadt" und erhöht deutlich die Attraktivität des Standorts.
Der ThSV Eisenach wird die Halle ausschließlich an Spieltagen und für spieltagsvorbereitende Trainingseinheiten nutzen.
Aufgrund der professionellen Strukturen der 1. Handballbundesliga ist diese Nutzung steuerlich als gewerbliche Nutzung einzustufen. Für diese Nutzung ist von der ThSV Marketing GmbH eine marktübliche Miete (auch in beihilferechtlichem Sinne) an den Betreiber zu entrichten. Nutzung und Miete werden in einem noch zu verhandelnden Vertrag mit der ThSV Marketing GmbH geregelt. Der ThSV Eisenach wird ca. 20 Heimspiele pro Saison in der Halle bestreiten.

Baustein D: Kulturelle, Bildungs- und sportliche Veranstaltungen
Darunter werden nichtgewerbliche und gewerbliche Veranstaltungen gefasst, die der Entwicklung der Stadt als kulturelles Zentrum, Sportstadt und touristische Destination dienen. Es handelt sich um Großveranstaltungen mit Hallenpublikum ebenso wie kleinere Veranstaltungen im Mehrzwecksaal.

D1 Kulturelle Großveranstaltungen
Vorgesehen sind nichtgewerbliche Veranstaltungen aus Brauchtum (z.B. Sommergewinn) sowie Musik und Kultur in vorhandenen oder noch zu entwickelnden Formaten. Diese Veranstaltungen finden i. d. R. an Wochenenden statt und sind mit bis zu 2.000 Besuchern geplant.

D2 Kulturelle Kleinveranstaltungen, Bildungsveranstaltungen nicht gewerblich
Vorgesehen sind Veranstaltungen im Mehrzwecksaal mit bis zu 300 Besuchern, die keinen oder nur geringfügigen gewerblichen Charakter aufweisen. Beispiele sind Kleinkonzerte, Schulungen für Vereine und Verbände, Laientheater.

D3 Tagungs- und Bildungsveranstaltungen gewerblich
Darunter fallen Kongress-, Seminar- und vergleichbare Veranstaltungen, die von gewerblichen Anbietern veranstaltet werden. Diese Veranstaltungen zahlen marktübliche Mieten für die Nutzung der Halle und der Nebenräume und finden i. d. R. im Mehrzwecksaal statt.

D4 Sportliche Großveranstaltungen
Neben den regelmäßigen Spielen des ThSV bietet die Halle die Möglichkeit, Sportereignisse anderer Sportarten oder Wettbewerbe zu veranstalten. Dazu sind in Nutzungskonzept sowohl überregionale (z. B. Länderspiele, Pokalspiele, Meisterschaften) als auch regionale Sportveranstaltungen vorgesehen. Diese Veranstaltungen sind teilweise gemeinnützig (z. B. Bewegungstag) oder gewerblich (z. B. Handballländerspiel) und zahlen Entgelte nach Entgeltordnung.

E Event- und Entertainmentveranstaltungen
Darunter werden kommerzielle Tourformate gefasst, die als Bühnen- oder Innenraumveranstaltungen die Halle mieten (Konzerte, Musicaltouren, etc.). Es handelt sich um gewerbliche Veranstaltungen, die einen großen Einzugsbereich haben. Diese Veranstaltungen zahlen marktübliche Mieten für die Nutzung der Halle und der Nebenräume.

Betriebskonzept
Das Projekt „Wartburgarena O1“ wird vorerst als BgA (Betrieb gewerblicher Art) der Stadt Eisenach geführt. Es wird geprüft, den Betrieb zu einem späteren Zeitpunkt ggfs. an eine bereits bestehende Tochterfirma der Stadt Eisenach oder an eine noch zu gründende Gesellschaft zu übertragen. Diese Gesellschaft wird nicht gewinnorientiert in einer geeigneten Gesellschaftsform geführt, z. B. als GmbH oder gGmbH.
Der BgA bzw. die ggfs. später zu gründende Gesellschaft übernimmt als „Betriebsführungsgesellschaft“ den gesamten technischen und infrastrukturellen Betrieb, die kaufmännische Bewirtschaftung und die Vermarktung der Arena für Veranstaltungen und Sponsoren. Sie ist Vertragspartner für alle Nutzer und Partner. In der weiteren Entwicklung werden die Vertragsgestaltung sowie die Aufgaben- und Rechteverteilung im Detail geregelt. Die Gesellschaft wird mit dem erforderlichen Personal ausgestattet. Dafür sollen vorrangig vorhandene Personalressourcen der Stadt genutzt werden. Ein vorläufiges Schema für die Betreibung ist als **Anlage 1_4_0_1_1** beigefügt.

06.03.2025