

Vorlagennummer: 0671/2026 BV
Vorlagenart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Objektgesellschaft Schleyerhalle und Neue Arena GmbH & Co. KG

Markterkundungsverfahren für Ersatzneubau HMSH

Datum: 24.06.2026
Federführung: Referat Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen
Beteiligte:
AZ: 5675-02

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen inkl. Bäderausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	03.07.2026
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik inkl. Betriebsausschuss Stadtentwässerung Stuttgart	Beschlussfassung	öffentlich	03.07.2026

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt einem Ersatzneubau für die Hanns-Martin-Schleyer-Halle im Grundsatz zu.
2. Der Vertreter der LHS in der Gesellschafterversammlung der Objektgesellschaft Schleyerhalle und Neue Arena GmbH & Co. KG (OSA KG) wird einen Beschluss zur Beauftragung eines ergebnisoffenen Markterkundungsverfahrens durch die Gesellschaft herbeiführen.

Begründung:

1. Ausgangslage und Handlungsbedarf

Bei der bereits über 40 Jahre alten Hanns-Martin-Schleyer Halle (HMSH) werden kurz- und mittelfristig Instandhaltungskosten in erheblicher Größenordnung erwartet. Diese Kosten betreffen insbesondere das Dach, Versorgungsleitungen sowie Hallen- und Veranstaltungstechnik. Nach einer Grobschätzung (Stand 2026) müsste für die HMSH in den kommenden 5-10 Jahren mit 150 Mio. € gerechnet werden.

Diese Maßnahmen führen allerdings nicht zur Behebung der funktionalen Mängel der HMSH, da insbesondere die Hauptproblematik der fehlenden Raumhöhe für Top-Konzerte bzw. deren Bühnenproduktionen nicht beseitigt wird. Auch wenn die mit sehr hohen Kosten verbundenen Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden würden, würde die HMSH weiterhin ungebremst an Bedeutung für den Markt der Großveranstaltungen verlieren. Vor dem Hintergrund geplanter sowie bereits in Realisierung befindlichen Neubauprojekte in München, Frankfurt und Berlin, droht dieser Bedeutungsverlust sogar noch beschleunigt und Stuttgart am Ende abgehängt zu werden.

Auch und insbesondere für den Städtetourismus in Stuttgart, für den Großveranstaltungen einen maßgeblichen Treiber darstellen, wäre dies mit erheblich

negativen Konsequenzen verbunden.

Die oben erwähnten Projekte im Kurzüberblick:

MUNICH ARENA (Privater Bauherr und Betreiber/Konzerte und Live-Entertainment/
geplante Fertigstellung 2029/Kapazität 20.000)

Frankfurt (Multifunktionsarena am Deutsche Bank Park) (Bauherr Städtische
Tochtergesellschaft/Regelsportbetrieb mit Eishockey und Basketball + Konzerte/in
Planung/Kapazität 15.000)

Berlin (ALBA-Arena Adlershof) (Verein mit Finanzierungspartner/Regelsportbetrieb
mit Basketball + Konzerte/ in Konzeption/Kapazität 20.000)

Um als Veranstaltungsstandort weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben, ist es
notwendig, in Stuttgart vergleichbare Rahmenbedingungen für die Zukunft zu
schaffen.

Vor dem Hintergrund der Zukunftsfähigkeit der HMSH wurde seit 2021 und in einer
anschließenden Machbarkeitsstudie (2022/2023) verschiedene Konzepte zu
folgenden Parametern untersucht:

- Nutzungskonzept und Kapazität
- Umsetzbarkeit der Maßnahme
- Kostenrahmen
- Emission CO² Betrieb und Baumaßnahme
- Wertschöpfungspotential für LHS
- Nachhaltigkeit Lebenszyklus

Hierbei wurden folgende Varianten betrachtet:

Teilsanierung

Die Möglichkeit einer Teilsanierung wurde als technisch möglich und mit
Gesamtkosten bis zu 150 Mio.€ (Stand 2026) eingeschätzt. Allerdings würden die
bestehenden funktionalen Mängel dabei nicht behoben. Aufgrund dieser Defizite ist
in den kommenden Jahren mit einem Rückgang der Anzahl attraktiver
Veranstaltungen, insbesondere von Konzerten, zu rechnen. Die derzeit durch die
HMSH generierten ökonomische Effekt für die LHS in Höhe von rund +102,5 Mio. €
(Umwegrendite Stand 2026, inflationsbereinigt) würden sich absehbar deutlich
reduzieren bzw. wegfallen.

Gesamtsanierung

Darüber hinaus wurde eine Gesamtsanierung einschließlich einer Dacherhöhung
untersucht. Eine technische Umsetzung erscheint jedoch nur eingeschränkt
realisierbar und müsste planerisch aufwendig weiter untersucht werden, zudem
bleiben wesentliche funktionale Defizite bestehen (z.B. in den

Besucheraufenthaltsbereichen, im Backstage-Bereich, bei den Flächen zur technische Gebäudeausstattung sowie aufgrund einer marktunüblichen Innenraumgröße). Erste Kostenschätzungen liegen bei deutlich über 300 Mio. €, ohne dass dem entsprechende Mehrerlöse zur Refinanzierung gegenüberstehen.

Neubau

Daher wurde ein Neubau mit baulicher Anbindung zur Porsche-Arena (PA) untersucht, welcher die Anforderungen an die Nachhaltigkeit und die Anforderungen an die Nutzungen an eine moderne Veranstaltungsarena vollumfänglich erfüllt. Aktuell hochgerechnet ergibt die damalige Kostenindikation aus 2021 (325-350 Mio. €) ein Zielbudget von ca. 500 Mio. € (inkl. Baupreissteigerung bis 2030 = Vergabezeitpunkt).

Ergänzend wurden 2022 die externen Effekte einer neuen Arena im Rahmen einer Studie von Nielsen Sports analysiert. Zentrales Ergebnis ist, dass für die Landeshauptstadt Stuttgart in einem typischen Veranstaltungsjahr durch eine Neue Arena ökonomische Effekte in Höhe von rund +115 Mio. € (Umwegrendite Stand 2026, inflationsbereinigt) zusätzlich generiert werden können.

Die erzielten Besucherzahlen für das Hallenduo lagen im letzten Jahr bei 1,4 Mio. Besuchern, bei einem breiten Spektrum von angebotenen Veranstaltungen.

Stuttgart belegt somit als Veranstaltungsstandort derzeit eine Spitzenposition in der Region und in Deutschland. Diese Position gilt es weiter auszubauen.

2. Zukunftsfähigkeit

Um auch in Zukunft attraktiv für Veranstaltungen zu bleiben und angesichts der sehr hohen Kosten einer umfassenden Sanierung der HMSH unter Beibehaltung der bestehenden funktionalen Einschränkungen der Halle, hatten sich die Halleneigentümerin OSA KG, die Hallenbetreiberin in.Stuttgart Veranstaltungsgesellschaft mbH & Co. KG (in.Stuttgart KG), sowie die Verwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart tiefergehend mit der Option eines Neubaus einer großen und modernen Veranstaltungshalle im NeckarPark beschäftigt.

Zu den o.g. bereits untersuchten Punkten wurden weitere Themenfelder erarbeitet:

- **Raum- und Funktionsprogramm:** Erstellt in Abstimmung mit Nutzer
- **Gastrokonzept:** Betrieb des Hallenduos für Public und VIP Gäste
- **Tragwerk:** Für Rigging, PV, Eventlasten, Nutzung Abbruch für Recycling
- **Verkehrskonzept:** Anbindung für Besucher, Veranstalter und Betreiber
- **Artenschutzgutachten**
- **Schallschutz:** Berücksichtigung Technische Anleitung Lärm zum Schutz gegen Lärm unter Vorgabe von Maßnahmen
- **Brandschutz:** Verwendung von Baumaterialien und Bestimmung Fluchtwegbreiten

- **Energie- und Nachhaltigkeit:** PV-Installationen auf der Neuen Arena 3.0 und der Porsche Arena
- **Technische Erschließung:** Ermittlung möglicher redundanter Anbindungen und Interimszustände
- **Baugrund- und Altlasten:** Ermittlung möglicher Gründungsvarianten und Altlasten
- **Erstellung Zeitschiene:** Unter Berücksichtigung der notwendigen Verfahren

Es hat sich bei den Untersuchungen gezeigt, dass die Umsetzung einer neuen Veranstaltungshalle an diesem Standort bezüglich der genannten Themenfelder prinzipiell machbar ist und von Synergien mit einem bereits mit Infrastrukturthemen erschlossenen Standort NeckarPark wie auch mit dort vorhandenen ergänzenden Nutzungen unmittelbar profitieren kann.

Die Beibehaltung des bewährten Hallenduos durch einen Neubau am bisherigen Standort nach Abriss der alten HMSH ist auch wirtschaftlich aufgrund des großen Sanierungsbedarfs und der Frage um die Nachnutzung der HMSH sinnvoll.

3. Bisher angedachte Lösung

Mit der Machbarkeitsstudie Arena 3.0 wurde 2022/2023 eine grundsätzlich umsetzbare Lösung für einen Ersatzneubau am Standort im Bereich der jetzigen HMSH mit einer Kapazität von max. 19.000 Zuschauern skizziert. Darüber hinaus wurde eine weitere umsetzbare Variante mit geringeren Kosten, reduzierter Grundstücksüberbauung aber auch reduzierter Zuschauerkapazität und geringerem Erlöspotential erarbeitet.

Ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderats für das weitere Vorgehen bzgl. der HMSH wurde allerdings noch nicht gefasst und auch der für sämtliche Varianten eines Ersatzneubaus nötige Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans für das Gebiet der HMSH wurde noch nicht getroffen.

Angesichts der aktuellen Haushaltssituation soll nun evaluiert werden, ob für die Realisierung der neuen Arena ein Investorenmodell in Frage kommt.

4. Alternativer Lösungsansatz Investorenmodell

Mit Hilfe eines Investorenmodells könnte die finanzielle Beteiligung der LHS reduziert werden. Zudem könnte von der Expertise eines strategischen Partners sowie dem Zugang zu weiteren internationalen Veranstaltern und Sponsoren profitiert werden.

Dies betrifft nicht nur die Neue Arena, sondern auch die Porsche-Arena, deren Betrieb während der Neubauphase der Neuen Arena intensiviert werden müsste.

Die angedachte Struktur sieht im Zentrum eine Zweckgesellschaft „Hallenduo“ (ZG) vor, deren Aufgabe der Bau und die Finanzierung der neuen Halle sowie der Betrieb des Hallenduos aus Porsche-Arena und Neuer Arena sein wird und an welcher sich der Investor beteiligen soll. Die HMSH, die PA und die zusätzlichen Grundstücke

sollen mittels Erbbaurechts in die ZG übergehen. Die ZG würde voraussichtlich als GmbH & Co. KG ausgestaltet werden.

Für die Ausgestaltung des Modells dienen die folgenden Rahmenbedingungen als Grundlage.

Teil 1: Gesellschaftliche Partnerschaft

- Um weiterhin grundsätzlich Einfluss auf die Ausrichtung der Neuen Arena nehmen zu können, sollen die Grundstücke/Hallen mittels Erbbaurecht übertragen werden.
- Der Betrieb und das Personal der in.Stuttgart sollen grundsätzlich Bestandteil des Modells sein.
- Der Einfluss der LHS auf den Veranstaltungsmix und -kalender soll grundsätzlich weiterhin gegeben sein
- Durch den externen Partner sollen zukünftig vermehrt internationale Top Acts und entsprechend starke Partner für Namens- und weitere Vermarktungsrechte gefunden werden.

Im Rahmen der Markterkundung soll geklärt werden, ob das Partnermodell, der Veranstaltungsmix und die Rolle der in.Stuttgart / OSA marktfähig sind.

Teil 2: Finanzierung

- Die LHS bringt über die städtischen Tochtergesellschaften zusätzlich zu den mittels Erbbaurecht übertragenen Grundstücke/Hallen Eigenkapital in die Zweckgesellschaft ein. Als Anhaltspunkt könnten die in den kommenden 10 Jahren zu erwartenden „Sowieso“-Kosten für die Beseitigung des Instandhaltungsschadens herangezogen werden.
- Der Investor soll nun analog der LHS Eigenkapital zur Verfügung stellen. Dafür erhält der Investor entsprechende Anteile der ZG mit der HSMH und der PA.

Im Rahmen der Markterkundung soll geklärt werden, ob die Eckpunkte der Finanzierung marktfähig sind und in welcher Größenordnung Eigenkapital durch einen Investor bereit gestellt werden kann.

Teil 3: Standort

Im Rahmen der Markterkundung soll geklärt werden, ob

a) der Standort Stuttgart im europäischen Wettbewerb für den Investor attraktiv erscheint und

b) ob der konkrete Standort NeckarPark / Hallenduo mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen die passende Option darstellt oder für potenzielle Investoren alternative Grundstücksstrukturen unabdingbar sind.

5. Weiteres Vorgehen

Um die Marktfähigkeit der o.g. Rahmenbedingungen zu bestätigen und die Erfolgchancen für ein nachfolgendes formelles Investorenverfahren zu erhöhen, wird ein Markterkundungsverfahren mit der Unterstützung von EY Real Estate

durchgeführt. Hierfür wird ausgewählten potenziellen Investoren das Konzept vorgestellt und die Rahmenbedingungen besprochen. Dieses Markterkundungsverfahren läuft vorgeschaltet und unabhängig zu einem öffentlichen Vergabeverfahren und unterliegt daher keinem vergaberechtlichen Verfahren.

Die Ergebnisse des offenen Markterkundungsverfahrens sollen dann im Herbst 2026 zusammengefasst dem Gemeinderat präsentiert und das weitere Vorgehen beschlossen werden. Dabei soll auch dargestellt werden, ob überhaupt und unter welchen Rahmenbedingungen (Standort, Organisationsstruktur, Finanzierung) eine Investorenlösung tatsächlich umgesetzt werden kann.

In einem möglicherweise dann nachfolgenden formellen Investorenverfahren können sich auch weitere Investoren bewerben, die nicht Teil der Markterkundung waren, sofern sie die diesbezüglichen Anforderungen an die Teilnahme erfüllen können..

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Finanzierung des Markterkundungsverfahrens und eines evtl. anschließenden Investorenverfahrens sind im Stadthaushalt für die HHJ 2026 und 2027 jeweils 2,5 Mio. € EUR Gesellschafterzuschüsse an die Objektgesellschaft Schleyerhalle und neue Arena GmbH & Co. KG berücksichtigt.

Klimarelevanz:

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anträge/Unterrichtungsverlangen/Anfragen:

Antrag Nr. 0513/2026 der CDU-Gemeinderatsfraktion

Erledigte Anträge/Unterrichtungsverlangen/Anfragen:

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlage/n

- 1 - Anlage_1_Neue Arena 3.0_Übersicht_Entwurf (öffentlich)
- 2 - Anlage_2_Neue Arena 3.1_Übersicht_Entwurf (öffentlich)
- 3 - Anlage_3_Neue Arena mögliche Zeitschiene_Entwurf_2 (öffentlich)
- 4 - Anlage_4_Neue_Arena_Machbarkeitsstudie_Entwurf_2 (öffentlich)

Anlage - Konzept Neue Arena 3.0

Flächenkonzept / Lageplan / geplanter Neubau – erste Ideenskizze

Flächenkonzept und Nutzung:

Centerstage: Kapazität 19.000 Zuschauer

Vergleich Mercedes-Benz Arena Berlin:
max. 17.000 Zuschauer

Kopfbühne: Kapazität für 16.000 Zuschauer

Kopfbühne: Kapazität bestuhlt für 14.000
Zuschauer

Nutzungsvariante Sport, z. B. Handball

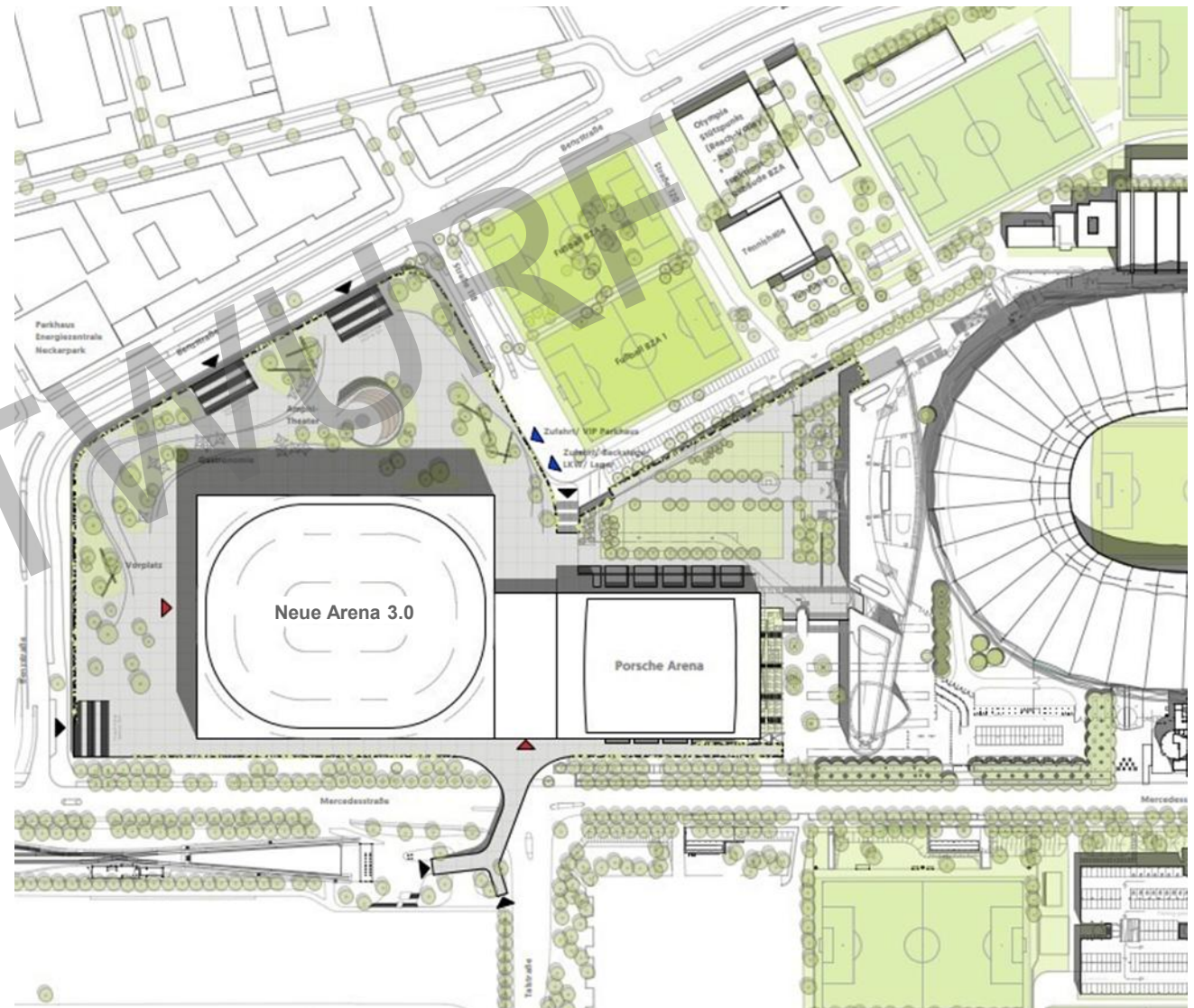
Spitzenspiel: Kapazität für 15.700
Zuschauer

Einbindung:

Grundstücksallokation: die Lagerflächen
der in.Stuttgart werden unter dem Dach der
Neuen Arena 3.0 integriert

Synergieeffekt: Dadurch entsteht die
Möglichkeit, ein attraktives Sportgelände
mit vielen funktional, aneinander
hängenden Flächen, gesamtheitlich weiter
zu entwickeln.

Für die LHS ergibt sich damit ein großer,
zusammenhängender Sportpark.



Anlage - Konzept Neue Arena 3.1

Flächenkonzept / Lageplan / geplanter Neubau – erste Ideenskizze

Flächenkonzept und Nutzung:

Centerstage: Kapazität 16.000 Zuschauer
Vergleich Mercedes-Benz Arena Berlin:
max. 17.000 Zuschauer

Kopfbühne: Kapazität für 15.000 Zuschauer

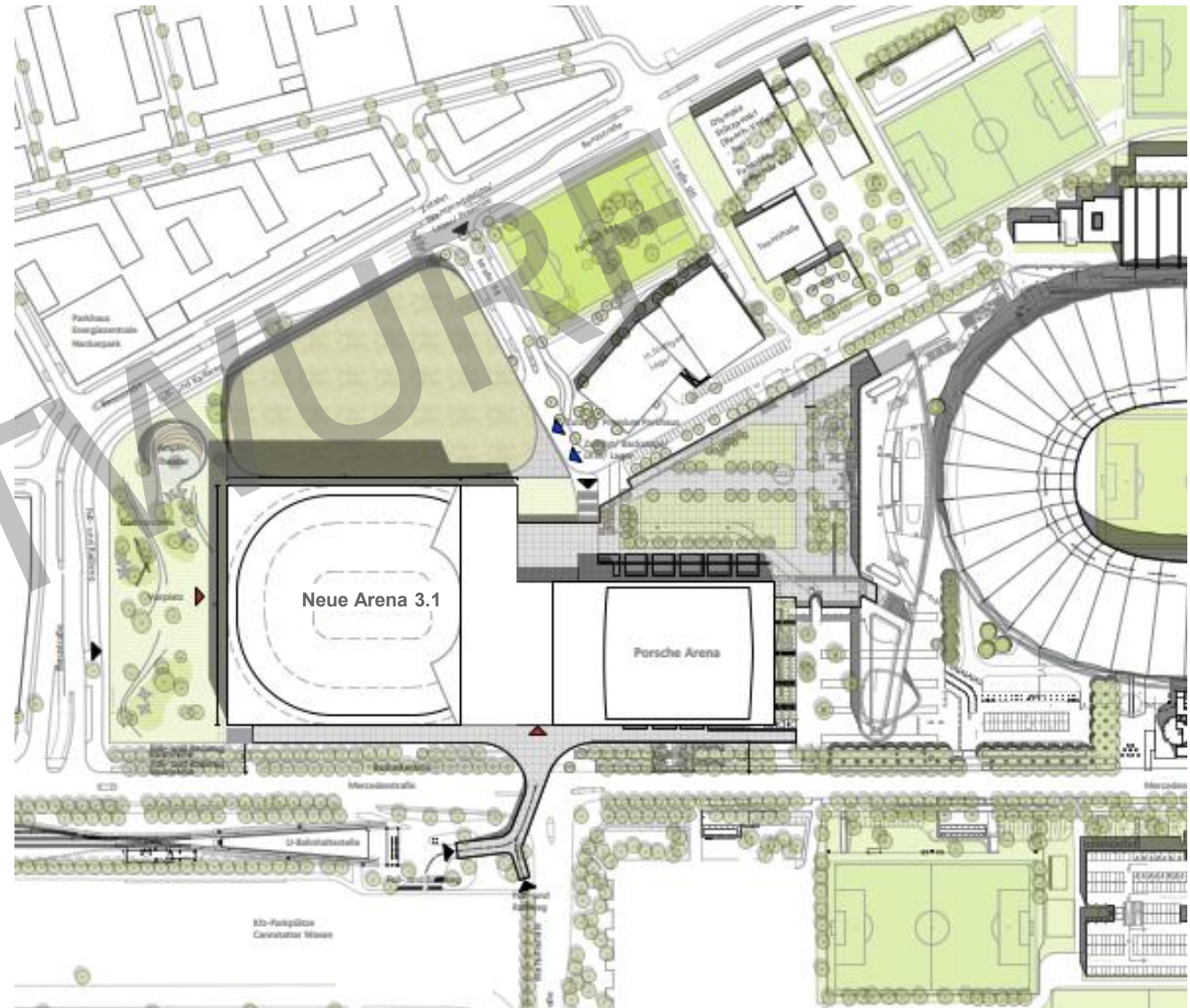
Kopfbühne: Kapazität bestuhlt für 14.000
Zuschauer

Nutzungsvariante Sport, z. B. Handball
Spitzenspiel: Kapazität für 12.600
Zuschauer

Einbindung:

Der neu gestaltete Vorplatz ist eine attraktive ebenerdige Fläche mit erdgebundenen Bäumen und ist auch außerhalb der Veranstaltungszeiten der Neuen Arena 3.1 nutzbar. Hierdurch wird eine Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verbindung zwischen Wasengelände und neu entstehende Wohnbebauung geschaffen. Die Überdachung der Anlieferungs- und Parkbereiche ist eine nichtbegehbare Grünfläche.

Die bestehenden alten Lagerhallen bleiben bestehen.



Terminplan

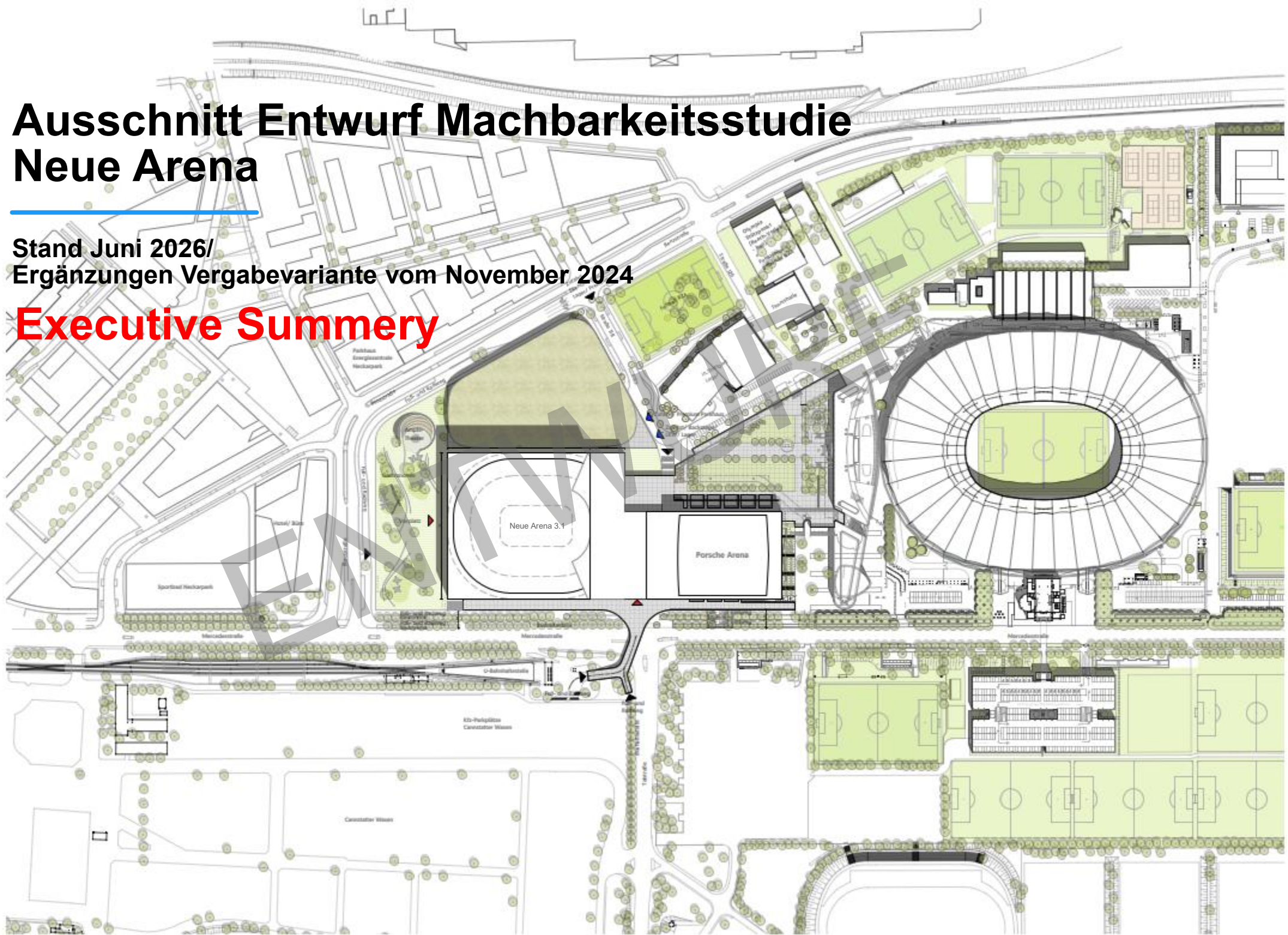
Möglicher Ablauf Investorenverfahren

	Schritte	Themenpunkt	Datum
Notwendige Grundsatzentscheidungen	1.	Beschlussantrag Marktanalyse WA und STA LHS	03.07.2026
	2.	Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans für einen Ersatzneubau	Oktober 2026
	3.	Markterkundung	Bis Ende Juli 2026 Gespräche, Dokumentation bis Ende August 2026
	4.	B-Plan Verfahren	Start 2026 bis Ende 2029
	5.	Präsentation Ergebnisse Markterkundung, Beschlussantrag weiters Vorgehen	Oktober 2026
Weitere mögliche Schritte Investorenverfahren (grobe Termineinschätzung)	6.	Start Investorenverfahren	Ende 2026
	7.	Nachfolgende Gründung ZG	Ende 2027
	8.	Verfahren Planen und Bauen bis Baugenehmigung	Anfang 2028 bis 2030
	9.	Abbruch, Bauen und Inbetriebnahme	Bis 2033
	10.	Operativer Betrieb	ab 2033 / 2034

Ausschnitt Entwurf Machbarkeitsstudie Neue Arena

Stand Juni 2026/
Ergänzungen Vergabevariante vom November 2024

Executive Summery



1. Ausgangslage

Aufgrund des technischen und baulichen Alters der Schleyerhalle liegt ein umfangreicher Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf vor

Das europaweit einzigartige und erfolgreiche Konzept „Hallenduo“ im NeckarPark setzt sich zusammen aus dem Gebäudeteil der **HMSH** (Hanns-Martin-Schleyer-Halle) und der Porsche-Arena.

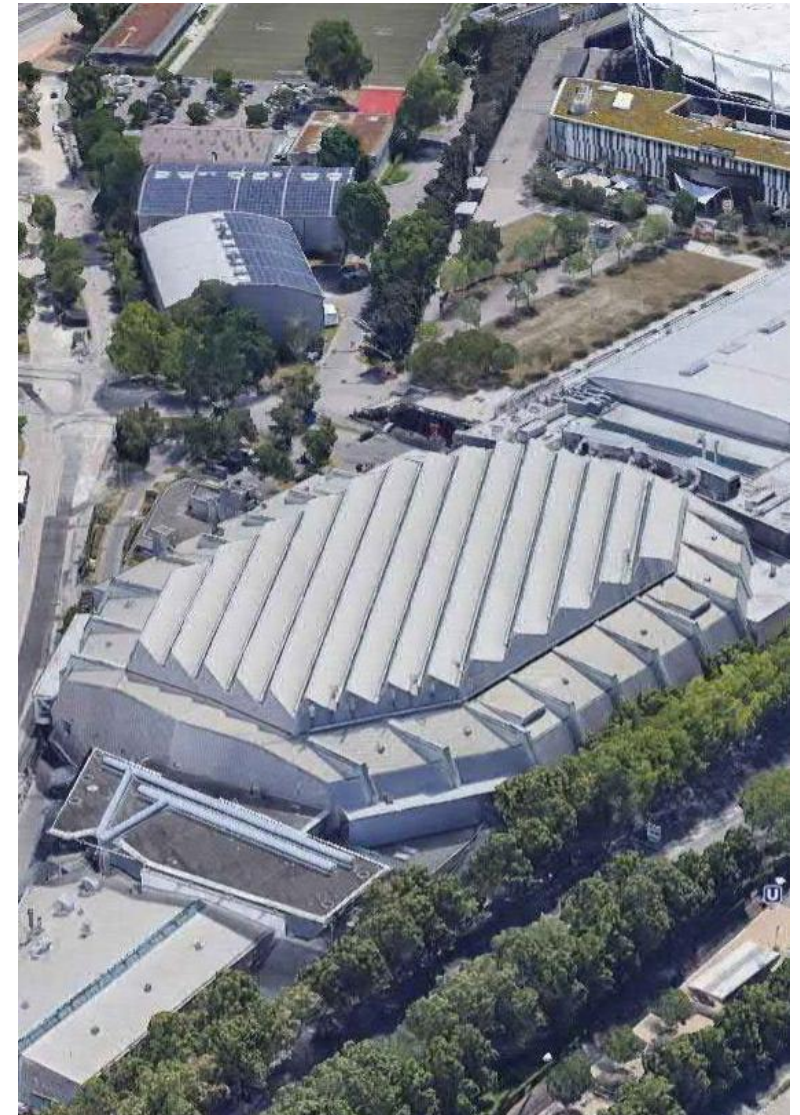
Die betagte **HMSH** kann die Anforderungen an eine moderne Veranstaltungshalle **jedoch nicht mehr (lange) leisten**. Die Halle wird immer unattraktiver für Veranstalter und der bauliche und technische Zustand, **insbesondere der technischen Anlagen**, erfüllt nicht mehr die heutigen technischen und normativen Anforderungen an eine Veranstaltungshalle.

Zudem limitieren die **veränderten Anforderungen** der Konzertveranstalter (Bühnenhöhe, Anzahl der Besucher*innen, Anlieferung, Technik, etc.) die **Zukunftsfähigkeit des bewährten Hallenduos** massiv.

In Summe steht die HMSH am Ende ihres Lebenszyklus, für einen Weiterbetrieb wären in den kommenden Jahren umfangreiche **Sanierungsmaßnahmen** notwendig.

Diese umfassen u.a. die **Erneuerung oder Instandhaltung technischer Anlagen**, um mindestens **den Weiterbetrieb sicherzustellen**. Im Rahmen einer Gesamtsanierung muss auch die **energetische Sanierung** baulicher Komponenten, wie dem Dach (bspw. mit PV) oder der Fassade beachtet werden.

**Somit in den nächste 10 Jahren geschätzt:
ca. 150 Mio. € Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf**



2. Variantenbetrachtung

Es wurden bislang mehrere Varianten und eine angepasste Neubauvariante 3.1 entwickelt

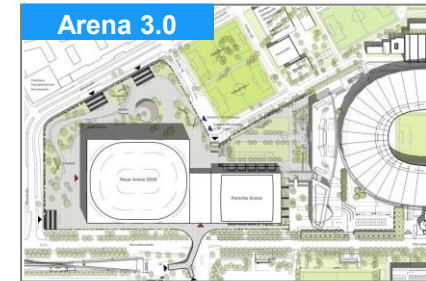
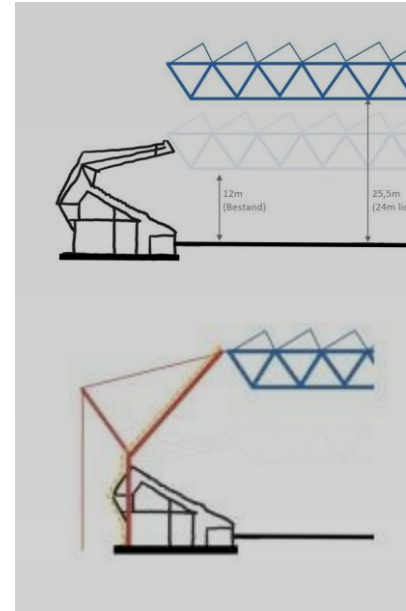


Referenzmodell

(nicht umsetzbar)



- ▶ Fassade/Gebäudehülle bleiben bestehen!
- ▶ keine Installation einer PV möglich (Traglast)



Fortführung

- ▶ Ende Lebenszyklus in etwa 5 - 10 Jahre
- ▶ In den nächsten 5 - 10 Jahren Maßnahmen für den Lebenserhalt zwangsweise notwendig

Teilsanierung

- ▶ Zwingend notwendige technische Maßnahmen zur Sanierung der HSH
- ▶ Keine Schallschutzmaßnahmen und spürbare Verbesserung für Besucher*innen

Gesamtsanierung

- ▶ Vollumfängliche technische Sanierung (innen)
- ▶ Dachverstärkung und Dacherrhöhung für PV und Fassadenerneuerung
- ▶ Schallschutzmaßnahmen für Lager-, Technik- und Logistikflächen

Neubau 3.0 und 3.1

- ▶ Neubau einer, im Betrieb CO² neutralen, Multifunktionsarena
- ▶ Umfangreiche energetische Maßnahmen mit abgestimmtem Energiekonzept
- ▶ Soziale Flächen (nutzbar außerhalb des Betriebs)

2.1 Anpassung zur Neue Arena 3.1

Aufgrund der Anmerkungen der Fachämter vom 09.11.2023 erfolgten Anpassungen für die Vorgaben an den Entwurf

Hinweise Ämter zu Neubau Arena 3.0

Baulich:

- ▶ Reduzierung der Flächenversiegelung, Einsatz von erdverbundener Begrünung
- ▶ Reduzierung der CO₂ Emission durch weniger Baumassen
- ▶ Die Erhöhung der Besucherzahl zum jetzigen Stand HMSH ist in Bezug auf mehr CO₂ Emission durch Verkehr zu überdenken
- ▶ Vorplatz ebenerdig, kein Sockelgeschoss, keine geschlossene Wand zu den öffentlichen Bereichen
- ▶ Parkbereiche reduzieren
- ▶ Höhe Halle erscheint insgesamt zu hoch
- ▶ Fassadenbegrünung vorsehen

Übergeordnet:

- ▶ Anpassungen Vergabeverfahren gewünscht
- ▶ Anpassungen Terminplan in Hinblick auf das anstehende B-Plan Verfahren gewünscht

Anpassungen zur Neubau Arena 3.1

Baulich: ✓

- ▶ Reduzierung Bauvolumen durch Wegfall der neuen Lagerbereiche, des zusammenhängenden Vorplatzes und Reduzierung der Besucherzahlen
- ▶ Besucherzahl ähnlich zum jetzigen Stand HMSH
- ▶ Vorplatz nun kleiner, ebenerdig mit erdverbundenen Bäumen, Nutzung für Urban Sports begrenzt
- ▶ weniger versiegelte Fläche, weniger Bauvolumen, dadurch Reduzierung CO₂ Emission bei Erstellung Gebäude
- ▶ Parkbereichen mit „leichtes“ Dach mit Begrünung und PV
- ▶ Bestehende Lagerhallen bleiben erhalten
- ▶ kein zweiter Sportplatz für Sportamt möglich, Lage Funktionsgebäude Sportamt zu klären
- ▶ Höhe nur im Infield Bereich notwendig (Vorgabe an lichte Höhe)
- ▶ Fassadenbegrünung in Teilen vorgesehen
- ▶ Durchwegung zwischen Talstraße und Quartier NeckarPark wurde im Factsheet vorgegeben

Übergeordnet: ?

- ▶ Gewünschte Anpassungen Vergabeverfahren und Prozesse B-Planverfahren derzeit in Abstimmung in Bezug auf Termine und Kosten

3. Variantenvergleich

Eine Gesamtsanierung verursacht weniger CO₂, ein Neubau bietet eine langfristig ökonomische und nachhaltige Lösung für den NeckarPark

	Kosten- rahmen (netto)	Emission Betrieb	Emission Maßnahme	Wertschöpfungs- potential für LHS	Anmerkungen
Bestand max.15.500 Zuschauer	Keine Investitionen	ca. 1.330 t CO ₂ /a	Keine Emissionen	Kompletter Verlust	▶ Ende Lebenszyklus erreicht in spätestens 5 Jahren wenn keine Maßnahmen ergriffen werden
Teil-Sanierung max.15.500 Zuschauer	ca. 150 Mio.€ (Stand 2026)	ca. 1.180 t CO ₂ /a	ca. 6.500* t CO ₂	Verlangsamter Verlust	▶ Teilsanierung verlängert die Lebensdauer ohne strukturelle Verbesserungen
Gesamt-Sanierung ca.15.500 Zuschauer	über 300 Mio.€ (weiter planerischen Untersuchungen notwendig)	klimateutral	ca. 25.000* t CO ₂	Zunächst auf ähnlichem Niveau zu jetzigem Stand, jedoch abnehmend	▶ Gesamtsanierung kann die baulich-strukturellen Probleme in einem gewissen Umfang beseitigen, bildet aber keine zukunftsfähige Veranstaltungsarena ab ▶ Risiko aus bestehender statischer Grundstruktur
Neubau 3.0 max.19.000 Zuschauer	über 500 Mio.€* (Stand 2030)	klimateutral	ca. 61.000* t CO ₂ (Ziel: Klimateutral im Lebenszyklus)	+ 141,5 Mio.€*** ökonomische Effekte für ein typisches Eventjahr (gesamt 244 Mio.€***)	▶ Neubau erfüllt vollumfänglich die Anforderungen an die Nutzung einer modernen Multifunktionsarena ▶ Halle erfüllt vollumfänglich die Anforderungen an die Nachhaltigkeit
Angepasster Neubau 3.1 max.16.000 Zuschauer	500 Mio.€** (Zielbudget 2030)	klimateutral	ca. 43.500** t CO ₂ (Ziel: Klimateutral im Lebenszyklus)	+ 115 Mio.€** ökonomische Effekte für ein typisches Eventjahr (gesamt 217 Mio.€**)	▶ Neubau erfüllt in weiten Teilen die Anforderungen an die Nutzung einer modernen Multifunktionsarena ▶ Halle erfüllt vollumfänglich die Anforderungen an die Nachhaltigkeit

* Der Kostenstand von 2021 wurden gemäß Steigerung Baupreisindex Sanierung Nichtwohngebäude zuzüglich erwarteter Steigerungen von plus 2,5% für die nächsten Jahre fortgeschrieben um in Summe + 51% zu Stand 2030, zur Ermittlung des genauen Umfangs der baulichen und technischen Eingriffe sind umfangreiche Planungsleistung notwendig. Grobschätzung Kosten und CO₂ durch Fachplanung.

** Annahmen aufgrund Vergleiches zu Variante 3.0, weitere Berechnungen notwendig

*** ökonomische Effekte, Grundlage: Berechnungen Nielsen Sports 2022 (hier: Stand 2026, inflationsbereinigt +22% zu Stand 2022)

4.1 Konzept Neue Arena 3.0

Flächenkonzept / Lageplan / geplanter Neubau – erste Ideenskizze

Flächenkonzept und Nutzung:

Centerstage: Kapazität 19.000 Zuschauer

Vergleich Mercedes-Benz Arena Berlin:

max. 17.000 Zuschauer

Kopfbühne: Kapazität für 16.000 Zuschauer

Kopfbühne: Kapazität bestuhlt für 14.000 Zuschauer

Nutzungsvariante Sport, z. B. Handball

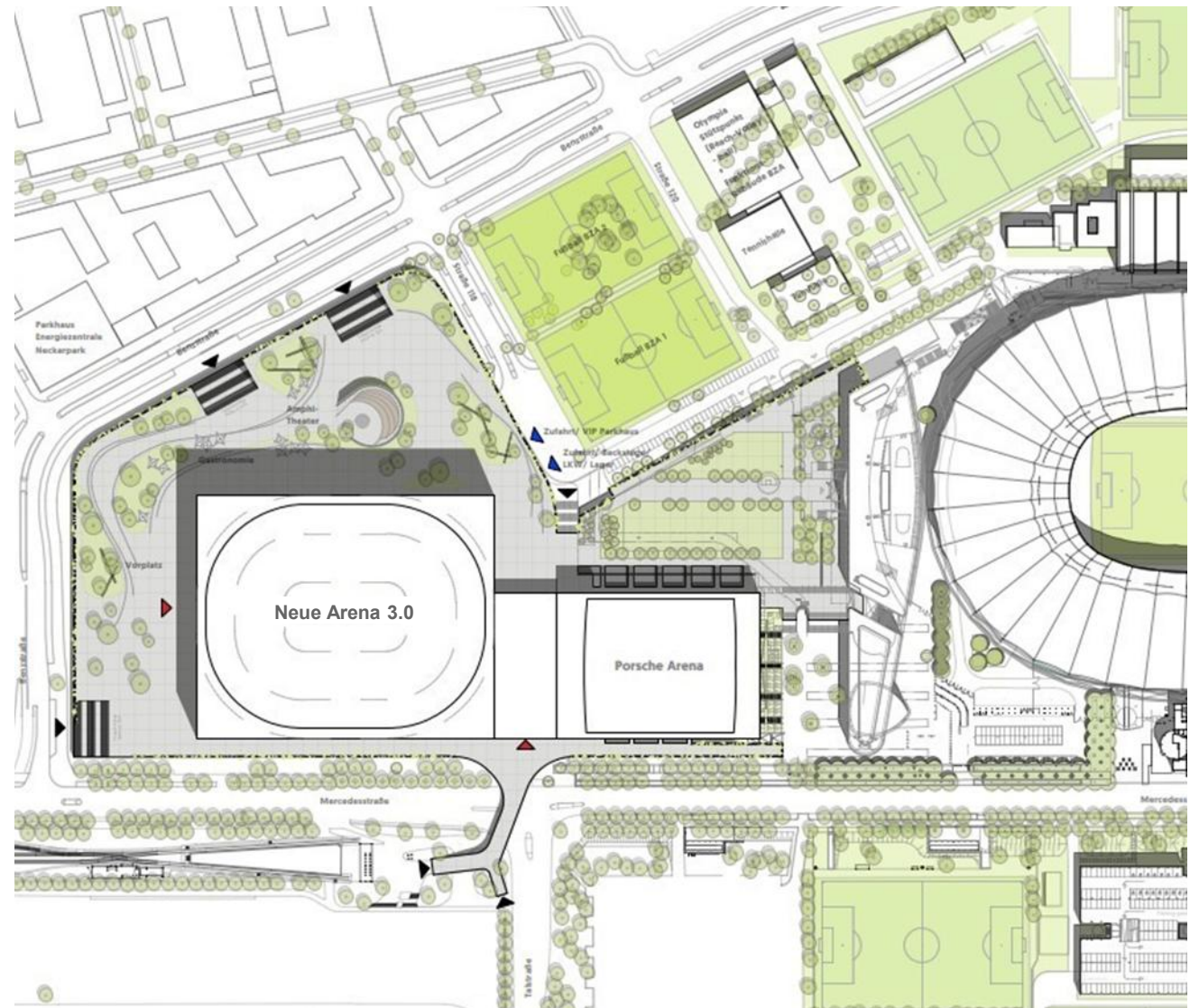
Spitzenspiel: Kapazität für 15.700 Zuschauer

Einbindung:

Grundstücksallokation: die Lagerflächen der in Stuttgart werden unter dem Dach der Neuen Arena 3.0 integriert

Synergieeffekt: Dadurch entsteht die Möglichkeit, ein attraktives Sportgelände mit vielen funktional, aneinander hängenden Flächen, gesamtheitlich weiter zu entwickeln.

Für die LHS ergibt sich damit ein großer, zusammenhängender Sportpark.



4.2 Konzept Neue Arena 3.1

Flächenkonzept / Lageplan / geplanter Neubau – erste Ideenskizze

Flächenkonzept und Nutzung:

Centerstage: Kapazität 16.000 Zuschauer

Vergleich Mercedes-Benz Arena Berlin:

max. 17.000 Zuschauer

Kopfbühne: Kapazität für 15.000 Zuschauer

Kopfbühne: Kapazität bestuhlt für 14.000 Zuschauer

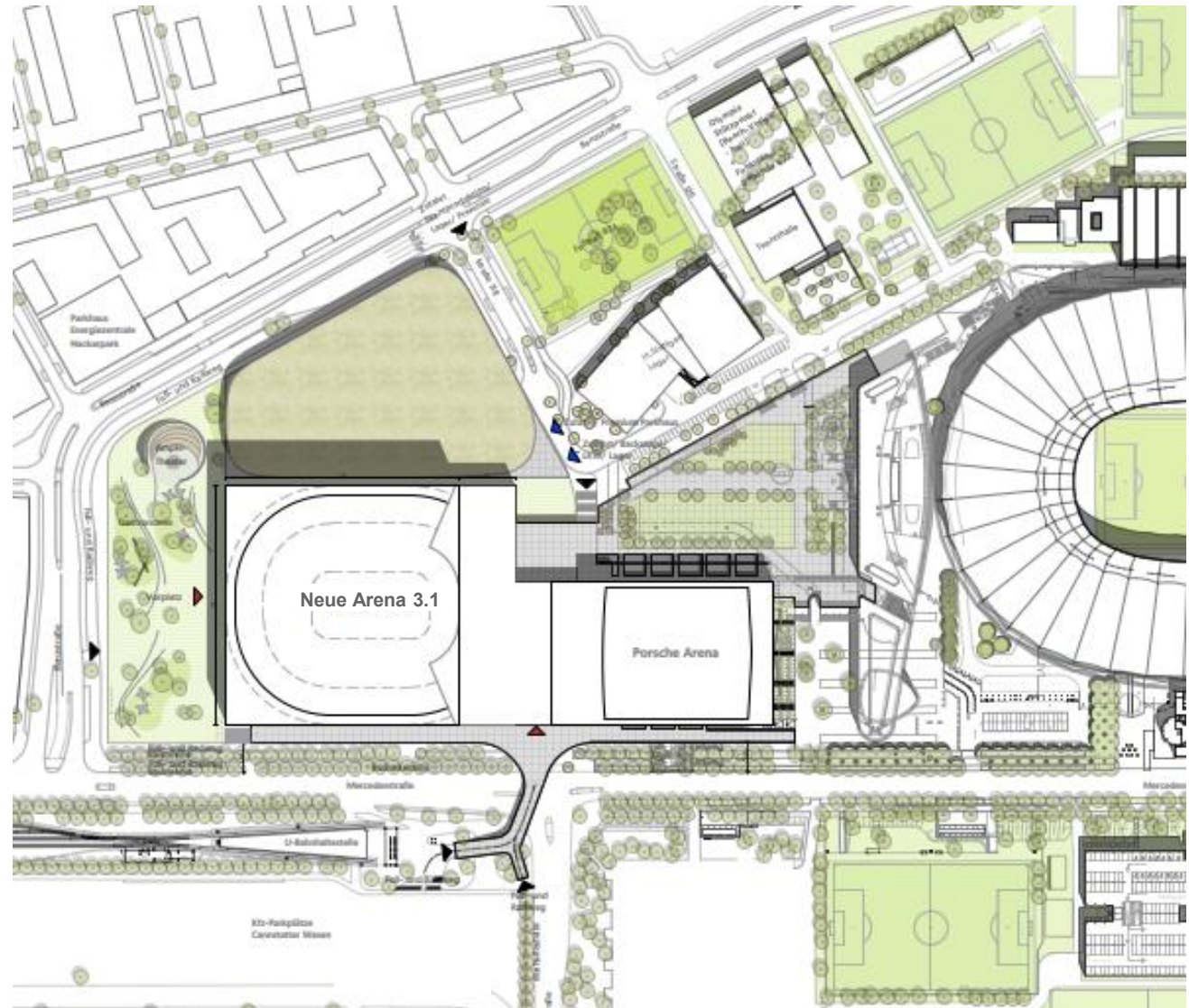
Nutzungsvariante Sport, z. B. Handball

Spitzenspiel: Kapazität für 12.600 Zuschauer

Einbindung:

Der neu gestaltete Vorplatz ist eine attraktive ebenerdige Fläche mit erdgebundenen Bäumen und ist auch außerhalb der Veranstaltungszeiten der Neuen Arena 3.1 nutzbar. Hierdurch wird eine Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verbindung zwischen Wasengelände und neu entstehende Wohnbebauung geschaffen. Die Überdachung der Anlieferungs- und Parkbereiche ist eine nichtbegehbare Grünfläche.

Die bestehenden alten Lagerhallen bleiben bestehen.



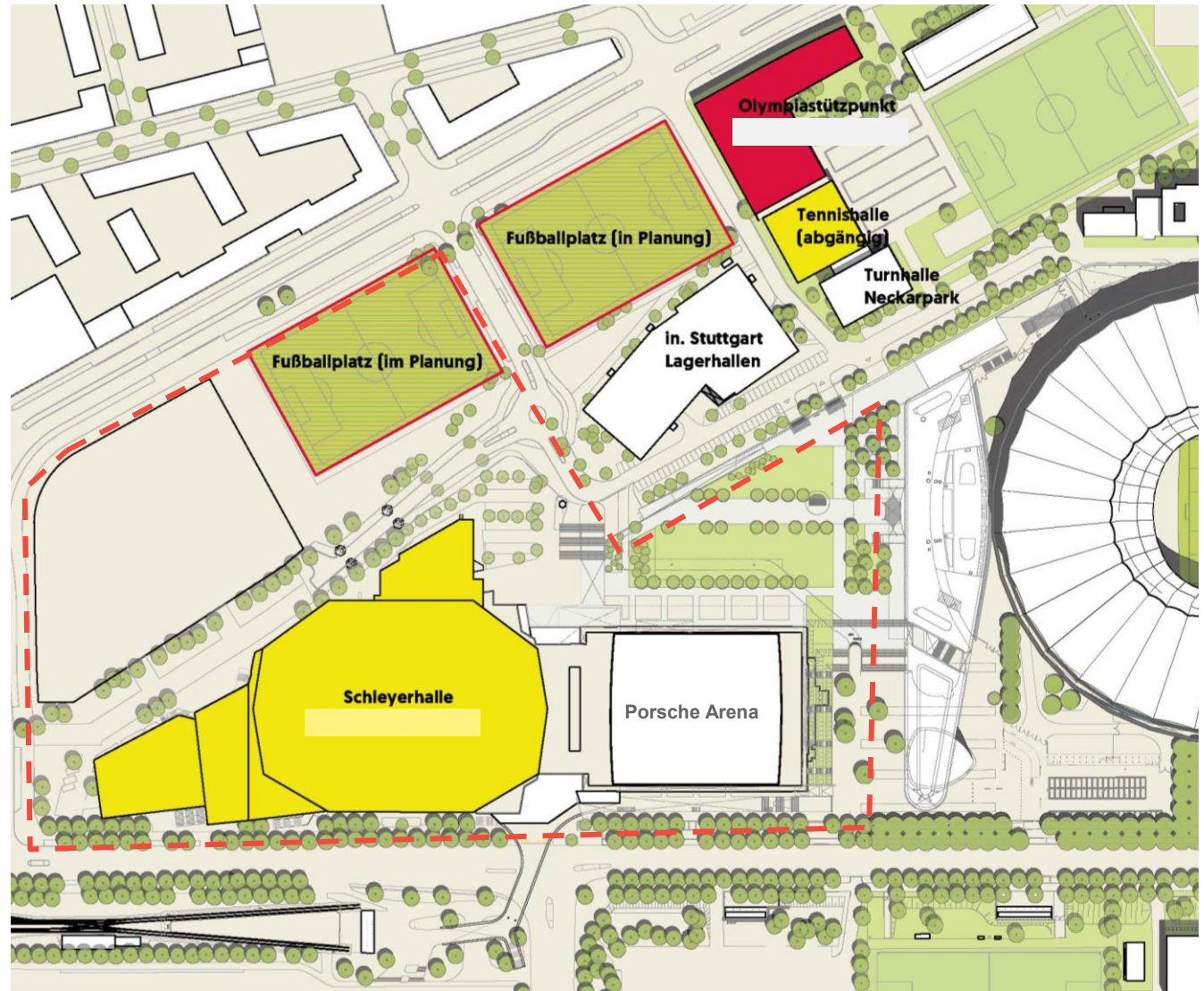
4.3 Aktueller Stand Flächenkonzept / Lageplan

Rahmenparameter:

Geplante Realisierung des Sportplatzes oberhalb der Lagerhallen in Stuttgart (unabhängig vom Projekt Neue Arena)

Funktionsgebäude unterhalb Fußballplatzes war geplant und wurde gestoppt

Anlieferung der HSMH und Porsche Arena derzeit und weiterhin geplant über die Zufahrt der Clara-Ritter-Straße.



5.1 Detailbetrachtung

Rahmenbedingungen angepasster Neubau 3.1

Kostenrahmen in Mio. € netto

- ▶ 500 Mio. € (Zielbudget)**

CO₂/a Emission Betrieb*

- ▶ Die Arena ist klimaneutral im Betrieb
- ▶ Um Klimaneutralität im Lebenszyklus zu erreichen, müssen erweiterte Maßnahmen auf dem Wassen etc. erfolgen (nicht budgetiert)

CO₂ Emission Maßnahme**

- ▶ Der Neubau verursacht eine CO₂ Emission von ca. 43,3T t

Potenzial Wertschöpfung der Stadt Stuttgart

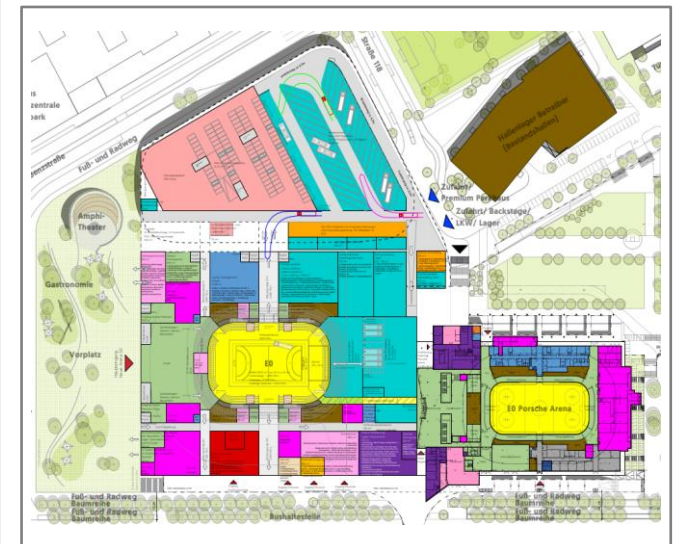
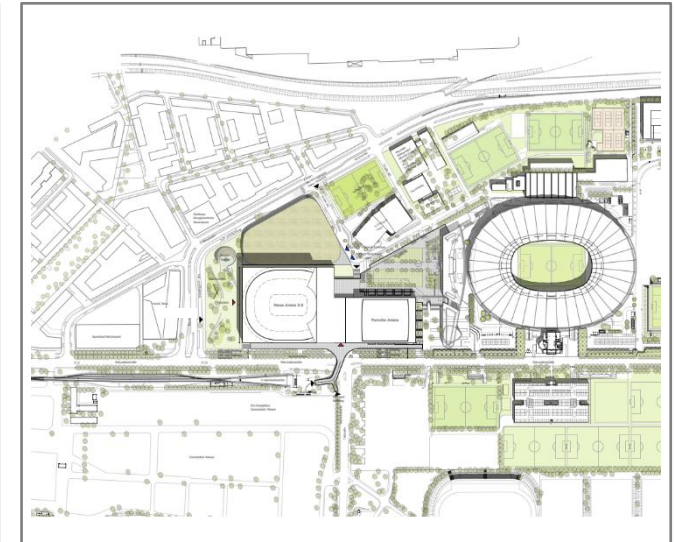
- ▶ Attraktivität und Veranstaltungszahlen werden nachhaltig gesteigert
- ▶ + 115 Mio.€** ökonomische Effekte für ein typisches Eventjahr***

Anmerkungen zu den Maßnahmen

- ▶ Entwicklung verschiedener Architekturkonzepte, Bewertung durch abgestimmtes Gremium
- ▶ Durch die Planung der Außenanlagen fügt sich die Struktur der Neuen Area in den NeckarPark ein
- ▶ Durch die Integration von 1.000 Fahrradstellplätzen wird ein neues Mobilitätsangebot im NeckarPark geschaffen
- ▶ Die für den Betrieb notwendige Energie wird aus regenerativen Lösungen, z. B. Photovoltaik gewonnen
- ▶ Die Multifunktionsarena erfüllt vollumfänglich die Anforderungen an die Nachhaltigkeit und in weiten Teilen an die Nutzung einer modernen Veranstaltungsarena
- ▶ Ausgewogener Veranstaltungsmix mit hohem Konzert- und Sportanteil

Risiken

- ▶ Kosten- und Terminrisiken werden zumindest teilweise durch den GÜ-Partner getragen
- ▶ Risikominimierung (z. B. CO₂ Emissionen) durch vorabgestimmte FLB und steuerbar durch vorgeschaltete Gremiensitzung
- ▶ Vergabeverfahren derzeit in Abstimmung

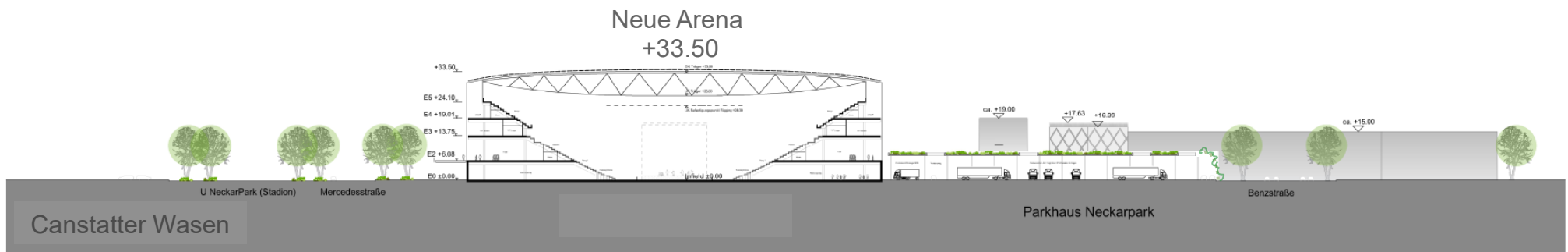


* Grobschätzung Kosten und CO₂ durch Fachplanung.

** Annahmen aufgrund Vergleiches zu Variante 3.0, weitere Berechnungen notwendig *** ökonomische Effekte, Grundlage: Berechnungen Nielsen Sports 2022 (hier: Stand 2026, inflationsbereinigt +22% zu Stand 2022)

5.2 Detailbetrachtung

Volumenmodell Längs- und Querschnitt



Querschnitt Ausschnitt Bereich Neue Arena 3.1



Längsschnitt NeckarPark

5.3 Detailbetrachtung

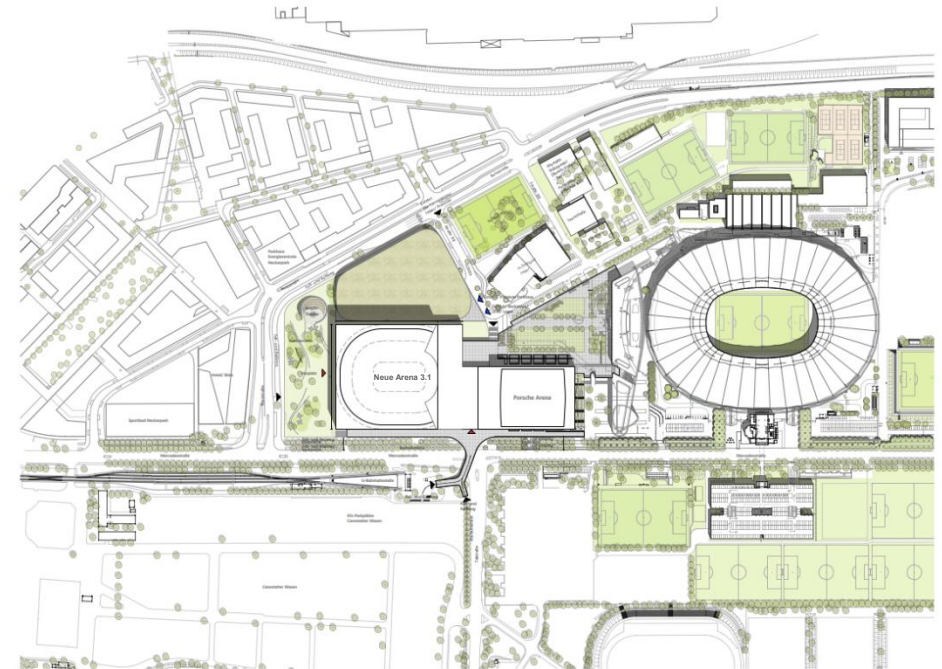
Gesamtkontext NeckarPark: Die Lage im NeckarPark verfügt über perfekte Infrastruktur und bietet große Synergien

Die Neue Arena 3.1 wird sowohl **Bewohner*innen aus Stuttgart und der Metropolregion**, als auch **zusätzliche Tourist*innen** anziehen (über 4 Mio. Übernachtungen in 2019, Einzugsgebiet Region Stuttgart mit über 2,8 Mio. Einwohnern).

Um **Synergien** mit weiteren Nutzungen zu erreichen, muss die Neue Arena 3.1 in einem entsprechenden **Quartier** allokiert sein. Wie in **Wien, Berlin und Manchester** sollte daher die **Neue Arena 3.1 einen positiven Beitrag für das jeweilige Quartier leisten**, aber auch von den dort **vorhandenen Nutzungen** und vor allem der **Infrastruktur** profitieren.

Die aktuelle **Lage im NeckarPark** erfüllt diese Voraussetzungen durch einen **erschlossenen Standort** mit allen Infrastrukturthemen und den **ergänzenden Einrichtungen** (Hotel, Stadion, MB-Museum, Wasen, etc.).

Das gestärkte Hallenduo mit der Neuen Arena 3.1 würde somit den NeckarPark als Veranstaltungsort deutlich stärken und von diesem profitieren.



Ein möglicher Standort an der Messe Stuttgart wäre **infrastrukturell grundsätzlich denkbar**, würde jedoch **keine Synergien mit der Stadt Stuttgart** generieren und vor allem das **bewährte Hallenduo aufgeben**. Zudem wäre die Frage nach der **Nachnutzung und der Notwendigkeit der vorangehenden Sanierung der HMSH** zu stellen.

6. Zuschaueranzahl der Neuen Arena 3.1

Die Neue Arena 3.1 positioniert sich als größte Multifunktionsarena in der Region und steht im Wettbewerb mit anderen Arenen



Frankfurt
Arena (geplant)



Köln
LanxessArena



München
MUNICH



Stuttgart
Neue Arena 3.1
(geplant)



Berlin Mercedes
Benz Arena

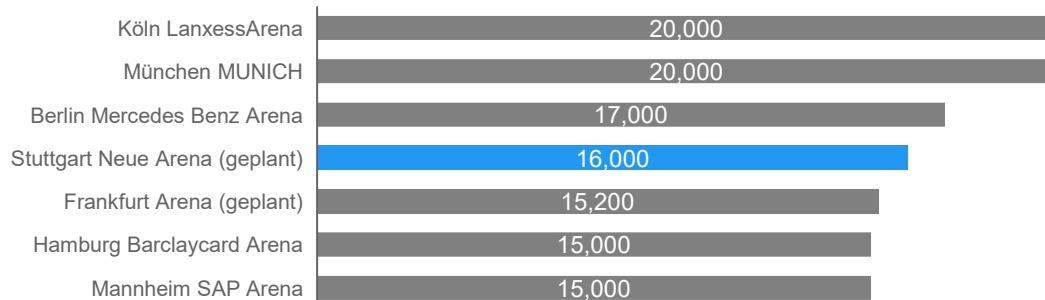


Hamburg
Barclaycard Arena



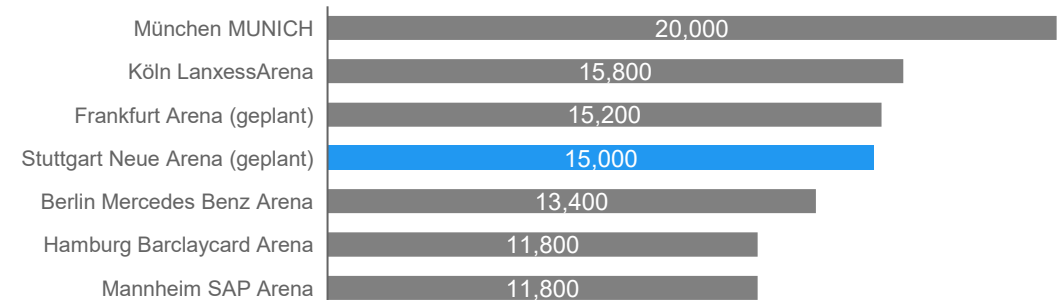
Mannheim SAP
Arena

Maximale Gesamt-Arenakapazität
(Konzertfall mit Centerstage)



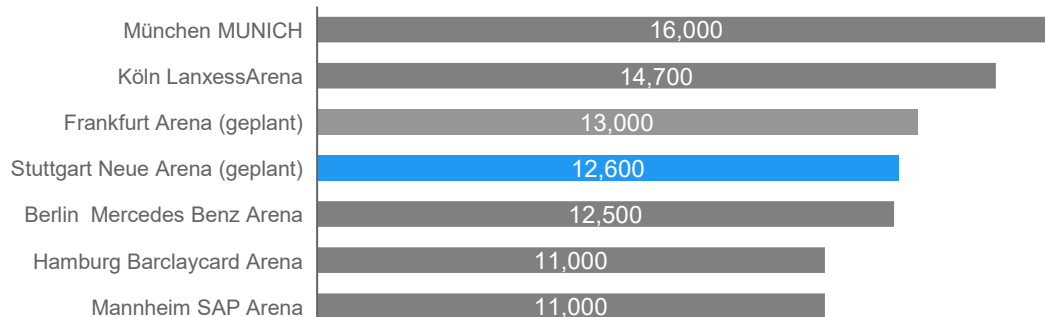
Quelle: in.Stuttgart

Arenakapazität im Konzertfall
(Stehplatzkonzert mit Endstage)



Quelle: in.Stuttgart

Arenakapazität mit max. Sitzplätzen
(Handball mit ausgezogener Mobiltribüne)



Quelle: in.Stuttgart

- Die Neue Arena 3.1 wird die **größte Multifunktionsarena in der Region** (Südwestdeutschland)
- Mit der Kapazität können wieder **internationale Topacts in Stuttgart** auftreten.
- Dies verspricht eine höhere Wertsteigerung für die LH Stuttgart und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der Finanzierung

7. Geplanter Veranstaltungsmix mit hohem Konzert- und Sportanteil

Geplanter Veranstaltungsmix

Multifunktionale Halle für internationale Topereignisse im Entertainment Bereich

- ▶ ca. 50 % Konzertveranstaltungen und ca. 50 % sonstige Veranstaltungen
 - ▶ Konzertveranstaltungen zu 95 % mit Kopfbühne
 - ▶ Betriebsversammlungen/Businessveranstaltungen, z. B. Porsche Hauptversammlung
 - ▶ Boxen, Tennis, Turnen als Großevent, z. B. WM
 - ▶ Final 4 (inter/-national) im Handball, Basketball oder Volleyball, z.B. Handball international, WM, Halbfinale
 - ▶ Porsche Tennis Grand Prix (Center Court in Porsche Arena ausreichend, Neue Arena 3.1 ergänzend)
 - ▶ **Operativer Betrieb geplant ab 2033/34**
-
- Leichtathletik in Spezialdisziplinen möglich (vergleichbar ISTAF indoor Berlin), keine Leichtathletikbahn vorgesehen (kein ausreichender Platz vorhanden)
 - Großevents Sport möglich, temporäre Eisfläche möglich, Regelspielbetrieb für Handball, Basketball oder Volleyball in Porsche Arena möglich

8. Wertschöpfung für Stuttgart

Ganzheitliche Wertschöpfungsprognose für eine potenzielle neue Multifunktionsarena in Stuttgart

Gegenstand der Untersuchung

- ▶ Mediale und ökonomische Mehrwerte durch Veranstaltungen in der Neuen Arena 3.1 für die Stadt Stuttgart wurden durch unabhängige Fachexperten* ermittelt
- ▶ Grundlagen dabei bildeten die Besucher*innen-Ströme und das Konsumverhalten der Besucher*innen rund um die Eventbesuche, z. B. Hotel, Gastronomie, Einzelhandel, Transport vor und nach den Besuchen

Zusammenfassung der Ergebnisse:

1. Die Neue Arena 3.1 ist durch die Kapazität von **16.000 Gästen** und die **Hallenhöhe von 33 m** attraktiv für internationale TOP-Acts und World-Class-Acts
2. Die Anzahl an Veranstaltungen nimmt zu, bisher: 71 Veranstaltungen, prognostiziert: 105 Veranstaltungen
3. Eine neue Multifunktionsarena bietet das Potenzial, die **ökonomische Effekte für die Stadt Stuttgart zu verdoppeln***
4. **Ökonomische Effekte***: **ca. 217 Mio. €** (+ 115 Mio. € zum jetzigen Stand) annahmebasierte Hochrechnung für ein typisches Eventjahr in der Neuen Arena 3.1 für die Stadt Stuttgart
5. Durch die gestiegene Anzahl an Events wird eine größere mediale Berichterstattung zu den hochklassigen Veranstaltungen erzeugt, es ist von einer Steigerung der positiven Wahrnehmung der LH Stuttgart auszugehen



* Berechnungen Nielsen Sports 2022 (mit geschätzten Annahmen für Arena 3.1, weitere Berechnungen notwendig), (hier: Stand 2026, inflationsbereinigt +22% zu Stand 2022)