

Stadthalle Herzogenaurach



Standort- und Wettbewerbsuntersuchung

Auftraggeber:
Stadt Herzogenaurach

CONTECH
Real Estate Management

Standort- und Wettbewerbsuntersuchung Stadthalle Herzogenaurach

Erstellt durch die

ConTech GmbH Real Estate Management
Ostendstraße 196
90482 Nürnberg

Mai 2015

Verfasser

Jürgen Ziegler (verantwortlich)
Peter Möllenbeck
Louiza Douzi

Kein Teil dieser Studie darf ohne schriftliche Einwilligung der Stadt Herzogenaurach in irgendeiner Form (Fotokopie, digital oder durch ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Wir danken den beteiligten Mitarbeitern der Verwaltung der Stadt Herzogenaurach sowie sämtlichen externen Gesprächspartnern für die stets engagierte, sehr hilfreiche Unterstützung.

Wörtliche Zitate sind in *kursiver Schrift* kenntlich gemacht und - wo im Textfluss möglich - eingerückt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	6
1.1. Aufgabenstellung, Zielsetzung, Umfang, Methodik	6
1.1.1. Auftrag und Aufgabenstellung	6
1.1.2. Ziel und Umfang der Studie	6
1.1.3. Stufenweise Projektentwicklung	7
1.1.4. Methodik	9
2. Trendanalyse	11
2.1. Begriffsbestimmung und Eingrenzung	11
2.1.1. Der Trendbegriff und Kategorien von Trends	11
2.1.2. Eingrenzung	13
2.2. Allgemein-gesellschaftliche Trends - Megatrends	14
2.2.1. Allgemein-gesellschaftliche Trends	14
2.3. Veranstaltungstrends - Soziokulturelle Trends	17
2.3.1. Veranstaltungstrends	17
2.3.2. Einschlägige Veranstaltungsformate	17
2.3.3. Trends im Vereinswesen	18
2.3.4. Allgemeine Veranstaltungstrends	21
2.3.5. Trends bei Veranstaltungsimmobilien	25
2.4. Auswertung und Rückschlüsse	27
2.4.1. Auswertung und Rückschlüsse	27
3. Praxisbeispiele	28
3.1. Veranstaltungsinfrastruktur und -organisation in Städten vergleichbarer Größenordnung	28
3.1.1. Vorbemerkungen	28
3.1.2. Zirndorf	28
3.1.3. Gunzenhausen	31
3.1.4. Röthenbach an der Pegnitz	35
3.1.5. Langen (Hessen)	39
3.1.6. Alsfeld (Hessen)	43
3.2. Zusammenfassung und Rückschlüsse	47
3.2.1. Zusammenfassung und Rückschlüsse	47
4. Standortanalyse Stadt, Landkreis und Metropolregion	49
4.1. Standortanalyse Stadt, Landkreis und Metropolregion	49
4.1.1. Einführung	49
4.1.2. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	51
4.1.3. Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur	56
4.1.4. Hotelmarkt und Tourismus	58
4.1.5. Strukturanalyse Metropolregion Nürnberg	58
4.2. Zusammenfassung	60
4.2.1. Zusammenfassung	60
5. Analyse des Ist-Zustandes des Vereinshauses Herzogenaurach	61
5.1. Überblick	61
5.1.1. Die städtischen Veranstaltungsstätten	61
5.2. Das Vereinshaus	62
5.2.1. Grundsätzliches und Historie	62
5.2.2. Raumprogramm, Zustand und Ausstattung des Vereinshauses	63
5.2.3. Impressionen	68
5.2.4. Organisation	71
5.3. Zusammenfassung	72
5.3.1. Zusammenfassung	72
6. Einzugsbereich und Wettbewerb	73
6.1. Einzugsbereich	73
6.1.1. Einzugsbereich - Methodik	73
6.1.2. Einzugsbereich - Ermittlung	74

6.2. Wettbewerb	75
6.2.1. Einleitung	75
6.2.2. Kernzone	76
6.2.3. Engere und erweiterte Zone	80
6.3. Zusammenfassung	81
6.3.1. Zusammenfassung	81
7. Annäherung an das potentielle Nutzungsspektrum für eine neue Stadthalle	82
7.1. Bestandsaufnahme - Nutzungsspektrum im Vereinshaus	82
7.1.1. Bestandsaufnahme - Nutzungsspektrum im Vereinshaus	82
7.2. Annäherung an das Nutzungsspektrum	82
7.2.1. Vorbemerkung	82
7.2.2. Notwendigkeit einer Stadthalle	83
7.2.3. Leitsätze für eine neue Stadthalle in Herzogenaurach	84
7.3. Zusammenfassung	86
7.3.1. Zusammenfassung	86
8. Mögliche Ausrichtung und Dimensionierung einer neuen Stadthalle in Herzogenaurach	87
8.1. Grundsätzliches und Ausrichtung	87
8.1.1. Übergeordnete bauliche Vorgaben	87
8.1.2. Flexibilisierung der Veranstaltungsflächen	88
8.2. Dimensionierung und Kapazitätsprognose	89
8.2.1. Dimensionierung und Kapazitätsprognose	89
8.3. Flächen, Brutto-Rauminhalt und Stellplatzbedarf	92
8.3.1. Flächen- und Kubatur-Prognosen	92
8.3.2. Stellplatzbedarf	100
8.4. Zusammenfassung	102
8.4.1. Zusammenfassung	102
9. Standortuntersuchung	103
9.1. Überblick über die möglichen Standorte	103
9.1.1. Überblick über die möglichen Standorte	103
9.2. Tabellarische Standortbewertung	105
9.2.1. Definition der Standortkriterien	105
9.2.2. Bewertungstabelle	107
9.3. Standortbeschreibung und qualitative Bewertung	108
9.3.1. Standort 1 - Vereinshaus / Hintere Gasse 22	108
9.3.2. Standort 2 - Neues Gewerbegebiet / Westlich der Bamberger Straße	112
9.3.3. Standort 5 - Gegenüber PUMA: Zum Flughafen / Hans-Ort-Ring	114
9.4. Zusammenfassung und Standortempfehlung	115
9.4.1. Zusammenfassung und Standortempfehlung	115
10. Wirtschaftlichkeit und Organisation	117
10.1. Investitionskostenprognose	117
10.1.1. Vorbemerkungen	117
10.1.2. Investitionskostenprognose / Kostenrahmen	118
10.2. Organisation	120
10.2.1. Organisation und Service	120
10.2.2. Personalbedarf	121
10.3. Wirtschaftlichkeitsprognose	121
10.3.1. Einleitung	121
10.3.2. Grundlagen und Berechnungsansätze	122
10.3.3. Wirtschaftlichkeitsprognose	123
10.3.4. Risikoanalyse	126
10.4. Zusammenfassung und Auswertung	127
10.4.1. Zusammenfassung und Auswertung	127
11. Fazit	129
11.1. Fazit	129
11.1.1. Fazit	129
Quellen	133
Bildquellen	133

1. Vorbemerkungen

1.1. Aufgabenstellung, Zielsetzung, Umfang, Methodik

1.1.1. Auftrag und Aufgabenstellung

Als Sitz des weltweit tätigen Maschinenbaukonzerns Schaeffler AG sowie der international renommierten Sportartikelhersteller adidas AG und Puma SE gilt die Stadt Herzogenaurach als über die Region hinaus bekannter Wirtschaftsstandort und verfügt über ein vielfältiges Angebot an kleineren Veranstaltungsstätten mit unterschiedlicher Ausstattung, Ausrichtung und Kapazität. Als größte öffentliche Einrichtung erfüllt derzeit das innerstädtisch gelegene, im Eigentum der Stadt Herzogenaurach stehende und aktuell verpachtete „Vereinshaus“ die Funktion einer Stadthalle.

Es besteht in der Stadt Herzogenaurach ein breiter Konsens, dass das Vereinshaus energetischen, optischen und veranstaltungsrelevanten Ansprüchen nicht mehr gerecht wird. Ob und welche Möglichkeiten zur Ergänzung oder Anpassung des bestehenden Angebots an aktuelle Entwicklungen und den Bedarf der Stadt bestehen, wird seit einigen Jahren diskutiert. Im Jahr 2000 wurde ein Architektenwettbewerb für den Neubau einer Stadthalle am Standort des Vereinshauses durchgeführt, die bauliche Umsetzung aus verschiedenen Gründen jedoch nie realisiert.

Innerhalb der durch die Stadt Herzogenaurach initiierten Zukunftswerkstatt wurden im Oktober 2014 nun verschiedene Ansätze für den Neubau einer bedarfsgerechten Stadthalle diskutiert. Im Vorfeld der Zukunftswerkstatt wurden durch die Stadtverwaltung Untersuchungen zu möglichen Standorten und gezielte Bedarfsabfragen durchgeführt und dokumentiert. Eine Neuausrichtung soll zudem im Gesamtkontext aller Veranstaltungsstätten in Herzogenaurach stehen.

Als Grundlage für eine politische und öffentliche Entscheidungsfindung sowie eine zielgerichtete Weiterentwicklung des Kulturstandortes Herzogenaurach wurde die ConTech GmbH mit der Erstellung dieser Standort- und Wettbewerbsuntersuchung beauftragt.

1.1.2. Ziel und Umfang der Studie

Als erster Baustein dient diese Untersuchung als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für den Neubau einer Stadthalle in Herzogenaurach. Angestrebt wird die Entwicklung einer auf den tatsächlichen Bedarf sowie auf die herausgearbeiteten Anforderungen abgestimmten Infrastruktur. Ziel dieser Studie ist es, den derzeitigen Stand des Vereinshauses und anderer Veranstaltungsstätten in Herzogenaurach zu untersuchen, vorhandene Defizite und Bedarfe herauszuarbeiten, Vor- und Nachteile der zur Auswahl stehenden Standorte zu analysieren, aufgrund

dieser Ergebnisse eine Standortempfehlung abzuleiten und abschließend eine Handlungsempfehlung für eine neue Stadthalle in Herzogenaurach auszuarbeiten. Diese Empfehlung soll insbesondere einen bedarfsgerechten Dimensionierungsvorschlag sowie grundsätzliche bauliche Vorgaben enthalten.

Detaillierte Hinweise zur konkreten baulichen Umsetzung sind nicht Bestandteil der Untersuchung. Unsererseits wird empfohlen, diesen zweiten Schritt zu einer baulichen Detailausarbeitung erst anzugehen, wenn über die grundsätzlichen - im Rahmen dieser Studie ausgearbeiteten - Anforderungen und den endgültigen Standort eine Entscheidung getroffen wurde. Die Begutachtung wird unsererseits neben der Untersuchung einschlägiger Kriterien für die Standortwahl im ersten Schritt rein bedarfsorientiert durchgeführt. Eine bauplanerische Detailarbeit ist hierfür nicht erforderlich. Der Kostenrahmen wird von uns auf Basis belastbarer Erfahrungswerte ermittelt. Diese erlauben es, die Investitionskosten realistisch einzuschätzen.

Für das als Ergebnis dieser Untersuchung skizzierte Anforderungsprofil der Stadthalle Herzogenaurach wird in Form eines Businessplans eine erste Prognose der Wirtschaftlichkeit erstellt und beschrieben. Hinzukommend werden auch erste Ansätze zu Organisation und Gastronomie herausgearbeitet.

1.1.3. Stufenweise Projektentwicklung

Die vorliegende Arbeit dient als Grundstein für die stufenweise Projektentwicklung einer neuen Stadthalle in Herzogenaurach.

Im Rahmen dieser Standort- und Wettbewerbsuntersuchung sollen projektrelevante Rahmenbedingungen für zu treffenden Grundsatzentscheidungen erarbeitet werden. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung greifen wirtschaftliche und bauplanerische Faktoren laufend ineinander. Um eine ganzheitliche Betrachtung aller wesentlichen Aspekte zu erreichen und Schnittstellen zu erkennen, hat sich ein stufenweises Vorgehen bewährt.

In der folgenden Abbildung werden mögliche Projektstufen dargestellt. Ob diese tatsächlich in der dargestellten Form erforderlich sind, ist im jeweiligen Projektstand zu prüfen. Auch die Bündelung einzelner Teilleistungen zu Leistungspaketen kann sich als sinnvoll erweisen.

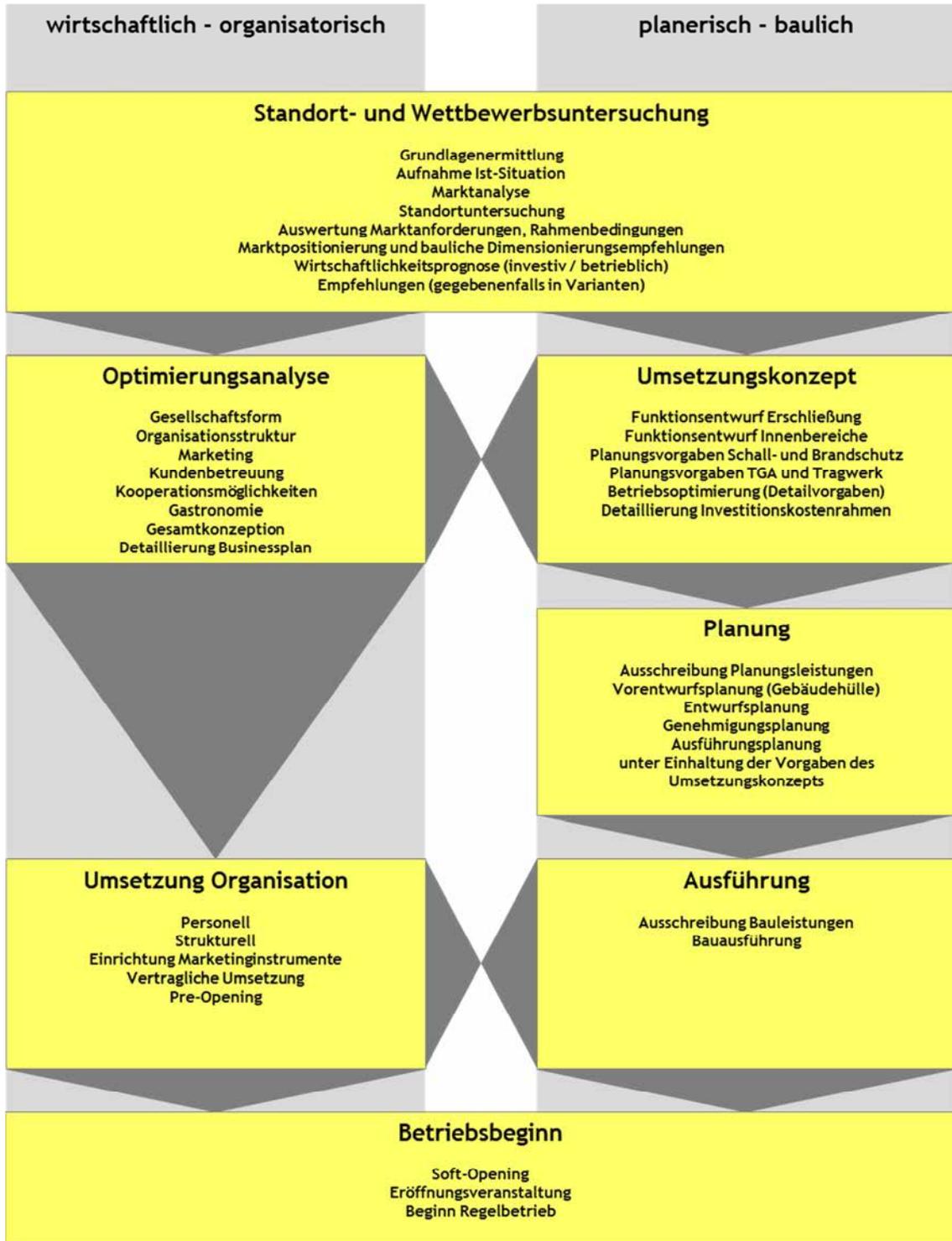


Abb. 1: Ablaufschema: Stufenweise Projektentwicklung

1.1.4. Methodik

Die Erstellung dieser Untersuchung erfolgte im Wesentlichen unter Zuhilfenahme folgender Grundlagen:

- Eigene, umfassende Erfahrungen und Kenntnisse in der Entwicklung von Veranstaltungsimmobilien
- Übergebene Unterlagen durch die Stadt Herzogenaurach, insbesondere die Dokumentation und die Ergebnisse der „Zukunftswerkstatt“
- Expertengespräche mit lokalen Veranstaltern und Unternehmen sowie mit der Stadtverwaltung Herzogenaurach
- Grundstücksbezogene Unterlagen wie Grundbuchauszüge, Bebauungspläne, Flurkarten, etc.
- Einschlägige Fachliteratur und Veröffentlichungen

Neben einer grundlegenden Einführung zu allgemeinen und veranstaltungsrelevanten Trends wird zunächst der Standort Herzogenaurach im Hinblick auf Bevölkerung, Wirtschaftsstruktur, Einzugsgebiet und Wettbewerb untersucht.

Diese Untersuchungen, die geführten Expertengespräche sowie eine bereits durch die Stadt Herzogenaurach durchgeführte Bedarfsabfrage mittels Umfragebögen bilden die Grundlage für die Annäherung an ein potentiell Nutzungs- und Nachfragespektrum für eine neue Stadthalle in Herzogenaurach. Aus diesen Ergebnissen soll im weiteren Schritt ein entsprechender Dimensionierungsvorschlag abgeleitet werden.

Die Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation erfolgt durch Sichtung und Auswertung der durch die Stadt übergebenen Unterlagen, Ortsbesichtigungen und Gespräche mit den derzeit Verantwortlichen. Neben städtischen Veranstaltungsräumen werden auch private Einrichtungen in Herzogenaurach je nach Relevanz einer Bewertung unterzogen. Ziel dieser Untersuchung ist es, Angebotsdefizite und erkennbare Bedarfe aufzuzeigen.

Im Rahmen einer Standortanalyse werden die drei in der engeren Auswahl stehenden Standorte anhand definierter Standortkriterien untersucht, nach ihrer Eignung bewertet und abschließend in eine Rangfolge gestellt. Eventuell standortbedingte Dimensionierungsabweichungen werden ebenfalls untersucht.

Auf Basis vorliegender Kennzahlen und Erfahrungswerte werden Investitionskosten sowie Kosten im laufenden Betrieb in Form eines Businessplans abgeschätzt und ausgewertet.

Im gesamten Erstellungsprozess wird auf eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber Wert gelegt. Zudem finden die Ergebnisse und Anregungen der Zukunftswerkstatt in der Bearbeitung Berücksichtigung.

2. Trendanalyse

2.1. Begriffsbestimmung und Eingrenzung

2.1.1. Der Trendbegriff und Kategorien von Trends

Neben der Analyse gegenwärtiger Rahmenbedingungen verlangen langfristige Investitionen auch einen Blick in die Zukunft. Besonders im Veranstaltungsbereich gilt es, aufgrund hoher Investitionssummen und defizitärer Betriebsphasen, die Risiken einer Fehldimensionierung und nicht bedarfsgerechten Ausstattung einer Veranstaltungsimmoblie verlässlich einzuschätzen und so gering wie möglich zu halten. Die Einordnung von Trends kann einen Beitrag zur Entwicklung bedarfsgerechter Veranstaltungsinfrastruktur leisten.

Der Begriff des „Trends“ wird in der Alltagssprache meist mit einer kurzfristigen Entwicklung oder Erscheinung gleichgesetzt. Da der Begriff jedoch deutlich vielschichtiger ist und in den verschiedensten Zusammenhängen gebraucht werden kann, gestaltet sich eine wissenschaftliche Definition bisweilen schwierig. Im Allgemeinen kann ein Trend als eine statistisch erfassbare Tendenz oder Grundrichtung hin zu einer bestimmten Entwicklung beschrieben werden.

In „Meyers Großes Taschenlexikon“ findet sich folgende Definition:

Ein Trend ist die Grundrichtung der statistisch erfassten Entwicklung einer Zeitreihe. Er umfasst längere und lange Zeiträume, stellt stets einen Ausschnitt dar und ist demzufolge auch in der Geltung begrenzt. Für die Vergangenheit besitzt der Trend nur einen Feststellungswert, in die Zukunft lässt er sich nicht verlängern wegen der Unvorhersehbarkeit von außen wirkender Einflüsse. ¹⁾

Eine nicht streng wissenschaftliche, aber pragmatische Trenddefinition liefert die Zukunftsinstitut GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main:

Ein Trend (v. engl. Trend; aus mittelhochdeutsch: trendeln, kreiseln) ist nichts anderes als eine Veränderungsbewegung oder ein Wandlungsprozess. Man findet Trends in den unterschiedlichsten Bereichen des Lebens - von der Ökonomie über die Politik bis zur Konsumwelt - in den unterschiedlichsten Durchdringungstiefen: Es kann sich um reine Oberflächenphänomene (z.B. Produktrends) oder um tiefe, nachhaltige Strömungen handeln (z.B. Megatrends).²⁾

Trends unterscheiden sich sowohl in ihrer Wirkungskdauer als auch in ihrem Geltungsbereich. Die nachfolgend zitierte Kategorisierung wurde ebenfalls von der Zukunftsinstitut GmbH vorgenommen. Einzelne Trendkategorien werden dort folgendermaßen definiert:

- **Metatrends:** In der Ebene der Natur finden in Jahrmillionen-Abständen Auf- und Abschwünge von Spezies und Ökologien statt. Die Metatrends sind die evolutionären Konstanten in der Natur
- **Megatrends:** Megatrends sind die „Blockbuster“ des Wandels. Es handelt sich um langfristige Entwicklungen, die für alle Bereiche von Gesellschaft und Wirtschaft prägend sind. (...) Drei Voraussetzungen müssen gegeben sein, damit wir von einem Megatrend sprechen:

Megatrends haben eine Halbwertszeit von mindestens 25 bis 30 Jahren

Sie müssen in allen möglichen Lebensbereichen auftauchen und dort Auswirkungen zeigen (nicht nur im Konsum, sondern auch in der Politik, Ökonomie, etc.)

Megatrends haben prinzipiell einen globalen Charakter, auch wenn sie nicht überall gleichzeitig stark ausgeprägt sind

- **Soziokulturelle Trends:** Dies sind mittelfristige Veränderungsprozesse, die von den Lebensgefühlen der Menschen im sozialen und technischen Wandel geprägt werden. Größere soziokulturelle Trends haben eine Halbwertszeit von rund 10 Jahren. Beispiel: Der Wellness-Trend (heute übergegangen in den Selfness-Trend)
- **Konsum- und Zeitgeisttrends:** Dies sind mittel- bis kurzfristige Veränderungen, die sich vor allem in den Konsum- und Produktwelten bemerkbar machen. Die größeren von ihnen haben eine Halbwertszeit von 5-8 Jahren, z.B. der „Geiz ist Geil“-Trend
- **Produkt- und Modetrends:** Dies sind flüchtige, oberflächliche und häufig marketinggesteuerte Phänomene, die eher im Bereich einer Saison bzw. eines halben Jahres zu finden sind ²⁾

Nachfolgend wird in einer Matrix die Einordnung unterschiedlicher Trendbegriffe nach Geltungsbereich und Wirkungsdauer grafisch veranschaulicht.

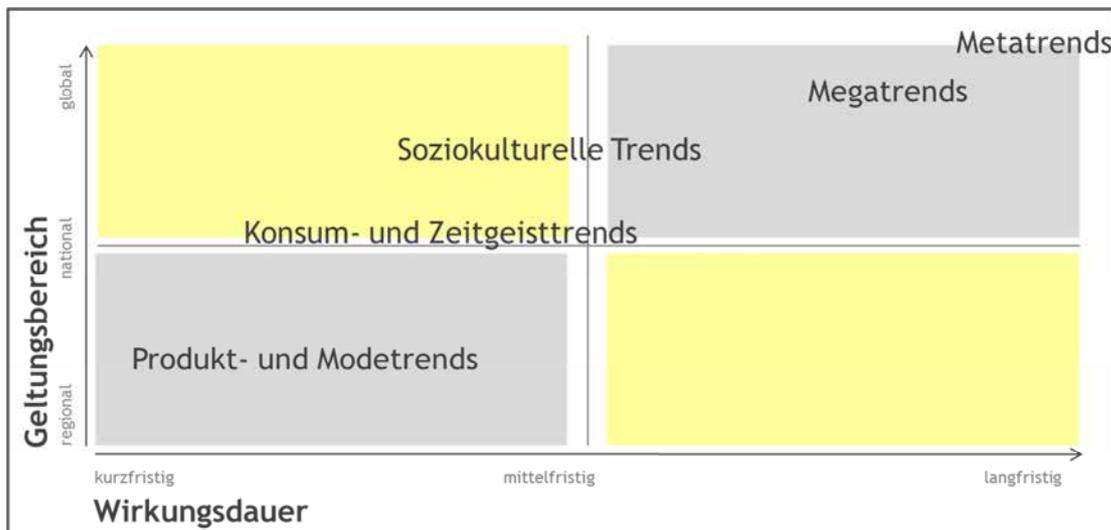


Abb. 2: Matrix - Trendarten

2.1.2. Eingrenzung

Nicht alle Trends sind für das Veranstaltungssegment von Bedeutung, weshalb der Schwerpunkt in dieser Untersuchung auf Trends mit Wirkungsdauern gelegt werden soll, die in etwa dem Nutzungszeitraum einer Veranstaltungsimmoblie entsprechen. Metatrends (als evolutionäre Konstante zu langfristig) sowie kurzfristige Mode- und Konsumtrends finden dementsprechend keine Beachtung. Sowohl allgemeingesellschaftliche Megatrends als auch Trends im Veranstaltungsbereich, die eher soziokulturellen Trends zugeordnet werden können, sollen nachfolgend genannt und definiert werden.

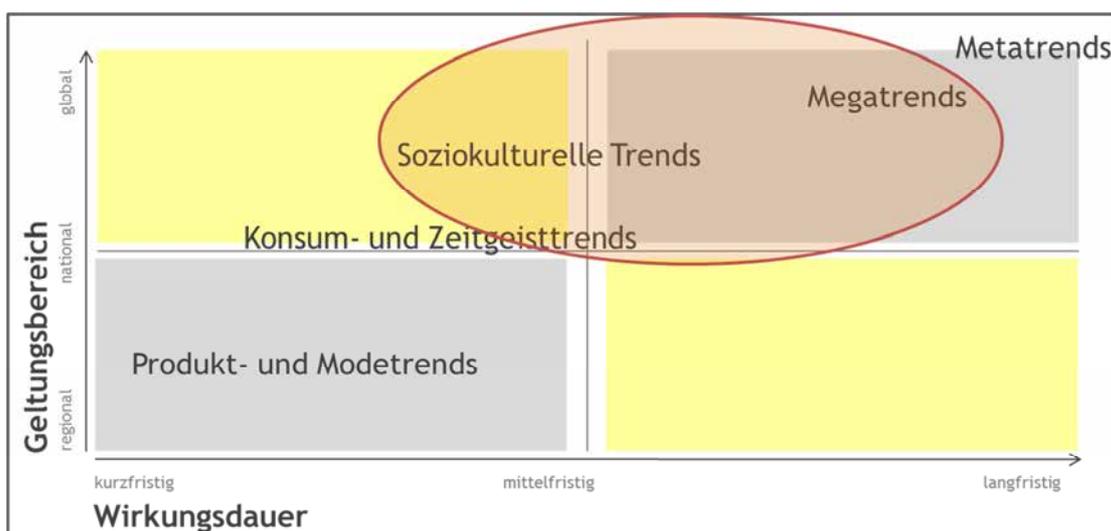


Abb. 3: Eingrenzung der zu untersuchenden Trends

2.2. Allgemein-gesellschaftliche Trends - Megatrends

2.2.1. Allgemein-gesellschaftliche Trends

Die Abgrenzung einzelner Trends untereinander sowie deren Zuordnung zu bestimmten Trendkategorien unterliegen fließenden Grenzen. Nachfolgend wird deshalb auf Definitionen der Zukunftsinstitut GmbH zurückgegriffen, welche folgende elf Megatrends erkannt und beschrieben hat.

Globalisierung

Die alte Erste-Zweite-Dritte-Weltordnung wird nicht zurückkommen. Ehemalige Schwellenländer sind zu Wirtschaftsgiganten geworden und fordern Sitz und Stimme in der neuen Weltgemeinschaft. In der jetzigen, chaotischen Phase der Globalisierung muss ein neues, komplexeres Regelsystem entstehen. Dabei verliert Nationalität immer mehr an Bedeutung, während die unmittelbare Region immer wichtiger wird: Die Globalisierung ist zur „Glokalisierung“ geworden

Female Shift

Der Megatrend Female Shift beschreibt einen grundsätzlichen Wandel unserer männerdominierten Welt. Mit der Auflösung der traditionellen Geschlechterrollen finden im Berufs- und Privatleben von Männern und Frauen massive Umbrüche statt, die große Chancen mit sich bringen. Frauen streben verstärkt nach Führungspositionen, während Männer ihr Recht auf Zeit mit der Familie einfordern. Neue Männer und Frauen finden ihre Lebensbalance in beruflicher Verwirklichung und in Beziehungs- und Familienmodellen abseits der alten Vater-Mutter-Kind-Konstellation

Konnektivität

Konnektivität bezeichnet die neue Organisation der Menschheit in Netzwerken. Über das „Internet der Dinge“ kommunizieren nicht mehr nur Menschen, sondern auch Maschinen miteinander. Doch dieser Wandel ist nur vordergründig ein technischer; der wahre Impact liegt im Sozialen. Der Trend zur Openness öffnet Unternehmen und administrative Strukturen nach außen. Er wird von der Forderung nach Transparenz vorangetrieben, die die ganze Gesellschaft umformt. Der Megatrend Konnektivität ist ein echter Blockbuster unter den 11 Megatrends, er hat größten Einfluss auf alle anderen Megatrends

Urbanisierung

Der Megatrend Urbanisierung steht für eine der größten und auch schwierigsten Herausforderungen unserer Zukunft. Zum ersten Mal in der Geschichte leben jetzt mehr Menschen in der Stadt als auf dem Land. Städte erleben eine Renaissance als Lebens- und Kulturform - und ihren endgültigen globalen Siegeszug. Der Aufstieg der Wissensgesellschaft führt zu einer weiteren Verdichtung von urbanen Gebieten und gibt ihnen eine neue Bedeutung als Knotenpunkte des Wissens. Städte werden mehr als jemals zuvor die kulturellen, ökonomischen und kreativen Zentren der Welt sein

Silver Society

Die Lebenserwartung steigt auf der ganzen Welt: Wir alle werden nicht nur älter, sondern altern auch anders - und vor allem werden wir später alt. Zum Älterwerden gesellt sich das „Downaging“, das Heraustreten aus traditionellen Altersrollen derer, die man einst als „Senioren“ bezeichnete. Statt sich in den Ruhestand zu begeben, nehmen ältere Menschen ganz selbstverständlich in Form von Ehrenamt, Erwerbsleben oder einem Universitätsstudium am Gesellschaftsleben teil. Der Megatrend der gesellschaftlichen Alterung ist weltweit sichtbar, extrem langfristig und wird alle Bereiche unseres Lebens auf der Erde verändern

Neo-Ökologie

Neo-Ökologie ist mehr als „Naturschutz“ und hat längst nichts mehr mit Birkenstock-Sandalen und kratzigen Wollpullis zu tun. Neo an der Ökologie ist, dass sie Nachhaltigkeit und Effizienz in allen Bereichen bedeutet: In der Finanzwirtschaft ebenso wie im Städtebau, in Mobilitätskonzepten oder im moralischen Konsum. Was in den vergangenen Jahrzehnten eher eine Beschäftigung für elitäre Minderheiten war, wird jetzt zum Mainstream: Bio wird der neue Standard

Gesundheit

Gesundheit bedeutet nicht mehr nur das Gegenteil von Krankheit, sondern ein Bewusstsein für die Balance der individuellen Lebensenergie. In der Konsequenz verwandelt sich die Medizin vom spezialisierten Reparaturbetrieb in einen gewaltigen Sektor im Dienste des Gesundheitsprosumenten. Gesundheit ist ein gutes Verkaufsargument und durchdringt längst alle Lebens- und Konsumbereiche; unter dem Stichwort „Corporate Health“ auch die Arbeitswelt. Der

Gesundheitsmarkt ist und bleibt auch in Zukunft ein wichtiger Eckpfeiler der Wirtschaft

Neues Lernen

Der Megatrend Neues Lernen beschreibt, wie sich Bildung im Zeitalter der Wissensexplosion verändert. Überall auf der Welt schaffen digitale Medien einen immer leichteren Zugang zu einer immer größer werdenden Wissensmenge. Im „War for Talents“ der anbrechenden globalen Kreativ-Ökonomie setzt sich diese Erkenntnis durch: Bildung ist ein Schlüssel zu einer hoffnungsvollen Zukunft. Wo jetzt individuelle Talente gefördert werden und leidenschaftliche Neugier entfacht wird, sind die Voraussetzungen für Innovationen und sozialen Aufstieg geschaffen

Mobilität

Mobilität ist eine Grundvoraussetzung unseres Lebens und Wirtschaftens geworden. In der globalen Wirtschaft hängt von ihr ab, ob wir in Zukunft konkurrenzfähig bleiben. Von unserer privaten Mobilität hängt ab, ob wir künftig die guten Jobs bekommen und unsere Lebensqualität steigern können. Mit der Diskussion um Ressourcenknappheit und der Forderung nach Nachhaltigkeit verändert sich jedoch auch unsere Auffassung von Mobilität - und unser Mobilitätsverhalten

New Work

Unsere Gesellschaft befindet sich im Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft. Dementsprechend verändern sich auch Unternehmensstrukturen und Arbeitsräume: Service-, Informations- und Kreativarbeiter rücken ins Zentrum des Wirtschaftens. Während die Work-Life-Balance beschworen wird, verschwimmen die Grenzen zwischen Berufs- und Privatleben. Als kreative Arbeiter werden wir zunehmend selbstständig - auch wenn wir fest angestellt sind. Der Megatrend New Work hebt den Arbeitsbegriff auf eine neue Ebene: Die „schöne neue Arbeitswelt“ verunsichert uns dabei gleichermaßen, wie sie uns fasziniert

Individualisierung

Ausbildung, Arbeit, Heirat, Kinder, Tod? Neue Biografien kennen nicht nur eine Richtung, sondern sie verlaufen entlang neuer Brüche, Umwege und Neuanfänge. Sie sind zu „Multigrafien“ geworden. Und in einer Gesellschaft, die uns immer mehr Freiheiten gibt, uns aber auch immer stärker unter Entscheidungsdruck setzt, verändern sich die Werte - und mit ihnen die Wirtschaft, in der sich DIY-Kultur und Nischenmärkte

etablieren. Der Megatrend Individualisierung gehört zu den größten treibenden Kräften, die Gesellschaft und Wirtschaft massiv verändern - und das weltweit²⁾

2.3. Veranstaltungstrends - Soziokulturelle Trends

2.3.1. Veranstaltungstrends

Im Zuge der Untersuchung von Veranstaltungstrends erweist sich eine Abgrenzung von Trends auf dem Veranstaltungsmarkt und Trends bei Veranstaltungsstätten als sinnvoll. Bei der Untersuchung von Trends auf dem Veranstaltungsmarkt sollen überwiegend Bedürfnisse und Anforderungen von Besuchern und Veranstaltern und die allgemeine Entwicklung der Veranstaltungsbranche sowie im Vereinswesen untersucht werden. Anschließend wird in einem separaten Kapitel auf Trends in der Ausgestaltung und Funktionalität von Veranstaltungsstätten eingegangen.

2.3.2. Einschlägige Veranstaltungsformate

Im Allgemeinen können folgende Veranstaltungsformen unterschieden werden:

- Öffentliche Unterhaltungs- und Publikumsveranstaltungen
- Geschäftlich und beruflich motivierte Veranstaltungen wie Tagungen, Seminare, Kongresse oder Messen
- Veranstaltungen von Parteien, Vereinen, Schulen oder private Feierlichkeiten wie Hochzeiten und Geburtstage, die in der Regel nicht öffentlich zugänglich sind

Die nachfolgend genannten, übergeordneten Veranstaltungsformate im Bereich der Unterhaltungs- und Publikumsveranstaltungen sind seit Jahrzehnten weitgehend unverändert. Folgende Veranstaltungstypen lassen sich unterscheiden:

- **Musik** (Konzerte, unter anderem Klassik, Jazz, Pop, Rock, Musical und Tanzveranstaltungen)
- **Show** (unter anderem Tanzrevue und Zaubershow)
- **Wort** (unter anderem Comedy, Kabarett, Vortag, Lesung)
- **Theater**
- **Sport** (auch sportliche Showveranstaltungen wie Eisshows)

Diese Formate unterliegen zwar immer wieder inhaltlichen Verschiebungen (beispielsweise der Musicalboom im Konzertbereich), ändern sich aber in ihrer Grundausrichtung seit Jahrzehnten kaum. Auch grundsätzlich neue Formate sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Es liegt in der Natur der Sache, dass alle oben genannten Veranstaltungstypen sowohl geringe, als auch besonders hohe Besucherzahlen aufweisen können. Sportveranstaltungen umfassen beispielsweise kleinere Turniere und internationale Wettbewerbe gleichermaßen. Auch Konzerte können sowohl im Kleinkunstbereich, als auch im Bereich der Großveranstaltungen angesiedelt werden.

Die Dimensionierung der Stadthalle Herzogenaurach wird hinsichtlich der Besucherkapazität in Reihenbestuhlung den dreistelligen Bereich nach ersten Erkenntnissen nicht übersteigen, weshalb der Fokus in dieser Betrachtung vor allem auf kleine bis mittlere Veranstaltungen gelegt wird. Nationale Entwicklungen auf dem Veranstaltungsmarkt sind bei einer zukunftsorientierten und allseitigen Betrachtung nicht zu vernachlässigen, aufgrund ihrer geringen Relevanz für Kleinveranstaltungen rücken diese jedoch in den Hintergrund.

2.3.3. Trends im Vereinswesen

Kleine Veranstaltungen werden häufig von Vereinen durchgeführt. Im nachfolgenden Abschnitt wird daher auf Trends im Vereinswesen sowie auf die Vereinsstruktur in Herzogenaurach eingegangen.

In Herzogenaurach gibt es momentan 135 eingetragene Vereine ⁹⁾. Die nachfolgende Grafik stellt die Verteilung auf einzelne Kategorien dar:

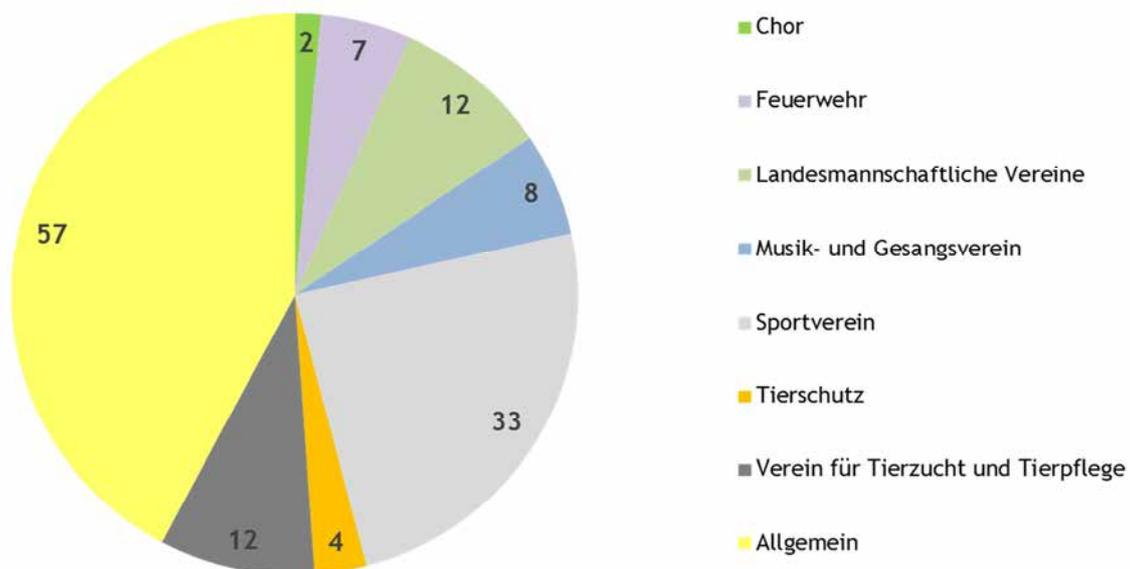


Abb. 4: Vereinsstruktur in Herzogenaurach, Stand 2015 ⁹⁾

In untenstehender Abbildung werden die Unterschiede in der Vereinsdichte zwischen den einzelnen Bundesländern veranschaulicht.

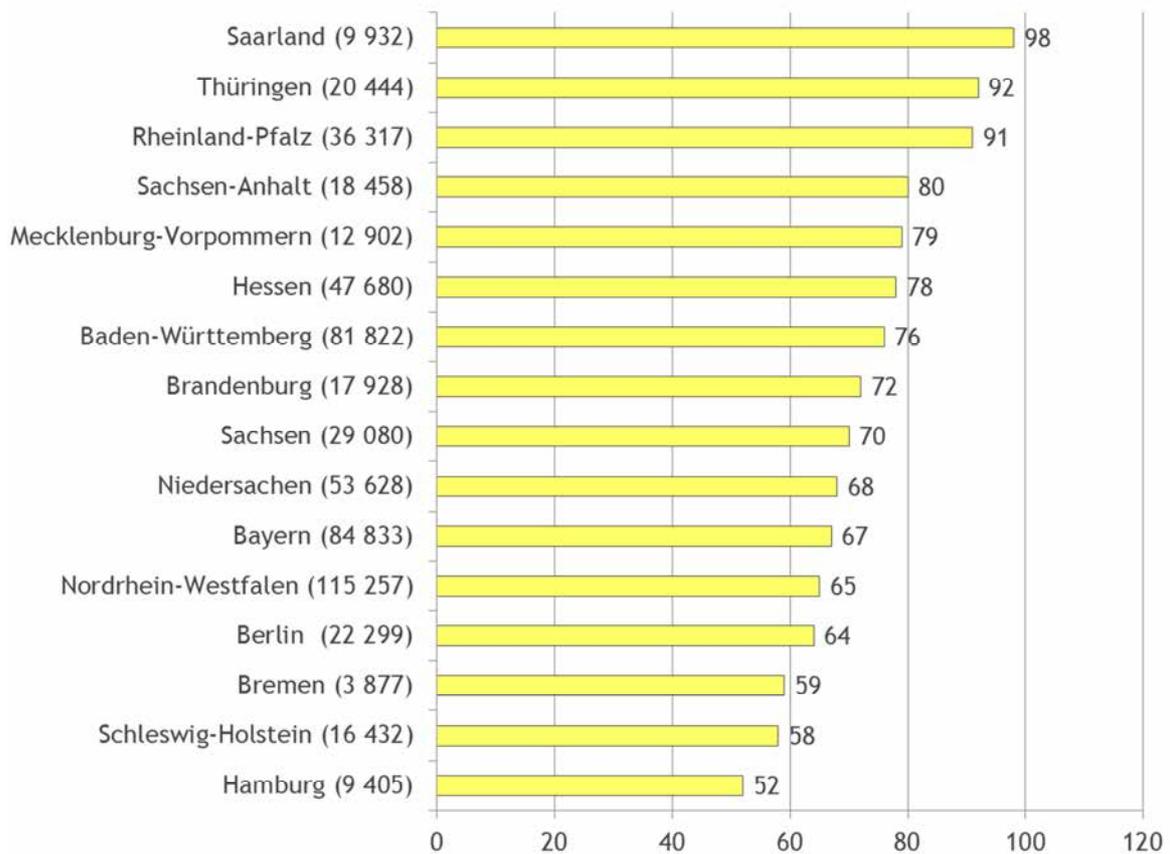


Abb. 5: Zahl der Vereine je 10.000 Einwohner (absolute Zahlen in Klammern), Bertelsmann-Stiftung/Stifterverband für Deutsche Wissenschaft / Fritz Thyssen Stiftung, Stand 2013 ³⁾

Mit über 90 Vereinen pro 10.000 Einwohner weisen die Bundesländer Saarland, Thüringen und Rheinland-Pfalz die höchste Vereinsdichte auf. Hamburg, Bremen und Schleswig-Holstein liegen mit einem Wert von unter 60 deutlich darunter. Bayern befindet sich mit 67 bundesweit im unteren Mittelfeld. ³⁾

Zwar liegt Herzogenaurach mit 57 Vereinen pro 10.000 Einwohner unter dem landesweiten Durchschnittswert, jedoch lassen sich entsprechende Zahlen schwer vergleichen. Sie geben lediglich Auskunft über die Anzahl der Vereine, jedoch nicht über die Mitgliederzahlen und somit nicht über das bürgerliche Engagement im Allgemeinen.

Interessant ist dabei auch die Zu- und Abnahme der Vereinszwecke, welche sich gut an der Zahl der Neugründungen ablesen lässt.

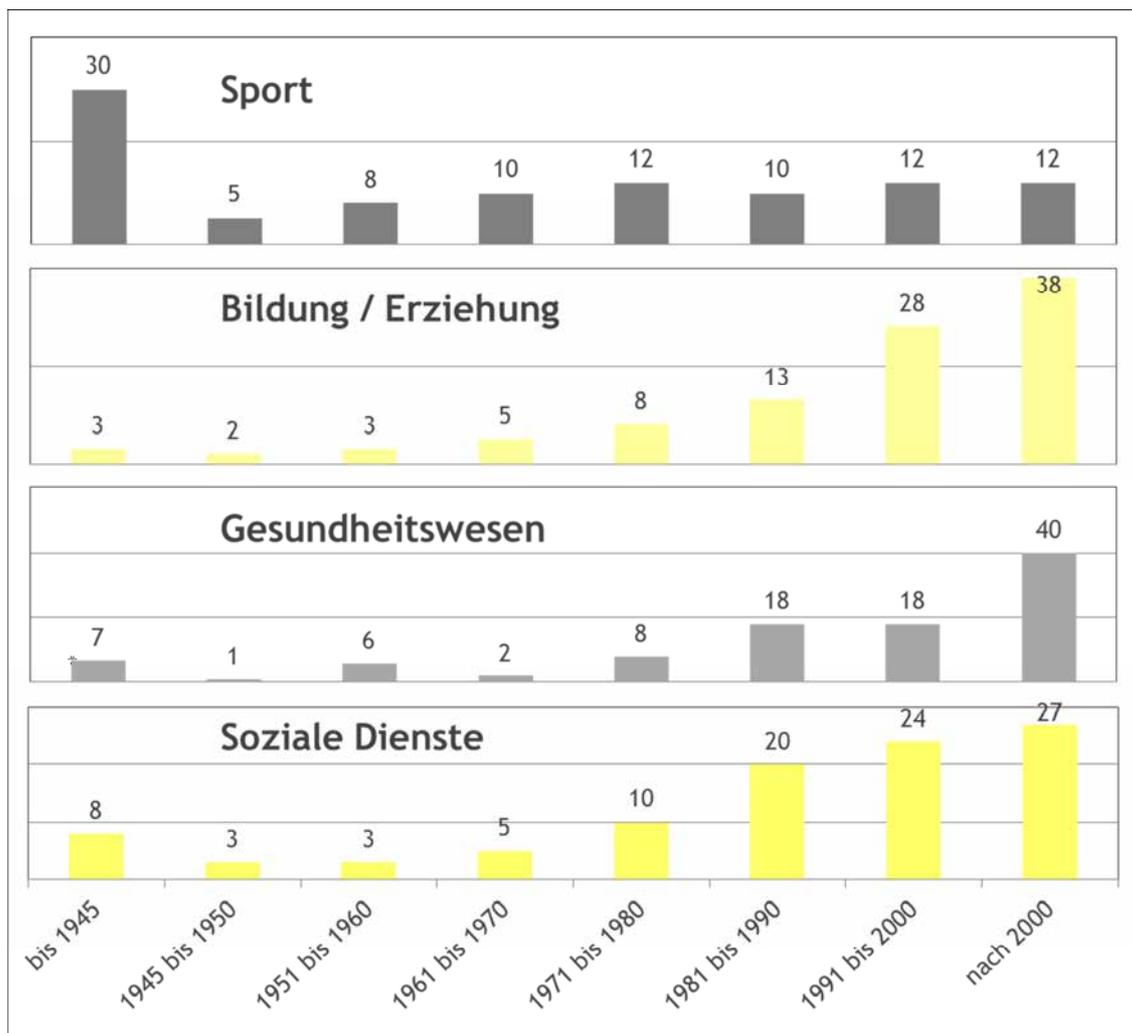


Abb. 6: Gründungsjahre der Vereine - Verteilung in Prozent, Bertelsmann-Stiftung/Stifterverband für Deutsche Wissenschaft / Fritz Thyssen Stiftung, Stand 2013 ³⁾

Die Zahl der Vereine stieg in den letzten Jahren stark an. Außer bei Sportvereinen lässt sich ein deutlicher Anstieg der Neugründungen verzeichnen. Besonders in den Bereichen Bildung, Erziehung und Gesundheitswesen ist ein Trend hin zu immer mehr Vereinsgründungen zu beobachten. Nach dem Jahr 2000 wurden in diesem Bereich etwa 40 % der heute existierenden Vereine gegründet. Dabei ist jedoch anzunehmen, dass zumindest teilweise derartige Vereine stark Einzelzweckorientiert sind (zum Beispiel Bürgerinitiativen) und daher auch nur für eine begrenzte Zeit bestehen. ³⁾

In einer im Jahr 2011 deutschlandweit durchgeführten, repräsentativen Umfrage sagten 35,93 % der Befragten aus, Mitglied eines Vereins oder einer sonstigen, vergleichbaren Organisation zu sein. ⁴⁾

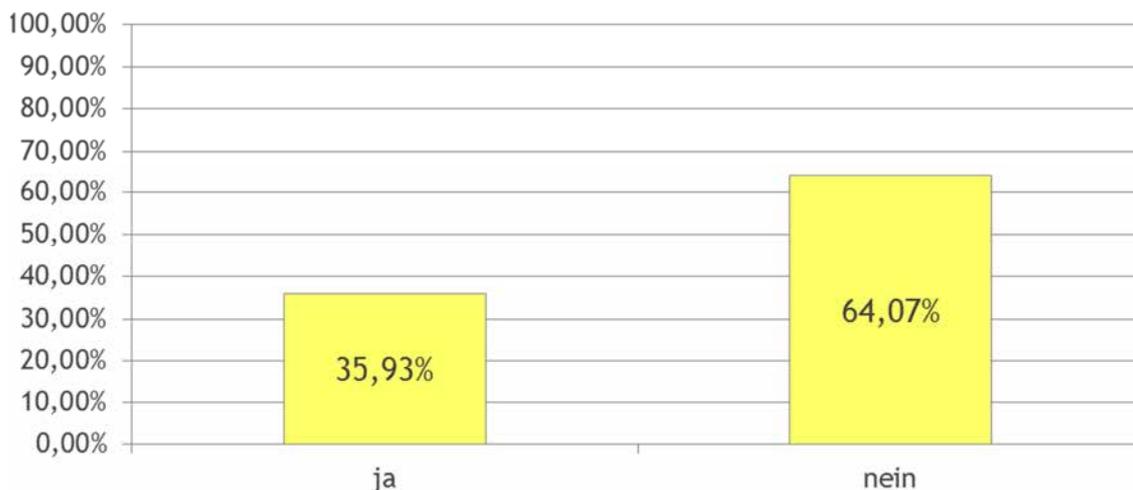


Abb. 7: Mitgliedschaft in Vereinen oder anderen Organisationen - deutschlandweit ⁴⁾

2.3.4. Allgemeine Veranstaltungstrends

Nachfolgend soll die Entwicklung der Veranstaltungsbranche in den letzten Jahren dargestellt werden.

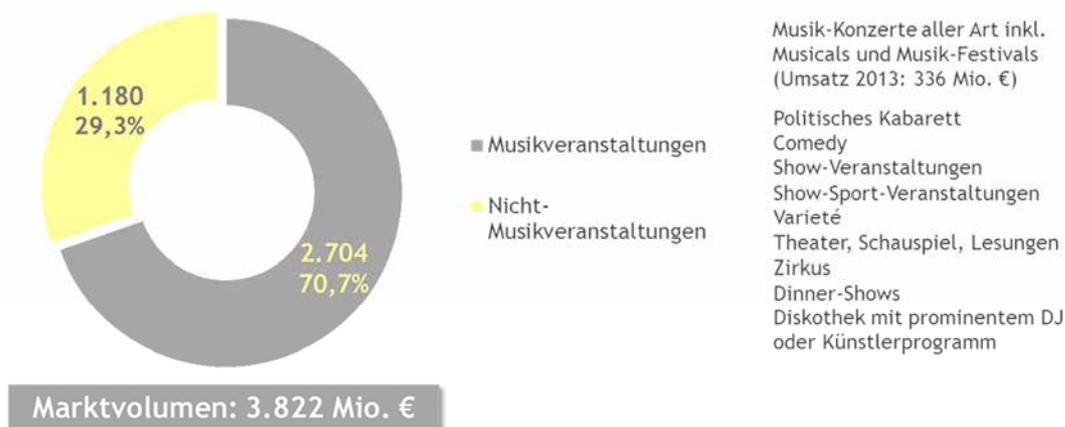


Abb. 8: Verteilung Musikveranstaltungen / Nicht-Musikveranstaltungen 2013 ⁶⁾

Aus dieser Abbildung wird ersichtlich, dass Musikveranstaltungen nach wie vor den größten Anteil der Umsätze auf dem Veranstaltungsmarkt (Unterhaltung) generieren. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Zahlen 2013 deutlich gestiegen (2012: 1.007 Mio. € Nicht-Musikveranstaltungen, 2.315 Mio. € Musikveranstaltungen). Der Gesamtumsatz ist demzufolge um 500 Millionen Euro auf etwa 3.820 Millionen Euro angewachsen. ⁶⁾

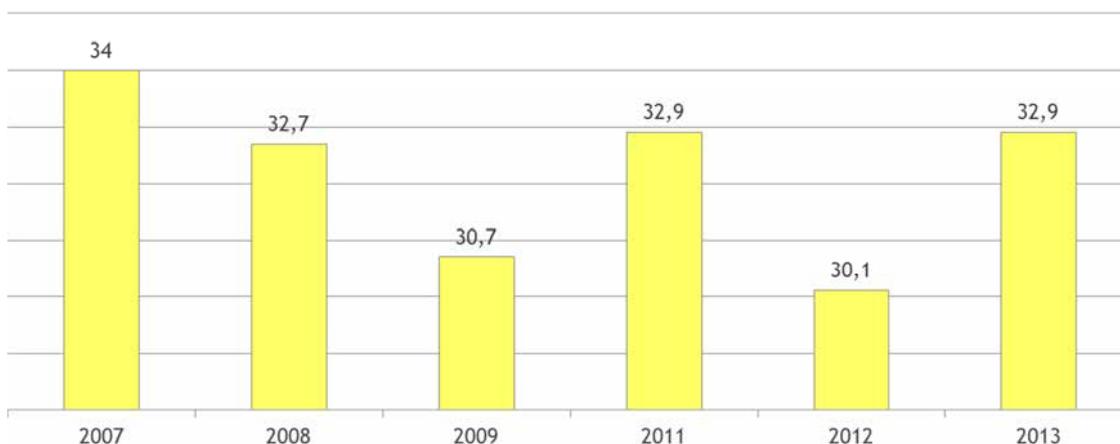


Abb. 9: Besucherzahlen deutscher Publikumsveranstaltungen von 2007 bis 2013 (in Millionen Personen, ohne geschäftliche Veranstaltungen) ⁴⁾

Die Abbildung zeigt die absoluten Besucherzahlen auf dem deutschen Veranstaltungsmarkt in Deutschland von 2007 bis 2013 (in Millionen Personen, ohne geschäftliche Veranstaltungen). Zwar kam es über die Jahre zu leichten Schwankungen, in der Gesamtbetrachtung können die Besucherzahlen jedoch als weitgehend konstant - mit minimal fallender Tendenz - gesehen werden. ⁴⁾

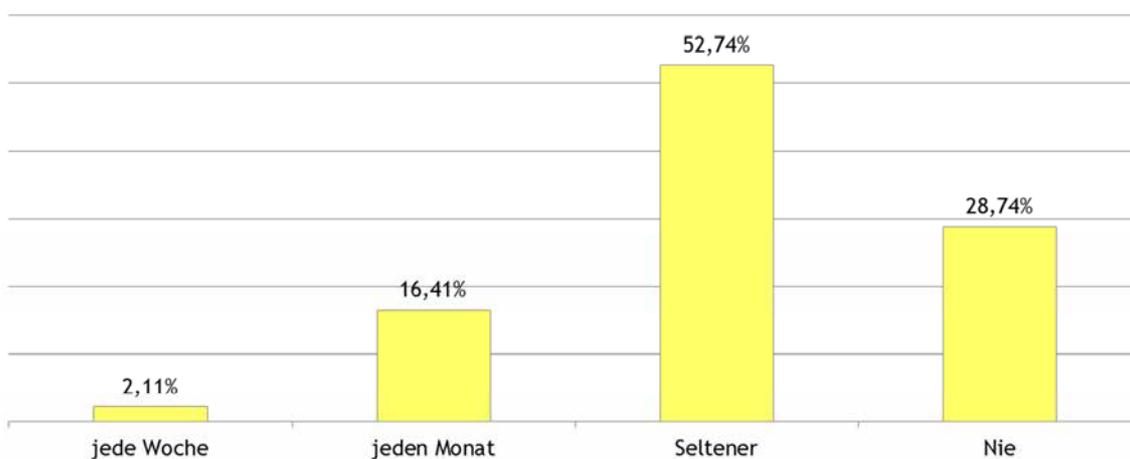


Abb. 10: Besuchshäufigkeit kultureller Veranstaltungen (Opern, klassische Konzerte, Theater oder Ausstellungen) in Deutschland 2011 ⁴⁾

Aus vorstehender Abbildung geht hervor, dass etwa 18,5 % der Befragten sehr regelmäßig (mindestens einmal im Monat) kulturelle Veranstaltungen besuchen, 28,74 % geben hingegen an, nie an kulturellen Veranstaltungen teilzunehmen. Der Großteil, etwa 53 %, nimmt an kulturellen Veranstaltungen eher seltener teil. ⁴⁾

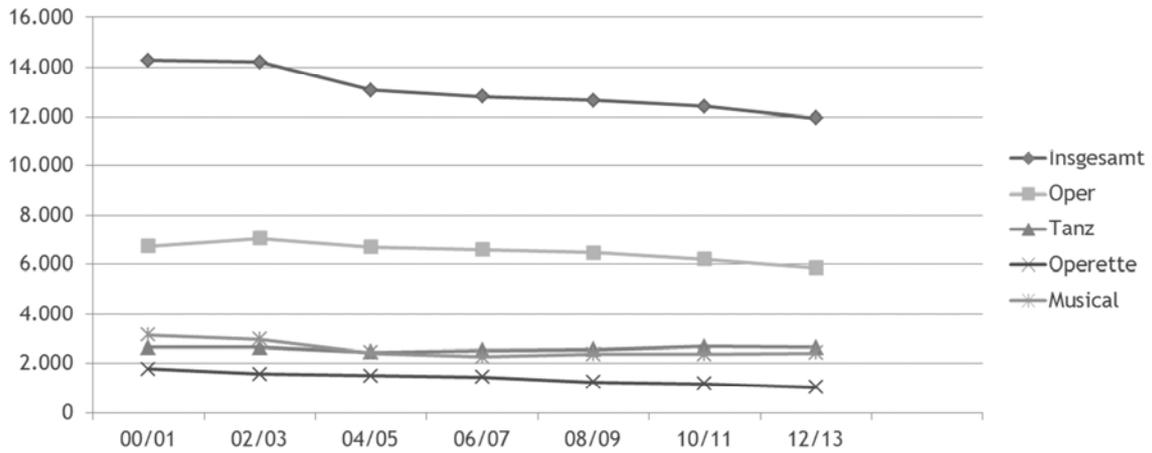


Abb. 11: Entwicklung der Anzahl der öffentlichen Musiktheaterveranstaltungen ⁷⁾

Die Häufigkeit von Musiktheaterveranstaltungen (Oper, Tanz, Operette, Musicals) nahm in den letzten Jahren nur leicht ab. ⁷⁾

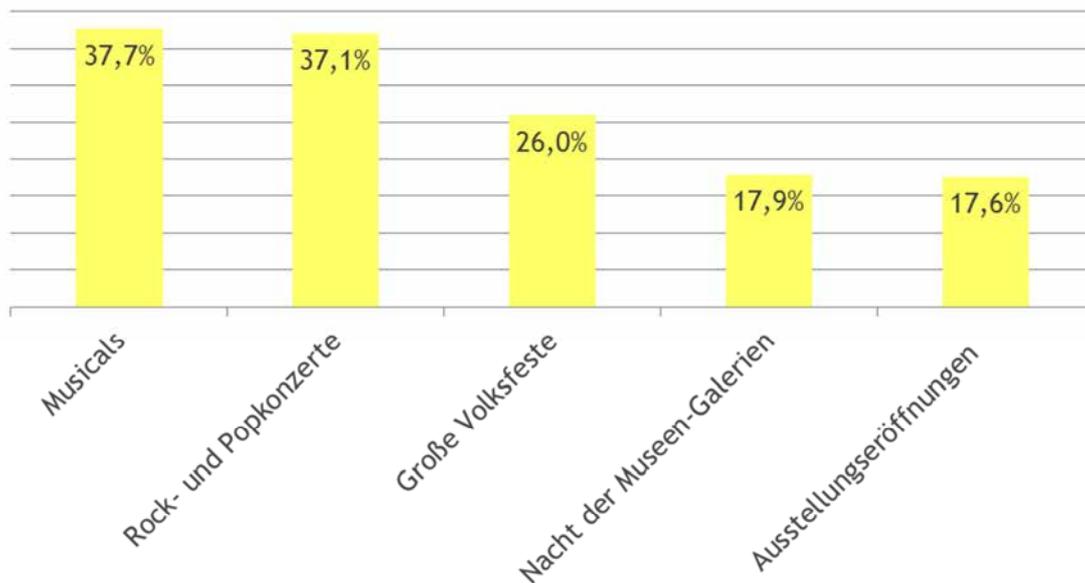


Abb. 12: Art der Kulturveranstaltung, die Deutsche am liebsten besuchen ⁴⁾

Der Großteil der Deutschen besucht am liebsten Konzerte und Volksfeste. Das ergab eine im Jahr 2013 durchgeführte Befragung. ⁴⁾

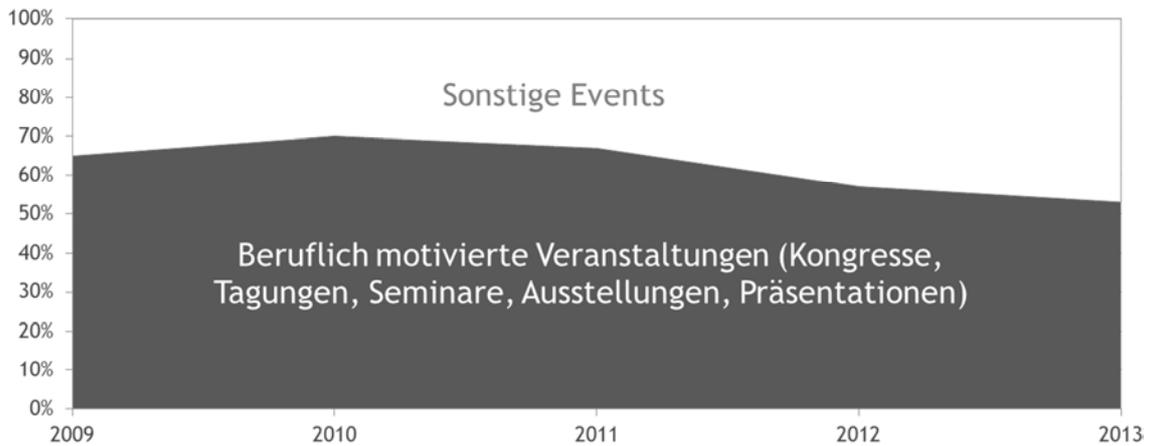


Abb. 13: Verteilung der Anzahl beruflich motivierten Veranstaltungen und Events zwischen 2009 und 2013 ⁸⁾

Die Mehrzahl aller Veranstaltungen ist zwar nach wie vor beruflich motiviert, allerdings nimmt der Anteil nicht geschäftlicher Veranstaltungen seit 2010 stetig zu. ⁸⁾

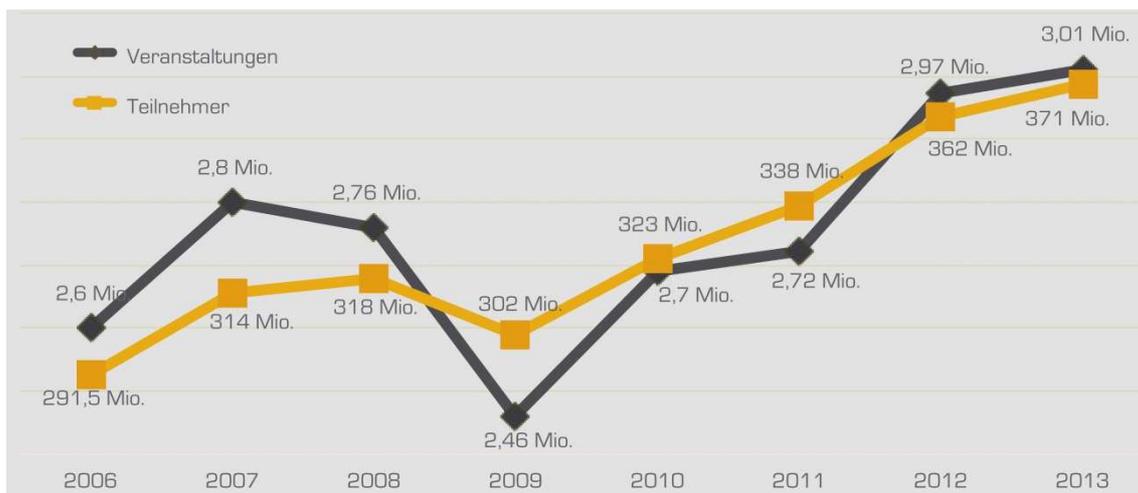


Abb. 14: Teilnehmer- und Veranstaltungszahlen 2006 bis 2013 ⁸⁾

Bei der Anzahl der Geschäftsveranstaltungen sowie bei deren Teilnehmerzahlen ist in den letzten Jahren ein deutlicher Anstieg zu erkennen. ⁸⁾

Eine 2014 durchgeführte Anbieterbefragung führte zu dem Ergebnis, dass ein Drittel der Veranstaltungen auf dem Tagungsmarkt (Seminare, Tagungen, Kongresse) eine Teilnehmerzahl von 100 nicht übersteigen. Nur sehr selten (4,8 %) sind die Besucherzahlen viertstellig.⁸⁾

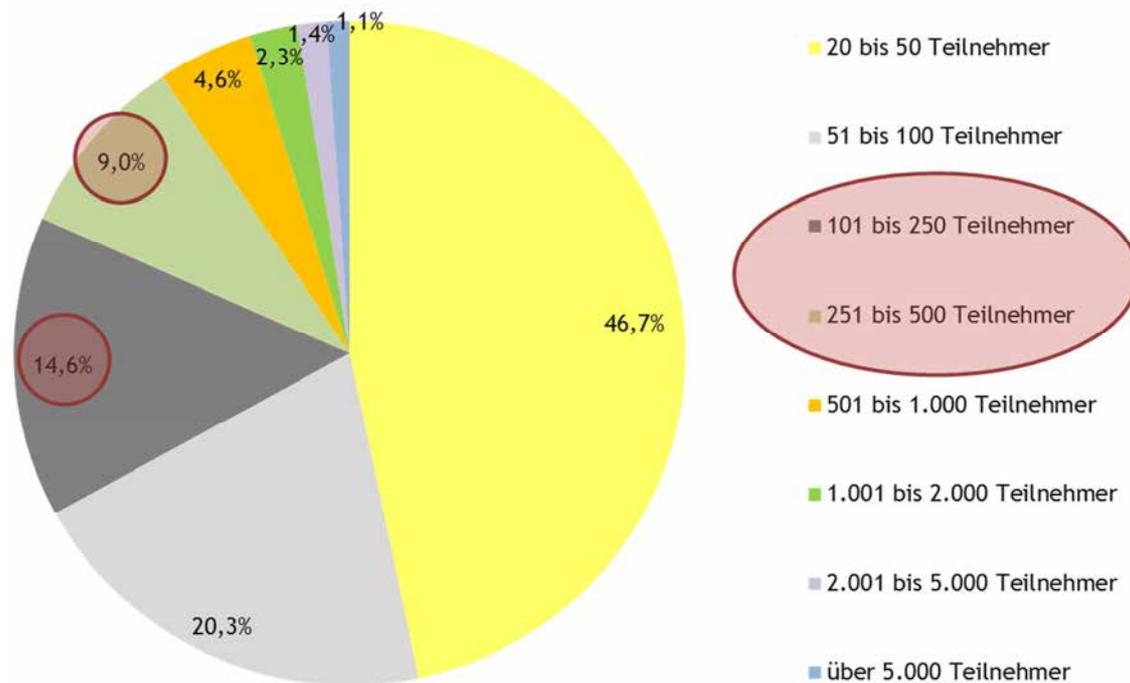


Abb. 15: Anbieterbefragung 2014 - Verteilung der Größenklassen bei Seminaren, Tagungen und Kongressen⁸⁾

Insgesamt kann sowohl die Anzahl der Veranstaltungen, als auch die Anzahl der Besucher über alle Veranstaltungsarten als in den letzten Jahren sehr stabil angesehen werden. Veränderungen sind zum Teil auch auf äußere Effekte zurückzuführen. So zeigt das Krisenjahr 2009 einen deutlichen Rückgang der Besucherzahlen bei Publikumsveranstaltungen.

Zusammenfassend kann im gesamten Veranstaltungsmarkt ein Trend zu gleichbleibend hoher Nachfrage mit höchstens minimalen Abwärtstendenzen festgestellt werden.

2.3.5. Trends bei Veranstaltungsimmobilien

Lag der Fokus bei der Auswahl einer geeigneten Veranstaltungsstätte vor vielen Jahren oft noch auf einer ansprechenden Gestaltung, ist heute eher die Zweckmäßigkeit einer Halle das Hauptkriterium für die Buchung. Oft wurde versucht, durch besondere städtebauliche und gestalterische Aspekte eine Halle als regionales Alleinstellungsmerkmal zu etablieren. Diese Entwicklung verschob sich deutlich hin zu einer immer größeren Beachtung der Bedürfnisse von Besuchern, besonders aber der Anforderungen der Veranstalter.

2007 wurde in Europa eine Befragung zu Hindernissen an der Teilnahme kultureller Aktivitäten durchgeführt. In nachstehender Grafik wird deutlich, dass die Gestaltung der Halle nahezu keinen Einfluss auf die Entscheidung zum Besuch einer Veranstaltung nimmt. Vielmehr entscheiden beispielsweise finanzielle Mittel, zeitliche Aspekte oder kulturelles Interesse, ob eine Veranstaltung besucht wird oder nicht. Andere wichtige Entscheidungskriterien können auch die verkehrliche Erschließung, die Parkplatzsituation oder die Organisation und Vermarktung einer Veranstaltung darstellen. Hauptbeweggrund für den Besuch bleibt aber grundsätzlich die Veranstaltung selbst.³⁾

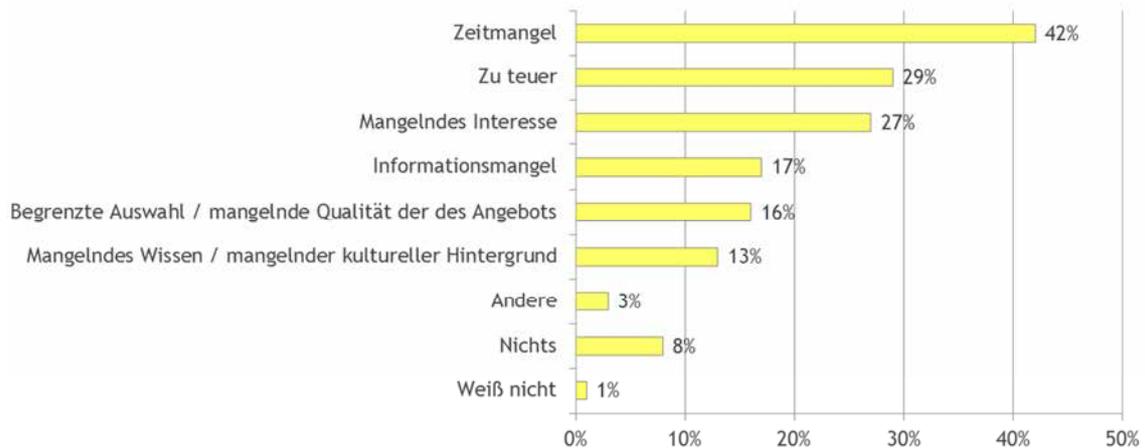


Abb. 16: Hindernisse für die Teilnahme an kulturellen Aktivitäten in Europa im Jahr 2007⁴⁾

Auch für Veranstalter verlieren gestalterische Aspekte immer mehr an Bedeutung. Wert gelegt wird lediglich auf Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Nachfolgend sind einige entscheidungsrelevante Merkmale aufgeführt, die überwiegend als obligatorisch für den Ausbau einer modernen, zeitgemäßen Veranstaltungshalle gelten:

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Verdunkelbare Ausbildung des Innenraums
- Hohe Sicherheitsstandards
- Optimale Infrastrukturf lächen in intelligenter, nutzerorientierter Anordnung, sowohl im Backstagebereich (Künstlerumkleiden, Produktion) als auch in den Besucherflächen (Foyers, Garderoben, Toiletten, Gastronomie)
- Optimierte und definierte Anlieferwege und Zugänglichkeiten, gute Verkehrs- und Parkplatzsituation
- Technische Hallenstandards (Medienversorgung, insbesondere Bühnenstrom, Abhängemöglichkeiten, anpassbare Bühnensituation)

2.4. Auswertung und Rückschlüsse

2.4.1. Auswertung und Rückschlüsse

Auf Grundlage dieser Untersuchungen können folgende Leitsätze für die Entwicklung einer Stadthalle in Herzogenaurach abgeleitet werden:

- Eine zukunftsorientierte, moderne Stadthalle sollte im Hinblick auf die demografische Entwicklung unserer Gesellschaft sowohl ein für Besucher aller Altersgruppen gleichermaßen attraktives Veranstaltungsangebot schaffen, als auch altersgerechte und barrierefreie Infrastruktur bereithalten
- Höchste Priorität sollte immer der Sicherheit der Besucher und Akteure beigemessen werden
- Veranstalter bevorzugen flexible Halleninfrastrukturen mit optimaler Infrastruktur
- Die Entstehung grundsätzlich neuer Veranstaltungsformate kristallisiert sich derzeit nicht heraus
- Umweltfreundliche, energiesparende Gebäudestrukturen bewirken Kosteneinsparungen und entsprechen auch dem aktuellen Trend der „Neo-Ökologie“. Allerdings sind in diesem Zusammenhang die atypischen Nutzungszyklen von Veranstaltungshallen zu berücksichtigen, die sich nicht unbedingt mit höchsten energetischen Standards in Einklang bringen lassen
- Architektonische Aspekte rücken bei der Auswahl einer Halle deutlich in den Hintergrund, Wert gelegt wird seitens der Veranstalter vielmehr auf eine optimierte Infrastruktur und eine wirtschaftliche Beispielbarkeit. Dies schließt eine hochwertige Gestaltung jedoch nicht aus, die aus anderweitigen, zum Beispiel städtebaulichen Gründen durchaus notwendig sein kann

3. Praxisbeispiele

3.1. Veranstaltungsinfrastruktur und -organisation in Städten vergleichbarer Größenordnung

3.1.1. Vorbemerkungen

Im nachfolgenden Kapitel wird die Veranstaltungsinfrastruktur verschiedener Städte in Deutschland hinsichtlich ihrer Veranstaltungsstätten, der Organisation und des Services qualitativ beschrieben. Die Städte wurden teilweise auf Hinweis der Verwaltung der Stadt Herzogenaurach sowie der Fachberater der „Zukunftswerkstatt“ ausgewählt. Weiteres Auswahlkriterium war die Möglichkeit der Herausarbeitung von Unterschieden bei ähnlichen oder abweichenden Merkmalen „Lage in einem Ballungsgebiet“ und „Wirtschaftskraft“.

Ziel ist es, Gemeinsamkeiten oder Differenzen aufzuzeigen, um so mögliche Ansätze für eine neue Stadthalle in Herzogenaurach abzuleiten und auszuarbeiten.

Folgende Städte werden als Praxisbeispiele untersucht:

- Zirndorf
- Gunzenhausen
- Röthenbach an der Pegnitz
- Langen (Hessen)
- Alsfeld (Hessen)

3.1.2. Zirndorf

Überblick

Zirndorf liegt etwa 30 Autominuten von Herzogenaurach entfernt und ist Teil der Metropolregion Nürnberg. Die Stadt gehört zum Landkreis Fürth, ist Sitz dessen Landratsamtes und zählt aktuell etwa 26.500 Einwohner. Bekannt ist Zirndorf vor allem für seine Tradition als Spielzeugstadt und Sitz des Unternehmens geobra Brandstätter GmbH & Co. KG, welches besonders wegen der Marke „Playmobil“ international bekannt ist. Zudem ist Zirndorf der Hauptsitz der Metz-Werke GmbH & Co. KG, ein Hersteller von Unterhaltungselektronik und Blitzgeräten. Der historisch geprägte Stadtkern Zirndorfs besticht durch geschichtsträchtige Fachwerk-, Backstein- und Sandsteinbauten.

Kenndaten

Wirtschaftskennndaten	<i>Zirndorf</i>		<i>Herzogenaurach</i>	
Sozialversichert Beschäftigte am Arbeitsort	6.122	Statistik kommunal, 2013, Stand 2012	19.666	IHK Portal für Bayern, Stand 2013, www.sisby.de
Arbeitslosenquote (Landkreis)	3,0%	Bundesagentur für Arbeit, Stand Dez. 2014	2,2%	Bundesagentur für Arbeit, Stand Dez. 2014
Kaufkraftkennziffer (Einzelhandel)	109,7	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014	124,3	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Einzelhandelszentralität	66,4		88,3	
Bruttoinlandsprodukt in Mio. € (Landkreis)	2.260	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014	3.512	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner (Landkreis)	19.631		26.647	
Beherbergungsbetriebe	9	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014	13	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Betten	285		1.210	
Gästeübernachtungen	74.876		254.219	

Tab. 1: Kenndaten der Stadt Zirndorf im Vergleich zu Herzogenaurach

Zwar zeigen die Erhebungen, dass Herzogenaurach als stärkerer Wirtschaftsstandort einzuschätzen ist, jedoch erlauben die ähnliche Einwohnerzahl, die Zugehörigkeit zur Metropolregion Nürnberg sowie die ähnliche Entfernung zur Stadt Nürnberg eine gute Vergleichbarkeit der Städte Zirndorf und Herzogenaurach im Hinblick auf ihre Veranstaltungsinfrastruktur.

Veranstaltungsstätten

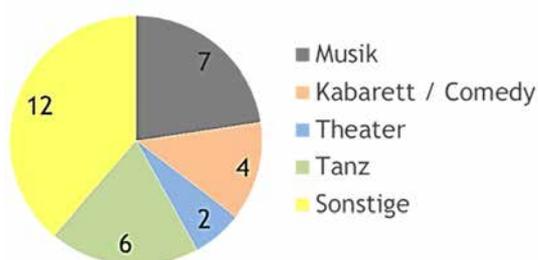


Abb. 17: Paul-Metz-Halle von außen



Abb. 18: Paul-Metz Halle - großer Saal

Die Stadt Zirndorf bietet einige kleinere Räumlichkeiten für private, aber auch öffentliche Veranstaltungen. Die größte Veranstaltungsstätte mit einer Kapazität von bis zu 616 Personen (Reihenbestuhlung) ist die Paul-Metz-Halle. Neben einem großen Saal von 530 m² besteht hier auch die Möglichkeit, einen kleinen Saal mit 140 m² für etwa 165 Personen sitzend anzumieten. Durch diese räumliche Trennung lässt sich die Halle sowohl für kleinere Seminare und Tagungen, als auch für Konzerte, größere Festlichkeiten und sonstige Veranstaltungen verschiedenster Größenordnungen nutzen. In der näheren Umgebung sind etwa 300 KFZ-Stellplätze vorhanden. Ausgestattet ist die Halle mit einer Ton- und Lichanlage, Tagungstechnik, Bühne mit Leinwand, Beamer, Podest, Pult, Konzertflügel und einem Klavier. Gemäß dem aktuellen Veranstaltungskalender werden in der Veranstaltungssaison derzeit etwa 4 bis 5 öffentliche Veranstaltungen pro Monat durchgeführt. Häufige öffentliche Veranstaltungen sind dabei Seniorentanznachmittage, Konzerte, Kabarett und Bälle. Die Anzahl geschäftlicher oder privater Veranstaltungen in der Paul-Metz-Halle wird nicht veröffentlicht. Weitere, jedoch deutlich kleinere Veranstaltungsräume in Zirndorf finden sich in Gaststätten (bis zu 100 Personen) oder auch im Jugendhaus „Alte Scheune“.



Gesamtanzahl Veranstaltungen: 31		
Organisation		
Kulturamt	Vereine	Sonstige
6	12	13

Abb. 19: Öffentliche Veranstaltungen 2014 in der Paul-Metz-Halle (ohne geschäftliche oder private Veranstaltungen)

Der Online-Auftritt der Paul-Metz-Halle ist in die Homepage der Stadt integriert. Es finden sich begrenzte Informationen zu Bestuhlungsalternativen, Kapazitäten, Ausstattung, gastronomischer Versorgung, Parkmöglichkeiten, Bilder, Anfahrt sowie ein eigener Veranstaltungskalender. Daneben führt die Stadt Zirndorf auch einen allgemeinen Kalender für alle Veranstaltungen in der Stadt. Die „Alte Scheune“ verfügt zwar über eine eigene Homepage, Informationen zu den Veranstaltungsräumen selbst finden sich hier jedoch nicht. Einige Künstler, die in den letzten Jahren in Zirndorf zu Gast waren, sind beispielsweise Urban Priol, Erwin Pelzig, Günter Grünwald, Joy Fleming und Thilo Wolf.

Organisation und Service

Die Organisation und Vermarktung der Paul-Metz-Halle wird derzeit von einem Mitarbeiter des Kulturamtes Zirndorf mitbetreut. Weitere Informationen zur Organisation der Hallenvermietung, zur Koordination eigener Veranstaltungen und zum technischen Betrieb sind nicht öffentlich zugänglich.

Fazit

Die Paul-Metz-Halle ist eine für die Größe der Stadt Zirndorf angemessene Halle, die jedoch aufgrund älterer Infrastruktur und ohne aktives Marketing keine besondere Strahlkraft ins Umland erreicht. Trotz dieser Einschränkungen scheint eine lokale Bedarfsdeckung bei vermutlich geringen Kosten gegeben zu sein. Es wird ein für die Stadtgröße durchaus ansprechender Veranstaltungsmix mit renommierten Künstlern sichergestellt.

3.1.3. Gunzenhausen

Überblick

Gunzenhausen ist eine am Altmühlsee gelegene, mittelfränkische Kleinstadt mit etwa 16.000 Einwohnern im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, etwa 50 km südwestlich von Nürnberg. Die Stadt am Limes gilt als Zentrum des Fränkischen Seenlandes mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, einem Erlebnisbad und verschiedenen Kur- und Therapiemöglichkeiten. Neben dem Tourismus zählen der Maschinen- und Anlagenbau, die Thermotechnik, die Kunststoffverarbeitung und erneuerbare Energien zu den Hauptwirtschaftszweigen der Stadt. Gunzenhausen ist unter anderem Hauptsitz der Bosch Industriekessel GmbH und zudem Standort eines Schaeffler Werkes.

Kenndaten

Wirtschaftskennndaten	Gunzenhausen		Herzogenaurach	
Sozialversichert Beschäftigte am Arbeitsort	7.650	Statistik kommunal, 2013, Stand 2012	19.666	IHK Portal für Bayern, Stand 2013, www.sisby.de
Arbeitslosenquote (Landkreis)	3,4%	Bundesagentur für Arbeit, Stand Dez. 2014	2,2%	Bundesagentur für Arbeit, Stand Dez. 2014
Kaufkraftkennziffer (Einzelhandel)	95,0	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014	124,3	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Einzelhandelszentralität	204,9		88,3	
Bruttoinlandsprodukt in Mio. € (Landkreis)	2.449	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014	3.512	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner (Landkreis)	26.562		26.647	
Beherbergungsbetriebe	37		13	
Betten	1.254	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014	1.210	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Gästeübernachtungen	257.499		254.219	

Tab. 2: Kenndaten der Stadt Gunzenhausen im Vergleich zu Herzogenaurach

Gunzenhausen ist im Hinblick auf die Einwohnerzahl mit Herzogenaurach gut vergleichbar. Auf Grund der ländlichen Struktur und hinsichtlich der Wirtschaftskraft treten deutliche Unterschiede zu Herzogenaurach zu Tage. Die Stadthalle Gunzenhausen ist daher in erster Linie als Beispiel für eine außergewöhnliche Hallenausgestaltung, aktives Veranstaltungsmarketing und eine zentrale Buchungsabwicklung zu sehen.

Veranstaltungsstätten



Abb. 20 - 22 (von links): Luftbild; Eingang der Stadthalle mit Hotel im Hintergrund; Innenraum Stadthalle



Abb. 23 - 24 (von links): Saal von Innen; Ansicht Stadthalle

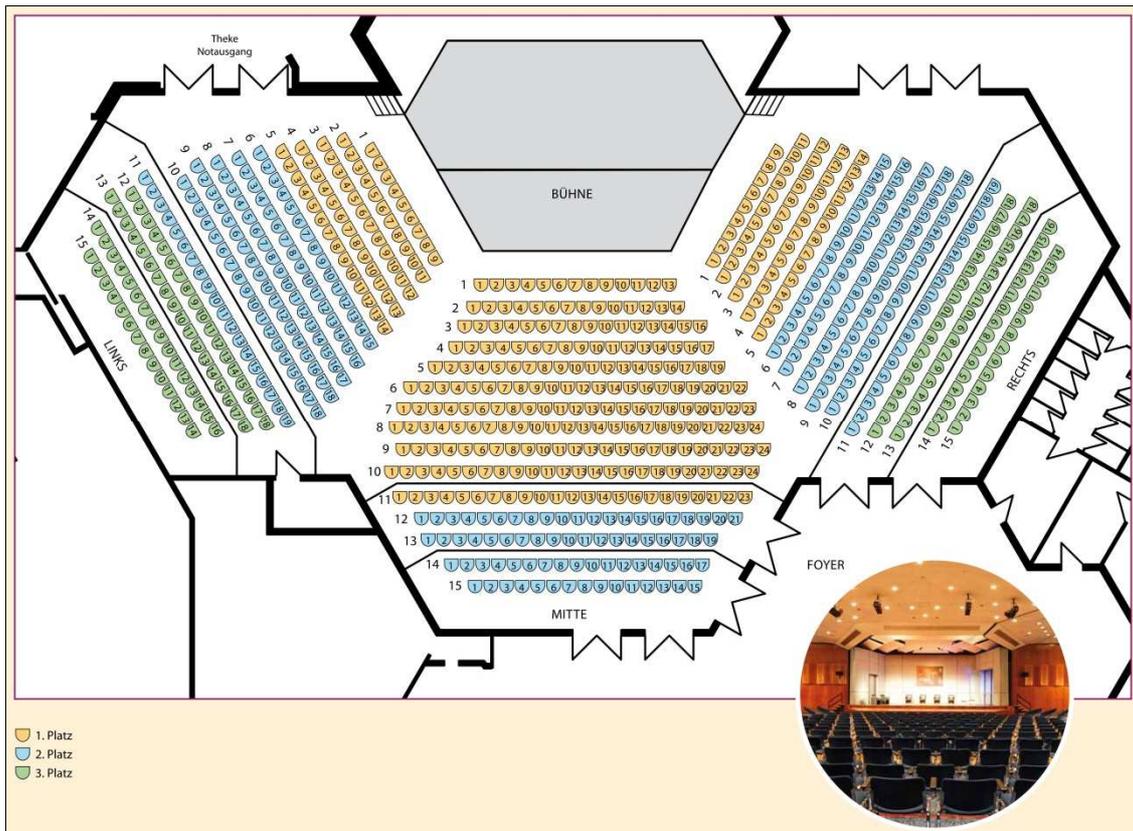


Abb. 25: Saalplan - Stadthalle Gunzenhausen

Die größte Veranstaltungsstätte in Gunzenhausen ist die Stadthalle mit maximal 823 Besucherplätzen in Reihenbestuhlung. Die Halle liegt im Zentrum Gunzenhausens, gegenüber der Altmühl und des Volksfestplatzes und etwa einen Kilometer vom Bahnhof entfernt. Der Saal der Stadthalle setzt sich aus drei räumlich abtrennbaren, unregelmäßigen Hexagonen mit einer Kopfbühne (siehe Saalplan) zusammen. Die Halle kann demnach auch zu einem oder zwei Drittel gebucht werden, auch eine Einzelbuchung des Foyers ist möglich. Jedes Drittel misst insgesamt 226 m², insgesamt werden im großen Saal 678 m² Bestuhlungsfläche erreicht. In der kleinen Lösung liegt die Besucherkapazität bei 230, bei Anmietung des gesamten Saals bei über 800 Personen in Reihenbestuhlung. Für „echte“ Multifunktionalität ist diese Bauweise zwar ungeeignet, die Halle ist aber durch diese Gestaltungsform durchaus flexibel nutzbar, ohne weitere, kleinere Räumlichkeiten vorhalten zu müssen. Eine parallele Nutzung der jeweiligen Abschnitte ist aufgrund der Fluchtwege- und Zugangssituation nicht möglich.

Ausgestattet ist die Halle unter anderem mit einer Leinwand, einem Beamer, einem CD- und DVD-Player, einem Diaprojektor, einem Rednerpult, flexiblen Stellwänden sowie flächendeckendem W-LAN. Für die Stadthalle wurden im November 2014 Planungsleistungen mit einem Auftragsvolumen von etwa 600.000 € netto vergeben. Das Objekt soll in den nächsten Jahren generalsaniert werden.

Für eine Stadt dieser Größenordnung wurde in Gunzenhausen ein äußerst vielseitiges Angebot geschaffen. Ein Schwerpunkt liegt insbesondere im Theaterbereich - Im Rahmen eines Theaterabonnements werden zwischen September und Mai seitens der Stadt fünf Theatervorstellungen sowie als zusätzlicher Service ein Theater-Bus angeboten. Hinzukommen weitere Theatervorstellungen, Kabarett-, Musik- oder Tanzveranstaltungen. 2015 werden unter anderem Abdelkarim, Tobias Mann, Sebastian Reich und die „Showpianisten“ David & Götz in der Stadthalle Gunzenhausen auftreten.

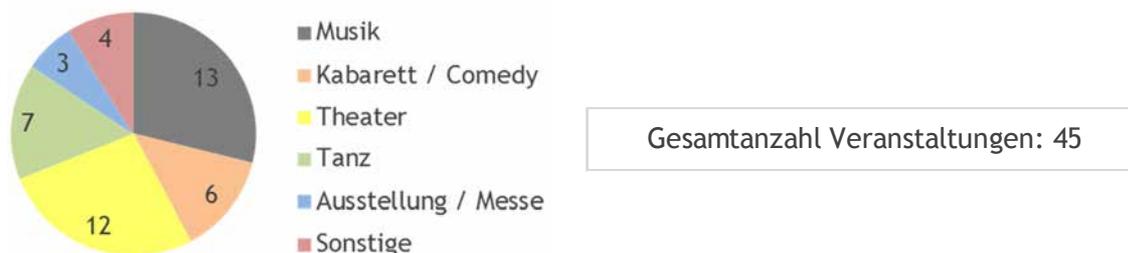


Abb. 26: Öffentliche Veranstaltungen September 2014 bis Juli 2015 in der Stadthalle Gunzenhausen (ohne geschäftliche oder private Veranstaltungen)

An die Stadthalle angegliedert ist das 4-Sterne Superior Tagungshotel Parkhotel Altmühltal mit 67 Zimmern sowie sieben eigenen Tagungsräumen mit Flächen von etwa 30 bis 75 m². Das Hotel ist vergleichsweise modern, wurde 1994 gebaut und 2012 letztmalig saniert. Direkt neben dem Hotel werden gebührenfrei Parkplätze für 300 Fahrzeuge vorgehalten. Das Hotel bietet neben eigenen Räumlichkeiten sowohl die Stadthalle, als auch umliegende Tagungsräume zur Buchung an. Die etwa zehn Minuten entfernten Veranstaltungsstätten Jagdschloss und Haus Luther stellen insgesamt sieben Räume für bis zu 250 Personen bereit. Durch diese Zusammenarbeit wird zum einen ein besonders vielseitiges und leicht zu überblickendes Angebot am Standort geschaffen, zudem kann durch diese Vorgehensweise gegebenenfalls das erforderliche Personal reduziert werden. Daneben gibt es in Gunzenhausen noch einige andere, kleinere Hotels und Pensionen, die ebenfalls Räume zur Buchung anbieten. Diese eignen sich jedoch eher für Privatfeiern und übersteigen die Kapazität von 100 Personen nicht.

Kleinere Tagungsräume bis 90 m² kosten bei Buchung über das Hotel 50 bis 150 €, der Große Saal im Lutherhaus mit 243 m² gemäß Angabe auf der Homepage 250 €. Die alleinige Buchung des Foyers (280 m²) kostet in der Stadthalle 220 €, je Drittel des Saales zahlt man 220 €, für den gesamten Saal demnach 660 €. Die vorgenannten Preise sind inklusive Mehrwertsteuer und Nebenkosten für den Tagungsbetrieb (außer für Veranstaltungstechnik) angegeben. Die Preisgestaltung für Publikumsveranstaltungen dürfte gegebenenfalls abweichen.

Organisation und Service

Gebucht werden kann die Stadthalle sowohl bei der Stadt, als auch über das angegliederte Hotel. Informationen über die Organisationsstruktur wurden nicht veröffentlicht. Als zusätzlicher Service werden das Catering, die Übernahme der Veranstaltungsorganisation, die Zusammenstellung von Erlebnisprogrammen im Zusammenhang mit Veranstaltungen sowie die individuelle Betreuung bei Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Veranstaltungen angeboten.

Fazit

Gunzenhausen verfügt aufgrund einer eher ländlichen Lage über ein großes Einzugsgebiet, für dessen Versorgung die Stadt durch aktives Marketing ein für die Größe der Stadt überdurchschnittlich breites Angebot schafft. Das Angebot wird den Bedarf zwar wahrscheinlich übersteigen - die Stadt leistet dadurch aber auch einen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität und Lebensqualität von Stadt und Landkreis und nimmt aus diesem Grund sicherlich auch bewusst erhöhte Kosten in Kauf. Die außergewöhnliche Hallengestaltung sorgt für Variabilität, wäre aber im Licht der aktuellen Entwicklungen bei der Versammlungsstättenverordnung bezüglich planerisch-betrieblicher Detaillösungen nicht mehr zu empfehlen.

3.1.4. Röthenbach an der Pegnitz

Überblick

Röthenbach an der Pegnitz ist eine Stadt mit etwa 12.000 Einwohnern im Landkreis Nürnberger Land, etwa 15 Fahrminuten vom Osten Nürnbergs entfernt. Als Standort der Firma Graphite Cova und Werken des Konzerns Diehl Metall mit etwa 2.000 Mitarbeitern gehört Röthenbach a. d. Pegnitz zu den Industriestädten in der Region Nürnberg.

Kenndaten

Wirtschaftskennndaten	Röthenbach a.d.Pegnitz		Herzogenaurach	
Sozialversichert Beschäftigte am Arbeitsort	3.817	Statistik kommunal, 2013, Stand 2012	19.666	IHK Portal für Bayern, Stand 2013, www.sisby.de
Arbeitslosenquote (Landkreis)	2,9%	Bundesagentur für Arbeit, Stand Dez. 2014	2,2%	Bundesagentur für Arbeit, Stand Dez. 2014
Kaufkraftkennziffer (Einzelhandel)	103,3	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014	124,3	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Einzelhandelszentralität	107,3		88,3	
Bruttoinlandsprodukt in Mio. € (Landkreis)	4.366	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014	3.512	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner (Landkreis)	26.269		26.647	
Beherbergungsbetriebe	2	Statistik kommunal, 2013, Stand 2012	13	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Betten	k.A.		1.210	
Gästeübernachtungen	6.330		254.219	

Tab. 3: Kenndaten der Stadt Röthenbach an der Pegnitz im Vergleich zu Herzogenaurach

Röthenbach a. d. Pegnitz ist eine Kleinstadt in der Metropolregion, die trotz geringer Einwohnerzahl und durchschnittlicher Wirtschaftskraft hohe Veranstaltungskapazitäten vorhält, welche vergleichsweise hoch ausgelastet sind. Aus diesem Grund - und wegen einer einfachen, jedoch funktionellen Hallenstruktur - soll Röthenbach a. d. Pegnitz als Beispiel herangezogen werden.

Veranstaltungstätten



Abb. 27: Karl-Diehl-Halle von außen

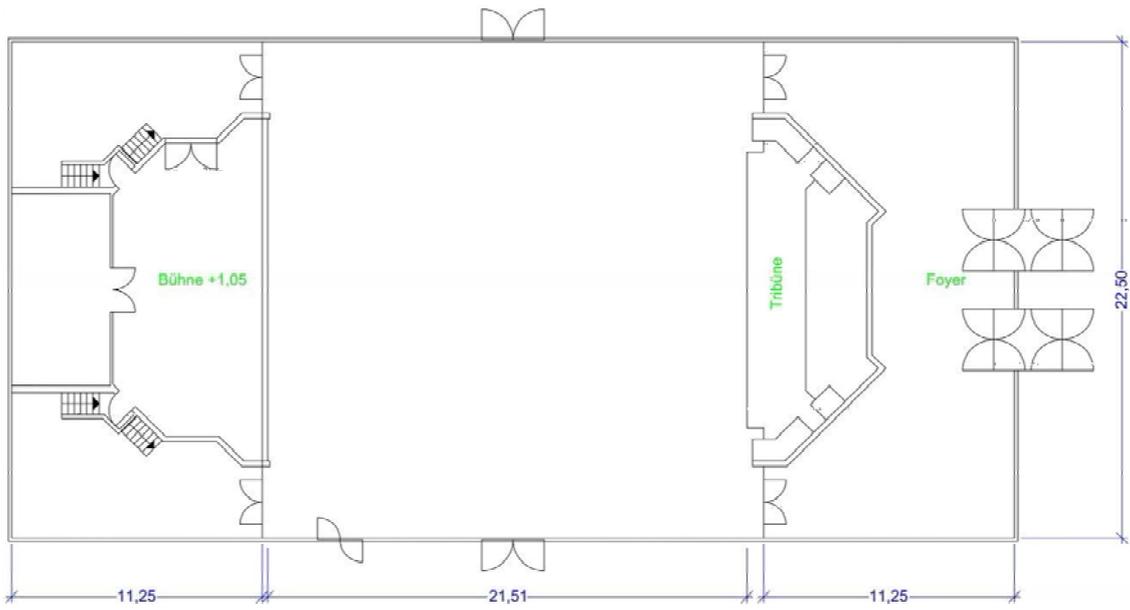


Abb. 28: Karl-Diehl-Halle: Saalplan



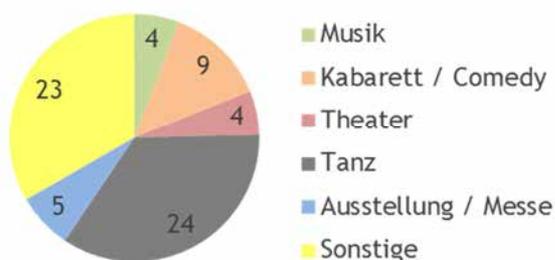
Abb. 29: Karl- Diehl-Halle: Saal von Innen



Abb. 30: Karl-Diehl-Halle: Silvesterfeier

Veranstaltungen in Röthenbach an der Pegnitz finden nahezu ausschließlich in der Karl-Diehl-Halle statt, welche 1986 in knapp 12 Monaten erbaut wurde. Insgesamt bietet die Halle auf 450 m² Halleninnenraum bei Reihenbestuhlung Platz für ca. 680 Personen sowie ein Foyer mit etwa 170 m². Die Gesamtveranstaltungsfläche des Gebäudes beträgt 820 m² und ermöglicht Veranstaltungen für bis zu 1.500 Personen bei stehender Nutzung. Die Homepage gibt hinreichende Auskünfte über die technische Ausstattung, die Bühnenmaße sowie verschiedene Bestuhlungsvarianten. 150 Meter von der Halle entfernt liegt das Restaurant „La Familia“, welches das Veranstaltungscatering übernimmt und selbst einen Raum für 90 Personen vorhält. In unmittelbarer Nähe zur Karl-Diehl-Halle befindet sich zudem das „Hotel am Steinberg“ mit 32 Zimmern.

Für die gesamte Halle werden pro Veranstaltungstag 500 € verlangt. Das Foyer alleine zu mieten kostet 100 €. Für Vereine und Parteien gelten Sonderpreise, sie zahlen lediglich 400 € für die Halle und 50 € für das Foyer. Diese Preise gelten auch für wohltätige, nicht-gewerbliche Veranstaltungen. Enthalten sind in den genannten Mieten auch Nebenkosten für die Bestuhlung, Heizung, Lüftung, Beleuchtung, Reinigung, Haustechnik, Nutzung der Garderoben und des Foyers. Hinzu kommen Kosten für Versicherungen (30 €), Auf- und Abbau (75 €) und Benutzung technischer Ausstattung (je etwa 10 €). Die Garderobe wird durch die Karl-Diehl-Halle selbst betrieben. Alle Preise sind Nettobeträge.



Gesamtanzahl Veranstaltungen: 69		
Organisation		
Stadt	Vereine	Sonstige
20	28	21

Abb. 31: Öffentliche Veranstaltungen von Juli 2014 bis Juni 2015 in der Karl-Diehl-Halle (ohne geschäftliche oder private Veranstaltungen)

Von Juli 2014 bis Juni 2015 fanden in der Karl-Diehl-Halle 69 öffentliche Publikumsveranstaltungen oder Messen statt. Gemäß Angabe auf der Homepage zählt die Halle etwa 40.000 Besucher im Jahr. Viele der Veranstaltungen sind Tanzshows und Bälle, oft finden aber auch Kabarettveranstaltungen, Theateraufführungen oder Konzerte statt.

Organisation und Service

Das Kulturrat der Stadt Röthenbach a. d. Pegnitz übernimmt die Organisation, Vermarktung und Buchung der Halle. Derzeit werden hier drei Mitarbeiter eingesetzt. Zudem gibt es einen angestellten Hallenwart, der für die Hallentechnik zuständig ist. Mitarbeiter der Stadt übernehmen auch den Auf- und Abbau der Bestuhlung sowie den Betrieb der Garderobe.

Fazit

Die Stadt Röthenbach a. d. Pegnitz erreicht durch gezieltes Veranstaltungsmarketing, einen hohen Anteil von Eigenveranstaltungen und eine günstige Preisgestaltung trotz der Lage am Rand eines Ballungsgebietes eine gute jährliche Hallenauslastung. Die Organisation und Durchführung der Veranstaltungen erfordert jedoch vier Mitarbeiter, so dass der Veranstaltungsbetrieb mit hoher Wahrscheinlichkeit zu deutlichen finanziellen Defiziten führt. Baulich lässt sich die Einrichtung als einfache, optisch wenig ansprechende, aber sehr gut organisierte Veranstaltungsimmoblie älterer Bauart beschreiben, die trotz der rustikalen Anmutung funktional gelungen ist.

3.1.5. Langen

Überblick

Langen liegt im hessischen Landkreis Offenbach im Ballungsgebiet Rhein-Main und zählt derzeit über 37.000 Einwohner. Bis zum Frankfurter Flughafen sind es von hier aus lediglich 15 Autominuten, in die Frankfurter Innenstadt oder nach Darmstadt fährt man jeweils etwa 30 Minuten. Über die Autobahnen A5 und A661 ist Langen individualverkehrlich optimal erschlossen. Mehr als 100 Unternehmen aus der Kommunikations-, Informations- und High-Tech-Industrie sind in Langen ansässig, beispielsweise Borland oder Panasonic. Das Rhein-Main-Gebiet gilt im Allgemeinen als eine der stärksten Wirtschaftsregionen Europas.

Kenndaten

Wirtschaftskenndaten	Langen		Herzogenaurach	
Sozialversichert Beschäftigte am Arbeitsort	14.004	Homepage Stadt Langen	19.666	IHK Portal für Bayern, Stand 2013, www.sisby.de
Arbeitslosenquote (Landkreis)	4,8%	Bundesagentur für Arbeit, Stand Dez. 2014	2,2%	Bundesagentur für Arbeit, Stand Dez. 2014
Kaufkraftkennziffer (Einzelhandel)	112,8	GfK GeoMarketing GmbH, Stand April 2014	124,3	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Einzelhandelszentralität	55,3		88,3	
Bruttoinlandsprodukt in Mio. € (Landkreis)	10.386	Hessisches Statistisches Landesamt und VGRdL, Stand Juli 2014	3.512	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner (Landkreis)	30.433		26.647	
Beherbergungsbetriebe	7	Homepage Stadt Langen	13	
Betten	848		1.210	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Gästeübernachtungen	138.823	Hessische Gemeindestatistik 2014	254.219	

Tab. 4: Kenndaten der Stadt Langen im Vergleich zu Herzogenaurach

Aufgrund der Lage in einem Ballungsgebiet und einer starken Wirtschaftskraft soll Langen als Vergleichsstadt untersucht werden, insbesondere auch, weil dort die „Neue Stadthalle Langen“ erst 2009 umfassend saniert wurde.

Veranstaltungsstätten

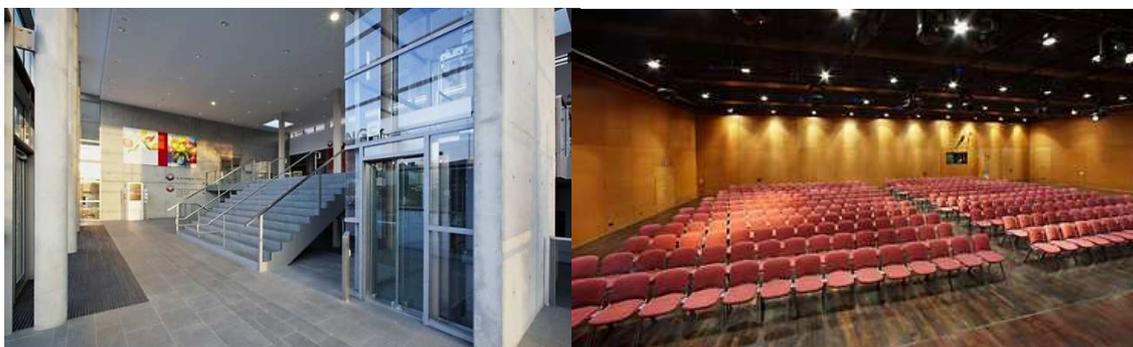


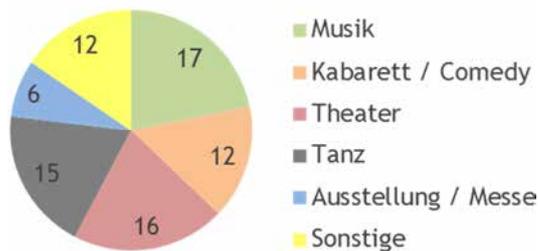
Abb. 32 - 33: Eingangshalle der Neuen Stadthalle - Großer Saal von Innen



Abb. 34 - 35: Tagungsräume in der Neuen Stadthalle

Das Angebot an Veranstaltungsstätten in Langen ist momentan auf zwei Anbieter begrenzt. Lediglich die Neue Stadthalle sowie das Steigenberger Hotel halten Veranstaltungskapazitäten vor. Der Großteil der Veranstaltungen findet in der Neuen Stadthalle Langen statt, welche im Jahr 1974 erstmals ihren Betrieb aufnahm. 2009 erfolgte eine umfassende Sanierung und Modernisierung der Halle. Neben dem Neubau einer Eingangshalle, die nun als zentraler Eingang für die integrierte Stadtbücherei, das anliegende Hallenbad und die Halle selbst dient, wurden zahlreiche Flächen umgewidmet und renoviert sowie die Stadtbücherei baulich erweitert. Der Erweiterungsbau sowie die Eingangshalle erhielten zudem eine moderne Glasfassade, womit die Stadthalle durch die Maßnahmen letztendlich nicht nur an Funktionalität und Wirtschaftlichkeit, sondern auch an ansprechender Gestaltung gewann. Die nicht öffentlich zugänglichen Kosten für die Sanierung dürften durch das hohe Gestaltungsniveau sicherlich im oberen Bereich angesiedelt sein. Außerdem sind durch die Unterordnung betrieblicher Aspekte unter die Gestaltung diverse funktionale Defizite festzustellen.

Das Kultur-, Veranstaltungs- und Kommunikationszentrum erreicht insgesamt eine Sitzplatzkapazität von 1.000 Personen, stehend finden etwa 2.000 Besucher Platz. Neben einem großen und einem kleinen Veranstaltungssaal gibt es einen separat gelegenen Tagungsbereich mit drei zusätzlichen Räumen. Durch den Einsatz mobiler Trennwände lassen sich diese Veranstaltungsräume leicht verkleinern oder zusammenlegen, in der maximalen Variante wird so eine zusammenhängende Veranstaltungsfläche von etwa 1.200 m² Größe erreicht. Je nach Kombination werden verschiedene Preise abgerufen, die reine Saalmiete für den großen Saal beträgt 650 € netto inklusive Nebenkosten (Bühne, Möblierung, Heizung, Strom, Wasser, Bedienung, Ton und Licht, Schließdienst, Reinigung). Hinzukommen beispielsweise noch Gebühren für die technische Ausstattung und Garderoben. Der kleinste Tagungsraum inklusive Technik kostet 210 € netto für einen Tag. Auf der Homepage der Neuen Stadthalle wird ein detailliertes Entgeltverzeichnis zur Verfügung gestellt, aus dem sich alle Preise entnehmen lassen. In die Halle integriert sind zudem noch ein Restaurant, das für Veranstaltungscatering gebucht werden kann, sowie ein in der Region bekanntes und geschätztes Museum für Glasmalerei. Im Zuge der Modernisierung entstand weiterhin ein neuer Parkplatz mit 254 Parkplätzen. Die Halle liegt innenstadtnah und sehr zentral. Mit dem Regionalexpress ist Frankfurt am Main innerhalb von 9 Minuten zu erreichen, zwischen Bahnhof und Stadthalle liegt etwa ein Kilometer. Durch diesen guten Anschluss an den öffentlichen Nah- und auch Fernverkehr erzielt Langen trotz geringer Einwohnerzahl eine vergleichsweise hohe Strahlkraft ins Umland.



Gesamtanzahl Veranstaltungen: 78		
Organisation		
Stadt	Vereine	Sonstige
36	22	20

Abb. 36: Öffentliche Veranstaltungen Januar 2015 bis Dezember 2015 in der Neuen Stadthalle Langen (ohne geschäftliche oder private Veranstaltungen)

Im Jahr 2015 sollen gemäß aktuellem Stand des Veranstaltungskalenders 78 öffentliche Veranstaltungen stattfinden, es kann aber davon ausgegangen werden, dass besonders in der zweiten Jahreshälfte noch einige Veranstaltungen hinzukommen werden. Der Veranstaltungsmix ist sehr ausgewogen - unterschiedliche Formate werden gleichermaßen bedient. Bekannte Künstler, die bereits in der Stadthalle Langen aufgetreten sind, sind beispielsweise Karl Dall, Vince Ebert, Mundstuhl und Claus von Wagner. Das Team der Stadthalle organisiert einen großen Teil der Veranstaltungen selbst und sorgt so aktiv für eine überdurchschnittlich hohe Hallenbelegung. Da für geschäftliche Veranstaltungen in der Stadthalle ein separater Tagungsbereich vorhanden ist, finden in den großen Sälen hauptsächlich Publikumsveranstaltungen und Messen statt. Oftmals sind öffentliche Veranstaltungen ausverkauft. Hinzukommt die Belegung der Tagungsräume, die nicht veröffentlicht wird.

Neben der Stadthalle können im Steigenberger Hotel Tagungsräume gebucht werden. Diese insgesamt sechs Räume übersteigen eine Kapazität von 100 Besuchern jedoch nicht.

Organisation und Service

Das Team der Neuen Stadthalle Langen umfasst mindestens sieben auf der Homepage namentlich genannte Mitarbeiter. Aus der textlichen Beschreibung der Organisation ergibt sich aber, dass für besondere Anforderungen auch zusätzliches, externes Personal hinzugezogen wird. Zuständigkeitsbereiche der eingesetzten Mitarbeiter sind die technische Leitung, Buchung, Vermietung, Vereine, Städtepartnerschaften, Programmplanung, Marketing, Theater und Kartenvorverkauf. Der Service kann als sehr gut eingeschätzt werden, da zahlreiche zusätzliche Leistungen im Bereich Organisation und Durchführung der Veranstaltung, auch als Komplettpakete, angeboten werden. Des Weiteren kann auch Unterstützung bei der Hotel- und Erlebnisbuchung in Anspruch genommen werden.

Fazit

Die Neue Stadthalle Langen schöpft das vorhandene Potential optimal aus. Eine üppige Organisationsstruktur ermöglicht ein aktives Marketing und die Organisation

eigener Veranstaltungen. Die Lage im Ballungsraum, die gute verkehrliche Erschließung und die moderne Halleninfrastruktur machen die Halle zudem für Veranstalter attraktiv. Die Auslastung der Veranstaltungssäle kann als hervorragend bezeichnet werden, beim Tagungsbereich ist die Belegung nicht einzuschätzen. Durch die Vielzahl an Mitarbeitern, die für den qualitativ hochwertigen Betrieb und die Erreichung der Auslastung erforderlich ist, werden jedoch auch hohe Kosten generiert. Augenscheinlich ist die Stadt Langen bereit, in diesen Teil des Kulturbetriebes nicht unerhebliche Summen zu investieren.

3.1.6. Alsfeld

Überblick

Alsfeld ist ein Mittelzentrum im hessischen Vogelsbergkreis und zählt derzeit etwa 17.000 Einwohner. Direkt an der Autobahn A5 gelegen, erreicht man von Alsfeld aus innerhalb von 40 Minuten die Oberzentren Gießen und Fulda. Die Struktur ist dementsprechend als ländlich zu bezeichnen. Alsfeld ist eine von nur fünf europäischen Modellstädten für Denkmalschutz - der Stadtkern ist geprägt durch eine Reihe an historischen Bauten wie Kirchen, Brunnen und Fachwerkhäusern und wird von einer Stadtmauer umrandet. Alsfeld ist aber auch ein gewachsener Wirtschaftsstandort - Unternehmen wie CEKA Büromöbelwerke und Krause-Werk GmbH & Co. KG sind hier ansässig. Rund um den Marktplatz besteht ein großes Angebot an inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften.

Kenndaten

Wirtschaftskennndaten	Alsfeld		Herzogenaurach	
Sozialversichert Beschäftigte am Arbeitsort	5.139	Hessische Gemeindestatistik 2014	19.666	IHK Portal für Bayern, Stand 2013, www.sisby.de
Arbeitslosenquote (Landkreis)	3,9%	Bundesagentur für Arbeit, Stand Dez. 2014	2,2%	Bundesagentur für Arbeit, Stand Dez. 2014
Kaufkraftkennziffer (Einzelhandel)	95,3	GfK GeoMarketing GmbH, Stand 2010	124,3	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Einzelhandelszentralität	148,0		88,3	
Bruttoinlandsprodukt in Mio. € (Landkreis)	2.461	Datensteckbrief Vogelsbergkreis, Stand November 2014	3.512	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner (Landkreis)	23.102		26.647	
Beherbergungsbetriebe	14		13	
Betten	728	Hessische Gemeindestatistik 2014	1.210	IHK Nürnberg, Zahlenspiegel 2013/2014
Gästeübernachtungen	68.292		254.219	

Tab. 5: Kenndaten der Stadt Alsfeld im Vergleich zu Herzogenaurach

Veranstaltungsstätten



Abb. 37: Hessenhalle von Innen



Abb. 38: Außenansicht - Stadthalle Alsfeld



Abb. 39: Tagung - Stadthalle Alsfeld

Die größten Veranstaltungsstätten in Alsfeld sind die Stadthalle Alsfeld sowie die Hessenhalle Alsfeld.

Die Kleinere der beiden ist die Stadthalle Alsfeld. Auf einer Fläche von bis zu 625 m² finden hier Konzerte, Comedyveranstaltungen, Musicals, Theater- und Bühnenshows sowie private oder öffentliche Feiern und Tagungen für bis zu 1.040 Personen statt.

Unbestuhlt finden sogar bis zu 1.800 Personen Platz. Der Saal kann zudem aufgrund flexibler Trennwände auch hälftig angemietet werden, für kleine Veranstaltungen steht zusätzlich ein Foyer mit 140 m² zur Verfügung. Das Anfang der siebziger Jahre erbaute Kongress- und Kulturzentrum im Zentrum Alsfelds verfügt über eine hauseigene Küche, 300 kostenlose Parkplätze, Backstage-Bereiche, eine fahrbare Bühne und ein als Erweiterungsfläche nutzbares Freigelände. 2008 wurde die Halle letztmalig umgebaut und saniert. Die übersichtliche und inhaltlich sehr umfangreiche Homepage der Stadthalle Alsfeld gibt zahlreiche Auskünfte über aktuelle Veranstaltungen, Serviceangebote sowie Geschichte und Ausstattung der Stadthalle. Für die kommenden Monate sind jeweils vier bis fünf öffentliche Veranstaltungen im Kalender einsehbar.

Geplante Veranstaltungen lassen sich lediglich bis November 2015 abrufen, vergangene Veranstaltungen können nicht mehr eingesehen werden. Mit 16 Veranstaltungen im halben Jahr kann die Auslastung der Stadthalle als durchschnittlich bezeichnet werden. Den Großteil der Veranstaltungen machen Parteiveranstaltungen, Schulfeste oder Märkte aus. Nur selten finden tatsächlich Kultur- und Unterhaltungsveranstaltungen statt.

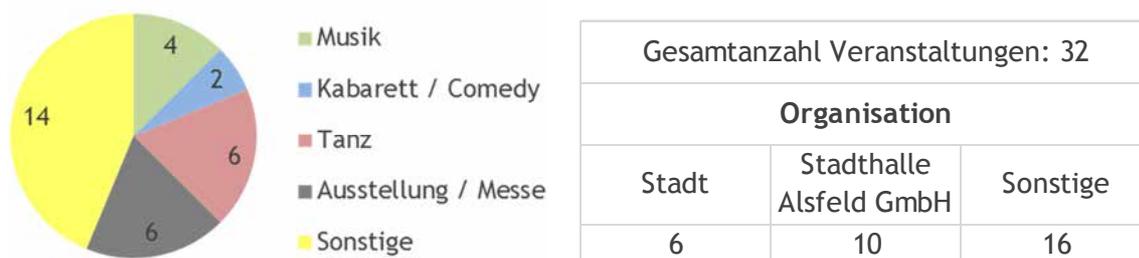


Abb. 40: Öffentliche Veranstaltungen März 2015 bis November 2015 in der Stadthalle Alsfeld (ohne geschäftliche oder private Veranstaltungen)

Die Hessenhalle liegt etwa zwei Kilometer von der Stadthalle entfernt am Stadtrand von Alsfeld. Mit einer deutlich höheren Kapazität von bis zu 6.000 Besuchern stehend und einer Gesamtfläche von 5.200 m² ist die Hessenhalle eher Anlaufstelle für Messen, Kongresse und Ausstellungen. In der großen Halle finden bei Reihenbestuhlung über 3.000 Personen Platz, zwei weitere Hallen (900 und 1.100 m²) können beispielsweise für Catering und Bewirtung genutzt werden, eignen sich aber auch für kleinere Veranstaltungen. An die Halle angrenzend werden etwa 3.000 Parkplätze für Hallenbesucher vorgehalten. Auf der Homepage steht ein Exposé zum Download zur Verfügung, das ausreichende Informationen über Fläche und Ausstattung der Halle enthält. Gemäß dem Veranstaltungskalender finden nur etwa zwei bis drei Veranstaltungen monatlich in der Hessenhalle statt. Überwiegend handelt es sich dabei um Messen und Ausstellungen, zu einem größeren Teil aus dem landwirtschaftlichen Segment. Der Auftritt von Sasha Grammel Ende des Jahres 2015 ist einige der wenigen geplanten Unterhaltungsveranstaltungen, welche bereits jetzt

ausverkauft ist. Zusammengefasst handelt es sich bei der Hessenhalle eher um eine Messe- als um eine Veranstaltungshalle.



Abb. 41: Öffentliche Veranstaltungen März 2015 bis Februar 2016 in der Hessenhalle (ohne geschäftliche oder private Veranstaltungen)

Organisation und Service

Die Stadthalle Alsfeld wurde 2008 von einem privaten Investor modernisiert, im Rahmen eines Erbbaurechts von dessen neugegründeter „Stadthalle Alsfeld GmbH“ übernommen und wird seither von dieser betrieben und vermietet. Hierbei kann vermutet werden, dass die Stadt Alsfeld einen höheren Betrag für den Betrieb der Halle an den privaten Partner entrichtet. Mittlerweise werden durch die Stadthalle Alsfeld GmbH auch Veranstaltungskaufleute ausgebildet, die genaue Mitarbeiterstruktur und -anzahl wurde jedoch nicht veröffentlicht. Die Homepage zeigt einen besonders hohen Servicegrad für Kunden der Stadthalle - geworben wird beispielsweise mit „Rundum-Sorglos-Paketen“ und variablen Cateringangeboten. Vereine verfügen sogar über ein mietfreies Kontingent für nichtkommerzielle Veranstaltungen. Die Hessenhalle wird von der „Hessenhalle Alsfeld GmbH“ geführt und beschäftigt insgesamt vier Mitarbeiter. Die Halle kooperiert mit einem Cateringanbieter, führt aber auch ein eigenes Restaurant. Preise werden für keine der beiden Hallen veröffentlicht.

Fazit

Aufgrund der ländlichen Lage hat Alsfeld mit etwa 500.000 Personen ein für die geringe Größe der Stadt vergleichsweise großes Einzugsgebiet. Durch die Lage mitten in Hessen ergibt sich sicherlich ein Marktpotential für wie Messen und Ausstellungen mit eher regional-landwirtschaftlichem Bezug, welches durch die Hessenhalle abgedeckt wird. Ob eine Stadthalle der bestehenden Größenordnung für eine Stadt wie Alsfeld bedarfsgerecht ist, bleibt fraglich. Die geringe Auslastung lässt den Schluss zu, dass momentan das vorhandene Potential eher nicht ausgeschöpft wird.

3.2. Zusammenfassung und Rückschlüsse

3.2.1. Zusammenfassung und Rückschlüsse

Die fünf untersuchten Veranstaltungslösungen verschiedener Städte zeigen eindrucksvoll eines:

Eine Patentlösung für eine Veranstaltungsinfrastruktur gibt es nicht!

Die ausgewählten Städte sind zwar im Hinblick auf bestimmte Merkmale untereinander und mit Herzogenaurach vergleichbar, die Veranstaltungslandschaften unterscheiden sich jedoch im Hinblick auf Ausrichtung, Auslastung, Personal und Dimensionierung zum Teil signifikant.

Zirndorf zielt klar auf eine rein lokale Bedarfsdeckung ab, während Röthenbach a. d. Pegnitz, Langen und Gunzenhausen auch am überregionalen Markt teilnehmen. Dies zeigt sich deutlich in einem divergierenden Personalbedarf und in der Qualität und Strahlkraft der durchgeführten Veranstaltungen. Teilweise treten die städtischen Betreiber dabei auch in größerem Umfang als Veranstalter auf, auch und insbesondere in Häusern mit laufendem Theaterbetrieb.

Die meisten der untersuchten Kommunen führen städtische Veranstaltungsstätten im Eigenbetrieb. Einzige Ausnahme stellen die Hallen in Alsfeld dar, deren Betrieb an private Betreiber übertragen wurde. In Gunzenhausen wird zwar mit dem anliegenden Parkhotel kooperiert, die Halle selbst wird jedoch auch im Eigenbetrieb der Stadt geführt. Eine, der bisherigen Struktur in Herzogenaurach ähnliche Pachtlösung findet sich bei keiner der untersuchten Spielstätten wieder.

Auch bei den Veranstaltungsimmobilien selbst zeigen sich deutliche Unterschiede.

Die Gründe für die teils großen Differenzen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Historische Entwicklungen
- Einzugsgebiet
- Bürgerliches Engagement im Kulturbetrieb
- Vorgehaltenes Personal und Anwerbung kommerzieller Veranstalter

Der Hauptgrund für die unterschiedlichen Entwicklungen lässt sich jedoch in einer zentralen Frage auf den Punkt bringen:

Kann und will sich eine Kommune Veranstaltungen in bestimmten Veranstaltungssegmenten leisten und daher in Gebäude und Betrieb von Veranstaltungsstätten investieren?

Zum Teil verfügen die ausgewählten Städte über eigene Organisationseinheiten, die Veranstaltungen aktiv vermarkten und organisieren. Die hierfür erforderliche, entsprechende Personalausstattung generiert jedoch erhöhte Kosten - hier kommt es darauf an, ob eine Stadt bereit ist, in eine ausgewogene Veranstaltungslandschaft und gehobene Servicequalität für Veranstalter zu investieren und damit einen überdurchschnittlichen Kulturbetrieb zu unterhalten. Gleiches gilt sinngemäß für das in die Veranstaltungsimmobilien investierte Kapital.

Die Gründe für die unterschiedlich hohen Investitionen können dabei durchaus variieren und eher im ideellen Segment („wir machen Kultur für unsere Bürger“) aber auch wirtschaftlich (als Bestandteil eines Stadtmarketingkonzeptes) verortet sein.

4. Standortanalyse Stadt, Landkreis und Metropolregion

4.1. Standortanalyse Stadt, Landkreis und Metropolregion

4.1.1. Einführung

Herzogenaurach ist die größte Stadt des Landkreises Erlangen-Höchstadt und seit 2005 auch Teil der Metropolregion Nürnberg. Als Mittelzentrum erfüllt die Stadt mit aktuell 23.571 Einwohnern (Haupt- und Nebenwohnsitz) Versorgungsfunktionen für die umliegende Region. Als Standort weltweit operierender Unternehmen sowie eines breiten Mittelstands bietet Herzogenaurach eine überdurchschnittlich hohe Wirtschaftskraft und viele attraktive Arbeitsplätze. Über die Autobahn A3 und die Bundesstraße B4 besteht Anschluss an die Großstädte Erlangen (15 Kilometer), Nürnberg (25 Kilometer) und Fürth (20 Kilometer). Der nächstgelegene Flughafen „Albrecht-Dürer-Airport Nürnberg“ ist in lediglich 20 Autominuten zu erreichen. Durch die unmittelbare Nähe zu Oberzentren, die optimale Anbindung an das Autobahnnetz sowie eine idyllische, ländliche Lage vereint die an der Aurach gelegene Stadt Landleben und Urbanität. ⁹⁾



Abb. 42: Anschluss an das Fernverkehrsnetz ⁹⁾

Momentan ist die Stadt an das Busnetz der VGN angeschlossen, ein Anschluss an das Bahnnetz besteht bis dato nicht. Die Regionalbusse nach Erlangen, Neustadt (Aisch), Siegelsdorf und Höchststadt (Aisch) verkehren je nach Wochentag und Tageszeit etwa ein bis zweimal stündlich. Eine Linie erstreckt sich dabei in die Abend- und Nachtstunden, die anderen Linien verkehren nur tagsüber. Die innerstädtischen Buslinien fahren im 30-Minuten-, 1-Stunden- oder 2-Stundentakt. Zukünftig könnte das Herzogenaauracher Verkehrsnetz durch den Anschluss an eine Stadtumlandbahn erweitert werden. Aktuell gibt es Bemühungen, dieses Stadtbahnnetz zwischen Herzogenaaurach, Erlangen, Nürnberg sowie anderen umliegenden Städten und Gemeinden zu installieren.

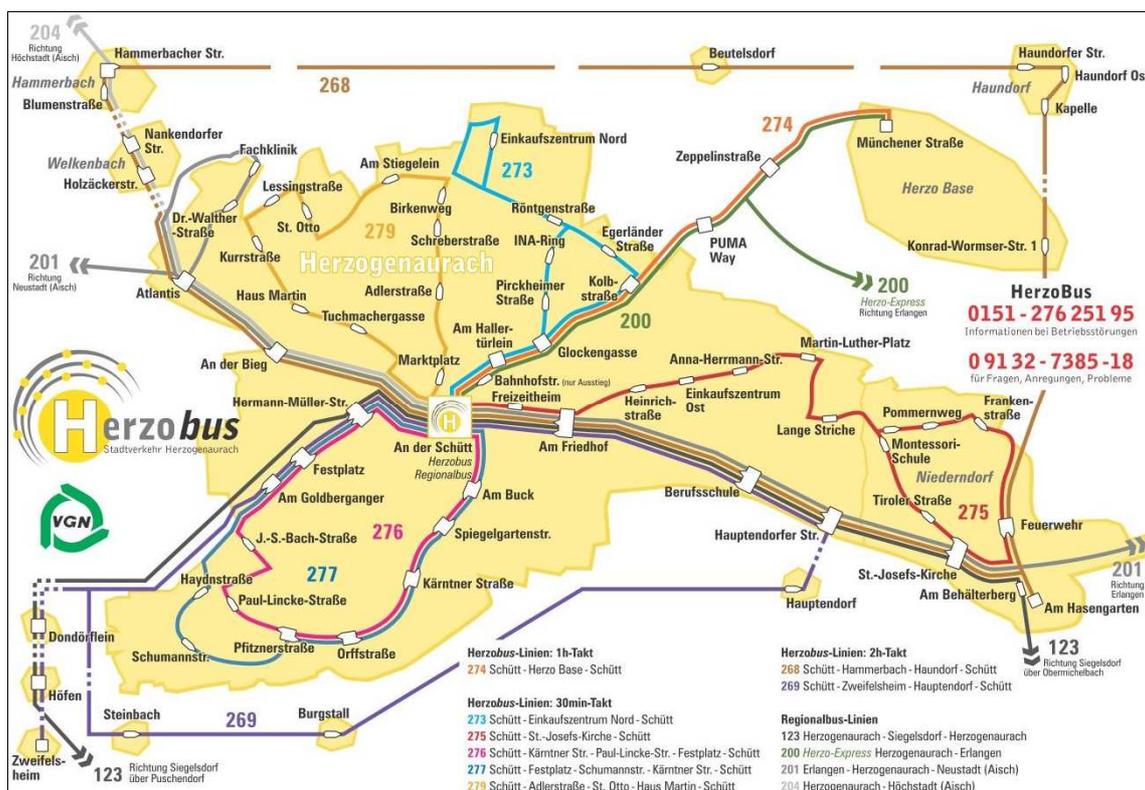


Abb. 43: Busnetz in Herzogenaaurach ⁹⁾

4.1.2. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Derzeit leben in Herzogenaaurach auf einer Fläche von 47,61 km² etwa 24.700 Einwohner, welche sich auf insgesamt 13 Stadtteile verteilen. Die Einwohnerdichte beträgt dementsprechend etwa 520 Einwohner/km².

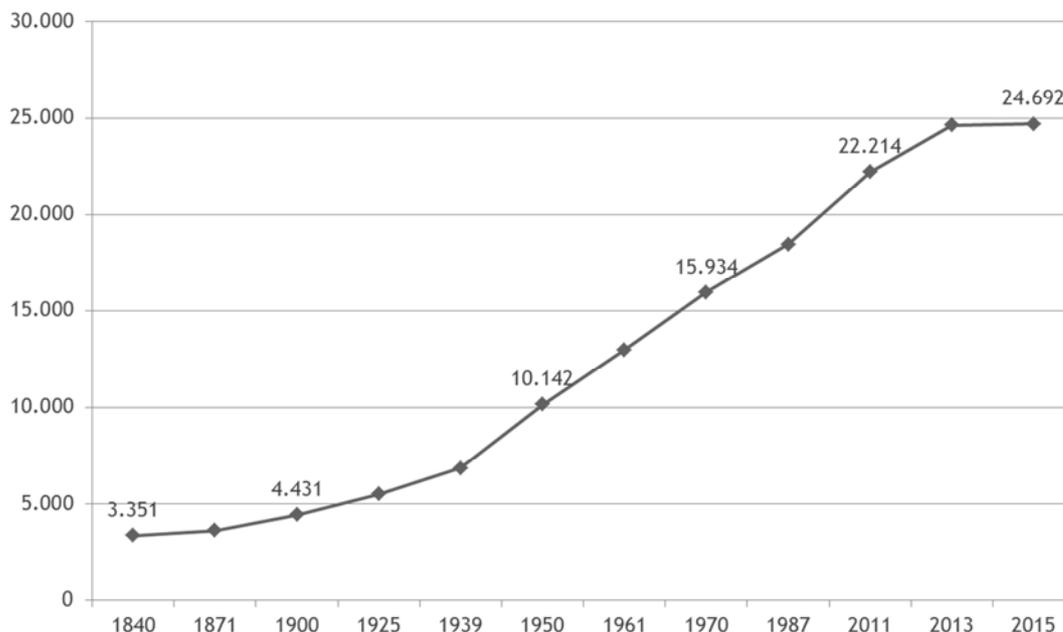


Abb. 44: Bevölkerungsentwicklung von 1840 bis heute (Haupt- und Nebenwohnsitze) ⁹⁾

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Herzogenaaurach im Jahr 1002. Bis Mitte des 20. Jahrhunderts hielt sich die Einwohnerzahl konstant niedrig, doch nach Ende des zweiten Weltkrieges führte ein starker Zustrom von Neubürgern und der wirtschaftliche Aufschwung, insbesondere das Wachstum der beiden großen Sportartikelhersteller, zu einer grundlegenden Änderung der Bevölkerungsstruktur. Bis 1960 konnte sich die Einwohnerzahl innerhalb von 20 Jahren verdoppeln. Seither konnte die Stadt Herzogenaaurach einen stetigen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. ⁹⁾

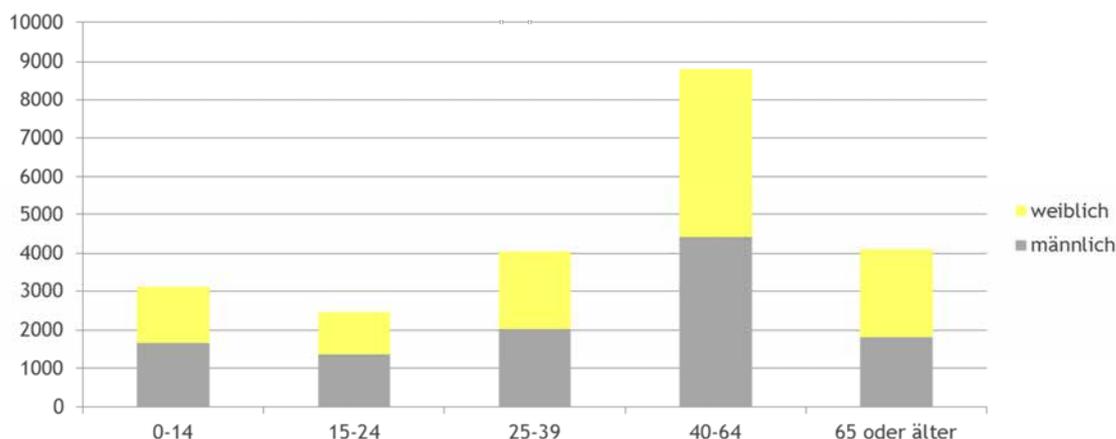


Abb. 45: Geschlechterverteilung ⁹⁾

Rund 52 % der Bevölkerung in Herzogenaurach waren 2012 weiblich. Dies entspricht in etwa der landesweiten Geschlechterverteilung. In einer deutschlandweiten Umfrage gaben 2012 fast 53 % der Menschen an, weiblichen Geschlechts zu sein. ⁹⁾

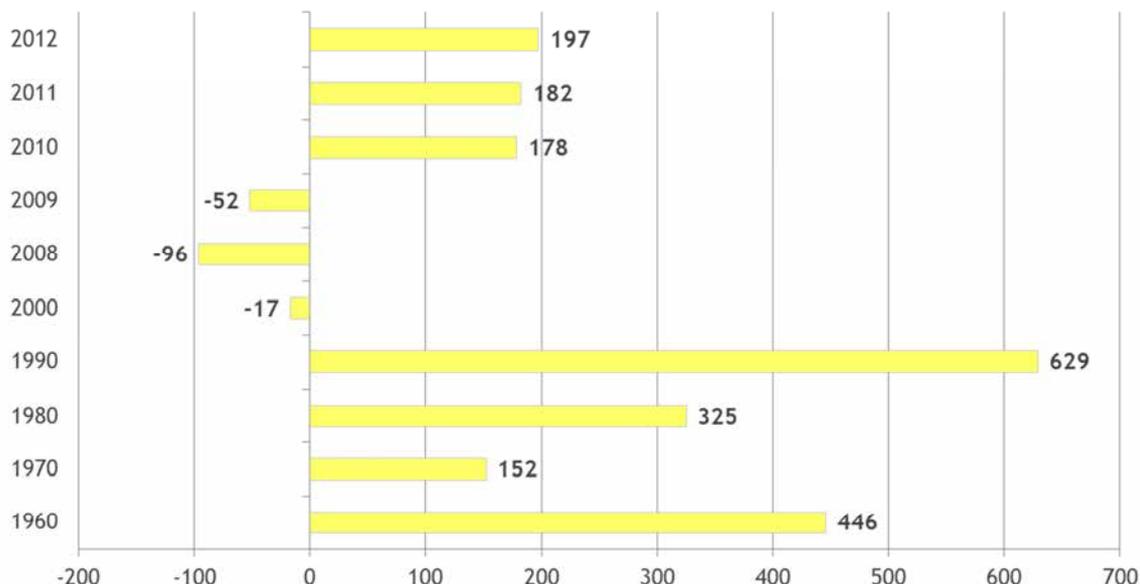


Abb. 46: Bevölkerungszu- und Abnahme in Herzogenaurach von 1960 bis 2012 ⁹⁾

Wie oben bereits dargelegt, kann die Stadt Herzogenaurach seit mehreren Jahrzehnten meist einen leichten bis teils sogar deutlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Begründet liegt diese Entwicklung zum Teil in demographischen Faktoren, zum anderen in einem seit Jahrzehnten meist positiven Wanderungssaldo.

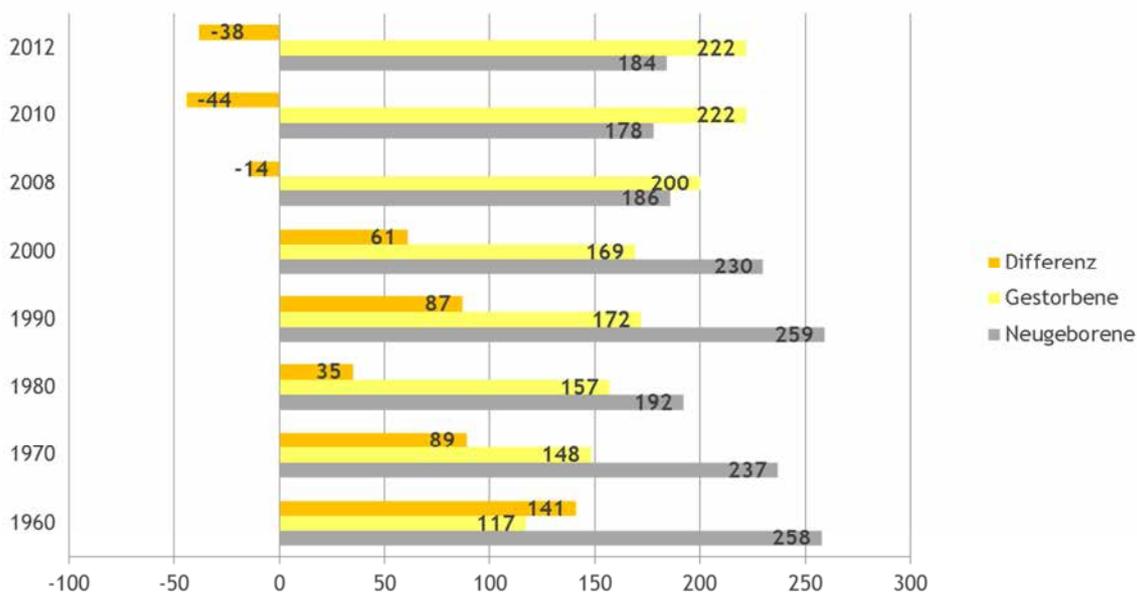


Abb. 47: Natürliche Bevölkerungsbewegung in Herzogenaurach von 1960 bis 2012 ⁹⁾

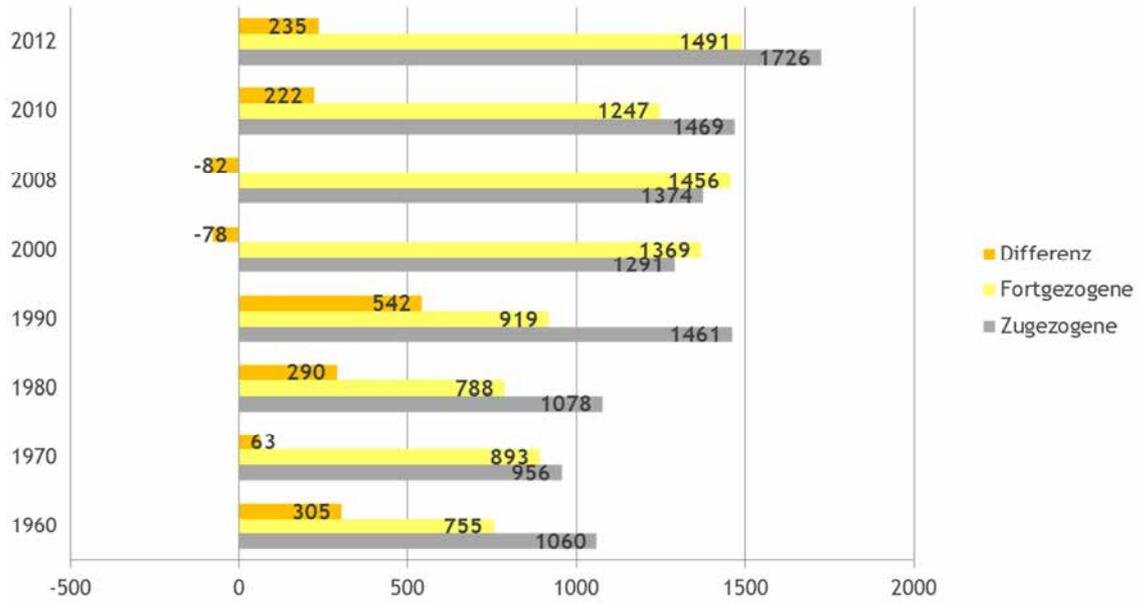
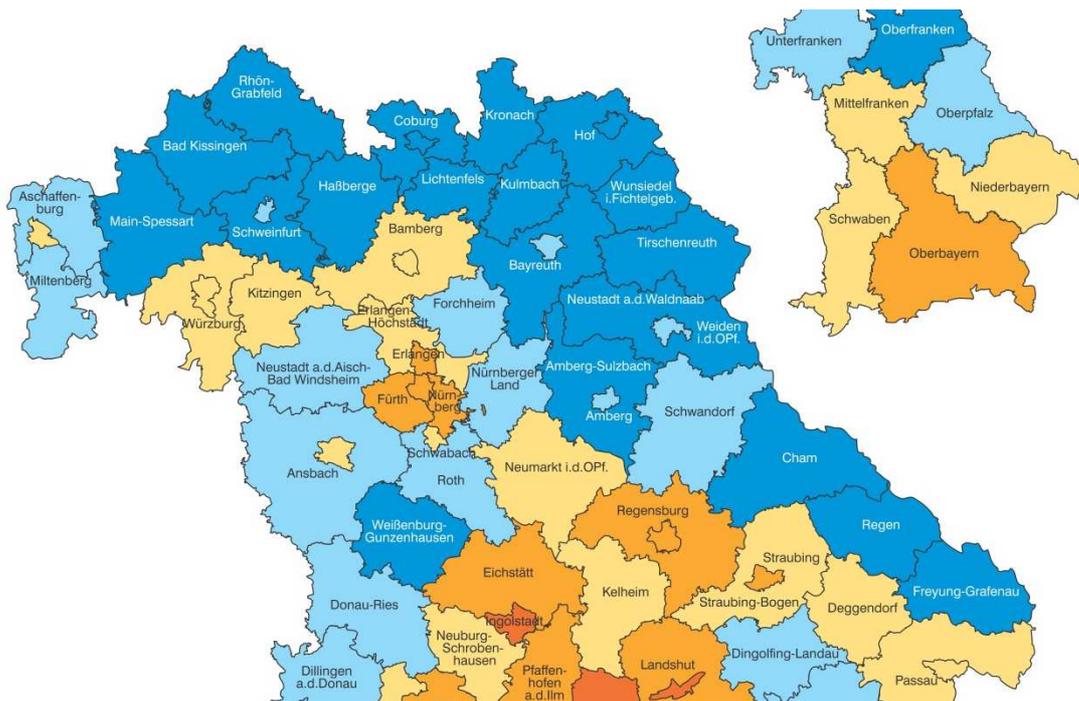


Abb. 48: Wanderungen von 1960 bis 2012 ⁹⁾



Veränderung 2029 gegenüber 2009
in Prozent

Veränderung	Häufigkeit
bis unter -7,5 „stark abnehmend“	21
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	20
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	29
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	17
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	9

Größte Abnahme: Lkr Wunsiedel i.Fichtelgebirge -20,9 %
Größte Zunahme: Lkr Erding 12,5 %
Bayern: 0,3 %

* Aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreien Städte und Landkreise Bayerns bis 2029.

Abb. 49: Bevölkerungszu- und Abnahmen der Landkreise und kreisfreien Städte bis 2029 ⁹⁾

In den letzten Jahren zeichnete sich sowohl in Herzogenaurach als auch bundesweit die Entwicklung zu natürlichen Bevölkerungsabnahmen (Geburten/Sterbefälle) ab. In vielen Gemeinden lassen sich mittlerweile erhebliche Änderungen in der Altersstruktur feststellen. Eine konstant niedrige Geburtenrate steht einer stetig steigenden Lebenserwartung und der kinderreichen Generation der „Babyboomer“ gegenüber. Die Folge: Die Gesellschaft altert. Für die Zukunft wird eher eine Zunahme als eine Abschwächung dieser Entwicklung vorhergesagt. Zieht man den Vergleich zu umliegenden Landkreisen und kreisfreien Städten, konnte der Landkreis Erlangen-Höchstadt mit Herzogenaurach als größter Stadt diese Entwicklung bislang mit positiven Zuwanderungen ausgleichen.

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung erstellt Bevölkerungsvorausberechnungen für Städte und Landkreise. In oben abgebildeter Grafik wird dargestellt, welche Landkreise bis 2029 besonders hohe Bevölkerungsveränderungen zu erwarten haben. Für den Landkreis Erlangen-Höchstadt wurde eine stabil bleibende Einwohnerzahl prognostiziert.⁹⁾

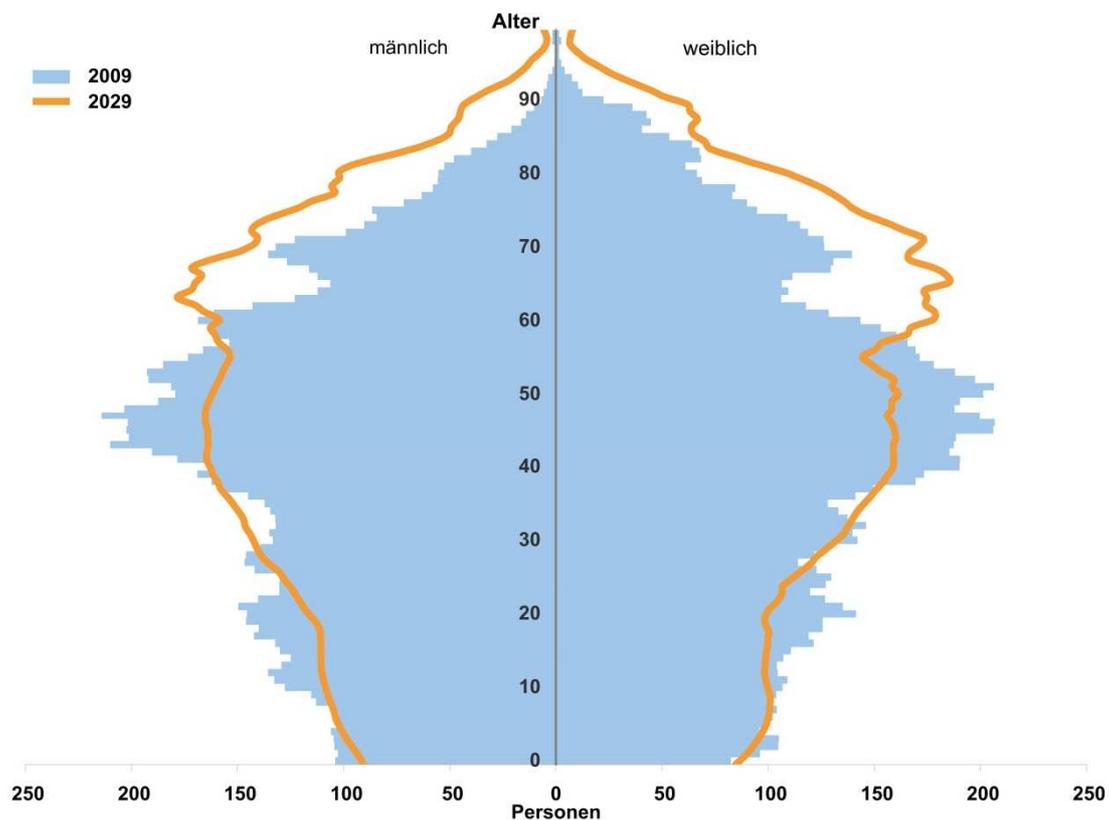


Abb. 50: Bevölkerungsskizze im Jahr 2009 bzw. 2029 für Herzogenaurach⁹⁾

Im Allgemeinen wird mittels einer Bevölkerungsskizze die Altersverteilung einer Population graphisch dargestellt. Diese Skizzen können zum einen zur Veranschaulichung aktueller Zahlen dienen, zum anderen aber auch mögliche Verteilungen zu zukünftigen Erhebungszeitpunkten den gegenwärtigen Verteilungen gegenüberstellen.

In ein Koordinatensystem wird die für die jeweilige Altersgruppe und das Geschlecht vorhandene Zahl an Personen eingetragen. Erheblich für die Bildung einer Verteilungsfunktion sind unter anderem die Lebenserwartung, die Verteilung der Geschlechter, die Anzahl der Sterbefälle in einem bestimmten Zeitraum sowie die Größe der Population. Je nach Altersverteilung entstehen unterschiedliche Formen. Unterschieden werden kann grundsätzlich zwischen der Pyramidenform, der Glockenform, der Bienenstockform, der Tropfenform und der Urnenform. Mittlerweile fallen etliche Verteilungsabbildungen unter die „Urnenform“, während die Altersstruktur in Deutschland um 1910 eher der „Pyramide“ entsprach. Durch eine niedrige Geburtenrate nimmt die Zahl der Kinder und Jugendlichen ab, während aufgrund besserer medizinischer Versorgung die Lebenserwartung und damit der Anteil der über 65-Jährigen kontinuierlich ansteigen.

Auch für Herzogenaurach ist diese Entwicklung zu erwarten. Wie die oben abgebildete Bevölkerungsskizze deutlich zeigt, kann bis 2029 mit einer Gesamtalterung der Bevölkerung gerechnet werden.

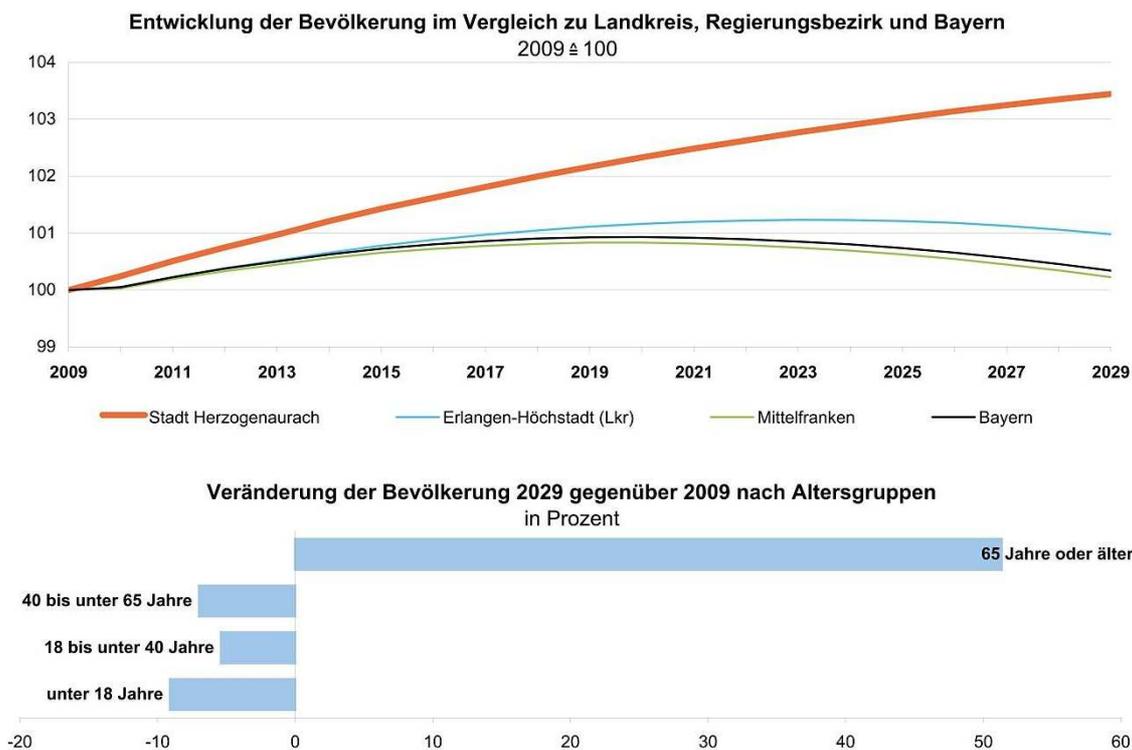


Abb. 51: Entwicklung der Bevölkerung im Vergleich zum Landkreis und Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen ⁹⁾

Wie in vorstehender Abbildung veranschaulicht, kommt das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung zu dem Ergebnis, dass der landesweite Trend einer deutlichen Erhöhung des Anteils der über Fünfundsechzigjährigen auch für Herzogenaurach zu erwarten ist. Eine Bevölkerungsabnahme wird für Herzogenaurach hingegen nicht prognostiziert.

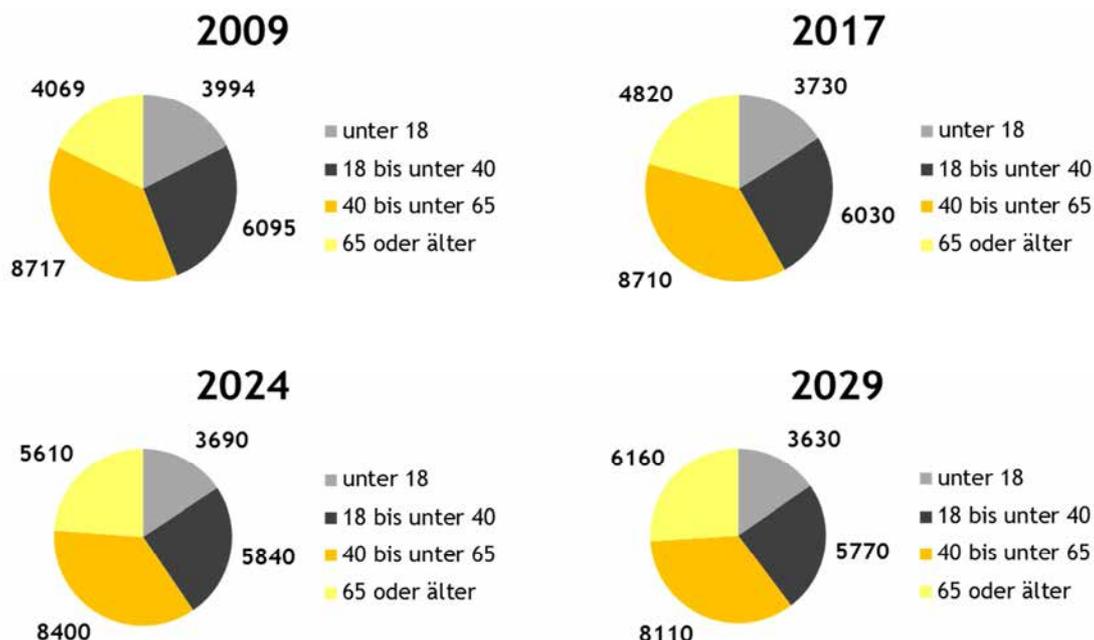


Abb. 52: Bevölkerungszusammensetzung 2009, 2017, 2024 und 2029 für die Stadt Herzogenaurach⁹⁾

4.1.3. Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur

Herzogenaurach ist nicht nur Unternehmenssitz dreier international renommierter und erfolgreicher Großunternehmen, sondern auch Standort zahlreicher klein- und mittelständischer Betriebe. Neben einer guten individualverkehrlichen Erschließung schaffen auch angemessene Grund- und Gewerbesteuersätze, eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft sowie die stetige Zukunftsorientierung und Weiterentwicklung der Stadt unternehmensfreundliche Bedingungen.

Vor allem die drei „Globalplayer“ - Schaeffler, adidas und Puma - stehen für die Vielfalt und Wirtschaftskraft der Stadt.

Etwa 9.000 der 76.000 weltweit bei Schaeffler beschäftigten Mitarbeiter arbeiten momentan in Herzogenaurach. Damit lag der Konzern 2013 auf Platz 2 der beschäftigungsstärksten Unternehmen in Mittelfranken. Das Maschinenbauunternehmen entwickelt und produziert unter anderem Wälz- und Gleitlager, Linearsysteme und als Automobilzulieferer auch Getriebe, Fahrwerke und Motoren.⁹⁾

Der DAX-Konzern adidas ist der zweitgrößte Sportartikelhersteller der Welt. In der Region Mittelfranken liegt adidas auf Platz 6 der beschäftigungsstärksten Unternehmen. Weltweit beschäftigt adidas etwa 47.000 Mitarbeiter, davon in der Firmenzentrale „world of sports“ in Herzogenaurach etwa 4.250 Personen aus über 60 verschiedenen Nationen.

Puma beschäftigt in Herzogenaurach mit etwa 820 Mitarbeitern zwar deutlich weniger Menschen, gilt aber dennoch aufgrund des kreativen Designs und technischer

Innovationen als eine der größten und erfolgreichsten Sportmarken weltweit. Puma-Produkte werden mittlerweile in über 120 Ländern vertrieben, weltweit sind etwa 12.200 Mitarbeiter für Puma tätig.

Viele weitere leistungsfähige Unternehmen in Herzogenaurach decken zahlreiche Bereiche in Handel, Dienstleistung und Industrie ab. Mit insgesamt über 19.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen weist die Stadt Herzogenaurach eine beachtliche Beschäftigungsquote auf. Im regionalen Vergleich zeigt sich dieser Umstand auch in einer überdurchschnittlich niedrigen Arbeitslosenquote von 2,2 % für den Landkreis Erlangen-Höchstadt.

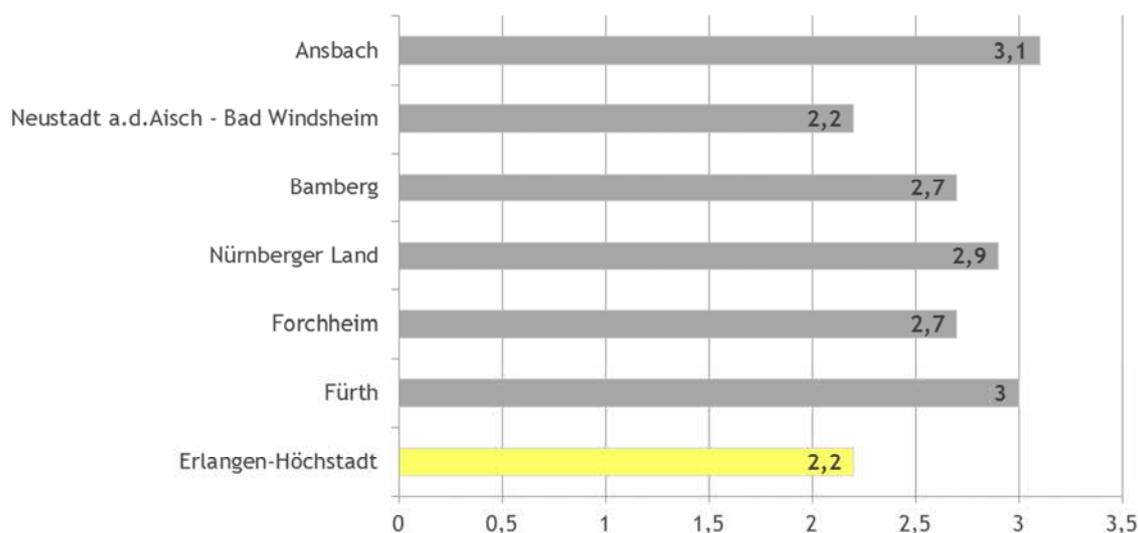


Abb. 53: Arbeitslosenquoten in der Region (Landkreise), Stand Dezember 2014 ⁹⁾

2012 lebten die rund 23.300 Einwohner Herzogenaurachs in etwa 10.500 Haushalten, womit durchschnittlich 2,2 Personen einen Haushalt bewohnten. Die durchschnittliche Kaufkraft für den Einzelhandel beträgt etwa 6.800 € pro Einwohner und liegt mit einer Kaufkraftkennziffer von 124,3 weit über dem bundesweiten Durchschnitt. Benachbarte Städte ähnlicher Größenordnung wie Höchststadt a. d. Aisch (99,2), Oberasbach (114,9), Lauf a. d. Pegnitz (103,3) und Zirndorf (109,7) liegen deutlich unter diesem Wert.

Der im Einzelhandel erzielte Umsatz beläuft sich auf 5.527 € pro Einwohner. Dieser Wert liegt mit einem Index vom 109,8 jedoch trotzdem über dem bundesweiten Durchschnitt. Die GfK-Einzelhandelszentralität beträgt 88,3. Die Zentralitätskennziffer wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft einer Stadt ermittelt und gibt Auskunft darüber, wie viel der in einer Stadt vorhandenen Kaufkraft auch dort wieder ausgegeben wird.⁹⁾

Es ist jedoch zu vermuten, dass die in Herzogenaurach ansässigen Outlet-Stores einen erheblichen Einfluss auf die vorgenannten Kennzahlen haben, so dass diese nur eine bedingte Aussagekraft aufweisen.

4.1.4. Hotelmarkt und Tourismus

Herzogenaurach ist wegen seiner Traditionsunternehmen, der historischen Altstadt und zahlreicher Kultur- und Freizeitangebote bei Tagestouristen durchaus beliebt. Zudem ist Herzogenaurach aufgrund der Wirtschaftsstruktur oft Ziel Geschäftsreisender. 2013 konnten 242.340 Gästeübernachtungen gezählt werden, die sich auf 13 Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 1.219 Gästebetten verteilten. Als Beherbergungsbetrieb gilt in dieser Statistik auch die m&i Fachklinik. Die auf Akutmedizin und Medizinische Rehabilitation spezialisierte Klinik beschäftigt rund 450 Mitarbeiter, welche jährlich etwa 8.000 Patienten betreuen. Wie viele der Übernachtungen beruflich motiviert waren, lässt sich aus den Erhebungen nicht ableiten.

Insgesamt übernachteten laut dem Zahlenspiegel der IHK etwa 2,6 % aller Gäste in Mittelfranken 2012 in Herzogenaurach und blieben dabei durchschnittlich 5,2 Tage. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist im regionalen Vergleich aufgrund der Berücksichtigung von Therapieaufenthalten in der m&i Fachklinik überdurchschnittlich hoch. Neben den klassischen Hotelbetrieben sowie der m&i Fachklinik gibt es in Herzogenaurach noch neun kleinere Pensionen mit meist weniger als 10 Zimmern, die in den Statistiken der IHK keine Berücksichtigung finden. Die tatsächliche Bettenzahl dürfte dementsprechend bei etwa 1.300 liegen.⁹⁾

4.1.5 Strukturanalyse Metropolregion Nürnberg

Die Metropolregion Nürnberg zählt momentan etwa 3,5 Millionen Einwohner auf einer Fläche von 21.300 km². Etwa 2,4 Millionen Menschen wohnen in den 23 Landkreisen der Region, die anderen 1,1 Millionen Einwohner in den 11 kreisfreien Städten. Die Metropolregion erreicht somit eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von über 160 Einwohner/km².

Zwischen 2000 und 2010 sank die Einwohnerzahl um etwa ein Prozent. Besonders in Nürnberg nimmt die Bevölkerung jedoch stetig zu, vor allem junge Menschen zwischen 18 und 25 zieht es aufgrund des Ausbildungs- und Freizeitangebotes in den engeren Ballungsraum. Dagegen nimmt die Bevölkerung in vielen ländlichen Bereichen der Metropolregion tendenziell weiter ab.

Für die kommenden Jahre wird eine ähnliche Entwicklung erwartet. Auch zukünftig nimmt die Bevölkerung in ländlichen Regionen stark ab, während sie in den Zentren stetig zunimmt. Die Landkreise werden im Mittel in den nächsten 20 Jahren einem Bevölkerungsrückgang von 8 Prozent entgegensehen, wie das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert.

Lediglich die Landkreise Erlangen-Höchstadt und Fürth werden ihre Einwohnerzahl halten und sogar erhöhen können. In der gesamten Metropolregion ergibt sich hingegen ein durchschnittlicher Bevölkerungsrückgang von 5,4 %, welcher exakt dem bundesweiten Wert entspricht.

Die Einwohnerzahlen in Bayern und den kreisfreien Städten der Metropolregion Nürnberg bleiben im Mittel bis 2030 weitgehend konstant.

Deutschland	Bayern	Metropolregion Nürnberg	Kreisfreie Städte (Metropolregion) gesamt	Landkreise (Metropolregion) gesamt	Erlangen-Höchstadt
-5,4	0	-5,4	-0,1	-8	1,7

Abb. 54: Erwartete Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2030 ⁹⁾

Etwa 1,8 Millionen Personen in der Metropolregion sind erwerbstätig. Rund 160.000 Betriebe sind in der gesamten Metropolregion ansässig. Neben Niederlassungen international bekannter Großkonzerne verfügt die Region vor allem über einen breiten Mittelstand. 2012 wurde in der Metropolregion Nürnberg ein Bruttoinlandsprodukt von 115 Milliarden € erwirtschaftet, die Arbeitslosquote lag durchschnittlich bei 4 Prozent. Die Exportquote betrug 47 Prozent.

Von Nürnberg aus besteht Anschluss an die Bundesautobahnen A3, A6, A9 und A73. Zudem verfügt Nürnberg über einen internationalen Flughafen und einen Fernverkehrsbahnhof.

4.2. Zusammenfassung

4.2.1. Zusammenfassung

Die Stadt Herzogenaurach bietet durch die gute individualverkehrliche Anbindung an umliegende Großstädte und eine für die Größe der Stadt überdurchschnittliche Wirtschaftskraft ideale Bedingungen für ansässige Unternehmen.

Im regionalen Vergleich überzeugt Herzogenaurach durch insgesamt überdurchschnittliche Wirtschaftsdaten. Aufgrund der ansässigen Großkonzerne und eines breiten Mittelstands lässt sich für Herzogenaurach eine hohe Kontinuität in der Wirtschaftskraft voraussagen.

Auch Herzogenaurach sieht sich dem landesweiten Trend der Bevölkerungsalterung ausgesetzt. Die damit oft einhergehende Bevölkerungsabnahme wird Herzogenaurach jedoch nach Bevölkerungsvorausrechnungen mit positiven Wanderungssalden ausgleichen, zudem wird sogar eine leichte, aber stetige Zunahme der Bevölkerungszahlen bis 2029 erwartet. Für den Landkreis Erlangen-Höchstadt wird eine konstant bleibende Einwohnerzahl prognostiziert.

5. Analyse des Ist-Zustandes des Vereinshauses Herzogenaaurach

5.1 Überblick

5.1.1 Die städtischen Veranstaltungsstätten

In Herzogenaaurach gibt es derzeit folgende, im Besitz der Stadt stehende, Veranstaltungsräume:

- Vereinshaus
- Jugendhaus Rabatz
- Freizeitheim
- Rathaus-Sitzungssaal
- KunstRaum
- Stadtmuseum
- Sing- & Musikschule
- Stadtbücherei
- vhs-Gebäude
- Feuerwehr Herzogenaaurach
- Feuerwehr Hammbach
- Feuerwehr Zweifelsheim
- Feuerwehr Haundorf

Die Nutzung durch Dritte ist außer beim Vereinshaus und dem Jugendhaus Rabatz nicht oder nur eingeschränkt möglich. Die maximale Besucherkapazität der Räume beträgt, abgesehen vom Vereinshaus, etwa 150. Das Vereinshaus ist zudem die einzige Veranstaltungsstätte, in der momentan nennenswert gewerbliche Veranstaltungen stattfinden.

Der Vollständigkeit wegen wurden vorstehend alle uns derzeit bekannten Räume genannt, die nachfolgende detaillierte Untersuchung der Veranstaltungsinfrastruktur in Herzogenaaurach soll sich jedoch auf das Vereinshaus beschränken.

5.2 Das Vereinshaus

5.2.1. Grundsätzliches und Historie

Das Vereinshaus ist eine innerstädtisch gelegene Veranstaltungshalle im Zentrum Herzogenaurachs. Historie und frühere Nutzungen der Immobilie lassen sich nur lückenhaft rekonstruieren. Bekannt ist, dass das Vereinshaus etwa in den 1920er Jahren als Lagerhalle erbaut wurde und während des zweiten Weltkrieges als Flugzeughalle diente. Wann die Umnutzung zu einer Veranstaltungsstätte erfolgte, ist nicht genau recherchierbar.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein eingeschränkt betretbares, „kaltes“ Dachgeschoss. Das Objekt befindet sich im Eigentum der Stadt Herzogenaurach. Seit 2010 ist das Vereinshaus durch die Stadt verpachtet.

Die Gesamtveranstaltungsfläche von insgesamt etwa 527 m² verteilt sich auf drei Räume:

- Halle mit 287,12 m², max. 275 Personen (bestuhlt), Erdgeschoss
- Foyer mit 121,41 m², max. 80 Personen, Erdgeschoss
- Kleiner Saal / Bar mit 118,41 m², max. 90 Personen, 1. Obergeschoss

Halle und Foyer sind durch Faltschleusen voneinander getrennt. Die angeordneten Stützen erlauben zwar eine Zusammennutzung der beiden Flächen, jedoch unter starken Einschränkungen bei Bühnensicht und Akustik.

5.2.2. Raumprogramm, Zustand und Ausstattung des Vereinshauses

Gesamtflächen (Netto-Grundfläche) Vereinshaus	
Flächen Infrastruktur	Ist-Fläche
Gastronomie	107 m ²
WCs Besucher	71 m ²
Nebenflächen Foyer	26 m ²
Multifunktionale Räume (VIP, Besprechung)	0 m ²
Produktion	0 m ²
Crew	0 m ²
Umkleiden	72 m ²
Lager	30 m ²
Technik, Sicherheit (Lüftungsanlage im kalten DG)	68 m ²
Flure, Treppen, Aufzüge	143 m ²
Büro, Verwaltung	0 m ²
Summe Infrastruktur	517 m²
Halleninnenraum	287 m ²
Bühnefläche feste Bühne	70 m ²
Foyer	121 m ²
Kleiner Saal	118 m ²
Netto-Grundfläche gesamt	1.113 m²
Flächen sind zum Teil gerundet	

Tab. 6: Flächen Vereinshaus

Insgesamt verfügt das Vereinshaus über rund 1.100 m² Nettogrundfläche. Berichtigt man die Flächen um den kaum als Veranstaltungsraum nutzbaren kleinen Saal, so liegt die Fläche bei ca. 995 m².

Über einen Windfang gelangt man vom Parkplatz aus in den Eingangsbereich. Hier befinden sich Garderoben und Sanitäreinrichtungen sowie die Treppen zum Obergeschoss und der Zugang zu Foyer und Hallenraum. Des Weiteren ist hier - in einem separaten Raum - auch die Brandmeldezentrale untergebracht, welche erst kürzlich komplett erneuert wurde. Der Eingangsbereich wirkt insgesamt gepflegt und hell.

An den Eingangsbereich unmittelbar angrenzend befindet sich das Foyer. Dort angegliedert befinden sich weiterhin Lager- und Thekenräume und der Batterieraum für die Notbeleuchtung. Das außenliegende, in Form eines einfachen und unbeheizten Holzschuppens errichtete, Stuhllager ist nur über eine Fluchttür und einen nicht witterungsgeschützten Weg im Freien erreichbar. Foyer und Hallenraum sind durch Stützen und feste, öffnenbare Wandelemente räumlich getrennt.

Über den Halleninnenraum besteht zudem Zugang zur Küche und über diese zu zwei Kühlräumen und den Kellerräumen. Die Küche des Vereinshauses ist für Größe und Kapazität der Halle überdimensioniert und als Vollküche ausgestattet. Sie wird derzeit neben dem Veranstaltungsbetrieb auch als Cateringküche für externe Kunden genutzt.

Im Hallenraum befindet sich eine etwa 70 m² große, feste Bühne mit zwei angrenzenden Künstlerumkleiden (ohne integrierte Sanitäreanlagen) und einem Lagerraum. Der eigentliche Halleninnenraum weist eine Fläche von ca. 287 m² auf und fasst bei Reihenbestuhlung (ohne Bestuhlung des Foyers) ca. 275 Personen. Der im Obergeschoss angeordnete und etwa 120 m² messende kleine Saal mit Bar (in den Bestandsplänen irreführend als Galeriefläche bezeichnet) kann eigenständig genutzt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten sind dabei eher gastronomisch geprägt.

Zudem befinden sich im Obergeschoss der Regieraum für die Halle, Künstlergarderoben und Toiletten. Die Sanitäreanlagen im EG sind zentral angeordnet, flächenmäßig ausreichend, gepflegt und neuwertig. Das Dach des Vereinshauses müsste bei einem Weiterbetrieb - wo noch nicht geschehen - zeitnah abgedichtet werden.

Die Technikräume sind über das Gesamtobjekt verteilt angeordnet. Die Elektrotechnikräume befinden sich hauptsächlich im Erdgeschoss, Sanitär und Heizung im Keller. Die Lüftungszentralen sind im Dachgeschoss angesiedelt, welches jedoch nur durch eine ca. 90 x 90 cm große „Tür“ zu betreten ist.

Etwa 300 Parkplätze befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Vereinshaus. Dabei handelt es sich ausschließlich um öffentliche Parkplätze, die den Besuchern der Veranstaltungen nicht exklusiv zur Verfügung stehen. Hier kann es unter Umständen zu Engpässen bei verfügbaren Parkplätzen kommen.



Abb. 55: Parkplätze im Umkreis des Vereinshauses

Zwar wurde das Vereinshaus laufend instandgehalten und befindet sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Es lassen sich jedoch viele planerische Defizite feststellen. Nachfolgend werden nicht abschließend einige wesentliche, nicht korrigierbare Defizite dargestellt, die einen Veranstaltungsbetrieb stark erschweren und heutigen Anforderungen an eine moderne Veranstaltungsinfrastruktur nicht im Mindesten entsprechen.

Unzureichende Infrastrukturfächen

Sowohl die Flächen für die Halleninfrastruktur, als auch deren Anordnung und Organisation sind im Vergleich mit zeitgemäßen Veranstaltungsimmobiliien absolut unzureichend. So führt zum Beispiel das Fehlen ebenerdiger, vom Halleninnraum aus erreichbarer Lagerflächen zum „Missbrauch“ von Technikräumen und anderer Flächen als provisorische Lager. Weiterhin ist beispielhaft die Situation der Räume, die heute üblicherweise als „Backstage“ bezeichnet werden, zu nennen. Darunter fallen Künstlerumkleiden, Umkleiden und Aufenthaltsräume für Mitarbeiter des Veranstalters (Crew) sowie Produktionsbüros (kleine Büroflächen für Veranstaltungsleiter). Teile dieser heute zum Standard gehörenden Flächen fehlen ganz, andere sind unzureichend ausgestattet (fehlende Sanitärbereiche in den

Künstlerumkleiden). Des Weiteren sind die Räume über das gesamte Objekt „verteilt“, so dass ein heute üblicher, zusammenhängender Backstagebereich nicht vorhanden ist. Eine Korrektur im Rahmen der vorhandenen baulichen Gegebenheiten ist nicht möglich.

Abhängelasten

In modernen Veranstaltungsstätten sind die Decken über den Veranstaltungsflächen (Bühnen und Halleninnenraum) so konzipiert, dass über den gesamten Raum verteilt punktuell Veranstaltungstechnik von der Decke abgehängt werden kann. Dies dient zur Anbringung von größeren Dekorationen, aber insbesondere auch von Veranstaltungs-, Licht- und Tontechnik. Bedingt durch die Holzkonstruktion der Decke über der Halle des Vereinshauses und ihrer statischen Dimensionierung ist ein Abhängen von größeren Lasten nicht möglich. Lediglich ein Raumfachwerksträger ist im Bereich vor der Bühne vorhanden. Weitere Lastanschlagspunkte können auf Grund der vorhandenen Konstruktion auch nicht nachgerüstet werden.

Verkehrliche Erschließung

In Herzogenaurach besteht zwar ein ausgebautes Busnetz, jedoch wird dieses bis auf wenige Ausnahmen nicht bis in die Abend- und Nachtstunden betrieben, welche die Hauptzeit für kulturelle Veranstaltungen darstellen. Es ist daher besonders bei Abendveranstaltungen davon auszugehen, dass ein großer Teil der Besucher Veranstaltungen mit dem PKW oder zu Fuß aufsucht.

Bei größeren Events und höheren Verkehrsaufkommen wird die Anreise mittels PKW aufgrund der schwierigen Parkplatzsituation und den engen Zufahrten durch Einbahnstraßen stark erschwert.

Der direkt vor dem Vereinshaus liegende Parkplatz ist öffentlich und verfügt über lediglich 28 Stellplätze. Bei größeren Veranstaltungen ist daher ein erheblicher Parkplatzsuchverkehr zu erwarten, da das PKW-Aufkommen über diverse Stellplatzanlagen innerhalb der Innenstadt „zu verteilen“ ist.

Anliefersituation

Die Anlieferung erfolgt über den Parkplatz. Separierte Anlieferbereiche, die voneinander und von den Eingängen der Besucher getrennt liegen, fehlen vollständig. Zur Bühne erfolgt die Anlieferung über eine schmale, steile Treppe (etwa 1,30 Meter breit). Diese Anliefersituation ist völlig unzureichend und ein KO-Kriterium für viele Veranstalter.

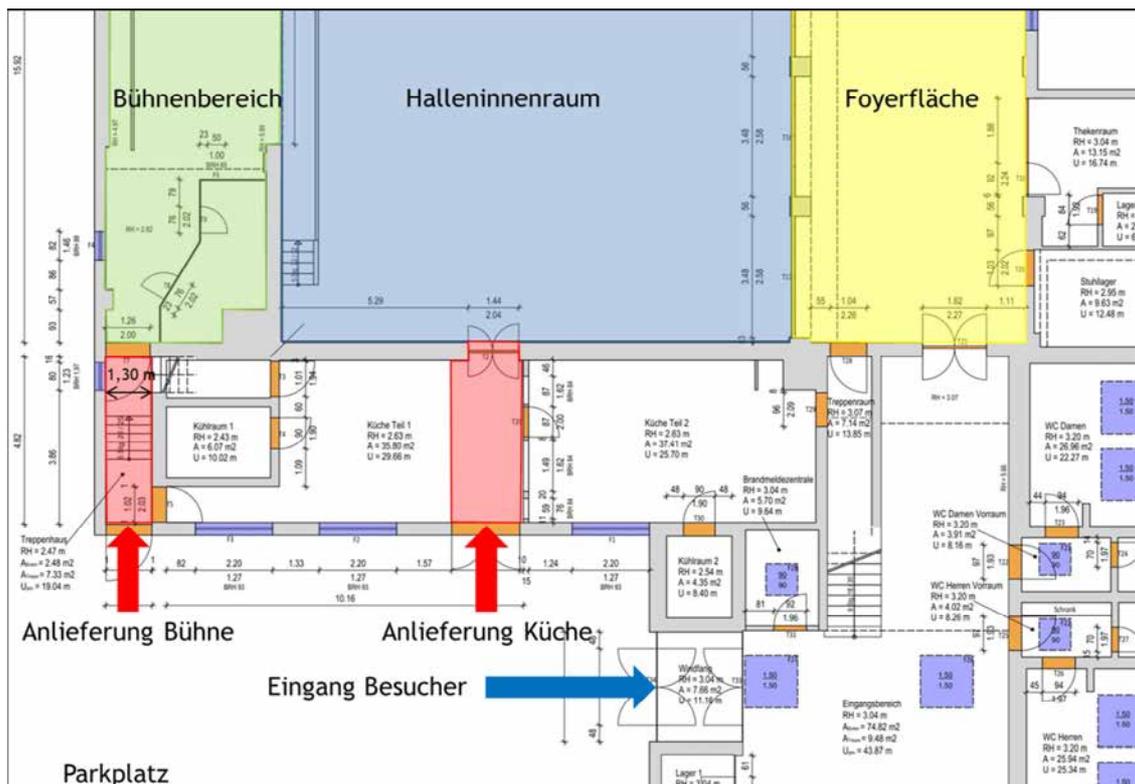


Abb. 56: Flächen-, Eingangs- und Anliefersituation im Erdgeschoss



Abb. 57: Anliefersituation

5.2.3. Impressionen



Abb. 58 - 59 von links: außenliegendes „Stuhllager“; Toiletten



Abb. 60: Eingangsbereich von oben



Abb. 61: Halleninnenraum

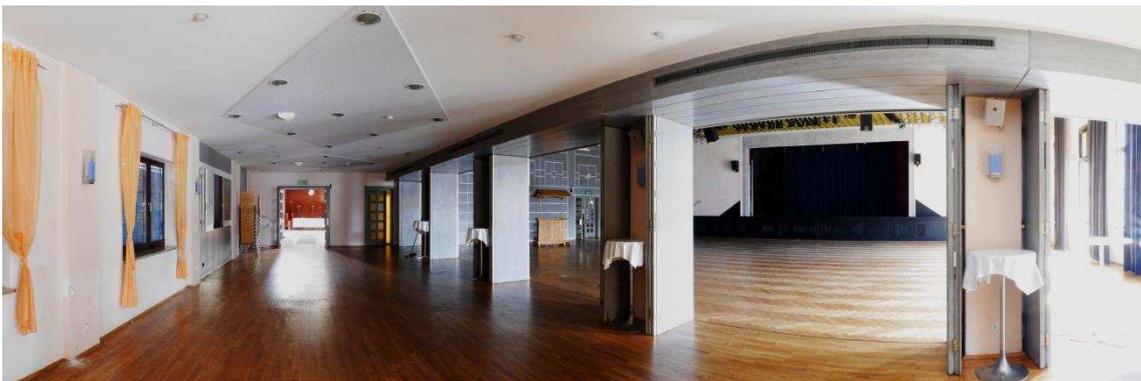


Abb. 62: Foyer mit Blick in den Halleninnenraum und Eingangsbereich



Abb. 63: Außenansicht des Vereinshauses mit Parkplatz



Abb. 64: „Dachgeschoss“



Abb. 65: Kleiner Saal - in den Plänen als „Galerie“ bezeichnet



Abb. 66: Küche des Vereinshauses

5.2.4. Organisation

Derzeit ist das Vereinshaus verpachtet.

Neben den kompletten Instandhaltungskosten übernimmt die Stadt Herzogenaurach auch Teile der Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten des Vereinshauses.

Die Pachtzahlungen werden bezogen auf den Umsatz berechnet. In den vergangenen Jahren wurden keine nennenswerten Pachtzahlungen getätigt. Die genaue Zahl der Veranstaltungstage ist nicht bekannt.

Eine Vermarktung des Vereinshauses erfolgt derzeit nur für eine gastronomielastige Tagungsnutzung, nicht jedoch für Kulturveranstaltungen.

Insgesamt ist die derzeitige Organisation als Pachtbetrieb als kritisch anzusehen, da ein Pächter auf Grund der räumlichen Situation, der großzügigen Küche und der Konditionen des Pachtvertrages einen nicht gewünschten Schwerpunkt auf

gastronomisch geprägte Veranstaltungen als wirtschaftlich sinnvollste Alternative ansehen muss.

5.3. Zusammenfassung

5.3.1. Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich das Vereinshaus zwar mit Ausnahme der Dacheindichtung baulich in einem sehr gepflegten und ordentlichen Zustand befindet, jedoch den Anforderungen an eine optimierte und moderne Veranstaltungsinfrastruktur nicht annähernd gerecht wird.

Die festgestellten, wesentlichen Defizite des Vereinshauses sind zudem nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand behebbar.

Die Anfahrts- und Parksituation dürfte bei (derzeit kaum vorhandenen) publikumsintensiven Veranstaltungen sehr problematisch sein.

Organisatorisch verhindert die derzeitige Pachtlösung - im Zusammenspiel mit den baulichen und erschließungstechnischen Defiziten - momentan die Anwerbung kultureller Veranstaltungen.

Insgesamt erfüllt das Vereinshaus in keinsten Weise die Anforderungen an eine zeitgemäße Veranstaltungshalle. Eine Veränderung im aktuellen baulichen Zustand ist ausgeschlossen.

6. Einzugsbereich und Wettbewerb

6.1. Einzugsbereich

6.1.1. Einzugsbereich - Methodik

Im Rahmen der Aufgabenstellung ist der Einzugsbereich der neuen Stadthalle in Herzogenaurach zu untersuchen.

Das Einzugsgebiet einer Veranstaltungsstätte wird als räumlich begrenzter Bereich definiert, aus dem seine Besucher stammen. Unterschieden wird entsprechend der Entfernung zwischen dem Kerneinzugsbereich, einem engeren und einem weiteren Einzugsgebiet.

Unter der Kernzone ist jenes Gebiet zu verstehen, aus dem der überwiegende Teil der dort wohnenden Bevölkerung die Veranstaltungsstätte zur Bedürfnisbefriedigung aufsucht. In Herzogenaurach betrifft dies die Einwohner der Stadt selbst sowie die des direkten Umkreises mit einer PKW-Fahrtzeit von nicht mehr als etwa 15 Minuten. In der engeren Zone sinkt dieser Anteil, Personen aus der erweiterten Zone suchen die Veranstaltungsstätte nur noch zu geringen Teilen auf. Dieser Effekt wird über die Zurechnungsquote berücksichtigt.

Grundsätzlich gilt, dass mit zunehmender Distanz zum Standort die Bereitschaft der Besucher sinkt, diesen Standort zur Bedarfsdeckung aufzusuchen. Zudem wird durch die in der engeren Zone gelegenen Großstädte Nürnberg, Fürth und Erlangen ein Großteil des Bedarfes an Kultur- und Unterhaltungsveranstaltungen gedeckt.

Bei Veranstaltungsstätten ist die rein statische Betrachtung noch um eine Einschätzung zu ergänzen. Veranstaltungen weisen unterschiedliche Strahlkraft auf das potentielle Publikum auf. So hat ein Clubkonzert der Rolling Stones ein nationales Einzugsgebiet (sehr hohe Strahlkraft), ein Auftritt der örtlichen Trachtentanzgruppe wird dagegen kaum Menschen außerhalb des Kerngebietes ansprechen (sehr geringe Strahlkraft).

Ein praxisbewährtes Verfahren zur Abgrenzung von Einzugsgebieten ist die Zeitdistanz- oder Isochronen-Methode. Die Zeitdistanz wird als Wegezeit in Autominuten zwischen der Veranstaltungsstätte und den Wohnorten der Besucher innerhalb des Einzugsbereichs gemessen. Durch Verbindung der Punkte jeweils gleicher Zeitentfernung erhält man Linien gleicher Zeit (Isochronen). Im Vergleich zu rein auf die Distanz abzielenden Abgrenzungsparametern (zum Beispiel Kilometerentfernungen) sind Isochronen zur Abgrenzung von Einzugsgebieten deutlich aussagekräftiger. Dies rührt daher, dass für die Besucher einer Veranstaltung eher der benötigte Zeitaufwand, als die Frage der reinen Entfernung in Kilometern ausschlaggebend ist.

Einzugsgebiet Herzogenaaurach - lokale Veranstaltung				
Zone	Isochrone	Einwohner absolut	Zurechnungsquote	Gewichtetes Besucher-nachfragepotenzial
Kernzone	15 min	160.000	100,00%	160.000
engere Zone	30 min	740.000	30,00%	222.000
erweiterte Zone	45 min	735.000	0,00%	0
	60 min	1.000.000	0,00%	0
		2.635.000	14,50%	382.000
Die Werte sind gerundet				

Einzugsgebiet Herzogenaaurach - regionale Veranstaltung				
Zone	Isochrone	Einwohner absolut	Zurechnungsquote	Gewichtetes Besucher-nachfragepotenzial
Kernzone	15 min	160.000	100,00%	160.000
engere Zone	30 min	740.000	50,00%	370.000
erweiterte Zone	45 min	735.000	20,00%	147.000
	60 min	1.000.000	10,00%	100.000
		2.635.000	29,49%	777.000
Die Werte sind gerundet				

Einzugsgebiet Herzogenaaurach - überregionale Veranstaltung				
Zone	Isochrone	Einwohner absolut	Zurechnungsquote	Gewichtetes Besucher-nachfragepotenzial
Kernzone	15 min	160.000	100,00%	160.000
engere Zone	30 min	740.000	80,00%	592.000
erweiterte Zone	45 min	735.000	60,00%	441.000
	60 min	1.000.000	60,00%	600.000
		2.635.000	68,05%	1.793.000
Die Werte sind gerundet				

Tab. 7: Ermittlung des Einzugsgebietes

6.2. Wettbewerb

6.2.1. Einleitung

Ziel der Betrachtung des Wettbewerbs ist es, neben einer rein rechnerischen Ermittlung von Einzugsgebieten, den Veranstaltungsmarkt in der Region zu

beschreiben, um daraus die Grundlage für die Positionierung einer zukünftigen Veranstaltungsinfrastruktur in Herzogenaurach abzuleiten. Dabei wird untersucht, ob derzeit Marktsegmente unterbesetzt und „Nischen“ vorhanden sind, oder der Bedarf im Umland weitgehend durch andere Veranstaltungsstätten gedeckt werden kann.

In der Regel buchen überregionale Veranstalter Einrichtungen in den Zentren der Ballungsräume. Für kleinere, verkehrlich nicht ideal erschlossene Städte und Gemeinden ergeben sich hieraus zwei grundsätzliche Strategien: Entweder die Besetzung einer Marktlücke, um am überregionalen Wettbewerb teilzunehmen, oder die Beschränkung auf lokale und regionale Veranstaltungen, bei den regionalen Veranstaltungen gegebenenfalls im Wettbewerb mit anderen Anbietern.

Grundsätzlich können nicht alle Wettbewerber erfasst und beschrieben werden. Zu vielfältig sind die vorhandenen Einrichtungen und deren Ausrichtung. Eine Abgrenzung ist nicht immer einfach. Zudem macht die reine Anzahl an mehr oder weniger „veranstaltungstauglichen“ Immobilien dies nahezu unmöglich. Insofern muss für eine derartige Beschreibung eine Auswahl getroffen werden.

6.2.2. Kernzone

Auf nachfolgender Karte werden die Standorte ausgewählter Wettbewerber (Farbe abhängig von der Besucherkapazität) dargestellt.

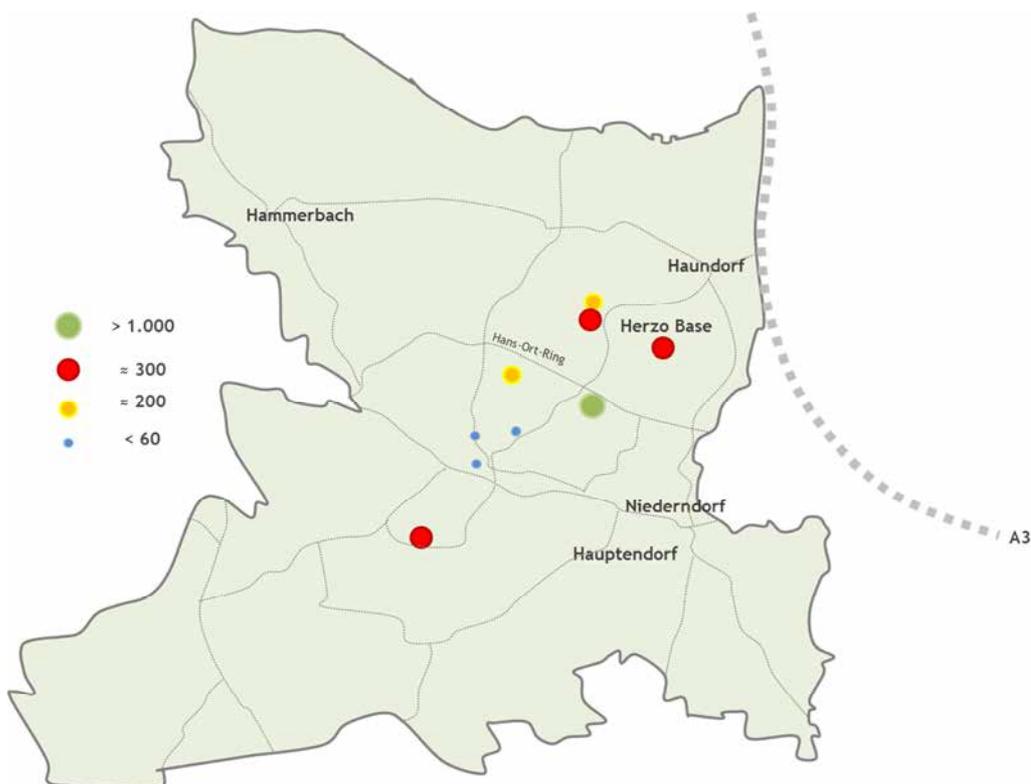


Abb. 68: Karte - Wettbewerb in Herzogenaurach

Name	Typ	Bewirtung	Kapazität max. [Personen]	Anzahl Räume	Fläche	größter Raum	Anschrift	Homepage
PUMA Brand Center	Eventcenter	ja	1.500	8	2.451 m ²	1.350 m ²	PUMA Way 1 91074 Herzogenaurach	www.brandcenter.puma.com
KCH Halle	Vereinsheim	ja	320	1	k.A.	k.A.	Auf der Nutzung 2 91074 Herzogenaurach	www.kc-herzogenaurach.de
HerzogsPark	Hotel ****Superior	ja	300	13	887 m ²	330 m ²	Beethovenstr. 6 91074 Herzogenaurach	www.herzogspark.de
Novina Hotel	Hotel ****Superior	ja	300	8	550 m ²	412 m ²	Olympiarieg 90 91074 Herzogenaurach	www.novina-hotels.com
Vision Park	Tagungs- und Eventzentrum	ja	180	10	k.A.	300 m ²	Einsteinstr. 19 91074 Herzogenaurach	www.visionpark.eu
HerzoBar	Restaurant	ja	40	2	k.A.	k.A.	Marktplatz 1 91074 Herzogenaurach	www.herzobar.de
hotel impala	Hotel	ja	18	1	k.A.	k.A.	Hans-Sachs-Straße 2a 91074 Herzogenaurach	www.hotel-impala.eu
el castaño / Zum Kastanienbaum	Hotel	nein	k.A.	1	110 m ²	110 m ²	Bamberger Str. 2 91074 Herzogenaurach	www.el-castano.de
Vereinsheim der Musikinitiative	Vereinsheim	nein	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	Auf der Nutzung 4 91074 Herzogenaurach	www.mih-online.de

Tab. 8: Veranstaltungsräume: Wettbewerb (Auswahl) in Herzogenaurach (nach Größe geordnet)

Neben oben genannten Einrichtungen sind am Standort noch Turnhallen und Vereinsheime vorhanden, die gelegentlich auch für Veranstaltungen genutzt werden.

Nachfolgend werden ausgewählte Veranstaltungsstätten in Herzogenaurach ausführlich beschrieben.

PUMA Brand Center



Abb. 69: PUMA Brand Center von Innen

Das PUMA Brand Center wird für Markenpräsentationen des Unternehmens genutzt und ist Teil des PUMA Headquarters, der ersten klimaneutralen Unternehmenszentrale der Sportartikelindustrie. Das 2010 eröffnete Veranstaltungszentrum besticht durch moderne und gestaltungsorientierte Architektur. Auch externe Interessenten können die Veranstaltungsflächen buchen. Zur Verfügung stehen insgesamt sechs Tagungsräume ab 50 m² sowie mehrere „Showrooms“ (475 m²), die überwiegend für Produktpräsentationen und mittelgroße Veranstaltungen konzipiert sind, sowie die 1.350 m³ große Rudolf-Dassler-Halle für bis zu 1.500

Personen in Reihenbestuhlung. In das Brand Center integriert ist ein Restaurant mit Platz für 600 Gäste sowie 500 zusätzlichen Plätzen auf der Dachterrasse. Das Brand Center wird hauptsächlich von Puma selbst genutzt, aber auch externen Kunden (beispielsweise Partnerfirmen aus der Sportbranche) für Tagungen oder Ausstellungen, jedoch nicht für klassische Publikumsveranstaltungen wie Konzerte oder Unterhaltungsshows, zur Verfügung gestellt.

HerzogsPark



Abb. 70: Außenansicht HerzogsPark

Der HerzogsPark ist ein 4-Sterne Superior Hotel am südwestlichen Stadtrand Herzogenaurachs. Das ehemalige „adidas-Sporthotel“ verfügt insgesamt über 75 Zimmer und zehn Tagungsräume ab 30 bis etwa 300 m² sowie ein eigenes Restaurant, eine Sportbar, einen Wellnessbereich und drei kleinere Banketträume. Für Tagungsgäste wird eine Reihe an Pauschalen wie etwa eine Ganztagsverpflegung angeboten. Auf der Homepage des HerzogsParks erhält man detaillierte Informationen über Bestuhlungsmöglichkeiten, Flächen und Preise.

Novina Hotel



Abb. 71: Außenansicht Novina Hotel

Das Novina Hotel Herzogenaurach ist ein 4-Sterne Superior Hotel mit 150 Zimmern und 300 Betten nördlich der Nordumgehung Herzogenaurachs. Das Haus wurde 2006 erbaut und ist durchweg modern gestaltet und hochwertig ausgestattet. Das Hotel verfügt über ein Restaurant mit Platz für 150 Gäste, eine Bar, einen Wellnessbereich sowie eine Tagungsabteilung mit insgesamt 550 m², welche sich auf acht Räume verteilen. Angeboten wird seitens des Hotels auch eine Unterstützung bei der Veranstaltungsorganisation. Umfangreiche Informationen stehen auf der Homepage des Hotels zum Download zur Verfügung.

Vision Park



Abb. 72: Tagungsraum im Vision Park

Der Vision Park ist ein modernes Tagungs- und Kongresszentrum am nördlichen Stadtrand Herzogenaurachs. Insgesamt werden zehn klimatisierte und mit zeitgemäßer Tagungstechnik ausgestattete Räume zur Buchung angeboten. Der größte Raum ist 300 m² groß. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich zudem großzügige Foyers. Der Vision Park verfügt über eine eigene Küche und wirbt auf der

Homepage mit kulinarischen Besonderheiten, einer offenen Showküche und separater Speisenzubereitung für Allergiker, Veganer oder Gäste mit religiösem Hintergrund. Vor dem Haus befinden sich kostenlose Parkplätze und alle Bereiche verfügen über kostenloses W-LAN. Lounge-Areas und ein japanischer Garten mit Sonnenterrasse für Pausenzeiten runden das Angebot ab. Außer für Tagungen können Räume zudem auch für private Feierlichkeiten gebucht werden.

Weitere, derzeit nicht extern genutzte Veranstaltungsflächen:

Sowohl die adidas- als auch Schäffler-Gruppe halten großflächige, eigene Tagungs- und Eventbereiche vor, die derzeit nicht extern vermarktet werden. adidas plant zudem die Errichtung einer Multifunktionshalle für eigene Zwecke.

6.2.3. Engere und erweiterte Zone

Name	Typ	Bewirtung	Kapazität max. (Personen)	Anzahl Räume	Fläche	größter Raum	Anschrift	Entfernung	Homepage
brose arena Bamberg	Multifunktionshalle	ja	8.269	1	k.A.	k.A.	Forchheimerstraße 15 96050 Bamberg	32 min	www.brose-arena.de
Cafe-Restaurant-Eventhalle	Restaurant / Halle	nein	600	2	1.100 m ²	690 m ²	Buchenschlag 1 90469 Nürnberg	27 min	www.cafe-restaurant-gartenstadt.de
Eichwaldhalle	Veranstaltungshalle	nein	600	6	865 m ²	648 m ²	Neustädter Straße 7 90617 Puschendorf	12 min	www.puschendorf.de
Event- und Congress Center	Konzert- und Kongresshalle	ja	1.400	29	6.000 m ²	1.440 m ²	Mußstraße 1 96047 Bamberg	14 min	www.konzert-halle-bamberg.de
Eventhalle Fürth	Veranstaltungshalle	nein	250	2	k.A.	k.A.	Siegelsdorfer Str. 19 90768 Fürth	15 min	www.event-halle-fuerth.de
Eventzentrum Strohofer	Veranstaltungshalle	ja	2.500	3	k.A.	1.380 m ²	Scheinfelder Straße 15 - 23	30 min	www.eventzentrum-geiselwind.de
Grüne Halle	Multifunktionshalle	ja	1.000	2	k.A.	k.A.	Krautheimer Str. 11 90763 Fürth	22 min	www.gruenehalle.de
Heinrich-Lades-Halle Erlangen	Veranstaltungshalle	ja	1250 (sitzend)	10	4.000 m ²	1.500 m ²	Rathausplatz 91052 Erlangen	14 min	www.ekm-erlangen.de
Hirsch	Diskotheek mit Bühnenfläche	nein	800	1	198 m ²	198 m ²	Vogelweiherstraße 66 90441 Nürnberg	26 min	www.der-hirsch.de
Hotel Pyramide	Hotel	ja	2.000	22	2.600 m ²	k.A.	Europa-Allee 1 90763 Fürth	23 min	www.pyramide.de
Karl-Diehl-Halle	Veranstaltungshalle	ja	618 (sitzend)	1	620 m ²	450 m ²	Geschwister-Scholl-Platz 2	27 min	www.karl-diehl-halle.de
Loftwerk	Veranstaltungsraum	ja	550	1	k.A.	570 m ²	Ulmenstraße 52a 90443 Nürnberg	26 min	www.eventlocation-loftwerk.de
Löwensaal	Veranstaltungshalle	nein	1.500	1	510 m ²	510 m ²	Schmausenbuckstr. 166 90480 Nürnberg	28 min	www.loewensaal.de
Markgrafensaal	Veranstaltungssaal	nein	721 (sitzend)	1	750 m ²	512 m ²	Ludwigstraße 16 91126 Schwabach	35 min	www.schwabach.de
Meistersingerhalle	Konzert- und Kongresshalle	ja	2.120 (sitzend)	11	6.507 m ²	2.079 m ²	Münchener Straße 21 90478 Nürnberg	29 min	www.nuernberg.de
Party Land Wilhermsdorf	Veranstaltungshalle	nein	200	1	320 m ²	320 m ²	Gewerbestraße Ost 12 91452 Wilhermsdorf	26 min	www.partyland-halle.de
Paul-Metz-Halle	Veranstaltungshalle	ja	616	2	670 m ²	530 m ²	Volkhardtstr. 33 90513 Zirndorf	27 min	www.zirndorf.de
Stadthalle Fürth	Veranstaltungshalle	ja	3.500	7	2.865 m ²	2.200 m ²	Rosenstraße 50 90762 Fürth	20 min	www.stadthallefuerth.de
Zenngrundhalle	Veranstaltungshalle	nein	300	1	k.A.	k.A.	Zenngrundhalle 90587 Veitsbronn	10 min	www.veitsbronn.de

Tab. 9: Ausgewählte Wettbewerber aus der Region (alphabetisch geordnet)

Die Auswahl der in der Region angebotenen Veranstaltungsstätten zeigt deutlich, dass alle Kapazitäten im näheren Umkreis abgedeckt werden können. Zudem finden sich Einrichtung aller Ausrichtungen und Qualitätsstufen, von der Rockbühne im Nürnberger Hirsch bis zum Konzertsaal der Meistersingerhalle.

Es lässt sich daher feststellen, dass derzeit in der Metropolregion keine Marktlücke im Bereich der Veranstaltungsstätten zu besetzen ist. Einzige Ausnahme ist das Fehlen

einer Spielstätte mit dem Fokus Konzert stehend in der Größenordnung zwischen 2.500 und 6.000 Besuchern¹¹⁾.

Eine detaillierte Beschreibung und Untersuchung der genannten Veranstaltungsstätten ist deshalb nicht zielführend.

6.3. Zusammenfassung

6.3.1. Zusammenfassung

Für Tagungen und vergleichbare geschäftliche Veranstaltungen ist am Standort Herzogenaurach ein - für die Größe der Stadt - hervorragendes Angebot in unterschiedlichen Qualitäts- und Preisabstufungen vorhanden.

Das Einzugsgebiet der Stadt Herzogenaurach umfasst neben ländlichen, dünn besiedelten Gebieten auch den Ballungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Für Publikumsveranstaltungen (Konzert, Wort, Show, etc.) ist festzustellen: Das Besuchernachfragepotential in der engeren Zone ist vergleichsweise hoch, dementsprechend ausgeprägt ist jedoch auch das Angebot potentieller Mitbewerber. Eine für eine zukünftige Veranstaltungsinfrastruktur in Herzogenaurach relevante, nicht besetzte Marktnische für kommerzielle Veranstaltungen ist derzeit nicht zu erkennen. Nahezu alle Kapazitäten und Anforderungen werden in der Region abgedeckt.

Lokale Veranstaltungen im Publikumssegment finden derzeit nur im nicht mehr zeitgemäßen Vereinshaus eine Spielstätte. Eine andere, größenvergleichbare Veranstaltungsfläche existiert nicht.

7. Annäherung an das potentielle Nutzungsspektrum für eine neue Stadthalle

7.1. Bestandsaufnahme - Nutzungsspektrum im Vereinshaus

7.1.1. Bestandsaufnahme - Nutzungsspektrum im Vereinshaus

Das Vereinshaus verfügt insgesamt über eine Besucherkapazität von etwa 275 Personen in Reihenbestuhlung und ist derzeit verpachtet. Genaue Belegungszahlen liegen zwar aktuell nicht vor, allerdings kann festgestellt werden, dass momentan folgende Veranstaltungstypen im Vereinshaus abgedeckt werden:

- Kleinkunst (z.B. Wort, Konzert, Theater, Vortrag)
- Festlichkeiten (z.B. Weihnachtsfeiern, Neujahrsempfänge, Abschlussbälle, Zeugnisübergaben, Hochzeiten, Jubiläen)
- Mitgliederversammlungen von Vereinen
- Musik- und Tanzveranstaltungen (z.B. Rockfasching)
- Geschäftsveranstaltungen und Tagungen

Die Besucherzahlen schwanken dabei je nach Veranstaltungstyp zwischen 150 und etwa 500 Personen. Es ist festzustellen, dass Veranstaltungen im Vereinshaus klar auf eine lokale Bedarfsdeckung ausgerichtet sind. Überregionale Veranstaltungen fanden in der jüngeren Vergangenheit kaum bis überhaupt nicht statt.

7.2. Annäherung an das Nutzungsspektrum

7.2.1. Vorbemerkung

Die nachfolgende Annäherung an ein Nutzungsspektrum einer neuen Stadthalle in Herzogenaurach basiert auf:

- Den im Rahmen dieser Studie erarbeiteten Grundlagen, insbesondere zum Einzugsgebiet und zum Wettbewerb sowie unserer gutachterlichen Einschätzung
- Expertengesprächen. Hierbei haben wir, unterstützt durch die Verwaltung der Stadt Herzogenaurach, mit Unternehmen, Hotels und Vereinen Gespräche über Ausrichtung, Nutzung, Standort und Kapazität einer neuen Stadthalle geführt. Da bei den Gesprächen teils auch Betriebsgeheimnisse berührt werden, fließen die Ergebnisse der Gespräche neutralisiert in die Betrachtungen ein

7.2.2. Notwendigkeit einer neuen Stadthalle

Die grundsätzliche Notwendigkeit einer neuen Stadthalle in Herzogenaurach ergibt sich vor allem aufgrund mangelnder Alternativen an größeren und zeitgemäßen Veranstaltungsräumen in der Stadt. Das Vereinshaus als größte Veranstaltungsstätte wird veranstaltungsrelevanten, energetischen und auch sicherheitstechnischen Anforderungen nicht mehr gerecht. Neben mit finanziellem Aufwand lösbaren Defiziten ist unter anderem die Anfahrts- und Anliefersituation als mangelhaft zu bezeichnen. Auch die dezentral und auf verschiedenen Ebenen angeordneten Künstlergarderoben und Lagerbereiche entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an separierte, nur für Befugte zugängliche Backstagebereiche (siehe Kapitel 5.). Des Weiteren werden unmittelbar vor dem Vereinshaus für größere Veranstaltungen zu wenige Parkplätze vorgehalten, so dass Besucher auf umliegende, öffentliche Parkplätze ausweichen müssen. Der Gebäudebestand des Vereinshauses lässt sich aufgrund der beschriebenen Situation nicht zu einer Veranstaltungsstätte moderner Prägung ertüchtigen.

Des Weiteren sprechen folgende Argumente für eine neue, attraktive Stadthalle in Herzogenaurach:

- Erhalt / Wiederaufbau von Kultur- und Publikumsveranstaltungen in der Stadt
- Möglichkeit der Durchführung von Vereins-, Privat- und Firmenveranstaltungen, die Besucherkapazitäten über 300 Personen erfordern
- Lebensqualität für die Bevölkerung und stetige Attraktivierung des Wirtschaftsstandortes

Gegen einen Neubau der Stadthalle finden sich beispielsweise folgende Argumente:

- Hohe Investitions- und Betriebskosten
- Bindung städtischer Mittel, die an anderer Stelle eventuell gebraucht würden

Die nicht abschließende Auflistung von Pro- und Contra-Argumenten zeigt: Ein zu entwickelndes Nutzungsspektrum sollte sich zum aktuellen Zeitpunkt überwiegend an lokalen Veranstaltungen orientieren. Für die Zukunft - vor einem Nutzungshorizont von 30 bis 40 Jahren betrachtet - sollte aber eine Öffnung für überregionale Veranstaltungen zumindest in Erwägung gezogen werden.

Da die Zurverfügungstellung von Veranstaltungsinfrastrukturen nicht Kernbestandteil kommunaler Daseinsvorsorge ist, ist die Entscheidung für die Realisierung einer neuen Stadthalle in Herzogenaurach nicht gutachterlich zu treffen. Vielmehr handelt es sich bei der Entscheidungsfindung um einen politischen Abwägungsprozess auf Basis der hier dargestellten Argumente.

7.2.3. Leitsätze für eine neue Stadthalle in Herzogenaurach

Ausgehend von der Auswertung aller ermittelten Daten sollen in diesem Abschnitt die Grundzüge der Nutzungen und der daraus resultierenden generellen Anforderungen in Form von Leitsätzen formuliert werden.

Alle momentan im Vereinshaus durchgeführten Veranstaltungen sollen auch zukünftig in einer neuen Stadthalle Herzogenaurach stattfinden können. Interessant ist jedoch besonders die Frage, wie viele Neuveranstaltungen bei einer verbesserten Halleninfrastruktur stattfinden würden. Wie bereits herausgearbeitet, handelt es sich dabei um überwiegend regionale Veranstaltungen. Die Erfüllung einer überregionalen Bedarfsdeckung ist im Hinblick auf die Ergebnisse der durchgeführten Wettbewerbsanalysen und Gespräche zum aktuellen Zeitpunkt nicht primär anzustreben.

Somit lassen sich für eine neue Stadthalle Herzogenaurach folgende Leitsätze formulieren:

- Ausgangspunkt für eine neue Stadthalle in Herzogenaurach ist das kulturelle Leben in der Stadt selbst
- Eine neue Stadthalle muss die Voraussetzungen erfüllen, damit die ortsansässigen, kulturtragenden Vereine eine moderne Veranstaltungsimmobilie erhalten. Die Vereine zeigen sich optimistisch, bei verbesserter Infrastruktur und zeitgemäßer Ausstattung zusätzliche Veranstaltungen stattfinden zu lassen. Ebenso muss die Halle für den aktuellen Veranstaltungsbetrieb des Amts für Stadtmarketing und Kultur einen optimalen Rahmen bilden
- Auch wenn derzeit nur wenige kommerzielle Kultur- und Unterhaltungsveranstaltungen mit 300 bis 1000 Besuchern in Herzogenaurach stattfinden, sollte man „nicht zu kurz springen“ und eine neue Veranstaltungsinfrastruktur hierfür auslegen. Hierbei ist insbesondere zu bedenken, dass eine derartige Investition für eine Nutzungsdauer von 30 bis 40 Jahren erfolgt
- Für Geschäftsveranstaltungen wird derzeit nur ein geringes Potential gesehen. Neben dem breiten Angebot der kommerziellen Anbieter haben sich die größten ortsansässigen Unternehmen bereits eigene Kapazitäten geschaffen. Des Weiteren fehlen derzeit eine Anbindung an das Schienennetz und ausreichende, für das Tagungsgeschäft obligatorische Hotelkapazitäten. Trotzdem sollte eine neue Veranstaltungsinfrastruktur diesen Veranstaltungstyp uneingeschränkt abbilden können. Eine neue Stadthalle wird von ansässigen Hotelbetrieben zudem ab einer gewissen Kapazität nicht mehr als Wettbewerber, sondern als Ergänzungsangebot gesehen

- Die Anordnung von kleineren, zusätzlichen Tagungsräumen, wird aus wirtschaftlichen Gründen nicht empfohlen, da diese einen wirtschaftlich defizitären „Dauerbetrieb“ mit deutlich erhöhten Personalkapazitäten erforderlich machen würden. Zudem wird dieses Segment von Privatanbietern in Herzogenaurach bereits sehr gut abgedeckt
- Eine Nutzung für Sportveranstaltungen ergibt sich nicht. Daher sollte eine neue Halle lediglich für den Sportshowbereich (zum Beispiel Tanzveranstaltungen) geeignet sein
- Potentiale für Messen und Ausstellungen sind in nennenswertem Umfang nicht zu erkennen. Ob derartige Veranstaltungen großflächig möglich sein sollen, sollte im Rahmen der konkreten Planungen unter Kostenaspekten entschieden werden. Eine derartige Nutzung führt unter Umständen zu deutlich erhöhten Aufwendungen im Brandschutz, da bei Messen und Ausstellungen - quasi nicht kontrollierbar - Brandlasten in den Halleninnenraum eingebracht werden
- Wie aus den Praxisbeispielen (siehe Kapitel 3.) abzuleiten ist, halten vergleichbare Städte sehr unterschiedliche Veranstaltungsinfrastrukturen vor. Die Stadt Herzogenaurach hat sich in ihrer bisherigen Ausrichtung auf die lokale Bedarfsdeckung konzentriert. Eine Teilnahme am überregionalen Markt ist auch zukünftig unter wirtschaftlichen Aspekten nicht zielführend. Zwar kann so das Veranstaltungsleben in der Stadt selbst belebt werden, jedoch wird in der Metropolregion ein breiter Veranstaltungsmix geboten. Überregionale Veranstalter würden auch in Herzogenaurach marktübliche Ticketpreise abrufen. Eine erhöhte Veranstaltungsaktivität kann jedoch auch als Instrument des Stadtmarketings angesehen werden

7.3. Zusammenfassung

7.3.1. Zusammenfassung

In der Stadt Herzogenaurach besteht der Bedarf für eine neue Stadthalle, da das Vereinshaus in seinem heutigen Zustand den Anforderungen an eine moderne und optimierte Halleninfrastruktur nicht mehr gerecht wird. Diese Defizite lassen sich nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand beheben.

Die momentan im Vereinshaus durchgeführten Veranstaltungen sollen je nach Dimensionierung weiterhin in einer neuen Stadthalle stattfinden. Dies sind im Wesentlichen:

- Kleinkunst (z.B. Wort, Konzert, Theater, Vortrag)
- Festlichkeiten (z.B. Weihnachtsfeiern, Neujahrseinfänge, Abschlussbälle, Zeugnisübergaben, Hochzeiten, Jubiläen)
- Mitgliederversammlungen von Vereinen
- Musik- und Tanzveranstaltungen (z.B. Rockfasching)
- Geschäftsveranstaltungen und Tagungen

Ein Potential für gänzlich neue Veranstaltungstypen, wie beispielsweise Sport, wurde nicht erkannt. Auch für Messen und Ausstellungen sind für die Zukunft keine Potentiale in nennenswertem Umfang vorhanden. Jedoch kann in einer neuen Stadthalle mit entsprechend verbesserter Ausstattung und Halleninfrastruktur durchaus ein Mehr an Veranstaltungen erwartet werden. Sowohl die ortsansässigen Vereine als auch das Amt für Stadtmarketing und Kultur sind bestrebt, das Veranstaltungsleben in der Stadt auszubauen und zu beleben. Hier wird sich der Veranstaltungsbetrieb jedoch nach erster Einschätzung auch weiterhin überwiegend auf eine lokale Bedarfsdeckung beschränken.

Für die Zukunft wird empfohlen, „nicht zu kurz zu springen“ und mittel- bis langfristig eine Öffnung für kommerzielle, zum Teil überregionale Veranstaltungen nicht auszuschließen. Bei einem Nutzungszeitraum von 30 bis 40 Jahren sollte nicht nur auf Grundlage des Status Quo, sondern auch unter Beachtung möglicher zukünftiger Entwicklungen geplant werden. So ist es zumindest nicht auszuschließen, dass die lokal sehr starke Wirtschaft in Zukunft im Rahmen von Kultursponsoring überregionale Veranstaltungen fördert.

8. Mögliche Ausrichtung und Dimensionierung einer neuen Stadthalle in Herzogenaurach

8.1. Grundsätzliches und Ausrichtung

8.1.1. Übergeordnete bauliche Vorgaben

Ausgehend von der vorangegangenen Annäherung an das potentielle Nutzungsspektrum werden nachfolgend mögliche Dimensionierungsvarianten, allgemeine bauliche Vorgaben sowie die grundsätzliche Ausrichtung einer neuen Veranstaltungshalle in Herzogenaurach erarbeitet.

Auf Basis der erarbeiteten Nutzungsszenarien und Zukunftsperspektiven wird empfohlen, eine neue Veranstaltungshalle in Herzogenaurach als

klassische Stadthalle

zu entwickeln. Die übergeordneten baulichen Anforderungen sind wie folgt zu beschreiben:

- Ebenerdiger Halleninnenraum ohne ansteigende Rangstufen zur Sicherung größtmöglicher Flexibilität
- Im weiteren Prozess wäre zu überprüfen, ob eine Galerie-/Emporenlösung sinnvoll ist
- Feste (gegebenenfalls in den Halleninnenraum mit mobilen Teilen erweiterbare) Bühne mit ausreichenden Stromanschlüssen sowie einer veranstaltungstechnischen Grundausstattung (insbesondere Ton und Licht) sowie optimierter Anlieferbarkeit
- Hallendecke mit flächendeckenden Anschlagmöglichkeiten zur Lastabhängung, Stromanschlüsse auch im Halleninnenraum an den Wänden oder über Bodentanks
- Möglichkeit zur kompletten Verdunkelung des Halleninnenraums, entweder durch weitgehenden Verzicht auf Glasflächen oder durch die Anordnung von Verdunkelungsanlagen

- Sehr gute akustische Konzeption des Halleninnenraums. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass eine klassische Stadthalle Veranstaltungen mit unterschiedlichen akustischen Anforderungen (Konzert mit ausgewogenem Nachhall, Wortveranstaltung mit möglichst geringem Nachhall) beherbergt. Dies führt letztendlich zu einem Mittelweg bei der Akustik, so dass weder konzertante noch reine Tagungsverhältnisse erreicht werden können
- Ausreichend dimensionierte und optimiert angeordnete Infrastrukturflächen, insbesondere Lager und Backstagebereich
- Küche als Vorbereitungsküche für eine Cateringversorgung, keine Vollküche. Ausreichende Flächen für Küchenlager und Kühlzellen
- Allseitige Umfahrbarkeit und separierte Anlieferzonen sind wünschenswert

8.1.2. Flexibilisierung der Veranstaltungsflächen

Empfohlen wird weiterhin eine größtmögliche Flexibilisierung der Veranstaltungsflächen:

Das Foyer sollte als eigenständig nutzbare, kleinere Veranstaltungsfläche ausgebildet werden. Die Nutzung des Foyers als Veranstaltungsraum ist dabei jedoch nicht im Parallelbetrieb mit dem Halleninnenraum zu sehen.

Wir empfehlen zudem, die Möglichkeit einer optischen und veranstaltungstechnischen Verkleinerbarkeit des Halleninnenraums zu schaffen. Diese Empfehlung erfolgt allein vor dem Hintergrund, dass ein „halbgefüllter“ Saal atmosphärisch als sehr unangenehm empfunden wird. Demzufolge ist unter der Verkleinerungsmöglichkeit keine „echte“ Teilung in zwei Veranstaltungsräume im Parallelbetrieb zu verstehen, sondern lediglich eine mit einfachen Mitteln realisierbare Innenraumanpassung an verkleinerte Kapazitätsanforderungen einer Veranstaltung.

Für alle, für die Durchführung von Veranstaltungen vorgesehenen Flächen raten wir von festen Tribünenanlagen ab. Stattdessen wird empfohlen, jeweils ebene, nicht mit Rangstufen versehene Flächen anzuordnen, die flexibel bestuhlt und, falls erforderlich, sogar mit temporären Tribünen versehen werden können. Ob es sinnvoll ist, einen geringeren Teil der Besucherplätze auf einer Galerie oder Empore anzuordnen, sollte im Planungsprozess geprüft werden. Für eine solche Lösung spricht unter anderem die gute Bühnensicht und geringere Investitionskosten, dagegen die damit einhergehenden Einschränkungen, insbesondere bei Veranstaltungen mit Betischung und stehendem Publikum.

Alle Veranstaltungsflächen sollten ebenerdig, ohne die Erfordernis der Anordnung von Treppenanlagen und Aufzügen, angeordnet werden. Dies erleichtert sowohl die

Nutzbarkeit für Menschen mit Mobilitätseinschränkung, als auch den Betrieb, besonders die Anlieferbar- und Umrüstbarkeit.

Nicht empfehlenswert ist die Anordnung kleinerer, separat nutzbarer Veranstaltungsräume. Derartige Flächen werden bereits ausreichend von diversen privaten Anbietern in Herzogenaurach vorgehalten und vermarktet. Zudem würde eine Vielzahl von Kleinveranstaltungen die Wirtschaftlichkeit deutlich belasten. Da Kleinveranstaltungen mehrmals täglich und zu unterschiedlichen Tageszeiten stattfinden können, müsste ständig Personal für die Halle zur Verfügung stehen. Dies führt zu einer deutlichen Steigerung des Personalbedarfs und somit letztendlich zu einer signifikanten Erhöhung des Betriebsdefizits, welche sich nicht durch entsprechende Erlöse ausgleichen ließe.

8.2. Dimensionierung und Kapazitätsprognose

8.2.1. Dimensionierung und Kapazitätsprognose

Um ein bessere Verständlichkeit der Zusammenhänge zwischen Kapazitätssteigerungen und damit einhergehenden Flächen- und Kostensteigerungen zu erreichen und eine transparente Entscheidungsgrundlage zu schaffen, sollen nachfolgend zwei mögliche Dimensionierungsvarianten dargestellt werden.

Wie bereits ausführlich erläutert, wird für eine neue Stadthalle - wie bisher - der Fokus auf eine lokale Bedarfsdeckung empfohlen.

Die beiden unsererseits entwickelten und untersuchten Varianten tragen dieser Feststellung Rechnung.

Dabei entspricht die **Variante 700 stehend** in etwa dem heutigen Vereinshaus und bildet mit sehr moderater Kapazitätssteigerung den Status Quo der Kapazitäten in einer modernen Veranstaltungshalle ab.

In der **Variante 1000 stehend** sind Halleninnenraum und Infrastrukturflächen gegenüber den heutigen Kapazitäten in einem maßvollen Umfang vergrößert und erlauben perspektivisch einen moderaten und organischen Ausbau des Kulturlebens in Herzogenaurach.

In der Variante 700 stehend ergibt sich folgende Dimensionierung des Halleninnenraums:

Halleninnenraum - Dimensionierung - Variante 700 stehend						
Dimensionierungsgrundlage	Veranstaltungen mit stehender Belegung					
Kapazitätsansatz	Orientierung an bestehendem Vereinshaus mit moderater Steigerung der Besucherkapazität auf Grund der Markt- und Zukunftseinschätzung für den Veranstaltungsort.					
Flächenbedarfskennzahl Innenraum	Die Flächenbedarfskennzahl bei stehender Belegung liegt bei 0,45 (sehr eng) bis 0,55 m2 (locker) pro Besucherplatz					
Ermittlung Innenraumfläche in Varianten	600	Personen stehend	0,50	m2 / Besucher		300 m2 Halleninnenraum
	700	Personen stehend	0,50	m2 / Besucher		350 m2 Halleninnenraum
	800	Personen stehend	0,50	m2 / Besucher		400 m2 Halleninnenraum
Empfehlung zur Dimensionierung						365 m2 Halleninnenraum
Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet						

Tab. 10: Dimensionierung des Halleninnenraums

Aus dieser Innenraumfläche lassen sich folgende Kapazitäten ableiten, wobei die reduzierten Werte die Kapazitäten bei einem optisch verkleinerten Halleninnenraum abbilden.

Übersicht über prognostizierte Maximalkapazitäten - Variante 700 stehend							
Veranstaltungstyp	Maximal		Reduzierter Innenraum		Foyer		Anmerkung
		Besucher		Besucher		Besucher	
Ball, Betriebsversammlung Bankettbestuhlung Szenenfläche	150	Besucher	110	Besucher		Nutzung als Ergänzung	Alleinige Foyernutzung nicht sinnvoll, aber ideale Ergänzung als Sonderfläche, zum Beispiel Bar oder Ausstellung
Tagung Parlamentarische Bestuhlung Kopfbühne als feste Bühne, im Foyer als mobile Bühne	290	Besucher	200	Besucher	90	Besucher	
Konzert, Show, Theater, Kabarett, Vortrag Reihenbestuhlung ohne Tische Kopfbühne als feste Bühne, im Foyer als mobile Bühne	370	Besucher	260	Besucher	100	Besucher	
Konzert unbestuhlt, Besucher stehend Kopfbühne als feste Bühne, im Foyer als mobile Bühne	700	Besucher	490	Besucher	190	Besucher	
Konzert unbestuhlt, Besucher stehend Mittelbühne							Auf Grund der Hallengröße nicht sinnvoll
Sport (z.B. Tennisturnier) bestuhlt, mobile Tribünen Sportfläche							Sportnutzung ist nicht vorgesehen
Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet							

Tab. 11: Prognostizierte Maximalkapazitäten

In der Variante 1000 stehend wird folgende Dimensionierung empfohlen:

Halleninnenraum - Dimensionierung - Variante 1000 stehend						
Dimensionierungsgrundlage	Veranstaltungen mit stehender Belegung					
Kapazitätsansatz	Orientierung an bestehendem Vereinshaus mit moderater Steigerung der Besucherkapazität auf Grund der Markt- und Zukunftseinschätzung für den Veranstaltungsort.					
Flächenbedarfskennzahl Innenraum	Die Flächenbedarfskennzahl bei stehender Belegung liegt bei 0,45 (sehr eng) bis 0,55 m ² (locker) pro Besucherplatz					
Ermittlung Innenraumfläche in Varianten	900	Personen stehend	0,50	m ² / Besucher		450 m ² Halleninnenraum
	1.000	Personen stehend	0,50	m ² / Besucher		500 m ² Halleninnenraum
	1.100	Personen stehend	0,50	m ² / Besucher		550 m ² Halleninnenraum
Empfehlung zur Dimensionierung						520 m ² Halleninnenraum
Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet						

Tab. 12: Dimensionierung des Halleninnenraums

Es ergeben sich damit folgende Kapazitätsprognosen. Dabei beziehen sich die reduzierten Werte auf einen optisch verkleinerten Halleninnenraum.

Übersicht über prognostizierte Maximalkapazitäten - Variante 1000 stehend							
Veranstaltungstyp	Maximal		Reduzierter Innenraum		Foyer		Anmerkung
			Besucher		Besucher		
Ball, Betriebsversammlung							Alleinige Foyernutzung nicht sinnvoll, aber ideale Ergänzung als Sonderfläche, zum Beispiel Bar oder Ausstellung
Bankettbestuhlung	260	Besucher	190	Besucher		Nutzung als Ergänzung	
Szenenfläche							
Tagung							
Parlamentarische Bestuhlung	420	Besucher	290	Besucher	130	Besucher	
Kopfbühne als feste Bühne, im Foyer als mobile Bühne							
Konzert, Show, Theater, Kabarett, Vortrag							
Reihenbestuhlung ohne Tische	520	Besucher	360	Besucher	150	Besucher	
Kopfbühne als feste Bühne, im Foyer als mobile Bühne							
Konzert							
unbestuhlt, Besucher stehend	1.000	Besucher	700	Besucher	290	Besucher	
Kopfbühne als feste Bühne, im Foyer als mobile Bühne							
Konzert							Auf Grund der Hallengröße nicht sinnvoll
unbestuhlt, Besucher stehend							
Mittelbühne							
Sport (z.B. Tennisturnier)							Sportnutzung ist nicht vorgesehen
bestuhlt, mobile Tribünen							
Sportfläche							
Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet							

Tab. 13: Prognostizierte Maximalkapazitäten

8.3. Flächen, Brutto-Rauminhalt und Stellplatzbedarf

8.3.1. Flächen- und Kubatur-Prognosen

Nachfolgend werden - unter Einbeziehung der erforderlichen Infrastrukturflächen - folgende Gebäudekenngrößen für beiden Varianten abgeschätzt und tabellarisch dargestellt:

- Netto-Grundfläche (NGF)
- Brutto-Grundfläche (BGF)
- Brutto-Rauminhalt (BRI)

Diese dienen dabei auch als Grundlage für die Ermittlung des Kostenrahmens.

Die notwendigen Flächen für die Halleninfrastruktur sind mittels Kenngrößen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Insbesondere für die Bereiche Flure und Treppenhäuser sowie Technik gilt, dass diese Flächen stark entwurfsabhängig sind. Unter Zuhilfenahme von eigenen Erfahrungswerten für Konstruktionsflächen und Raumhöhen erfolgt dann die Prognose für BGF und BRI.

Gesamtflächenprognose (Netto-Grundfläche) - Variante 700 stehend	
Relevante Kenngrößen	
Fläche Innenraum (FI)	365 m ²
Fläche Foyer (FF)	150 m ²
Maximale Besucherzahl (MB)	700 Besucher
Prognose Flächen Infrastruktur	Fläche
Gastronomie	42 m ²
WCs Besucher	63 m ²
Nebenflächen Foyer	23 m ²
Multifunktionale Räume (VIP, Besprechung)	0 m ²
Produktion	30 m ²
Crew	20 m ²
Umkleiden	48 m ²
Lager	91 m ²
Technik, Sicherheit (Lüftungsanlage auf dem Dach)	55 m ²
Flure, Treppen, Aufzüge	47 m ²
Büro, Verwaltung	30 m ²
Sonstiges, Rundung	36 m ²
Summe Infrastruktur	485 m²
Halleninnenraum	365 m ²
Bühnefläche feste Bühne	100 m ²
Foyer	150 m ²
Prognose Netto-Grundfläche gesamt	1.100 m²
Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet	

Tab. 14: Gesamtflächenprognose Nettogrundfläche

Prognose Brutto-Grundfläche - Variante 700 stehend			
Bereich	NGF [m2]	BGF	davon in einer Ebene (EG)
Innenraum	365	383 m2	383 m2
Feste Bühne	100	106 m2	106 m2
Foyer	150	159 m2	159 m2
Gastronomie	42	47 m2	47 m2
WCs Besucher	63	71 m2	71 m2
Nebenflächen Foyer	23	25 m2	25 m2
Multifunktionale Räume (VIP, Besprechung)	0	0 m2	
Produktion	30	34 m2	
Crew	20	22 m2	
Umkleiden	48	54 m2	54 m2
Lager	91	102 m2	102 m2
Technik, Sicherheit	55	61 m2	
Flure, Treppen, Aufzüge	47	53 m2	27 m2
Büro, Verwaltung	30	34 m2	
Sonstiges, Rundung		49 m2	26 m2
Prognose Brutto-Grundfläche gesamt		1.200 m2	1.000 m2
Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet			

Tab. 15: Gesamtflächenprognose Bruttogrundfläche

Prognose Brutto-Rauminhalt - Variante 700 stehend		
Bereich	BGF [m ²]	BRI
Innenraum	383	3.833 m ³
Feste Bühne	106	1.060 m ³
Foyer	159	1.113 m ³
Gastronomie	47	235 m ³
WCs Besucher	71	353 m ³
Nebenflächen Foyer	25	126 m ³
Multifunktionale Räume (VIP, Besprechung)	0	0 m ³
Produktion	34	168 m ³
Crew	22	112 m ³
Umkleiden	54	269 m ³
Lager	102	511 m ³
Technik, Sicherheit	61	307 m ³
Flure, Treppen, Aufzüge	53	266 m ³
Büro, Verwaltung	34	168 m ³
sonstiges, Rundung		880 m ³
Prognose Brutto-Rauminhalt gesamt		9.400 m³
Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet		

Tab. 16: Prognose Bruttorauminhalt

Gesamtflächenprognose (Netto-Grundfläche) - Variante 1000 stehend	
Relevante Kenngrößen	
Fläche Innenraum (FI)	520 m ²
Fläche Foyer (FF)	200 m ²
Maximale Besucherzahl (MB)	1.000 Besucher
Prognose Flächen Infrastruktur	Fläche
Gastronomie	60 m ²
WCs Besucher	90 m ²
Nebenflächen Foyer	30 m ²
Multifunktionale Räume (VIP, Besprechung)	0 m ²
Produktion	30 m ²
Crew	20 m ²
Umkleiden	64 m ²
Lager	130 m ²
Technik, Sicherheit (Lüftungsanlage auf dem Dach)	78 m ²
Flure, Treppen, Aufzüge	68 m ²
Büro, Verwaltung	30 m ²
Sonstiges, Rundung	30 m ²
Summe Infrastruktur	630 m²
Halleninnenraum	520 m ²
Bühnefläche feste Bühne	100 m ²
Foyer	200 m ²
Prognose Netto-Grundfläche gesamt	
	1.450 m²
Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet	

Tab. 17: Gesamtflächenprognose Nettogrundfläche

Prognose Brutto-Grundfläche - Variante 1000 stehend			
Bereich	NGF [m2]	BGF	davon in einer Ebene (EG)
Innenraum	520	546 m2	546 m2
Feste Bühne	100	106 m2	106 m2
Foyer	200	212 m2	212 m2
Gastronomie	60	67 m2	67 m2
WCs Besucher	90	101 m2	101 m2
Nebenflächen Foyer	30	34 m2	34 m2
Multifunktionale Räume (VIP, Besprechung)	0	0 m2	
Produktion	30	34 m2	
Crew	20	22 m2	
Umkleiden	64	72 m2	72 m2
Lager	130	146 m2	146 m2
Technik, Sicherheit	78	87 m2	
Flure, Treppen, Aufzüge	68	76 m2	38 m2
Büro, Verwaltung	30	34 m2	
Sonstiges, Rundung		14 m2	29 m2
Prognose Brutto-Grundfläche gesamt		1.550 m2	1.350 m2
Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet			

Tab. 18: Gesamtflächenprognose Bruttogrundfläche

Prognose Brutto-Rauminhalt - Variante 1000 stehend		
Bereich	BGF [m2]	BRI
Innenraum	546	5.460 m3
Feste Bühne	106	1.060 m3
Foyer	212	1.484 m3
Gastronomie	67	336 m3
WCs Besucher	101	504 m3
Nebenflächen Foyer	34	168 m3
Multifunktionale Räume (VIP, Besprechung)	0	0 m3
Produktion	34	168 m3
Crew	22	112 m3
Umkleiden	72	358 m3
Lager	146	728 m3
Technik, Sicherheit	87	437 m3
Flure, Treppen, Aufzüge	76	379 m3
Büro, Verwaltung	34	168 m3
sonstiges, Rundung		938 m3
Prognose Brutto-Rauminhalt gesamt		12.300 m3
Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet		

Tab. 19: Prognose Bruttorauminhalt

Der Vergleich beider Varianten ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Flächen / Kubaturen	Variante	
	700 stehend	1000 stehend
Prognose Flächen Infrastruktur	Fläche	Fläche
Gastronomie	42 m ²	60 m ²
WCs Besucher	63 m ²	90 m ²
Nebenflächen Foyer	23 m ²	30 m ²
Multifunktionale Räume (VIP, Besprechung)	0 m ²	0 m ²
Produktion	30 m ²	30 m ²
Crew	20 m ²	20 m ²
Umkleiden	48 m ²	64 m ²
Lager	91 m ²	130 m ²
Technik, Sicherheit (Lüftungsanlage auf dem Dach)	55 m ²	78 m ²
Flure, Treppen, Aufzüge	47 m ²	68 m ²
Büro, Verwaltung	30 m ²	30 m ²
Sonstiges, Rundung	36 m ²	30 m ²
Summe Infrastruktur	485 m²	630 m²
Halleninnenraum	365 m ²	520 m ²
Bühnefläche feste Bühne	100 m ²	100 m ²
Foyer	150 m ²	200 m ²
Prognose Netto-Grundfläche gesamt	1.100 m²	1.450 m²
Prognose Brutto-Grundfläche gesamt	1.200 m²	1.550 m²
davon ebenerdig	1.000 m²	1.350 m²
Prognose Brutto-Rauminhalt gesamt	9.400 m³	12.300 m³

Tab. 20: Flächen- und Kubaturvergleich

8.3.2. Stellplatzbedarf

Mittels nachstehender Berechnung wird der Stellplatzbedarf für eine Maximalbelegung in Reihenbestuhlung sowie die daraus resultierende Grundstücksfläche für beide Varianten ermittelt. Da Veranstaltungen mit Maximalkapazitäten von 700 oder 1000 stehenden Besuchern zum aktuellen Zeitpunkt nur sehr selten und in der Regel am Wochenende in den Abendstunden stattfinden, soll für diesen Fall auf Parkplätze im Umgriff ausgewichen werden. Sollten zukünftig zusätzliche Parkflächen erforderlich sein, könnten diese mittels eines Parkhauses oder einer Tiefgarage auf dem Grundstück nachgerüstet werden. Für die Berechnungen wurde eine Belegungsquote von 2,5 Personen pro PKW angenommen. Des Weiteren wurde berücksichtigt, dass etwa 10 % der Besucher zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Zweirad oder dem Taxi anreisen.

Prognose Stellplätze, Außenanlagen, Grundstücksfläche - Variante 700 stehend		
Grundlagen der Berechnung	Die Bemessung der erforderlichen Stellplatzanzahl erfolgt anhand der Maximalbelegung bei Reihenbestuhlung, welche die häufigste Veranstaltungskonfiguration darstellen dürfte. Für die maximale Besucherzahl bei stehender Belegung soll - in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Herzogenaurach - auf öffentliche Stellplätze im Umgriff der Stadthalle zurückgegriffen werden, da diese Maximalbelegung nur sehr selten zu erwarten ist. Sollte sich bezüglich vorgenannter Prämissen eine Veränderung ergeben, so besteht die Möglichkeit, auf dem Grundstück mittels eines Parkhauses zusätzliche Stellflächen zu schaffen.	
Prognose PKW-Stellplätze	Maximale Besucherzahl Reihenbestuhlung	370 Besucher
	Anteil Fussgänger, Radfahrer, Taxi, ÖPNV	-10% x 370 = -37 Besucher
	Besucherzahl mit PKW	333 Besucher
	Belegungsquote PKW	2,5 Besucher pro PKW
	Erforderliche Stellplätze	333 / 2,5 = 133 PKW-Stellplätze
	Erforderliche Stellplätze auf dem Grundstück	133 PKW-Stellplätze
Prognose befestigte Flächen in den Außenanlagen	Stellplätze auf dem Grundstück	23 m ² x 133 = 3.060 m ²
	Foyervorfläche	150 m ²
	Umfahrten und Anlieferhof	550 m ²
	Zufahrten und sonstiges	140 m ²
	Befestigte Flächen in Außenanlagen	3.900 m²
Prognose Grundstücksgröße	Überbaute Fläche Halle	1.000 m ²
	Befestigte Flächen in Außenanlagen	3.900 m ²
	Bebaute Fläche	4.900 m ²
	Gesamtgrundstücksfläche	4.900 m² 80,00%
	davon Gebäude	1.000 m ²
	davon befestigte Außenanlagen	3.900 m ²
davon Grünflächen	1.200 m ²	
nachrichtlich: PKW-Stellplätze bei Maximalbelegung	Maximale Besucherzahl	700 Besucher
	Anteil Fussgänger, Radfahrer, Taxi, ÖPNV	-10% x 700 = -70 Besucher
	Besucherzahl mit PKW	630 Besucher
	Belegungsquote PKW	2,5 Besucher pro PKW
	Erforderliche Stellplätze	630 / 2,5 = 252 PKW-Stellplätze
	Erforderliche Stellplätze bei Maximalbelegung	252 PKW-Stellplätze
	Erforderliche Stellplätze im Umgriff	119 PKW-Stellplätze

Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet

Tab. 21: Stellplatz- und Grundstücksbedarf

Prognose Stellplätze, Außenanlagen, Grundstücksfläche - Variante 1000 stehend		
Grundlagen der Berechnung	Die Bemessung der erforderlichen Stellplatzanzahl erfolgt anhand der Maximalbelegung bei Reihenbestuhlung, welche die häufigste Veranstaltungskonfiguration darstellen dürfte. Für die maximale Besucherzahl bei stehender Belegung soll - in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Herzogenaaurach - auf öffentliche Stellplätze im Umgriff der Stadthalle zurückgegriffen werden, da diese Maximalbelegung nur sehr selten zu erwarten ist. Sollte sich bezüglich vorgenannter Prämissen eine Veränderung ergeben, so besteht die Möglichkeit, auf dem Grundstück mittels eines Parkhauses zusätzliche Stellflächen zu schaffen.	
Prognose PKW-Stellplätze	Maximale Besucherzahl Reihenbestuhlung	520 Besucher
	Anteil Fussgänger, Radfahrer, Taxi, ÖPNV	-10% x 520 = -52 Besucher
	Besucherzahl mit PKW	468 Besucher
	Belegungsquote PKW	2,5 Besucher pro PKW
	Erforderliche Stellplätze	468 / 2,5 = 187 PKW-Stellplätze
	Erforderliche Stellplätze auf dem Grundstück	187 PKW-Stellplätze
Prognose befestigte Flächen in den Außenanlagen	Stellplätze auf dem Grundstück	23 m ² x 187 = 4.306 m ²
	Foyervorfläche	200 m ²
	Umfahrten und Anlieferhof	700 m ²
	Zufahrten und sonstiges	160 m ²
	Befestigte Flächen in Außenanlagen	5.366 m²
Prognose Grundstücksgröße	Überbaute Fläche Halle	1.350 m ²
	Befestigte Flächen in Außenanlagen	5.366 m ²
	Bebaute Fläche	6.715 m ²
	Gesamtgrundstücksfläche	6.715 m² 80,00%
	davon Gebäude	1.350 m ²
	davon befestigte Außenanlagen	5.366 m ²
	davon Grünflächen	1.685 m ²
nachrichtlich: PKW-Stellplätze bei Maximalbelegung	Maximale Besucherzahl	1.000 Besucher
	Anteil Fussgänger, Radfahrer, Taxi, ÖPNV	-10% x 1.000 = -100 Besucher
	Besucherzahl mit PKW	900 Besucher
	Belegungsquote PKW	2,5 Besucher pro PKW
	Erforderliche Stellplätze	900 / 2,5 = 360 PKW-Stellplätze
	Erforderliche Stellplätze bei Maximalbelegung	360 PKW-Stellplätze
	Erforderliche Stellplätze im Umgriff	173 PKW-Stellplätze

Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet

Tab. 22: Stellplatz- und Grundstücksbedarf

8.4. Zusammenfassung

8.4.1. Zusammenfassung

Eine neue Stadthalle in Herzogenaurach sollte für den Veranstaltungsbetrieb des Amtes für Stadtmarketing und Kultur sowie der ortsansässigen Vereine einen optimalen Rahmen bilden. Die Auslegung der Halleninfrastruktur auf eine lokale Bedarfsdeckung ist sinnvoll, eine Teilnahme am überregionalen Markt sollte mit Hinweis auf die vorangegangenen Untersuchungen perspektivisch nicht ausgeschlossen werden.

Dementsprechend wird empfohlen, eine neue Veranstaltungsstätte in Herzogenaurach als

klassische Stadthalle

zu entwickeln. Grundlegend sind hierbei die Flexibilität der Hallenfläche und eine optimiert angeordnete Halleninfrastruktur. Wünschenswert sind separierte Anlieferzonen und die Möglichkeit einer allseitigen Umfahrbarkeit der Halle, des Weiteren sollte der Halleninnenraum verdunkelbar sein und Möglichkeiten zur Lastabhängung sowie ausreichende Stromanschlüsse bieten. Empfohlen wird weiterhin eine feste Bühne, die mit flexiblen, vorgehaltenen Elementen erweiterbar bleibt. Die Küche sollte nach unserer Empfehlung lediglich als Vorbereitungsküche mit entsprechenden Lagerräumen für die Cateringversorgung ausgebildet werden.

Um eine fundierte Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen zu schaffen, wurden unsererseits zwei Varianten für die Dimensionierung des Halleninnenraums ausgearbeitet. Hierbei bildet die **Variante 700 stehend** den Status Quo des Vereinshauses mit moderater Kapazitätssteigerung in verbesserter Halleninfrastruktur ab, während die in maßvollem Umfang vergrößerte **Variante 1000 stehend** perspektivisch einen Ausbau des Veranstaltungslebens in Herzogenaurach erlaubt.

Zusammenfassung	Variante	
	700 stehend	1000 stehend
Maximalkapazität Publikum stehend	700 Besucher	1.000 Besucher
Maximalkapazität Publikum in Reihenbestuhlung	370 Besucher	520 Besucher
Infrastruktur	485 m ²	630 m ²
Halleninnenraum	365 m ²	520 m ²
Bühnefläche feste Bühne	100 m ²	100 m ²
Foyer	150 m ²	200 m ²
Prognose Netto-Grundfläche gesamt	1.100 m²	1.450 m²
Prognose Brutto-Grundfläche gesamt	1.200 m²	1.550 m²
davon ebenerdig	1.000 m²	1.350 m²
Prognose Brutto-Rauminhalt gesamt	9.400 m³	12.300 m³

Tab. 23: Zusammenfassung der Varianten

9. Standortuntersuchung

9.1. Überblick über die möglichen Standorte

9.1.1. Überblick über die möglichen Standorte

In diesem Kapitel werden die als Standort einer neuen Stadthalle in Herzogenaurach zur Disposition stehenden Grundstücke beschrieben, untersucht und abschließend einer Bewertung unterzogen.

Im Zuge einer Anfang 2014 durchgeführten Bürgerbefragung wurden insgesamt 24 mögliche Standorte zur Prüfung vorgeschlagen. Nach ersten Abwägungen reduzierte sich die Zahl der möglichen Grundstücke auf zehn. Gründe hierfür waren unter anderem die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet, keine Verfügbarkeit oder eine andere Verwendung der vorgeschlagenen Grundstücke. Innerhalb der im Herbst 2014 durchgeführten Zukunftswerkstatt wurde die Zahl möglicher Standorte weiter - auf am Ende 5 - reduziert. Für diese 5 Standorte wurde durch die Verwaltung der Stadt Herzogenaurach eine erneute, vertiefende Prüfung durchgeführt, welche insbesondere nochmals die Verfügbarkeit untersuchte. Im Ergebnis verblieben 3 Standorte, die durch uns einer intensiven Prüfung unterzogen wurden.

Diese Grundstücke sollen nachfolgend beschrieben und bewertet werden. Die Nummerierung wurde aus den Unterlagen der Zukunftswerkstatt übernommen, um eine kontinuierliche Betrachtung zu ermöglichen.

- Standort 1: Vereinshaus - Hintere Gasse 22
Innerstädtisches Grundstück, derzeit bebaut mit dem bestehenden Vereinshaus und einigen Stellplätzen
- Standort 2: Neues Gewerbegebiet - Westlich der Bamberger Straße
Grundstück im derzeit in der Erschließung befindlichen neuen Gewerbegebiet 7c, südlich des Hans-Ort-Rings
- Standort 5: Gegenüber PUMA - Zum Flughafen / Hans-Ort-Ring
Derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich der Straße Zum Flughafen und südlich des Hans-Ort-Rings



Abb. 73: Mögliche Standorte für eine neue Stadthalle in Herzogenaurach

Im ersten Schritt wird eine tabellarische, punkteorientierte Bewertung der Standorte vorgenommen, welche danach durch eine intensive Beschreibung und individuelle qualitative Bewertung konkretisiert und ergänzt wird.

9.2. Tabellarische Standortbewertung

9.2.1. Definition der Standortkriterien

Nachfolgend werden die einzelnen Bewertungskriterien zum besseren Verständnis textlich erläutert.

Allgemeine Kriterien

- Verfügbarkeit, grundsätzlich: Unabhängig vom Zeitpunkt wird bewertet, ob das Grundstück grundsätzlich verfügbar ist
- Verfügbarkeit, Zeitpunkt: Bewertet wird der Zeitpunkt der Verfügbarkeit. Die höchste Punktzahl bedeutet eine sofortige Verfügbarkeit
- Lage, allgemein: Unter diesem Punkt wird ohne Berücksichtigung grundstücksbedingter, verkehrlicher oder bauplanungsrechtlicher Einschränkungen die allgemeine Lage bewertet, also beispielsweise Merkmale wie Zentralität und Umgebung
- Lasten und Beschränkungen: Falls Lasten und Beschränkungen (beispielsweise Wegerechte, Leitungsrechte, etc.) auf dem Grundstück liegen, die Einschränkungen bei einem Neubau bewirken würden, führt dies zur Abwertung des Grundstücks
- Gebietseinordnung/nachbarrechtliche Situation: Bewertet werden die Gebietseinordnung nach der Baunutzungsverordnung und die damit verbundenen bauplanungsrechtlichen Vorgaben sowie daraus resultierende nachbarrechtliche Problemstellungen
- Betriebsunterbrechung durch Neubau: Bewertet wird, ob eine Unterbrechung des Veranstaltungsbetriebes bei einem Neubau einer Stadthalle notwendig wäre, oder ob weiterhin das Vereinshaus zur Überbrückung der Bauzeit für Veranstaltungen zur Verfügung stehen würde
- Städtebauliche Bedeutung: Bewertet werden städtebauliche Aspekte, also die gestalterische Einfügung einer Stadthalle an entsprechender Stelle in das Stadt- und Umgebungsbild sowie die Gestaltungsfreiheit

Eignung für die geplante Bebauung

- Bebaubare Fläche: Bewertet wird, ob die vorhandene Fläche für die geplante Bebauung ausreichend ist oder ob gegebenenfalls Park- und Infrastrukturflächen nicht ebenerdig angeordnet werden können
- Nachträgliche bauliche Erweiterung: Bewertet wird, ob die bebaubare Fläche ausreichend ist, um eine neue Stadthalle nachträglich zu vergrößern
- Parkplatzsituation: Bewertet wird, ob an dem entsprechenden Standort ausreichend Parkplätze vorhanden sind oder geschaffen werden können
- Immissionsschutz: Bewertet wird die Intensität der voraussichtlich für die Einhaltung des Immissionsschutzes zu treffenden Maßnahmen

Verkehrerschließung

- Anlieferverkehr: Bewertet wird, ob eine Anlieferung durch größere Lieferfahrzeuge problemlos möglich wäre, bzw. ob auf dem entsprechenden Grundstück separierte, großzügige Anlieferhöfe vorliegen oder geschaffen werden könnten
- Fußläufige Erreichbarkeit: Bewertet wird die fußläufige Erschließung
- Besucher Individualverkehr: Bewertet werden die Bedingungen für eine Anreise mit dem PKW
- Besucher ÖPNV: Bewertet werden die Bedingungen für eine Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Besucher ÖPNV - zukünftig: Bewertet wird, ob geplante Verbesserungen im ÖPNV für den Standort relevant sind und somit eine Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessert würde

Monetär korrigierbare Grundstückseigenschaften

- Mediierschließung (Strom, Wasser, Gas / Wärme, Kanal): Bewertet wird, ob entsprechende Erschließungsmaßnahmen bereits vorgenommen wurden oder ob diese zusätzlich notwendig sind
- Altlasten und Baugrund: Bewertet werden der Zustand des Baugrundes (soweit bekannt, weiterführende Untersuchungen können noch notwendig sein) sowie das Vorhandensein möglicher Altlasten
- Archäologie: Bewertet wird, ob möglicherweise mit archäologischen Funden gerechnet werden muss

9.2.2. Bewertungstabelle

In nachfolgender Tabelle werden die untersuchten Standorte auf Grundlage der definierten Kriterien punktemäßig bewertet, um eine objektive Ersteinschätzung der Eignung zu treffen.

Kriterien	Gewichtung	Maximal- bewertung	Standort 1 Vereinshaus		Standort 2 GE Bamberger Str. / Hans-Ort-Ring		Standort 5 Zum Flughafen / Hans-Ort-Ring	
			Bewertung	Punkte	Bewertung	Punkte	Bewertung	Punkte
1. Allgemeine Kriterien								
Verfügbarkeit, grundsätzlich	5	25	5	25	5	25	5	25
Verfügbarkeit, Zeitpunkt	3	15	5	15	5	15	1	3
Lage, allgemein	3	15	4	12	2	6	2	6
Lasten und Beschränkungen	5	25	2	10	5	25	5	25
Gebietseinordnung / nachbarrechtliche Situation	5	25	1	5	5	25	5	25
Betriebsunterbrechung durch Neubau	5	25	1	5	5	25	5	25
Städtebauliches Entwicklungspotential	2	10	1	2	2	4	5	10
Summe 1.		140		74		125		119
2. Eignung für die geplante Bebauung								
Bebaubare Fläche	5	25	1	5	5	25	5	25
Nachträgliche bauliche Erweiterung	4	20	1	4	5	20	5	20
Parkplatzsituation	4	20	2	8	5	20	5	20
Immissionsschutz	4	20	1	4	3	12	4	16
Summe 2.		85		21		77		81
3. Verkehrserschliessung								
Antieferverschick	5	25	1	5	5	25	5	25
Fußläufige Erreichbarkeit	3	15	5	15	2	6	3	9
Besucher Individualverkehr	5	25	1	5	5	25	5	25
Besucher ÖPNV	3	15	2	6	1	3	1	3
Besucher ÖPNV - zukünftig	2	10	3	6	2	4	3	6
Summe 3.		90		37		63		68
4. Monetär korrigierbare Grundstückseigenschaften								
Medienerschließung								
Strom	1	5	3	3	3	3	3	3
Wasser	1	5	5	5	3	3	3	3
Gas / Wärme	1	5	5	5	3	3	3	3
Kanal	1	5	5	5	5	5	3	3
Altlasten und Baugrund	3	15	3	9	4	12	4	12
Archäologie	3	15	3	9	5	15	5	15
Summe 4.		50		36		41		39
SUMME GESAMT		365		168		306		307
Gesamtbewertung		5		2		5		5
Gesamtbewertung		sehr gut		schlecht		sehr gut		sehr gut
Bewertung: 5 = sehr gut, 4 = gut; 3 = ausreichend; 2 = schlecht; 1 = sehr schlecht; 0 = KO-Kriterium								
Gewichtung: 5 = sehr wichtig; 4 = wichtig; 3 = mittel; 2 = niedrig; 1 = sehr niedrig								

Tab. 24: Bewertungstabelle - Standortuntersuchung

Es zeigt sich, dass der innerstädtische Standort gegenüber den beiden am Hans-Ort-Ring gelegenen Grundstücken insgesamt deutlich schlechter zu bewerten ist.

roten Flächen kennzeichnen die Grundstücke, die bei der Entscheidung für den innerstädtischen Standort von der Stadt gegebenenfalls zugekauft werden müssten, um eine dem Vereinshaus ähnliche Besucherkapazität realisieren zu können.

Nach Sichtung und Prüfung der Grundbuchauszüge können folgende relevanten Lasten und Beschränkungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 187 festgestellt werden:

- Park-, Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer von Fl.-Nr. 187/1 (würde bei Zukauf an die Stadt zurückfallen)
- Geh-, Fahrt- und Stellplatzrecht für den Eigentümer von Fl.-Nr. 184/2 (gegenseitig an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eingeräumt)

Auf dem momentan als Parkplatz genutzten Grundstück Fl.-Nr. 184 liegen ebenfalls Baubeschränkungen (zu Gunsten des Freistaates Bayern und des Eigentümers von Fl.-Nr. 182) sowie der Anspruch auf Eintragung eines Geh- und Fahrrechts für den Eigentümer von Fl.-Nr. 184/2. Aus diesem Grund empfiehlt sich auch weiterhin eine Nutzung als Parkfläche, um die Zufahrt zu dem mit einem Wohngebäude bebauten Nachbargrundstück Fl.-Nr. 184/2 zu gewährleisten. Darüber hinaus liegen keine weiteren, erkennbaren Lasten und Beschränkungen auf dem Grundstück vor.

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung einer zulässigen Bebauung im Innenbereich richtet sich bei Fehlen eines Bebauungsplans nach § 34 BauGB. Eine Bebauung ist zulässig wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zur Prüfung der Zulässigkeit wird regelmäßig eine Einordnung des Gebiets im Sinne der Baunutzungsverordnung vorgenommen. Einzuordnen ist der Bereich um das Vereinshaus dabei als Mischgebiet. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nach Definition der Verordnung Wohngebäude, Geschäfts- und Bürobauten, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie, Hotellerie, Verwaltungen, Tankstellen und eingeschränkt auch bestimmte Vergnügungsstätten. Ob eine neue Stadthalle in einem Mischgebiet genehmigungsfähig wäre, bleibt fraglich. Kostenintensive Maßnahmen zum Immissionsschutz wären aufgrund der umliegenden Wohnbebauung in jedem Fall notwendig.

Momentan besteht für das Gebäude zwar Bestandsschutz, jedoch müsste bei einem Neubau eine neue Baugenehmigung erteilt werden, mit der Folge dass der Bestandsschutz erlischt. Dies gilt sowohl für das vorbeschriebene Thema des Immissionsschutzes, aber auch für andere Aspekte des Bauordnungsrechts, insbesondere auch für die Einhaltung von Abstandsflächen, die nachfolgend weiter thematisiert wird.

Die bebaubare Fläche verringert sich durch die im Mischgebiet bei einem Neubau einzuhaltenden Abstandsflächen deutlich, wodurch die Anordnung von ausreichenden Park-, Anliefer- und erdgeschossigen Infrastrukturflächen stark eingeschränkt wird.

Grundstückszuschnitt und Nachbarbebauung erlauben es nicht, eine „freie“, veranstaltungsoptimierte Planung durchzuführen (Anliefersituation, Umfahrbarkeit, Trennung der Zuwegungen).

Auch eine nachträgliche bauliche Erweiterung ist aufgrund der knappen Baufläche nicht möglich. Bei Neubau auf dem innerstädtischen Grundstück wäre zudem eine Betriebsunterbrechung für die Zeit des Baus hinzunehmen, da, anders als bei den anderen möglichen Grundstücken, das noch bestehende Vereinshaus nicht während der Bauzeit genutzt werden kann.

Die letztendlich bebaubare Fläche beträgt nach Zukauf des Bankgebäudes unter Beachtung aller notwendigen Abstandsflächen und Anlieferbereiche etwa 1.470 m², wie in nachstehender Grafik gezeigt wird.

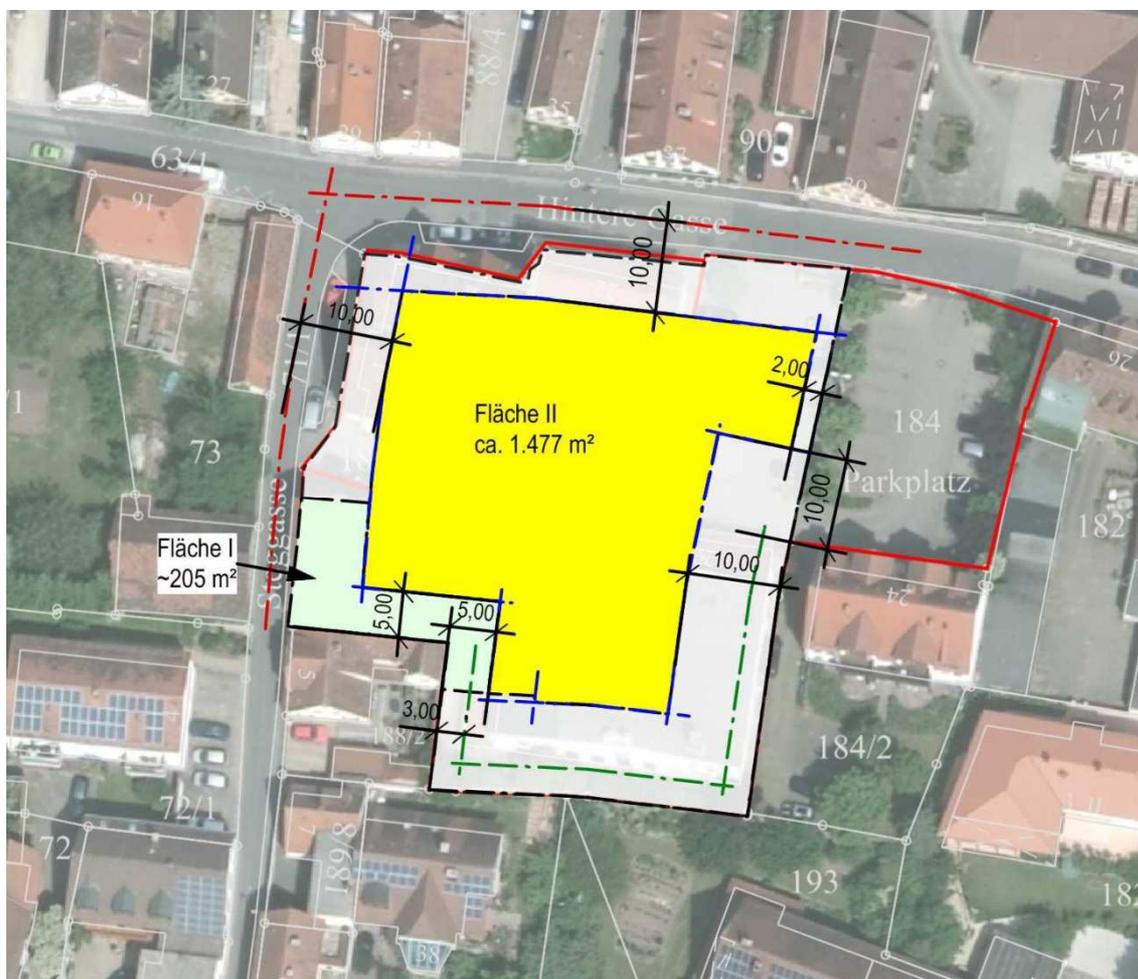


Abb. 75: Bebaubare Fläche - Grundstück Vereinshaus

Selbst wenn die vorgenannten Einschränkungen außer Acht gelassen werden, wäre eine Realisierung am Standort Vereinshaus mit erheblichen Zusatzkosten verbunden.

Neben dem Zukauf und Abbruch des Bankgebäudes, welche mit rund 1.200.000 € veranschlagt werden können, müsste zur teilweisen Abfederung der unzureichenden Parkplatzsituation eine Tiefgarage mit etwa 100 Stellplätzen erstellt werden. Die Kosten hierfür können auf rund 3.000.000 € geschätzt werden.

Des Weiteren ist in den Berechnungen ein entgangener Verkaufserlös für das innerstädtische Grundstück anzusetzen, der mit etwa 300.000 € beziffert werden kann. Zusammengefasst (und unter Berücksichtigung der Grundstückskosten für die anderen beiden zur Auswahl stehenden Standorte) würden sich bei der Entscheidung für den Standort Vereinshaus für die Anordnung einer neuen Stadthalle Mehrkosten von etwa 3.300.000 € ergeben.

Die Zufahrt von den Hauptstraßen zum Grundstück erfolgt über teils sehr enge Einbahnstraßen, die eine Anlieferung stark erschweren. Bei hohem punktuellm Verkehrsaufkommen kann es in den engen und nur mit geringer Geschwindigkeit befahrbaren Gassen zu verkehrlichen Einschränkungen und Verzögerungen kommen. Durch die geringe Anzahl an direkt vor dem Vereinshaus gelegenen Parkplätzen wird zudem zusätzlich ein starker „Parksuchverkehr“ erzeugt.



Abb. 76: Eine Zufahrt zum Vereinshaus

9.3.2. Standort 2 - Neues Gewerbegebiet / Westlich der Bamberger Straße



Abb. 77: Neues Gewerbegebiet westlich der Bamberger Straße

Das zweite zu untersuchende Grundstück befindet sich im nördlichen Teil Herzogenaaurachs westlich der Bamberger Straße. Das Areal ist unbebaut und wurde als neues Gewerbegebiet ausgewiesen. Früher wurde das Gelände als Acker- und Wiesenfläche genutzt. Momentan erfolgt die Medienerschließung der einzelnen Grundstücke sowie der Bau einer Erschließungsstraße. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Herzogenaaurach und wäre somit sofort verfügbar. Gemäß aktuellem Kenntnisstand liegen keine den Bau einer neuen Stadthalle einschränkenden Lasten und Beschränkungen auf dem Grundstück. Die Grundstücksfläche beträgt etwa 9.800 m², gemäß Bebauungsplan sind Abstandsflächen nach der Bayrischen Bauordnung einzuhalten. Die Fläche ist für die empfohlenen Dimensionierungsvarianten ausreichend und lässt je nach anfänglicher Dimensionierung auch nachträgliche bauliche Erweiterungen zu.



Abb. 78: Zur Verfügung stehendes Grundstück für eine neue Stadthalle

Die Verkehrserschließung der Grundstücke wird über eine eigens angelegte Erschließungsstraße („Planstraße A“) erfolgen. Sowohl vom Hans-Ort-Ring als auch von der Bamberger Straße wird keine unmittelbare Zufahrt auf das Grundstück möglich sein. In Abstimmung mit dem Fachbüro für Bauphysik, welches die gutachterliche Grundlage für den Bebauungsplan erstellt hat, ist folgendes festzustellen: Durch den abfließenden Verkehr bei Veranstaltungsende werden die bauplanungsrechtlich festgesetzten Lärmkontingente von 45 dB(A)/m² in der Nachtzeit überschritten. Für die Stellplatzanlagen sind somit Schallschutzmaßnahmen notwendig (zum Beispiel Schallschutzwände). Aufgrund der nur 100 bis 150 Meter vom betreffenden Grundstück entfernten Wohnbebauung mit zwei Wohnhochhäusern sind die Schallschutzmaßnahmen voraussichtlich für jede Parkgasse erforderlich und somit entsprechend aufwändig. Die Anordnung der Parkplätze im schallschutztechnisch günstigen „Gebäudeschatten“ ist aufgrund der Zufahrtssituation nur bedingt möglich.



Abb. 79: Bebauungsplan - Grünordnungsplan Nr. 7 c (Gewerbegebiet westlich der Bamberger Straße)

Die Medienerschließung des Grundstücks befindet sich im Bau.

Die Anlieferung der Halle kann nach aktueller Planung problemlos erfolgen. Zudem können auf dem Grundstück ausreichend Parkplätze geschaffen werden. Neben den zur Halle gehörenden Parkflächen sind etwa 110 öffentliche Parkplätze geplant, die besonders in den Abendstunden, aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung der umliegenden Grundstücke, vermutlich den Veranstaltungsbesuchern zur Verfügung stehen würden.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Besucher mit dem PKW oder zu Fuß anreisen wird. Zwar befindet sich eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, allerdings wird diese besonders abends und nachts nur selten und unregelmäßig

angefahren. Eine Verbesserung dieser Situation ist aber letztendlich nicht im direkten Zusammenhang mit dem Neubau der Stadthalle zu sehen, sondern ein allgemein kommunal-verkehrsplanerisches Thema.

9.3.3. Standort 5 - Gegenüber PUMA: Zum Flughafen / Hans-Ort-Ring



Abb. 80: Standort gegenüber PUMA: Zum Flughafen / Hans-Ort-Ring

Das dritte mögliche Grundstück liegt gegenüber dem PUMA-Headquarter auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das verfügbare Gesamtareal ist etwa 20.000 m² groß und somit flächenmäßig in jedem Fall ausreichend. Eine nachträgliche bauliche Erweiterung, die Schaffung ausreichender Parkflächen sowie die Anordnung ebenerdiger Infrastrukturflächen wären dementsprechend unproblematisch. Auch die Anlieferung des Grundstücks wäre optimal zu planen.



Abb. 81: Standort gegenüber PUMA: Zum Flughafen / Hans-Ort-Ring

Verfügbar wäre das Grundstück frühestens in etwa fünf Jahren, da die Stadt Herzogenaaurach für das Grundstück ein zeitaufwendiges Umlegungsverfahren nach §§ 45 - 79 BauGB durchführen müsste. Lasten und Beschränkungen auf dem Grundstück, die den Bau einer Stadthalle einschränken würden, sind nicht bekannt. Das Grundstück ist momentan noch unerschlossen. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der Situation der anderen beiden Grundstücke vergleichbar. Auch hier ist damit zu rechnen, dass der Großteil der Besucher mit dem Auto oder zu Fuß anreist. Bei Realisierung der Stadtumlandbahn würde sich eine Haltestelle in unmittelbarer Nähe befinden.

Für das Areal gibt es derzeit weder einen rechtskräftigen Bebauungsplan, noch ist ein entsprechendes Verfahren bisher angestoßen. Ähnlich dem Standort Neues Gewerbegebiet / Westlich der Bamberger Straße befindet sich in etwa 150 bis 200 Meter Entfernung Wohnbebauung. Auch hier wäre sehr wahrscheinlich eine bauliche Lösung für den Schallimmissionsschutz notwendig. Dabei kann mit ähnlichen Lärmkontingenten wie beim PUMA Headquarter gerechnet werden. Hier wurden 44 dB zur Nachtzeit festgesetzt, was dementsprechend in etwa den Werten des Standortes Neues Gewerbegebiet / Westlich der Bamberger Straße entspricht. Allerdings ist die betroffene Wohnbebauung deutlich niedriger als am anderen Standort. Daher sollte es möglich sein, die Stellplatzflächen gegebenenfalls mit einer Schallschutzanlage im südlichen Grundstücksbereich abzuschirmen.

9.4. Zusammenfassung und Standortempfehlung

9.4.1. Zusammenfassung und Standortempfehlung

Der Standort 1 „Vereinshaus“ ist - insbesondere im Vergleich zu den beiden anderen Standorten - für die Anordnung einer neuen Stadthalle schlecht geeignet. Dies zeigt sich entsprechend deutlich, sowohl in der punktemäßigen Bewertung, in welcher der Standort insgesamt nur knapp über die Hälfte der möglichen Punkte erreicht, als auch in der qualitativen Untersuchung. Besonders die Kriterien Anlieferverkehr und bebaubare Fläche fallen schwer ins Gewicht. Des Weiteren ergeben sich am Vereinshausstandort durch den Bau einer Tiefgarage, notwendige und umfangreiche Maßnahmen zum Immissionsschutz - falls diese überhaupt erfolgreich durchzuführen sind - und den Zukauf und Abbruch des Bankgebäudes erhebliche Mehrkosten.

Die Standorte 2 „Neues Gewerbegebiet / Westlich der Bamberger Straße“ und 5 „Zum Flughafen / Hans-Ort-Ring“ eignen sich aus gutachterlicher Sicht beide gleichermaßen sehr gut für die Errichtung einer neuen Stadthalle in Herzogenaaurach. Bei der Entscheidung, welcher Standort für die Realisierung zu präferieren ist, sind daher eher „weiche“ Standortkriterien zu berücksichtigen.

Für den Standort „Neues Gewerbegebiet / Westlich der Bamberger Straße“ sprechen die kurzfristige Verfügbarkeit und die bereits laufende Grundstückerschließung, die

eine umgehende Projektrealisierung möglich machen würden. Des Weiteren existiert hier bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Standort „Zum Flughafen / Hans-Ort-Ring“ würde erst in etwa fünf Jahren zur Verfügung stehen. Der Weiterbetrieb des Vereinshauses bis zur Fertigstellung einer neuen Stadthalle ist dabei - mit den bekannten Einschränkungen - möglich, ohne dass umfangreiche Sanierungen notwendig werden. Bei dem Standort „Zum Flughafen / Hans-Ort-Ring“ zeigen sich jedoch Vorteile im Hinblick auf eine städtebaulich optimierte Planung. Zum einen könnte ein Bebauungsplan auf die Bedürfnisse des Projektes individuell abgestimmt werden, des Weiteren erreicht eine neue Stadthalle durch die gegebene Kreuzungssituation eine bessere optische Wahrnehmbarkeit. Neben einer schöneren fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes würde sich bei Realisierung der Stadtumlandbahn auch eine Haltestelle in unmittelbarer Nähe befinden. Ebenfalls für diesen Standort spricht die in direkter Nähe vorhandene Infrastruktur, zum Beispiel der benachbarte Gastronomiebetrieb, der für verfrüht eintreffende Besucher nutzbar wäre. Da die bestehende Wohnbebauung über weniger Stockwerke verfügt, dürfte auch der Schallimmissionsschutz kostengünstiger als am Standort „Neues Gewerbegebiet / Westlich der Bamberger Straße“ realisierbar sein.

Beide Grundstücke können jedoch aus Gutachtersicht uneingeschränkt für den Bau einer neuen Stadthalle in Herzogenaurach empfohlen werden, wobei die weichen Standortfaktoren einen kleinen Vorteil für das Grundstück „Zum Flughafen / Hans-Ort-Ring“ erkennen lassen. Die abschließende Entscheidung für oder wider einen dieser beiden Standorte wird aus diesem Grund letztendlich politisch zu treffen sein.

10. Wirtschaftlichkeit und Organisation

10.1. Investitionskostenprognose

10.1.1. Vorbemerkungen

Die erste Prognose der Investitionskosten dient als Kostenrahmen für die bauliche Umsetzung einer neuen Stadthalle in Herzogenaurach. Da eine Sanierung des Vereinshauses aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen wird, bleiben mögliche Sanierungskosten unberücksichtigt.

Ausgehend von der Standortuntersuchung wird eine Realisierung auf einem unbebauten Grundstück, welches die Unterbringung der PKW-Stellplätze für Veranstaltungen mit Reihenbestuhlung ermöglicht, angenommen.

Grundlage der Kostenprognose sind Kennzahlen aus realisierten Objekten sowie eigene Erfahrungen und Einschätzungen. Zum Teil wurden auch pauschalisierte Ansätze getroffen oder prozentuale Erfahrungswerte angesetzt. Berechnungsgrundlage der Kosten sind die in Kapitel 8 vorgestellten Dimensionierungsvarianten **Variante 700 stehend** und **Variante 1000 stehend**.

Im Wissen um die nicht immer geringen gestalterischen Anforderungen an öffentliche Projekte wurde in der Prognose zwischen städtebaulich und gestalterisch funktionaler, gehobener und hoher Ausführung unterschieden. Die äußere Gestaltung einer Halle ist zwar für die Belegung einer Veranstaltungshalle nahezu irrelevant, jedoch wirkt sich eine ansprechende Architektur in der Regel auch nicht nachteilig auf den Betrieb einer Halle aus. Die prognostizierten Kosten für die funktionale Gestaltung lassen sich aus unserer Erfahrung sehr gut erreichen, wenn auf „Wettbewerbsarchitektur“ verzichtet und planerische Grundlagen im Wesentlichen unter wirtschaftlich-betrieblichen Aspekten erarbeitet werden. Dabei kann und muss trotzdem eine ansprechende Gestaltung erreicht werden. Den aktuellen Diskussionen um Kostensteigerungen bei öffentlichen Projekten tragen wir dahingehend Rechnung, dass ein prozentual ermittelter Sicherheitspuffer eingerechnet wird.

Die Kosten sind sowohl in Netto- als auch in Bruttowerten angegeben. Im Fall einer Realisierung wären entsprechende steuerrechtliche Fragestellungen zu untersuchen. Bei Errichtung der Anlage durch einen Betrieb gewerblicher Art oder eine städtische GmbH wäre die Ansetzung zu Nettowerten - je nach Anteil der gewerblichen Veranstaltungen - denkbar.

Bei der zu erwartenden Mischnutzung von gewerblichen, aber auch nicht gewerblichen Veranstaltungen ist im aktuellen Projektstadium keine pauschale Aussage zur umsatzsteuerrechtlichen Würdigung der Investitionskosten zu treffen. Gegebenenfalls kommt auch eine Teilumsatzsteuerbarkeit in Betracht. Tendenziell

ist jedoch eher von einer Netto-Betrachtung auszugehen. Dies ist jedoch im weiteren Prozess vertiefend - auch in Zusammenarbeit mit den Finanzbehörden - zu prüfen.

10.1.2. Investitionskostenprognose / Kostenrahmen

Kostenrahmen - Gesamtinvestitionskosten - Variante 700 stehend			
Bereich	Kostenprognose		
	Städtebau und Gestaltung		
	funktional	gehoben	hoch
KGR 200 Herrichten und Erschließen	150.000 €	150.000 €	150.000 €
KGR 300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktionen und Technische Anlagen	2.770.000 €	3.480.000 €	4.420.000 €
KGR 500 Außenanlagen	530.000 €	690.000 €	840.000 €
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	350.000 €	400.000 €	450.000 €
KGR 700 Baunebenkosten	690.000 €	860.000 €	1.080.000 €
Kostenprognose netto	4.490.000 €	5.580.000 €	6.940.000 €
Sicherheitspuffer	450.000 €	560.000 €	690.000 €
Kostenrahmen netto	4.940.000 €	6.140.000 €	7.630.000 €
Kostenrahmen brutto	5.878.600 €	7.306.600 €	9.079.700 €
Grundstückskosten	1.100.000 €	1.100.000 €	1.100.000 €

Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet

Tab. 25: Investitionskostenprognose

Kostenrahmen - Gesamtinvestitionskosten - Variante 1000 stehend			
Bereich	Kostenprognose		
	Städtebau und Gestaltung		
	funktional	gehoben	hoch
KGR 200 Herrichten und Erschließen	150.000 €	150.000 €	150.000 €
KGR 300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktionen und Technische Anlagen	3.380.000 €	4.300.000 €	5.530.000 €
KGR 500 Außenanlagen	750.000 €	950.000 €	1.170.000 €
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	350.000 €	400.000 €	450.000 €
KGR 700 Baunebenkosten	860.000 €	1.080.000 €	1.370.000 €
Kostenprognose netto	5.490.000 €	6.880.000 €	8.670.000 €
Sicherheitspuffer	550.000 €	690.000 €	870.000 €
Kostenrahmen netto	6.040.000 €	7.570.000 €	9.540.000 €
Kostenrahmen brutto	7.187.600 €	9.008.300 €	11.352.600 €
Grundstückskosten	1.510.000 €	1.510.000 €	1.510.000 €

Berechnungsergebnisse sind zum Teil gerundet

Tab. 26: Investitionskostenprognose

10.2. Organisation

10.2.1. Organisation und Service

Aktuell ist das Vereinshaus durch die Stadt verpachtet. Die Stadt Herzogenaaurach übernimmt neben den kompletten Instandhaltungskosten auch Teile der Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten des Vereinshauses. Die Pachtzahlungen werden bezogen auf den Umsatz berechnet und befanden sich in den vergangenen Jahren im unteren vierstelligen Bereich. Das aktuell praktizierte Pachtmodell wird aus Gutachtersicht als wenig zielführend für einen veranstaltungs- und kulturorientierten Hallenbetrieb angesehen.

Aufgrund der räumlichen Situation und der großzügigen Vollküche ist es offensichtlich, dass ein Pächter gastronomisch umsatzstarke Veranstaltungen, welche für ihn die wirtschaftlich sinnvollste Lösung darstellen, präferiert. Die Vermarktung des Vereinshauses erfolgt dementsprechend im Wesentlichen für Tagungen oder private Feierlichkeiten mit gastronomischer Versorgung, jedoch nur eingeschränkt für öffentliche Publikumsveranstaltungen, zum Beispiel kulturelle Veranstaltungen. Die Zahl der Veranstaltungstage ist nicht bekannt.

Sollte die Entscheidung zur Realisierung des Neubaus einer Stadthalle getroffen werden, so empfiehlt sich eine grundsätzliche organisatorische Neuausrichtung zur Belegung des Kultur- und Veranstaltungslebens in der Stadt. Zweckmäßig erscheint ein Eigenbetrieb durch die Stadt Herzogenaaurach.

Aufgrund der Ausrichtung der Stadthalle als zumindest überwiegend gewerblich orientierte Einrichtung ist es sinnvoll, diese entweder durch einen Betrieb gewerblicher Art (BgA) oder eine eigens zu gründende städtische GmbH zu errichten und zu betreiben. Wegen der geringeren Verwaltungsaufwendungen und der einfacheren Struktur dürfte ein BgA die geeignetere Organisationsform darstellen.

Ob der Betrieb personell in den BgA integriert oder durch Mitarbeiter des Amtes für Stadtmarketing und Kultur und des Bauamtes verantwortet wird, sollte Gegenstand von weiteren Untersuchungen im Zuge der Realisierung werden.

Hinsichtlich der gastronomischen Versorgung wird empfohlen, Rahmenvereinbarungen mit verschiedenen (zwei bis drei) Caterern zu treffen und die Küche lediglich als Vorbereitungs- und nicht als Vollküche auszustatten. So kann letztendlich den Vereinen freigestellt werden, ob sie auf Cateringangebote zurückgreifen möchten, oder zur Einnahmengenerierung die Gastronomie selbst übernehmen. Zudem wird durch die Auswahl mehrerer Caterer das gastronomische Angebot preislich und qualitativ ausgeweitet und reicht somit von der Möglichkeit der eigenen Versorgung bis hin zu „Full-Service-Paketen“.

10.2.2. Personalbedarf

Für eine Neuausrichtung der Organisation als Eigenbetrieb der Stadt Herzogenaurach wäre, anders als bei der Pachtlösung, eigenes Personal erforderlich. Da wir im ersten Schritt davon ausgehen, dass im Wesentlichen regionale Veranstaltungen in einer neuen Stadthalle in Herzogenaurach stattfinden werden, wurde die Personalstruktur entsprechend „schlank“ gehalten.

Hier sehen wir 1,5 Vollzeitstellen, wobei eine halbe Stelle durch einen Auszubildenden abzudecken wäre und die Arbeitsleistung des technischen Mitarbeiters zu einem Fünftel einer neuen Stadthalle zuzurechnen wäre. Eine Ausweitung kommerzieller Kultur- und Unterhaltungsveranstaltungen würde diesbezüglich eine Personalaufstockung bedingen. Für dieses Szenario haben wir in der anschließenden Businessplanung eine Risikoanalyse für eine notwendige Personalkostenerhöhung vorgenommen.

Es darf nämlich nicht erwartet werden, dass Veranstalter eine neue Stadthalle aufgrund verbesserter Infrastruktur, ansprechender Gestaltung oder günstiger Preisgestaltung „von selbst buchen“. Um mehr Veranstaltungen zu generieren und einen erfolgreichen Betrieb der Halle zu erreichen, ist ein aktives Veranstaltungsmarketing zwingend notwendig. Ebenso werden von professionellen Veranstaltern Serviceleistungen, zum Beispiel die Betreuung während der Abbau-, Aufbau- und Veranstaltungszeit, erwartet. Letztendlich sollte der gesamte Buchungs- und Veranstaltungsablauf kundenorientiert, angenehm und transparent gestaltet werden, um Kunden zu gewinnen und langfristig zu binden.

10.3. Wirtschaftlichkeitsprognose

10.3.1. Einleitung

Als wichtigste Entscheidungsgrundlage für die Realisierung einer neuen Stadthalle in Herzogenaurach ist sicherlich die Wirtschaftlichkeitsprognose heranzuziehen.

Wir haben die Wirtschaftlichkeitsprognose in Form einer (zur besseren Lesbarkeit teils abweichend vom Standard strukturierten) idealisierten Gewinn- und Verlustrechnung für ein Modelljahr (entspricht dem durchschnittlichen Betriebsjahr in insgesamt 33 Jahren) erstellt, wie sie von Kapitalgesellschaften und von Betrieben gewerblicher Art aufzustellen ist.

Dies hat den großen Vorteil, dass dort auch die Kosten für Investition, Verzinsung des eingesetzten Kapitals und Rücklagen für Instandsetzungen über die kalkulatorische Nutzungsdauer erfasst werden. Die Investition wird dabei über die angesetzte Nutzungsdauer gleichmäßig verteilt als Abschreibung dargestellt. Zinsen werden ebenfalls linear verteilt. Dabei ist es für erste Annahmen rechnerisch unerheblich, ob

tatsächlich Zinsen anfallen oder die in der Businessplanung angesetzten Zinsen letztendlich Opportunitätszinsen darstellen.

Die Investition selbst und die Zinsen für das eingesetzte Kapital sind also durch Abschreibung und Verzinsung in die Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen und dürfen somit nicht nochmals als einmalige Ausgabe betrachtet werden.

Da größere Instandsetzungsmaßnahmen nicht regelmäßig und eher in späteren Betriebsjahren erforderlich sind, wird für die Wirtschaftlichkeitsprognose eine Instandsetzungsrücklage zu Grunde gelegt. Das bedeutet, dass für die Berechnung durch jährlich gleiche Einzahlungen ein „Topf“ gebildet wird, aus dem für entsprechende Maßnahmen Geld entnommen werden kann, die über die gesamte Nutzungsdauer in etwa 25 % der anfänglichen Investitionskosten entsprechen.

Die Werte sind netto, also ohne Umsatzsteuer, angegeben. Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang nicht umsatzsteuerbare Umsätze beim Betrieb der neuen Stadthalle erzielt werden, ist in der Realisierungsphase zu prüfen.

10.3.2. Grundlagen und Berechnungsansätze

Bei der Erstellung der Prognosen bauen wir neben den durch die Stadt Herzogenaurach übermittelten Unterlagen des Vereinshauses vor allem auf eigenen Erfahrungswerten auf.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Erlöse gehen wir vorerst von 35 Veranstaltungstagen pro Jahr aus, die in etwa die derzeitige Veranstaltungstätigkeit sowie das unsererseits in Gesprächen festgestellte aktuelle Potential an Mehrveranstaltungen realistisch abbilden. Wie in den Praxisbeispielen verdeutlicht, kann mittels höheren Personaleinsatzes auch eine deutliche Steigerung der Veranstaltungstage erreicht werden. Dies führt jedoch letztendlich zu einer signifikanten Belastung des Betriebsergebnisses, was nachfolgend anhand einer Risikoanalyse zahlenmäßig verdeutlicht wird.

Durch Gegenüberstellung der Erlöse zu Personal- und Betriebsaufwendungen errechnet sich das operative Betriebsergebnis. Zudem wurden anhand der Investitionskostenprognose Abschreibung, Verzinsung und Instandsetzungsrücklage ermittelt und separat dargestellt.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass wir zur besseren Verständlichkeit - entgegen der üblichen kaufmännischen Methodik - Defizite und Aufwendungen negativ dargestellt haben.

10.3.3. Wirtschaftlichkeitsprognose

Die nachfolgende Businessplanung wurde unter Zugrundelegung der Werte der von uns vorgestellten Variante 1000 stehend ermittelt.

Erlöse	
Erlöse	Erlöse p.a.
Mieten / Nebenkosten	17.000,00 €
Pachterlöse	0,00 €
Gastronomieerlöse	1.500,00 €
Sonstige Erlöse	1.500,00 €
Erlöse	20.000,00 €
Summe Erlöse	20.000,00 €
Aufwand	
Personalaufwand	Aufwand p.a.
Verwaltung	37.000,00 €
Vertrieb / Veranstaltungen / Vorverkauf	25.000,00 €
Technischer Betrieb	8.000,00 €
Gastronomie	0,00 €
Personalaufwand	70.000,00 €
Gebäudeunterhalt	Aufwand p.a.
Veranstaltungsbezogene Nebenkosten	3.000,00 €
Infrastrukturelle Betriebskosten	5.000,00 €
Energie / Versorgung / Wasser	25.000,00 €
Instandsetzung (kein Ansatz wegen Rücklagenbildung)	0,00 €
Wartung	25.000,00 €
Unterhalt Betriebsausstattung	5.000,00 €
Marketing	5.000,00 €
Versicherungen und Abgaben	4.000,00 €
Allgemeiner Betriebsaufwand	8.000,00 €
Gebäudeunterhalt	80.000,00 €
Summe Betriebsaufwand	150.000,00 €
Abschreibungen / Zinsen (Idealisierte Berechnung auf Basis einer realistischen Nutzungsdauer von 33 Jahren)	Aufwand p.a.
Abschreibungen	270.000,00 €
Zinsen	130.000,00 €
Instandsetzungsrücklage (einschließlich Attraktivierung)	90.000,00 €
Aufwand Abschreibungen / Zinsen / Instandsetzungsrücklage	490.000,00 €
Summe Abschreibung / Zinsen / Instandsetzungsrücklage	490.000,00 €

Tab. 27: Businessplanung Variante 1000 stehend

Zusammenfassend ergibt sich entsprechend der oben dargestellten „Gewinn- und Verlustrechnung“ folgendes prognostizierte operative Betriebsergebnis für eine neue Stadthalle in Herzogenaurach im Regelbetriebsjahr bei einer angesetzten Nutzungsdauer von 33 Jahren:

Ergebnisprognose operativ / gesamt	
Summe Erlöse	20.000,00 €
Summe Betriebsaufwand (Aufwand aus dem laufenden Betrieb)	-150.000,00 €
Operatives Ergebnis	-130.000,00 €
Summe Abschreibung / Zinsen / Instandsetzungsrücklage (Aufwand Immobilie)	-490.000,00 €
Betriebsergebnis	-620.000,00 €

Tab. 28: Ergebnisprognose operativ/gesamt Variante 1000 stehend

Für die Variante 700 stehend ergeben sich im operativen Ergebnis keine wesentlichen Änderungen. Der Betriebsverlust würde sich - bedingt durch geringere Abschreibungen, Zinsen und Instandsetzungsaufwendungen - in der Variante 700 stehend um etwa 115.000 € gegenüber der Variante 1000 stehend reduzieren.

**Neue Stadthalle Herzogenaaurach
Businessplan Betrieb - Plan "GuV" Regelbetriebsjahr
Variante 700 stehend**

Erlöse

Erlöse	Erlöse p.a.
Mieten / Nebenkosten	15.000,00 €
Pachterlöse	0,00 €
Gastronomieerlöse	1.500,00 €
Sonstige Erlöse	1.500,00 €
Erlöse	18.000,00 €

Summe Erlöse	18.000,00 €
---------------------	--------------------

Aufwand

Personalaufwand	Aufwand p.a.
Verwaltung	37.000,00 €
Vertrieb / Veranstaltungen / Vorverkauf	25.000,00 €
Technischer Betrieb	8.000,00 €
Gastronomie	0,00 €
Personalaufwand	70.000,00 €

Gebäudeunterhalt	Aufwand p.a.
Veranstaltungsbezogene Nebenkosten	3.000,00 €
Infrastrukturelle Betriebskosten	5.000,00 €
Energie / Versorgung / Wasser	23.500,00 €
Instandsetzung (kein Ansatz wegen Rücklagenbildung)	0,00 €
Wartung	21.000,00 €
Unterhalt Betriebsausstattung	5.000,00 €
Marketing	5.000,00 €
Versicherungen und Abgaben	3.500,00 €
Allgemeiner Betriebsaufwand	7.000,00 €
Gebäudeunterhalt	73.000,00 €

Summe Betriebsaufwand	143.000,00 €
------------------------------	---------------------

Abschreibungen / Zinsen (Idealisierte Berechnung auf Basis einer realistischen Nutzungsdauer von 33 Jahren)	Aufwand p.a.
Abschreibungen	210.000,00 €
Zinsen	100.000,00 €
Instandsetzungsrücklage (einschließlich Attraktivierung)	70.000,00 €
Aufwand Abschreibungen / Zinsen / Instandsetzungsrücklage	380.000,00 €

Summe Abschreibung / Zinsen / Instandsetzungsrücklage	380.000,00 €
--	---------------------

Tab. 29: Businessplanung Variante 700 stehend

Ergebnisprognose operativ / gesamt

Summe Erlöse	18.000,00 €
Summe Betriebsaufwand (Aufwand aus dem laufenden Betrieb)	-143.000,00 €

Operatives Ergebnis	-125.000,00 €
----------------------------	----------------------

Summe Abschreibung / Zinsen / Instandsetzungsrücklage (Aufwand Immobilie)	-380.000,00 €
---	---------------

Betriebsergebnis	-505.000,00 €
-------------------------	----------------------

Tab. 30: Ergebnisprognose operativ/gesamt Variante 700 stehend

10.3.4. Risikoanalyse

Die Risikoanalyse fußt auf der Variante 1000 stehend. Wie bereits erläutert, bedingt eine Erhöhung der Veranstaltungstage aufgrund des Mehraufwands für Marketing, Veranstaltungsbetreuung und der Bearbeitung von Buchungsanfragen einen deutlich höheren Personalbedarf. Ausgehend von fünf notwendigen Vollzeitstellen würden sich die Personalkosten unter Vollkostenbetrachtung um etwa 200.000 € erhöhen.

Die Erhöhung würde im Wesentlichen auf Veranstaltungen kommerzieller Veranstalter beruhen, welche die Eintrittspreise zu Marktkonditionen kalkulieren. Die Erlöse in der Businessplanung erhöhen sich jedoch nur geringfügig, da die Halle nur zu marktüblichen Preisen vermietet wird. Veranstaltungshallen werden nahezu ausschließlich auf einem kommunal dominierten Markt zu nicht annähernd kostendeckenden Preisen angeboten. Mehrkosten von etwa 200.000 € wären Mehrerlösen von etwa 30.000 € entgegenzustellen, was letztendlich zu einer Erhöhung des operativen Defizits um rund 170.000 € führen würde.

Verschlechterung Betriebsergebnis bei 5 Vollzeitstellen im Betrieb	-170.000,00 €
---	----------------------

Das derzeit historisch niedrige Zinsniveau bewirkt eine geringe Verzinsung des eingesetzten Kapitals und somit eine überschaubare Belastung der Wirtschaftlichkeit im Vergleich zu Hochzinsphasen. Da eine allumfassende Betrachtung auch langfristige Entwicklungen nicht außer Acht lassen sollte, darf auch eine mögliche Steigerung des Zinsniveaus in Zukunft nicht unberücksichtigt bleiben. Für die Stadthalle Herzogenaurach würde sich eine Zinserhöhung um ein Prozent mit einer Erhöhung der Zinsbelastung um etwa 110.000 € äußern.

Verschlechterung Betriebsergebnis bei Zinserhöhung pro 1,00 % Erhöhung	-110.000,00 €
---	----------------------

Bei der Variante 700 stehend wäre die Verschlechterung des Betriebsergebnisses bei 5 Vollzeitstellen in Betrieb annähernd in gleicher Größenordnung zu erwarten; die Verschlechterung des Betriebsergebnisses bei Zinserhöhung läge bei rund 80.000 € pro 1 % Erhöhung.

10.4. Zusammenfassung und Auswertung

10.4.1. Zusammenfassung und Auswertung

Ausgehend von den erarbeiteten Realisierungsvarianten haben wir die Investitionskosten und die Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Lösungen prognostiziert.

Die Zahlen sind als Nettowerte dargestellt. Es lassen sich Organisationsmodelle aufzeigen, die eine weitestgehende Nettobetrachtung erwarten lassen, jedoch sind diese weiterzuentwickeln und einer umsatzsteuerlichen Prüfung zu unterziehen.

Wir haben die Wirtschaftlichkeitsprognose in Form einer Gewinn- und Verlustrechnung für ein Regelbetriebsjahr erstellt. Dabei werden auch die Kosten für Investition, Verzinsung des eingesetzten Kapitals und Instandsetzung über die kalkulatorische Nutzungsdauer von 33 Jahren verteilt erfasst.

Die Investitionskosten sind nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Kostenrahmen netto	Städtebau und Gestaltung		
	funktional	gehoben	hoch
Variante 700 stehend	4.940.000 €	6.140.000 €	7.630.000 €
Variante 1000 stehend	6.040.000 €	7.570.000 €	9.540.000 €
Grundstückskosten			
Variante 700 stehend	1.100.000 €	1.100.000 €	1.100.000 €
Variante 1000 stehend	1.510.000 €	1.510.000 €	1.510.000 €

Tab. 31: Übersicht Investitionskosten

Die idealisierte „Gewinn- und Verlustrechnung“ liefert - einschließlich der dargestellten Risikoanalyse - folgende Ergebnisse. Dabei gilt:

Die Investitionskosten und die Zinsen für das eingesetzte Kapital sind als Abschreibung und Verzinsung in die Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen und dürfen somit nicht nochmals als einmalige Ausgabe betrachtet werden.

Die ermittelten Betriebsergebnisse sowie die Risikoanalyse sind nachfolgend in einer Gesamtübersicht tabellarisch zusammengefasst.

Neue Stadthalle Herzogenaurach Businessplan Betrieb - Plan "GuV" Regelbetriebsjahr Gesamtübersicht		
Ergebnisprognose operativ / gesamt	Variante 1000	Variante 700
Summe Erlöse	20.000,00 €	18.000,00 €
Summe Betriebsaufwand	-150.000,00 €	-143.000,00 €
Operatives Ergebnis	-130.000,00 €	-125.000,00 €
Summe Abschreibung / Zinsen / Instandsetzungsrücklage	-490.000,00 €	-380.000,00 €
Betriebsergebnis	-620.000,00 €	-505.000,00 €
Risikoanalyse		
Verschlechterung Betriebsergebnis bei Zinserhöhung pro 1,00 % Erhöhung	-110.000,00 €	-80.000,00 €
Verschlechterung Betriebsergebnis bei 5 Vollzeitstellen im Betrieb	-170.000,00 €	-170.000,00 €

Tab. 32: Übersicht Businessplanung und Risikoanalyse

11. Fazit

11.1. Fazit

11.1.1. Fazit

Diese Standort- und Wettbewerbsuntersuchung wurde als Grundlage für eine politische und öffentliche Entscheidungsfindung sowie eine zielgerichtete Weiterentwicklung des Veranstaltungsstandortes Herzogenaurach erarbeitet.

Schwerpunkte lagen besonders in der Bestandsanalyse, in der Ermittlung des Bedarfes und der Anforderungen an eine neue Veranstaltungsinfrastruktur in Herzogenaurach, in der Untersuchung und Bewertung der zur Verfügung stehenden Standorte sowie in der Ermittlung erster Investitions- und Betriebskostenprognosen.

Die wesentlichen Feststellungen und Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen lassen sich wie folgt in Form weniger Kernaussagen zusammenfassen.

- Die Besucherzahlen bei Publikumsveranstaltungen in Deutschland sind konstant, während die Veranstaltungszahlen bei Geschäftsveranstaltungen moderat steigen. Der Einfluss von Trends im Veranstaltungsbereich und in der Gesellschaft auf die untersuchte Thematik ist jedoch gering
- Es gibt eine klare Tendenz zu funktionalen Veranstaltungshallen moderner Prägung, die wirtschaftlich bespielbar sind und deshalb von Veranstaltern bevorzugt gebucht werden
- Moderne Veranstaltungshallen müssen für Menschen aller Altersstufen und Handicaps konzipiert, energetisch auf dem Stand der Zeit und flexibel nutzbar sein
- Mit Herzogenaurach vergleichbare Städte halten sehr unterschiedliche Veranstaltungsinfrastrukturen vor. Aus der Analyse der Praxisbeispiele stellt sich folgende Kernfrage: Kann und will sich eine Kommune Veranstaltungen in bestimmten Veranstaltungssegmenten leisten und daher in Gebäude und Betrieb von Veranstaltungsstätten investieren?
- Im regionalen Vergleich überzeugt Herzogenaurach durch eine überdurchschnittlich hohe Wirtschaftskraft. Das bayrische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert, dass Herzogenaurach den bundesweiten Trend der Bevölkerungsabnahme und -alterung mit positiven Wanderungssalden ausgleichen kann

- Das Vereinshaus befindet sich zwar in einem sehr gepflegten baulichen Zustand, es bestehen jedoch erhebliche, nicht behebbare Defizite in den Bereichen Lager, Anlieferung, interne Erschließung, Parkflächen, Zufahrt und Infrastrukturflächen
- Insgesamt erfüllt das Vereinshaus in weiten Teilen nicht die Anforderungen an eine zeitgemäße Veranstaltungshalle. Eine Veränderung im aktuellen baulichen Zustand ist nicht zielführend
- In und um Herzogenaurach gibt es ein sehr gutes Angebot an Tagungsräumen in unterschiedlichen Kapazitäten und Qualitätsstufen. Die Metropolregion Nürnberg bietet zudem in nahezu allen Größenordnungen und Ausrichtungen Veranstaltungsimmobilien für Publikumsveranstaltungen
- Ein Potential von mehr Publikumsveranstaltungen ist bei verbesserter Veranstaltungsinfrastruktur - insbesondere durch das Engagement des Amtes für Stadtmarketing und Kultur sowie der ansässigen Vereine - durchaus gegeben
- Wir empfehlen eine flexibel nutzbare Veranstaltungshalle im Typus der klassischen Stadthalle mit ebenem und (nur optisch sowie veranstaltungstechnisch) verkleinerbarem Halleninnenraum, ein für kleinere Veranstaltungen nutzbares Foyer sowie eine feste Bühne, die mit mobilen Teilen erweiterbar bleibt
- Die Hauptnutzungen liegen im Bereich der Kultur- und Unterhaltungsveranstaltungen. Für Geschäftsveranstaltungen wird zwar ein geringes Potential gesehen, dieser Veranstaltungstyp sollte jedoch uneingeschränkt in einer neuen Stadthalle möglich sein. Eine Sportnutzung sollte nicht angestrebt werden. Der Veranstaltungstyp Messe/Ausstellung sollte aus Kostengründen in der Planungsphase nochmals untersucht werden
- Eine neue Veranstaltungsinfrastruktur sollte zukunftsorientiert ausgerichtet werden. Hierbei ist insbesondere zu bedenken, dass eine derartige Investition für eine Nutzungsdauer von 30 bis 40 Jahren erfolgt, weshalb wir empfehlen, nicht „zu kurz zu springen“ und über den derzeitigen Status Quo hinaus eine Halle etwa in der Größenordnung der vorgestellten **Variante 1000 stehend** auszubilden

- Die maximalen Besucherkapazitäten werden in der **Variante 1000 stehend** prognostiziert mit:
 - 1000 Besucher bei unbestuhlten Veranstaltungen
 - 520 Besucher bei bestuhlten Veranstaltungen
 - 420 Besucher bei Tagungen
 - 260 Besucher bei Bällen
- Für die Organisation einer neuen Stadthalle empfehlen wir einen Eigenbetrieb durch die Stadt Herzogenaurach
- Eine eigenständige Gastronomie ist am Standort der neuen Stadthalle Herzogenaurach nicht zu empfehlen. Vielmehr sehen wir Rahmenvereinbarungen mit Cateringunternehmen, um das Angebot qualitativ und preislich auszuweiten sowie Vereinen die Möglichkeit zu geben, die gastronomische Versorgung ihrer Veranstaltungen auf Wunsch selbst zu übernehmen
- Der Standort „Vereinshaus“ erweist sich nach umfänglicher Prüfung für die Anordnung einer neuen Stadthalle Herzogenaurach als ungeeignet. Die Standorte „Neues Gewerbegebiet / Westlich der Bamberger Straße“ und „Zum Flughafen / Hans-Ort-Ring“ eignen sich nach Bewertung der „harten“ Standortfaktoren gleichermaßen für den Neubau einer Stadthalle. Unter Berücksichtigung von „weichen“ Standortfaktoren kann jedoch tendenziell eher der Standort „Zum Flughafen / Hans-Ort-Ring“ empfohlen werden
- Die Investitionskosten für eine neue Stadthalle sind als Kostenrahmen in der **Variante 1000 stehend** zwischen 6.000.000 € und 9.500.000 € netto - abhängig vom gestalterischen und städtebaulichen Anspruch - zu prognostizieren. Zudem sind Grundstückskosten von rund 1.500.000 € zu erwarten
- Die durchgeführte Businessplanung geht von der Errichtung der Stadthalle durch einen Betrieb gewerblicher Art aus. Für diesen sind die Bilanzierungsregeln von Kapitalgesellschaften anzuwenden. Dies bedeutet insbesondere, dass Investitionskosten über Abschreibungen und Verzinsungen im Defizit berücksichtigt sind und nicht als „zusätzliche“ Einmalzahlung verstanden werden dürfen

- Für die Businessplanung sehen wir im ersten Schritt im Wesentlichen eher regionale Veranstaltungen, sodass wir die Personalstruktur entsprechend „schlank“ in die Berechnungen einbezogen haben. Daraus ergibt sich für die **Variante 1000 stehend** ein jährliches Betriebsdefizit von etwa 130.000 € aus dem laufenden Betrieb (operatives Ergebnis; Regelbetriebsjahr). Unter Einbeziehung der Abschreibungen („umgelegte Investitionskosten“), der Kapitalverzinsung und der Instandsetzungsrücklage beträgt der Betriebsverlust ca. 620.000 € pro Jahr bei einer angesetzten, idealisierten Nutzungsdauer von 33 Jahren
- Sowohl der Einsatz von mehr Personal zur Erhöhung der Veranstaltungstage sowie mögliche zukünftige Zinssteigerungen bis zur Realisierung würden das Betriebsdefizit erhöhen. Aufgrund der nicht annähernd kostendeckenden Marktpreise ist der Betrieb einer Stadthalle grundsätzlich defizitär

Quellen

- 1) Meyers Großes Taschenlexikon, Bibliographisches Institut; Auflage: 10., 25. August 2006
- 2) www.zukunftsinstitut.de, abgerufen am 20.01.2015
- 3) www.faz.net/aktuell/wirtschaft/menschen-wirtschaft/neuer-rekord-deutschland-hat-so-viele-vereine-wie-nie-zuvor-12288289.html, abgerufen am 06.02.2015
- 4) de.statista.com, abgerufen am 06.02.2015
- 5) Qausal - Kundenbefragung 2014: Anforderungen der Veranstaltungsplaner an die Location-anbieter
- 6) gfk-Konsumstudie des Veranstaltungsmarktes 2013, Juni 2014
- 7) Deutsches Musikinformationszentrum, Oktober 2014
- 8) Tagungs- und Veranstaltungsmarkt Deutschland, Das Meeting- & Event Barometer 2013/2014, EVVC, 2014
- 9) Im Sinne einer besseren Lesbarkeit soll in Kapitel 4. auf Einzelquellennennung für jede einzelne Angabe verzichtet werden. Alle Zahlen beziehen sich - soweit nicht anders angegeben - auf das Jahr 2014. Auf folgende Quellen für die statistischen Daten wurden zurückgegriffen:
 - www.herzogenaurach.de, abgerufen am 10.02.2014
 - www.abdnb.bayern.de, abgerufen am 19.01.2015
 - www.vgn.de/stadtverkehre/herzogenaurach, abgerufen am 19.01.2015
 - Bayrisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2013 für Herzogenaurach, Juni 2014 (abweichende Werte in städtischer Einwohnerstatistik)
 - de.statista.com, abgerufen am 20.01.2015
 - Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für Gemeinden ab 5000 Einwohnern bis 2029 - Herzogenaurach, Mai 2011
 - IHK Nürnberg für Mittelfranken
 - www.schaeffler.de, abgerufen am 20.01.2015
 - statistik.arbeitsagentur.de, abgerufen am 20.01.2015
 - www.fachklinik-herzogenaurach.de, abgerufen am 18.02.2015
 - Regional-Monitor 2012, Metropolregion Nürnberg
- 10) Weiterentwicklung der Jurahallen in Neumarkt i.d.OPf., Machbarkeitsstudie, ConTech GmbH, Februar 2014

Bildquellen:

www.zirndorf.de, www.gunzenhausen.info, www.aktiv-parkhotel.de, www.karl-diehl-halle.de,
www.neue-stadthalle-langen.de, www.stadthalle-alsfeld.de, www.hessenhalle-alsfeld.de, brandcenter.puma.com,
www.novina-hotels.com/NOVINA-HOTEL-Herzogenaurach-Herzo-Base, www.herzogspark.de, www.visionpark.eu

Standort- und Wettbewerbsuntersuchung Stadthalle Herzogenaurach

Erstellt durch die

ConTech GmbH Real Estate Management
Ostendstraße 196
90482 Nürnberg

Mai 2015