

Teil 2

Machbarkeitsstudie: Marktanalyse, Raumpro- gramm, wirtschaftliche Rahmenbedingungen eines Regensburger Kultur- und Kongresszentrums (RKK)

Raumprogramm
Kostenschätzung
Wirtschaftlichkeit
Umwegrentabilität

erstellt für:

Stadt Regensburg
(Amt für Stadtentwicklung)



28. Juni 2017

 **ghh consult GmbH**
Dr. Hank-Haase & Kunz.

Unternehmensberatung
Tourismus • Hotellerie
Tagungs- und Kongressmarkt

Goldgasse 1-3
65183 Wiesbaden
Tel.: +49 611 166 68-0
Fax: +49 611 166 68-10
E-Mail: ghh@ghh-consult.de
Web: www.ghh-consult.de

INHALT

<u>1</u>	<u>EINFÜHRUNG ZU TEIL 2 DER MACHBARKEITSSTUDIE</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>EXECUTIVE SUMMARY</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>WESENTLICHE ERGEBNISSE VON TEIL 1 DER MACHBARKEITSSTUDIE</u>	<u>7</u>
3.1	NACHFRAGEPOTENZIAL FÜR EIN NEUES RKK	7
3.2	ABLEITUNG EINER ALLEINSTELLUNG FÜR EIN NEUES RKK	8
3.3	KONZEPTIONELLE ANFORDERUNGEN AN EIN NEUES RKK	9
<u>4</u>	<u>RAUMPROGRAMM UND KOSTENSCHÄTZUNG</u>	<u>11</u>
4.1	ANFORDERUNGEN AN DAS RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM	11
4.2	KONKRETISIERUNG DES RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMMS	13
4.3	RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENZUORDNUNG	16
4.4	ORGANIGRAMM	17
4.5	KONSEQUENZEN EINER DEZENTRALE LÖSUNG	19
4.6	INVESTITIONSKOSTENRAHMEN	21
<u>5</u>	<u>BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG</u>	<u>24</u>
5.1	ERLÖSSTRUKTUR IN EINEM NEUEN RKK	24
5.2	PROGNOSE DER BETRIEBSERGEBNISSE FÜR EIN NEUES RKK	26
5.3	GESAMTBEWERTUNG DER BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHEN SITUATION	31
<u>6</u>	<u>UMWEGRENTABILITÄT FÜR DIE STADT REGENSBURG</u>	<u>33</u>
6.1	PROGNOSE TEILNEHMER- UND ÜBERNACHTUNGSaufKOMMEN	33
6.2	PROGNOSE UMSATZVOLUMEN AUS DEM VERANSTALTUNGSBEREICH IN EINEM NEUEN RKK	35
6.2.1	ANTEIL DER VERSCHIEDENEN BRANCHEN AM INITIIERTEN GESAMTUMSATZ DURCH EIN NEUES RKK	36
6.3	WERTSCHÖPFUNGS- UND EINKOMMENSEFFEKTE	38
6.4	BESCHÄFTIGUNGSEFFEKTE UND STEUEREINNAHMEN FÜR DIE STADT REGENSBURG	39
<u>7</u>	<u>GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BEWERTUNG, ABSEHBARE BELASTUNGEN FÜR DEN STÄDTISCHEN HAUSHALT</u>	<u>40</u>

1 EINFÜHRUNG ZU TEIL 2 DER MACHBARKEITSSTUDIE

Die Unternehmensberatung ghh consult GmbH Dr. Hank-Haase & Kunz (Wiesbaden) wurde von der Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, mit Schreiben vom 23.03.2017 beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für ein Regensburger Kultur- und Kongresszentrum (RKK) zu erstellen (Marktanalyse, Raumprogramm, wirtschaftliche Rahmenbedingungen).

In Teil 1 der Machbarkeitsstudie standen folgende Aspekte im Fokus:

1. Markt-, Bedarfs- und Wettbewerbsanalyse (Potentialanalyse)

- Analyse des bestehenden Angebots an Veranstaltungsstätten / -räumen
- Konkurrenzsituation zu bestehenden Veranstaltungsstätten und -räumen in Regensburg und außerhalb
- Ermittlung Nachfragepotenzial: Veranstaltungen für RKK nach Art und Größe
- Zukünftige Entwicklung Veranstaltungsmarkt (Kongresse & kulturelle Veranstaltungen)
- Marktchancen RKK: Kongresse, Tagungen, kulturelle & gesellschaftliche Veranstaltungen
- Positionierung des geplanten RKK auf den entsprechenden Veranstaltungsmärkten

Der **vorliegende Teil 2** der Studie umfasst folgende Bestandteile:

2. Raumprogramm, grobe Kostenschätzung nach DIN 276

- Entwicklung / Anpassung Raumprogramm auf Basis der Marktuntersuchung
- Grobe Baukostenschätzung nach DIN 276, Kostengruppen 300 bis 500 und 700

3. Betriebswirtschaftliche Betrachtung

- Ermittlung Einnahmen / Ausgaben Veranstaltungs-/Baubetrieb
- Gesamtbewertung der betriebswirtschaftlichen Situation

4. Umwegrentabilität, volkswirtschaftliche Betrachtung

- Ermittlung der Multiplikatoreffekte durch Bau und Betrieb eines RKK
- Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen auf Regensburg

5. Gesamtwirtschaftliche Bewertung, absehbare Belastungen für den städtischen Haushalt

- Gegenüberstellung Ergebnis aus dem laufenden Betrieb und Belastungen aus der Investition (Zins, Tilgung, Abschreibungen, Gewinn Investor)
- Abschätzung der jährlichen Zuzahlungen aus dem städtischen Haushalt

2 EXECUTIVE SUMMARY

- Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein neues RKK geht von einem Aufkommen von jährlich insgesamt ca. 160.000 Besuchern nach der Markteinführung aus.
- Im Hinblick auf die konzeptionellen Anforderungen stehen ein Großer Saal für ca. 1.800 Besucher in Reihenbestuhlung sowie ein Kleiner Saal für ca. 800 Besucher in Reihenbestuhlung im Mittelpunkt, um sowohl die Märkte im kulturell-gesellschaftlichen als auch im Tagungs- und Kongressbereich adäquat bedienen zu können.
- Das Raum- und Funktionsprogramm geht von einer Gesamtfläche von ca. 7.600 m² aus. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Konzept für ein neues RKK im Sinne einer zentralen Lösung „unter einem Dach“ realisiert wird, um den Anforderungen der Veranstalter und letztlich einem reibungslosen Betrieb gerecht zu werden.
- Eine dezentrale Lösung, d. h. die Realisierung eines neuen RKK in verschiedenen Gebäudetrakten, die in fußläufiger Distanz voneinander entfernt wären, würde entsprechende Konsequenzen im Hinblick auf einen erhöhten Flächen- und Ressourcenverbrauch sowie Nachteile hinsichtlich Betrieb und Wirtschaftlichkeit mit sich bringen.
- Es wird von einem Investitionskostenrahmen von ca. € 63 Mio. bis € 78 Mio. ausgegangen.
- Die Prognose der Betriebsergebnisse ergibt für die ersten fünf Jahre ein Defizit von € 467.000,- bis € 424.000,-. Durch ein professionelles Management und eine konsequente Ausrichtung auf umsatzstarke Veranstaltungen sowie durch ein stringentes Kostenmanagement können sich signifikante Optimierungen im Bereich der Betriebsergebnisse ergeben.

- Auf Basis einer Gesamtinvestition von € 75 Mio. ergibt sich unter der Annahme eines Eigenkapitalanteils von 30 % und eines Zins- und Tilgungssatzes von jeweils 2 % eine jährliche Annuität von € 2,1 Mio., mit der das Fremdkapital zu bedienen ist.
- Die volkswirtschaftlichen Effekte eines neuen RKK für die Stadt Regensburg sind beachtlich: verschiedene Branchen wie Hotellerie, Gastronomie, Einzelhandel etc. partizipieren an einem jährlichen Gesamtumsatz von gut € 17 Mio., der aus einem neuen RKK resultiert.
- Unter Berücksichtigung der Multiplikatoreffekte in den direkt vom Veranstaltungsmarkt profitierenden Branchen ist davon auszugehen, dass durch die Aktivitäten in einem neuen RKK in Regensburg etwa 350 Vollzeit Arbeitsplätze sichergestellt werden.
- Die in der Stadt Regensburg verbleibenden Steuern, die aus dem durch ein neues RKK initiierten Umsatz resultieren, liegen pro Jahr bei ca. € 350.000.

3 WESENTLICHE ERGEBNISSE VON TEIL 1 DER MACHBARKEITSSTUDIE

3.1 NACHFRAGEPOTENZIAL FÜR EIN NEUES RKK

Auf der Grundlage der Nachfragepotenzialanalyse wurde in Teil 1 der Machbarkeitsstudie folgendes Veranstaltungs- und Besucher- bzw. Teilnehmeraufkommen prognostiziert, hier nochmals differenziert dargestellt nach verschiedenen Veranstaltungsarten sowie nach unterschiedlichen Veranstaltungsgrößen.

Tab.: Nachfragepotenzial für ein neues RKK nach Veranstaltungsarten und -größen (Besucher, Teilnehmer)

Kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen			
a) Kultur, Konzerte, Shows, Comedy, Kabarett			
Veranstaltungen	Besucher	Besucher gesamt	
25 - 30	1.800	45.000 - 54.000	
20 - 25	700	14.000 - 17.500	
25 - 30	400	10.000 - 12.000	
70 - 85		69.000 - 83.500	
b) Gesellschaftliche Veranstaltungen: Bälle, Galas, Empfänge			
Veranstaltungen	Besucher	Besucher gesamt	
4 - 5	2.000	8.000 - 10.000	
10 - 12	400	4.000 - 4.800	
14 - 17		12.000 - 14.800	
Kulturelle & Gesellschaftliche Veranstaltungen gesamt			
Veranstaltungen		Besucher gesamt	
84 - 102		81.000 - 98.300	

Kongresse, Tagungen, Konferenzen, Symposien, Foren			
Veranstaltungen	Teilnehmer	Teilnehmer gesamt	
2 - 3	2.000	4.000 - 6.000	
8 - 10	1.500	12.000 - 15.000	
10 - 12	1.000	10.000 - 12.000	
12 - 15	800	9.600 - 12.000	
12 - 15	500	6.000 - 7.500	
20 - 25	250	5.000 - 6.250	
10 - 15	100	1.000 - 1.500	
10 - 15	50	500 - 750	
10 - 15	25	250 - 375	
94 - 125		48.350 - 61.375	

Quelle: Nachfragepotenzialanalyse ghh consult.

3.2 ABLEITUNG EINER ALLEINSTELLUNG FÜR EIN NEUES RKK

Im Hinblick auf die lokalen, regionalen und nationalen Schlüsselmärkte definiert sich die Alleinstellung eines neuen RKK durch folgende Kriterien:

- **Alleinstellung lokal und regional:** Adäquates Raum- und Funktionsprogramm (Kapazitäten, Struktur, Qualität), hervorragende Voraussetzungen im Bereich Akustik (klassische Konzerte) sowie technische Ausstattung sowohl für Veranstaltungen aus dem Bereich Kultur / Konzerte als auch aus den Segmenten Kongresse, Tagungen etc.

Herausragendes Veranstaltungszentrum insbesondere für lokale und regionale Akteure aus Privatwirtschaft, wissenschaftlichen Institutionen, Organisationen und Verbänden.

- **Alleinstellung national:** Adäquate Voraussetzungen zur Etablierung eines herausragenden kulturellen Programms (Konzerte etc.) mit spezieller Ausrichtung, beispielsweise durch Etablierung von Festival-Reihen.

Modernes Veranstaltungszentrum, das den derzeitigen und künftigen Anforderungen und Erwartungen von Veranstaltern sowohl im Bereich

Kultur als auch Kongresse, Tagungen, Firmenveranstaltungen, Produktpräsentationen etc. gerecht wird.

3.3 KONZEPTIONELLE ANFORDERUNGEN AN EIN NEUES RKK

Auf Basis der Markt- und Nachfragepotenzialanalyse ergeben sich folgende grundlegenden Anforderungen für die Konzipierung eines neuen Regensburger Kultur- und Kongresszentrums (RKK):

- Großer Saal für bis zu 1.800 Besucher in Reihenbestuhlung, sehr gute Akustik insbesondere für klassische Konzerte. Fokus „Kultur & Konzert“ als Schwerpunkt bei der Gestaltung des Großen Saales.
- Kleiner Saal für bis zu 800 Besucher, abteilbar (etwa auch für kleinere Kammerkonzerte mit ca. 300 - 400 Besuchern).
- Ausreichende Anzahl weiterer kleinerer Veranstaltungsräume.
- Adäquater Backstage-Bereich mit Künstlerzimmern, -garderoben, Räumlichkeiten für Catering-Versorgung von Künstlern und Produktionsmitarbeitern usw.
- Hohes Maß an Variabilität und Flexibilität der Veranstaltungsräume.
- Ausreichende Foyer- und Ausstellungsflächen.
- Speziell im großen Saal: adäquate technische Voraussetzungen für die Montierung von Licht- und Tonanlagen an der Decke („Riggs“, spezielle Deckenkonstruktionen mit adäquaten Voraussetzungen im Hinblick auf Statik und Traglasten).
- Exzellente IT-Infrastruktur, hochleistungsfähiges Netzwerk; Gewährleistung sehr schneller Übertragungsgeschwindigkeiten und Datenvolumina, extreme Ausfallsicherheit.
- Flexibilität im Hinblick auf die Auswahl des Caterers seitens Veranstalter.

- ☑ Ausreichende Parkplatzkapazitäten direkt beim RKK und im Umfeld.
- ☑ Möglichst hohe zeitliche Flexibilität im Hinblick auf die Anfahrbarkeit des RKK mit Trucks und LKW's (Aufbau / Abbau).
- ☑ Sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz.
- ☑ Hotel in adäquatem Standard und ausreichenden Zimmerkapazitäten in unmittelbarer Nähe des RKK.

Neben den Anforderungen an Infrastruktur und „Hardware“ eines neuen RKK ist auch ein wichtiges Erfordernis zur Positionierung speziell im Bereich „Kultur und Konzerte“ hervorzuheben:

- Installierung einer erfahrenen Intendanz für die kulturelle Ausrichtung des RKK mit einem hochwertigen Programm und die nachhaltige nationale und internationale Positionierung als Konzerthaus und Kulturzentrum.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Ideenwerkstätten („Stadttraum gestalten“) ist insbesondere der Wunsch nach einer bürgernahen Konzeption eines neuen RKK hervorzuheben mit zusätzlichen Einrichtungen, die von Bürgerinnen und Bürgern auch tagsüber genutzt werden können (z. B. Stadtbücherei, Schülerbetreuung, Café / Gastronomie).

4 RAUMPROGRAMM UND KOSTENSCHÄTZUNG

4.1 ANFORDERUNGEN AN DAS RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Abgeleitet aus der umfassenden Analyse zu Nachfragepotenzial und -struktur wurde ein detailliertes Flächen-, Raum- und Funktionsprogramm für ein neues RKK entwickelt.

Dabei wurden insbesondere die folgenden Anforderungskriterien zukünftiger Nutzergruppen und Veranstalter berücksichtigt.

Aus dem Bereich kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen:
--

- Großer Saal für bis zu 1.800 Besucher in Reihenbestuhlung, sehr gute Akustik insbesondere für klassische Konzerte. Fokus „Kultur & Konzert“ als Schwerpunkt bei der Gestaltung des Großen Saales.
- Kleiner Saal für bis zu 800 Besucher, abteilbar (etwa auch für kleinere Kammerkonzerte mit ca. 300 - 400 Besuchern).
- Ausreichend große Backstage-Bereiche (Großer Saal / kleinerer Saal für Kammerkonzerte etc.) mit Künstlerzimmern, -garderoben, Räumlichkeiten für Catering-Versorgung von Künstlern und Produktionsmitarbeitern, Stauraum usw.
- Speziell im großen Saal: adäquate technische Voraussetzungen für die Montierung von Licht- und Tonanlagen an der Decke („Riggs“, spezielle Deckenkonstruktionen mit adäquaten Voraussetzungen im Hinblick auf Statik und Traglasten).
- Möglichst hohe zeitliche Flexibilität im Hinblick auf die Anfahrbarkeit (Belieferung) des RKK mit Trucks und LKW's (Aufbau / Abbau).
- Überdachung im Eingangsbereich, damit wartende Besucher bei noch geschlossener Halle vor Regen & Schnee geschützt sind.

- ☑ Generelle Anforderung für alle Veranstaltungsarten: Barrierefreiheit (als Negativbeispiel wird hier seitens der Veranstalter die Kleine Olympiahalle in München angeführt)

Aus dem Bereich Tagungs- und Kongressveranstaltungen:

- ☑ Erfolgsmodell und Forderung der Veranstalter: „Alles unter einem Dach“, d.h. die gesamte Veranstaltung sollte unter einem Dach im selben Gebäudekomplex durchführbar sein. Plenarveranstaltungen im großen Saal erfordern ein entsprechendes Angebot an kleineren Veranstaltungsräumen für Breakout-Sessions.

Begleitende Ausstellungen bei wissenschaftlichen oder Firmenkongressen sollten von den Teilnehmern ständig aufgesucht werden können; die gastronomische Versorgung ist ebenfalls im selben Gebäudekomplex sicherzustellen. Abendveranstaltungen und Rahmenprogramme finden dagegen oftmals in anderen Locations statt, um die Attraktivität der Veranstaltung im Sinne einer Abwechslung zu erhöhen und zusätzliche Akzente zu setzen; hier soll die jeweilige Destination noch umfassender „erlebbar“ gemacht werden.

Die erfolgreichsten Kongresszentren wie z. B. das Estrel Hotel & Convention Center (das größte Hotel mit Kongresszentrum in Europa) tragen der Vorgabe „Alles unter einem Dach“ in Perfektion Rechnung. Das m:con Congress Center Rosengarten in Mannheim ist hierfür ein weiteres Erfolgsbeispiel.

- ☑ Ein neues RKK sollte auf eine Kapazität von mindestens 1.500 - 1.800 Teilnehmer ausgerichtet sein. Das Nachfragepotenzial hierfür wurde entsprechend nachgewiesen; darüber hinaus grenzt sich ein neues RKK damit vom bestehenden Angebot an Veranstaltungseinrichtungen in Regensburg deutlich ab.

- ☑ Der Große Saal sollte in 2 Segmente unterteilbar sein. Im größeren Segment ist bereits eine feste Bühne vorhanden (sowohl für Konzerte als auch für Redner und Teilnehmer an Podiumsdiskussionen). Im zweiten, kleineren Segment ist für Redner und Teilnehmer an Podiumsdiskussionen nochmals ein Hubpodest vorzusehen.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist es sinnvoll, den Großen Saal mit den dazu gehörenden Foyerflächen räumlich von einem separat zu nutzenden Tagungs- und Kongressbereich abgrenzen zu können. Dadurch ergeben sich erhebliche Einsparungen in den Bereichen Personal, Energie, Sicherheit, Reinigung und Abnutzung. Das Organigramm weiter unten zeigt hierzu entsprechende Lösungsvorschläge für die ausführenden Architekten auf.

- ☑ Ausreichende Foyer- und Ausstellungsflächen. Wünschenswert sind dabei zwei voneinander unabhängig nutzbare Foyerzonen. Das große Foyer sollte Flächen für Ausstellungen und Produktpräsentationen bieten. Der Eingangsbereich sollte vom Foyer abtrennbar sein, damit die Besucherströme bei gleichzeitig stattfindenden Veranstaltungen im EG und OG entsprechend gelenkt werden können.
- ☑ Die gastronomische Versorgung im Haus muss gewährleistet sein. Flexibilität im Hinblick auf die Auswahl des Caterers seitens Veranstalter sollte gegeben sein.
- ☑ Hohes Maß an Variabilität und Flexibilität der Veranstaltungsräume. Die Flexibilität, tagungs- und kongressbegleitende Bankette im RKK durchführen zu können, sollte vorhanden sein.

4.2 KONKRETISIERUNG DES RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMMS

Nachfolgend wird das Raum- und Funktionsprogramm nach den einzelnen Bereichen konkretisiert und zunächst allgemein im Hinblick auf die jeweilige Nutzung sowie auf funktionelle Aspekte beschrieben.

Tab.: Konkretisierung Raum- und Funktionsprogramm RKK; EG

EG: Flächen / Zonen / Bereiche	m²	Nutzung	Funktionelle Aspekte
Großer Saal	1.800	Kultur: Konzerte, Shows Musicals, Comedy, Kabarett Gesellschaftl. Veranstalt.: Bälle, Feste, Preisverleihungen, Medienevents etc. Kongresse & Tagungen: Plenarveranstaltungen & Breakout-Sessions, Foren, Produktpräsentationen, Ausstellungen, Symposien	Teilbar 1.000 m ² / 800 m ² Parkett erhöhbar und absenkbar; flexible Bestuhlungsvarianten: Theater- / Reihenbestuhlung, parlamentar. Bestuhlung, Bankettbestuhlung
Bühne + Backstage	450	Bühne für o.g. Veranstaltungsarten (nicht im kleineren Segment des unter-teilbaren Großen Saales)	feste Bühnenkonstruktion; Orchestergraben (Hubpodien) für ca. 50 Musiker; Backstagebereich mit Künstlerzimmern, Büros, Flügelraum / Einspielzimmer, Cateringzone für Künstler & Produktionsmitarbeiter, Hinterbühnenbereich & Schleusen für Musiker / Künstler
Foyerzonen	2.000	Catering, Pausenverpflegung, Ausstellungen, Aufenthaltsbereiche Besucher	Mindesthöhe 5 m; abteilbar für Veranstaltungen in beiden Teilbereichen des Großen Saales
Eingangsbereich dieser sollte vom Foyer abtrennbar sein	500	Abendkasse, Einlasskontrolle, Infocounter, Treppenhaus in OG und UG, Aufzüge in OG und UG	Garderoben und Toilettenanlagen im UG; Lager-/Stauraum für Foyer-Möblierung (Stehtische, Buffetanlagen), Technikzentrale
Küche, Personalräume, Verwaltung, Anlieferung	250	Catering-/Relaisküche, Aufenthalt Personal, Büros Verwaltung / Backoffice	direkte Anbindung an den Großen Saal und an die Foyerzonen

Tab.: Konkretisierung Raum- und Funktionsprogramm RKK; OG

OG: Flächen / Zonen / Bereiche	m ²	Nutzung	Funktionelle Aspekte
Kleiner Saal	800	Kleinere Kulturveranstaltungen, z. B. Kammerkonzerte; Konferenzen, Tagungen, Podiumsdiskussionen, Vorträge etc.	Teilbar 400 m ² / 400 m ² ; Parallelnutzung für gleichzeitig stattfindende Veranstaltungen; flexible Bestuhlungsvarianten: Theater- / Reihenbestuhlung, parlamentar. Bestuhlung, Bankettbestuhlung
Bühne + Backstage	300	Bühne für kleinere Kulturveranstaltungen, Kammerkonzerte etc. (nur im ersten Abschnitt bei Teilung des Kleinen Saals)	Feste Bühnenkonstruktion und Backstagebereich (Künstlerzimmer, Büro, Einspielzimmer, Catering für Künstler und Produktionsmitarbeiter), Hinterbühne & Schleusen für Musiker und Künstler
Foyer	850	Aufenthalt Besucher, Catering & Pausenverpflegung, Get together nach Vorträgen usw., kleinere Ausstellungen bei Konferenzen und Tagungen	Anbindung an sämtliche Säle und Veranstaltungsräume im OG
Großer Tagungsraum	200	Tagungen, Konferenzen, Meetings, kleinere Vortragsveranstaltungen usw.	flexible Bestuhlungsvarianten: Theater- / Reihenbestuhlung, parlamentar. Bestuhlung, Bankettbestuhlung
6 Veranstaltungsräume à 50 m²	300	Meetings, Tagungen, Breakout-Sessions bei Kongressen	Reihen- und parlamentarische Bestuhlung

Quelle: ghh consult

4.3 RAUMPROGRAMM UND FLÄCHENZUORDNUNG

Das Raum- und Funktionsprogramm wird nachfolgend mit entsprechender Zuordnung von Flächen aufgeführt:

Tab.: Raumprogramm und Flächenzuordnung für ein neues RKK

EG	Fläche in m ²	Nutzung / Funktion
Großer Saal	1.800	Kultur- / gesellschaftl. Veranstaltungen
unterteilbar: 1.000 m ² / 800 m ²		Tagungs- und Kongressveranstaltungen
		Messen & Ausstellungen
Bühne + Backstage Großer Saal	450	Aufenthalt Künstler / Produktionsteam
inkl. Orchestergraben		Catering Künstler / Produktionsteam
Foyerzonen	2.000	Ausstellungen, Aufenthalt Besucher
unterteilbar: 1.500 m ² / 500 m ²		Cateringzone
Eingangsbereich	500	Einlasskontrolle, Abendkasse, Infocounter
		Treppen, Aufzüge, Garderobe, Backoffice
Küche, Personalräume, Ver- und Entsorgung	250	
Anlieferung	100	
Gesamtfläche EG	5.100	
OG	Fläche in m ²	Nutzung / Funktion
Kleiner Saal	800	Konzerte (z. B. auch Kammerkonzerte)
unterteilbar: 400 m ² / 400 m ²		Kultur- / gesellschaftl. Veranstaltungen
		Tagungen, Konferenzen
Bühne + Backstage Kleiner Saal	300	Aufenthalt Künstler / Produktionsteam
		Catering Künstler / Produktionsteam
Foyer	850	Catering, Aufenthalt Besucher
Veranstaltungsraum	200	
unterteilbar: 100 m ² / 100 m ²		
6 kleine Veranstaltungsräume à 50 m²	300	Meetingräume, Breakout-Räume bei Kongressen
Gesamtfläche OG	2.450	
Gesamtfläche EG + OG (ca.)	7.600	

Quelle: ghh consult.

4.4 ORGANIGRAMM

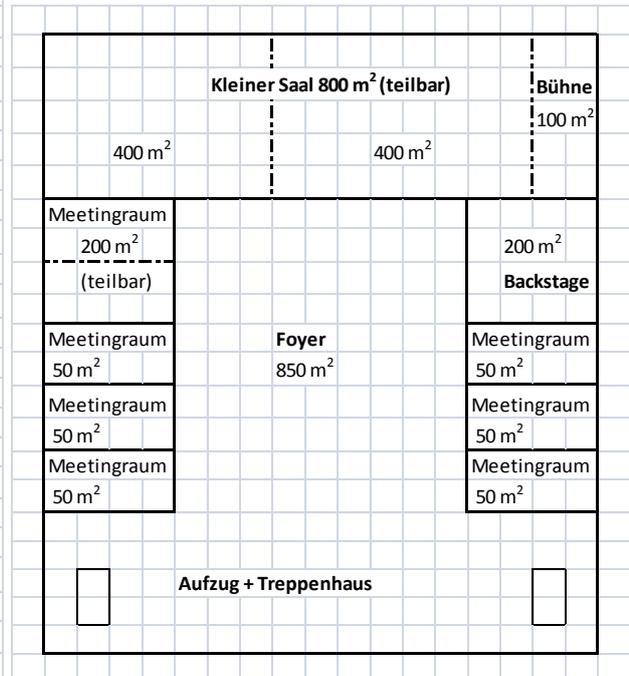
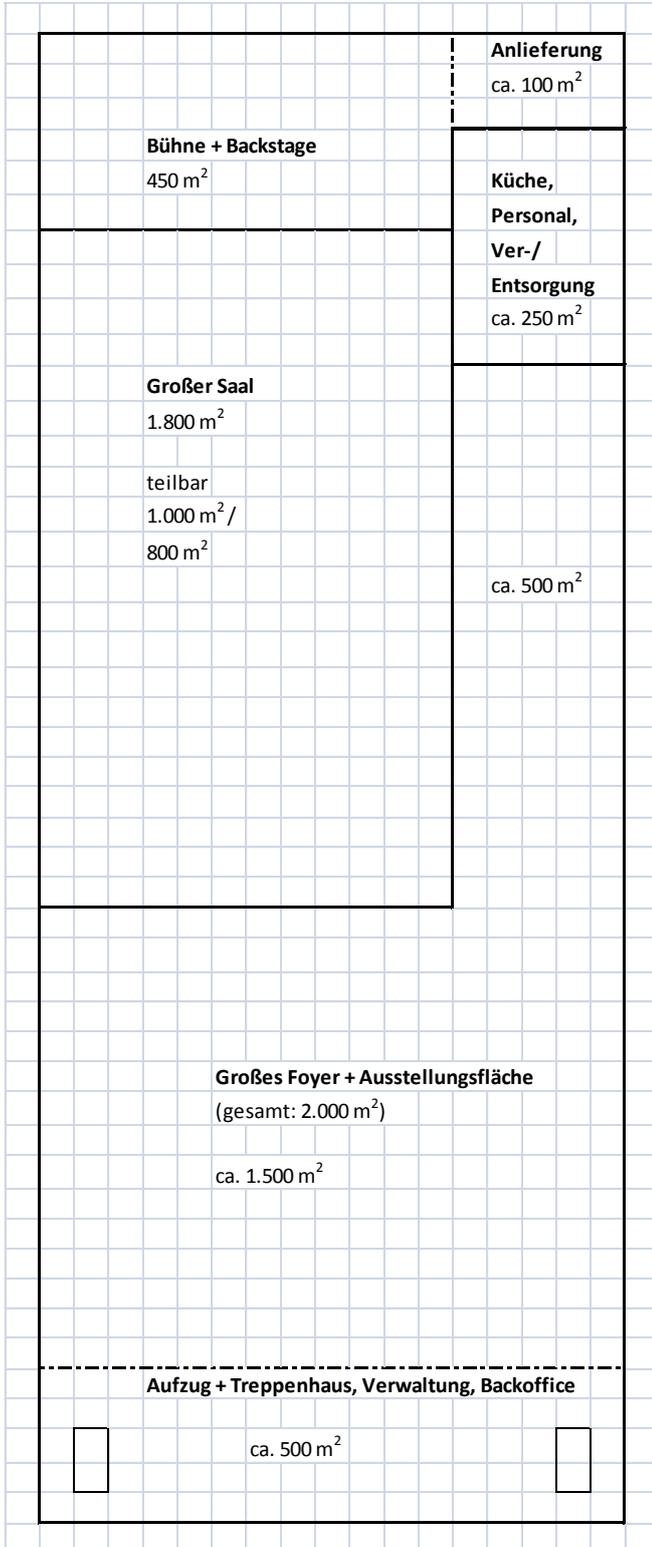
Das dargestellte Raum- und Funktionsprogramm wird nachfolgend mittels eines Organigramms dargestellt, das insbesondere die Lage und Anordnung der einzelnen Fläche bzw. Bereiche visualisiert.

Das Organigramm zeigt somit auf, dass die wesentlichen Funktionsbereiche vorhanden und sinnvoll im Hinblick auf einen reibungslosen betrieblichen Ablauf bei Veranstaltungen angeordnet sind.

Das Raum- und Funktionsprogramm ist derart konzipiert, dass der Kleine Saal und / oder die kleineren Veranstaltungsräume einschließlich eines eigenen Foyers völlig autark genutzt werden können. Der Große Saal und das dazugehörige Foyer können entweder parallel genutzt werden; es besteht aber auch die Möglichkeit, den Bereich des Großen Saales samt Foyer „abzutrennen“ und zu schließen, so dass hierdurch erhebliche Einsparungen bei den Betriebskosten erzielt werden können (Energie, Reinigung etc.).

EG: Gesamtfläche: 5.000 m²

OG: Gesamtfläche: 2.500 m²



4.5 KONSEQUENZEN EINER DEZENTRALE LÖSUNG

Im Rahmen der Ideenwerkstatt „Stadtraum gemeinsam gestalten“ wurde der Wunsch bzw. die Forderung geäußert, eine „dezentrale Lösung“ für ein neues RKK zu finden. Dies würde im Hinblick auf die Konzeption bedeuten, den Großen Saal in einem Hauptgebäude und die übrigen Säle und Räume in weiteren Gebäudeeinheiten in fußläufiger Distanz vom Hauptgebäude unterzubringen.

Diesem Wunsch liegt die Vorstellung zugrunde, dass anstatt eines massiven Bauwerks eine der Umgebung und insbesondere der Altstadt angepasste, „filigranere“ Lösung herbeigeführt wird.

Hierzu sind aus gutachterlicher Sicht folgende Aspekte anzumerken:

Flächenbedarf und Ressourcenverbrauch

Die Umsetzung des vorgeschlagenen Raum- und Funktionsprogramms impliziert bei einer dezentralen Variante einen **höheren Flächenbedarf und damit einen höheren Ressourcenverbrauch**. Viele Flächen wie etwa Foyerzonen, Lager, Technik etc. müssten mehrfach vorgehalten werden. Trotz dieser mehrfach vorgehaltenen Flächen würden sich, wie weiter unten dargelegt, keine betrieblichen Verbesserungen, sondern eher Nachteile ergeben.

Betrieb und Wirtschaftlichkeit

Abgesehen von Veranstaltungen, die ausschließlich im Großen Saal stattfinden (z. B. Konzerte), würden sich im Hinblick auf Betriebsabläufe und Wirtschaftlichkeit teilweise signifikante Nachteile und negative Auswirkungen ergeben:

- **Nachteile für Veranstalter:** Bei Kongressveranstaltungen wären mit einer dezentralen Lösung aus Veranstaltersicht große Nachteile verbunden. Die Teilnehmer müssten zwischen den verschiedenen

Gebäudetrakten „pendeln“; eine solche „Zersplitterung“ von Kongressen ist weder aus Veranstalter-, noch aus Aussteller-, Sponsoren- und Teilnehmersicht wünschenswert. Darüber hinaus ergäben sich ein deutlich höherer Organisations- und Koordinationsaufwand im Hinblick auf den Veranstaltungsablauf sowie ein erhöhter Aufwand in vielen Bereichen wie Einlasskontrollen, Garderoben, Catering, Service, Information etc.

Letztlich würden Veranstalter nach den negativen Erfahrungen bei einem dezentralen Konzept künftig das RKK nicht mehr buchen und andere Kongresszentren bevorzugen, die die allseits geforderte Maxime „Alles unter einem Dach“ bieten. Als Konsequenz würde das RKK künftig Kunden verlieren und eine schwächere Marktposition verzeichnen. Dies wäre auch nicht durch massive Marketingkampagnen zu kompensieren. Die Perspektive im Hinblick auf die künftige Erlössituation insbesondere aus dem Bereich Kongresse und Konferenzen ist bei einer dezentralen Lösung pessimistischer einzuschätzen als bei einer zentralen Variante.

- **Höherer Personalbedarf:** Durch eine dezentrale Lösung entstehen automatisch mehrere betriebliche Einheiten in den verschiedenen separaten Gebäudeteilen. Dies impliziert einen höheren Personalbedarf (und somit höhere Personalkosten) für Einlasskontrollen, Garderobe, Information, Service, Catering, Veranstaltungsmanagement etc.
- **Höhere Betriebskosten:** Durch die erhöhten Personalkosten und höheren Kosten in anderen betrieblichen Bereichen würde eine dezentrale Variante insgesamt höhere Betriebskosten verursachen.
- **Negative Auswirkungen auf Betriebsergebnisse und auf finanzielle Belastungen** für die Stadt: Eine dezentrale Lösung hätte negative Auswirkungen auf die Betriebsergebnisse und die Wirtschaftlichkeit eines neuen RKK. Die finanziellen Belastungen für die Stadt wären erheblich höher als bei einer zentralen Variante.

4.6 INVESTITIONSKOSTENRAHMEN

Da zum aktuellen Zeitpunkt noch keinerlei konkrete Architekturplanungen vorliegen, kann eine erste Investitionskostenschätzung nur auf folgenden Annahmen basieren:

- Tatsächliche Investitionskosten von in den letzten Jahren realisierten Kongress- und Veranstaltungszentren in Deutschland
- Vergleichbarer Aufwand pro m²
- Vergleichbarer Aufwand pro m³

Der Investitionsaufwand für ein neues RKK somit auf der Basis durchschnittlicher Kosten pro Quadratmeter in Höhe von 8.000 €/m² bis € 10.000 €/m² oder aber auf Basis von Kosten pro Kubikmeter in Höhe von € 500 €/m³ bis € 600 €/m³ abgeleitet und eingeschätzt werden.

Die in der vorliegenden Studie als marktgerecht, wettbewerbs- und zukunftsfähig vorgeschlagene Konzeption geht von einem Flächenvolumen von insgesamt ca. 7.600 m² (5.100 m im EG und 2.500 m im OG) sowie einer Teilunterkellerung aus.

Auf dieser Basis wird das gesamte Investitionskostenvolumen auf € 63 Mio. bis € 78 Mio. eingeschätzt. Die Außenanlagen wurden geschätzt; nicht enthalten sind hier eventuell zusätzlich zu schaffende Parkplätze.

Tab.: Investitionskostenschätzung und anteilige Zuordnung der Kosten auf die einzelnen Funktionsbereiche

Funktionsbereich	Kosten (ca.) nach DIN 276 Kostengruppen 300 / 400 / 500 / 600 / 700	Anteil an Gesamt / Konstruktion
Großer Saal inkl. Bühne, Orchestergraben, Backstage	€ 30,0 Mio.	50%
Kleiner Saal, großer Tagungsraum, 6 Meetingräume	€ 9,0 Mio.	15%
Foyerzonen	€ 7,2 Mio.	12%
Eingangsbereich	€ 4,8 Mio.	8%
Verwaltung, Nebenräume, Lager im UG	€ 3,0 Mio.	5%
Technikzentrale	€ 4,2 Mio.	7%
Relais-/Cateringküche	€ 1,8 Mio.	3%
Gesamt / Konstruktion	€ 60,0 Mio.	100%
Baunebenkosten (ca. 20 % der Baukosten)	€ 12,0 Mio.	
Außenanlagen (geschätzt)	€ 3,0 Mio.	
Gesamtinvestition	€ 75,0 Mio.	

Quelle: ghh consult.

Die eingeschätzten Gesamtinvestitionskosten von ca. € 75 Mio. teilen sich nach DIN 276 grob wie folgt auf:

Tab.: Investitionskostenschätzung nach Kostengruppen gemäß DIN 276

Kostengruppe nach DIN 276	Einschätzung Kostenrahmen (€)
100 Grundstück	0
200 Herrichten und Erschließen	0
300 Bauwerk - Baukonstruktionen 400 Bauwerk - Technische Anlagen 600 Ausstattung und Kunstwerke	€ 60 Mio.
500 Außenanlagen (geschätzt)	€ 3 Mio.
700 Baunebenkosten	€ 12 Mio..
Gesamt	€ 75 Mio.

Quelle: ghh consult.

Etwaige bürgernahe Zusatzeinrichtungen wie eine Bücherei, ein Café oder eine Schülerbetreuung, die im Rahmen der Ideenwerkstatt diskutiert wurden wie eine Bücherei, ein Café oder eine Schülerbetreuung, sind in oben aufgeführtem Raumprogramm nicht enthalten und nach Konkretisierung der Planungen extra vorzusehen.

5 BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

5.1 ERLÖSSTRUKTUR IN EINEM NEUEN RKK

Die Erlösstruktur in einem neuen RKK bezieht sich im Wesentlichen auf die Bereiche

- Miete für die Nutzung der Veranstaltungsräume / -flächen
- Miete für die Bereitstellung der jeweils benötigten zusätzlichen Veranstaltungstechnik (Basistechnik ist jeweils in der Miete der Veranstaltungsräume /-flächen enthalten)
- Erlöse aus dem Cateringbereich

Miete Veranstaltungsräume und -flächen: Ansätze

Die Miete für die Nutzung der Veranstaltungsräume und der dazu gehörenden Foyerflächen wird entsprechend der Erfahrungswerte in vergleichbaren Veranstaltungszentren deutschlandweit und in Bayern mit jeweils € 10,- je Teilnehmer bzw. Besucher bei Tagungs- und Kongressveranstaltungen sowie bei kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen.

Dabei handelt es sich um einen gemittelten Wert; im Bereich der Tagungs- und Kongressveranstaltungen liegt er erfahrungsgemäß darüber und im Segment der kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen darunter.

Diese Mieteinnahmen summieren sich auf Basis von jährlich ca. 160.000 Tagungs- und Kongressteilnehmern und sowie Besuchern von kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen auf € 1,6 Mio. pro Jahr.

Anmietung zusätzlicher Veranstaltungstechnik: Ansätze

Die Miete für die Bereitstellung der jeweils zusätzlich benötigten Veranstaltungstechnik wird ebenfalls mit durchschnittlich € 10,- pro Teilnehmer bzw. Besucher bei allen Veranstaltungsarten in einem neuen RKK zugrunde gelegt.

Da die einzelnen Technikkomponenten jedoch nicht alle in einem Kongress- bzw. Veranstaltungszentrum vorgehalten, sondern vielmehr bedarfsgerecht und fallweise von spezialisierten Fremdfirmen angemietet werden, wird für ein neues RKK von einem Erlös von durchschnittlich € 3,- pro Teilnehmer bzw. Besucher ausgegangen. Daraus ergeben sich jährliche Einnahmen in Höhe von rund € 480.000,-.

Erlöse aus Catering: Ansätze

Die gastronomische Versorgung (Pausenverpflegung bei kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen, gastronomische Verpflegung wie Kaffeepausen, Lunch, Getränke usw. bei Tagungs- und Kongressveranstaltungen, Catering bei Bankettveranstaltungen etc.) wird zwar über eine Relais-/Cateringküche im neuen RKK erfolgen; die Vorbereitung erfolgt jedoch über externe, vom Veranstalter jeweils eigenständig auszuwählenden Cateringunternehmen.

Die Erlöse wurden entsprechend der Erfahrungswerte in vergleichbaren Veranstaltungszentren mit einem Provisionsbetrag in Höhe von \varnothing € 0,75 pro Teilnehmer bzw. pro Besucher angesetzt. Der jährliche, hieraus resultierende Provisionsumsatz aus dem Cateringbereich beläuft sich demnach im neuen RKK auf ca. € 120.000,-.

Gesamtumsatz im neuen RKK

Der Gesamtumsatz in einem neuen RKK kann somit auf Basis der o.g. Positionen mit ca. € 2,2 Mio. p.a. veranschlagt werden.

Die oben dargelegten Ansätze bzgl. der Erlöse in einem neuen RKK werden nachfolgend nach verschiedenen Bereichen (Räumlichkeiten / Flächen) bzw. Positionen detailliert aufgeführt.

Tab.: Prognose der Erlöse im neuen RKK nach verschiedenen Positionen

Bereich RKK	Fläche qm	Belegtage p.a.	TN Ø	Teilnehmer gesamt p.a.	Miete & NK (€) je Teilnehmer	Technik (€) je Teiln.	Gastronomie (€) Provision je Teiln.	UmsatzRKK gesamt p.a.
Großer Saal	1.800	50	1.500	75.000	10,00 €	3,00 €	0,75 €	
Kleiner Saal	800	50	400	20.000	10,00 €	3,00 €	0,75 €	
teilbar 400 qm		50	200	10.000	10,00 €	3,00 €	0,75 €	
teilbar 400 qm		50	200	10.000	10,00 €	3,00 €	0,75 €	
Raum 1	200	130	100	13.000	10,00 €	3,00 €	0,75 €	
Raum 2	100	130	50	6.500	10,00 €	3,00 €	0,75 €	
Raum 3	50	150	30	4.500	10,00 €	3,00 €	0,75 €	
Raum 4	50	150	30	4.500	10,00 €	3,00 €	0,75 €	
Raum 5	50	150	30	4.500	10,00 €	3,00 €	0,75 €	
Raum 6	50	150	30	4.500	10,00 €	3,00 €	0,75 €	
Raum 7	50	150	30	4.500	10,00 €	3,00 €	0,75 €	
Raum 8	50	150	30	4.500	10,00 €	3,00 €	0,75 €	
Gesamt				161.500	1.615.000 €	484.500 €	121.125 €	2.220.625 €

Quelle: ghh consult

5.2 PROGNOSE DER BETRIEBSERGEBNISSE FÜR EIN NEUES RKK

Die Prognose der Betriebsergebnisse für ein neues RKK erfolgt auf Basis der oben dargelegten Ansätze der betrieblichen Erlöse sowie auf branchenüblichen Ansätzen vergleichbarer Veranstaltungszentren bei den betrieblichen Kosten.

Methodik: Betriebliche Erlös- und Kostenpositionen

Anders als etwa in der Hotellerie existiert im Kongress- und Veranstaltungsbereich kein einheitliches betriebliches Abrechnungssystem. Die nachfolgenden Berechnungen der zu erwartenden Betriebsergebnisse für ein neues RKK wurden in Anlehnung an die Richtlinien des in der Hotellerie bewährten „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry“ erstellt. Die Benutzung dieses Systems gewährt die Vergleichbarkeit der Daten mit branchenüblichen Kennzahlen. Alle Erlös- und Kostenpositionen sind in Nettobeträgen (ohne Umsatzsteuer) ausgewiesen.

Betriebliche Erlöse

Die betrieblichen Erlöse setzen sich wie im vorhergehenden Kapitel dargestellt aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

- Miete und Mietnebenkosten
- Technik, Ausstattung und sonstige Leistungen
- Provisionen auf Gastronomieerlöse

Die Ansätze für die betrieblichen Erlöse wurden bereits dargestellt. Es wird von einer jährlichen Steigerung der Erlöse von 2 % p.a. ausgegangen. Ferner wird davon ausgegangen, dass das jährliche Teilnehmer- bzw. Besucheraufkommen zunächst um 4 % p.a. zunimmt und ab dem 4. Betriebsjahr um 3 % p.a.

Betriebliche Kosten

Personalkosten

Eine bedeutende Kostenposition im Betrieb eines neuen RKK die Personalkosten dar. Auf der Grundlage des ermittelten Veranstaltungsvolumens in unterschiedlichen Bereichen des RKK werden die Personalkosten auf Basis von Erfahrungswerten mit 30 bis 34 Vollzeitmitarbeitern in den ersten fünf Betriebsjahren mit einem durchschnittlichen Monats von jeweils € 2.700,- zzgl. Personalnebenkosten (30 %) berechnet. Die Personalkosten werden bei der Prognose der Betriebsergebnisse mit 2 % p.a. gesteigert.

Technik, Ausstattung und sonstige Leistungen

Da die Leistungen im Bereich Technik und Ausstattung zum überwiegenden Teil durch Fremdfirmen erbracht werden und 25 % als Provisionserlös bei einem neuen RKK verbleiben, werden 75 % dieser Position als Kosten angesetzt, dies entspricht jenem Betrag, der bei den Fremdfirmen verbleibt und an diese abzuführen ist.

Verwaltung und Gemeinkosten (Administration & General)

Zur Position Verwaltung und Gemeinkosten zählen Kosten im Bereich Administration (Bürokosten, Telekommunikation, IT/EDV etc.) und jene Kosten, die nicht auf einzelne Abteilungen umzulegen sind (etwa auch Dienstwagen und ähnliche Positionen).

Bei dieser Position wird von einem Gesamtbetrag von € 200.000,- im ersten prognostizierten Betriebsjahr ausgegangen; es erfolgt eine Steigerung um 2 % p.a.

Reinigung

Für Reinigungskosten wird auf Basis von Erfahrungswerten ein Gesamtbetrag von € 100.000,- im ersten prognostizierten vollen Betriebsjahr angesetzt; die Steigerung wird mit 2 % p.a. berechnet in den Folgejahren.

Reparatur und Instandhaltung

Die Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung werden pauschal mit Betrag von € 120.000,- p.a. angesetzt (Steigerung: 2 % p.a.).

Marketing

Die konsequente Positionierung und nachhaltige Vermarktung des neuen RKK erfordert vor dem Hintergrund des regionalen und nationalen Wettbewerbs ein entsprechendes Marketingbudget, das die Kosten für Werbung, Printmedien, digitales Marketing, Direktmarketing (Firmenbesuche etc.), Site-Inspections (Informationstouren und -veranstaltungen für PCO's, Agenturen, Konzertveranstalter etc. zur Präsentation des RKK), Messeteilnahmen und sonstige Marketingkosten abdeckt.

Der Aufwand wird auf Basis von Werten vergleichbarer Tagungs- und Veranstaltungszentren mit € 200.000,- p.a. angesetzt wird bei einer jährlichen Steigerung von 5 %.

Energie

Die Ansätze im Bereich der Energiekosten basieren auf Durchschnittswerten vergleichbarer Veranstaltungszentren. Für das neue RKK ist von einem jährlichen Betrag in Höhe von € 300.000,- (ca. € 40,- je m²) bei einer jährlichen Steigerung von 2% auszugehen.

Versicherungen und Gebühren

In dieser Position sind sämtliche Versicherungen und Gebühren enthalten, die für den Betrieb des RKK erforderlich sind. Der entsprechende Aufwand wird pro Jahr mit € 100.000,- angesetzt (Steigerung: 2 % p.a.).

Prognose für die ersten 5 Betriebsjahre

Die betrieblichen Erlöse und Kosten werden für die ersten fünf Betriebsjahre detailliert prognostiziert; hieraus leiten sich die jeweiligen Betriebsergebnisse ab, die anlagebedingte Kosten wie Abschreibungen etc. nicht berücksichtigen.

Die Ansätze für die Berechnung der Betriebsergebnisse stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Tab.: Basisdaten für die Prognose der Betriebsergebnisse eines neuen RKK

Basisdaten für die Berechnung der Betriebsergebnisse Regensburger Kultur- und Kongresszentrum (RKK)					
Betriebsjahr	1	2	3	4	5
ERLÖSE					
Veranstaltungen					
Raummiete & Technik					
Mieterlös je Teilnehmer / Tag	10,00 €	10,20 €	10,40 €	10,61 €	10,82 €
Teilnehmer p.a.	161.500	167.960	174.678	179.919	185.316
Technik / Ausstattung je Teilnehmertag	3,00 €	3,06 €	3,12 €	3,18 €	3,25 €
Gastronomie					
Provisionserlös pro Teilnehmer / Tag	0,50 €	0,51 €	0,52 €	0,53 €	0,54 €
Teilnehmer p.a.	161.500	167.960	174.678	179.919	185.316
BETRIEBSKOSTEN					
PERSONALKOSTEN					
Bruttogehalt/Monat	2.700 €	2.754 €	2.809 €	2.865 €	2.923 €
Steigerung p.a.		2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Anzahl Gehälter/Jahr	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Anzahl Mitarbeiter	30	31	32	33	34
SONSTIGE BETRIEBSKOSTEN					
Fremdmiete Technik / Ausstattung	75 %	75 %	75 %	75 %	75 %
Verwaltung und sonstige Gemeinkosten	200.000 €	204.000 €	208.080 €	212.242 €	216.486 €
Reinigung	100.000 €	102.000 €	104.040 €	106.121 €	108.243 €
Reparatur und Wartung	120.000 €	122.400 €	124.848 €	127.345 €	129.892 €
Marketing	200.000 €	210.000 €	220.500 €	231.525 €	243.101 €
Energiekosten	300.000 €	306.000 €	312.120 €	318.362 €	324.730 €
Versicherungen und Gebühren	100.000 €	102.000 €	104.040 €	106.121 €	108.243 €

Quelle: ghh consult.

Tab.: Prognose der Betriebsergebnisse eines neuen RKK

Berechnung der Betriebsergebnisse					
Regensburger Kultur- und Kongresszentrum (RKK)					
Betriebsjahr	1	2	3	4	5
ERLÖSE	€	€	€	€	€
Veranstaltungen					
<i>Raummiete & Technik</i>					
Mieterlöse	1.615.000 €	1.713.192 €	1.817.354 €	1.909.312 €	2.005.923 €
Erlöse Technik und Ausstattung	484.500 €	513.958 €	545.206 €	572.794 €	601.777 €
Provisionserlöse Gastronomie	80.750 €	85.660 €	90.868 €	95.466 €	100.296 €
Erlöse gesamt	2.180.250	2.312.809	2.453.428	2.577.571	2.707.997
BETRIEBSKOSTEN (% Ges.erlöse)	€	€	€	€	€
Personalkosten	1.263.600 58%	1.331.834 58%	1.402.293 57%	1.475.037 57%	1.550.129 57%
SONSTIGE BETRIEBSKOSTEN	€	€	€	€	€
Fremdmiete Technik / Ausstattung	363.375 17%	385.468 17%	408.905 17%	429.595 17%	451.333 17%
Verwaltung und sonst. Gemeinkosten	200.000 9%	204.000 9%	208.080 8%	212.242 8%	216.486 8%
Reinigung	100.000 5%	102.000 4%	104.040 4%	106.121 4%	108.243 4%
Reparatur und Wartung	120.000 6%	122.400 5%	124.848 5%	127.345 5%	129.892 5%
Marketing	200.000 9%	210.000 9%	220.500 9%	231.525 9%	243.101 9%
Energiekosten	300.000 14%	306.000 13%	312.120 13%	318.362 12%	324.730 12%
Versicherungen und Gebühren	100.000 5%	102.000 4%	104.040 4%	106.121 4%	108.243 4%
sonstige Kosten gesamt	1.383.375 63%	1.431.868 62%	1.482.533 60%	1.531.311 59%	1.582.028 58%
Betriebskosten gesamt	2.646.975 121%	2.763.703 119%	2.884.825 118%	3.006.347 117%	3.132.158 116%
G.O.P. I	-466.725 -21%	-450.893 -19%	-431.397 -18%	-428.776 -17%	-424.161 -16%

Quelle: ghh consult.

5.3 GESAMTBEWERTUNG DER BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHEN SITUATION

Einordnung und Bewertung des Betriebsergebnisses

Die in der Prognose der Betriebsergebnisse berechneten jährlichen Defizite zwischen ca. € 467.000,- und ca. € 424.000 p.a. in den ersten fünf Betriebsjahren sind für ein Veranstaltungszentrum der Größenordnung eines neuen RKK plausibel und liegen im Rahmen von vergleichbaren, gut im Markt positionierten Kultur- und Kongresszentren in Deutschland.

Optimierungspotenziale

Die Ansätze sind sowohl im Erlös- wie auch im Kostenbereich in der oben aufgeführten Prognose der Betriebsergebnisse überaus konservativ gewählt. Durch ein professionelles Management und eine konsequente Aus-

richtung auf umsatzstarke Veranstaltungen sowie durch ein stringentes Kostenmanagement können sich signifikante Optimierungen im Bereich der Betriebsergebnisse ergeben.

Im Bereich der kulturellen Veranstaltungen könnten künftig beispielsweise zusätzliche Umsatzpotenziale realisiert werden, wenn durch eine professionelle Intendanz etwa in den Sommermonaten eine eigene Festivalreihe etabliert wird, durch die ein zusätzliches Veranstaltungs- und Besucheraufkommen generiert wird, das sich in zusätzlichen Erlösen für das RKK niederschlägt.

Beispiel: Verbesserung der Wirtschaftlichkeit beim darmstadtium

So schaffte es etwas das Wissenschafts- und Kongresszentrum darmstadtium (siehe ausführliche Darstellung in Teil 1 der vorliegenden Studie), durch stetige Betriebsoptimierungen und durch ein kreatives Marketing den Umsatz von ca. € 2,7 Mio. im Jahr 2008 auf über € 5,0 Mio. im Jahr 2016 zu steigern und das Defizit im Betriebsergebnis von mehr als € 2,0 Mio. im Jahr 2008 auf ca. € 300.000,- im Jahr 2016 zu senken.

6 UMWEGRENTABILITÄT FÜR DIE STADT REGENSBURG

6.1 PROGNOSE TEILNEHMER- UND ÜBERNACHTUNGSaufKOMMEN

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Auswirkungen aus dem Betrieb eines neuen RKK für die Stadt Regensburg basiert auf folgenden Ausgangsvoraussetzungen:

- Volumen und Struktur der Nachfrage (Teilnehmerzahl, Aufenthaltsdauer der Teilnehmer)
- Ausgaben der Teilnehmer bei eintägigen und mehrtägigen Veranstaltungen in den Bereichen Übernachtung, Verpflegung, Einkäufe, Freizeit/Rahmenprogramme, lokale Transporte etc.

Aus diesen Werten errechnen sich das Gesamtumsatzvolumen, die Einkommens-/Wertschöpfungseffekte, die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die Steuereinnahmen für die Stadt Regensburg.

Innerhalb der einzelnen Ausgabenpositionen wird differenziert zwischen Tagesgästen, die zu einer Veranstaltung am selben Tag an- und abreisen sowie länger verweilenden Veranstaltungsgästen, die ihren Aufenthalt mit einer oder mehreren Übernachtungen verbinden.

Auf der Basis der vorliegenden Markt- und Potenzialanalyse und des darauf aufbauenden Konzeptes für ein neues RKK wird von folgendem Nachfrageaufkommen ausgegangen:

Tab.: Nachfragevolumen und -struktur neues RKK: Teilnehmer- und daraus resultierendes Übernachtungsaufkommen

Kultur- und gesellschaftliche Veranstaltungen	Tagungs- und Kongressveranstaltungen	Gesamtaufkommen
ca.100.000 Teilnehmer p.a.	ca. 60.000 Teilnehmer p.a.	ca. 160.000 Teilnehmer p.a.
ohne Übernachtung: 75.000	ohne Übernachtung: 30.000	ohne Übernachtung: 105.000
mit Übernachtung: 25.000	davon mit Übernachtung: 30.000 Faktor: 1,5 Übernachtungen pro Teilnehmer = 45.000 Übernachtungen	mit Übernachtung: 55.000 insges. 70.000 Übernachtungen

Quelle: ghh consult

Wie in der Tabelle dargelegt, entfallen auf den kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungsbereich in einem neuen RKK ca. 100.000 Besucher p.a.; etwa 60.000 Teilnehmer sind dem Bereich Tagungen und Kongresse zuzuordnen.

Die Besucher der kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen initiieren etwa 25.000 Übernachtungen in Regensburg; durch die Teilnehmer der Tagungs- und Kongressveranstaltungen werden rund 45.000 Übernachtungen generiert, so dass insgesamt von einem zusätzlichen Übernachtungsaufkommen von jährlich rund 70.000 für Regensburg auszugehen ist.

6.2 PROGNOSE UMSATZVOLUMEN AUS DEM VERANSTALTUNGSBEREICH IN EINEM NEUEN RKK

Den übernachtenden und nicht übernachtenden Veranstaltungsbesuchern in einem neuen RKK wird jeweils ein durchschnittlicher Umsatz pro Tag nach verschiedenen Bereichen zugeordnet.

Tab.: Initiiertes Umsatzvolumen in Regensburg aus Veranstaltungen im neuen RKK

	Kultur- + gesellschaftl. Veranstaltungen	Tagungen + Kongresse	Umsatz p.a.	Anteil
Beherbergung / Hotellerie				
Besucher + Teilnehmer	100.000	60.000	160.000 €	
Teilnehmer ohne Übernachtung	75.000	30.000		
Teilnehmer mit Übernachtung	25.000	30.000		
resultierende Übernachtungen	25.000	45.000		
Umsatz pro Übernachtung	75 €	95 €		
Umsatz aus Übernachtungen	1.875.000 €	4.275.000 €	6.150.000 €	36%
Gastronomie				
Ausgaben pro Tagesgast	7 €	25 €		
Ausgaben / Übernacht.gast / Tag	35 €	45 €		
Umsatz aus Gastronomie	1.400.000 €	2.775.000 €	4.175.000 €	24%
Einzelhandel				
Ausgaben pro Tagesgast	- €	- €		
Ausgaben / Übernacht.gast / Tag	10 €	20 €		
Umsatz Einkäufe	250.000 €	900.000 €	1.150.000 €	7%
Freizeit & Rahmenprogramme				
Ausgaben pro Tagesgast	5 €	10 €		
Ausgaben / Übernacht.gast / Tag	8 €	15 €		
Umsatz Freizeitaktivitäten	575.000 €	975.000 €	1.550.000 €	9%
Lokaler Transport + Parken				
Ausgaben pro Tagesgast	7 €	10 €		
Ausgaben / Übernacht.gast / Tag	15 €	25 €		
Umsatz lok. Transport + Parken	900.000 €	1.425.000 €	2.325.000 €	14%
RKK: Miete + Verant.-Technik				
Umsatz pro Teilnehmer pro Tag	7 €	13 €		
Umsatz Miete + Verant.-Technik	700.000 €	975.000 €	1.675.000 €	10%
Gesamtumsatz	5.700.000 €	11.325.000 €	17.025.000 €	100%

Quelle: ghh consult.

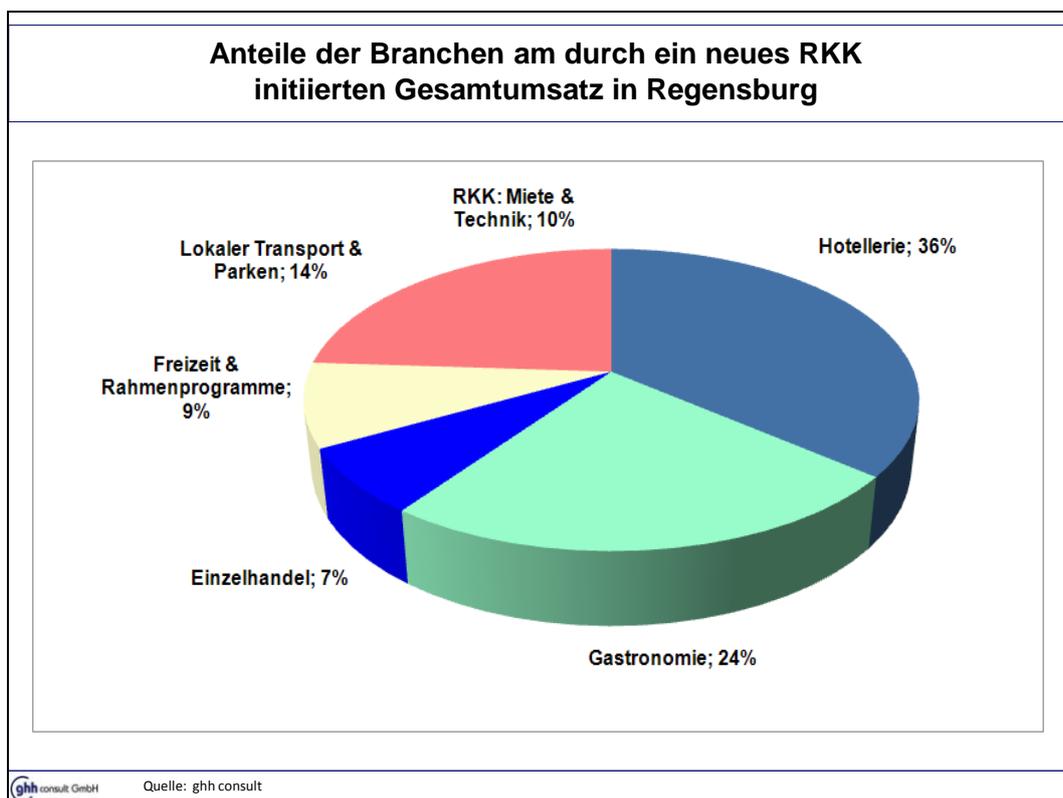
6.2.1 ANTEIL DER VERSCHIEDENEN BRANCHEN AM INITIIERTEN GESAMTUMSATZ DURCH EIN NEUES RKK

Gemäß den unterschiedlichen Ausgaben der Teilnehmer und Besucher in einem neuen RKK ergeben sich folgende Umsatzanteile der einzelnen Branchen in Regensburg:

Initiiertes Umsatzaufkommen in Regensburg durch ein neues RKK nach Branchen		
Branche	Umsatz p.a.	Anteil Gesamtumsatz
Hotellerie	€ 6.150.000	36%
Gastronomie	€ 4.175.000	24%
Einzelhandel	€ 1.150.000	7%
Freizeit, Kultur, Rahmenprogramme	€ 1.550.000	9%
Lokaler Transport + Parken	€ 2.325.000	14%
RKK: Miete + zusätzliche Veranstaltungstechnik	€ 1.675.000	10%
Gesamt	€ 17.025.000	100%

ghh consult GmbH Quelle: ghh consult

Nach Anteilen partizipieren die einzelnen Branchen wie folgt am Gesamtumsatz, der durch die Veranstaltungsaktivitäten in einem neuen RKK initiiert wird.



6.3 WERTSCHÖPFUNGS- UND EINKOMMENSEFFEKTE

Die Berechnung der Wertschöpfungs-/Einkommenseffekte, die sich aus den Veranstaltungsaktivitäten in einem neuen RKK ergeben, basiert auf der Kostenstruktur jener Branchen, die an den Umsätzen aus dem Ausgabeverhalten der Veranstaltungsteilnehmer partizipieren.

Für die Berechnungen sind branchenübliche Wertschöpfungsquoten zugrunde gelegt, die zwischen 16% im Einzelhandelsbereich und 50% im Bereich der Veranstaltungs- Raummieten und der Technik liegen. Entsprechend ergeben sich folgende Wertschöpfungen in den einzelnen Branchen:

Wertschöpfungseffekte der in einem neuen RKK initiierten Veranstaltungsaktivitäten für die Stadt Regensburg		
Branche	Wertschöpfung (Quote vom jeweiligen Umsatz)	Anteil am Gesamt
Hotellerie	€ 2,77 Mio. (45%)	38,1%
Gastronomie	€ 1,54 Mio. (37%)	21,2%
Einzelhandel	€ 0,29 Mio. (25%)	4,0%
Freizeit, Kultur, Rahmenprogramme	€ 0,67 Mio. (43%)	9,1%
Lokaler Transport	€ 1,16 Mio. (50%)	16,0%
Miete, Technik, Ausstattung	€ 0,84 Mio. (50%)	11,6%
Gesamt	€ 7,27 Mio. (43%)	100%

ghh consult GmbH Quelle: ghh consult

6.4 BESCHÄFTIGUNGSEFFEKTE UND STEUEREINNAHMEN FÜR DIE STADT REGENSBURG

Das Umsatz- und Wertschöpfungsvolumen ermöglicht eine Ableitung der daraus resultierenden Vollzeitarbeitsplätze.

Auf der Basis eines Durchschnittseinkommens über alle beteiligten Branchen in Höhe von € 27.000,- pro Beschäftigten pro Jahr werden ausgehend von einem ermittelten Wertschöpfungsvolumen von rund € 7,29 Mio. in Regensburg rund 270 Arbeitsplätze gesichert.

Ein ähnliches Ergebnis ergibt sich ausgehend von einem jedem Mitarbeiter durchschnittlich zugeordneten Umsatz in Höhe von € 60.000 bis € 65.000,- pro Jahr auf der Basis des ermittelten Gesamtumsatzes von € 17 Mio.

Berücksichtigt man weiter die Multiplikatoreffekte in den direkt vom Veranstaltungsmarkt profitierenden Branchen, so ist davon auszugehen, dass durch die Aktivitäten in einem neuen RKK in Regensburg etwa 350 Vollzeitarbeitsplätze sichergestellt werden.

Die in der Stadt Regensburg verbleibenden Steuern, die aus dem durch ein neues RKK initiierten Umsatz resultieren, liegen pro Jahr bei ca. € 350.000.

7 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BEWERTUNG, ABSEHBARE BELASTUNGEN FÜR DEN STÄDTISCHEN HAUSHALT

Aus dem laufenden Betrieb wurde das jährliche Defizit in den ersten fünf Betriebsjahren mit ca. € 467.000,- bis € 424.000,- prognostiziert.

Die jährliche Belastung aus Zins- und Tilgungszahlungen wird auf Basis folgender Annahmen modellhaft berechnet:

Gesamtinvestition: € 75,0 Mio.

Annahmen:

Anteil Eigenkapital: 30 % = € 22,5 Mio.

Anteil Fremdkapital: 70 % = € 52,5 Mio.

Zinssatz: 2 % p.a.

Tilgung: 2 % p.a.

Laufzeit: 25 Jahre

Annuität: € 2,1 Mio. p.a.

Unter den gegebenen Annahmen wäre neben dem o.g. Defizit aus dem Betrieb mit einer jährlichen Belastung von Zins und Tilgung von € 2,1 Mio. zu rechnen.

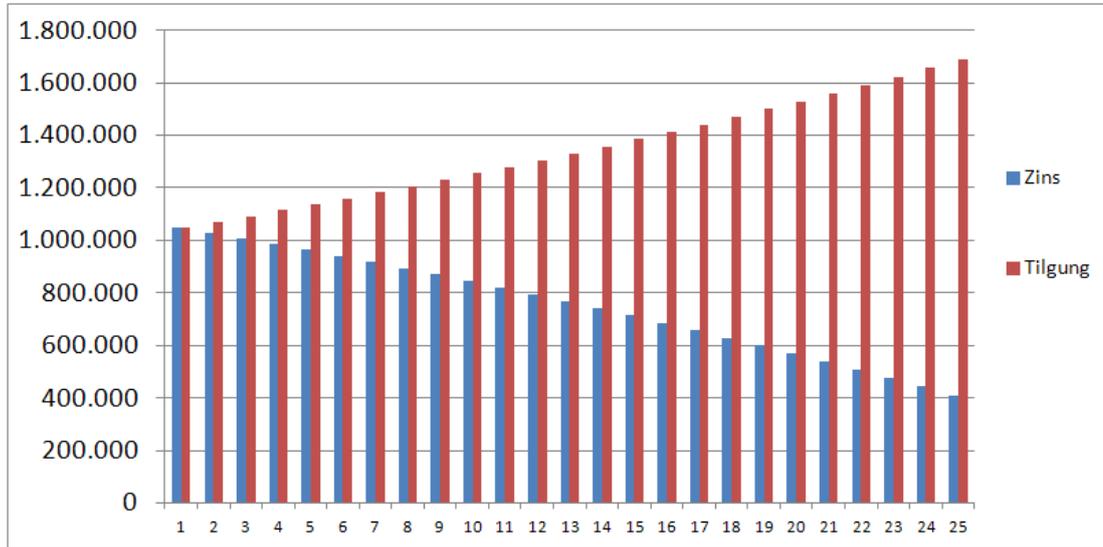
Beim o.g. Modell stellt sich der Verlauf von Zins und Tilgung wie folgt dar:

Tab.: Verlauf von Zins und Tilgung

Jahr	Fremdkapital	Zins	Tilgung	Annuität
1	52.500.000	1.050.000	1.050.000	2.100.000
2	51.450.000	1.029.000	1.071.000	2.100.000
3	50.379.000	1.007.580	1.092.420	2.100.000
4	49.286.580	985.732	1.114.268	2.100.000
5	48.172.312	963.446	1.136.554	2.100.000
6	47.035.758	940.715	1.159.285	2.100.000
7	45.876.473	917.529	1.182.471	2.100.000
8	44.694.002	893.880	1.206.120	2.100.000
9	43.487.882	869.758	1.230.242	2.100.000
10	42.257.640	845.153	1.254.847	2.100.000
11	41.002.793	820.056	1.279.944	2.100.000
12	39.722.849	794.457	1.305.543	2.100.000
13	38.417.306	768.346	1.331.654	2.100.000
14	37.085.652	741.713	1.358.287	2.100.000
15	35.727.365	714.547	1.385.453	2.100.000
16	34.341.912	686.838	1.413.162	2.100.000
17	32.928.750	658.575	1.441.425	2.100.000
18	31.487.325	629.747	1.470.253	2.100.000
19	30.017.072	600.341	1.499.659	2.100.000
20	28.517.413	570.348	1.529.652	2.100.000
21	26.987.762	539.755	1.560.245	2.100.000
22	25.427.517	508.550	1.591.450	2.100.000
23	23.836.067	476.721	1.623.279	2.100.000
24	22.212.789	444.256	1.655.744	2.100.000
25	20.557.044	411.141	1.688.859	2.100.000
		18.868.185	33.631.815	52.500.000

Quelle: ghh consult.

Abb.: Verlauf von Zins und Tilgung



Quelle: ghh consult

Erklärung des Auftragnehmers



Die Analyse wurde nach bestem Wissen und Gewissen auf der Basis der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen.

Mögliche zukünftige extreme politische und ökonomische Ereignisse in Deutschland sowie auf internationaler Ebene können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden und in der vorliegenden Analyse und Prognose dementsprechend nicht berücksichtigt werden.