

Potenzialstudie Bürger- und Tagungszentrum für die Stadt Bruchköbel



Auszüge des Untersuchungsberichts, 27.02.2018

Dipl.-Geogr. Michael Seidel
M.A. Geogr. Solveig Lühje
Dipl.-Geogr. Achim Gebhardt

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der CIMA können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA und ihrer Mitarbeiter.

Auftraggeber

Stadt Bruchköbel

Auftragnehmer

CIMA Beratung +
Management GmbH

Briennerstraße 45

80333 München

Tel.: 089 55 11 8 - 156

Fax: 089 55 11 8 - 250

Mail: seidel@cima.de

Bearbeitung

Michael Seidel

Solveig Lühje

Achim Gebhardt

München, Februar 2018

- Das bestehende Bürgerhaus ist derzeit der größte Veranstaltungssaal in Bruchköbel, jedoch aufgrund seines Alters nicht mehr auf dem aktuellen Stand der Technik und in Bezug auf die heutigen Anforderungen nicht mehr langfristig konkurrenzfähig. Auch die hohen laufenden Kosten haben dazu geführt, dass sich die Stadt zu einem Neubau entschlossen hat.
- Die Stadt Bruchköbel hat in diesem Zusammenhang die CIMA Beratung + Management GmbH gebeten, eine Potenzialanalyse für den Neubau eines Bürger- und Tagungszentrums zu erstellen, um den Raumbedarf und die funktionale Ausrichtung der Halle festlegen zu können.
- Leitfragen dieser Potenzialanalyse sind:
 - Wie sind die allgemeinen Rahmenbedingungen für ein Bürger- und Tagungszentrum in Bruchköbel zu beurteilen?
 - Wie hoch ist der Bedarf an Veranstaltungsmöglichkeiten durch die Wirtschaft, Vereine, Bürger etc.?
 - Welche jährliche Nachfrage ist zu erwarten?
 - Wie sind die Chancen einzuschätzen, weitere und bislang nicht in Bruchköbel stattfindende Veranstaltungen für die Stadt zu gewinnen?
 - In welcher Form sollte eine solche Halle betrieben werden?

Betriebsgrobkonzept

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus



Kramm + Strigl Architekten und Stadtplaner GbR

In der Bruchköbeler Innenstadt werden das Rathaus, der Seniorentreff Mitte und das Bürgerhaus mit seiner integrierten Gastronomie durch ein neues „Stadthaus“ ersetzt.

Dabei wird das neue Stadthaus die zentrale Veranstaltungs- und Tagungseinrichtung in Bruchköbel, die weiterhin eine eigenständige Gastronomie beinhalten wird.

Veranstaltungsarten

- Wichtig bleibt der kommunale Veranstaltungsbetrieb mit städtischem bzw. regionalem Bezug. Dieser soll auch weiterhin zu einem maßgeblichen Teil aus subventionierten non-profit-Veranstaltungen aus den Bereichen Kultur, Soziales und Gesellschaft bestehen.
- Belegungsrechte für städtische Veranstaltungen sind zu berücksichtigen.
- Daneben sollte ein Ausbau der Belegung durch lokale Unternehmen und Institutionen das Ziel sein, wobei neben einem Plenum auch Ausstellungs-/Präsentationsflächen sowie Seminar- und Arbeitsräume für begleitende Workshops vorzusehen sind.
- Um die Anzahl kommerzieller überregionaler Kulturveranstaltungen wie Konzerte oder Musicals zu erhöhen, bedarf es eines professionellen Hallenmanagements mit langfristig aufzubauenden Kontakten zu Veranstaltern und Agenturen.
- Sportveranstaltungen, die aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen z.B. an Bodenbelag, Markierungen, Tribünen und technische Vorrichtungen dem Charakter einer höherwertigen Veranstaltungs- und Kongresshalle zuwider laufen, sollten keine Berücksichtigung finden.

Veranstaltungsarten

Im Kern sollen daher folgende Veranstaltungskategorien bedient werden:

- Kongresse, Seminare und Tagungen,
- Bankette, Feste, Bälle und Tanzveranstaltungen,
- Produktpräsentationen von Unternehmen,
- Ausstellungen (z.T. in Verbindung mit Kongressen),
- Kleinere Messen,
- Musikveranstaltungen (Konzerte und Proben),
- Theater (Proben und Aufführungen).

Veranstaltungs- und Besucherzahlen

- Die jährliche Zahl der Veranstaltungen in Bürgerhaus und Seniorentreff liegt zur Zeit bei rd. 1.875 (Bürgerhaus rd. 240, Seniorentreff rd. 1.635).
- Für den Seniorentreff lassen sich rd. 55.925 Besucher und das Bürgerhaus rd. 27.600 Besucher ermitteln.
- Der Bedarf an Veranstaltungsmöglichkeiten liegt laut Befragungen in Summe bei rd. 400 Veranstaltungen und rd. 40.000 Teilnehmern. Bei Beibehaltung der hohen Zahl an Veranstaltungen im Seniorentreff, ließen sich die aktuell 240 Veranstaltungen im Bürgerhaus um rd. 67% – schwerpunktmäßig in den Bereichen Tagungen und Kultur – steigern. Die Teilnehmerzahl könnte um rd. 45% von 27.600 auf 40.000 steigen.

Zusatzangebote

- Die im aktuellen Bürgerhaus bestehende **Gastronomie** wird in das neue Stadthaus überführt. Dabei sollten folgende Vorgaben berücksichtigt werden:
 - nachfragegerechte Öffnungs- und Küchenzeiten
 - nachfragegerechtes Speisen- und Getränkeangebot mit wechselnder Tages- oder Wochenkarte
 - modernes, zum Gesamtauftritt des Stadthauses passendes Ambiente
 - flexibles Cateringangebot für den Saal- und Tagungsbereich des Stadthauses, das neben einem Komplett- und Bedienungsservice den Veranstaltern auch die Möglichkeit bietet, externe Catering-Dienstleister einzusetzen
- Dem Gedanken einer Neuen Mitte folgend, ist eine vom Betrieb des Stadthauses unabhängige Gastronomie mit eigenständigen Öffnungszeiten als sinnvoll anzusehen, um Kopplungseffekte mit der umgebenden Innenstadt zu erzielen (Besucheraustausch, Integration des Stadthauses in die Innenstadt).

Anforderungen an Größe und Ausstattung

- Während der große Veranstaltungssaal sowohl von der Stadt, den Bruchköbeler Vereinen als auch externen Veranstaltern genutzt wird, richtet sich das integrierte Bürgerzentrum fast ausschließlich an die örtlichen Vereine. Mögliche Konflikte zwischen den einzelnen Nutzern bei paralleler Belegung sollten durch eine geeignete Architektur und ein entsprechendes Management der Halle vermieden werden.
- Aktuell bestehen in Bürgerhaus und Seniorentreff insgesamt 6 Räume (2 Bauernstuben und 4 Kursräume) zuzüglich des unterteilbaren Bürgerhaus-Saals mit Foyer. Außerdem besteht der vereinzelt für Veranstaltungen genutzte Stadtverordneten-Sitzungssaal. Durch die bestehende Belegungsstruktur und die Ergebnisse der Online-Befragung lassen sich folgende Anforderungen an Anzahl und Größe der zukünftigen Raumeinheiten ableiten:
 - **1 großer Saal** (ca. 500 m²), unterteilbar in bis zu 3 Raumeinheiten, zzgl. Foyer,
 - **5-6 Tagungs- bzw. Veranstaltungsräume** (ca. 250 m², flexibel auch zu größeren Einheiten verbindbar)

Diese Einheiten decken den Saal- und Tagungsbedarf.

- **4 Kurs- bzw. Seminarräume**, jeweils flexibel auch zu größeren Einheiten verbindbar
- Diese Einheiten decken den Bedarf an Kurs- und Seminarräumen der Bruchköbeler Vereine und Institutionen.

Rechtsform

Grundsätzlich sind ein privater Betrieb, z.B. als eigenständige Betreibergesellschaft in Form einer GmbH (die Stadt kann dabei als Allein- oder Mehrheitsgesellschafter auftreten), sowie ein kommunaler Betrieb als Regiebetrieb (ohne eigenen Haushalt) oder städtischer Eigenbetrieb (mit eigenem Haushalt) möglich.

- Argumente für den Betrieb in Form einer **GmbH** sind:
 - eine höhere Flexibilität,
 - schnellere und von kommunalpolitischen Überlegungen unabhängigere Entscheidungen,
 - eine stärkere Nachfrage- bzw. Marktorientierung.

- Für einen **kommunalen Betrieb** spricht:
 - die Stadt hat Einfluss auf die Belegung (unter Berücksichtigung des Kontrahierungszwangs bei entsprechenden Vertragsangeboten),
 - d.h. dass Ansprüche von non-profit-Veranstaltern aus den Bereichen Kultur, Soziales und Gesellschaft vorrangig berücksichtigt werden können,
 - während bei einem Regiebetrieb alle wichtigen Entscheidungen durch den Stadtrat oder Ausschüsse zu treffen sind, hat ein Eigenbetrieb grundsätzlich organisatorische Selbstständigkeit. Der Stadtrat ist nur für Grundsatzentscheidungen zuständig.
 - Ein Kommunalunternehmen kann sich im Regelfall ohne weitere Sicherungsmittel zu Kommunalkreditkonditionen fremdfinanzieren.

Geschäftsführung, Management und Vermarktung

- Das Stadthaus benötigt ein aktives und **professionelles Management**, um einen langfristig erfolgreichen Betrieb sowie ein adäquates Marketing gewährleisten zu können.
- Aufgrund der hohen Anzahl konkurrierender Angebote in der Region ist auch gegenüber der Nachfrage aus Bruchköbel selbst ein aktives und **professionelles Veranstaltungsmarketing** inkl. Pressearbeit notwendig.
- Die Geschäftsführung übernimmt die Vermietung der zur Verfügung stehenden Räume sowie die Koordination der jeweiligen Raumeinheiten. Wir empfehlen, die Vergabe der Räume strikt nur durch eine zentrale Stelle zuzulassen, um die optimale Ausnutzung der Räume gewährleisten zu können.
- Neben der Organisation und Betreuung der einzelnen Veranstaltungen ist auch die Verwaltung und Einsatzplanung des Mitarbeiterstabes aus festen (Sekretariat, Hallenservice) und freien Kräften (Auf- und Abbau, Reinigung) zu übernehmen (vgl. nächste Seite). Für alle Anfragen ist ein umfassend informierter und gut erreichbarer **zentraler Ansprechpartner** einzusetzen.
- Außerdem fällt die Abstimmung mit dem Gastronomie-Betreiber (veranstaltungs-spezifische Leistungen aus den Bereichen Küche und Service) in den Aufgabenbereich der Geschäftsführung.

Personalbedarf

- Für das Management und den Betrieb des Veranstaltungs- und Tagungsbereiche sind Personalkapazitäten zu kalkulieren, die sich auf folgende Aufgabenbereiche verteilen:
 - Management (Marketing, Buchungen, Raumbelagungen, Gastronomie/Catering etc.)
 - Sekretariat/Management-Assistenz
 - Hallenservice/Technik (Kleinreparaturen, technische Wartung und Bereitstellung, Bestuhlung, Aufbau- und Aufräumarbeiten etc.)
 - Reinigung
- Erfahrungsgemäß erfordert dies einen Personalaufwand von ca. 2,5 vollzeitäquivalenten Stellen:
 - 1,0 Management
 - 0,5 Sekretariat/Management-Assistenz
 - 1,0 Hallenservice/Technik
- Für Auf- und Abbauarbeiten sowie die Vor- und Nachbereitung bei größeren Veranstaltungen sind zusätzlich ein bis zwei 450-€-Kräfte vorzusehen.
- Reinigungspersonal nach Bedarf
- Das Catering läuft weiterhin über die integrierte Gastronomie bzw. auf Kundenwunsch auch über externe Anbieter

Einschätzung zur Einnahmeerwartung

- Im operativen Geschäft kann durch den Betrieb **maximal mit einem ausgeglichenen Ergebnis** gerechnet werden. Eine klassische Rentabilität unter Berücksichtigung von Abschreibungen, Steuern, Instandhaltungsrücklagen etc. ist nicht darstellbar; eine Unterdeckung ist zu kalkulieren.
- Die Qualität neuer Veranstaltungs- und Tagungsräume besteht insbesondere in der **Zukunftssicherung** des Standortes Bruchköbel, der weiteren **Aufwertung** seines infrastrukturellen Angebotes für Bürger, Vereine und Institutionen im Rahmen der Daseinsvorsorge sowie der Generierung zusätzlicher **Wertschöpfung** durch die Nutzer.
- In der Kombination mit dem Bürgerzentrum als Stadthaus wird dies durch die Bereitstellung moderner Räumlichkeiten für Bürger- und Seniorentreff ergänzt. Durch die Bündelung der Funktionen im Stadtzentrum Bruchköbels kommt dem Stadthaus zugleich die Funktion einer **Neuen Mitte** zu. Die geplante bauliche Gestaltung unterstützt dies durch eine Öffnung des Gebäudes in den umgebenden öffentlichen Raum.

Gebührenstruktur

- Die Festlegung der aktuellen Nutzungsgebühren für Halle, Foyer und die beiden Bauernstuben datiert von **02/1997** und wurde von glatten DM-Beträgen ohne Anpassungen in EUR umgerechnet.
- Der Verbraucherpreisindex ist im Zeitraum 1997-2017 um **31,4%** gestiegen. Daher ist nach 21 Jahren grundsätzlich Spielraum für eine Gebührenerhöhung zu sehen. Die Eröffnung des neuen Stadthauses wäre hierzu ein geeigneter Anlass.
- Die neue Stadthalle in Cham (eröffnet dieses Jahr) berechnet z.B. eigenen Vereinen 400€ (ganztägige Nutzung sowie Aufbau-/Probentage), externen Nutzern 800€ und externen Gewerblichen 1.050€ für die Halle. Tagungsräume werden für 50-100€ an eigene und für 100-200€ an externe Nutzer vergeben.
- Das Nutzungsentgelt sollte in halbe Tage und ganze Tage gegliedert werden, externe Nutzer sollten deutlich mehr zahlen. Gewerbliche Externe werden in den aktuellen Gebührensatzung des Bürgerhauses nicht separat berücksichtigt.
- Unter Berücksichtigung der zu erwartenden steigenden Nutzungszahlen kann so ein **höheres Einnahmenvolumen** erreicht werden.

Zusammenfassende Einschätzung zur Entwicklungsperspektive

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bewertung

- Aus Sicht der Marktentwicklung im Bereich Veranstaltungen, Tagungen und Kongresse sind die Rahmenbedingungen für ein Bürger- und Tagungszentrum in Bruchköbel positiv zu beurteilen. Es ist daher zu erwarten, dass ein modernes Bürger- und Tagungszentrum seine Besucherzahlen steigern kann.
- Voraussetzung wird neben einer zeitgemäßen baulichen und technischen Ausstattung ein aktives Hallenmanagement sowie ein zielgruppenorientiertes Veranstaltungsmarketing sein.
- Im Rahmen der Außendarstellung sollte eine möglichst transparente Darstellung des Raum- und Leistungsangebotes und seiner besonderen Qualitäten erfolgen. Hierzu gehört neben einem zeitgemäßen, eigenständigen Internet-Auftritt auch die Nutzung von Buchungsplattformen wie eventim oder oktickets.
- Der Bedarf an Veranstaltungsmöglichkeiten durch die Wirtschaft konnte im Rahmen der Befragung auf 48 Veranstaltungen pro Jahr mit ca. 4.000 Teilnehmern festgelegt werden. Vereine und Institutionen fragen 354 Veranstaltungen mit ca. 36.000 Teilnehmern nach. In Summe liegt der Bedarf laut Befragungen demnach bei rd. 400 Veranstaltungen und rd. 40.000 Teilnehmern.
- Daneben wird der Bereich der bereits bestehenden Kurse und Seminare in den neuen Räumen eine Attraktivitätssteigerung erfahren; die bestehenden 1.635 Veranstaltungen mit 55.925 Besuchern können hier künftig adäquat abgedeckt werden.

Bewertung

- Über diese lokale Nachfrage hinaus sind die Chancen aufgrund eines starken Wettbewerbsumfelds mit der Messestadt Frankfurt (rd. 25 km entfernt) und dem nur 6 km vom Standort des Stadthauses Bruchköbel entfernten Congress Park Hanau eingeschränkt, bislang nicht in Bruchköbel stattfindende Veranstaltungen für die Stadt zu gewinnen.
- Aufgrund der umfangreichen Ausstattung mit Kongress- und Tagungseinrichtungen im unmittelbaren Umland der Stadt - die im 10km-Radius um Bruchköbel liegenden Orte Erlensee, Hanau (s.o. Congress Park) und Nidderau weisen jeweils mehrere Einrichtungen mit umfassenden Kapazitäten auf - lässt sich auch aus der Region kein Bedarf ableiten.

Bewertung

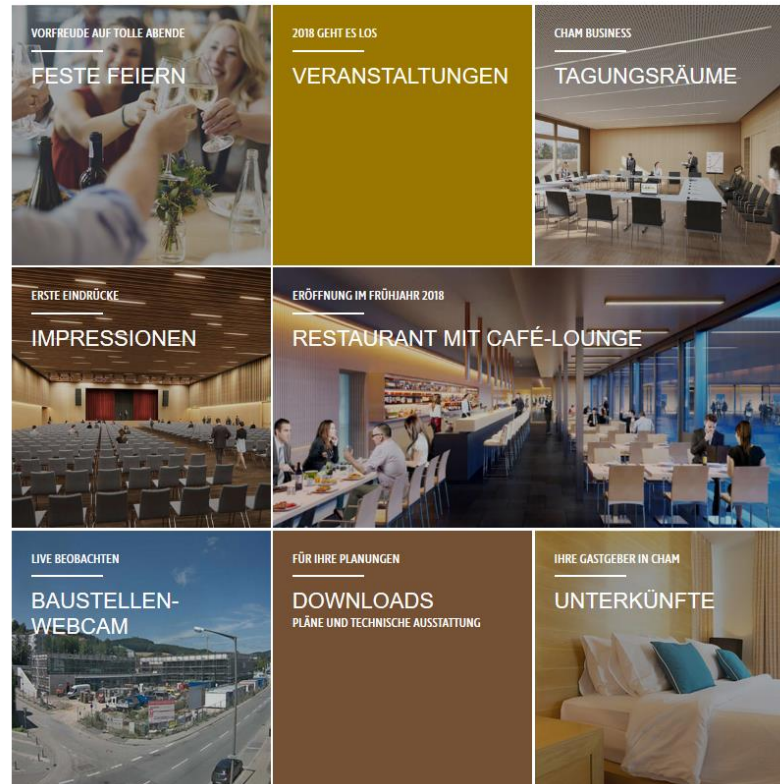
- Entsprechend der überwiegend geringen Teilnehmerzahl an den nachgefragten Veranstaltungen wird die Vermarktung größerer Raumeinheiten generell kaum ökonomisch betrieben werden können.
- Dies ist zumindest im Hinblick auf einen kommunalen, sich zu einem maßgeblichen Teil auch auf non-profit-Veranstaltungen aus den Bereichen Kultur, Soziales und Gesellschaft beziehenden Veranstaltungsbetrieb der Fall.
- Doch auch ein privater, weit überwiegend auf kommerzielle Veranstaltungen setzender Betreiber wird aufgrund des stark besetzten Wettbewerbsumfelds nur schwer ökonomisch erfolgreiche Veranstaltungen generieren können.
- Eine feste Gastronomie in der Halle ist für den Großteil der befragten Unternehmen nicht wichtig, von Vereinen und Institutionen jedoch von jedem zweiten Befragten bevorzugt. Hier sollte daher eine flexible Lösung angestrebt werden, die neben einer Bewirtschaftung vor Ort auch ein externes Catering erlaubt bzw. die Beanspruchung der Gastronomie nicht zwingend mit der Hallen- oder Saalnutzung verbindet.

Empfehlung

- Das Stadthaus sollte als zentral gelegene Visitenkarte der Stadt Bruchköbel dienen. Ein **Schwerpunkt auf der kulturellen Nutzung** verdeutlicht den Anspruch der Stadt, ein kulturelles Zentrum in der Region darzustellen.
- Um auch für Tagungen interessant zu sein, sind dem großen Saal kleinere Raumeinheiten zur Seite zu stellen, die aus einem teilbaren größeren Raum bestehen.
- Ein zweiter **Schwerpunkt auf der Bürgerorientierung** durch Einrichtungen des Bürger- und Seniorentreffs weist Bruchköbel als attraktiven Wohnstandort aus, der seinen Bewohnern an zentraler Stelle attraktive Einrichtungen zur Verfügung stellt.
- Ein **transparenter Entwicklungsprozess** des Stadthauses veranschaulicht, dass sich die Stadt Bruchköbel aktiv und selbstbewusst der Innenstadtentwicklung annimmt. Die Umsetzung ohne größere Verzögerungen spricht für ein erfolgreiches kommunales Projektmanagement.
- Die **Gastronomie** sollte ein Aushängeschild der Stadt sein und somit **gehobene Ansprüche an Küche, Service und Ambiente** erfüllen.

Empfehlung

- Die website des Stadthauses sollte bereits vor der Eröffnung die Leistungen darstellen und eine Erwartung aufbauen.



Website der 2018 eröffnenden Stadthalle Cham (17.000 Einw.)

DER COUNTDOWN FÜR DIE NEUE STADTHALLE CHAM LÄUFT

99

03

18

47

TAGE

STUNDEN

MINUTEN

SEKUNDEN