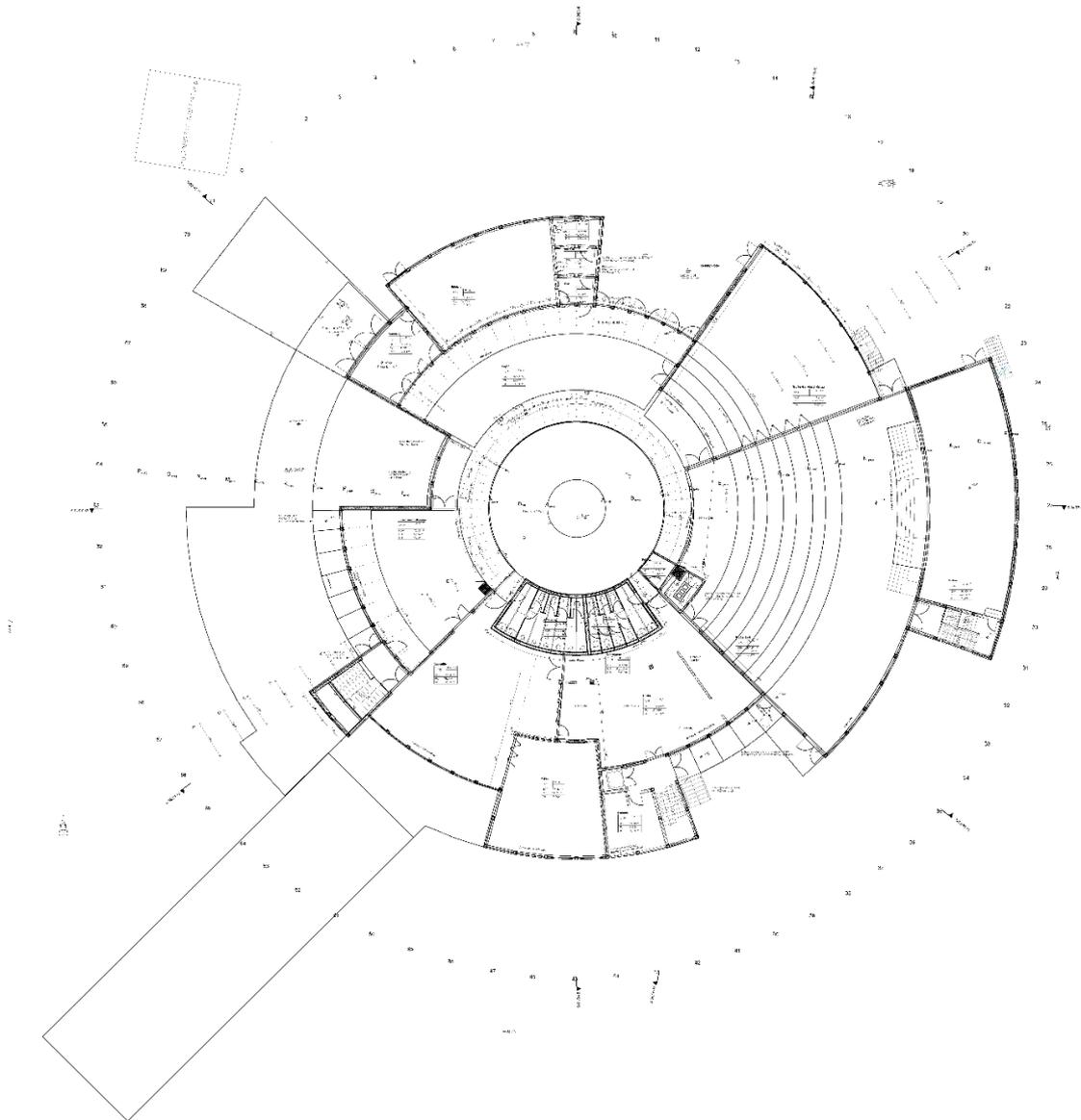


Nutzungskonzept der Stadthalle Hattersheim

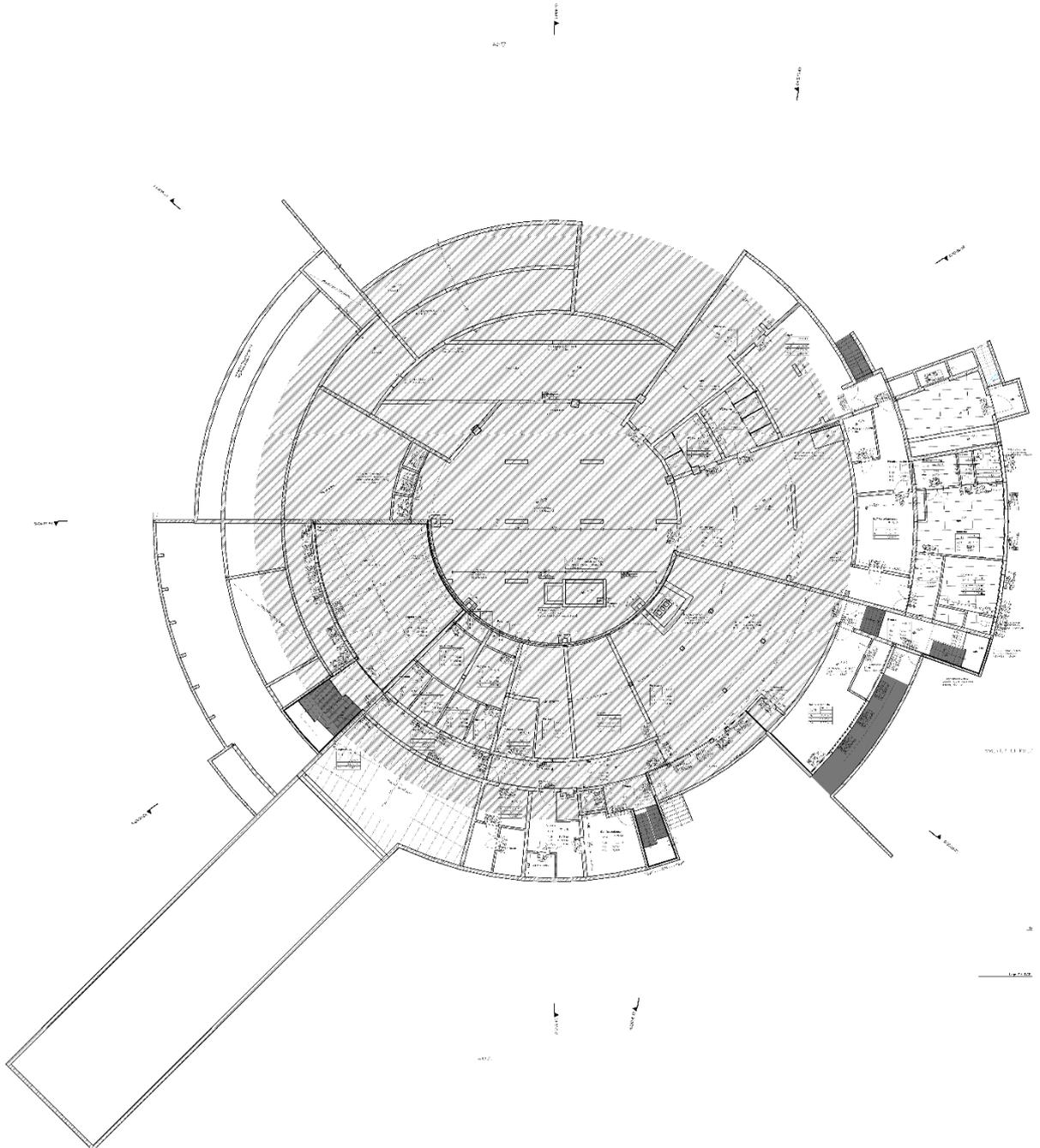


Inhalt

Aufgabenstellung und Zielsetzung	5
Zusammenfassung Abschnitt I – Gebäudeanalyse	6
<i>„Ist Analyse“</i>	7
<i>Gebäudezustandsbetrachtung</i>	8
<i>Ergebnis</i>	9
Zusammenfassung Abschnitt II – Marktumfeldanalyse	10
<i>Definition Stadtleitbild – Entwurf zur Neugestaltung</i>	11
<i>Umfeld Analyse</i>	12
<i>Hauptstärken- und Schwächenanalyse des Umfelds sowie Ziele für die einzelnen Themenfelder</i>	14
<i>Wirtschaft</i>	14
<i>Einzelhandel</i>	15
<i>Tourismus</i>	16
<i>Stadtentwicklung</i>	17
<i>Untersuchung des relevanten Einzugsgebiets</i>	18
<i>Ergebnis</i>	19
Zusammenfassung Abschnitt III – Realisierungs- und Nutzungskonzept	20
<i>Wirtschaftliche Situation von Stadthallen in der Bundesrepublik Deutschland</i>	21
<i>Sanierungskonzepte</i>	22
<i>Sanierungskonzept Bauabschnitte</i>	23
<i>Bauabschnitt I: Energetische Sanierung, Modernisierung Stadthalle</i>	23
<i>Bauabschnitt II (optional): Erweiterung zum Tagungs- und Eventzentrum</i>	24
<i>Handlungsempfehlung</i>	25
Nutzungskonzept	26
<i>Gastronomie</i>	27
<i>Vereinsnutzung</i>	27
<i>Veranstaltungsfläche</i>	28
Betreiberkonzept	29

Rechtsform der Betriebsführung	30
<i>Regiebetrieb</i>	30
<i>Betriebsgesellschaft (GmbH)</i>	30
<i>Eigenbetrieb</i>	31
Empfehlung zur Betriebsführung	32
Anlagen	33
<i>Kostenschätzungen BA I und BA II</i>	34
<i>Wirtschaftlichkeitsbetrachtung BA I</i>	40
<i>Wirtschaftlichkeitsbetrachtung BA II</i>	42
Zins- und Tilgungspläne	44
<i>BA I 30 Jahre</i>	45
<i>BA II 30 Jahre</i>	48
<i>Abschreibungstabelle BA I</i>	52
<i>Abschreibungstabelle BA II</i>	54

Aufgabenstellung und Zielsetzung



Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Analysen und Ergebnisse des Bausteins III im Rahmen der Untersuchungen zur geplanten Sanierung der Stadthalle in Hattersheim am Main. Er baut auf den Ergebnissen der vorangegangenen Bausteine I (Konzeptphase: Bedarfs-, Markt- und Konkurrenzanalyse, Realisierungsszenarien) und II (Analysephase) sowie auf den Daten und Berechnungswerten, Raumprogramm, Baukosten der Architekturbüro Göllner GmbH auf.

Mit dem Nutzungs- und Betreiberkonzept (Abschnitt III) werden folgende Kernfragen beantwortet:

- Wie kann der Bau der Stadthalle in Hattersheim finanziert werden? Gibt es alternative Finanzierungsformen für die Sanierung und die notwendigen Folgeinvestitionen? Welche Belastungen ergeben sich dadurch für den Haushalt der Stadt?
- Mit welchen Bauunterhaltungs- und welchen Betriebskosten ist für die Stadthalle zu rechnen? Welche Einnahmen aus dem Betrieb sind den Kosten gegenüberzustellen? Welcher regelmäßige Zuschussbedarf ergibt sich für die Stadt?
- Welche Modelle bieten sich für die Betriebsführung der Stadthalle an? Wie sind diese zu bewerten? In welcher Rechtsform kann und soll die Stadthalle betrieben werden?

Die Ergebnisse dieser Analysen münden in eine Eignungsbewertung verschiedener Realisierungsmodelle (Investitions-/Finanzierungsmodelle, Rechts- und Betriebsformen) und in Empfehlungen für die Investitionen und den Betrieb der Stadthalle Hattersheim münden. Mit den Darstellungen der Wirtschaftlichkeit, über den Zeitraum von 10 Jahren, werden in einer Cash-Flow-Analyse verlässliche Entscheidungsgrundlagen für die Stadtvertreter geben.

Mit dem hier vorliegenden Nutzungskonzept wird der Baustein III abgeschlossen. Damit liegen Ergebnisse zu allen beauftragten Analysen (Bausteine I-III) vor.

Auszugsweise werden auf den folgenden Seiten die Ergebnisse der Bausteine I und II vorgestellt.

Zusammenfassung Abschnitt I – Gebäudeanalyse

„Ist Analyse¹“

„Raumkonzeption ist für heutige Anforderungen bereits gut geeignet“

- Grundlagen
 - Bühne, modulare Raumaufteilung möglich, unterkellert
 - Gute Parkplatzsituation
 - Saal für gesellschaftliche Veranstaltungenausgelegt
 - Inkonsequenzen in der Bühnenlogistik (knappe Maße Türen, Gänge) – Umplanung gut möglich
 - Restaurant, Bar vorhanden

- Raumkonzept für die heutigen Anforderungen z.T. nicht mehrzeitgemäß
 - Bühnen- und Backstage-Bereich überdimensioniert
 - Fehlende kleinere, flexible Veranstaltungsflächen
 - Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit (Betriebskosten, Unterhalt, Erträge)
 - Sanitäreanlagen zu klein

„Defizite imagegefährdend und teuer“

- Defizite verhindern besseres Image
 - Leerstand verhindert grundsätzliche Nutzung

- ... und kosten die Stadt viel Geld
 - Stadt trägt zu den üblichen Eigentümerkosten (Gebäudeunterhalt, Inventarkosten) auch die Energie und Wartungskosten
 - Keine Pachteinahmen

^{1,2} Auszug

³ (Betriebsgröße \pm 3%)

⁴ (\pm 5%)

⁵ Abzgl. aller Fördermittel

⁶ Werner Hartung/ Reinald Wagner „Kultur in neuer Rechtsform: Problemlösung oder Abwicklung“, 1998

Gebäudezustandsbetrachtung

Der aktuelle Gebäudezustand lässt einen Betrieb aufgrund fehlender Zulassungsvoraussetzung nicht zu. Für einen Grundbetrieb sind mindestens folgende Sanierungsmaßnahmen erforderlich:

- Behebung der wichtigsten baulichen Mängel
- Erfüllung der Brandschutzauflagen
- Energetische Sanierung der Fassade

Für eine weitere Nutzung zur Verbesserung von Funktion und Image ist die Entwicklung der Stadthalle für weitere Nutzungskonzepte nötig:

- Kapazitätsverbesserung Saal über schlankere Bestuhlung
- Separater Tagungsbereich
- Weitergehende Maßnahmen zu Verbesserung der Saalakustik
- Ästhetische Aufwertung innen wie außen
- Bessere Raumnutzung, modularer Aufbau, aktive Marketingmaßnahmen

Ergebnis

Die Stadthalle in Hattersheim verfügt über sehr gute Grundvoraussetzungen zur weiteren Entwicklung. Die vorhandenen Raumkonzepte lassen sich planerisch optimieren um einen breiteren Nutzerkreis anzusprechen.

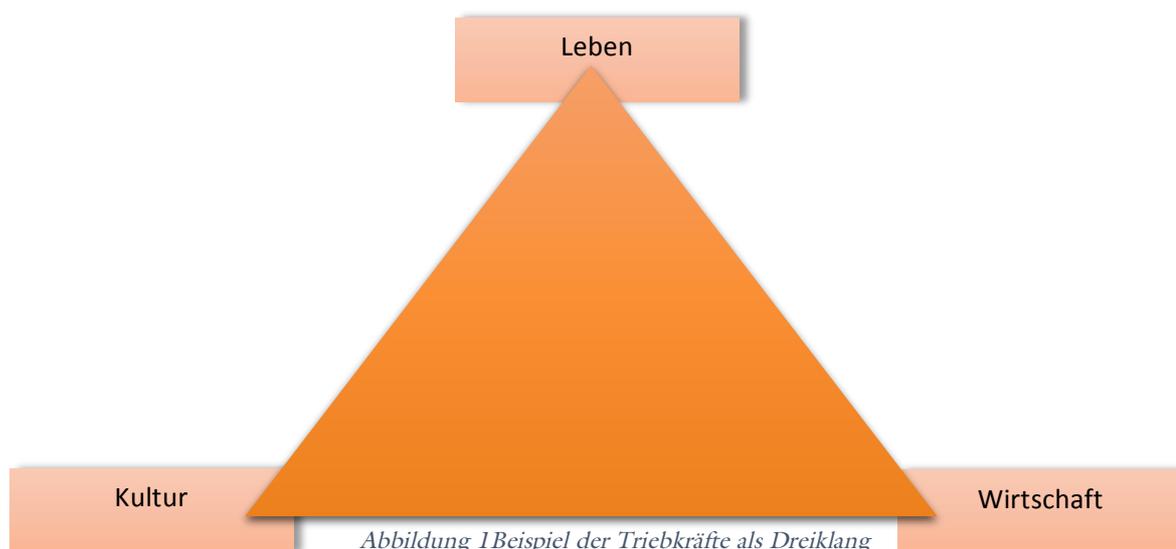
Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist eine Sanierung einem Neubau vorzuziehen. Die Stadthalle verfügt neben ihrer imposanten Architektur über sehr gute Grundstrukturen, die wirtschaftlich effizient saniert werden können.

Im Zuge der anschließenden Marktumfeldanalyse ist nun zu klären, ob - und wenn ja welcher Bedarf existiert. Weiterhin wird untersucht, ob sich für Nachfrage ein entsprechendes Angebot am Standort realisieren lässt.

Zusammenfassung Abschnitt II – Marktumfeldanalyse

Definition Stadtleitbild – Entwurf zur Neugestaltung

Die zu entwickelnde Leitbild-Strategie zeigt auf, wie Hattersheim als vitale, leistungsstarke und selbstbewusste Stadt in die Zukunft geführt werden soll: Als Nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege, der sozialen Integration, einer positiven Willkommenskultur urbaner Qualitäten. Den vielfältigen Zukunftsthemen der Stadtentwicklung wird durch die Hervorhebung der wesentlichen Triebkräfte Kultur, Wirtschaft und Leben als „Dreiklang“ in Hattersheim entsprochen. Der Bereich Wirtschaft und Leben bildet dabei ein zentrales Handlungsfeld mit dem Ziel, die positiven Entwicklungen der Wirtschaft in der Stadt zu fördern und die Betreuung von Unternehmen und Investoren weiter zu verbessern. Die Leitbild-Strategie spannt den Rahmen auf, in dem sich Hattersheim zu einer Stadt mit einer hohen Anziehungskraft als Oberzentrum von hoher urbaner Dichte und Kreativität entwickeln und im Städtewettbewerb erfolgreich behaupten kann.



Die neuen Herausforderungen liegen u. a. in der weiteren Anpassung, Diversifizierung und dem Ausbau der Wohn-, Handels- und Versorgungsangebote sowie der Weiterführung des Stadtumbau- und Stadtentwicklungsprozesses mit dem Ziel, die Stadt von der historischen Innenstadt bis in dörflich geprägten Ortslagen als attraktiven Lebensraum weiterzuentwickeln.

Umfeld Analyse²

„Umfeldanalyse überwiegend positiv“

- Verkehrsanbindung
 - Mit PKW gut, in der Stadt und von außerhalb (Autobahn)
 - Mit ÖPNV gut
- Parkplätze
 - Großer Parkplatz vor der Stadthalle komfortabel, Kapazität auch für größere Veranstaltungen ausreichend
- Gastronomie und Hotellerie
 - Gutes, fußläufig schnell erreichbares differenziertes Restaurant- und Kneipenangebot
 - Wenige kleine, gepflegte Hotels
 - Bettenkapazität insgesamt gering
- Aufenthaltsqualität
 - Lage in der Stadt und Lage Hattersheim am grünen Rand des Rhein Main Gebiets sorgen für gute Aufenthaltsqualität
- Touristisches Angebot
 - Für Einkaufs- und Radtouristen aus der Region interessant, kulturtouristische Raderschließung, Anziehungspunkt durch den „Regionalpark Rhein Main“

² Auszug

„Entwicklung ermöglicht einen wirtschaftlich attraktiven Betrieb“

- Durch externe Vermietungen
 - Mehr Veranstaltungen im Bereich Wirtschaft
 - Zuwachs bei kleineren und mittleren Veranstaltungen
 - Veranstaltungen werden professionell und mit Catering angeboten
 - Kultur-Veranstaltungen nicht signifikant verändert
 - Konzentration auf größere Veranstaltungen im Saal
 - Mehr betriebliche und private Feiern
 - Nutzung als Repräsentationszentrum der Stadt Hattersheim für z.B. Bürgeransprachen

Hauptstärken- und Schwächenanalyse des Umfelds sowie Ziele für die einzelnen Themenfelder

Ziel: Stärken stärken – Schwächen schwächen

Wirtschaft

Hauptstärken	Hauptschwächen
<ul style="list-style-type: none"> • optimale Infrastrukturanbindung • deutschlandweit bekannte Tourismusdestination • zentral gelegener Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort mit Potenzial • regionales Erholungs- und Ausflugsziel • attraktive Steuersätze • freie Gewerbeflächen, ausgewiesenes Industriegebiet, freie Ladenflächen • naturverbundene Wohnstadt in der Metropolregion Rhein-Main 	<ul style="list-style-type: none"> • schwacher Einzelhandel im Kernbereich • geringe aktive Marketingmaßnahmen • zum Teil veraltetes Hotel- und Gaststätten-gewerbe

Handlungsansatz

- Stärkeres Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen
- Möglichkeiten zur Nutzung als Konferenz- und Tagungszentrum

Einzelhandel

Hauptstärken	Hauptschwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktives Stadtbild • Gute Parkplatzsituationen • Sehr gute Verkehrsanbindung • Verbindung Erholung-Natur-Shopping möglich • Gute Grundlage durch „Markt Hattersheim“ 	<ul style="list-style-type: none"> • uneinheitliche Öffnungszeiten • mangelnde Barrierefreiheit • begrenzte Sortimentsvielfalt • mangelnde Kooperation unter den Einzelhandelsgeschäften • z.T. fehlende Fachsortimente • Vollsortimenter nur in Außenlage

Handlungsansatz

- Citymanagement
 - eine engere Zusammenarbeit des lokalen Handels, der Gastronomie und der Hotellerie
 - Angebot für junge Menschen erhöhen
 - Leerstand managen
- Innenmarketing stärken
- Öffnungszeiten der Geschäfte einheitlich gestalten
- Branchenmix verbessern, aktive Akquise und Förderung von Einzelhandelsbedarf
- **„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“**

Tourismus

Hauptstärken	Hauptschwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Lage der Stadt mitten in der Natur • freie Flächen, Parkanlagen • umfangreiches Rad- und Wanderwegenetz 	<ul style="list-style-type: none"> • Zu geringes Marketing zum Kulturangebot im Einzugsgebiet (z.B. Regionalpark Rhein Main) • Aktuell unklare Vermarktungsstrategie – Kur, Sport, Freizeit, Wellness, Naherholung, Konferenzzentrum • z.T. veraltete Beherbergungsbetriebe • wenige Hotels

Handlungsansatz

- überregionale Events schaffen, die Kernkompetenz hinsichtlich Natur, Wandern, Radfahren in Verbindung mit modernem Arbeiten und Leben Stärken und Vermarkten.
- vorhandene Beherbergungsbetriebe vitalisieren
- Zielgruppenrelevante Reisekonzepte erarbeiten (Familienurlaub, Businessreisen)
- Marketing im Nahbereich (Einzugsgebiete Frankfurt, MTK, Wiesbaden, Mainz) für den Standort verstärken

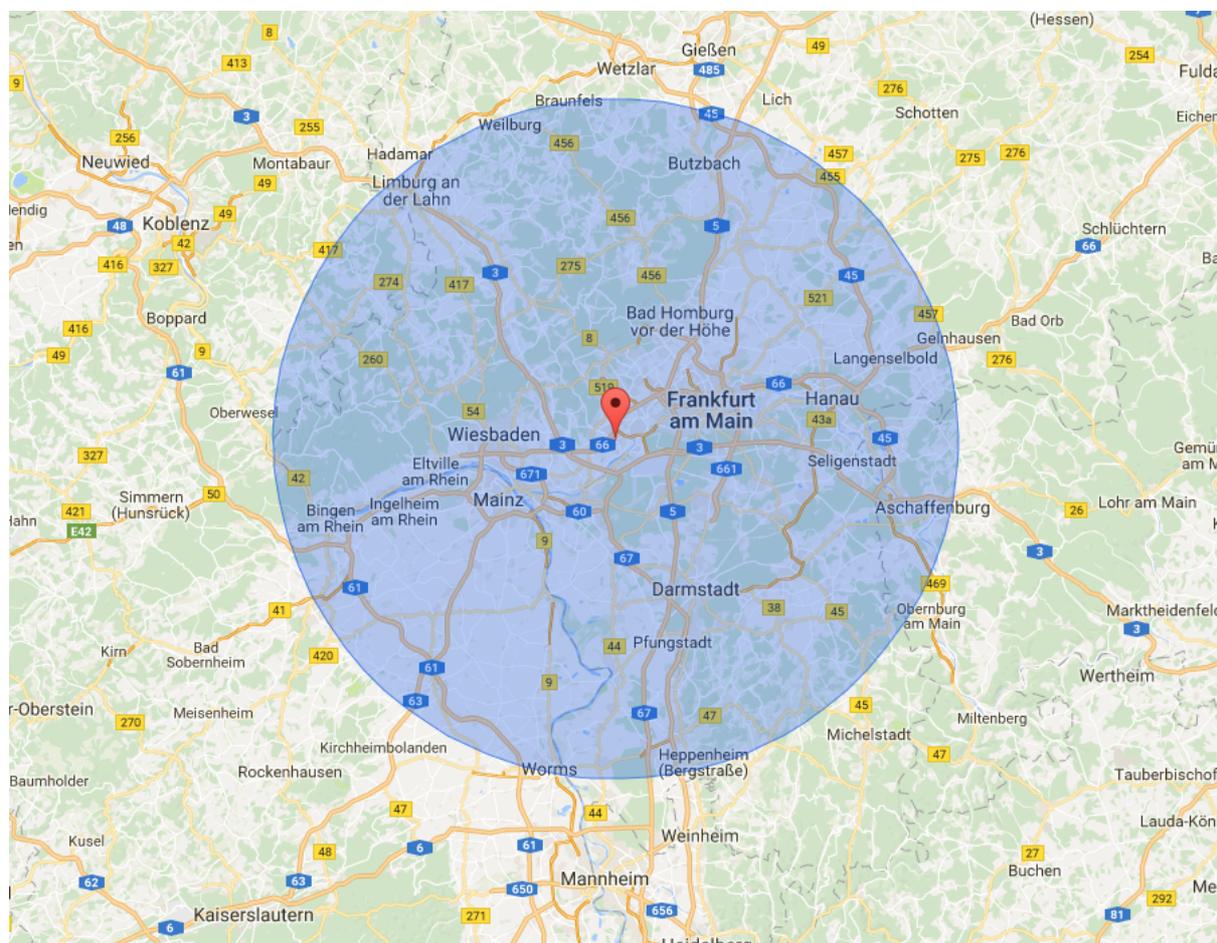
Stadtentwicklung

Hauptstärken	Hauptschwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Historischer Stadtkern, viele Grünflächen • angenehme Ruhe • Wirtschaftliche Rahmenbedingungen geschaffen • Familienfreundlichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • in der Innenstadt leerstehende/sanierungsbed. Gebäude • keine „erlebbare“ Fußgängerzone • abends = ausgestorbene Stadt • gastronomisches Angebot nicht ausgewogen • zu wenig neue Arbeits- und Ausbildungsplätze

Handlungsansatz

- ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickeln
 - eine barrierearme Innenstadt
 - eine besondere Erholungsatmosphäre
 - ansprechendes Stadtbild
 - attraktive Einkaufsmöglichkeiten

Untersuchung des relevanten Einzugsgebiets



Einzugsgebiet Hattersheim am Main im Radius von 50km

Ergebnis

Die Stadt Hattersheim präsentiert sich gegenwärtig als gut aufgestellte Kommune im Einzugsbereich der Metropolregion Rhein Main. Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre belegt die hohe Attraktivität der Gemeinde als Wohnort. Durch die Lage in der auch zukünftig wachsenden Metropolregion Rhein Main bestehen gute Aussichten, durch eine adäquate Entwicklungsstrategie, positive Wachstumsimpulse zu setzen. **Der Standort Hattersheim bietet hierbei einen sehr breiten Nutzungs-Mix, der durch sein attraktives Einzugsgebiet enorme Entwicklungspotentiale aufzeigt.**

1. Umliegende Veranstaltungsstätten verzeichnen steigende Besucherzahlen und wachsende Einnahmen. Vor allem bei Tagungen, Kongressen und Schulungen zeigte sich laut Ergebnisberichten ähnlicher Betriebe ein spürbarer Anstieg der Teilnehmerzahlen.
2. Die umliegende Wirtschaft der Stadt Hattersheim ist von einer breit gefächerten Branchenstruktur und potentiellm Nutzer-Klientel gekennzeichnet, wobei Schwerpunkte im Bereich des Bankenwesens, der Pharmazie und des allg. produzierenden Gewerbes zu finden sind.
3. Auch der Nachfragetrend an Kulturveranstaltungen und Musicals ist im Rhein Main Gebiet seit Jahren positiv.

Durch die positiven Standortfaktoren und die aktuelle Nachfragesituation ist die Nutzung als Tagungs- und Eventcenter eine gute Möglichkeit um den Wirtschaftsstandort Hattersheim weiter zu stärken und langfristig attraktiv zu halten. Durch die Entwicklung der Stadthalle sind Synergieeffekte auf die Hattersheimer Wirtschaft, den Einzelhandel sowie das Gaststätten und Hotelgewerbe zu erwarten. Kultur und Wirtschaft gehen zunehmend gemeinsame Wege, denn gemeinsam verfolgen Kulturmacher und Wirtschaft das Ziel, eine Stadt, eine Region attraktiv und lebendig zu gestalten. Von der Attraktivität einer kulturell vitalen Stadt profitieren ihre Menschen und der Wirtschaftsraum. Die Entwicklung der Stadthalle ist unter anderem wegen der vorbezeichneten Nachfragekennzahlen von besonderer Bedeutung für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Hattersheim.

Nach der Bestandsaufnahme und Bewertung der gegenwärtigen ökonomischen Situation der Stadthalle in den Abschnitten I und II wurde nachfolgendes Realisierungs- und Nutzungskonzept erarbeitet.

Zusammenfassung Abschnitt III – Realisierungs- und Nutzungskonzept

Wirtschaftliche Situation von Stadthallen in der Bundesrepublik Deutschland

Das Tagungs- und Kongressgeschäft behauptet sich, auch dank des wirtschaftlichen Aufschwungs, als bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Bundesrepublik. Aus der im Bericht zu Baustein I dargestellten, insgesamt positiven Bewertung des Tagungs- und Kongressmarktes resultiert aber nicht zwingend eine wirtschaftlich positive Situation von Veranstaltungs- oder Stadthallen. In der betriebswirtschaftlichen Betrachtung sind kommunale Stadthallen/ Tagungszentren fast ausnahmslos Verlustbringer, die direkt oder indirekt einen Zuschuss/ Defizitausgleich aus dem Haushalt der jeweiligen Stadt erfordern. Positive Ausnahmen eruieren ca. ¼ ihres Umsatzes aus der Gastronomie und sind mit Stadthallen, die vorrangig das Tagungs-, Kongressgeschäft betreiben, nicht vergleichbar.

Eine vergleichbare Nutzung aus Gastronomie und Veranstaltungszentrum ist für die Stadthalle in Hattersheim nach aktuellen Erkenntnissen und Beratungen auf Grundlage der Bausteine I und II angedacht. Zentren, die in Darstellungen und Präsentationen mit positiven wirtschaftlichen Ergebnissen aufwarten, verfügen i.d.R. nicht über eine vollständige Kostenzuordnung: Insbesondere Investitions- und Bauunterhaltungskosten der jeweiligen Kommune sowie aus betriebswirtschaftlicher Sicht zuzurechnende Abschreibungen werden häufig nicht in die Bilanzen der Stadthallen/ Tagungszentren einbezogen.

Die aus dem kommunalen Haushalt zu finanzierenden Defizite einer Stadthalle treten unter den Gesichtspunkten der Haushaltskonsolidierung und der finanziellen Leistungsfähigkeit einer Stadt in den Vordergrund der Betrachtung, vernachlässigen aber oftmals die kommunal- und regionalökonomischen Auswirkungen. Stadthallen sind Instrument der Wirtschaftsförderung, da nur ein Teil des Umsatzes aus Veranstaltungen jeder Größenordnung in der Stadthalle selbst getätigt wird. Zu berücksichtigen ist der Effekt auf Hotellerie, Gastronomie, Einzelhandel und Anbieter von sonstigen Dienstleistungen. So hängt die Existenz nicht weniger Unternehmen unmittelbar oder auch über Multiplikator-Effekte mittelbar mit der Attraktivität der Stadthalle zusammen. Nach brancheninternen Schätzungen sind bis zu 30-mal so viele Arbeitsplätze durch die Arbeit einer Stadthalle gesichert, als dort selbst beschäftigt sind. Ein wesentlicher Teil der Finanzmittel, die in eine Stadthalle investiert werden (Investitions- und Betriebskosten) kommen unmittelbar der lokalen Wirtschaft zugute und befruchten Handel, Handwerk, Dienstleistung und das produzierende Gewerbe in der Stadt. Wenn auch ein direkter Mittelrückfluss über die Gewerbesteuer nicht in jedem Falle eintritt oder nachzuweisen ist, entsteht ein wirtschaftlicher Kreislauf, der die Wirtschaftskraft einer Stadt positiv beeinflusst. Die wirtschaftliche Situation von Stadthallen in der Bundesrepublik lässt sich in nachstehender Kernaussage zusammenfassen:

„Stadthallen sind im Betrieb z.T. defizitär, aber positiv für Umfeld und Wirtschaft“.

Sanierungskonzepte

Im Rahmen des Abschnitts III (Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Realisierungsszenarien, Betreibermodelle) wurden diverse Sanierungs- und Nutzungsszenarien analysiert.

Im Mittelpunkt der Analysen stand jeweils ein möglichst hoher Kosten- Nutzenfaktor unter Berücksichtigung valider statistischer Daten und Erfahrungswerte.

Einnahmeerwartungen wurden im Rahmen von Analysen ähnlicher Betriebe³ mit ähnlichem Einzugsgebiet⁴ und auf Grundlage der vorhandenen vermietbaren Flächen berechnet. Die Ausgaben wurden ebenso aus Erfahrungswerten ähnlicher Betriebe unter besonderer Beachtung der neuen energetischen Einsparmaßnahmen im Zuge der energetischen Sanierung kalkuliert. Unter anderem wurde untersucht, ob eine direkte Komplettsanierung inkl. technischem Ausbau zur Nutzung als Tagungs- und Kongresszentrum zum jetzigen Zeitpunkt wirtschaftlich zu realisieren ist. Auch die rein technische und energetische Optimierung der Gebäudehülle, ohne gestalterische und funktionelle Anpassungen, wurde im Zuge der Wirtschaftlichkeitsberechnungen betrachtet.

Die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelten Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen ergaben für eine reine energetische Sanierung zwar keinen zusätzlichen Finanzierungsbedarf. Es entstand jedoch aufgrund fehlender Einnahmen ein wirtschaftlich nicht tragbares Defizit.

Der zusätzliche Finanzierungsbedarf⁵ des Realisierungsszenarios eines direkten Komplettumbaus zum Tagungs- und Kongresszentrum“ liegt bei 5,82 Mio. Im Hinblick auf die Eigenmittel der Stadt und unter Berücksichtigung realistischer Finanzierungswege ist die Umsetzung als Komplettumbau zum Tagungs- und Kongresszentrum zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Als weiterer Lösungsansatz wurde im folgenden Abschnitt die Teilung der Sanierungsoptionen in zwei Bauabschnitte (BA I und BA II) geprüft, welcher einerseits eine zeitnahe Nutzbarkeit der Stadthalle garantiert, ebenso jedoch im Zuge weiterer Entwicklungsschritte einen Ausbau zum Tagungs- und Kongresszentrum ermöglicht.

³ (Betriebsgröße \pm 3%)

⁴ (\pm 5%)

⁵ Abzgl. aller Fördermittel

Sanierungskonzept Bauabschnitte

Bauabschnitt I: Energetische Sanierung, Modernisierung Stadthalle

Bauzeit: 2018 - 2020

Die Stadthalle des Bauabschnitt I (BA I) besticht durch ein durchdachtes, ästhetisch konsequent umgesetztes Konzept in Funktion und Raumgefüge. Sie ist für das Bauen der 1970er Jahre ein qualitativ hochwertiges Beispiel und aus diesem Grund als Einzelkulturdenkmal ausgewiesen. Im Bauabschnitt I werden die Hüllenflächen energetisch aufgewertet und baukonstruktiv ertüchtigt. Fassade und Dach werden gedämmt, die Glasscheiben gegen eine aus energetischer Sicht zeitgemäße Isolierverglasung getauscht. Das Erscheinungsbild und die Technik der Innenräume werden modernisiert.

Die Energetische Sanierung bezieht sich im Wesentlichen auf die Optimierung der vorhandenen Bausubstanz mit Einbindung regenerativer Energien in das bestehende Versorgungssystem sowie der Verbesserung des Wärmeschutzes. Ein weiterer wichtiger Faktor des BA I ist die brandschutztechnische Ertüchtigung nach aktuellen Anforderungen.

Trotz mehr Nutzfläche zeichnet sie sich durch einen geringeren Energieverbrauch aus. Die Umsetzung einer energiesparenden Heizungs-, Lüftungs- und Beleuchtungstechnik wird durch einen Bundeszuschuss der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen im Rahmen des Kommunalinvestitionsprogramms ermöglicht.

Neben der energetischen Sanierung wird im vorgestellten Nutzungskonzept auch die übrige Haustechnik erneuert. Dies betrifft insbesondere die Elektrik, die Lüftungsanlage sowie den gesamten Sanitärbereich.

Ausgangspunkt und ein weiterer wichtiger Bestandteil der Sanierung ist das Beheben von Bauschäden. Die Modernisierung wird auf der bereits vorhandenen Grundstruktur der Stadthalle aufbauen. Im Mittelpunkt der Modernisierung steht zudem die gestalterische Aufarbeitung der Böden, Decken und Wände. Ziel der Sanierung ist es, die Stadthalle an die heutigen funktionalen Anforderungen für öffentliche Gebäude anzupassen und zugleich architektonisch aufzuwerten.

Das großzügig gestaltete Foyer eröffnet vielfältige neue Nutzungsmöglichkeiten und bietet damit optimale Voraussetzungen, um Besucher und Gäste aus der Region verstärkt anzuziehen.

Bauabschnitt II (optional): Erweiterung zum Tagungs- und Eventzentrum

Bauzeit: optional

Die Erweiterung zum Tagungs- und Eventzentrum“ (BA II) ist optional nach Abschluss des BA I möglich und soll die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit der Stadt Hattersheim um eine multifunktionale Stadt- und Kongresshalle erweitern.

Die in BA I sanierte Baustruktur wird architektonisch so miteinander verbunden, dass eine hochwertige, gestalterische Einheit entsteht. Die vorhandenen Räume der Stadthalle bleiben erhalten. Sie präsentieren sich auch zukünftig mit ihren hochwertigen Hölzern, allerdings deutlich moderner. Ihre Akustik überzeugt dank Optimierung sowohl bei Tagungen und Kongressen als auch bei Konzertveranstaltungen. Räume lassen sich modular, je nach Ihren Bedürfnissen, zu größeren oder kleineren Einheiten kombinieren. Für Veranstaltungen jeder Art und Größe sind Räume modular gestaltbar. Eine zeitgemäße Klimatisierung stellt auch für Messen und sensible Ausstellung ein entsprechendes Raumklima zur Verfügung.

Die Außenanlage der Stadthalle wird gestalterisch an die hochwertigen Innenraumkonzepte anknüpfen.

Im BA I werden für eine spätere Erweiterung zum Event- und Tagungszentrum alle notwendigen technischen und planerischen Vorbereitungen getroffen.

Handlungsempfehlung

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorangegangenen Bausteine I (Bedarfs- und Konkurrenzanalyse, Realisierungsszenarien) und II (Standortanalyse) der Wirtschaftlichkeitsanalyse III sowie auf Grundlage der Daten und Berechnungswerte, Raumprogramme und Baukosten der Architekturbüro Göllner GmbH lässt sich abschließend folgende Realisierungsempfehlung aussprechen:

Eine Realisierung im Rahmen von zwei Bauphasen:

Bauphase I – Stadthalle

Bauphase II – Event- und Kongresszentrum

erscheint sinnvoll.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage lässt sich Bauphase I mit Hilfe von Fördermitteln des Landes Hessen für die Stadt Hattersheim wirtschaftlich realisieren.

Der Ausbau zum Tagungs- und Kongresszentrum wird nach einigen Betriebsjahren auf Grundlage der Erfahrungen der ersten Betriebsjahre empfohlen, um so einen größeren Nutzerkreis anzusprechen und die langfristige Wirtschaftskraft zu stärken.

Das nachfolgende Nutzungs- und Betreiberkonzept baut auf der Handlungsempfehlung auf.

Nutzungskonzept

Um die Stadthalle (BA I) für eine möglichst große Zielgruppe erlebbar zu machen, teilt sich die Nutzung der Halle in verschiedene Bereiche:

1. Gastronomie
2. Vereinsnutzung
3. Veranstaltungsfläche

Gastronomie

Ein professioneller Businessplan bzw. ein ausgeklügeltes Gastronomiekonzept ist der Schlüssel zu langfristigem Erfolg in der Gastronomie. Die Ausschreibung zur Konzeptbewerbung zum Betrieb der Gaststätte der Stadthalle erfolgt bereits vor Beginn des BA I. Gesucht wird ein Konzept, das sich von der Masse abhebt – **gute, bodenständige aber dennoch hochwertige Küche**. Ein Konzept, das zur Belebung der Stadthalle und des näheren Umfelds beiträgt.

Eine frühzeitige Ausschreibung und Suche stellt sicher, dass ein passender Gastronom gefunden wird, der die Stadthalle langfristig bewirten kann.

Die Gaststätte ist für Hattersheimer und Besucher dauerhaft geöffnet. Ein Ort der Begegnung. Die Verpflegung von kleineren Veranstaltungen, Festen und Feiern kann ebenfalls über die Gaststätte erfolgen.

Größere Veranstaltungen können durch externe Hilfe bedient werden, sofern die Kapazitäten der Gaststätte dem Bedarf einer Veranstaltung nicht gerecht werden können.

Vereinsnutzung

Die Stadt Hattersheim möchte in „ihrer Stadthalle“ Angebote für örtliche Vereine und Veranstaltungen schaffen. Die meisten Vereine verfügen über wenig Geld und bewegen doch viel. Über fünfzig Prozent der Vereine hat unter 10.000 Euro im Jahr an Einnahmen zur Verfügung, durchschnittlich hundert Mitglieder und etwa zwanzig Ehrenamtliche, die unentgeltlich das Vereinsleben organisieren. Heute sind Vereine die wichtigsten Organisationsformen, in denen Ehrenamtliche zusammenkommen. Sie fördern das soziale Miteinander und bilden einen wichtigen Bestandteil in der langfristigen kommunalen Planung.

Die Stadt Hattersheim fördert ortsansässige Vereine im Rahmen von vergünstigten Nutzungskonditionen für die Stadthalle.

Veranstaltungsfläche

Die Stadthalle Hattersheim hat enorme Potenziale im attraktiven Veranstaltungssegment. Begünstigt wird dieses Potenzial durch die unmittelbare Anbindung an den Frankfurter Flughafen, viele regional ansässige Großunternehmen und als Ergänzung zum Messestandort Frankfurt.

Im Veranstaltungsbereich des BA I wird bewusst ohne feste Konzepte gearbeitet, um den Gästen und Kunden Raum für Ihre Ideen und Vorstellungen zu lassen. So ist eine Nutzung durch örtliche Vereine ebenso möglich, wie die Nutzung als Versammlungsstätte für kleinere Messen, Konzerte oder Theaterveranstaltungen sowie Jahreshauptversammlungen von kleinen und mittelständigen Unternehmen der Region. Dieses Konzept wird im Bauabschnitt II konsequent weiter verfolgt und ausgebaut.

Betreiberkonzept

„Welche Organisationsform die geeignetste ist, hängt ab vom Typ der Einrichtung, von der lokalen Tradition, den angestrebten Schwerpunkten und auch von vorhandenen Initiativen, Freundeskreisen und Einzelpersonen. Es ist typisch für die Geschichte und die Strukturen des deutschen Kulturföderalismus, dass sich auch in Zukunft Einheitlichkeit und Einförmigkeit nicht empfehlen lässt oder einstellen wird“⁶.

Für einen zukünftigen, inhaltlich und finanzwirtschaftlich positiven Betrieb der Stadthalle (BA I) in Hattersheim ist die Entscheidung über die Betriebsart und die damit verbundene Aufgabenübertragung für den Betrieb der Stadthalle von entscheidender Bedeutung. Erfahrungen anderer Kommunen zeigen, dass sich die Wahl der Betriebsform nicht allein auf eine mögliche Kostenbegrenzung beschränken sollte, sondern im Rahmen finanzpolitisch realistischer Vorgaben erkennbare Entwicklungsziele und gestalterische Spielräume für die Verantwortlichen beinhaltet. Ortspezifische Strukturen und Angebotsnachfragen, bestehende Kultureinrichtungen, Vereine und Initiativen sind wichtige Parameter für den späteren Betrieb der Einrichtung und in die Entscheidungsfindung für ein Betriebskonzept und den Betreiber einzubeziehen.

Betrieb nach Bauabschnitt I:

Die Stadthalle wird nach Umsetzung des BA I vom Hattersheimer Kulturforum betreut. Die Mitarbeiter des Kulturforums können auf langjährige Expertise im Bereich Eventplanung zurückblicken und kennen den Markt, der sich für die Nutzung der Stadthalle ergibt. Die Wirtschaftlichkeit wird durch ein optimiertes Vermietungskonzept sichergestellt.

Betrieb nach Bauabschnitt II:

Für einen weiteren Betrieb nach Umsetzung des BA II empfiehlt sich eine professionelle, wirtschaftliche Betriebsführung. Diese kann entweder über einen externen Pächter/ Veranstalter erfolgen oder durch Neubildung einer Kommunalgesellschaft mit entsprechendem Fachpersonal sichergestellt werden.

⁶ Werner Hartung/ Reinald Wagner „Kultur in neuer Rechtsform: Problemlösung oder Abwicklung“, 1998

Rechtsform der Betriebsführung

Für den Betrieb einer Stadthalle kommen sowohl eine kommunale Rechts- und Organisationsform (Regiebetrieb, Eigenbetrieb), eine privatrechtliche Rechtsform (GmbH), wie auch eine Vereins-/Stiftungslösung in Betracht. Im Rahmen der Verantwortlichkeit durch den Hattersheimer Kulturforum e.V., kommen folgende Betriebsführungen in Betracht:

Regiebetrieb

Der Regiebetrieb ist als Verwaltungsbetrieb ein rechtlich und wirtschaftlich unselbstständiges Unternehmen. Zwischen dem Regiebetrieb und Dritten entstehen keine eigenständigen Rechtsbeziehungen; diese entstehen nur zwischen der Kommune und dem Wirtschaftspartner. Regiebetriebe sind Teil der öffentlichen Verwaltung und an den Haushaltsplan der Kommune gebunden, in dem alle Einnahmen und Ausgaben zu veranschlagen sind. Regiebetriebe kommen im Kulturbereich sowohl als „Institute“ vor – einer Organisationseinheit mit einem für den fachlichen Aufgabenvollzug allein verantwortlichen Leiter, deren sonstige Verwaltungsaufgaben von den Querschnittsämtern wahrgenommen werden – wie auch als selbstständige „Ämter“, die alle fachlichen Aufgaben sowie die Organisations-, Personal- und Finanzangelegenheiten selbst wahrnehmen, sofern sie nicht den Querschnittsämtern zugeordnet sind.

Betriebsgesellschaft (GmbH)

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist eine aus einem oder mehreren Gesellschaftern bestehende Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit (juristische Person), die ein in Stammeinlagen zerlegtes Stammkapital hat. Sie wird durch Abschluss eines notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrages errichtet und erlangt Rechtsfähigkeit durch Eintragung in das Handelsregister.

Das Stammkapital beträgt mindestens Euro 25.000. Die Eintragung der Gesellschaft setzt außer einer Mindesteinzahlung auf das Stammkapital die Vorlage zahlreicher Unterlagen voraus.

Neben den Geschäftsführern ist die Gesellschafterversammlung Organ der Gesellschaft. Die Bildung eines Aufsichtsrates ist zulässig, jedoch nur unter besonderen Voraussetzungen zwingend (in der kommunalen Praxis aber der Regelfall). Durch Gesellschaftsvertrag kann ein im Verhältnis zur Geschäftsführung mit beratender oder auch mit entscheidender Kompetenz ausgestatteter Beirat gebildet werden.

Die Gesellschafter erwerben ihre Anteile an der Gesellschaft durch Gründung oder durch Kapitalerhöhung. Die Gesellschaftsanteile sind grundsätzlich frei übertragbar.

Eigenbetrieb

Eigenbetriebe sind im Gegensatz zu Regiebetrieben wirtschaftlich und verwaltungsmäßig selbstständige Unternehmen der Kommune ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Sie werden gemäß § 127 Gemeindeordnung Hessen, nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und der Betriebssatzung geführt. Eigenbetriebe sind bei ihrer Wirtschaftsführung, Vermögensverwaltung und Rechnungslegung so einzurichten, dass sie eine vom übrigen Gemeindevermögen abgesonderte Betrachtung der Verwaltung und des Ergebnisses ermöglichen. Nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung sind der Werkleitung eine ausreichende Selbstständigkeit in der Entscheidungsfindung einzuräumen und die Zuständigkeiten des Rates weitestgehend auf den Werksausschuss zu übertragen. Dienstvorgesetzter und Arbeitgeber des Personals bleibt der Bürgermeister.

Empfehlung zur Betriebsführung

Im Hinblick auf Kosten und deren Nutzenfaktor sowie die Integration in die vorhandene Gebäudewirtschaft, empfiehlt sich als Betriebskonzept der Regiebetrieb. Einnahmen und Ausgaben sowie Kredite des Regiebetriebes sind vollständig in den Haushalt der Stadt Hattersheim einzubeziehen. Damit gilt für den Regiebetrieb auch das haushaltsrechtliche Gesamtdeckungsprinzip: erzielte Erlöse verbleiben nicht bei der konkreten Verwaltungsaufgabe, sondern können jedwedem Haushaltszweck zugeführt werden.

Vorteile:

- Volle Integration in die Kommunalverwaltung
- Keine Kosten einer eigenen Organisation (steuerrechtliche Aspekte, Kosten externer Abschlussprüfungen, Eröffnungsbilanzen usw.)

Anlagen

Kostenschätzungen BA I und BA II ⁷

⁷ Es muss im Zuge der aktuellen Konjunkturlage mit einer Preissteigerung im Laufe der Bauzeit von rd. 8% der Baukosten kalkuliert werden.

Projektdatenblatt BV-265 Stadthalle Hattersheim: Bedarfsplanung
Inhalt: Kostenrahmen Sanierung in Bauabschnitten

Die Kostenschätzung erfolgt nach vorhandener Plangrundlage (Bestandszeichnungen 1971 und Digitalisierung 2017), partiellem Aufmaß, Begutachtung qua Augenschein sowie den Einschätzungen der Fachingenieurbüros (2017) und indizierten Einschätzungen zur Ausstattung der Gastronomie (2015). Alle Kosten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (19%).

Bauabschnitt I **5.198.463,13€/brutto**

Umbau/ Anpassung **89.250,00€**

- Kegelbahn zur Nutzung Besprechung und Ausstellung, inkl. Glasfassade zur Straße erforderlicher 2.Rettungsweg)
- Größenanpassung WC-Kabinen EG
- Sanierung Flachdach Kegelbahn
- Abdichtung in Teilbereichen (z.B. ehemalige Disco/ Jugendraum)

Energetische Sanierung Baukonstruktion **1.039.566,15€**

- Dämmung der Metallfassade
- Austausch des Fensterglases Fassade
- Austausch der Glaskuppel Foyer
- Dämmung der Stützen
- Dämmung des Daches

Energetische Sanierung und Ertüchtigung Brandschutz im technischen Ausbau **1.677.037,25€**

- Erneuerung der Heizkörper
- Anpassung der Luftauslässe mit Wärmerückgewinnung
- Erneuerung des Blitzschutzes, der Elektrounterverteilungen, der gesamten Elektroinstallation inkl. der Verkabelung der Außenbeleuchtung
- Umrüstung auf LED-Technik
- Einbau einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- Einbau einer neuen Heizungsanlage
- Verkabelung Videoüberwachung und Lautsprecheranlage
- Planung und Errichtung Bühnentechnik
- Erneuerung der Sanitäranlagen (WC-Anlage EG, Behinderten-WC EG, WC-Anlage KG, Dusche mit WC in beiden Umkleiden, zusätzliche WC-Anlage in KG), Verrohrung der Küche, Sanierung der Brunnenanlage
- Einbau einer neuen Brandmeldeanlage
- Einbau von Brandschotts in den Installationen (Lüftung, Elektro etc.)
- Einbau von neuen Rauch-Wärme-Abzügen (RWA) an vorhandenen Öffnungen
- Brandschutzverkleidung der Stützen und Decken in den Treppenhäusern

Innenraum **555.379,96€**

- In Teilbereichen: Fliesen ersetzen
- In Teilbereichen: Anstriche erneuern
- Verkleidung Bühne ersetzen (Brandschaden)
- Faltwandelemente erneuern
- Trennwände Küche-Saal und Saal-Foyer für eine akustische Trennung der Räume aufarbeiten
- Estriche in Kleinbereichen ergänzen

- Parkett, Fliesen, Linoleum in Teilbereichen ergänzen/aufarbeiten
- Abgehängte Decke in kleinem und großem Saal sichern, Unterkonstruktion (Holz) durch ersetzen, (inkl. Einbau einer Brandmeldeanlage), Wiedereinbau abgehängte Decke nach historischem Vorbild
- Wartungsgang in der abgehängten Decke im Bereich großer und kleiner Saal erstellen
- Hygienedecke in Küche erstellen

Inventar

33.022,50€

- Aufarbeitung der vorhandenen Möbeleinbauten
- (Kleine Küchenvariante und Ausstattung Gastronomie und Bestuhlung Saal über Leasing)

Bauorganisation und Sonstiges

181.951,00€

- Ausbau und Entsorgung von Schadstoffen
- Baustelleneinrichtung
- Bauzaun und Baugerüst
- Baureinigung
- Anpassungen Außenanlage in Kleinbereichen

Planungskosten

1.622.256,27€

- Voruntersuchungen, Gutachten und Beratungen
- Architekt
- Statiker
- Fachingenieur: Heizung, Lüftung, Sanitär
- Fachingenieur: Elektro
- Fachingenieur: Lüftung
- Fachingenieur: Brandschutz
- Fachingenieur: Fassade
- Fachingenieur: Energieberatung
- Genehmigungsgebühren

Bauabschnitt II **2.531.330,86€**

Umbau/ Anpassung **62.475,00€**

- Betonwände instandsetzen
- Sanierung Clubraum/ „Disco“ mit 2. Rettungsweg
- Lüfterturm für Klimaanlage errichten

Innenraum **388.076,73€**

- Innentüren aufarbeiten
- Wände aufarbeiten (grüne Platten, Metallplatten, Anstriche etc.)
- Fliesen ersetzen (Wand und Boden)
- Deckenholzlattungen in Teilbereichen ergänzen
- Neue Trennwand kleiner Saal-großer Saal
- Verbesserung der Akustik

Energetische Sanierung Baukonstruktion **195.338,50€**

- Dämmung zwischen KG und EG und Außenbereich (Wand und Decke)

Technischer Ausbau **413.477,40€**

- Klimaanlage
- Erweiterung Bühnentechnik

Inventar **479.877,16€**

- Ergänzung der Küche zur vollausgestatteten Gastroküche
- Möbel Foyer
- Möbel und Einrichtung Ausstellungsbereich

Bauorganisation und Sonstiges **263.561,68€**

- Sanierung der Außenanlage

Planungskosten **612.205,37€**

- Voruntersuchungen, Gutachten und Beratungen
- Architekt
- Statiker
- Fachingenieur: Heizung, Lüftung, Sanitär
- Fachingenieur: Elektro
- Fachingenieur: Lüftung
- Fachingenieur: Brandschutz
- Fachingenieur: Fassade
- Fachingenieur: Energieberatung
- Genehmigungsgebühren

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung BA I

Stadthalle Hattersheim: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Bauabschnitt I

Investitionskosten	5.200.000,00 €
Eigenmittel	-675.000,00 €
KIP+Förderung	-2.120.000,00 €
Finanzierungsbedarf	2.405.000,00 €

Kostenart	Jahr:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Gebäudewert *		2.405.000,00									
Ausgaben											
Finanzierung		88.901,86	88.901,86	88.901,86	88.901,86	88.901,86	88.901,86	88.901,86	88.901,86	88.901,86	88.901,86
Abschreibung		80.166,67	80.166,67	80.166,67	80.166,67	80.166,67	80.166,67	80.166,67	80.166,67	80.166,67	80.166,67
Bauunterhaltung Personalkosten		28.860,00	29.437,20	30.025,94	30.626,46	31.238,99	31.863,77	32.501,05	33.151,07	33.814,09	34.490,37
Reinigung		24.444,00 €	24.932,88 €	25.431,54 €	25.940,17 €	26.458,97 €	26.988,15 €	27.527,91 €	28.078,47 €	28.640,04 €	29.212,84 €
Sachmittelkosten		32.000,00 €	32.640,00 €	33.292,80 €	33.958,66 €	34.637,83 €	35.330,59 €	36.037,20 €	36.757,94 €	37.493,10 €	38.242,96 €
Beiträge/Versicherungen		29.000,00 €	29.580,00 €	30.171,60 €	30.775,03 €	31.390,53 €	32.018,34 €	32.658,71 €	33.311,88 €	33.978,12 €	34.657,68 €
Nebenkosten		45.500,00 €	46.410,00 €	47.338,20 €	48.284,96 €	49.250,66 €	50.235,68 €	51.240,39 €	52.265,20 €	53.310,50 €	54.376,71 €
Energiekosten		40.000,00 €	40.800,00 €	41.616,00 €	42.448,32 €	43.297,29 €	44.163,23 €	45.046,50 €	45.947,43 €	46.866,38 €	47.803,70 €
Marketing/Werbung Mietleasing		55.000,00 €	56.100,00 €	57.222,00 €	58.366,44 €	59.533,77 €	60.724,44 €	61.938,93 €	63.177,71 €	64.441,27 €	65.730,09 €
Gastroküche Mietleasing		15.000,00 €	15.300,00 €	15.606,00 €	15.918,12 €	16.236,48 €	16.561,21 €	16.892,44 €	17.230,29 €	17.574,89 €	17.926,39 €
Inneneinrichtung Mietkosten für extrnes Equipment		27.458,40 €	27.458,40 €	27.458,40 €	27.458,40 €	27.458,40 €	27.458,40 €	27.458,40 €	27.458,40 €	27.458,40 €	27.458,40 €
31.733,52 €		31.733,52 €	31.733,52 €	31.733,52 €	31.733,52 €	31.733,52 €	31.733,52 €	31.733,52 €	31.733,52 €	31.733,52 €	31.733,52 €
Gesamtausgaben		3.500,00 €	3.570,00 €	3.641,40 €	3.714,23 €	3.788,51 €	3.864,28 €	3.941,57 €	4.020,40 €	4.100,81 €	4.182,82 €
		501.564,45 €	507.030,53 €	512.605,93 €	518.292,84 €	524.093,49 €	530.010,15 €	536.045,14 €	542.200,84 €	548.479,65 €	554.884,03 €
Einnahmen											
Mieterlöse		35.000,00 €	39.275,00 €	43.742,38 €	48.410,78 €	53.289,27 €	58.387,28 €	63.714,71 €	69.281,87 €	75.099,56 €	81.179,04 €
Mieterlöse aus Ausstellungen		35.000,00 €	35.700,00 €	36.414,00 €	37.142,28 €	37.885,13 €	38.642,83 €	39.415,68 €	40.204,00 €	41.008,08 €	41.828,24 €
Nebenkostenerlöse		5.000,00 €	5.100,00 €	5.202,00 €	5.306,04 €	5.412,16 €	5.520,40 €	5.630,81 €	5.743,43 €	5.858,30 €	5.975,46 €
Gastronomie/Catering		35.000,00 €	35.700,00 €	36.414,00 €	37.142,28 €	37.885,13 €	38.642,83 €	39.415,68 €	40.204,00 €	41.008,08 €	41.828,24 €
Gesamteinnahmen		170.000,00 €	175.775,00 €	181.772,38 €	188.001,38 €	194.471,68 €	201.193,34 €	208.176,89 €	215.433,30 €	222.974,01 €	230.810,98 €
Über/Unterdeckung		-391.564,45 €	-391.255,53 €	-390.833,56 €	-390.291,46 €	-389.621,81 €	-388.816,81 €	-387.868,25 €	-386.767,54 €	-385.505,63 €	-384.073,05 €

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung BA II

Stadthalle Hattersheim: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Bauabschnitt II

(Annahme ohne Eigenmittel, Gebäudewertermittlung nach 5 Jahren Abschreibung unter aktuellen Zinsbedingungen unter wirtschaftsorientierter, qualifizierter Leitung)

Investitionskosten	2.531.330,86 €
Eigenmittel	0,00 €
Finanzierungsbedarf	2.531.330,86 €

Kostenart	Jahr:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Gebäudewert*		4.695.830,86									
Ausgaben											
Finanzierung		182.473,59	182.473,59	182.473,59	182.473,59	182.473,59	182.473,59	182.473,59	182.473,59	182.473,59	182.473,59
Abschreibung		156.527,70	156.527,70	156.527,70	156.527,70	156.527,70	156.527,70	156.527,70	156.527,70	156.527,70	156.527,70
Bauunterhaltung Personalkosten		56.349,97	57.476,97	58.626,51	59.799,04	60.995,02	62.214,92	63.459,22	64.728,40	66.022,97	67.343,43
Reinigung		253.168,00 €	258.231,36 €	263.395,99 €	268.663,91 €	274.037,19 €	279.517,93 €	285.108,29 €	290.810,45 €	296.626,66 €	302.559,20 €
Sachmittelkosten		32.000,00 €	32.640,00 €	33.292,80 €	33.958,66 €	34.637,83 €	35.330,59 €	36.037,20 €	36.757,94 €	37.493,10 €	38.242,96 €
Beiträge/Versicherungen		29.000,00 €	29.580,00 €	30.171,60 €	30.775,03 €	31.390,53 €	32.018,34 €	32.658,71 €	33.311,88 €	33.978,12 €	34.657,68 €
Nebenkosten		45.500,00 €	46.410,00 €	47.338,20 €	48.284,96 €	49.250,66 €	50.235,68 €	51.240,39 €	52.265,20 €	53.310,50 €	54.376,71 €
Energiekosten		40.000,00 €	40.800,00 €	41.616,00 €	42.448,32 €	43.297,29 €	44.163,23 €	45.046,50 €	45.947,43 €	46.866,38 €	47.803,70 €
Marketing/Werbung Mietkosten		60.000,00 €	61.200,00 €	62.424,00 €	63.672,48 €	64.945,93 €	66.244,85 €	67.569,75 €	68.921,14 €	70.299,56 €	71.705,55 €
für extrnes Equipment		45.000,00 €	45.900,00 €	46.818,00 €	47.754,36 €	48.709,45 €	49.683,64 €	50.677,31 €	51.690,86 €	52.724,67 €	53.779,17 €
Gesamtausgaben		3.500,00 €	3.570,00 €	3.641,40 €	3.714,23 €	3.788,51 €	3.864,28 €	3.941,57 €	4.020,40 €	4.100,81 €	4.182,82 €
		903.519,26 €	914.809,62 €	926.325,79 €	938.072,28 €	950.053,70 €	962.274,74 €	974.740,21 €	987.454,99 €	1.000.424,07 €	1.013.652,52 €
Einnahmen											
Mieterlöse											
Mieterlöse aus Ausstellungen		264.742,56 €	272.684,84 €	280.865,38 €	289.291,34 €	297.970,08 €	306.909,19 €	316.116,46 €	325.599,96 €	335.367,95 €	345.428,99 €
Nebenkostenerlöse		215.000,00 €	219.300,00 €	223.686,00 €	228.159,72 €	232.722,91 €	237.377,37 €	242.124,92 €	246.967,42 €	251.906,77 €	256.944,90 €
Gastronomie/Catering		21.000,00 €	21.420,00 €	21.848,40 €	22.285,37 €	22.731,08 €	23.185,70 €	23.649,41 €	24.122,40 €	24.604,85 €	25.096,94 €
Gesamteinnahmen		37.993,00 €	38.752,86 €	39.527,92 €	40.318,48 €	41.124,85 €	41.947,34 €	42.786,29 €	43.642,01 €	44.514,85 €	45.405,15 €
		538.735,56 €	552.157,70 €	565.927,70 €	580.054,91 €	594.548,92 €	609.419,60 €	624.677,08 €	640.331,79 €	656.394,42 €	672.875,99 €
Über/Unterdeckung		-364.783,70 €	-362.651,92 €	-360.398,09 €	-358.017,37 €	-355.504,78 €	-352.855,15 €	-350.063,13 €	-347.123,20 €	-344.029,64 €	-340.776,53 €

Zins- und Tilgungspläne

BA I 30 Jahre

Kenndaten

Kreditbetrag:	2.405.000,00	Euro
Nominaler Jahreszinssatz:	0,700	% p.a.
Rückzahlungsrate:	7.408,49	Euro
Ratenintervall:	monatlich	
Zahlungsart:	nachschüssig	
Laufzeit der Ratenzahlungen:	30	Jahre
Restschuld:	0,00	Euro
Auszahlungsmonat:	Januar 2018	
Rechengenauigkeit:	intern maximal	
Zinsen und Gebühren gesamt:	262.055,70	Euro
Gesamtaufwand:	2.667.055,70	Euro
Effektiver Jahreszinssatz:	0,702	% p.a. (interner Zinssatz, IRR)

Tilgungsplan (Jahressummen)

Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Ratenzahlungen	davon Zinsen / Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende
2018	2.405.000,00	88.901,86	16.603,34	72.298,52	2.332.701,48
2019	2.332.701,48	88.901,86	16.095,62	72.806,24	2.259.895,24
2020	2.259.895,24	88.901,86	15.584,34	73.317,52	2.186.577,72
2021	2.186.577,72	88.901,86	15.069,46	73.832,39	2.112.745,33
2022	2.112.745,33	88.901,86	14.550,98	74.350,88	2.038.394,45
2023	2.038.394,45	88.901,86	14.028,85	74.873,01	1.963.521,44
2024	1.963.521,44	88.901,86	13.503,05	75.398,81	1.888.122,63
2025	1.888.122,63	88.901,86	12.973,56	75.928,29	1.812.194,34
2026	1.812.194,34	88.901,86	12.440,36	76.461,50	1.735.732,84
2027	1.735.732,84	88.901,86	11.903,41	76.998,45	1.658.734,39
2028	1.658.734,39	88.901,86	11.362,68	77.539,17	1.581.195,21
2029	1.581.195,21	88.901,86	10.818,16	78.083,69	1.503.111,52
2030	1.503.111,52	88.901,86	10.269,82	78.632,04	1.424.479,49
2031	1.424.479,49	88.901,86	9.717,63	79.184,23	1.345.295,26
2032	1.345.295,26	88.901,86	9.161,56	79.740,30	1.265.554,96
2033	1.265.554,96	88.901,86	8.601,58	80.300,28	1.185.254,68
2034	1.185.254,68	88.901,86	8.037,67	80.864,19	1.104.390,49
2035	1.104.390,49	88.901,86	7.469,80	81.432,05	1.022.958,44

2036	1.022.958,44	88.901,86	6.897,95	82.003,91	940.954,53
2037	940.954,53	88.901,86	6.322,07	82.579,78	858.374,74
2038	858.374,74	88.901,86	5.742,16	83.159,70	775.215,04
2039	775.215,04	88.901,86	5.158,17	83.743,69	691.471,35
2040	691.471,35	88.901,86	4.570,08	84.331,78	607.139,57
2041	607.139,57	88.901,86	3.977,86	84.924,00	522.215,57
2042	522.215,57	88.901,86	3.381,48	85.520,38	436.695,20
2043	436.695,20	88.901,86	2.780,91	86.120,95	350.574,25
2044	350.574,25	88.901,86	2.176,13	86.725,73	263.848,52
2045	263.848,52	88.901,86	1.567,09	87.334,76	176.513,76
2046	176.513,76	88.901,86	953,79	87.948,07	88.565,69
2047	88.565,69	88.901,86	336,17	88.565,69	0,00
Gesamtsummen	2.405.000,00	2.667.055,70	262.055,70	2.405.000,00	0,00

BA II 30 Jahre⁸

⁸ Den Tilgungsraten aus BA II ist die Tilgungsrate über die Restlaufzeit aus BA I hinzuzurechnen

Kenndaten

Kreditbetrag:	2.531.330,86	Euro
Nominaler Jahreszinssatz:	0,700	% p.a.
Rückzahlungsrate:	7.797,64	Euro
Ratenintervall:	monatlich	
Zahlungsart:	nachschüssig	
Laufzeit der Ratenzahlungen:	30	Jahre
Restschuld:	0,00	Euro
Rechengenauigkeit:	intern maximal	
Zinsen und Gebühren gesamt:	275.821,08	Euro
Gesamtaufwand:	2.807.151,94	Euro
Effektiver Jahreszinssatz:	0,702	% p.a. (interner Zinssatz, IRR)

Tilgungsplan (Jahressummen)

Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Raten- zahlungen	davon Zinsen / Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende
1	2.531.330,86	93.571,73	17.475,48	76.096,25	2.455.234,61
2	2.455.234,61	93.571,73	16.941,10	76.630,63	2.378.603,98
3	2.378.603,98	93.571,73	16.402,96	77.168,77	2.301.435,20
4	2.301.435,20	93.571,73	15.861,04	77.710,69	2.223.724,51
5	2.223.724,51	93.571,73	15.315,32	78.256,42	2.145.468,10
6	2.145.468,10	93.571,73	14.765,76	78.805,97	2.066.662,12
7	2.066.662,12	93.571,73	14.212,35	79.359,39	1.987.302,74
8	1.987.302,74	93.571,73	13.655,04	79.916,69	1.907.386,05
9	1.907.386,05	93.571,73	13.093,83	80.477,90	1.826.908,15
10	1.826.908,15	93.571,73	12.528,67	81.043,06	1.745.865,09
11	1.745.865,09	93.571,73	11.959,55	81.612,18	1.664.252,91
12	1.664.252,91	93.571,73	11.386,43	82.185,31	1.582.067,60
13	1.582.067,60	93.571,73	10.809,28	82.762,45	1.499.305,15
14	1.499.305,15	93.571,73	10.228,08	83.343,65	1.415.961,50
15	1.415.961,50	93.571,73	9.642,80	83.928,93	1.332.032,56
16	1.332.032,56	93.571,73	9.053,41	84.518,32	1.247.514,24
17	1.247.514,24	93.571,73	8.459,88	85.111,85	1.162.402,39
18	1.162.402,39	93.571,73	7.862,18	85.709,55	1.076.692,83
19	1.076.692,83	93.571,73	7.260,28	86.311,45	990.381,39

20	990.381,39	93.571,73	6.654,16	86.917,57	903.463,82
21	903.463,82	93.571,73	6.043,78	87.527,95	815.935,87
22	815.935,87	93.571,73	5.429,12	88.142,61	727.793,26
23	727.793,26	93.571,73	4.810,14	88.761,60	639.031,66
24	639.031,66	93.571,73	4.186,81	89.384,92	549.646,74
25	549.646,74	93.571,73	3.559,10	90.012,63	459.634,11
26	459.634,11	93.571,73	2.926,99	90.644,74	368.989,36
27	368.989,36	93.571,73	2.290,43	91.281,30	277.708,07
28	277.708,07	93.571,73	1.649,41	91.922,32	185.785,75
29	185.785,75	93.571,73	1.003,89	92.567,84	93.217,90
30	93.217,90	93.571,73	353,83	93.217,90	0,00
Gesamtsummen	2.531.330,86	2.807.151,94	275.821,08	2.531.330,86	0,00

Abschreibungstabelle BA I

Kenndaten

Anschaffungskosten:	2.405.000,00	Euro
Nutzungsdauer:	30 Jahre, 0 Monate	
Anschaffungszeitpunkt:	Januar 2020	

Abschreibungsplan

Jahr	Buchwert zu Jahresbeginn	Nutzungsmonate	Abschreibung prozentual	Abschreibung absolut	Restbuchwert zum Jahresende
2020	2.405.000,00	12	3,333 %	80.166,67	2.324.833,33
2021	2.324.833,33	12	3,333 %	80.166,66	2.244.666,67
2022	2.244.666,67	12	3,333 %	80.166,67	2.164.500,00
2023	2.164.500,00	12	3,333 %	80.166,67	2.084.333,33
2024	2.084.333,33	12	3,333 %	80.166,66	2.004.166,67
2025	2.004.166,67	12	3,333 %	80.166,67	1.924.000,00
2026	1.924.000,00	12	3,333 %	80.166,67	1.843.833,33
2027	1.843.833,33	12	3,333 %	80.166,66	1.763.666,67
2028	1.763.666,67	12	3,333 %	80.166,67	1.683.500,00
2029	1.683.500,00	12	3,333 %	80.166,67	1.603.333,33
2030	1.603.333,33	12	3,333 %	80.166,66	1.523.166,67
2031	1.523.166,67	12	3,333 %	80.166,67	1.443.000,00
2032	1.443.000,00	12	3,333 %	80.166,67	1.362.833,33
2033	1.362.833,33	12	3,333 %	80.166,66	1.282.666,67
2034	1.282.666,67	12	3,333 %	80.166,67	1.202.500,00
2035	1.202.500,00	12	3,333 %	80.166,67	1.122.333,33
2036	1.122.333,33	12	3,333 %	80.166,66	1.042.166,67
2037	1.042.166,67	12	3,333 %	80.166,67	962.000,00
2038	962.000,00	12	3,333 %	80.166,67	881.833,33
2039	881.833,33	12	3,333 %	80.166,66	801.666,67
2040	801.666,67	12	3,333 %	80.166,67	721.500,00
2041	721.500,00	12	3,333 %	80.166,67	641.333,33
2042	641.333,33	12	3,333 %	80.166,66	561.166,67
2043	561.166,67	12	3,333 %	80.166,67	481.000,00
2044	481.000,00	12	3,333 %	80.166,67	400.833,33
2045	400.833,33	12	3,333 %	80.166,66	320.666,67

2046	320.666,67	12	3,333 %	80.166,67	240.500,00
2047	240.500,00	12	3,333 %	80.166,67	160.333,33
2048	160.333,33	12	3,333 %	80.166,66	80.166,67
2049	80.166,67	12	3,333 %	80.166,67	0,00
Summen	2.405.000,00	360	100,000 %	2.405.000,00	0,00

Abschreibungstabelle BA II

Kenndaten

Anschaffungskosten:	4.695.830,86	Euro
Nutzungsdauer:	30 Jahre, 0 Monate	
Anschaffungszeitpunkt:	Januar 2025	

Abschreibungsplan

Jahr	Buchwert zu Jahresbeginn	Nutzungsmonate	Abschreibung prozentual	Abschreibung absolut	Restbuchwert zum Jahresende
2025	4.695.830,86	12	3,333 %	156.527,70	4.539.303,16
2026	4.539.303,16	12	3,333 %	156.527,69	4.382.775,47
2027	4.382.775,47	12	3,333 %	156.527,70	4.226.247,77
2028	4.226.247,77	12	3,333 %	156.527,69	4.069.720,08
2029	4.069.720,08	12	3,333 %	156.527,70	3.913.192,38
2030	3.913.192,38	12	3,333 %	156.527,69	3.756.664,69
2031	3.756.664,69	12	3,333 %	156.527,70	3.600.136,99
2032	3.600.136,99	12	3,333 %	156.527,69	3.443.609,30
2033	3.443.609,30	12	3,333 %	156.527,70	3.287.081,60
2034	3.287.081,60	12	3,333 %	156.527,69	3.130.553,91
2035	3.130.553,91	12	3,333 %	156.527,70	2.974.026,21
2036	2.974.026,21	12	3,333 %	156.527,69	2.817.498,52
2037	2.817.498,52	12	3,333 %	156.527,70	2.660.970,82
2038	2.660.970,82	12	3,333 %	156.527,69	2.504.443,13
2039	2.504.443,13	12	3,333 %	156.527,70	2.347.915,43
2040	2.347.915,43	12	3,333 %	156.527,70	2.191.387,73
2041	2.191.387,73	12	3,333 %	156.527,69	2.034.860,04
2042	2.034.860,04	12	3,333 %	156.527,70	1.878.332,34
2043	1.878.332,34	12	3,333 %	156.527,69	1.721.804,65
2044	1.721.804,65	12	3,333 %	156.527,70	1.565.276,95
2045	1.565.276,95	12	3,333 %	156.527,69	1.408.749,26
2046	1.408.749,26	12	3,333 %	156.527,70	1.252.221,56
2047	1.252.221,56	12	3,333 %	156.527,69	1.095.693,87
2048	1.095.693,87	12	3,333 %	156.527,70	939.166,17
2049	939.166,17	12	3,333 %	156.527,69	782.638,48
2050	782.638,48	12	3,333 %	156.527,70	626.110,78

2051	626.110,78	12	3,333 %	156.527,69	469.583,09
2052	469.583,09	12	3,333 %	156.527,70	313.055,39
2053	313.055,39	12	3,333 %	156.527,69	156.527,70
2054	156.527,70	12	3,333 %	156.527,70	0,00
Summen	4.695.830,86	360	100,000 %	4.695.830,86	0,00