

Fachtagung des Difu/DST/EVVC

„Arenen, Stadthallen und Veranstaltungszentren –
einfach unbezahlbar?“

Workshop 1: Grundlagen einer erfolgreichen Planung

WENZEL⁷ CONSULTING



Jarrestraße 8

22303 Hamburg

Tel. +49 (0)40/48 00 42-0

E-Mail: info@wenzel-consulting.de

VOLKERJAUCHCONSULTING

An der Steinenporz 7

51503 Kleineichen

Tel. +49 (0)2205/83 00 3

E-Mail: vjc@jauch-consulting.de

THESEN

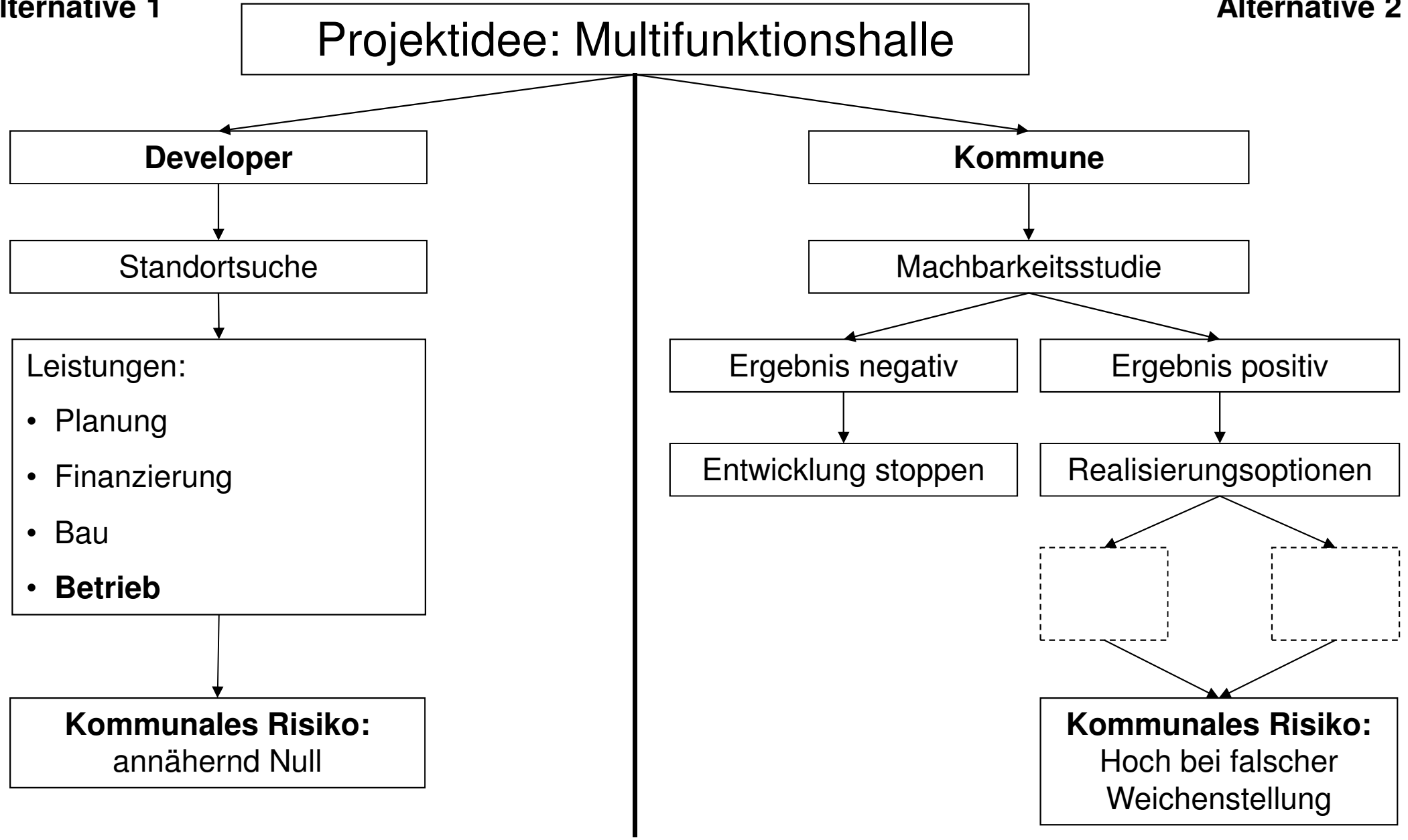
These 1: Machbarkeitsstudien sind überflüssig, weil die darin getroffenen Annahmen mit der Realität nichts zu tun haben!

These 2: Bauunternehmen haben ein großes Interesse am Bau von Multifunktionshalle, deshalb machen sie Machbarkeitsstudien gleich mit!

These 3: Beim Bau einer Multifunktionshalle muss die Stadt den gesamten Planungsprozess in der Hand halten!

Alternative 1

Alternative 2



ERSTES FAZIT

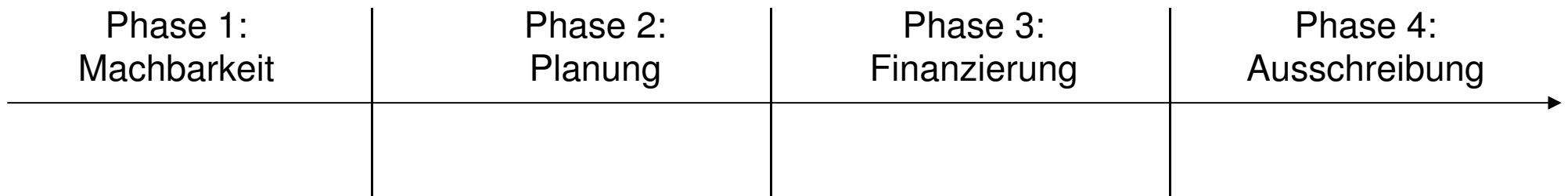
⇒ **Multifunktionshallen sind Betreiberimmobilien**

⇒ **Die öffentliche Hand bleibt in der (finanziellen)
Verpflichtung**

Für die Planung und Entwicklung von Multifunktionshallen gilt deshalb:

1. Geben Sie das Heft beim Entscheidungsfindungs- und Umsetzungsprozess nicht aus der Hand!
2. Stellen Sie die notwendigen Vorarbeiten selbst an, damit Sie mit der Entwicklung zufrieden sind und bleiben!
3. Unabhängige Machbarkeitsstudien sowie Beratung in der Realisierung sind lohnenswerte Investitionen in nachhaltige Kommunalpolitik!

Nachhaltige Planung beginnt bei der Projektidee



**Phase 1:
Machbarkeit**



Machbarkeitsstudie:

Mikrostandortprüfung

Einzugsgebiet

Wettbewerbsanalyse

Referenzanlagen

Bedarfsermittlung

Auslastungsplanung

Besuchsprognose

Umwegrentabilität

Input für Phase 2:

- Bewertung der Standortverträglichkeit
- Empfehlungen für Betrieb, Betriebskonzeption und Betreiber Auswahlverfahren

**Phase 1:
Machbarkeit**



Mikrostandortprüfung

- Lage und Ausweisung
- Größe und Charakter
- Image und Freizeitwert
- Verkehrsanbindung
- Konfliktpotenziale mit Umfeldnutzungen
- Synergiepotenziale im Umfeld
- Externe Einflüsse (bspw. Lärm, Geruch)

**Phase 1:
Machbarkeit**



Einzugsgebiet

- Abgrenzung nach Fahrzeitisochronen
- Ermittlung wesentlicher sozioökonomischer und demographischer Faktoren des Einwohnermarktes
 - Bevölkerungspotenzial
 - Altersstruktur
 - Kaufkraft
- Ermittlung touristischer Potenziale

**Phase 1:
Machbarkeit**



Wettbewerbsanalyse

- Ermittlung vorhandener Angebote in Marktgebiet
- Ausrichtung / Belegung Wettbewerber
- Dimensionierung Wettbewerber
- Veranstaltermarkt / -struktur in Marktgebiet
- Angebotsüberschneidungen
- Marktlücken

**Phase 1:
Machbarkeit**



Referenzanlagen

- Angebots- und Marktvergleichbarkeit
- Nutzungskonzept / Veranstaltungsmix
- Erfolgsfaktoren der Referenzanlagen
- Relevantes Einzugsgebiet
- Angebotsdefinition
- Grundauslastung
- Kapazitäten / Dimensionierung

**Phase 1:
Machbarkeit**



Bedarfsermittlung

- Mieteranalyse
- Buchungsanalyse
- Potential Sport- und Veranstaltungsmarkt
- Variabilität der Anlage
- Vermarktbarkeit der Anlage
- Komfort und Versorgung
- Businessbereiche / Zusatzeinnahmen

- Integration / Ergänzung in/zu bestehenden Anlagen

**Phase 1:
Machbarkeit**



Auslastungsplanung

- Angaben von Veranstaltern und Betreiber
- Referenzwerte vergleichbarer Anlagen
- Aktuelle Marktrecherchen Veranstaltungsmarkt
- Aktuelle Buchungen und Entwicklungen bestehender Anlagen
- Input aus Gesprächen
 - Wirtschaftsförderung
 - Vereine
 - Unternehmen
 - Wirtschaft

**Phase 1:
Machbarkeit**



Besuchsprognose

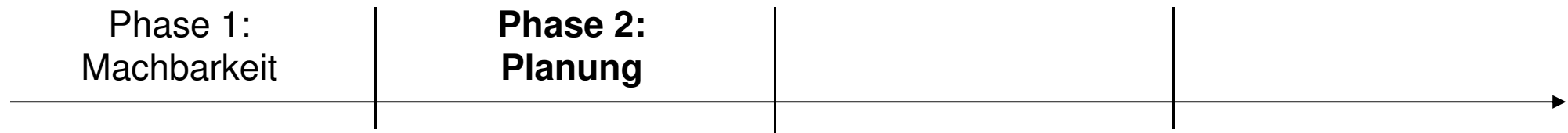
- Ableitung aus Bedarfsermittlung und Auslastungsplanung
- Ableitungen aus Anzahl und Typ der Veranstaltungen
- Betrachtung der technischen Möglichkeiten der Anlage
- Input aus Mietergesprächen
- Input für Wirtschaftlichkeit
 - Businessplanung
 - Entwicklungsmöglichkeiten
 - Finanzierung

**Phase 1:
Machbarkeit**



Umwegrentabilität (kommunalwirtschaftliche Effekte)

- Arbeitsplatzwirkung (direkt/indirekt)
- Generierung zusätzlicher touristischer Frequenzen
- Dienstleistungsbedarf aus der Region
- Umsatzwirkung vor- und nachgelagerter Wirtschaftsstufen
- Umsatzzuflüsse
- Umsatzbindung
- Wertschöpfungseffekte
- Steuerrückführungseffekte
- Fiskalische Gesamtwirkung



Phase 2a: Funktionsplanung

Grundlagen des Leistungsbedarfs

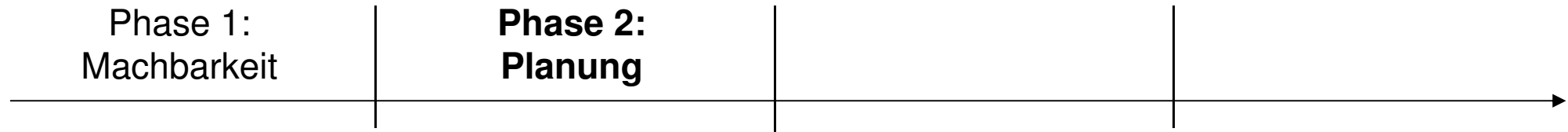
- Nutzungsanforderungen, Bauqualitäten, Kostenbudget, Termine, Betreiberanforderungen

Vorplanung

- Abstimmung von: Zielvorstellungen, Planungskonzept, Planskizzen, Vorverhandlungen, Kostenschätzung, Betreiberkonzeption

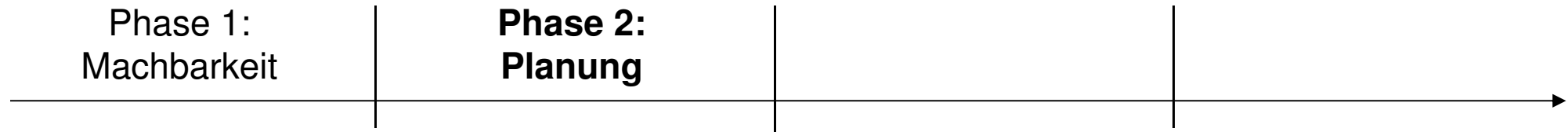
Entwurfsplanung

- endgültiges Planungskonzept, zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfs, Objektbeschreibung



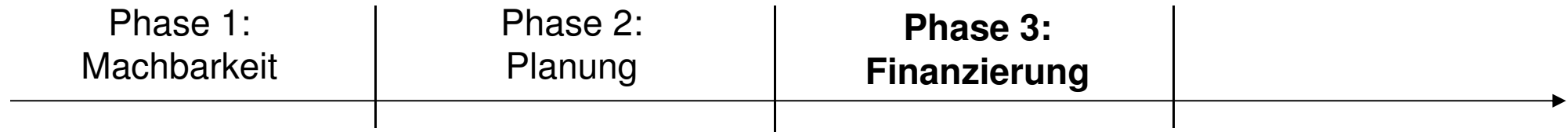
Phase 2b: Ergänzende Planungen

- Städtebauliche Belange
- Extranutzungen (bspw. Eisfläche, Trendsport, Jugendsport)
- Synergiepotenziale zu bestehenden Freizeiteinrichtungen
- Touristische Aspekte
- Kommunale Infrastruktur
- Verkehr / Parkplätze und ÖPNV



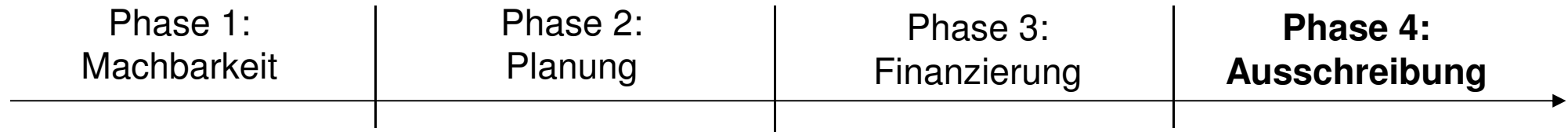
Vorleistungen zur Steuerung der Phasen 3 und 4:

- 100 % funktions- und kostenoptimierte Immobilie
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis als Grundlage der Ausschreibung
- Kontrollwerkzeug für Angebotsphase und Betreibergespräche
- Kommunaler Input bei Entwicklung gesichert



Phase 3

- Finanzierungsmodelle
- Fördermittelberatung
- Finanzierungsakquisition
- Vorbereitung Wettbewerb / Ausschreibungen
- Vertragsabschluss mit Betreibergesellschaft
- Definition der finanziellen Belastungen der Kommune
- Investitionen in die Infrastruktur



Phase 4

- Ausführungsplanung
- Bauausführung
- Bauüberwachung / Projektsteuerung
- Pre-Opening Phase
- Betrieb

Notwendigkeit der Projektsteuerung durch unabhängigen Projektsteuerer während der gesamten Ausführungsphase.

FAZIT DER THESENPRÜFUNG

These 1: Machbarkeitsstudien sind überflüssig, weil die darin getroffenen Annahmen mit der Realität nichts zu tun haben!



verworfen

These 2: Bauunternehmen haben ein großes Interesse am Bau von Multifunktionshalle, deshalb machen sie Machbarkeitsstudien gleich mit!



indifferent

These 3: Beim Bau einer Multifunktionshalle muss die Stadt den gesamten Planungsprozess in der Hand halten!



angenommen

Für Ihre Anregungen und Rückfragen
stehen wir gerne zur Verfügung

Wenzel Consulting Aktiengesellschaft
Jarrestraße 8
22303 Hamburg
Tel. +49 (0)40/48 00 42-0
E-Mail: info@wenzel-consulting.de

VJC – Volker Jauch Consulting
An der Steinenporz 7
51503 Kleineichen
Tel. +49 (0)2205/83 00 3
E-Mail: vjc@jauch-consulting.de

