



Projektstudie Stadthalle Görlitz

Ergänzung (August 2011)

Machbarkeit unter Berücksichtigung Funktionserhalt

Ergänzung (Mai 2012)

Berücksichtigung eines Anbaus

Projektstudie Stadthalle Görlitz - Kernergebnisse

1. Nach Einschätzung von Drees & Sommer ist eine **Sanierung der Stadthalle Görlitz in Teilabschnitten bzw. Bauabschnitten mit Einschränkungen möglich, jedoch mit negativen Implikationen auf die generellen Möglichkeiten, die Marktpotenziale abzuschöpfen, verbunden**. In der Projektstudie wird von einer Sanierung der bestehenden Stadthalle ausgegangen.
Die Sanierung beinhaltet im Wesentlichen:
 - Grundsanierung Bausubstanz (Fassade, Dach, etc.) inkl. Revitalisierung der vorhandenen Jugendstilarchitektur
 - Sanierung Großer Saal und Bankett-Saal (Lüftungsanlage im Großen Saal ausgelegt für 800 Personen; Gartenräume bleiben ohne maschinelle Lüftung)
 - Verlagerung der Garderobe ins Erdgeschoss, Neupositionierung der Sanitäreinrichtungen im Erdgeschoss
 - Zusätzlicher Sanitär- und Garderobebereich für geheimeschränkte Personen auf der Parkettebene (Haupteingangsbereich)
 - Basisausstattung in Bezug auf die technische Hallen- und Gebäudeausstattung
2. Neben dem Bestandsgebäude ist ein **Anbau auf der Neisseseite** mit insgesamt 810 Quadratmeter Nutzfläche geplant. Dieser vergrößert die Foyerfläche und bietet wahlweise, Wandelflächen, Restaurantflächen und Workshopflächen. Der Anbau enthält einen Cateringbereich (zunächst ohne Kücheneinrichtung), der diesen Bereich bedienen kann (als Event- bzw. Cateringküche).
3. **Die Baukosten für die Sanierung und den Anbau sowie die Vereinbarkeit der Sanierungsmaßnahmen mit dem Denkmalschutz wurden im Rahmen dieser Projektstudie nicht untersucht.**
4. Drees & Sommer sieht **großes Potenzial an Veranstaltungen** in der sanierten und erweiterten Stadthalle Görlitz. Die Marktanalyse ergab eine Bandbreite von 119 bis 212 Veranstaltungen pro Jahr. Drees & Sommer hält **166 Veranstaltungen pro Jahr für realistisch**.
5. Der **Schwerpunkt** der Veranstaltungen liegt auf **regionalen Events**.
Die Anzahl an Messen und Kongresse wird aus heutiger Sicht nur ein geringes Ausmaß annehmen (ca. sieben Veranstaltungen). Durch den Anbau entstehen Attraktivitätsgewinne aus begleitenden (bei kulturellen Events) und selbstständigen Ausstellungen oder Galerien.
6. **Der durchschnittliche Mietpreis für den Großen Saal liegt bei 1.585 Euro**. Für den **Bankett-Saal liegt dieser bei 320 Euro** und für die Direktvermietung der Flächen **im Anbau bei 350 Euro pro Raumbuchung**.
7. **Die entscheidenden Stellschrauben auf der Einnahmeseite sind:**
 - **Anzahl der Veranstaltungen** (Einschätzung Drees & Sommer: 166)
 - **Durchschnittliche Besucher je Veranstaltung** (Einschätzung Drees & Sommer: Ø 550 im Großen Saal, Ø 129 im Bankett-Saal); für Veranstaltungen im Anbau, bspw. bei anspruchsvollen Galerien oder Ausstellungen kalkuliert Drees & Sommer Ø 250 Besucher
 - **Eintrittspreise** (Einschätzung Drees & Sommer: Durchschnitt je Veranstaltungen (ausgenommen geschlossene Veranstaltungen) fünf Euro, für Ausstellungen und Galerien vier Euro)
 - **Ergebnisbeteiligung aus den Ticketerlösen** (Einschätzung Drees & Sommer: T€ 53)
 - **Stützung von Veranstaltungen** (bspw. in Form einer vergünstigten Saalmiete für Sportverein) (Einschätzung Drees & Sommer: bei 93 Veranstaltungen findet keine, bei 73 Veranstaltungen findet eine Stützung statt. Seitens des Landkreises Görlitz werden T€ 80 in Aussicht gestellt. Direktvermietungen im Anbau ergänzen das Portfolio um eine Vielzahl weiterer gestützte und ungestützte Raumbuchungen (Nennung der Anzahl in Verbindung mit „Veranstaltungen“ unpassend)
8. **Die entscheidenden Stellschrauben auf der Ausgabenseite sind:**
 - **Personal- und Honoraraufwendungen** (T€ 260 p.a.)
 - **Betriebskosten** für Reinigung, Strom, Wasser und Heizung (T€ 227 p.a.)
 - **Funktionserhalt des Gebäudes** und der **beweglichen Wirtschaftsgüter** (in den ersten 10 Jahren mit durchschnittlich T€ 177 p.a.)

9. **Die Deckungsbeiträge der Veranstaltungen** (unter Berücksichtigung der variablen Betriebskosten und Honoraraufwendungen) **sind in vielen Fällen negativ**. Dies trifft auf alle gestützten Veranstaltungen zu. Nennenswerte positive Beiträge erzielen ungestützte Musikveranstaltungen (knapp 2.600 Euro) und Kulturevents (knapp 1.800 Euro) jeweils im Großen Saal. Die Deckungsbeiträge im Anbau sind nicht einzeln erfasst, da die Aufwandsbetrachtung für den Anbau pauschaliert berücksichtigt wurde und insofern kein individueller Deckungsbeitrag ausgewiesen ist.
10. In der Ergebnis- und Mittelflussrechnung über einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren und Berücksichtigung des Funktionserhalts der Stadthalle sowie der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Anbaus ergeben sich ein gesamter **Mittelabfluss von 8,6 Millionen Euro** und ein **Mittelzufluss von 3,0 Millionen Euro** (jeweils mit Inflation).
Ohne Berücksichtigung der Inflation bedeutet beträgt das durchschnittliche jährliche Defizit ca. **T€ 552 pro Jahr**.
11. Der Betrieb der Stadthalle ist grundsätzlich durch einen privaten Betreiber möglich. Drees & Sommer empfiehlt den Betrieb in Eigenregie der Stadt in einer privatrechtlichen Gesellschaft.
12. Nach der Sanierung, der Erweiterung und anschließendem Betrieb des Stadthallenkomplexes ist mit **umwegrentablen Einnahmen von ca. 2,1 Millionen Euro jährlich zu rechnen**. Nach der Untersuchung geht Drees & Sommer davon aus, dass zum heutigen Zeitpunkt der **Großteil davon, ca. 80 Prozent bestehende Veranstaltungen und Veranstaltungseinrichtungen betreffen**. Durch die Sanierung und Erweiterung der Stadthalle kommt es dadurch zu einem Kompensationseffekt der Umwegrentabilität gegenüber anderen lokalen Veranstaltungs-, Seminar- und Ausstellungsstätten.
13. Auf die Arbeits- und Ausbildungsplätze übertragen bedeutet dies ein Volumen von ca. **30 Arbeitsplätzen**, unter Berücksichtigung des Kompensationseffekts verringert sich dieses auf ca. sechs Arbeitsplätze. Hinzu kommen ca. 4 Mitarbeiter für den Betrieb und im Idealfall ein bis zwei Ausbildungsplätze.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Inhaltsverzeichnis

0	Management Summary.....	8
	0.1. Ausgangssituation/Bedarf einer Stadthalle in Görlitz	8
	0.2. Auftrag von Drees & Sommer.....	9
	0.3. Anpassungen gegenüber der Ursprünglichen Planung.....	10
	0.4. Vorgehensweise	11
	0.5. Ergebnisse der Projektstudie.....	16
1	Markt- und Potenzialanalyse/Konkurrenzsituation	24
	1.1. Hintergrund	24
	1.2. Standortbetrachtung Makro-/Mikrostandort	24
	1.3. Konkurrenzanalyse	33
	1.4. Bedarfs-/Potenzialanalyse	39
	1.5. Vergleichsobjekte	45
2	Raum-/Funktionsprogramm	53
	2.1. Hintergrund	53
	2.2. Das räumlich umsetzbare Raum-/Funktionsprogramm und Stand der Planunge	53
	2.3. Funktionsschema.....	64
3	Betriebskonzept	65
	3.1. Hintergrund	65
	3.2. Betriebskonzept eines Veranstaltungs- und Kongresshauses in Görlitz.....	66
	3.3. Management- oder Pachtvertrag.....	69
	3.4. Subventionierte Veranstaltungen	71
4	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Ergebnisrechnung	72
	4.1. Hintergrund	72
	4.2. Anzahl der Veranstaltungen	73
	4.3. Anzahl der Besucher (je Veranstaltung und Gesamtzahl)	75
	4.4. Erträge aus Eintrittsgeldern	77
	4.5. Sonstige Erträge	80
	4.6. Gesamterträge.....	81
	4.7. Personalaufwendungen	82
	4.8. Betriebsaufwendungen	83
	4.9. Sonstige Aufwendungen.....	85
	4.10. Tatsächlicher Mittelfluss	89
	4.11. Zu erwartende Zuschusshöhe durch die Stadt.....	92
5	Wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Stadt Görlitz und die Region	95
	5.1. Hintergrund	95
	5.2. Ausgaben der Besucher der Stadthalle.....	97
	5.3. Effekt für die partizipierenden Branchen	102
	5.4. Steigerung der Touristischen Nachfrage	108
	5.5. Auswirkungen auf die Arbeits- und Ausbildungsplätze	114
	5.6. Sonstige Auswirkungen	116
6	Anlagen	117

Anmerkung zur Machbarkeit unter Berücksichtigung Funktionserhalt

Die vorliegende Studie bewertet im Gegensatz zur zweiten Fassung vom 09.08.2011 die Ergebnisse vor dem Hintergrund einer deutlich reduzierten Sanierung sowie eines Anbaus auf der Ostseite.

Titelbild: Stadthalle Görlitz – Eingang

Projektstudie Stadthalle Görlitz

0 Management Summary

0.1. Ausgangssituation/Bedarf einer Stadthalle in Görlitz

Die Stadt Görlitz beabsichtigt, ihre 1906 bis 1910 von dem Architekten Bernhard Sehring erbaute und seit 2005 geschlossene Jugendstil-Stadthalle zu sanieren und zu erweitern. Ziel ist es, eine für die Region einmalige Kultur- und Veranstaltungshalle wieder zu eröffnen. Für die **Sanierung** stehen der Stadt Görlitz voraussichtlich **ca. 21 Millionen Euro¹**, für den **Anbau ca. drei Millionen Euro** zur Verfügung.² Die Finanzierung wird durch Fördermittel unterstützt. Drees & Sommer geht in der Projektstudie davon aus, dass der Betrieb der sanierten und erweiterten Stadthalle Görlitz nicht ohne Zuschüsse realisierbar wird.

Nach Angabe der Stadt Görlitz muss die **Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme bis spätestens Juni 2015 abgeschlossen** sein, um die Inanspruchnahme der Förderung zu sichern. Die Stadt Görlitz geht davon aus, dass in der **zweiten Hälfte des Jahres 2015 der Betrieb** der Stadthalle beginnt.

Die **Betriebsform** der Stadthalle Görlitz soll in Bezug auf das Betreiberkonzept untersucht werden. Das von der Stadt Görlitz erstellte Betreiberkonzept der sanierten und erweiterten Stadthalle sieht **gesellschaftliche Kultur-, Event-, Bildungs-, Tagungsveranstaltungen und Ausstellungen** vor, um damit an die frühere Nutzung anzuschließen.

Die Förderung der baulichen Sanierung und Erweiterung ist abhängig von den späteren Betriebskosten. Zur Verifizierung der möglichen Einnahmen und Ausgaben bzw. des Zuschussbedarfs wurde Drees & Sommer beauftragt, die Projektstudie zu erstellen.

Die Sanierung bezieht sich auf alle öffentlich zugänglichen Flächen, Technik, Außenhülle, die Stellplätze sowie die in der Projektstudie beschriebenen Verbesserungen der internen und externen Erschließung.

Die Erweiterung sieht den Neubau eines Gebäudekörpers mit ca. 810 Quadratmeter neuer Nutzfläche auf der Ost- bzw. Neisseseite vor.

¹ Aufgabenstellung Angebotsabfrage überarbeitet am 02.02.2011, vgl. AS&P-Studie: ca. 36 Mio. Euro netto

² Basis sind die aktuellen Pläne der Arbeitsgemeinschaft bestehend aus Winkler und Partner und Wünsche und Langer Architekten und Ingenieure GbR (künftig „Planer“ genannt)

Projektstudie Stadthalle Görlitz

0.2. Auftrag von Drees & Sommer

Ursprünglicher Auftrag (2011):

Drees & Sommer wurde bereits 2011 von der Stadt Görlitz mit der Erarbeitung einer Projektstudie beauftragt. Zu erbringen waren nacheinander folgende Leistungen:

- **Markt- und Potenzialanalyse/Konkurrenzsituation**
- **Raum-/Funktionsprogramm**
- **Betriebskonzept**
- **Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Ergebnisrechnung**
- **Wirtschaftliche Auswirkungen auf die Stadt Görlitz und die Region**

Veränderte Ausgangslage (2012):

Seit August 2011 wurde das Projekt der Sanierung und Erweiterung der Stadthalle weiter vorangetrieben. Hieraus ergaben sich einige Anpassungen gegenüber der ursprünglichen Planung (diese werden nachfolgend genannt). Der aktuelle Auftrag von Drees & Sommer (Mai 2012) ist es, die Projektstudie mit dem letzten Stand von August 2011 unter Berücksichtigung der neuen Ausgangsparameter neu zu bewerten und ggf. anzupassen.

Zum Raum- und Funktionsprogramm sowie zum Betriebskonzept werden keine neuen Detailuntersuchungen durchgeführt, da bereits von den Planern ein aktuelles Raum- und Funktionsprogramm sowie von dem potenziellen Betreiber ein entsprechendes Konzept vorliegt.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

0.3. Anpassungen gegenüber der ursprünglichen Planung

Nachfolgend werden die Anpassungen in der aktuellen Planung gegenüber der ursprünglichen Planung von August 2011 dargestellt:

1. Es wird ein Anbau auf der Ostseite mit ca. 810 Quadratmeter geplant. Der Anbau wird im Wesentlichen zur Vergrößerung der Foyerflächen bei großen Veranstaltungen im Großen Saal sowie für begleitende Ausstellungen zu Tagungen und Kongressen genutzt. Neben den begleitenden Veranstaltungen wird der Anbau für eigenständige Ausstellungen und Galerien verwendet, die unabhängig von Veranstaltungen im Bestandsgebäude (Stadthalle) umgesetzt werden. Durch den Anbau werden auf der Basis zweier Nutzungsvarianten Möglichkeiten zur Schaffung von Seminarräumen bzw. für Bewegungsflächen geschaffen. Gleichfalls ist im Anbau ein Bar- und Loungebereich vorgesehen. Durch den Anbau erfährt die Stadthalle eine signifikante Aufwertung.¹
2. Die Teilbarkeit des Bankett-Saals wird nicht ermöglicht. Auf die Schaffung eines teilbaren „Gartensaals“ aus den bestehenden vier einzelnen Gartenräumen wird verzichtet.
3. Die maschinelle Be- und Entlüftung der Seminar- und Vortragsräume im Bankett-Saal wird gewährleistet. Die maschinelle Lüftung der Gartenräume entfällt. Die Lüftung erfolgt hier über die Fenster. Bei Vollbesetzung der Räumlichkeiten ist eine ausreichende Be- und Entlüftung ausschließlich durch die Fensterflächen nur in geringem Maße möglich. Hinzu treten gegebenenfalls Zugerscheinungen und akustische Störgeräusche.
4. Die Leistung der Lüftung für den Großen Saal wurde auf Basis einer Maximalbesetzung von 800 Personen begrenzt. Hierdurch konnten die Leistungen des Zu- und Abluftgerätes herabgesetzt werden (die Zu- und Abluftmenge wurde nach DIN EN 13779 mit einer Personenzahl von 800 berechnet).
5. Das vorliegende Raumprogramm für das Bestandsgebäude (Stadthalle) lässt nur bedingt Tagungs- und Kongressveranstaltung zu und bietet eine eingeschränkte Kapazität für Workshops. Damit wird die Größenordnung von Tagungsveranstaltungen eingeschränkt. Die vorgesehenen Ausstellungsflächen sind für eine zufriedenstellende Frequentierung der Gäste zu klein dimensioniert und suboptimal verteilt. Durch den Anbau entstehen zwei weitere Tagungs- und Kongressräume sowie größere Bewegungsflächen, die für eine höhere Attraktivität für Veranstalter sorgen.
6. Die Tragfähigkeit der Decke der Stadthalle wird nicht erhöht. Die vorgesehene Basisausstattung sehen Einsparungen in der Technikausstattung hinsichtlich Beleuchtung, Audio- und Videotechnik vor.
7. Auf einen zweiten Eingang auf der Ost-Seite (zum Großen Saal) wird verzichtet. Der Zugang von Osten erfolgt über den bereits bestehenden Eingang. Gäste gelangen von dort über innenliegende Flure zum Großen Saal. Alternativ können Besucher über das Erdgeschoss den Haupteingang benutzen. Durch den Anbau wird eine zusätzliche Verbindung zur Stadthalle und zu den Sälen geschaffen. Hierdurch kann die Stadthalle auch in Vollbesetzung adäquat bespielt werden.
8. Revitalisierung der Jugendstilarchitektur erfolgt nicht vollständig. Es werden nur die vorhandenen Elemente restauriert. Es werden keine Wiederherstellungen nicht vorhandener Elemente umgesetzt. Hierdurch wird das Stilempfinden eingeschränkt. Unter Kennern und Experten wird diese Einsparung kritisch betrachtet. Der Einzigartigkeit als Jugendstil-Stadthalle in der Gesamtschau steht diese Einsparung nicht entgegen.

¹ Gerade für Aussteller ist es während Kongressveranstaltungen entscheidend, sich dort zu positionieren und zu präsentieren, wo die Gäste ohnehin vorbeikommen (bspw. Garderobe, Cateringbereiche, etc.).

Projektstudie Stadthalle Görlitz

9. Auf die Bereitstellung einer Küche im Bestandsgebäude (Stadthalle) verzichtet. Es existiert hingegen weiterhin ein Raum, der als Vor- oder Aufbereitungsraum für das Catering genutzt werden kann. Der Anbau enthält eine Cateringbereich (zunächst ohne Kücheneinrichtung), der diesen Bereich bedienen kann (als Event- bzw. Cateringküche).

Durch den Verzicht einer Küche im Bestandsgebäude (Stadthalle) entspannt sich die Situation hinsichtlich der Künstleraufenthaltsräume. Die frei werdenden Räume können in diesem Zusammenhang umgenutzt werden.
10. Der vorgesehene Küchenaufzug (in der Stadthallenmitte) bleibt erhalten. Für große Event-Veranstaltungen mit repräsentativem Charakter kann das gastronomische Angebot über Cateringbereich im Anbau und den Cateringraum im Bestandsgebäude (Stadthalle) sichergestellt werden und sichert damit auch eine höherwertigere gastronomische Versorgung.
11. Er wird angenommen, dass die veranstaltungsbezogenen Honorarkräfte in ihrer Quantität höher zu kalkulieren sind, da einige Vorgänge in der Stadthalle manuell erfolgen müssen.
12. Die Reduzierung der Aufzugsanlagen im Eingangsbereich (Personenaufzüge vom Erdgeschoss bis in den zweiten Rang) hat zur Folge, dass geh-eingeschränkte Personen lediglich Zugang zum Parkett haben (Großteil der Sitzplätze). Gleichfalls im Eingangsbereich der Stadthalle werden behindertengerechte Toiletten sowie eine separate Garderobe eingeplant.
Der Zugang über die Ostseite ist über den Anbau möglich.
13. Die beiden Aufzüge bis in den ersten Rang (Höhe Bühne) entfallen (einer der beiden Aufzüge wird für einen späteren Einbau baulich vorbereitet). Gleichfalls wird auf den vorgesehenen Lastenaufzug verzichtet. Der Hubtisch vom Erdgeschoss ins Parkett bleibt hingegen erhalten.

0.4. Vorgehensweise

0.4.1. Allgemein

Für die gesamten fünf Teile der Projektstudie werden die Instrumentarien der Marktanalyse verwendet:

- **Primärforschung – Fieldresearch**
Zur Erhebung ist eine umfangreiche Markterkundung erforderlich. Dies erstreckt sich sowohl über die Angebotsseite (Vergleichsobjekte bzw. -räume) als auch über die Nachfrageseite (potenzielle Mieter, Marktpräferenzen, etc.).
- **Sekundärforschung – Deskresearch**
Diese Methode umfasst die Sichtung und Weiterbearbeitung von vorhandenem Informationsmaterial zur Lösung eines Marktproblems. In diesem Zusammenhang werden intern und extern verfügbare Medien berücksichtigt.

Repräsentativ wird die Primär- bzw. die Sekundärforschung erst ab einer geeigneten Anzahl von Befragungen bzw. Stichproben sowie einer hinreichenden Belastbarkeit der ausgewerteten Medien (in Zusammenhang mit der Sekundärforschung).

Durchgeführte Research-Handlungen

Im Rahmen der Tätigkeit von Drees & Sommer wurden sowohl eigene Erhebungen (Fieldresearch) durchgeführt, als auch zahlreiche Studien, Print- und Online-Medien (Deskresearch) gesichtet und verwertet.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Primärforschung – Fieldresearch

In diesem Zusammenhang wurden folgende Interview-Partner berücksichtigt:

Experten

- Matthias Schneider, Leiter Marketing Theater Görlitz und ehem. Betriebsleiter der Stadthalle Görlitz bis 2005
- Thomas Leder, Vorsitzender der Fördervereins Stadthalle e. V., Mitglied im Stadtrat
- Roland Skupin, ehem. technischer Leiter der Stadthalle Görlitz
- Andreas Kremp, Hoteldirektor des Mercure Parkhotel Görlitz
- Lutz Thielemann, Geschäftsführer Europastadt GörlitzZgorzelec GmbH

Nutzer

- Klinikum Görlitz
- Tanzschule Matzke
- Siemens AG
- Bombardier
- FDP Kreisverband Görlitz
- Stadt Zgorzelec

Konkurrenten

- Theater Görlitz
- Landskronbrauerei
- Kulturhaus Bischofswerda

Über-/regionale Veranstalter

- Management Forum der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH
- Concert-& Eventagentur Platner GmbH
- Sturm Events
- VTS Events

Die Anzahl der Personen in der angewandten Form ist nach allgemeiner Definition der Primärforschung nicht repräsentativ. Daher können die durchgeführten Maßnahmen nur als eingeschränkte Markterkundung angesehen werden.

Sekundärforschung – Deskresearch

Neben internen Erfahrungswerten konnten Veröffentlichungen diverser Marktteilnehmer zum Thema identifiziert werden. Darüber hinaus wurden Medien wie Internet und Presse nach Anhaltspunkten herangezogen.

Alle bisher gesammelten Unterlagen, die im Rahmen des Stadthallenprojekts in der Vergangenheit erstellt und gesammelt wurden, standen Drees & Sommer darüber hinaus zur Verfügung. Sämtliche Dokumente wurden gesichtet und zur Beantwortung der aktuellen Fragestellung herangezogen.

In allen durchgeführten Untersuchungen und Erhebungen hat sich Drees & Sommer am Vorsichtsprinzip orientiert. Das bedeutet, dass Vergleichszahlen nur bei hoher Vergleichbarkeit der Situation übernommen wurden und anderenfalls von Minimalwerten, bspw. aus anderen Untersuchungen, ausgegangen wurde.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

0.4.2. Fünf Schritte der Projektstudie

Im **ersten Schritt** gilt es einen Eindruck des **Makro-** und **Mikrostandort** zu erhalten.

Die Makroanalyse ist ein Teil der Standortbetrachtung und befasst sich mit den Standortaspekten eines **größeren Umfelds**, hier: **Deutschland/Polen/Tschechien, Sachsen, Landkreis Görlitz**.

Die Mikroanalyse berücksichtigt dagegen nur das **direkte Standortumfeld**, hier: **Stadt Görlitz, Umfeld der Stadthalle**.

Untersucht werden folgende Punkte:

- Geographie
- Infrastruktur
- Wirtschaftsstruktur
- Soziodemographische Struktur
- Image

Es folgt die **Analyse der Konkurrenzobjekte** einer sanierten und erweiterten Stadthalle um und in Görlitz. Die Untersuchung gliedert sich in Veranstaltungsstätten nach Nutzungen, orientiert an den früheren Nutzungen bis zur Schließung der Stadthalle. Des Weiteren wird die Konkurrenzsituation der Stadthalle Görlitz zum entstehenden Neubau der Mehrzweckhalle in Zgorzelec aufgezeigt.

Um das **Potenzial und den Bedarf** einer Stadthalle Görlitz einzuschätzen, werden **Interviews** mit früheren bzw. potenziellen Nutzern der Stadthalle sowie früheren Verantwortlichen der Stadthalle geführt. Ziel ist es, Aussagen über die anzunehmende Auslastung der Stadthalle Görlitz bzw. frühere und evtl. noch bestehende Schwierigkeiten zu treffen.

Untersuchungen des Europäischen Verbandes der Veranstaltungs-Centren e. V. (**EVVC**) und der Veranstaltungs-Report 2009 des Hotel Reservation Service (**HRS**) geben ebenfalls Auskunft über das Potenzial und den Bedarf an Veranstaltungsstätten in Görlitz und der Region der Stadthalle in Görlitz.

Abschließend folgen bundesweit verteilte **Vergleichsobjekte** unterschiedlichen Alters, die der Stadthalle Görlitz in folgenden Gesichtspunkten ähneln:

- Einwohneranzahlen der Städte
- Veranstaltungsarten
- Raumkapazitäten der Säle in Reihenbestuhlung

Hierbei sollen Aussagen über folgende Punkte im Vergleich zur Stadthalle Görlitz gewonnen werden:

- Lage einer Stadthalle in der Stadt
- Organisation (Parken, Gastronomie, Übernachtung) einer Stadthalle
- Auslastung einer Stadthalle

Im **zweiten Schritt** wird das **Raum-/Funktionsprogramm einer Stadthalle mit Kongressnutzung ohne räumliche Einschränkungen** (grüne Wiese) mit dem räumlich umsetzbaren Raum-/Funktionsprogramm der Stadthalle Görlitz nach Sanierung verglichen. Grundlagen bieten die von Drees & Sommer betreuten Vergleichsobjekte.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Im **dritten Schritt** werden die Varianten folgender Betriebskonzepte aufgezeigt und bewertet:

- Betrieb in Eigenregie der Stadt Görlitz
- Privater Betrieb

Für den Fall eines privaten Betreibers werden zwei mögliche Vertragsmodelle erläutert:

- Managementvertrag
- Pachtvertrag

Der vierte Schritt stellt die **Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Ergebnisrechnung** dar. Wesentliche Bestandteile in der Berechnung der wirtschaftlichen Situation der Stadthalle Görlitz (wie bspw. die Anzahl der Veranstaltungen, die Besucherzahl je Veranstaltung sowie die etwaig durch den Hallenbetreiber/-veranstalter zu erzielenden Eintrittsgelder) sind abhängig von den Veranstaltungstypen. Im konkreten Fall weisen bestehende Studien/Erhebungen unterschiedliche Veranstaltungstypen auf.

Dies trifft insbesondere auf folgende, wesentliche Dokumente zu:

- Nachfrageermittlung zur Nutzung 2009¹
- Betreiberkonzept 2010²
- Interview mit den o.g. Experten
- Kulturstatistik der kreisfreien Stadt Görlitz 2004³

¹ Nachfrageermittlung der Europastadt GörlitzZgorzelec GmbH vom Stand 16.06.2009

² Betreiberkonzept des Baubürgermeisters Herrn Dr. Wieler

³ Hr. Blümke (Ronny Blümke, Beteiligungsverwaltung, E-Mail vom 21.03.2011)

Projektstudie Stadthalle Görlitz

In keinen der genannten Studien/Erhebungen, wurde auf die marktübliche Definition der Veranstaltungstypen zurückgegriffen.¹ Deshalb wurden in der **vorliegenden Projektstudie folgende Veranstaltungstypen definiert und verwendet:**

Veranstaltungstyp	Beschreibung/Beispiele
Geschlossene Veranstaltungen	<i>Hochzeit, Abi, Auslastungsspitzen, welche bei privaten Unternehmen auftreten können und abgedeckt werden, ...</i>
Konferenzen/Seminare	<i>Podiumsdiskussionen, Symposien, ...</i>
Kulturveranstaltungen	<i>Comedy, Shows, ...</i>
Messe/Kongress	Bei diesen Veranstaltungen wird ein großes Publikum angesprochen, mehrtägige Veranstaltungen möglich; <i>Ausstellungen, Verbrauchermessen, ...</i>
Musikveranstaltungen	Bei diesen Veranstaltungen spielt die Akustik die entscheidende Rolle; <i>Konzerte, Musicals, Rock/Pop, Klassik, Philharmonie, ...</i>
Tanz und Ballett	<i>Tanz und Ballett</i>
Ausstellungen und Galerien im Anbau ²	Bei diesen Veranstaltungen werden Kunstexponate ausgestellt, Lebenswerke von Künstler thematisch arrangiert und Besuchern in Rundgängen erläutert; <i>Gemäldeausstellung, Skulpturen, Fresken, Jugendstilarchitekturfotografien, ...</i>
Direktvermietungen der Flächen im Anbau	Wandelflächen, Restaurantflächen und Workshopflächen werden an private und öffentliche Institutionen sowie an Privatpersonen stundenweise, tagesweise oder wochenweise vermietet; <i>Workshops, Seminare, Pausenflächen für Konzerte im Großen Saal</i>
Veranstaltungen (VA) von Aufgabenträgern*	<i>Veranstaltungen der Stadt, des Landkreises oder von Vereinen, ...</i>

* Hierunter werden öffentliche Stellen, wie die Stadt Görlitz, der Landkreis etc. gefasst

Tab. 1: Veranstaltungstypen

Quelle: In Anlehnung an Praxishandbuch Event Management 2006

Im fünften und letzten Schritt werden wirtschaftliche Auswirkungen auf die Stadt Görlitz und die Region aufgezeigt.

Im Rahmen dieser Analyse werden folgende Punkte untersucht:

- Ausgaben der Besucher der Stadthalle
- Effekt für die partizipierenden Branchen
- Steigerung der touristischen Nachfrage
- Auswirkungen auf Arbeits- und Ausbildungsplätze
- Weitere Auswirkungen

¹ Vgl. hierzu Praxishandbuch Event Management 2006

² Zu unterscheiden sind begleitende von eigenständigen Ausstellungen und Galerien. Bei letztgenannten werden Ausstellungen und Galerien im Anbau unabhängig von Veranstaltungen im Bestandsgebäude (Stadthalle) durchgeführt, während begleitende Ausstellungen und Galerien bestehende Veranstaltungen ergänzen.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

0.5. Ergebnisse der Projektstudie

0.5.1. Markt- und Potenzialanalyse/Konkurrenzsituation

Die Betrachtungen des Makro- und Mikrostandorts haben ergeben, dass Görlitz, die östlichste Stadt Deutschlands, Voraussetzungen für städtische und regionale Veranstaltungen bietet. **Voraussetzung** dafür ist: Die Stadthalle Görlitz wird, **wie geplant, saniert und erweitert.**

Die Bewertung der durchgeführten Analysen ergibt folgende Bandbreite zum Marktpotenzial der sanierten und erweiterten Stadthalle Görlitz:¹

Nutzungen nach der Sanierung	Anzahl Veranstaltungen
Konferenzen/Seminare (Bestandsgebäude)	ca. 4 – 12 VA/Jahr
Kulturveranstaltungen	ca. 15 – 32 VA/Jahr
Messe/Kongress	ca. 4 – 10 VA/Jahr
Musikveranstaltungen	ca. 16 – 36 VA/Jahr
Tanz und Ballett	ca. 16 – 20 VA/Jahr
Ausstellungen und Galerien (eigenständig)	ca. 8 – 12 VA/Jahr
Ausstellungen und Galerien (begleitend)	nicht relevant
ZWISCHENSUMME	ca. 63 – 122 VA/Jahr
Veranstaltungen von Aufgabenträgern	ca. 18 – 28 VA/Jahr
Geschlossene Veranstaltungen	ca. 38 – 62 VA/Jahr
SUMME	ca. 119 – 212 VA/Jahr

Tab. 2: Marktpotenzial der Stadthalle Görlitz 05/2012 (VA/Jahr = Veranstaltungen/Jahr)
Quelle: Drees & Sommer

Die Lage der Stadt im Dreiländereck Deutschland – Polen – Tschechien und die Partnerschaft zur polnischen Nachbarstadt Zgorzelec bietet die Möglichkeit länderübergreifendes Publikum anzuziehen. Die Analyse von Drees & Sommer ergab, dass jedoch keine signifikante Anzahl polnischer und tschechischer Veranstalter bzw. Besucher zu erwarten ist.

Das Durchschnittsalter der Görlitzer in Stadt und Landkreis ergibt, dass es sich bei der Besucher-Zielgruppe um die rund 47-Jährigen handelt. Des Weiteren zeigt die demographische Entwicklung in Görlitz, dass Senioren eine weitere Besucher-Zielgruppe sind. Dies trifft auch auf das auswärtige Besucherpotenzial zu. Gleichzeitig ist aus der demographischen Entwicklung zu schließen, dass die junge Generation zahlreich vertreten ist und durch attraktive Unterhaltungsangebote in der Stadt gehalten werden sollte. Somit kann dieser Teil auch als Besucher-Zielgruppe gelten.

Die **Analyse der Konkurrenzobjekte** unterschiedlicher Nutzungen zeigen, dass in Görlitz und im Umkreis von 50 Kilometern keine vergleichbaren Räumlichkeiten hinsichtlich der Kombination aus Größe, Anmutung und Akustik (mit Orgel) mit ca. 800 Sitzplätzen und max. 1.200 Stehplätzen bestehen.

Ob die früheren Veranstaltungen wieder in der Stadthalle Görlitz stattfinden werden, hängt von den Mietpreisen der Räume ab. Im Hinblick auf die Mietpreise bleiben die bestehenden Görlitzer Veranstaltungsstätten Landskronbrauerei, Wichernhaus, Rosenhof und Theater Görlitz Konkurrenzobjekte.

¹ Direktvermietungen der Flächen im Anbau können mit „Veranstaltung“ unpräzise definiert werden und werden aus diesem Grund ergänzend dargestellt

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Aufgrund der architektonischen Besonderheiten der Halle fanden nach dem Jahr 2000 bis zur Schließung **keine Sportveranstaltungen**, wie Volleyball, Boxen, etc. in der Stadthalle Görlitz statt. Außer Tanzveranstaltungen sind in einer sanierten und erweiterten Stadthalle Görlitz keine Sportveranstaltungen vorgesehen.

Das **Meeting- & Event-Barometer 2009/2010 des EVVC** zeigt, dass es den Veranstaltern u. a. auf folgende Punkte ankommt:

- **Verkehrsanbindung**
Die geographische und infrastrukturelle Situation von Görlitz und der Stadthalle Görlitz zeigt, dass kein ICE-Anschluss vorhanden und der nächste Flughafen weit entfernt ist. Die Eignung für überregionale Veranstaltungen ist dadurch eingeschränkt.
- **Moderne Veranstaltungstechnik**
Hohe Investitionen riskieren die Wirtschaftlichkeit der Halle, sind jedoch für Veranstalter zwingend.
- **Preis-Leistungs-Verhältnis**
Die Durchführung von Veranstaltungen wird mit einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis erschwert.
- **Gastronomisches Angebot**
Aus den Vergleichsprojekten wird für den Hallenbetrieb eine autarke gastronomische Versorgung durch Mischkostküche bzw. Aufbereitungsküche umgesetzt.

Der Vergleich ausgewählter Stadthallen ergab (Auswahl vgl. 1.5.), dass erfolgreiche Stadthallen stets folgende Voraussetzungen erfüllen:

- **Erreichbarkeit**
Zentrale Lage zu Bahnhof und Flughafen; erfüllt die Stadthalle Görlitz bedingt
- **Organisation**
Parken: Genügend und hallennahe Stellplätze; Stadthalle Görlitz bedingt erfüllt
Gastronomie: Internes Restaurant für vor/nach der Veranstaltung; Stadthalle Görlitz nicht vorgesehen.
Übernachtung: Hochwertige Hotels mit hohen Bettenkapazitäten in fußläufiger Entfernung; Kooperation der Stadthalle Görlitz mit Hotel Mercure oder anderen Hotels erforderlich.
- **Auslastung**
Die durchschnittliche Auslastung aller Vergleichsobjekte beträgt 76 Veranstaltungen im Jahr. Die Abschätzung des Marktpotenzials der Stadthalle Görlitz geht von vergleichbaren Veranstaltungen (Konferenzen/Seminare, Kulturveranstaltungen, Messen/Kongresse, Musikveranstaltungen, Tanz und Ballett) von 87 aus (Bandbreite: 53 bis 106 Veranstaltungen [vgl. Zwischensumme Tab. 2]). Ein Rückschluss auf den Zusammenhang zwischen Auslastung und Zuschuss-höhe konnte mangels Datenverfügbarkeit nicht gezogen werden.

Der **Veranstaltungs-Report 2009 des Hotel Reservation Service (HRS)** zeigt, dass an der Veranstaltungsgröße gespart wird und kleine Meetings bis zehn Personen zugelegt haben. Um auf Veränderungen des Marktes reagieren zu können, sind flexible Veranstaltungsräume notwendig. Die Umsetzung in der Stadthalle Görlitz ist in diesem Zusammenhang durch den Anbau möglich. Eine Kooperation mit dem naheliegenden Hotel Mercure oder anderen Hotels ist darüber hinaus möglich.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

0.5.2. Raum-/Funktionsprogramm

Nach Einschätzung von Drees & Sommer ist eine Sanierung der Stadthalle Görlitz in Teilabschnitten bzw. Bauabschnitten mit Einschränkungen möglich, jedoch mit negativen Implikationen auf die generelle Nutzbarkeit, die Marktpotenziale abzuschöpfen, verbunden. In der Projektstudie wird von einer Sanierung der bestehenden Stadthalle sowie von einem Anbau auf der Neisseseite ausgegangen.

Der Vergleich des Raum-/Funktionsprogramms **einer Stadthalle mit Kongressnutzung ohne räumliche Einschränkungen** (grüne Wiese) mit dem räumlich umsetzbaren Raum-/Funktionsprogramm der sanierten und erweiterten Stadthalle Görlitz ergab, dass folgende Verbesserungen möglich sind:

- Grundsanieung der Bausubstanz (Fassade, Dach, etc.) und aller öffentlich zugänglichen Flächen, inkl. Revitalisierung der Jugendstilarchitektur
- **Verbesserung der externen Erschließung/Andienung, des Parkplatzangebots**
- **Verbesserung der internen Erschließung**
Durch die zusätzliche Schaffung von behindertengerechten Toiletten und zusätzlichen Garderobenflächen im Eingangsbereich der Stadthalle kann auf die ursprünglich an dieser Stelle vorgesehenen Aufzugsanlagen verzichtet werden. Speziell durch den Anbau wird die Parkett-Ebene optimal erreicht, die Foyerfläche vergrößert und zusätzliche Wandelflächen mit repräsentativem Ausblick (direkt auf die Neisse) geschaffen
- **Anpassung der maximalen Bestuhlung**
Die Foyerfläche wird durch den Anbau vergrößert und ermöglicht Veranstaltungen bei maximaler Bestuhlung von 1.200 Sitzplätzen (Achtung: an warmen / schwülen Tagen ist die Lüftungskapazität zu gering dimensioniert. Dies führt im Endeffekt dazu, dass die Besucherfrequenz an derartigen Tagen um die „Kurzentschlossenen“ verringert wird)
- **Ein kleiner Saal (nicht teilbar) und vier kleine Gartenräume**
Der bestehende Bankett-Saal wird funktional nicht teilbar ausgestaltet. Die kleinen Säle zum Garten hin (u. a. Rundzimmer, Tagesrestaurant, Bistro und Schlesisches Zimmer) bleiben erhalten und werden nicht als ein zusammenhängender zusätzlicher Raum aktiviert (es wird gleichfalls auf eine maschinelle Lüftung verzichtet)
- **Cateringbereich im Anbau**
Der Anbau enthält einen Cateringbereich (zunächst ohne Kücheneinrichtung), der diesen Bereich bedienen kann (als Event- bzw. Cateringküche).
- **Verbesserung der technischen Hallen-/Gebäudeausstattung**
Hohe Investitionen riskieren die Wirtschaftlichkeit der Halle, sind jedoch für Veranstalter zwingend.
- **Verbesserung der Künstleraufenthaltsräume**
Durch den Verzicht einer Küche im Bestandsgebäude (Stadthalle) entspannt sich die Situation hinsichtlich der Künstleraufenthaltsräume. Die frei werdenden Räume können in diesem Zusammenhang umgenutzt werden.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Folgende Verbesserungen können nicht mit vertretbarem Aufwand umgesetzt werden:

- Parkett ansteigend; um eingeschränkte Sicht in den hinteren Reihen zu verhindern
- Bauliche Vergrößerung der Bühne; für große Orchester ist die Bühne zu klein, Vergrößerung durch mobile Podeste möglich
- Künstleraufenthaltsräume; direkter Zugang zur Bühne
- Direkte Andienung der Bühne, um lange Umrüstzeiten zu verhindern

Die Baukosten für die Sanierung und die Erweiterung sowie die Vereinbarkeit der Sanierungsmaßnahmen mit dem Denkmalschutz wurden im Rahmen der Projektstudie nicht untersucht.

0.5.3. Betriebskonzept

Es besteht die Wahl zwischen einem **öffentlichen**, einem **öffentlich/privaten** und einem **privaten Betriebskonzept**.

Soll der **Hallenbetrieb in Eigenregie** der Stadt Görlitz erfolgen, sprechen die Vorteile (rechtliche Selbstständigkeit, Haftungsrisiken, Gemeindehaushaltsrecht, Tarifrecht) dafür, dies über eine städtische Tochtergesellschaft zu tun. Sofern aber nicht bereits eine bestehende städtische Tochtergesellschaft über die notwendigen personellen Ressourcen verfügt und die Aufgabe übernehmen könnte, sollte bei der Entscheidung allerdings auch berücksichtigt werden, ob sich der Aufwand für die Gründung einer eigenen Gesellschaft für den Hallenbetrieb lohnt. Neben einmaligen Gründungskosten fallen u.a. jährlich Kosten für die Aufstellung und Prüfung eines Jahresabschlusses an. In diesem Fall sollte daher auch die (ganze oder teilweise) Fremdvergabe des Betriebs an einen privaten Betreiber – auf der Grundlage eines (Vergabe-)Wettbewerbs – ernsthaft in die Organisationsüberlegungen einbezogen werden.

Der Vorteil eines **privaten Betreibers** liegt darin, dass durch dessen Künstlernetzwerk Querschnittsverträge mit namenhaften Künstlern genutzt werden können.

0.5.4. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung/Ergebnisrechnung

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden folgende Einflussfaktoren untersucht:

- **Die Anzahl der Veranstaltungen (VA)**
- **Gäitezahlen**
- **Erträge aus Eintrittsgeldern**
- **Sonstige Erträge**
- **Personalaufwendungen**
- **Betriebsaufwendungen**
- **Sonstige Aufwendungen**
- **Liquiditätsübersicht** (Einnahmen-Ausgabenrechnung)
- **Zu erwartende Zuschusshöhe durch die Stadt**

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Sanierung des Bestandsgebäudes (Stadthalle) inkl. der Erweiterung um einen neuen Gebäudeteil auf der Ostseite kommt zu folgendem Ergebnis:

In dieser, wie in allen weiteren Wirtschaftlichkeitsanalysen, werden drei Szenarien abgebildet: Minimalwert (Worst-Case-Szenario), Maximalwert (Best-Case-Szenario) und Medianwert (Real-Case-Szenario; von Drees & Sommer als wahrscheinlich eingeschätzt; kein Mittelwert aus Minimal- und Maximalwert).

Anzahl der Veranstaltungen ¹			
	Minimalwert	Maximalwert	Medianwert
Summe	119	212	166

Gesamtzahl der Besucher [in vollen tausend]			
	Minimalwert	Maximalwert	Medianwert
Summe	26	110	60

Aufwendungen [jeweils kaufmännisch gerundet auf volle tausend Euro]			
Fix			
Aufwendungen / Investitionen für den Funktionserhalt des Gebäudes sowie der beweglichen Wirtschaftsgüter (Durchschnitt in den ersten zehn Jahren)	177		
Sonst. allg. Aufwendungen	106		
Betriebskosten (nur Winterdienst)	20		
Materialverbrauch / Betriebsbedarf	43		
Personalaufwendungen	200		
Summe	545		

Variabel			
	Minimalwert	Maximalwert	Medianwert
Betriebskosten	183	269	227
Honoraraufwendungen	39	80	60
Summe	222	349	287

Erträge [jeweils kaufmännisch gerundet auf volle tausend Euro]			
	Minimalwert	Maximalwert	Medianwert
Erträge aus Fix-Miete	65	120	92
Ergebnisbeteiligungen an den Ticketerlösen	23	121	53
Erträge aus Vermietungen im Anbau	19	39	28
Erträge aus Garderobe	5	21	12
Erträge aus PR (Sponsoring, Werbung, ...)	15	15	15
Einnahmen mit Veranstaltungen durch den Landkreis	80	80	80
Summe	207	396	279

Ergebnis [jeweils kaufmännisch gerundet auf volle tausend Euro]			
	Minimalwert	Maximalwert	Medianwert
Summe Erträge	207	396	279
Summe Aufwendungen	767	894	832
Summe	- 559	- 498	- 552

Tab. 3: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 05/2012
Quelle: Drees & Sommer

¹ Ohne Direktvermietungen der Flächen im Anbau

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Im Betrachtungszeitraum von 20 Jahren¹ ergibt sich folgender Mittelfluss [in T€]:

Jahr	Ergebnis	Betriebsk. (nur Winterd.)		Aufwendungen / Investitionen / Funktionserhalt. Gebäude		Aufwendungen / Investitionen / Funktionserhalt. bew. Wirtschaftsg.		Aufwendungen / Investitionen / Funktionserhalt. Sonstige		Erträge aus Fix-Miete		Ergebnisbet. an den Ticketerlösen		Erträge aus Garderobe		Erträge aus dem Anbau		Erträge aus PR (Sponsoring, Werbung, ...)		Einnahmen mit VA Landkreis	
		Materialv. Betriebsk.	Personalaufw.	Investitionen Funktionserhalt. Gebäude	Investitionen Funktionserhalt. bew. Wirtschaftsg.	Allg. Aufw.	Betriebsk.	Honorar-aufw.	Erträge aus Fix-Miete	Ergebnisbet. an den Ticketerlösen	Erträge aus Garderobe	Erträge aus dem Anbau	Erträge aus PR (Sponsoring, Werbung, ...)	Einnahmen mit VA Landkreis							
1	445	20	41	200	12	101	227	55	92	53	12	28	15	80							
2	483	20	41	204	12	103	229	55	93	55	12	28	15	80							
3	522	21	42	208	12	105	230	56	94	57	12	28	15	80							
4	514	21	43	212	12	107	231	56	95	60	13	29	15	80							
5	519	22	44	216	12	109	232	56	96	62	13	29	15	80							
6	554	22	45	220	13	112	234	56	97	64	14	30	15	80							
7	577	23	46	225	18	114	235	57	98	66	14	31	15	80							
8	631	23	47	229	18	116	236	57	99	69	14	31	15	80							
9	672	23	47	234	18	118	237	57	100	71	15	32	15	80							
10	719	24	48	239	18	121	239	57	101	73	15	32	15	80							
11	596	24	49	243	12	123	240	58	102	75	16	33	15	80							
12	601	25	50	248	12	126	241	58	103	78	16	33	15	80							
13	617	25	51	253	23	128	242	58	104	80	16	34	15	80							
14	626	26	52	258	17	131	244	58	105	82	17	35	15	80							
15	673	26	53	263	219	133	245	59	106	84	17	35	15	80							
16	679	27	55	269	194	136	246	59	107	87	18	36	15	80							
17	643	27	56	274	169	139	247	59	108	89	18	36	15	80							
18	650	28	57	280	169	141	249	59	109	91	18	37	15	80							
19	753	29	58	285	165	144	250	60	110	93	19	38	15	80							
20	1.329	29	59	291	411	147	240	80	120	121	21	38	15	80							

Tab. 4: Zu erwartender Mittelfluss und Ergebnis 05/2012 (Tabelle)
Quelle: Drees & Sommer

Über den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren ergeben sich ein gesamter Mittelabfluss von 19,2 Millionen Euro (mit Inflation) und ein Mittelzufluss von 6,4 Millionen Euro.

In den ersten zehn Jahren bedeutet dies ein durchschnittlich zu erwartendes Defizit (mit Inflation) von T€ 563, in der zweiten Dekade entsprechend T€ 717 pro Jahr.

¹ Der Mittelflussrechnung unterliegen Annahmen (unter anderem die Berücksichtigung der Inflationsrate) welche unter 4.10. „Annahmen in der Darstellung des tatsächlichen Mittelflusses“ dargestellt sind.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die durchgeführte Berechnung macht deutlich, dass der erforderliche jährliche Zuschuss in den ersten zehn Jahren etwas mehr als eine halbe Million beträgt. Ein wesentlicher Grund hierfür liegt in den niedrigen Deckungsbeiträgen der Veranstaltungen.

Die Sensitivitätsanalyse zeigt, dass eine Erhöhung der Ticketpreise über das von Drees & Sommer ermittelte Marktniveau und der Entfall der „Stützung“ (in Form geringerer Saalmieten für Vereine, etc.) zu spürbar positiven Effekten auf das Ergebnis führen. Hingegen haben die Anzahl der Veranstaltungen und die Besucher je Veranstaltung nur einen geringen Einfluss auf die wirtschaftliche Situation.

0.5.5. Wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Stadt Görlitz und die Region

Die Sanierung und der Betrieb einer Stadthalle wirken auf das lokale Umfeld. Die vorliegende Untersuchung analysiert die Wirkung in Bezug auf die Ausgaben der Besucher, die branchenspezifischen Effekte, Wirkungen auf den Tourismus sowie auf die Arbeitsplätze.

Bei der Betrachtung der Ausgaben der Besucher, ist die Auswirkung zu unterscheiden in Umsätze, die generiert werden von:

- **bestehenden Veranstaltungen**, die heute in eigenen, öffentlichen oder sonstigen Räumlichkeiten stattfinden und in Zukunft wieder in der Stadthalle stattfinden werden sowie
- **tatsächlich neue, zusätzliche Veranstaltungen**, die künftig in der Stadthalle stattfinden werden.

Tatsächlich ist mit ca. **2,1 Millionen Euro jährlich an unwegrentablen Einnahmen i. V. m. der Stadthalle** zu rechnen. Nur ein kleiner Teil entfällt auf tatsächlich neue, zusätzliche Veranstaltungen. Nach der Untersuchung geht Drees & Sommer davon aus, dass zum heutigen Zeitpunkt der Großteil davon (ca. **80 Prozent**) **bestehende Veranstaltungen** und Veranstaltungseinrichtungen betreffen. Durch die Sanierung der Stadthalle kommt es dadurch zu einem Kompensationseffekt der Umwegrentabilität.

Ähnlich verhält es sich **mit den Auswirkungen auf die Arbeits- und Ausbildungsplätze**. Zwar steht der Halle direkt und indirekt ein Volumen von ca. 30 Arbeitsplätzen gegenüber, unter Berücksichtigung des Kompensationseffekts verringern sich diese auf ca. **sechs Arbeitsplätze**. **Hinzu kommen ca. vier Mitarbeiter für den Betrieb und im Idealfall ein bis zwei Ausbildungsplätze.**

Mittel- bis langfristige Auswirkungen für die lokale Bauwirtschaft sind durch die Sanierung der Stadthalle nicht zu erwarten.

Die Untersuchung der partizipierenden Branchen hat gezeigt, dass die Branchen/Teilsegmente **Gastronomie, Tourismus und Kultur in spürbarem, positivem Maße** durch die Stadthalle und entsprechende Veranstaltungen **beeinflusst werden**. Die beiden letztgenannten und die **lokalen Aufgabenträger haben** ihrerseits die jeweils **bedeutendsten Einflüsse** auf die Halle und die entsprechenden Veranstaltungen als solche.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die Wirkungsbeziehungen zwischen der Stadthalle und entsprechende Veranstaltungen mit der **Tourismusbranche und im Bereich Kultur** wiesen die höchste **Intensität** auf. Die historischen Bauwerke mit ihrer **Architektur** sind ein wesentlicher Bestandteil des Kulturangebots von Görlitz und der Region. **In dieses Gesamtbild fügt sich die Stadthalle ein.** Der allgemeine **Trend** zu Inlandsreisen und weiter zu Kurzreisen und Tagesausflügen **kommt Görlitz entgegen.**

Ein **positiver Impuls** im Sinne der touristischen Wirkung ist durch die Sanierung der Stadthalle und Nutzung als neue Veranstaltungsräumlichkeit trotzdem **nicht zu erwarten**, es sei denn, es gelingt künftig neue, attraktive, zusätzliche Veranstaltungen in der Stadthalle durchzuführen.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

1 Markt- und Potenzialanalyse/Konkurrenzsituation

1.1. Hintergrund

Die Markt- und Potenzialanalyse/Konkurrenzsituation gliedert sich in folgende Teile:

- Standortbetrachtung Makro-/Mikrostandort
- Konkurrenzanalyse von Objekten verschiedener Nutzungen
- Bedarfs-/Potenzialanalyse durch Interviews und Veranstaltungstrends
- Vergleichsobjekte

1.2. Standortbetrachtung Makro-/Mikrostandort

Zur Übersichtlichkeit des Textes erfolgt die Standortbetrachtung fließend vom Makro- in den Mikrostandort. Es gelten nachstehende Definitionen:

Makrostandort: Deutschland/Polen/Tschechien, Sachsen, Landkreis Görlitz

Mikrostandort: Stadt Görlitz, Umfeld der Stadthalle

1.2.1. Geographie

Die Stadt Görlitz ist die östlichste Stadt Deutschlands und liegt im Bundesland Sachsen an der Grenze zu Polen. Damit grenzt sie an die polnische Nachbarstadt Zgorzelec. Zusammen bilden die beiden Städte seit 1998 eine Europastadt, verbunden durch den Fluss Neiße. Ca. 20 Kilometer südlich befindet sich die tschechische Grenze mit den Regionen Liberec und Úst. Im Westen grenzt der Landkreis Görlitz an den sächsische Landkreis Bautzen und im Norden an den brandenburgischen Landkreis Spree-Neiße (vgl. Abb. 1 und 2).



Abb. 1: Deutschland – Sachsen

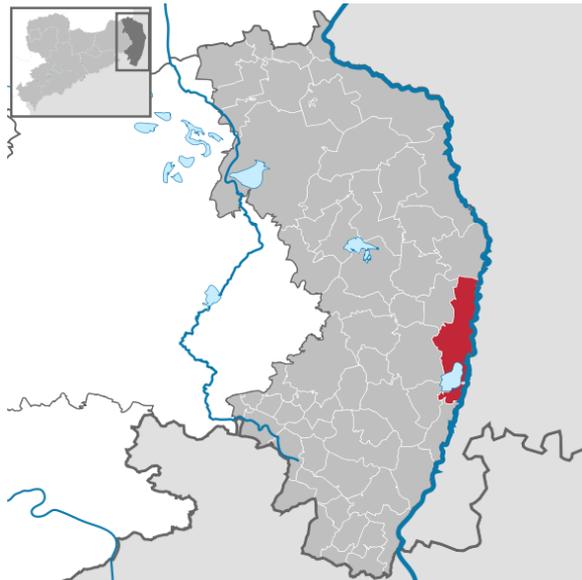


Abb. 2: Sachsen – Stadt Görlitz

Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/G%C3%B6rlitz>; <http://de.wikipedia.org/wiki/G%C3%B6rlitz>

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Görlitz erstreckt sich von Nord nach Süd über ca. 20 und von West nach Ost über ca. 7 Kilometer. Die Stadt besteht in ihrer heutigen Ausdehnung aus 9 Stadt- und 5 Ortsteilen auf einer Fläche von ca. 70 Quadratkilometern.

Das Görlitzer Umland ist stark ländlich geprägt. Die nächstgrößeren Städte sind Legnica in Polen (ca. 90 Kilometer östlich), Liberec in Tschechien (ca. 50 Kilometer südlich), Löbau und Zittau (ca. 25 bzw. 35 Kilometer südwestlich), Dresden und Bautzen (ca. 90 bzw. 40 Kilometer westlich) und Cottbus und Niesky (ca. 90 bzw. 20 Kilometer nordwestlich) von Görlitz (vgl. Abb. 3).



Abb. 3: Dreiländereck Deutschland – Polen – Tschechien
Quelle: <http://maps.google.de/maps>

Die Stadthalle liegt am Rand der Görlitzer Innenstadt. Sie ist ca. zehn Minuten fußläufig vom touristischen und wirtschaftlichen Zentrum der Stadt zu erreichen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Stadtpark, dem Flussufer der Neiße und der Hauptstraße „Am Stadtpark“ (Grenzübergang nach Zgorzelec/Polen) ergibt sich für die Stadthalle eine solitäre Lage ohne direkte Nachbarbebauung, umgeben von Grün. Nördlich gelegen befindet sich das 4-Sterne Mercure Parkhotel Görlitz, im Süden der sanierte Campus der Hochschule Zittau/Görlitz (vgl. Abb. 4).

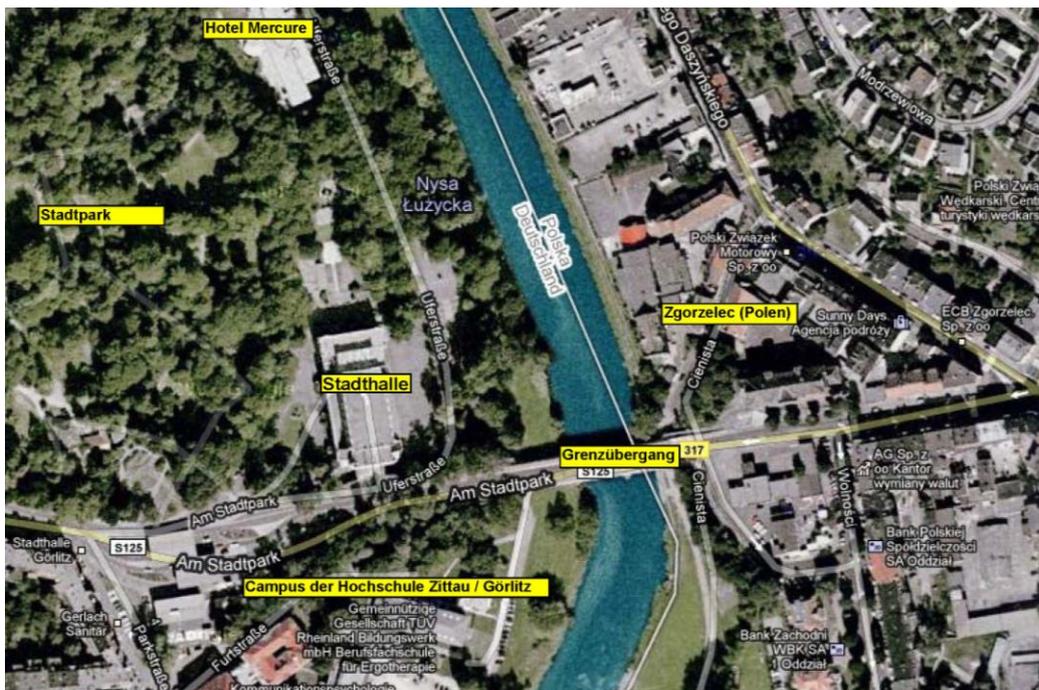


Abb. 4: Stadt Görlitz – Stadthalle und Umgebung
Quelle: <http://maps.google.de/maps>

Projektstudie Stadthalle Görlitz

1.2.2. Infrastruktur

Die Zuganbindung der Stadt Görlitz ist lediglich über die Regionalbahnlinien Dresden–Görlitz, Berlin–Görlitz, Zittau–Görlitz organisiert. Es besteht keine ICE-Anbindung und vor allem die Verbindungen zu und von der Tschechischen Republik sind ausbaufähig.

Im öffentlichen Personennahverkehr werden Tram- und Stadtbuslinien betrieben. Die Verkehrsmittel durchqueren die Innenstadt und tangieren die historische Altstadt. Eine Buslinie führt über die Grenze nach Zgorzelec¹.

Görlitz befindet sich straßenverkehrstechnisch im Schnittpunkt des nationalen und internationalen Fernverkehrs. Durch das nördliche Stadtgebiet führt die A4 Erfurt–Dresden–Görlitz, die jenseits der Neiße als polnische A4 über Breslau zur ukrainischen Grenze weiterführt. Die B6 in Richtung Bautzen, die B115 nach Forst (Lausitz) und die B99 nach Zittau führen durch das Stadtgebiet.

Nach Polen bestehen Grenzübergänge über die Autobahn, die Stadtbrücke, den Grenzübergang Hagenwerder–Radomierzyce sowie die Altstadtbrücke für Fußgänger.

Der Görlitzer Flugplatz wird überwiegend von ortsansässigen Flugvereinen genutzt. Für den täglichen Flugverkehr ist der Flughafen Dresden in ca. 100 Kilometern Entfernung zu erreichen.

Die Stadthalle wird über die Hauptstraße „Am Stadtpark“ erschlossen, die Görlitz mit Zgorzelec verbindet. Daher ergibt sich eine hohe Verkehrsfrequenz an der Halle vorbei. Die einseitig beparkte Uferstraße vorbei am Mercure Parkhotel kann nicht zur Erschließung dienen, da sie für die erwartete Anzahl an Gästen zu eng ist. Im Zuge der Stadthallensanierung ist auch das Erschließungs- und Parkplatzproblem sowie das Erscheinungsbild des angrenzenden Stadthallengartens zu lösen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Mühlweg“ befindet sich ca. fünf Minuten fußläufig von der Stadthalle entfernt. Der Fußweg vom Hauptbahnhof Görlitz dauert ca. 20 Minuten. Eine Möglichkeit zur Verbesserung der Erreichbarkeit bei Veranstaltungen ist, die Taktzahl des ÖPNV zu erhöhen oder einen Shuttle-Transfer für Veranstaltungen einzusetzen.

An der Neiße führt ein Radweg mit hoher Passantenfrequenz im Sommer entlang.

¹ http://www.vgg-goerlitz.de/_meta/downloads/Fahrpl__ne_VGG.pdf

Projektstudie Stadthalle Görlitz

1.2.3. Wirtschaftsstruktur

Industriebetriebe aus den Bereichen Anlagen-, Maschinen- und Fahrzeugbau sowie deren Zulieferbetriebe prägen die Görlitzer Industrie. Auf diese Wirtschaftsbranche „Industrie“ entfallen ca. 32 Prozent der Beschäftigten. Zu den ansässigen Maschinenbauunternehmen zählen u. a. Bombardier Transportation GmbH (Doppelstockwagen für die Deutsche Bahn) und Siemens AG mit dem Geschäftsbereich Power Generation (Hauptsitz in Görlitz). In der Nahrungs- und Genussmittelindustrie sind die Landkronbrauerei und die Süßwarenfabrik Rudolf Hoinkis GmbH bekannt.

Nach der Wende siedelten sich vorwiegend Dienstleistungsbetriebe im Stadtgebiet an. Ca. 65 Prozent der Beschäftigten sind in dieser Branche angestellt. Mit rund 1.200 Mitarbeitern und 140 Ausbildungsplätzen ist die Städtische Klinikum gGmbH ein großer Arbeitgeber im Gesundheitsbereich.

Das Bundesland Sachsen wies im Februar 2011 eine Arbeitslosenquote an den Erwerbstätigen von 12,4 Prozent auf. Der gesamtdeutsche Durchschnitt lag damals bei 9,4 Prozent Arbeitslosen¹. Aufgrund von zahlreichen stillgelegten Betrieben lag die Arbeitslosigkeit im Landkreis Görlitz im Dezember 2010 bei 16,9 Prozent². Dies ist eine Verbesserung zum Vorjahr um 2 Prozent. Die Stadt Görlitz weist folgende Arbeitslosenanteile auf:

	31.12.2009	31.12.2010
Arbeitslose an den Erwerbsfähigen	15,21 %	13,59 %

Tab. 5: Arbeitslosenquote in der Stadt Görlitz

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Amt für öffentliche Ordnung, Einwohnermeldewesen³

Seit Dezember 2007 gehören auch Tschechien und Polen zum Schengen-Raum, was grenzübergreifende Operationen der Unternehmen erleichtert. Zudem profitieren Investoren von günstigen Kostenstrukturen, niedrigen Löhnen und der Arbeitnehmerfreizügigkeit der Region.⁴ Darüber hinaus gehört die Stadt zum EU-Ziel-1-Höchstfördergebiet, d. h. Investitionsvorhaben können in Görlitz mit bis zu 50 Prozent der förderfähigen Kosten subventioniert werden.⁵

Görlitz besitzt in Kooperation mit Zittau eine Hochschule mit knapp 4.000 Studenten. Der fachliche Schwerpunkt liegt in den Bereichen Informatik, Maschinenbau, Wirtschaftswissenschaften, Tourismus, Sozialwesen und Kulturmanagement. Es besteht Kooperation mit der Technischen Universität Breslau in Polen und der Technischen Universität Liberec in Tschechien.⁶

Die zur Stadthalle nächsten gastronomischen Einrichtungen sind das Mercure Parkhotel Görlitz sowie seit Ende 2007 das Cafe „Parkhäuschen“ im Stadtpark mit fast 50 Sitzplätzen⁷.

¹ Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg

² Vgl.: Statistische Monatszahlen Stadt Görlitz, Monat Dezember 2010

³ E-Mail der Stadtverwaltung Görlitz (A. Krause) vom 09.03.2011

⁴ <http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Standardartikel/DE/Themen/Sicherheit/Bundespolizei/SchengenErweiterung.html?nn=247034>

⁵ Stadtverwaltung Görlitz in Kooperation mit der Europastadt Görlitz/Zgorzelec (<http://www.goerlitz.de/de/wirtschaftsportal-stadt-goerlitz/standortbeschreibung/investitionsvorteile.html?style=0>)

⁶ <http://www.goerlitz.de/buergerportal-der-stadt/bildung0/hochschulen-und-wissenschaft.html>

⁷ <http://www.sz-online.de/nachrichten/base.asp?ausgabe=309&etag=29.03.2008>

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Der Volumenindex des Bruttoinlandsprodukts¹ (BIP) in Kaufkraftstandards (KKS) pro Kopf lag 2009 in Deutschland bei 116, in Tschechien bei 82 und in Polen bei 61 (vgl. Abb. 5). Der deutsche Indexwert ist größer als 100, d. h. das deutsche BIP pro Kopf liegt über dem EU-Durchschnitt bzw. Tschechien und Polen liegen unter dem Durchschnitt. Daraus ist zu schließen, dass die wirtschaftliche Tätigkeit der deutschen Volkswirtschaft im Vergleich zu Tschechien und Polen sehr gut ist.

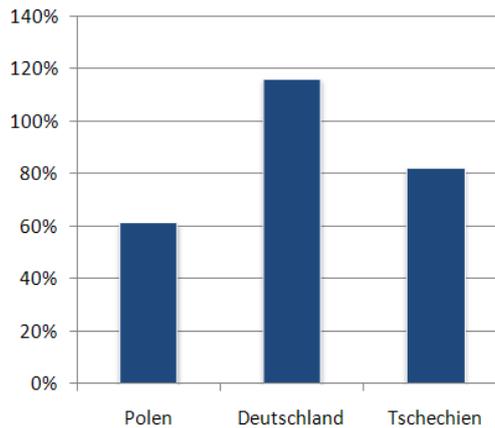


Abb. 5: Bruttoinlandsprodukt in Kaufkraftstandards pro Kopf 2009
Quelle: Eurostat

Der regionale Vergleich der Kaufkraftindizes pro Einwohner 2010² stellt sich nach folgender Abbildung dar. Dabei zeigen die Grenzregionen, dass der Landkreis Görlitz eine deutlich geringere Kaufkraft aufweist, als die direkt benachbarten Kreise.

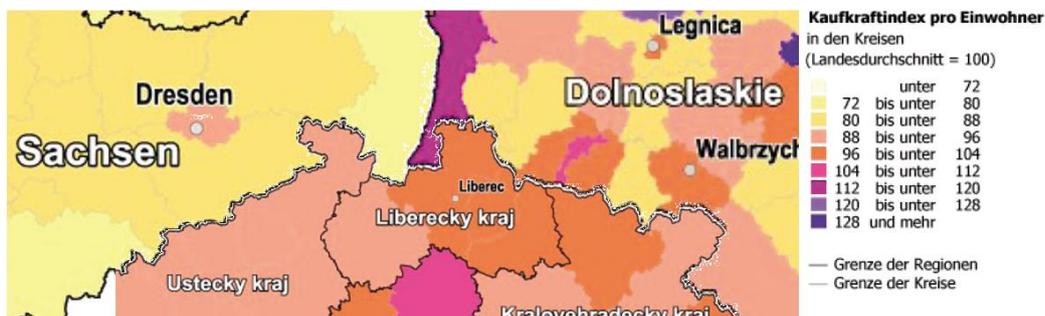


Abb. 6: Kaufkraftindizes pro Einwohner 2010
Quelle: GFK Geomarketing

Die „Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft“ (INSM)-Studie 2009 berücksichtigt zahlreiche ökonomische und strukturelle Indikatoren, wie Kaufkraft, Bruttoinlandsprodukt und Ausbildungsplatzdichte.

Kreis	Rang Bund	Rang Land
Kreisfreie Stadt Dresden	290	1
Kreisfreie Stadt Chemnitz	318	2
Landkreis Leipzig	338	3
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	354	4
Landkreis Meißen	357	5
Kreisfreie Stadt Leipzig	360	6
Landkreis Zwickau	365	7
Landkreis Nordsachsen	366	8
Landkreis Mittelsachsen	370	9
Landkreis Vogtlandkreis	371	10
Landkreis Bautzen	373	11
Landkreis Erzgebirgskreis	394	12
Landkreis Görlitz	404	13

Tab. 6: Kaufkraftkennziffern
Quelle: INSM Regionalranking 2009

Im bundesweiten Ranking von 409 Kreisen und kreisfreien Städten lag der Landkreis Görlitz mit seiner Kaufkraft auf Rang 404, im sächsischen Vergleich auf Rang 13 von 13 bewerteten Kreisen und kreisfreien Städten (vgl. Tab. 6).³

¹<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/graph.do?tab=graph&plugin=1&pcode=tsieb010&language=de&toolbox=sort>; Definition: Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist ein Maß für die wirtschaftliche Tätigkeit in einer Volkswirtschaft. Es ist definiert als Wert aller neu geschaffenen Waren und Dienstleistungen, abzüglich des Wertes aller dabei als Vorleistungen verbrauchten Güter und Dienstleistungen. Der Volumenindex des BIP in Kaufkraftstandards (KKS) pro Kopf wird relativ zum Durchschnitt der Europäischen Union (EU-27), der zu 100 gesetzt ist, ausgedrückt. Ist der Indexwert eines Landes größer als 100, so hat dieses Land ein BIP pro Kopf über dem EU-Durchschnitt (und umgekehrt). Die zugrunde liegenden Zahlen sind in KKS ausgedrückt, einer einheitlichen Währung, die Preisniveauunterschiede zwischen Ländern ausgleicht und damit aussagekräftige BIP-Volumenvergleiche erlaubt. Man beachte, dass dieser Index EU27 = 100 auf der Basis von KKS primär für Vergleiche zwischen Ländern und nicht für Periodenvergleiche gedacht ist.

² http://www.gfk-geomarketing.de/marktdaten/marktdaten_nach_land.html

³ http://www.insm-regionalranking.de/2009_bl_sachsen_i_kaufkraft.html

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die Kaufkraft je Haushalt in der Stadt Görlitz beträgt 30.500 Euro. Fast 40 Prozent aller Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte. Der Anteil derer mit geringem Einkommen liegt bei 15,9 Prozent, derer mit hohem Einkommen bei 12,4 Prozent. Hieraus ergibt sich eine Einkommenshomogenität von 54,3 Prozent.¹

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Volumen in Mio. €	781,3	781,3	786,7	799,2	809,7	811,8
Volumen pro Kopf in €	13.342	13.558	13.774	14.090	14.341	14.648
Kaufkraftkoeffizient (D=100)	75,2	74,8	74,7	74,3	75,2	76,2

Tab. 7: Kaufkraftkennziffern der Stadt Görlitz

Quelle: MB Research

Aus den vorstehenden Angaben ergibt sich folgende Übersicht hinsichtlich der jährlichen Kaufkraft pro Kopf:

Bezugsregion	Kaufkraft pro Kopf
Deutschland	19.223 €
Landkreis Görlitz	12.610 €
Stadt Görlitz	14.648 €
Polen	10.109 €
Powiat (Landkreis) Zgorzelec	11.726 €

Tab. 8: Kaufkraftkennziffern im Vergleich

Quelle: Drees & Sommer²

¹ MB Research 2010

² In Anlehnung an MB Research; GfK Geomarketing; Eurostadt

Projektstudie Stadthalle Görlitz

1.2.4. Soziodemographische Struktur

Ende 2009 hatte Sachsen 4.169.000 Einwohner, ca. 5 Prozent der Gesamtbevölkerung Deutschlands¹. Ende 2010 wurden im Landkreis Görlitz ca. 278.000 Einwohner gezählt, ca. 7 Prozent der sächsischen Bevölkerung. Zusammen mit der polnische Nachbarstadt Zgorzelec kann Görlitz ca. 88.000 Einwohner aufweisen, von denen ca. 32.000 in Zgorzelec leben.² Die Stadthalle befindet sich in dem Stadtteil Innenstadt, der in Görlitz den größten Bevölkerungsanteil von 27 Prozent aufweist. Die Stadt Görlitz selbst zeigt folgende Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre:

Jahr	2007	2008	2009	2010
Bevölkerung (nur Hauptwohnsitz)	55.885	55.583	55.230	54.989
Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)	59.116	58.718	58.179	56.664
Einwohner-Differenz zum Vorjahr		-398	-539	-1.515

Tab. 9: Einwohnerentwicklung in der Stadt Görlitz
Quelle: Amt für öffentliche Ordnung, Einwohnermeldewesen

Der Trend ist weiter sinkend. Damit zählt Görlitz nach der Demographie-Typologie der Bertelsmann Stiftung zu Typ 4 „Schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden mit hoher Abwanderung“.³

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Demographie-Typologie der Region:

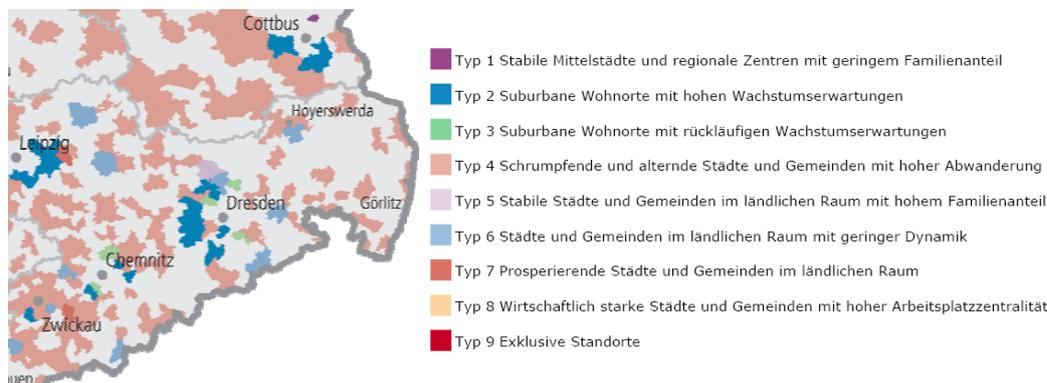


Abb. 7: Demographie Typologie der Region
Quelle: Bertelsmann Stiftung 2011

Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen prognostiziert für das Jahr 2020 eine Bevölkerungszahl für Görlitz von 46.400.⁴ Die demographische Entwicklung gilt als zentrale Herausforderung für die neuen Bundesländer und Görlitz im Speziellen.

¹ Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2011
² Sylwia Makowska, 11.05.2011
³ Bertelsmann Stiftung 2011
⁴ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Das Konsortium aus der ies GmbH und der Deenst GmbH prognostizieren nachfolgende Alterspyramide im Landkreis Görlitz:

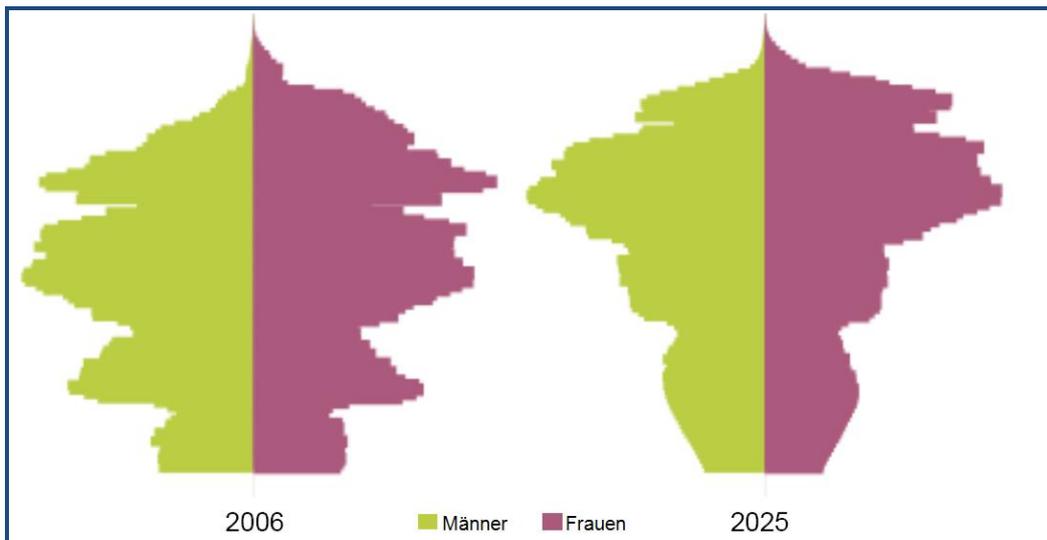


Abb. 8: Alterspyramide Landkreis Görlitz
Quelle: ies GmbH und Deenst GmbH

Die demographische Thematik hat aktive und passive Auswirkungen auf die Stadthalle. Diese werden u. a. in Teil 5 (Wirtschaftliche Auswirkungen auf die Stadt Görlitz und die Region) detaillierter betrachtet.

Im Jahr 2009 lag das Durchschnittsalter in Deutschland bei 43,8 Jahren¹, in Sachsen bei 45,9 Jahren, im Landkreis Görlitz bei 47,4 Jahren² und in der Stadt Görlitz bei 46,6 Jahren³. Auf Basis dieser Zahlen ergibt sich die Besucher-Zielgruppe der rund 47-Jährigen. Des Weiteren zeigt die demographische Entwicklung in Görlitz, dass Senioren eine weitere Besucher-Zielgruppe sind. Gleichzeitig ist daraus zu schließen, dass die junge Generation durch attraktive Unterhaltungsangebote in der Stadt gehalten werden sollte und diese somit auch als Besucher-Zielgruppe gilt.

¹ <http://www.welt-auf-einen-blick.de/bevoelkerung/durchschnittsalter.php>

² http://www.statistik.sachsen.de/download/010_GB-Bev/LK_Goerlitz.pdf

³ http://www.goerlitz.de/index.php?eID=tx_nawsecuredl&u=0&file=fileadmin/Stadtverwaltung1/PDF/Statistik/statistik_2009_12.pdf&t=1305903702&hash=a6b08c57d133383bfeff0a00a283274f4bd5335e

Projektstudie Stadthalle Görlitz

1.2.5. Image

Görlitz präsentiert sich zusammen mit seiner Partnerstadt Zgorzelec als Europastadt. Des Weiteren wirbt Görlitz mit seiner architektonischen Vielfalt verschiedener Epochen. Die Gebäude wurden im Zweiten Weltkrieg kaum beschädigt und sind zu großen Teilen bis heute aufwendig saniert und wieder hergerichtet worden. Görlitz gilt somit als größtes Flächendenkmal Deutschlands.

Schon im 19. Jahrhundert bekam Görlitz den Beinamen „Pensionopolis“, da es vor allem bei preußischen Beamten als Alterssitz beliebt war. Diese Entwicklung zeigte sich auch in den vergangenen Jahren: Rentner ziehen in die Görlitzer Altstadt, wobei ein Großteil aus den alten Bundesländern stammt. Die Stadt Görlitz wirbt gezielt mit Infopaketten, um Rentner für die Stadt zu interessieren.¹

Das Kultur- und Unterhaltungsangebot in Görlitz besteht aus Museen, u. a. Kulturhistorisches Museum, Schlesisches Museum, Senckenberg Museum für Naturkunde, Spielzeugmuseum und Fotomuseum und touristischen Zielen, wie das Heilige Grab und der Nikolaifriedhof.² Das Sport- und Freizeitangebot reicht vom Berzdorfer-See (rund zehn Kilometer südlich), über das Neisse-Bad, dem Go-Kart-Power am Görlitz-Ring und der Parkeisenbahn bis hin zum Naturschutzpark mit rund 500 Tieren.³

Das Kultur-, Unterhaltungs-, Sport- und Freizeitangebot richtet sich auch an Touristen. In Summe stiegen die Übernachtungszahlen in Görlitz von 2001 bis 2009 kontinuierlich. Im Jahr 2010 fielen sie erstmals. Der Grund für die sinkenden Übernachtungszahlen ab August 2010 liegen in der damaligen Flutkatastrophe⁴. Für den Rückgang in den Monaten Januar und Februar 2010 konnte keine offensichtliche Begründung gefunden werden.

¹ Weltexpress 23.06.2010: „Görlitz: Pensionopolis an der Neiße“

² http://www.goerlitz.de/index.php?elD=tx_nawsecuredl&u=0&file=fileadmin/EGZBilder/Dokumente/Museumsfuehrer_2009.pdf&t=1305896641&hash=2b926d4de397a4c6fa89603c0a725f408aceba83

³ <http://www.goerlitz.de/buergerportal-der-stadt/sport-und-freizeit/sport-und-freizeit0.html>

⁴ Astrid Hahn, Email 24.02.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

1.3. Konkurrenzanalyse

Die Stadthalle Görlitz wurde 1910 im Jugendstil als Konzerthalle zur Aufführung sinfonischer Chor- und Orgelkonzerte errichtet. Bis Ende 2004 fanden weitere Veranstaltungen unterschiedlichster Art statt, wie z. B. Tanzveranstaltungen, Ausstellungen, Musical-Aufführungen, usw.

Die Halle verfügte bis zur Schließung über zwei Säle, einen Kleinen und einen Großen Saal mit zwei Emporen und jeweils einer Bühne. Zwischen beiden Sälen befindet sich eine Orgel, die vom Großen Saal aus bedient wird. Des Weiteren ist der Stadthalle ein renovierungsbedürftiger Stadthallengarten zugeordnet, der sich an das ehemalige Restaurant anschließt. Im Stadthallengarten befinden sich eine Freilichtbühne und ein offener Platz mit Kapazität für ungefähr 800 Personen.

Die Bruttogrundfläche der Stadthalle beträgt ca. 8.670 Quadratmeter. Nach der Sanierung des Bestandsgebäudes (Stadthalle) wird mit folgendem Raumangebot kalkuliert:

- **Großer Saal** (Parkett und Ränge), bis zu 1.200 Personen
- **Bankett-Saal** (Parkett), ca. 170 Plätze Personen
- **Gartenräume** (Erdgeschoss), insgesamt ca. 150 Personen

Die Standortbetrachtung ergab folgende **Besucher-Zielgruppe** einer Stadthalle in Görlitz:

- Görlitzer nach Durchschnittsalter, vgl. 1.2.4. Soziodemographische Struktur
- Senioren, in steigender Anzahl
- Junge Görlitzer, die in Görlitz gehalten werden sollen

Aus Interviews ergaben sich für die Analyse der möglichen Konkurrenzobjekte folgende Nutzungen, die bereits bis zur Schließung der Stadthalle stattfanden:

- Kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Theateraufführungen, Ausstellungen
- Konferenzen, Tagungen, Seminare
- Messen
- Weitere Nutzungen

Zur Übersichtlichkeit unterteilt sich die Konkurrenzanalyse in **Makro-** und **Mikrostandort**.

Die **Bewertungsskala** der Auslastung einzelner Veranstaltungshallen wurde wie folgt definiert:

ca. 100 % (- 10 %)	sehr gut
ca. 75 % (+/- 10 %)	gut
ca. 50 % (+/- 10 %)	mittel
ca. 25 % (+/- 10 %)	schlecht
ca. 0 % (+ 10 %)	sehr schlecht

Tab. 10: Bewertungsskala der Auslastung
Quelle: Definition Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

1.3.1. Kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Theater, Ausstellungen

Makrostandort (in dieser Betrachtung: Umkreis von >20 Kilometern)

Objekt	Veranstaltungsarten (Auszug)	Räume	Max. Personenkapazitäten/Raum	Bemerkungen	Auslastung
Hala Ludowa, Wroclaw	Messen, Sportveranstaltungen, kulturelle Veranstaltungen	1	ca. 6.000 Sitzplätze ca. 20.000 Stehplätze	ca. 170 km entfernt, größte Orgel Polens (Sauer-Orgel), versenkbare Bühne, Unesco-Weltkulturerbe	k. A.
Messe Dresden	Messen, Kongresse, Tagungen, Ice Show, Modelleisenbahn, Konzerte, Abibälle	10	ca. 6.300	ca. 115 km entfernt, "vielfältiges und weitreichendes Serviceangebot", modern	sehr gut, ca. 190 VA/Jahr
Kulturpalast Dresden	Kongresse, Konzerte	18	ca. 2.435 (Sitzplätze)	ca. 110 km entfernt	sehr gut, ca. 252 VA/Jahr
Stadthalle Cottbus	Shows, Musicals, Konzerte	4	ca. 2.000	ca. 100 km entfernt	mittel, ca. 69 VA/Jahr
Messe Cottbus	Tagungen, Kongresse, Messen	6	ca. 3.330	ca. 90 km entfernt	schlecht, ca. 40 VA/Jahr
Lausitzhalle Hoyerswerda	Messen, Ausstellungen, Aufführungen, Konzerte, Schulveranstaltungen	8	ca. 828	ca. 90 km entfernt, gute technische Ausstattung	gut, ca. 100 VA/Jahr
Hutberggaststätte Kamenz	Tanzveranstaltungen, Tagungen, Seminare	1	ca. 200	ca. 80 km entfernt	ca. 2 große VA/Monat, + private Feiern
Kulturhaus Bischofswerda	Konzerte, Komödien, Faschingsveranstaltungen	k. A.	k. A.	ca. 70 km entfernt	sehr gut
Kulturhaus Liberec	Konzerte, Bälle, Ausstellungen, Messen, Seminare, Schulungen, Präsentationen, Hochzeiten, Empfänge, Parties	k. A.	k. A.	ca. 50 km entfernt	gut
Schloss Liberec	-	-	-	ca. 50 km entfernt, derzeit gesperrt	-
Volksgarten Liberec	Klassische Konzerte, Pop- und Volksmusik, Tanzkurse, Country Festivals, Bierfeiern, Ausstellungen, Kulturzentrum, Bälle, Experimentalstudio	k. A.	k. A.	ca. 50 km entfernt, Architektur: Romantik, Jugendstil	gut
Liberecer Theater	Oper, Schauspiel, Ballettschule, Komödien, Bühnenspiele, Puppentheater	k. A.	k. A.	ca. 50 km entfernt, Liberec: ca. 100.000 Einwohner	gut
Mehrzweckhalle Bautzen am Schützenplatz	v.a. Sport wegen Förderung, Tanzveranstaltung, Konzerte, Kabarett	1	ca. 660 Hallenstühle + zusätzlich 800 (Reihe) = ca. 1.500 (Sitzplätze)	ca. 50 km entfernt, Bühnentechnik ist mitzubringen, Kosten: 148€/h für KulturVA, 46€/h für SportVA (Vereine)	2 WE/Monat Kultur, 2 WE/Monat Sport
Oberlausitzer Webschule	Vorträge, Konzerte, Tagung	3	ca. 150	ca. 50 km entfernt, technische Ausstattung vor Ort mietbar	mittel
Die Aula, Zittau	Tanzschulen, Abschlussbälle, Zeugnisausgaben, Informationstage, Tagungen, Vorträge	2	ca. 400	ca. 35 km entfernt, v. a. Tanzschule Burkard mit regelmäßigen Kursen	ca. 4-5 VA/Monat
Kulturzentrum St. Johannis, Zittau	Konzerte	1	ca. 800 (Sitzplätze)	ca. 35 km entfernt, Orgel	sehr schlecht
Bürgerhaus Niesky	Tanzabende, Konzerte, Tagungen, Vorträge	1 (3-fach teilbar)	ca. 400-450 (Reihe), ca. 350 (Tisch) teilbar: ca. 100-150	ca. 25 km entfernt, mit optionaler Bewirtung/Catering	ca. 4-5 VA/Monat
Internationales Begegnungszentrum St. Marienthal	Konzerte, Ausstellungen, Vorträge	12	ca. 20 - 250	ca. 20 km entfernt, Übernachtungsmöglichkeiten (ca. 19.000 Besucher/Jahr), "viele int. Besucher"	sehr gut, ca. 200 VA/Jahr

Tab. 11: Objekte für kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Theateraufführungen,

Ausstellungen im Makrostandort

Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die nächste **polnische Veranstaltungsstätte** für kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Theater und Ausstellungen in einem Ballungsraum befindet sich im ca. 170 Kilometer entfernten **Breslau** (vgl. Tab. 11).

Die **Hallen** in **Dresden**, **Cottbus** und **Bautzen** stellen keine Konkurrenzobjekte dar, da sie entweder ein Vielfaches der Raumkapazität der Stadthalle Görlitz aufweisen (bis bzw. ab 1.500 Sitzplätzen) und/oder die verkehrstechnische Erschließung durch z. B. Flughafennähe, ICE-Anschluss gegeben ist.

Im ca. 55 Kilometer entfernten **tschechischen Liberec** befinden sich das **Kulturhaus**, der **Volksgarten**, das **Liberecer Theater** und das **Schloss Liberec**. Aufgrund der Nähe und der Anzahl an Veranstaltungsstätten auf tschechischer Seite ist davon auszugehen, dass die tschechische Bevölkerung in Liberec kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Theater und Ausstellungen besucht, anstatt in Görlitz.

Die **Halle** in **Hoyerswerda** hat zwar eine ähnliche Raumkapazität, wie die Stadthalle Görlitz, allerdings befindet sich die Stadthalle in Hoyerswerda in fast 90 Kilometer Entfernung und ist daher nach Einschätzung von Drees & Sommer von Görlitz zu weit entfernt für ein Konkurrenzobjekt.

Die **weiteren** aufgelisteten **Objekte** haben durchgängig keine konkurrierende Raumkapazität zu bieten. Eine **weitere Bewertung** findet nach den Interviews 1.4.ff statt.

Mikrostandort (in dieser Betrachtung: Umkreis von <20 Kilometern)

Objekt	Veranstaltungsarten (Auszug)	Räume	Max. Personenkapazitäten/Raum	Bemerkungen	Auslastung
Kunstmühle Ludwigsdorf	Tanzveranstaltungen, Kömodien, Aufführungen	2	gr. Saal: ca. 95 (Sitzplätze), kl. Saal: ca. 50 - 70 (Sitzplätze)	ca. 6 km entfernt, keine Saalmiete, Eintrittskarten-Verkauf muss Kosten decken (ca. 16-25 €/Karte)	ca. 2-3 VA/Monat nur Sept. - Mai gut
Rosenhof	Sportveranstaltungen, private Feiern, Ausstellungen	3	max. ca. 650	ca. 3 km entfernt	gut
Synagoge	Ausstellungen, kirchliche Veranstaltungen	k. A.		ca. 2 km entfernt, ca. 1 VA/Monat durch Förderkreis Görlitzer Synagoge	sehr schlecht, ca. 10 VA/Jahr
Gleis 1	Veranstaltungen des Vereins "Ideenfluß", Lesungen, Vorträge, Tanz, Bauernmarkt	k. A.	k. A.	ca. 1,4 km entfernt, unregelmäßige Veranstaltungen	sehr schlecht
Landskronbrauerei	Feste der Landskronbrauerei, Partys, Sportierball, Kleiderbörse, Messen, Theateraufführung	3	gr. Saal: 500 (Sitzplätze), kl. Saal: 50 (Sitzplätze), kl. Saal: 70 (Sitzplätze)	ca. 1,3 km entfernt	sehr gut
Haus des Handwerks	private Feiern, Tagungen, Konferenzen	1	ca. 500	ca. 1,3 km entfernt, zusätzl. gastronomisches Angebot	sehr schlecht
Theater Görlitz	Theater, Ballett, Puppentheater, Konzerte (Philharmonie Görlitz)	1	ca. 500 (Sitzplätze), davon 150 mit Sichtbehinderung	ca. 1 km entfernt, Ambiente: "kleine Semperoper", neu saniert	sehr gut
Annenkapelle	Ausstellungen, kirchliche Veranstaltungen, schulische Festveranstaltungen, Weihnachtskonzerte	k. A.	k. A.	ca. 1 km entfernt, überwiegend Schulveranstaltungen, Turnhallennutzung	sehr schlecht
Wichernhaus	private Feiern (Hochzeiten, Feiern), Konzerte, Ausstellungen, Sammlerbörse, Tagungen, Konferenzen	2	ca. 385 m ²	ca. 500 m entfernt, zusätzl. gastronomisches Angebot	mittel
Jugendhaus Wartburg	Ausstellungen, private Feiern	5	gr.Saal: ca. 200, 2 kl. Säle: ca. 40, 2 kl. Säle: ca. 30	ca. 500 m entfernt, Bühne, Flügel, Kletterwand, moderne Tagungstechnik, Kleinfeldsportplatz	ca. 2-3 VA/Monat
Dom Kultury Zgorzelec	Ausstellungen, Vereinsabende, Kinoveranstaltungen	5	ca. 900	ca. 500 m entfernt, "wenige kleine Ausstellungen, keine großen Veranstaltungen"	sehr schlecht

Tab. 12: Objekte für kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Theateraufführungen, Ausstellungen im Mikrostandort
Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

In **Görlitz** finden kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Theater und Ausstellungen vor allem in der **Landskronbrauerei**, dem **Wichernhaus** sowie dem **Rosenhof** statt. Diese haben durchschnittlich eine gute Auslastung (vgl. Tab. 12), v. a. seit der Schließung der Stadthalle¹. Diese **Veranstaltungsstätten** können **Personenkapazitäten** von 300 bis 500 pro Veranstaltung Sitzplätze bieten. Zum einen liegt diese **Raumkapazität** unter der **Möglichkeit der Stadthalle Görlitz** und zum anderen weisen die Objekte **kein festliches Ambiente**, wie die Stadthalle, auf.

Für Theateraufführungen, Ballett, Puppentheater und Komödien wurde in Görlitz ausschließlich das **Theater** benutzt, ebenfalls mit einer sehr guten Auslastung.

Die abschließende Bewertung findet nach den geführten Interviews 1.4.ff statt.

1.3.2. Konferenzen, Tagungen, Seminare

Makrostandort (in dieser Betrachtung: Umkreis von >20 Kilometern)

Objekt	Veranstaltungsarten (Auszug)	Räume	Max. Personenkapazitäten/Raum	Bemerkungen	Auslastung
Messe Dresden	Messen, Kongresse, Tagungen, Ice Show, Modelleisenbahn, Konzerte, Abibälle	10	ca. 6.300	ca. 115 km entfernt, "vielfältiges und weitreichendes Serviceangebot", modern	sehr gut, ca. 190 VA/Jahr
Kulturpalast Dresden	Kongresse, Konzerte	18	ca. 2.435 (Sitzplätze)	ca. 110 km entfernt	sehr gut, ca. 252 VA/Jahr
Internationales Kongress Center Dresden	Kongresse, Tagungen, Schulanfänge, Bälle	18	ca. 6.800	ca. 110 km entfernt, "eines der modernsten Kongresscenter in Dresden", Hotel-Anschluss	ca. 50 VA/Jahr
Messe Cottbus	Tagungen, Kongresse, Messen	6	ca. 3.330	ca. 90 km entfernt	ca. 40 VA/Jahr
Hutberggaststätte Kamenz	Tanzveranstaltungen, Tagungen, Seminare	1	ca. 200	ca. 80 km entfernt	k. A.
Centrum Babylon, Liberec	Kongresse, Tagungen	12	ca. 1.000	ca. 50 km entfernt, EXPO-Saal: ca. 1.000 m ²	k. A.

Tab. 13: Objekte für Konferenzen, Tagungen, Seminare im Makrostandort
Quelle: Drees & Sommer

Außerhalb von Görlitz befinden sich die nächstgelegenen Veranstaltungsstätten in den großen Oberzentren. Dresden bietet mit der Messe Dresden, dem Internationalen Kongresscenter und dem Kulturpalast ein Angebot an Tagungsstätten für die unterschiedlichsten Teilnehmerzahlen an. In Cottbus und Liberec befinden sich weitere Konferenzstätten (vgl. Tab. 13).

Die Interviews unter 1.4.1. sowie die Veranstaltungstrends ergaben, dass Veranstalter von Konferenzen, Tagungen, Seminare Flughafenanbindung und ICE-Anschluss fordern. Da Görlitz diese Infrastruktur nur bedingt erfüllt, werden solche große Veranstaltungen nur einen geringen Teil der Veranstaltungen ausmachen.

¹ Mattias Schneider, 08.03.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Mikrostandort (in dieser Betrachtung: Umkreis von <20 Kilometern)

Objekt	Veranstaltungsarten (Auszug)	Räume	Max. Personenkapazitäten/Raum	Bemerkungen	Auslastung
Haus des Handwerks	private Feiern, Tagungen, Konferenzen	1	ca. 500	ca. 1,3 km entfernt, zusätzl. gastronomisches Angebot	sehr selten
Senckenberg Naturkundemuseum	Ausstellungen, Vorträge, Tagungen, Führungen	4	Hörsaal: ca. 180 (Sitzplätze) Seminarraum: ca. 70 Sitzplätze (Reihe), ca. 48 (Tisch) kl. Ausstellungsraum: ca. 50 m ² gr. Ausstellungsraum: ca. 160 m ²	ca. 900 m entfernt	ca. 150 VA/Jahr
Schlesisches Museum	Tagungen, Konferenzen, Vorträge, Ausstellungen, Hochzeiten	1	ca. 100	ca. 800 m entfernt, optional: Technik, Catering, Einlass-Personal etc.	k. A. gewollt
Wichernhaus	private Feiern (Hochzeiten, Feiern), Konzerte, Ausstellungen, Sammlerbörsen, Tagungen, Konferenzen	2	ca. 385 m ²	ca. 500 m entfernt, zusätzl. gastronomisches Angebot	mittel
Hotel Mercure	Konferenzen, Tagungen	13	ca. 10 - 220	ca. 300 m entfernt, insg. max. 392 Personen	k. A.

Tab. 14: Objekte für Konferenzen, Tagungen, Seminare im Mikrostandort
Quelle: Drees & Sommer

In Görlitz stehen Räume für Konferenzen, Tagungen und Seminare zur Verfügung, die eine Kapazität von ca. 500 Personen bieten (vgl. Tab 14). Die recherchierten Tagungsorte besitzen eine technisch moderne Ausstattung inklusive Internetzugang sowie gastronomische Bewirtung auf Wunsch des Veranstalters. Des Weiteren bieten einzelne Konferenzstätten neben dem eigentlichen Konferenzraum auch Ausstellungsflächen an.

Derzeit wird in Görlitz vor allem das Wichernhaus (300 Personen), das Mercure Parkhotel Görlitz (bis zu 220 Personen) und das Schlesische Museum bzw. das Senckenberg Naturkundemuseum (ca. 100 Personen) für Tagungen genutzt.

Die Siemens AG nutzt ihren eigenen Speisesaal für Konferenzveranstaltungen.

1.3.3. Messen

Makrostandort (in dieser Betrachtung: Umkreis von >20 Kilometern)

Die großen und bekannten Messen finden z. B. in Dresden und Cottbus statt.

Mikrostandort (in dieser Betrachtung: Umkreis von <20 Kilometern)

In Görlitz finden kleine Messen u. a. im Möbelhaus Porta, im Rosenhof in Görlitz und im ca. 12 Kilometer entfernten Schloss Krobnitz bei Reichenbach statt.

Nach Einschätzung von VTS Events¹ ist Görlitz schwer als Messestandort zu etablieren. Über die bereits früher durchgeführten Messen (Baummesse, Touristikbörse, usw.) wird es schwierig sein, neue Veranstaltungen für den Standort Görlitz zu gewinnen.

¹ Frank Reimann, VTS Events, Administration, 18.05.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

1.3.4. Weitere Nutzungen

Ausstellungen und Galerien

In der Region existieren zahlreiche Künstler und historische Kunstsammlungen. Der Bedarf an Ausstellungsflächen für diese Kunst bietet für Görlitz eine Chance, als wichtiger Ort der Begegnung zu fungieren. Gleichzeitig bietet die sanierte und erweiterte Stadthalle ein kulturelles Ereignis durch die Einbindung von Moderne und Jugendstilarchitektur. Moderne und zeitgenössische Kunst, die Präsentation von Kunstsammlungen aller Art, Grafiken, Fotografien, Plastiken und Skulpturen mit lokalen, regionalen und überregionalen Aspekten können im Anbau als begleitende (in Verbindung mit anderen Kulturellen Veranstaltungen) oder eigenständige Ausstellung / Galerie optimal organisiert werden.

Sportveranstaltungen

Bis 1990 fanden in der Stadthalle zahlreiche Sportveranstaltungen statt, z. B. Tanz- und Boxturniere. Aufgrund des damit verbundenden Aufwands fanden Sportveranstaltungen mit der Zeit kaum noch statt¹.

Da Architektur und Atmosphäre der Stadthalle nur zu kultivierten Sportveranstaltungen passen, gehen die folgenden Kalkulationen einer sanierten und erweiterten Stadthalle nur von **Tanzveranstaltungen bzw. Bällen** aus.

Restaurants mit Außenbereichen

Bis zur Schließung der Stadthalle war im Erdgeschoss ein Restaurant mit Zugang zum Stadthallengarten untergebracht. Interviews ergaben, dass bei Görlitzer Touristen und Bewohnern die innerstädtischen Restaurants mit Außenterrassen beliebter sind, als Restaurants und Biergärten in Lagen außerhalb der Innenstadt, wozu auch die Stadthalle zählt².

Da für ein Restaurant an dieser Stelle **kein wirtschaftlicher Betrieb zu erwarten** ist, wird die sanierte und erweiterte Stadthalle die bisherige Restaurantfläche anders nutzen.

1.3.5. Konkurrenzsituation durch Neubau der Mehrzweckhalle in Zgorzelec

In Zgorzelec gibt es das sanierungsbedürftige Sportzentrum, in dem auch Konzerte für mehr als 1.200 Zuhörer stattfinden. Es ist geplant,³ dieses Sportzentrum durch einen Neubau zu ersetzen. Die einräumige **Sport- und Veranstaltungshalle** ist dann als Trainings- und Wettkampfhalle für den Basketballclub Turow vorgesehen, für Volleyball, Handball, Hallenfußball, Kampfsport sowie für große kulturelle Veranstaltungen und Konzerte. Geplant ist eine Kapazität von 4.500 Sitzplätzen. Derzeit wird der Generalunternehmer gesucht.⁴

Der geplante Neubau der Mehrzweckhalle in Zgorzelec bedeutet für die Stadthalle Görlitz aus folgenden Gründen **keine Konkurrenz**:

- **Veranstaltungsangebot:** Sport in Zgorzelec versus Kultur in stilvoller Atmosphäre in Görlitz
- **Baujahr:** Moderner Neubau in Zgorzelec versus Jugendstil-Architektur in Görlitz
- **Hallengröße:** 4.500 Sitzplätzen in Zgorzelec versus 800 Sitzplätze in Görlitz

¹ Matthias Schneider, 08.03.2011

² Matthias Schneider, Thomas Leder, 08.03.2011

³ Stand August 2011

⁴ Sylwia Makowska, 11.05.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

1.4. Bedarfs-/Potenzialanalyse

1.4.1. Interviews

Im Rahmen der Bedarfs-/Potenzialanalyse wurden folgende Interview-Partner berücksichtigt:

Experten

- Matthias Schneider, Leiter Marketing Theater Görlitz und ehem. Betriebsleiter der Stadthalle Görlitz bis 2005
- Thomas Leder, Vorsitzender der Fördervereins Stadthalle e.V., Mitglied im Stadtrat
- Roland Skupin, ehem. technischer Leiter der Stadthalle Görlitz
- Andreas Kremp, Hoteldirektor des Mercure Parkhotel Görlitz
- Lutz Thielemann, Geschäftsführer Europastadt GörlitzZgorzelec GmbH

Nutzer

- Klinikum Görlitz
- Tanzschule Matzke
- Siemens AG
- Bombardier
- FDP Kreisverband Görlitz
- Stadt Zgorzelec

Konkurrenten

- Theater Görlitz
- Landskronbrauerei
- Kulturhaus Bischofswerda

Über-/regionale Veranstalter

- Management Forum der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH
- Concert-& Eventagentur Platner GmbH
- Sturm Events
- VTS Events

Aus den Interviews ergaben sich Aussagen, die mit Hilfe von Erfahrungswerten von Drees & Sommer reflektiert wurden und zu folgenden Kernaussagen führten:

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Typ und Anzahl der Veranstaltungen:

- **Veranstaltungstyp**

Veranstaltungstyp	Beschreibung/Beispiele
Geschlossene Veranstaltungen	<i>Hochzeit, Abi, Auslastungsspitzen, welche bei privaten Unternehmen auftreten können und abgedeckt werden, ...</i>
Konferenzen/Seminare	<i>Podiumsdiskussionen, Symposien, ...</i>
Kulturveranstaltungen	<i>Comedy, Shows, ...</i>
Messe/Kongress	Bei diesen Veranstaltungen wird ein großes Publikum angesprochen, mehrtägige Veranstaltungen möglich; <i>Ausstellungen, Verbrauchermessen, ...</i>
Musikveranstaltungen	Bei diesen Veranstaltungen spielt die Akustik die entscheidende Rolle; <i>Konzerte, Musicals, Rock/Pop, Klassik, Philharmonie, ...</i>
Tanz und Ballett	<i>Tanz und Ballett</i>
Ausstellungen und Galerien im Anbau	Bei diesen Veranstaltungen werden Kunstexponate ausgestellt, Lebenswerke von Künstlern thematisch arrangiert und Besuchern in Rundgängen erläutert; <i>Gemäldeausstellung, Skulpturen, Fresken, Jugendstilarchitekturfotografien, ...</i>
Direktvermietungen der Flächen im Anbau	Wandelflächen, Restaurantflächen und Workshopflächen werden an private und öffentliche Institutionen sowie an Privatpersonen stundenweise, tagesweise oder wochenweise vermietet; <i>Workshops, Seminare, Pausenflächen für Konzerte im Großen Saal</i>
Veranstaltungen (VA) von Aufgabenträgern*	<i>Veranstaltungen der Stadt, des Landkreises oder von Vereinen, ...</i>

* Hierunter werden öffentliche Stellen, wie die Stadt Görlitz oder der Landkreis etc. gefasst

Tab. 15: Veranstaltungstypen

Quelle: In Anlehnung an Praxishandbuch Event Management 2006

- **Anzahl der Veranstaltungen** auf Basis der Aussagen einzelner Experten, potenzieller Nutzer sowie über-/regionaler Veranstalter, abgeglichen mit den Erfahrungswerten von Drees & Sommer:

Nutzungen nach der Sanierung	Anzahl Veranstaltungen
Konferenzen/Seminare (Bestandsgebäude)	ca. 4 – 12 VA/Jahr
Kulturveranstaltungen	ca. 15 – 32 VA/Jahr
Messe/Kongress	ca. 4 – 10 VA/Jahr
Musikveranstaltungen	ca. 16 – 36 VA/Jahr
Tanz und Ballett	ca. 16 – 20 VA/Jahr
Ausstellungen und Galerien (eigenständig)	ca. 8 – 12 VA/Jahr
Ausstellungen und Galerien (begleitend)	nicht relevant
ZWISCHENSUMME	ca. 63 – 122 VA/Jahr
Veranstaltungen von Aufgabenträgern	ca. 18 – 28 VA/Jahr
Geschlossene Veranstaltungen	ca. 38 – 62 VA/Jahr
SUMME	ca. 119 – 212 VA/Jahr

Tab. 16: Marktpotenzial der Stadthalle Görlitz 05/2012 (VA/Jahr = Veranstaltungen/Jahr)

Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Betriebswirtschaftliche Faktoren (vgl. 3. und 4.):

- Keine erhöhten Mietpreise möglich
- Kooperationen mit benachbartem Mercure Parkhotel Görlitz oder anderen Hotels
- Betreiber ist ausschlaggebend

Konkurrenzsituation:

- Landskronbrauerei ist Konkurrent
- Theater Görlitz ist nur ein eingeschränkter Konkurrent
- Neubau Mehrzweckhalle Zgorzelec ist kein Konkurrent
- Kaum internationale Gäste
- Alleinstellungsmerkmale der Stadthalle (Größe, Anmutung, Akustik, Verbindung aus Moderne und Jugendstilarchitektur)
- Durch den Anbau entstehen Attraktivitätsgewinne aus begleitenden (bei kulturellen Events) und selbstständigen Ausstellungen oder Galerien

Die baulichen und räumlichen Kernaussagen werden in das räumlich umsetzbare Raum- und Funktionsprogramm aufgenommen (vgl. 2.):

- Verbesserung der externen Erschließung/Andienung und des Parkplatzangebots
- Verbesserung der internen Erschließung insbesondere durch den Anbau
- Anpassung der maximalen Bestuhlung im Großen Saal von 1.200 (Parkett und Ränge)
- Sanierung Bankett-Saal
- Erhalt der Gartenräume (u. a. Rundzimmer, Tagesrestaurant, Bistro und Schlesi-sches Zimmer)
- Der Anbau enthält eine Cateringbereich (zunächst ohne Kücheneinrichtung), der diesen Bereich bedienen kann (als Event- bzw. Cateringküche)
- Verbesserung der technischen Hallen-/Gebäudeausstattung

Projektstudie Stadthalle Görlitz

1.4.2. Veranstaltungstrends

Europäischer Verband der Veranstaltungs-Centren e. V. (EVVC)

Das **Meeting- & EventBarometer 2009/2010** des EVVC zeigt, welche Kriterien den Veranstaltern besonders wichtig sind, wenn sie sich auf dem Tagungs- und Veranstaltungsmarkt Deutschland für eine Veranstaltungsstätte entscheiden. Der Vergleich zum Vorjahr 2010 zeigt, dass das Preisbewusstsein der Veranstalter bewirkt, dass der bisherige Spitzenreiter „**Verkehrsanbindung**“ durch das Kriterium „**Preis-Leistungs-Verhältnis**“ abgelöst wurde. Zudem wurde der „**zentrale Ansprechpartner**“ wichtiger als „**moderne Veranstaltungstechnik**“ (vgl. Abb. 9).

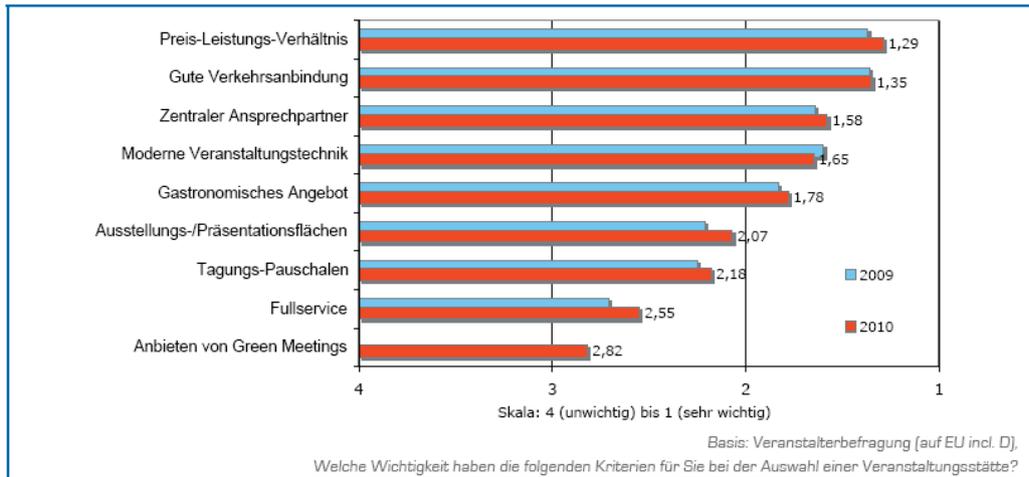


Abb. 9: Kriterien der Veranstalter für die Wahl der Veranstaltungsstätte

Quelle: EVVC, Meeting- & EventBarometer 2009/2010, S. 14

Die deutschen Veranstaltungsstätten waren 2009 an **durchschnittlich 158,2 Tagen belegt**, 114,7 Tage davon für die Veranstaltung selbst. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Abnahme um 5,1 Tage, was den Sparkurs der Veranstalter aufgrund der Wirtschaftskrise zeigt (vgl. Abb. 10).

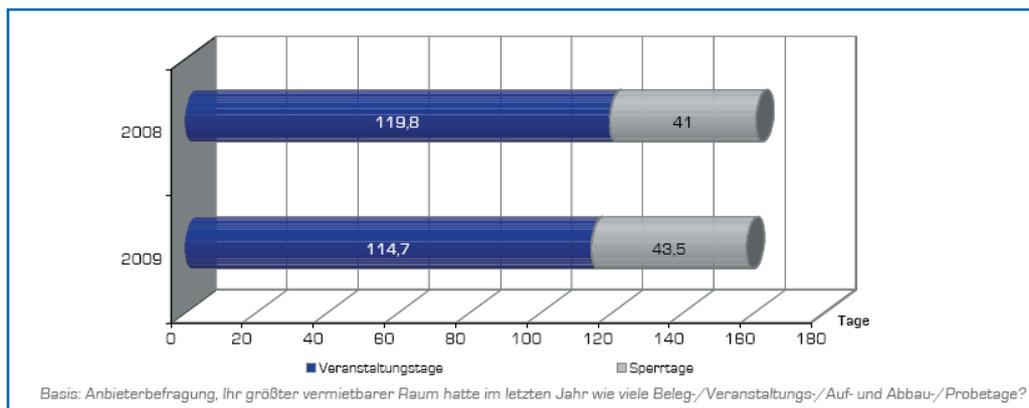


Abb. 10: Auslastung/Belegtage

Quelle: EVVC, Meeting- & EventBarometer 2009/2010, S. 12

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die Wirtschaftskrise wirkt sich besonders auf die Nachfrageseite aus. Gegenüber 2010 brachen die Veranstaltungen um ca. elf Prozent ein, die Teilnehmerzahlen sanken um ca. fünf Prozent.

Laut EVVC waren die **Tagungshotels die Verlierer der Finanzkrise**. Der Grund: Hier besteht eine starke Konzentration auf Kleinveranstaltungen, die in der Krise am stärksten eingebrochen sind. Unternehmen haben ihre Workshops bzw. Fort- und Weiterbildungsseminare gekürzt oder zu unternehmensinternen Veranstaltungen gemacht.

Für die Zukunft der internationalen Veranstaltungen prognostizieren Anbieter und Veranstalter eine positive Entwicklung. Ca. 50 Prozent der Veranstalter sagen für Veranstaltungen mit **internationaler Beteiligung eine höhere Bedeutung** voraus (vgl. Abb. 11).

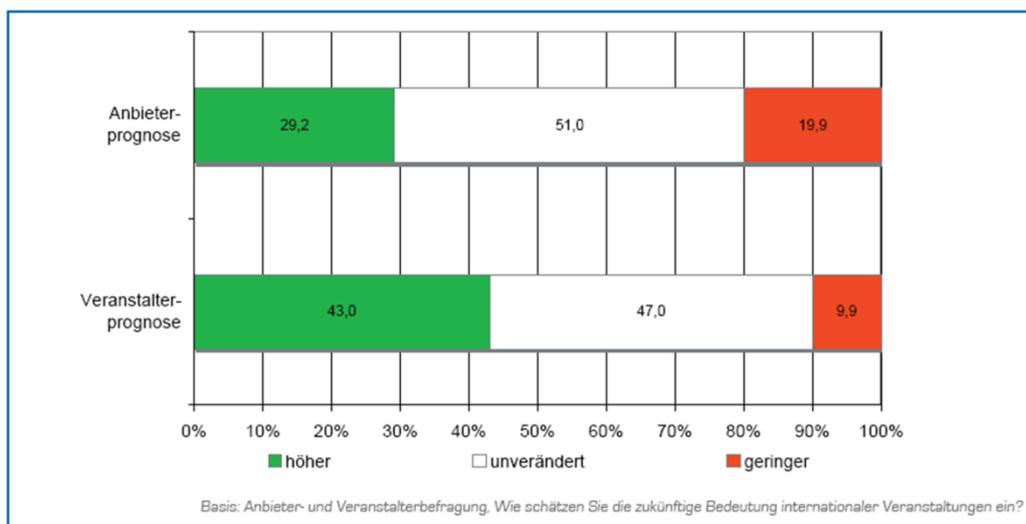


Abb. 11: Internationale Veranstaltungsarten
Quelle: EVVC, Meeting- & EventBarometer 2009/2010, S. 26

Ca. 80 Prozent der Veranstalter sagen 2010, dass **Deutschlands Image** als Tagungs- und Veranstaltungsdestination **immer besser** wird. Damit liegt Deutschland bei deutschen und ausländischen Veranstaltern auf dem ersten Rang (vgl. Abb. 12).

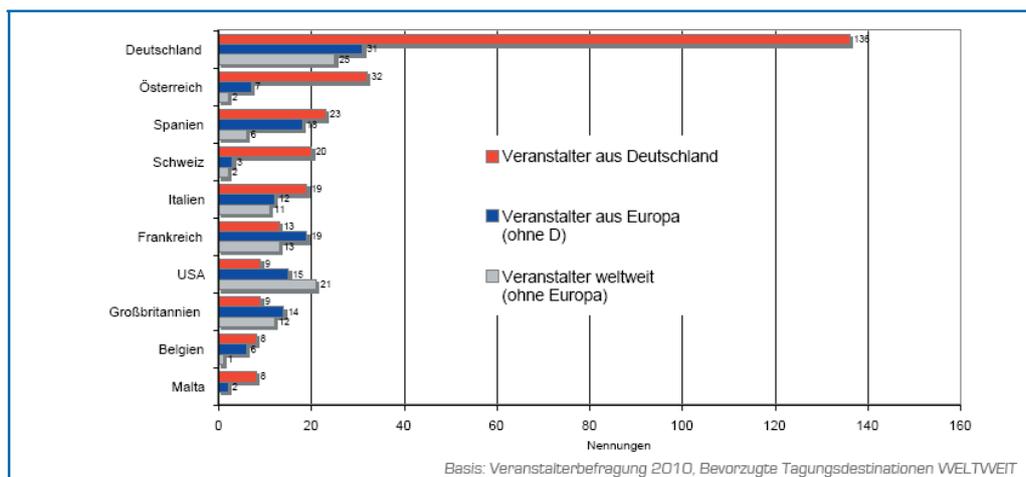


Abb. 12: Deutschlands Image als Tagungs- und Veranstaltungsdestination
Quelle: EVVC, Meeting- & EventBarometer 2009/2010, S. 26

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Für Veranstalter aus Deutschland galten 2009 sowie 2010 Bayern, Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg als die für Veranstaltungen bevorzugten Bundesländer. Die **Beliebtheit Sachsens** hat sich mit Position 7 ebenfalls nicht geändert (vgl. Abb. 13). Bei europäischen Veranstaltern ohne Deutschland befindet sich Sachsen jedoch auf Platz 4.

Bundesland	Platz 2009	Platz 2010	Veränderung
Bayern	1	1	0
NRW	2	2	0
Hessen	3	3	0
Baden-Württemberg	4	4	0
Brandenburg	9	5	+ 4
Rheinland-Pfalz	5	6	- 1
Sachsen	7	7	0
Niedersachsen	6	8	- 2
Mecklenburg-Vorpommern	11	9	+ 2
Thüringen	8	10	- 2
Saarland	12	11	+ 1
Schleswig-Holstein	10	12	- 2
Sachsen-Anhalt	13	13	0

Basis: Veranstalterbefragung (Veranstalter aus Europa incl. Deutschland). Bevorzugte Flächen-Bundesländer Deutschlands für Veranstaltungen

Abb. 13: Bevorzugte Flächen-Bundesländer in Deutschland
 Quelle: EVVC, Meeting- & EventBarometer 2009/2010, S. 30

Die Metropolregion „Dresden/Leipzig/Chemnitz“ lag 2010 auf Rang 9 in der Beliebtheit der deutschen Veranstalter (vgl. Abb. 14). Nach Meinung europäischer Veranstalter befindet sich die Region auf Rang 6.

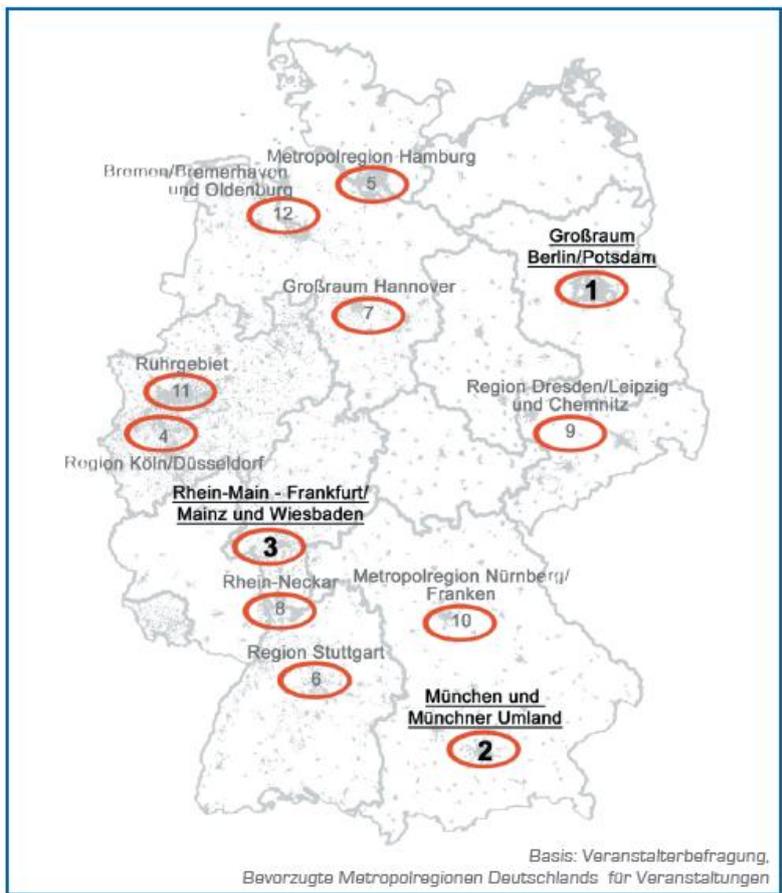


Abb. 14: Bevorzugte Metropolregionen in Deutschland
 Quelle: EVVC, Meeting- & EventBarometer 2009/2010, S. 31

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Hotel Reservation Service (HRS)

Der **Veranstaltungs-Report 2009 des Hotel Reservation Service (HRS)**¹, durchgeführt durch das unabhängige Kölner Marktforschungsinstitut YouGovPsychonomics zeigt, dass der Trend zu kleineren, unternehmensinternen und günstigeren Veranstaltungen geht. Während 2008 mit 54 Prozent noch die externen Veranstaltungen dominierten, wurden **2009 häufiger die internen Räumlichkeiten** genutzt. Der Anteil externer Veranstaltungen fiel auf 47 Prozent. Jeder dritte Befragte rechnet auch weiterhin mit einer Verschiebung zu unternehmensinternen Veranstaltungen.

Des Weiteren wird **an der Veranstaltungsgröße gespart**. Kleine Meetings bis zehn Personen haben zugelegt und ca. 50 Prozent aller durchgeführten Veranstaltungen haben weniger als 20 Teilnehmer.

1.5. Vergleichsobjekte

Im Folgenden werden einzelne deutsche Stadthallen aufgeführt, mit denen die Stadthalle Görlitz unter **einzelnen Aspekten vergleichbar** ist²:

- Lage (Bundesland, Einwohneranzahl, Distanz zum Bahnhof)
- Architektur (Baujahr, Zustand)
- Organisation (Parken, Gastronomie, Übernachtung)
- Veranstaltungsarten (Veranstaltungen, Nutzung)
- Raumkapazität in Reihenbestuhlung
- Auslastung
- Hallenzuschuss

Grundlagen des Vergleichs sind:

- Ähnliche Einwohneranzahlen der Städte, wie in Görlitz
- Ähnliche Veranstaltungsarten in den Stadthallen, wie in der Stadthalle Görlitz
- Ähnliche Raumkapazitäten der Säle in Reihenbestuhlung, wie in der Stadthalle Görlitz
- Unterschiedliche Bundesländer
- Unterschiedliche Baujahre

¹ http://www.veranstaltungsplaner.de/data/pdf/Studien/hrs_veranstaltungsreport2009.pdf

² Marko Roscher, Europäischer Verband der Veranstaltungs-Centren

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Halle	Bundesland/ Einwohneranzahl/ Distanz zum Bahnhof	Baujahr/ Zustand	Parken/ Gastronomie/ Übernachtung	Mögliches Veranstaltungs- Spektrum, Veranstaltungen 2011 (Auszug)	Raumkapazität in Reihenbestuhlung	Auslastung (ohne geschlossene Veranstaltungen, Veranstaltungen von Aufgabenträgern)	Hallenzuschuss
Stadthalle Greifswald 	Mecklenburg- Vorpommern ca. 54.000 Einwohner (03/2009) ca. 1,6 km zum Bahnhof	Re- novierung 12/2009	<u>Parken</u> ca. 300 Stellplätze gegenüber Gastronomie/ <u>Übernachtung</u> ****-Best Western Hotel Greifswald, 51 Zimmer, 850 m entfernt	Abibälle, Ostseefestspiele, Handwerksmesse, Ireen Sheer, Mike Krüger Urogynäkologie- Kongress <u>Kosten</u> Kaisersaal 1.400 €/Abend, inkl. NK, Rubenowsaal: 300 €/Abend, nicht separat!	2 Säle: 500 Plätze (Kaisersaal), 90 Plätze (Rubenowsaal)	57 VA/Jahr 2010 (Ostsee Zeitung 07/2010) Geschäftsführer der Stadthalle: "...Die Auslastung des Hauses (könnte) besser sein", negative Presse über ausbleibenden wirtschaftlichen Erfolg (Ostsee Zeitung 01/2011)	Erstes Jahr nach Renovierung: ca. 75.000 € Verlust, angrenzendes Theater ca. 3,1 Mio. €/2011 Zuschuss der Stadt (Ostsee Zeitung 02.04.2011)
Jugendstil- Festhalle Landau 	Rheinland-Pfalz, ca. 40 km nach Karlsruhe ca. 43.000 Einwohner (12/2009) ca. 600 m zum Bahnhof	1907 erbaut	<u>Parken</u> öffentliche Tiefgarage gegenüber, Bus-Parkplätze an der Halle Gastronomie Restaurant mit 200 Plätzen im benachbartem Parkhotel Landau <u>Übernachtung</u> direkt angebundenes ****-Parkhotel Landau mit 77 Zimmern	Tagungen, Kongresse, Konferenzen, Firmenpräsentationen, Empfänge, Bälle, Galaveranstaltungen, Vorträge Podiums- diskussionen, Konzerte, Schauspiele Kulturevents <u>2011</u> Schul-Kultur-Festival, Christoph Sonntag, Landesjugendsinfonie- orchester	Großer Saal: 1.057 Plätze, Kleiner Saal: 143 Plätze, 3 Tagungsräume	33 VA/Jahr (Veranstaltungs- kalender 03/2011)	ca. 414.000 €/2008 (http://suedpfalz.city-tiger.de/news_692/stadt-landau-erhaelt-erneut-300000-euro-von-stadtholding.html)

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Halle	Bundesland/ Einwohneranzahl/ Distanz zum Bahnhof	Baujahr/ Zustand	Parken/ Gastronomie/ Übernachtung	Mögliches Veranstaltungs- Spektrum, Veranstaltungen 2011 (Auszug)	Raumkapazität in Reihenbestuhlung	Auslastung (ohne geschlossene Veranstaltungen, Veranstaltungen von Aufgabenträgern)	Hallenzuschuss
Saalbau, Neustadt an der Weinstrasse 	Rheinland-Pfalz, ca. 40 km nach Mannheim ca. 53.500 Einwohner (12/2009) direkt am Bahnhof	1873 erbaut	<u>Parken</u> Parkhaus direkt bei Stadthalle, 282 Stellplätze <u>Gastronomie</u> Kooperation mit Catering- Service <u>Übernachtung</u> gegenüber ***-Ramada Hotel mit 123 Betten	Kulturzentrum für Theater, Konzerte, Opern, Kabarett 2011 Oper, Giora Feidman, Staatsphilharmonie Rheinland-Pfalz, Hambacher Musikfest	Großer Saal: 1.032 Plätze, 2 Kleine Säle: je ca. 200 Plätze	33 VA/Jahr (Veranstaltungs- kalender 03/2011)	k. A.
Burghof Lörrach 	Baden-Württemberg, Dreiländereck Deutschland/Frankreich/ Schweiz ca. 600 m zum Bahnhof ca. 48.000 Einwohner (12/2009)	1998 erbaut	<u>Parken</u> Parkhäuser „Am Markt“ (125 Stellplätze), „Am Burghof“ (270 Stellplätze), öffentlich, kostenpflichtig, durchgehend geöffnet <u>Gastronomie</u> eigener Gastronomie-Leiter, Kooperationen mit mehreren Party-/Cateringservices <u>Übernachtung</u> betriebs eigenes ****-Hotel „La Pergola am Burghof“, Baujahr 1998, direkt an der Halle, ***-Hotel Meyerhof, 44 Zimmer, ca. 100 m entfernt, ***-Parkhotel David, 35 Zimmer, ca. 500 m entfernt	Multifunktional für Konferenzen, Theater-, Konzert- und Kulturveranstaltungen, Tagungen, Kongresse, Schulungen, Feiern und Feste, Ausstellungen 2011 Kinderbuchmesse, Jazzfoyer, Ottfried Fischer, Zauberröhre, usw.	500 Gäste, 3 Säle: 70 m², 112 m², 400 m²	171 VA/Jahr (Veranstaltungs- kalender 03/2011)	ca. 1,62 Mio. € /2008 ca. 1,4 Mio. € /2010 ca. 1,4 Mio. € /2011 (www.loerrach.de, Flyer Finanzen 2008, 2010, 2011)

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Halle	Bundesland/ Einwohneranzahl/ Distanz zum Bahnhof	Baujahr/ Zustand	Parken/ Gastronomie/ Übernachtung	Mögliches Veranstaltungs- Spektrum, Veranstaltungen 2011 (Auszug)	Raumkapazität in Reihenbestuhlung	Auslastung (ohne geschlossene Veranstaltungen, Veranstaltungen von Aufgabenträgern)	Hallenzuschuss
Stadthalle Aisdorf  	Nordrhein-Westfalen, Dreiländereck Deutschland-Belgien- Niederlande ca. 46.000 Einwohner (12/2009) ca. 1,4 km zum Bahnhof	k. A.	<u>Parken</u> "Zentralparkplatz" mit 400 Stellplätzen <u>Gastronomie</u> Bistro-Restaurant Amadeus mit ca. 90 Plätzen, Catering- Service angeboten <u>Übernachtung</u> kleine Hotels in direkter Nähe mit max. 30 Zimmern	Theateraufführung, Konzert, Konferenz, Seminar 2011 Comedy- Veranstaltungen, Ü30- Party, Heimattheater, Karneval, Spielzeugmarkt	Großer Saal: 1.040 Plätze, Seminarräume: 95 - 240 m ²	82 VA/Jahr (Veranstaltungs- kalender 03/2011)	310.650 €/2010 (Haushaltssatzung 2010)
Kulturhaus Bischofswerda  	Sachsen, ähnliche örtliche/soziale Struktur ca. 12.200 Einwohner (12/2009) ca. 850 m zum Bahnhof	k. A.	<u>Parken</u> Parkplatz gegenüber, kostenlos, ca. 200 Parkplätze <u>Gastronomie</u> Integriertes Restaurant mit ca. 80 Plätzen, gastronomische Organisation von Veranstaltungen <u>Übernachtung</u> ca. 5 Min. zu Fuß entfernt, nur kleine Hotels	Firmenveranstaltungen, Bälle, Shows, Komödien, Theateraufführungen, Konzerte, Tagungen, Versammlungen, Faschings- veranstaltungen, Messen	Großer Saal: 800 Plätze Kleiner Saal: 180 Plätze Festzimmer: 60 Plätze	55 VA/Jahr (Veranstaltungs- kalender 03/2011)	Seit 2006 privater Betreiber (Team um Frank Grafe, Frank Klenner und Peter Siebecke) (http://www-test.on-regional.de/lokales/bautzen/3221193_Kulturhaus_Privat_oeffnet_es_erfolgreich.html)

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Halle	Bundesland/ Einwohneranzahl/ Distanz zum Bahnhof	Baujahr/ Zustand	Parken/ Gastronomie/ Übernachtung	Mögliches Veranstaltungs- Spektrum, Veranstaltungen 2011 (Auszug)	Raumkapazität in Reihenbestuhlung	Auslastung (ohne geschlossene Veranstaltungen, von Aufgabenträgern)	Hallenzuschuss
Stadthalle Stadthalle 	Hessen, ca. 18 km östlich von Marburg ca. 21.000 Einwohner (12/2009) ca. 250 m zum Bahnhof	k. A.	<u>Parken</u> Tiefgarage, 300 Stellplätze Gastronomie, gastronomischer Service, kein Restaurant <u>Übernachtung</u> in direkte Nähe nur kleine Hotels mit ca. 10 Zimmern	Theateraufführungen, Konzerten unterschiedlichster Art, Kabarett, Galas, Vereins- und Firmenfeiern, Ausstellungen und Produktpräsentationen, Tagungen und Seminare 2011 Energiesparmesse, Seniorenfrühlingsfest, Kabarettabend, Kunstaustellung, Kino	Großer Saal: 800 P., Großer + Kleiner Saal: 1.200 Plätze, Ausstellungsraum: 250 Plätze	110 VA/Jahr (Veranstaltungs- kalender 03/2011)	k. A.
Stadthalle Wetzlar 	Hessen ca. 51.500 Einwohner (12/2009) ca. 1,5 km zum Bahnhof	k. A.	<u>Parken</u> Tiefgarage, 207 Stellplätze <u>Gastronomie/Übernachtung</u> direkte Anbindung an das Hotel Wetzlarer Hof, 55 Zimmer	Kongresszentrum, Tagungszentrum und Kulturzentrum 2011 Second Hand Basar, Chor- und Orchesterkonzert, Liederabend, Comedy, Schulkonzert, Jahreskonzert der Musikschule, Diavortrag	Saal 1: 634 Plätze Saal1+2+3: 1.073 P., 2 Seminarräume	96 VA/Jahr (Veranstaltungs- kalender 03/2011)	Hallen-Angebot in Wetzlar: Rittal-Arena (250 000 € Zuschuss/ Jahr) für Handball, Basketball, Joe Cocker, Bob Dylan, »Musikantenstadek« Stadthalle Wetzlar vermehrt Tagungen und Kongresse -> „keine negativen Auswirkungen“ - > Ergänzung (Geschäftsführer der Stadthalle) (Giessener Allgemeine 03/2010)

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Halle	Bundesland/ Einwohneranzahl/ Distanz zum Bahnhof	Baujahr/ Zustand	Parken/ Gastronomie/ Übernachtung	Mögliches Veranstaltungs- Spektrum, Veranstaltungen 2011 (Auszug)	Raumkapazität in Reihenbestuhlung	Auslastung (ohne geschlossene Veranstaltungen, Veranstaltungen von Aufgabenträgern)	Hallenzuschuss
Stadthalle Osterholz  	Niedersachsen, ca. 10 km nach Bremen ca. 30.000 Einwohner (12/2009) ca. 400 m zum Bahnhof	11/2005 erbaut	<u>Parken</u> > 1.000 Parkplätze im Umkreis von fünf Geh- Minuten <u>Gastronomie</u> Catering-Service angeboten <u>Übernachtung</u> kleine Hotels in direkter Nähe mit ca. 10 Zimmern	Konzerte, Messen, Comedy, Theater, Partys, Rock oder Schlager, a cappella oder Blasmusik, Pop oder Klassik 2011 Ü30-Tanznacht, Wohltätigkeitskonzert, Secondhand Markt, Comedy	Saal + Empore: 1.180 Plätze	65 VA/Jahr (Veranstaltungs- kalender 03/2011)	k. A.
Kamener Stadthalle  	Nordrhein-Westfalen, östliches Ruhrgebiet, ca. 25 km nach Dortmund ca. 44.800 Einwohner (12/2009) ca. 300 m zum Bahnhof	1992 erbaut	<u>Parken</u> Park & Ride-Parkhaus mit 420 Stellplätzen am Bahnhof, weitere ca. 320 Stellplätze an und gegenüber der Stadthalle <u>Gastronomie</u> Restaurant in der Stadthalle, Catering-Service angeboten <u>Übernachtung</u> kleine Hotels in direkter Nähe mit jew. max. 35 Zimmern	Tagung, Kongress, Seminar, Messe 2011 Tanzturnier des Tanzsportclub Dortmund, Ü30/Ü50-Party, Maikundgebung, Büchermarkt, Oldie- Nacht	Großer Saal: 770 Plätze, halbbierbar; 4 Tagungsräume: 33 m ² , 42 m ² , 57 m ² , 98 m ²	54 VA/Jahr (Veranstaltungs- kalender 03/2011)	k. A.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Halle	Bundesland/ Einwohneranzahl/ Distanz zum Bahnhof	Baujahr/ Zustand	Parken/ Gastronomie/ Übernachtung	Mögliches Veranstaltungs- Spektrum, Veranstaltungen 2011 (Auszug)	Raumkapazität in Reihenbestuhlung	Auslastung (ohne geschlossene Veranstaltungen, Veranstaltungen von Aufgabenträgern)	Hallenzuschuss
Stadthalle Soest 	Nordrhein-Westfalen, ca. 50 km östlich von Dortmund ca. 48.500 Einwohner (12/2009) ca. 2 km zum Bahnhof	k. A.	<u>Parken</u> 300 kostenlose Parkplätze direkt an der Halle <u>Gastronomie</u> Restaurant in der Stadthalle, Catering-Service angeboten <u>Übernachtung</u> ***-Hotel mit 77 Zimmern 250 Meter vom Hotel entfernt	Private Feiern, Seminare, Tagungen, Kongresse, Messen, Märkte, Gala- und Kulturveranstaltungen 2011 Fachvortrag, Volksmusik, Schlagerparty, Caveman, FDP-Frühlingsempfang, usw.	Großer Saal: 946 Plätze, 3 Kleine Säle zu je 80 Plätze, 4 Tagungsräume für 80 Plätze	108 VA/Jahr (Veranstaltungs- kalender 03/2011)	ca. 328.000 €/2007 ca. 342.000 €/2008 ca. 356.000 €/2009 ca. 363.000 €/2010 (Plan)
Congressforum Frankenthal 	Rheinland-Pfalz, ca. 18 km nach Mannheim ca. 46.800 Einwohner (12/2009) ca. 750 m zum Bahnhof	1991 erbaut, 2005 Erweiterung	<u>Parken</u> Parkdeck mit 230 Stellplätzen, 6 Busparkplätze <u>Gastronomie</u> Restaurant in der Stadthalle, Catering-Service angeboten <u>Übernachtung</u> ****-Best Western Victor's Residenz-Hotel mit 104 Zimmern, Boardinghouse ACHAT-Hotel mit 126 Zimmern, jeweils ca. 250 m entfernt	Festliche Veranstaltungen/Bälle, Konzerte, Rockkonzerte, Ausstellungen, Theater, Cabaret, Musical, Messen, Kongresse, Tagungen 2011 Kochshow, Familienmusical, Komödie, Comedy, Ballett, Fachvortrag, Frühlingkonzert, Landesjugendorchester	Großer Saal: 1.017 Plätze, Kleiner Saal: 307 Plätze, Restaurant mit 2 Nebenzimmern, 140 Plätze	53 VA/Jahr (Veranstaltungs- kalender 03/2011)	k. A.

Tab. 17: Vergleichsobjekte

Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Als Vergleichsobjekte mit Blick auf Ausstellungen und Galerien sind insbesondere die NeisseGalerie und das Fotomuseum zu nennen. Beide ausgewählte Objekte verfügen nicht über die Möglichkeit, kulturelle Erlebnisse (Musik, Ballett oder Kulturveranstaltung) in einem Objekt mit einer ergänzenden Ausstellung zu vereinen und einem großen Publikum zu präsentieren.

Aus den untersuchten Vergleichsobjekten lassen sich folgende Kernaussagen – unter Berücksichtigung der Erfahrung von Drees & Sommer – ableiten:

- **Parkplätze müssen vorhanden sein**

Ca. zwei Drittel der verglichenen Hallen befinden sich maximal 850 Meter vom Bahnhof entfernt und sind somit zu Fuß zu erreichen. In Görlitz beträgt die Distanz ca. zwei Kilometer. Da zudem die nächste ÖPNV-Haltestelle nicht direkt an der Stadthalle liegt, ist davon auszugehen, dass die Besucher verstärkt mit dem eigenen Pkw anfahren und einen Parkplatz benötigen.

Der **Stellplatzschlüssel** liegt bei einem Stellplatz für fünf Besucher (vgl. 2.2.ff). Das bedeutet mind. 160 Stellplätze.

- **Gastronomie- und Hotelanschluss**

Die Vergleichsobjekte zeigen, dass es einen Zusammenhang zwischen einer Stadthalle und einem kooperierenden Hotel zur gastronomischen Versorgung und zur Unterkunft der Besucher gibt. Nahezu alle Hallen verfügen über ein solches Angebot.

In Görlitz bietet sich die Kooperation mit dem angrenzenden Mercure Parkhotel oder anderen Hotels an. Der Hoteldirektor des Mercure Parkhotels hätte auch in Abhängigkeit vom Betreiberkonzept der Stadthalle Interesse.

Für die Stadthalle ist kein Restaurant vorgesehen. Für den gastronomischen Service der Veranstaltungen wird ein Cateringbereich im Anbau eingeplant, die v. a. bei Kongressen, Banketten und Bällen notwendig ist.

- **Auslastung**

Die verglichenen Hallen weisen eine Auslastung von 33 bis 171 Veranstaltungen im Jahr auf. Der Durchschnitt liegt bei 76 Veranstaltungen im Jahr. Dabei haben Stadthallen in einem Dreiländereck 82 bzw. 171 Veranstaltungen im Jahr. Ein Standort mit zusätzlichem Zulauf aus dem benachbarten Ausland scheint für eine höhere Auslastung zu sorgen. Interviewaussagen und Einschätzungen von Drees & Sommer ergaben, dass im Fall der Stadthalle Görlitz nicht mit diesem Effekt zu rechnen ist.

Aufgrund der ähnlich gelagerten örtlichen und sozialen Struktur von Bischofswerda und Görlitz eignet sich das Kulturhaus Bischofswerda ebenfalls zum Vergleich mit 55 Veranstaltungen im Jahr.

In der Analyse des Marktpotenzials der Stadthalle Görlitz geht Drees & Sommer von 87 vergleichbaren Veranstaltungen (Konferenzen/Seminare, Kulturveranstaltungen, Messen/Kongresse, Musikveranstaltungen, Tanz und Ballett sowie Ausstellungen und Galerien) aus (Bandbreite: 61 bis 116 Veranstaltungen [vgl. Zwischensumme Tab. 2]).

- **Zuschuss**

Der Haushalt jeder Gemeinde bzw. Stadt ist zu veröffentlichen. Darin enthalten sind die Zuschusszahlungen, die ein Haushalt für öffentliche Gebäude bereitstellt. Da diese Zahlungen durch die Eigentümer/Betreiber ungerne bekannt gegeben werden, sind häufig nur Gesamt-Zuschusszahlungen ohne Transparenz veröffentlicht, d. h. ohne eine detailliertere Gliederung. Daher ist die Datenlage ungenügend und eine Vergleichbarkeit nicht herzustellen.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

2 Raum-/Funktionsprogramm

2.1. Hintergrund

Nach Einschätzung von Drees & Sommer ist eine Sanierung der Stadthalle Görlitz in Teilabschnitten bzw. Bauabschnitten mit Einschränkungen möglich, jedoch mit negativen Implikationen auf die generelle Nutzbarkeit, die Marktpotenziale abzuschöpfen, verbunden. In der Projektstudie wird von einer Sanierung der bestehenden Stadthalle sowie von einem Anbau auf der Neisseseite ausgegangen.

Die Baukosten für die Sanierung und den Anbau sowie die Vereinbarkeit der Sanierungsmaßnahmen mit dem Denkmalschutz wurden im Rahmen dieser Projektstudie nicht untersucht.

Das Schaubild zeigt ein **Raum-/Funktionsprogramm einer Stadthalle mit Kongressnutzung ohne räumliche Einschränkungen** (grüne Wiese). Basis hierfür sind die von Drees & Sommer betreuten Vergleichsobjekte.

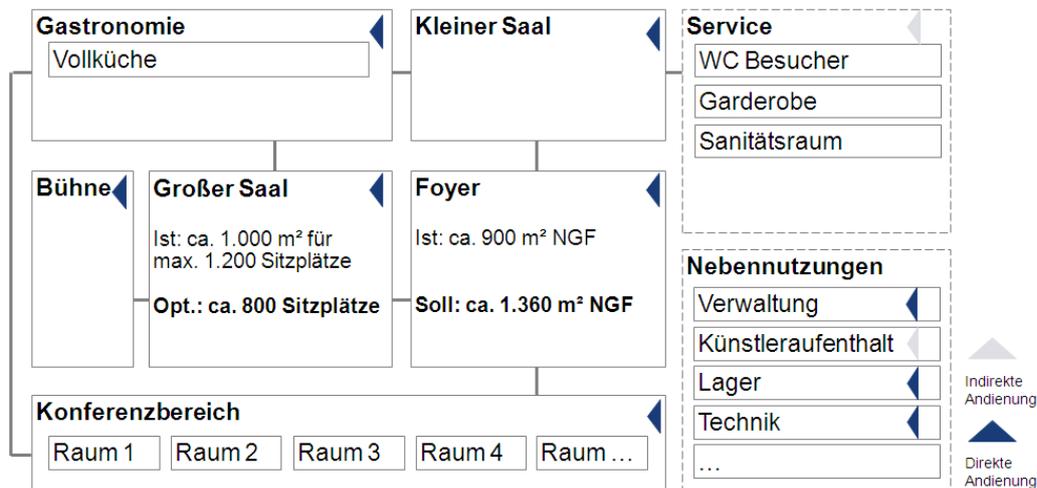


Abb. 15: Räumlich optimales Raum-/Funktionsprogramm
Quelle: Drees & Sommer

Im Folgenden wird das räumlich umsetzbare Raum-/Funktionsprogramm der Stadthalle Görlitz nach Sanierung und Erweiterung mit dem oben dargestellten Raum-/Funktionsprogramm verglichen.

2.2. Das räumlich umsetzbare Raum-/Funktionsprogramm und Stand der Planung

Ziel der Sanierung und Erweiterung ist ein wirtschaftlicher Hallenbetrieb. Zur Erreichung des Ziels ist eine Lösung für **folgende Mängel** notwendig:

- Verbesserung der externen Erschließung/Andienung, des Parkplatzangebots (mind. 160 Stellplätze nach Baurecht bzw. 250 bis 350 Stellplätze nach Drees & Sommer Empfehlung; derzeit ca. 100 Stellplätze vorhanden)
- Verbesserung der internen Erschließung
- Anpassung der maximalen Bestuhlung auf 1.200 (Parkett und Ränge)
- Sanierung Bankett-Saal
- Erhaltung der vier Gartenräume
- Cateringbereich zur Ermöglichung gastronomischer Versorgung
- Verbesserung der technischen Hallen-/Gebäudeausstattung

Neben diesen sind allgemeine Sanierungsmaßnahmen an Fassade, Dach, etc. durchzuführen, die in der Projektstudie von Drees & Sommer nicht erfasst werden.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Stand der Planungen:

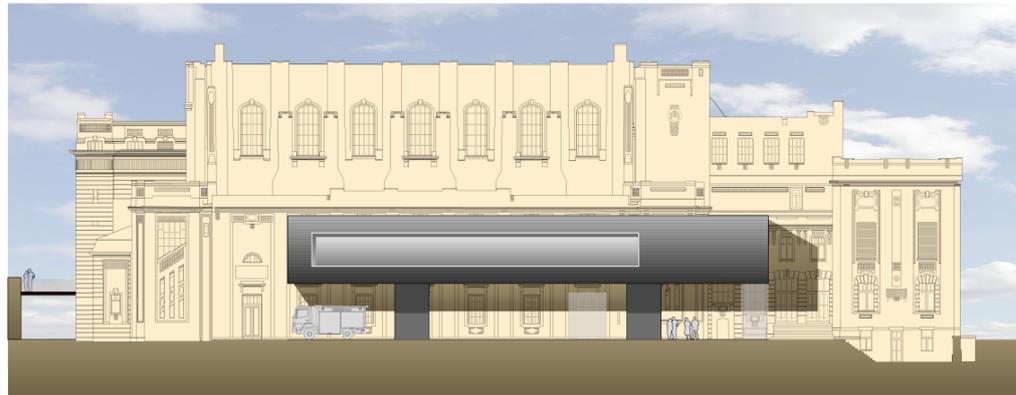


Abb. 16: Ansicht Ostseite mit Anbau

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Winkler & Partner und Wünsche & Langer Architekten und Ingenieure

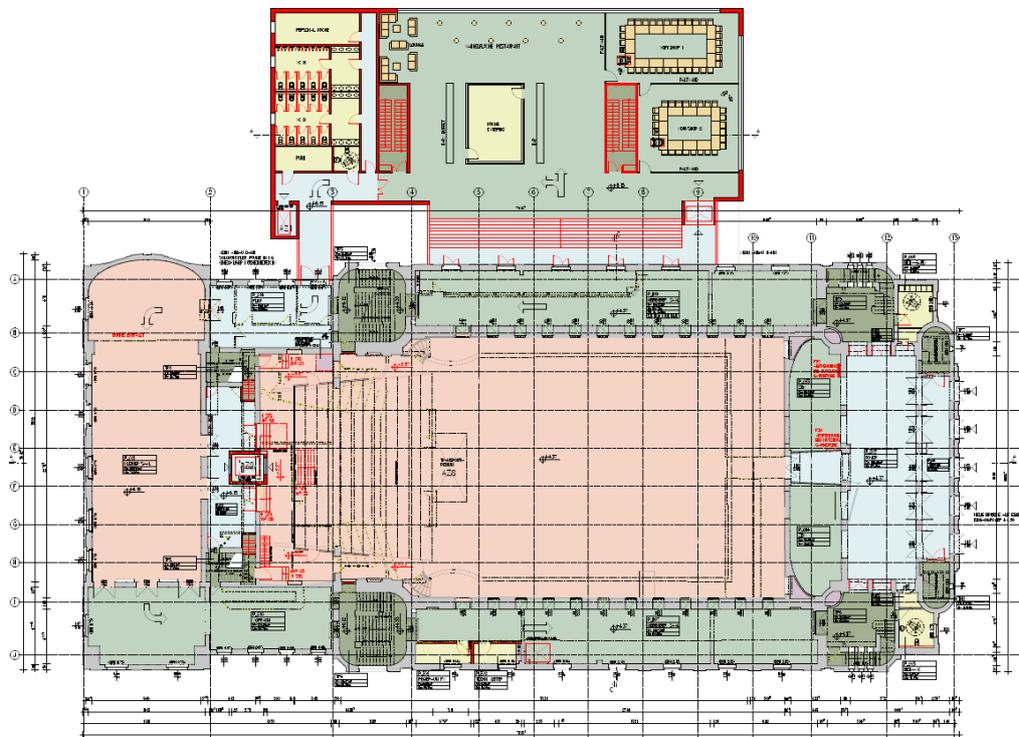


Abb. 17: Parkettebene

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Winkler & Partner und Wünsche & Langer Architekten und Ingenieure

Projektstudie Stadthalle Görlitz

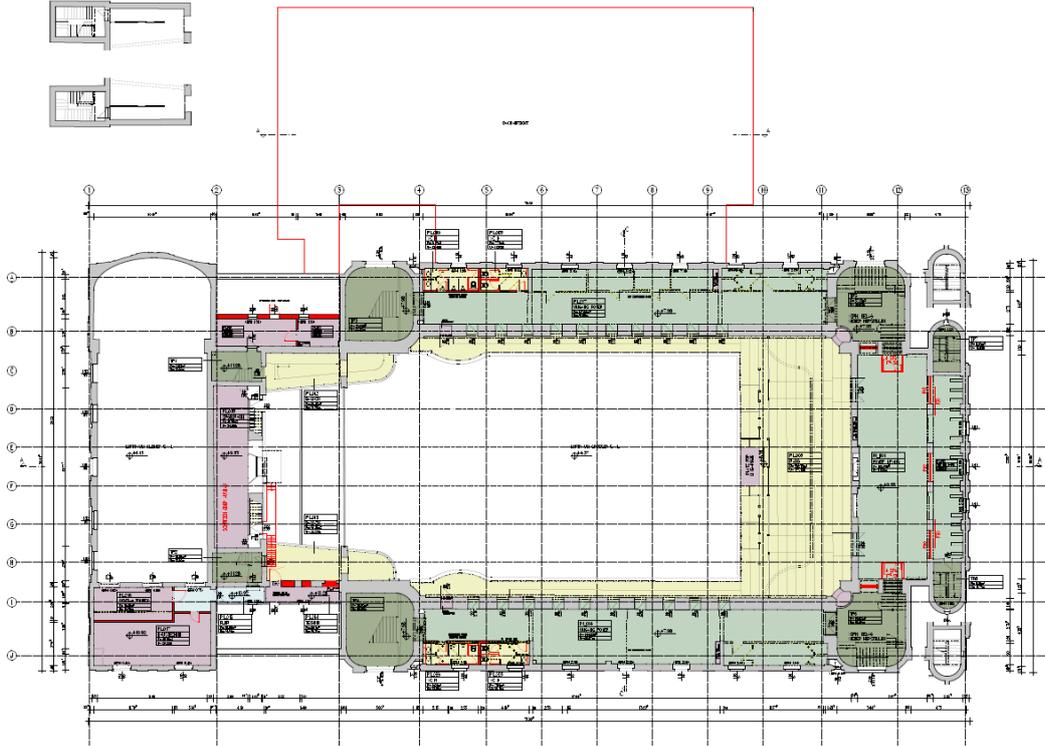


Abb. 18: 1. Rang
Quelle: Arbeitsgemeinschaft Winkler & Partner und Wünsche & Langer Architekten und Ingenieure

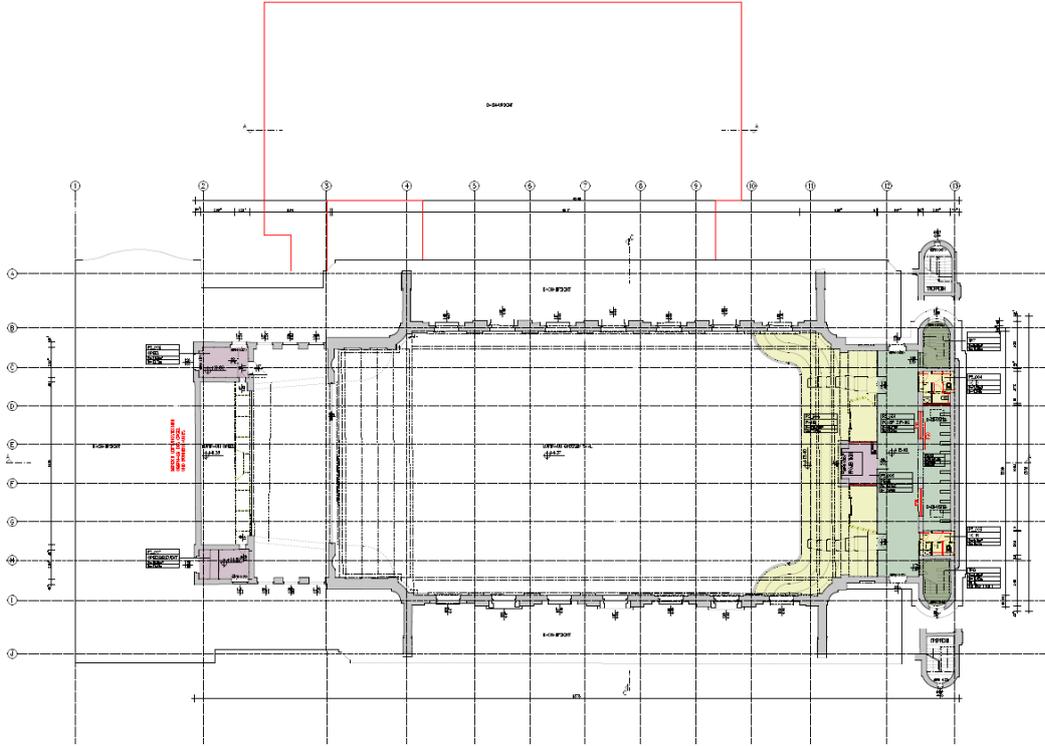


Abb. 19: 2. Rang
Quelle: Arbeitsgemeinschaft Winkler & Partner und Wünsche & Langer Architekten und Ingenieure

Projektstudie Stadthalle Görlitz

2.2.1. Verbesserung der externen Erschließung/Andienung, des Parkplatzangebots

Die Stadthalle wird für Besucher und Lieferanten über die Hauptstraße „Am Stadtpark“ erschlossen. Die **Andienung für Lieferanten und Tieflader mit großem Equipment** für die **innenliegende, nicht direkt von außen andienbare Bühne** erfolgt über den **Eingang im Westen, im Erdgeschoss** (vgl. Abb. 17).

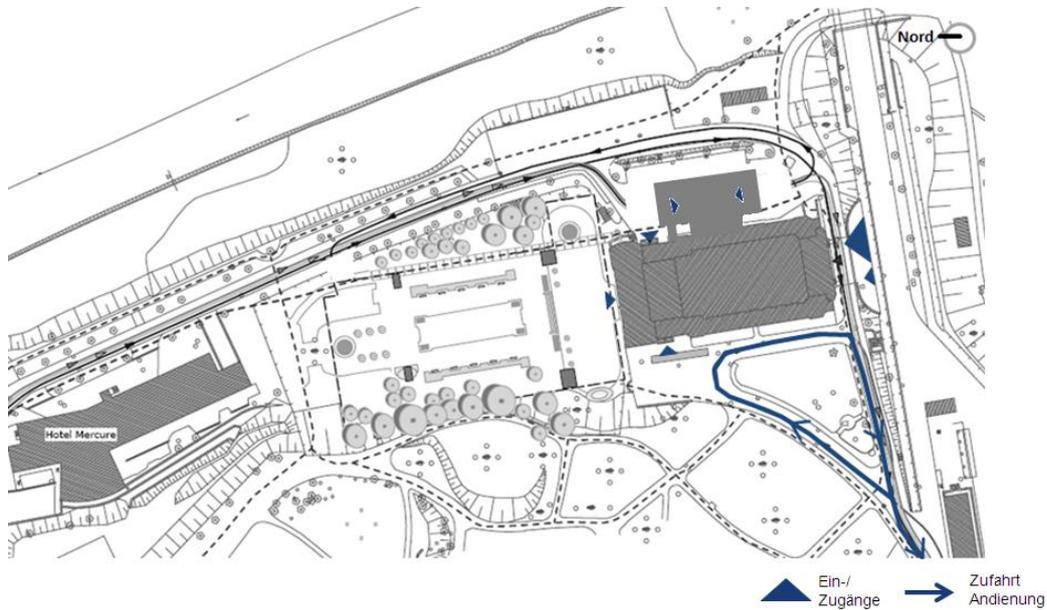


Abb. 20: Mangel – Externe Erschließung/Andienung
Quelle: Lageplan der Stadt Görlitz, Drees & Sommer

Die Erschließung über die Uferstraße von Norden vorbei am Mercure Parkhotel Görlitz ist aufgrund seitlich parkender Pkw ungeeignet (Durchfahrt durch Wohngebiet). Zudem besteht an der Halle keine Wendemöglichkeit für Busse und Lkw. Die Durchfahrt unter der Brücke an der Hallen-Vorfahrt auf die Hauptstraße „Am Stadtpark“ ist für Reisebusse und Tieflader aufgrund der **Durchfahrthöhe** von ca. drei Metern nicht möglich. Des Weiteren lässt die **Brücken-Durchfahrtsbreite nur Einbahnverkehr zu** (vgl. Abb. 22).



Abb. 21: Fußgängerbrücke im Süden
Quelle: Fotos Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Zur barrierefreien Zugänglichkeit an der Ostseite wird ein Außenaufzug realisiert, der den Zugang für geheingeschränkte Personen ermöglicht. Durch den Höhenunterschied zwischen beiden Gebäudeteilen (Bestandsgebäude [Stadthalle] und Anbau) sind Treppenpassagen notwendig. Vor diesem Hintergrund wird eine Behindertenhubplattform für geheingeschränkte Personen realisiert.

Mit der engen und nicht erweiterbaren Erschließung hängt die Parkplatzsituation zusammen. **Nach § 49 Abs. 49.1.2** der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Sächsischen Bauordnung (**VwVSächsBO**) liegt die Richtzahl für den Stellplatzbedarf bei „Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung“ bei **einem Stellplatz je fünf Sitzplätze**. Für den Fall einer Großveranstaltung mit 1.200 Besuchern sind baurechtlich ca. **240 Stellplätze** notwendig.

Die tatsächlich benötigte Anzahl der Stellplätze für die Durchführung von hochwertigen Veranstaltungen liegt nach Einschätzung von Drees & Sommer in der Größenordnung von 360 bis 500 Stellplätzen. Bisher stehen nicht **ausreichend Stellplätze zur Verfügung**.

Eine Möglichkeit zur Verbesserung der Erreichbarkeit ist, bei Veranstaltungen die Taktzahl des ÖPNV zu erhöhen, einen Shuttle-Transfer für Veranstaltungen einzusetzen oder die städtische Tramlinie mit entsprechender neuer Haltestelle vor der Stadthalle zu versehen

2.2.2. Verbesserung der internen Erschließung

Eine interne **Haupteerschließung** der Stadthalle für die Besucher erfolgt über die **Fußgängerbrücke** im Süden (vgl. Abb. 16 ff). Aus Gründen des Denkmalschutzes darf der Haupteingang seine Funktion nicht verlieren. Die Besucher betreten das Foyer des Gebäudes auf Parkettebene und verteilen sich über die angeschlossenen, engen Treppenhäuser auf die Ränge.

Der Verzicht auf Aufzugsanlagen im Eingangsbereich Süd (Personenaufzüge vom EG bis in den 2. Rang) führt dazu, dass geheingeschränkte Personen lediglich Zugang zum Parkett haben (Großteil der Sitzplätze) Der barrierefreie Zugang über die Ostseite (Erdgeschossenebene) auf Parkettebene ist zum einen über den Anbau mittels Personenaufzug möglich, zum anderen kann durch einen innenliegenden Aufzug und bei abgebauter Bühne die Parkettebene erreicht werden. Behindertengerechte Toiletten und Garderobe befinden sich daher auch auf Parkettebene im Foyer Süd. Für den Bereich des Bankett-Saales und der einzelnen Gartensäle wird eine weitere Behindertentoilette im EG vorgesehen.

Um die enge Eingangssituation auf Parkettebene zu verbessern, dient die Hallenvorfahrt im Erdgeschoss ebenfalls als Besuchereingang. Der Zugang zum Großen Saal ist ergänzend über den Anbau möglich.

Hauptzugang für den Bankett-Saal und die jeweiligen Gartensäle wird ebenfalls der bereits genannte Eingang auf der Ostseite sein. Daneben stehen noch zwei weitere Eingänge auf der Nord- und Westseite zur Verfügung, die optional genutzt werden können. In den Bankett-Saal gelangt der Besucher dann über die internen Treppenhäuser oder den Innenaufzug.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Ziel ist eine möglichst **autarke Nutzung** des Bankett-Saales und der einzelnen Gartensäle im Erdgeschoss. Eine getrennte Nutzung des Großen Saales und der kleineren Säle ist möglich.

Haupteingang des Großen Saales ist somit über die **Zugangsbrücke** im Süden, die des Bankett-Saales und der Gartensäle der auf Ostseite gelegene Zugang inklusive Aufzug.

Die hohe Anzahl an separaten Eingängen verbessert die Personenströme, **erhöht** aber gleichzeitig den **Personalaufwand**.

Um den zu erwartenden Besuchermengen gerecht zu werden, befinden sich die **sanitären Anlagen und die Garderoben** der Besucher zentral im Südteil des Erdgeschosses sowie weitere Toiletten als Erweiterung und Entzerrung des Besucherandranges im Anbau. Ergänzend werden im Haupteingangsbereich sanitäre Einrichtungen für gehbehinderte Menschen sowie eine zusätzliche kleine Garderobe geschaffen.

Weder **Rettungswege**, noch erforderliche Materialgüten und die Entrauchung genügen heutigen Vorschriften. In die weitere Planung müssen daher die Denkmalschutzbehörde sowie die Feuerwehr einbezogen werden.

Lange Umrüstzeiten zwischen Veranstaltungen hatten negativen Einfluss auf Auslastung und Wirtschaftlichkeit der Stadthalle. Der Transport von z. B. Podesten und Stühlen in das unter dem Großen Saal befindliche Lager erfolgte von Hand über zwei an der Bühne befindliche schmale Treppen. Im Zuge der Sanierung wird ein **Hubtisch** in den Großen Saal eingebaut (vgl. Abb. 19).

Der **Hubtisch als Transporthebebühne** ermöglicht den Transport der Bestuhlung, Dekorationsteilen sowie der Technikausstattung ebenerdig direkt vom Parkett in das Erdgeschoss. Auf Basis von Erfahrungswerten stellt sich die **Leistungsfähigkeit eines geeigneten Hubtischs** wie folgt dar:

- **Tragfähigkeit** von 250 Kg/m² bzw. max. 5.000 kg
- **Hubgeschwindigkeit** von 0,15 m/s
- **Schachtmaße** von ca. 8,4 m Länge auf 4,1 m Breite

Ein zusätzlicher Lastenaufzug ist nicht eingeplant.

Die genannten Werte gilt es in den weiteren Planungen zu verifizieren.

2.2.3. Anpassung der maximalen Bestuhlung

Nach den aktuellsten von Drees & Sommer betreuten Kultur- und Kongresshallen gilt das Verhältnis $>1,12$ Quadratmeter NGF Foyerfläche/Besucher. Dieses Verhältnis ist der Tatsache geschuldet, dass bspw. in Veranstaltungspausen o. ä. eine aktive Nutzung des Foyers zu erwarten ist. In diesen Fällen ist die Größe des **Foyers der Stadthalle ergänzt um die neuen Wandel- und Foyerflächen im Anbau Görlitz für 1.200 Personen grundsätzlich geeignet**. Die Leistung der **Lüftung** für den Großen Saal wurde auf Basis einer Maximalbesetzung auf DIN EN 13779 von **800 Personen begrenzt**. Dies führt insbesondere an warmen und schwülen Tagen zu deutlich spürbaren Einbußen in der Qualität und Versorgung der Raumluft. Hochwertige Veranstaltungen mit einer Besucherzahl von 1.200 sind daher nicht immer möglich.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

2.2.4. Sanierung Bankett-Saal, Erhaltung der Gartenräume und Schaffung neuer Flächen im Anbau

Folgende recherchierte Informationen begründen die Notwendigkeit mehrerer Säle in einer Stadthalle, mit Möglichkeiten für Konferenzen, Kongresse, etc.:

- Die geführten **Interviews** mit Concert-& Eventagentur Platner GmbH, VTS Events, FDP Kreisverband Görlitz und der Management Forum der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH haben gezeigt, dass Veranstalter von Kongressen flexible, teilbare und verschieden große Säle fordern (vgl. Anlage 1).
- Die **Vergleichsobjekte** stellten dar, dass die gewählten Hallen überwiegend über mind. drei Räumlichkeiten verfügen. Teilweise haben die Hallen auch einzelne kleinere Tagungsräume (vgl. 1.5. Vergleichsobjekte).
- Im **optimalen Raum-/Funktionsprogramm** – basierend auf Erfahrungen von Drees & Sommer – wird dargestellt, dass „auf der grünen Wiese“ stets ein Konferenzbereich mit mehreren Räumen vorzusehen ist (vgl. 2.ff)
- Die **Veranstaltungstrends nach Hotel Reservation Service** zeigen eine Zunahme kleiner Meetings auf (vgl. 1.4.2.), weshalb auch mehrere kleine Räume anzubieten sind.

Um den Veranstaltern ein bestmögliches Raum-/Funktionsprogramm zu bieten, gibt es auf Parkett-Ebene zum Bankett-Saal flexible Wandelflächen, Restaurantflächen oder Workshopflächen im Anbau. Die kleinen Gartenräume im Erdgeschoss bleiben erhalten. Diese sind jedoch für vielen Veranstalter unattraktiv, da die Grundrisse nicht einheitlich und statisch sind. Ferner existiert keine maschinelle Lüftung in den Gartenräumen.

In der Gegenüberstellung der Projektstudie von Drees & Sommer zur Stadthalle Görlitz mit Stand August 2011 und der aktuellen Version muss ergänzt werden, dass durch den Anbau Kompensationseffekte bei Veranstaltungen auftreten. Veranstaltungen die ursprünglich im „Gartensaal“ oder im „Bankett-Saal“ prognostiziert wurden, finden ggf. jetzt im Anbau statt.

Die Stadthalle Görlitz soll bei Kongressen auch autark nutzbar sein. Eine Kooperation mit dem angrenzenden **Mercure Parkhotel oder anderen Hotels würde sich positiv auswirken.**

Das bisher bestehende Restaurant entfällt.

Die **Foyerfläche des Bankett-Saals** ist für ca. 170 Plätze **ausreichend** und verteilt sich auf Ost- und Westeingang.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Zusammenfassend verfügt die Stadthalle Görlitz nach Sanierung und Erweiterung über folgende Veranstaltungsräume mit entsprechenden Kapazitäten:

Saal	Geschoss	Foyergröße	Maximale Kapazität ¹
Großer Saal	Parkett (Bestandsgebäude)	Ca. 900 m ² NGF	ca. 1.200 Personen
Bankett-Saal	Parkett (Bestandsgebäude)	Ca. 230 m ² NGF	ca. 170 Personen
Gartenräume	Erdgeschoss	Ca. 200 m ² NGF	insgesamt ca. 150 Personen
Wandelflächen, Restaurantflächen Workshopflächen	Parkett (Anbau)	Ca. 600 m ² NGF	für ca. 240 Personen²

Tab. 18: Veranstaltungsräume und Kapazitäten

Quelle: Definition Drees & Sommer

¹ Auch unter Berücksichtigung der verfügbaren Foyergrößen

² Bei Workshops kann mit einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von 1,5 – 2,5 m² pro Teilnehmer gerechnet werden

Projektstudie Stadthalle Görlitz

2.2.5. Küche

Das Interview mit dem Küchenplaner vtechnik¹ ergab, dass heute Frischkostküchen² (vgl. Tab. 19) kaum noch realisiert werden. Es wird überwiegend zwischen einer Mischkostküche als Vollküche oder einer Aufbereitungsküche entschieden. Die verschiedenen Systeme unterscheiden sich wie folgt:

	Frischkostküche	Mischkostküche	Aufbereitungs-küche
Kurz-Beschreibung	Tägliche Zubereitung der Speisen vor Ort, überwiegend frische Produkte	Tägliche Zubereitung der Speisen vor Ort, vorgefertigte und frische Produkte Produktionsküche mit Convenience-Anteil, z. B. Salat kommt geputzt, Kartoffeln geschält, Brot vom Bäcker, Gemüse tiefgekühlt	Anlieferung von gekühlten bzw. tiefgekühlten Speisen, zeitnahe Regenerierung Z. B. Salat wird angemacht, Speisen angerichtet und aufgewärmt
Anforderung an Personal	Fachpersonal und geschultes Personal	Fachpersonal und geschultes Personal	Geschultes Personal
Anforderung an Räumlichkeiten und Ausstattung	Voll ausgestattete Küche	Kochgeräte, Tiefkühlager, Kühlager, Reduzierter Vorbereitungs- und Produktionsbereich	Regeneriergeräte, Tiefkühlager, Kühlager
Angebotsvielfalt	Umfangreich und flexibel	Umfangreich und flexibel	Einschränkung bei bestimmten Zubereitungsarten
Betriebskosten	Hoch	Mittel	Mittel
Qualität der Speisen	Hoch	Hoch	Mittel

Tab. 19: Vergleich verschiedener Küchensysteme
Quelle: vtechnik Planung GmbH, 23.05.2011

Des Weiteren bestätigen folgende Informationen die Notwendigkeit einer Mischkostküche in der sanierten bzw. erweiterten Stadthalle Görlitz:

- Die Interviewpartner Andreas Kremp, Tanzschule Matzke und Concert-& Eventagentur Platner GmbH sprachen sich für eine Mischkostküche zur bestmöglichen gastronomischen Versorgung der Veranstaltungen aus (vgl. Anlage 1).
- Rund zwei Drittel der Vergleichsobjekte zeigten auf, dass die Hallen über ein direkt angeschlossenes Restaurant und somit über eine Mischkostküche verfügen.
- Erfahrungen von Drees & Sommer zeigten, dass v. a. für Kongresse und Bälle zur einfacheren logistischen Abwicklung und hochwertigen Ausführung der Veranstaltungen eine Mischkostküche vor Ort vorhanden sein muss.

¹ Peter Adam-Luketic, vtechnik Planung GmbH, Geschäftsführer, 23.05.2011

² Im allgemeinen Sprachgebrauch „Vollküche“

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Um die Stadthalle Görlitz wettbewerbsfähig zu machen und Veranstalter von Kongressen und Bällen eine bestmögliche Hallenausstattung zu bieten, ist ein Küchenbereich unerlässlich. Ideal wäre eine fest installierte Mischkostküche. Damit gelänge es, den Veranstaltern ein umfangreiches und flexibles Angebot mit einer hohen Qualität der Speisen bieten zu können. Das Niveau der gastronomischen Versorgung soll dem Niveau der Veranstaltungen entsprechen, weshalb eine Aufbereitungsküche nicht genügt.

Die Berücksichtigung eines Cateringbereichs im Anbau erfüllt diese Voraussetzungen nicht, ist jedoch durch Auswahl eines professionellen Catering-Service in vielen Fällen kompensierbar. Der Transport der Speisen in den Großen Saal ist ebenerdig über Brücken vom Anbau möglich.

2.2.6. Verbesserung der technischen Hallen-/Gebäudeausstattung

Die haustechnischen Anlagen der Stadthalle weisen unterschiedlichste Herstellungsdatumsangaben auf, von der Errichtung des Gebäudes bis zu den letzten Sanierungsmaßnahmen kurz vor Hallen-Schließung. Um die Stadthalle Görlitz wettbewerbs- und konkurrenzfähig zu sanieren und zu erweitern, werden die Anlagen der **Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, Elektro- modernisiert und die Förder- und Akustiktechnik instandgesetzt**. Diese Verbesserungen sind **notwendig für einen wirtschaftlichen Betrieb**.

Die Haustechnik im Keller- und Erdgeschoss, unter Beachtung des **Hochwasserschutzes**, besitzt keinen **direkten Außenzugang**. Um großformatige Anlagen ein- und auszubauen bzw. externen Technikern den Zugang zu den Technikflächen zu ermöglichen, wäre ein Lastenaufzug sinnvoll, welcher zum Stand der aktuellen Planung jedoch nicht vorgesehen ist.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

2.2.7. Weitere Mängel

Ansteigendes Parkett

Da das **Parkett nicht ansteigt**, ist die Sicht für Besucher in den hinteren Reihen eingeschränkt. Die Realisierung eines ansteigenden Parketts mit Hubpodien oder bauliche Maßnahmen sind aus wirtschaftlichen und baulichen Gründen nicht umzusetzen.

Bühne

Die Bühnengröße wird bestimmt durch das Verhältnis von einem Drittel Spiel- und Spielnebenfläche zu zwei Dritteln Zuschauerfläche.¹ Im Fall der Stadthalle Görlitz müssen daher Haupt-, Hinter- und Seitenbühne ca. 300 Quadratmeter NGF groß sein. Aufgrund des Orgelraums ist die **Gesamtbühne jedoch nur ca. 230 Quadratmeter NGF** groß. Da die denkmalgeschützte Orgel als ein zentrales Alleinstellungsmerkmal der Stadthalle gilt, bleibt diese erhalten. Bei Comedy-Veranstaltungen, Solokonzerten und Kongressen bedeutet die Bühnengröße keine Schwierigkeit. Im Fall eines klassischen Konzerts, z. B. der Neuen Lausitzer Philharmonie mit 53 Mitgliedern², gibt Neuffert ca. 2,4 Quadratmeter NGF je Musiker an. D. h. die Hauptbühne müsste eine Fläche von ca. 130 Quadratmeter NGF aufweisen, derzeit jedoch nur ca. 100 Quadratmeter NGF – nach Neuffert bedeutet dies eine maximale Belegung mit 41 Musikern. Eine bauliche **Vergrößerung der Bühne** ist aufgrund der inneren Lage in der Halle **nicht möglich**. Hingegen ist es möglich, die Bühne durch mobile Podeste je nach Bedarf zu erweitern.

Um in der Stadthalle verschiedene Arten von Veranstaltungen stattfinden zu lassen, weist die Bühne eine hohe Flexibilität auf. Eine in Abschnitte gegliederte Vortragsfläche bietet mit Hilfe von Podesten verschiedene Ebenen je nach Veranstaltung.³

Verwaltung

Im Hinblick auf das nachfolgende Betriebskonzept wird der Verwaltungsbereich auf **vier Büros für vier Festangestellte** (Geschäftsführer, Sekretariat, Buchhalter, Technischer Leiter) reduziert. Toiletten, Teeküche, Personalaufenthaltsraum, EDV-Server-Raum, Kopierraum, Material- und Aktenlager grenzen daran an.

Die Erschließung der Verwaltung erfolgt von der restlichen Stadthalle autark, direkt von außen. Die Büros sind mit **Tageslicht belichtet**. Im Erdgeschoss befinden sich zwei weitere Räume (32 m² und 21m²) für technisches und Verwaltungspersonal.

Kücheneinrichtung

Zunächst wird auf den Einbau einer **Kücheneinrichtung** verzichtet. Diese kann im Cateringbereich des Anbaus nachträglich installiert werden (Frischkostküche, Mischkostküche oder Aufbereitungsküche).

¹ Neuffert, Handbuch der Architekten zur Bauentwurfslehre

² <http://www.theater-goerlitz.de/philharmonie.0.html>

³ AS&P-Studie

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Autarke Nutzungen

Folgende **Nutzungen** funktionieren in der sanierten und erweiterten Halle **auch autark**:

Bestandsgebäude (Stadthalle):

- Großer Saal inkl. Garderobe, Sanitär
- Bankett-Saal inkl. Garderobe, Sanitär
- Gartenräume inkl. Garderobe, Sanitär
- Verwaltung inkl. Sanitär, Abstellräume, etc.
- Haustechnik

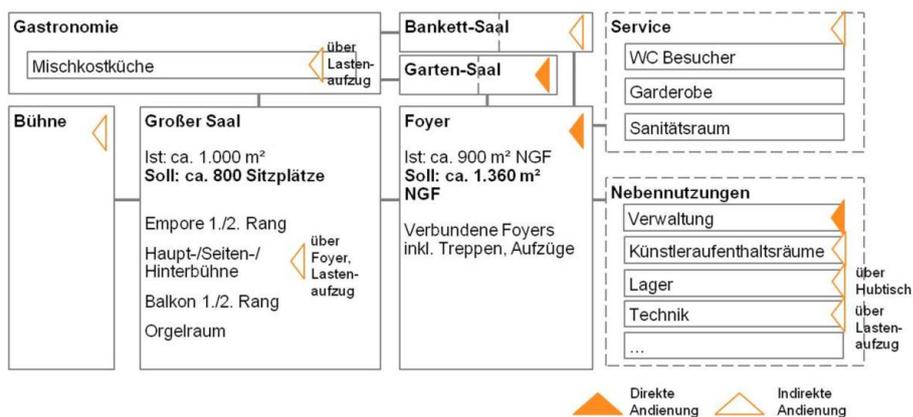
Anbau (Ostseite):

- Cateringbereich
- Flächen für Ausstellungen und Galerien, Workshops oder als vergrößerndes Foyer bei großen Veranstaltungen im Großen Saal

2.3. Funktionsschema

Die erläuterten Mängel mit den dazugehörigen Räumen und deren funktionalen Verknüpfungen/Beziehungen werden in folgender Abbildung dargestellt:

Stand August 2011:



Aktueller Stand Mai 2012:

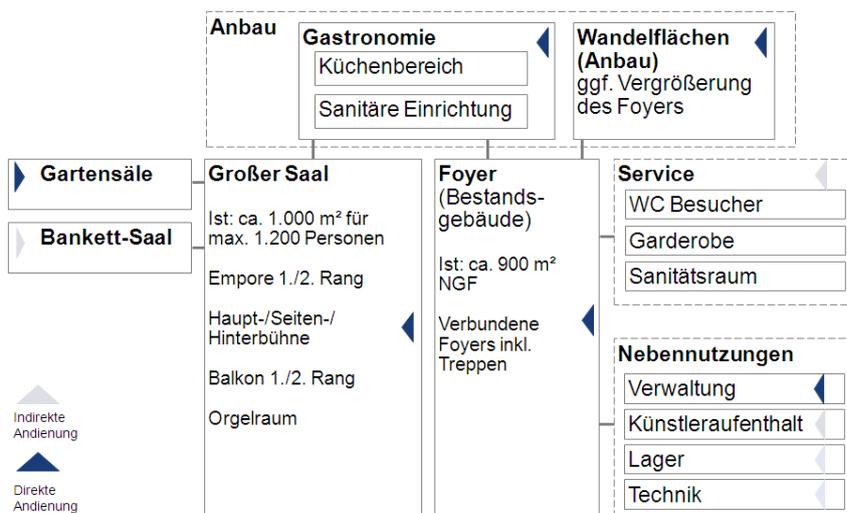


Abb. 22: Räumlich umsetzbares Raum-/Funktionsprogramm
Quelle: Drees & Sommer

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen nicht alle funktionalen Mängel im Bestandsgebäude beheben.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

3 Betriebskonzept

3.1. Hintergrund

Die **Trägerschaft** der überwiegenden Mehrzahl multifunktionaler Veranstaltungseinrichtungen – Stadthallen, Kongresshäuser, Veranstaltungssäle usw. – liegt in Deutschland in der Regel bei den Kommunen. Der Grund hierfür ist in den sehr hohen Investitionen, Sanierungs- und Erweiterungskosten für die Errichtung bzw. den Erhalt derartiger Anlagen zu sehen.

In vielen Kongress- und Veranstaltungshäusern sind Mischformen zwischen öffentlich-rechtlich strukturierten und privatwirtschaftlich organisierten Betriebsformen anzutreffen.

Veranstaltungseinrichtungen sind in der Regel **Zuschussbetriebe**, die den Kapitaldienst für die Investition nicht bedienen können. Nur konsequent auf Wirtschaftlichkeit ausgerichtete Häuser haben die Chance, die Betriebskosten zu erwirtschaften.

In der städtischen Gesamtrechnung ist zu berücksichtigen, dass das Konzert- und Tagungsgeschäft **Umwegrentabilitäten** auslöst, wie z. B. in den Bereichen Hotellerie, Gastronomie und Einzelhandel. Gut geführte Kongress- und Veranstaltungszentren mit überregional ausstrahlenden Veranstaltungen tragen wesentlich zum Attraktivitätsgewinn einer Stadt bei.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

3.2. Betriebskonzept eines Veranstaltungs- und Kongresshauses in Görlitz

3.2.1. Eigenregie oder privater Betrieb

Zunächst stellt sich im Hinblick auf den **Betrieb der Stadthalle** die Frage, ob die Stadt Görlitz die **Stadthalle in Eigenregie** betreiben und bewirtschaften möchte oder ob ein **privater Betreiber** die Aufgabe übernehmen soll (vgl. Abb. 24). Hierfür kommt es maßgeblich darauf an, ob die Stadt selbst über die nötigen personellen Ressourcen und das für einen erfolgreichen Veranstaltungsbetrieb erforderliche fachliche Know-How verfügt. Möglicherweise ist diese Frage auch unterschiedlich zu beantworten: Einerseits geht es beim Betrieb der Stadthalle um klassische Fragen eines Facility-Managements mit Hausmeisterdiensten, etc. Andererseits erfordert die Akquirierung, Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen spezielles Know-How im Veranstaltungsbereich.

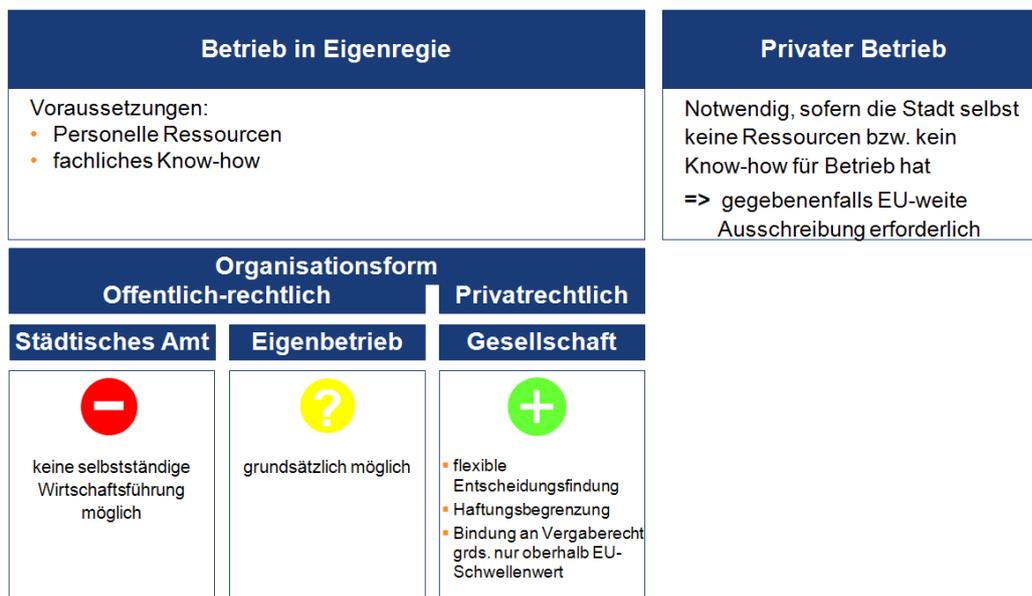


Abb. 23: Mögliche Betriebskonzepte für Stadthalle Görlitz
 Quelle: Menold Bezler Rechtsanwälte Partnerschaft, Dr. Beatrice Fabry

Der Betrieb der Stadthalle Görlitz durch einen privaten Betreiber ist nach Durchführung eines Wettbewerbs grundsätzlich möglich. In den Förderbedingungen (EFRE und Städtebauförderung) finden sich keine Anhaltspunkte auf eine „Förderschädlichkeit“ in diesem Fall. Es besteht kein Zusammenhang zwischen der Förderung der baulichen Maßnahmen und dem etwaigen bezuschussten Betrieb der Stadthalle durch einen privaten Betreiber.

Sollte der Betrieb an einen privaten Betreiber nach Ausschreibung übergeben werden, ist nach Einschätzung von Drees & Sommer der Betreiber-Vertrag mit der Förderbehörde abzustimmen.

Ein **leistungsfähiger und gut vernetzter privater Betreiber** hätte prinzipiell die Möglichkeit über sein **Künstlernetzwerk Querschnittsverträge** abzuschließen, durch die bekannte Künstler in der sanierten und erweiterten Stadthalle Görlitz auftreten sollen. Für die **Wirtschaftlichkeit** der Halle könnte das einen **positiven Effekt** bedeuten.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

3.2.2. Betrieb in Eigenregie der Stadt

Entscheidet sich die Stadt für einen **Betrieb in Eigenregie**, kann dies grundsätzlich sowohl in öffentlich-rechtlicher Betriebsform, als auch in privatrechtlicher Betriebsform über eine städtische Tochtergesellschaft erfolgen.

Ungeachtet der konkreten Betriebsform muss vor der Errichtung eines städtischen Unternehmens für den Betrieb der Stadthalle gemäß § 95 Abs. 3 SächsGemO der Gemeinderat umfassend über Chancen und Risiken der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung sowie über deren Auswirkungen auf die private Wirtschaft unterrichtet werden. Vor dem Beschluss über die Rechtsform des Unternehmens, hat der Gemeinderat die Vor- und Nachteile der in Betracht kommenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Organisationsformen im konkreten Einzelfall abzuwägen.

Die Vorgabe des § 95 Abs. 3 SächsGemO schließt es nicht aus, dass die Stadt Görlitz eine Aufgabe dieser Größenordnung selbst übernimmt, auch wenn es am Markt ggf. auch private Veranstalter gibt, die eine solche Aufgabe grundsätzlich ebenfalls übernehmen könnten. § 95 Abs. 3 SächsGemO schreibt lediglich vor, dass die Auswirkungen der Unternehmensgründung für die Stadt selbst (Chancen und Risiken) sowie auf die private Wirtschaft im Vorfeld sorgfältig geprüft, dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht und im konkreten Einzelfall abgewogen werden müssen.

Die hierfür notwendigen Prüfungen führt die Stadt Görlitz u. a. mittels dieser Projektstudie durch. Ferner hat die Stadt Görlitz bereits – mit negativem Ergebnis – eine Markterkundung durchgeführt, um das Interesse bei privaten Betreibern/Veranstaltern auszuloten, die Stadthalle in Görlitz für eigene Rechnung zu bewirtschaften. Aufgrund der fehlenden Bereitschaft von privaten Betreibern/Veranstaltern, beim Betrieb der Stadthalle selbst in größerem Umfang unternehmerische Risiken zu übernehmen, sieht Drees & Sommer aktuell keine Verdrängung privater Veranstalter, die bei der Entscheidung zu berücksichtigen wäre.

Bei der Entscheidung des Gemeinderats sind ferner die weiteren Vorgaben des § 97 Abs. 1 SächsGemO zu berücksichtigen, wonach eine Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben ein wirtschaftliches Unternehmen, ungeachtet der Rechtsform nur errichten darf, wenn

1. der öffentliche Zweck dies rechtfertigt (dies wird man beim Betrieb einer allen Bürgern offen stehenden Stadthalle bejahen können),
2. das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht (ob dies der Fall ist, wird derzeit u. a. durch die Projektstudie ermittelt),
3. der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen privaten Dritten erfüllt werden kann (diese Voraussetzung ist zweifelsohne erfüllt, wenn – wie vorliegend – kein privater Dritter bereit ist, sich in der von der Stadt gewünschten Weise zu engagieren).

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Städtisches Amt

Mit Blick darauf, dass es sich beim Betrieb einer Stadthalle weder rechtlich noch steuerlich um eine hoheitliche Aufgabe handelt, sondern um eine (ungeachtet der Rechtsform steuerpflichtige) freiwillige Aufgabe im Bereich der Daseinsvorsorge, empfiehlt Drees & Sommer, den Hallenbetrieb nicht bei einem städtischen Amt oder einer städtischen Abteilung anzusiedeln. Da **städtische Ämter vollständig in den kommunalen Haushalt** integriert sind, könnte der Hallenbetrieb nicht in der notwendigen Form als gesonderte wirtschaftliche Einheit abgebildet werden.

Eigenbetrieb

Als **öffentlich-rechtliche Betriebsform**, in der eine gesonderte Haushaltsführung möglich wäre, kommt die Organisationsform des Eigenbetriebs in Betracht. Gemäß § 1 des Sächsischen Eigenbetriebsgesetzes (SächsEigBG) können Gemeinden Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit als Eigenbetrieb führen, wenn Art und Umfang der Tätigkeit eine selbstständige Wirtschaftsführung rechtfertigen. Sofern der Hallenbetrieb in Form eines Eigenbetriebs organisiert wäre, würde der Hallenbetrieb rechnerisch als Sondervermögen der Stadt Görlitz, gesondert vom allgemeinen Haushalt, geführt.

Städtische Tochtergesellschaft

Grundsätzlich denkbar wäre es auch, dass die Stadt Görlitz den Hallenbetrieb durch eine **städtische Tochtergesellschaft** (vorzugsweise in der Rechtsform der GmbH) durchführen lässt. Bei der Neugründung einer solchen städtischen Tochtergesellschaft wären die Vorgaben der § 96 und § 98. SächsGemO im Hinblick auf die Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags und die Vertretung der Stadt in den Organen der Gesellschaft zu beachten.

Der Betrieb der Stadthalle durch eine städtische Tochtergesellschaft hätte aus der Sicht von Drees & Sommer insbesondere folgende **Vorteile**:

- Aufgrund der **rechtlichen Selbstständigkeit** der privatrechtlichen Tochtergesellschaft sind die Gesellschaft und ihre Organe tendenziell in der **Entscheidungsfindung** flexibler, was in dem schnelllebigen Markt von Veranstaltungen hilfreich wäre.
- Die Haftung für die wirtschaftlichen Risiken aus dem Hallenbetrieb wäre bei einer privatrechtlichen Gesellschaft grundsätzlich auf das Gesellschaftsvermögen begrenzt. Allerdings würde diese **Haftungsbeschränkung** durch die Vereinbarung einer reinen Management-Leistung durch die Betreibergesellschaft im wirtschaftlichen Ergebnis ggf. wieder aufgehoben (vgl. hierzu unten 3.3.).
- Kommunale Gesellschaften sind nicht an das **Gemeindehaushaltsrecht** gebunden und daher grundsätzlich nur oberhalb der EU-rechtlich vorgegebenen Schwellenwerte an das Vergaberecht gebunden.
- Kommunale Gesellschaften unterliegen nicht zwangsläufig dem kommunalen **Tarifrecht** und haben insofern ggf. größere Spielräume, qualifiziertes Personal zu gewinnen.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Zwischenfazit

Soll der Hallenbetrieb in Eigenregie der Stadt Görlitz erfolgen, sprechen die vorgenannten Vorteile dafür, dies über eine städtische Tochtergesellschaft zu tun. Sofern aber nicht bereits eine bestehende städtische Tochtergesellschaft über die notwendigen personellen Ressourcen verfügt und die Aufgabe übernehmen könnte, sollte bei der Entscheidung allerdings auch berücksichtigt werden, ob sich der Aufwand für die Gründung einer eigenen Gesellschaft für den Hallenbetrieb lohnt. Neben einmaligen Gründungskosten fallen u. a. jährlich Kosten für die Aufstellung und Prüfung eines Jahresabschlusses an. In diesem Fall sollte daher auch die (ganze oder teilweise) Fremdvergabe des Betriebs an einen privaten Betreiber ernsthaft in die Organisationsüberlegungen einbezogen werden.

3.3. Management- oder Pachtvertrag

Immer dann, wenn die Stadt den Hallenbetrieb nicht innerhalb der Stadtverwaltung organisiert, sondern über eine städtische Tochtergesellschaft oder einen privaten Betreiber, ist als weitere Frage zu klären, wie die **Vertragsbeziehung zwischen Stadt** als Eigentümer des Grundstücks mit der Stadthalle **und der Betreibergesellschaft** ausgestaltet werden soll. Generell sind **zwei Modelle** zur Betriebsform denkbar:

Managementvertrag	Pachtvertrag
Die beauftragte Betreibergesellschaft betreibt die Stadthalle für die Stadt gegen Zahlung eines Betreiberentgelts	Stadt verpachtet die Stadthalle an eine Betreibergesellschaft zum Betrieb auf eigene Rechnung
<ul style="list-style-type: none">+ Volle Einflussmöglichkeiten der Stadt- Stadt trägt wirtschaftliches Risiko des Stadthallenbetriebs in vollem Umfang	<ul style="list-style-type: none">+ Wirtschaftliches Risiko des Stadthallenbetriebs trägt grds. die Betreibergesellschaft- Städtischer Einfluss ist begrenzt

Abb. 24: Mögliche Betriebsformen
Quelle: Menold Bezler Rechtsanwälte Partnerschaft, Dr. Beatrice Fabry

Projektstudie Stadthalle Görlitz

3.3.1. Managementvertrag

Bei der Management-Lösung betreibt die Betreibergesellschaft die Stadthalle im Auftrag der Stadt und erhält hierfür ein **Entgelt**.

Die **wirtschaftlichen Risiken** aus dem Betrieb der Stadthalle trägt hier grundsätzlich in **vollem Umfang die Stadt**. Bei der Ausgestaltung des Managementvertrags sollte daher darauf geachtet werden, dass die Betreibergesellschaft durch geeignete Vergütungsregelungen zu einem möglichst wirtschaftlichen Betrieb der Stadthalle motiviert wird, um den städtischen Abmangel so gering wie möglich zu halten.

Sofern die Stadt den Managementvertrag nicht mit einer städtischen Tochtergesellschaft abschließt und sich nicht auf die Grundsätze eines so genannten Inhouse-Geschäfts berufen kann, muss der Managementvertrag als **entgeltlicher Dienstleistungsvertrag** von der Stadt **europaweit ausgeschrieben** werden, sofern über die Laufzeit gesehen das Entgelt den derzeitigen Schwellenwert von 193.000 Euro netto übersteigt. Das als Ergebnis eines Vergabewettbewerbs ermittelte Entgelt für die Dienstleistung würde auch den Tatbestand einer unzulässigen Beihilfe von vornherein ausschließen.

3.3.2. Pachtvertrag

Alternativ könnte die Stadt die Stadthalle auch an eine Betreibergesellschaft zum Betrieb der Stadthalle **verpachten**.

Die wirtschaftlichen Risiken aus dem Hallenbetrieb würden bei dieser Vertragsgestaltung grundsätzlich bei der Betreibergesellschaft als dem Pächter liegen. Vor diesem Hintergrund ist allerdings **fraglich, ob sich am Markt ein privater Betreiber finden würde**, der die Halle in Görlitz auf eigenes **wirtschaftliches Risiko** betreibt. Dies dürfte unter anderem auch davon abhängen, inwieweit die Stadt dem Pächter bei der Ausgestaltung des Pachtvertrags im Hinblick auf die Durchführung künftig notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen entgegenkommen kann und welche unternehmerischen Freiheiten der Betreibergesellschaft zugestanden werden.

Ein solcher Pachtvertrag würde bei einer entsprechenden vertraglichen Verpflichtung des Pächters, den Betrieb der Stadthalle auf eigene Rechnung zu führen, grundsätzlich eine **Dienstleistungskonzession** darstellen, die nach derzeitiger Rechtslage **nicht förmlich ausschreibungspflichtig** ist. Allerdings verlangen die Vorgaben des EU-Rechts bei Überschreiten der einschlägigen Schwellenwerte, dass auch derartige Dienstleistungskonzessionen unter Beachtung der Grundsätze der Publizität, Transparenz und Gleichbehandlung vergeben werden. Ein entgeltlicher – und damit ausschreibungspflichtiger Dienstleistungsauftrag – würde vorliegen, wenn die Stadt den laufenden Betrieb der Stadthalle bezuschussen würde.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

3.3.3. Kooperationen mit angrenzenden Hotels

Von der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die Stadt private Betreiber in den Betrieb der Stadthalle einbinden kann und hierfür ggf. einen Management- oder Pachtvertrag abschließen kann, ist die Frage zu trennen, ob ein städtisches Betreiberunternehmen mit umliegenden Hotels wie dem Hotel Mercure kooperieren kann.

Dies hält Drees & Sommer für grundsätzlich zulässig. Fragen einer Ausschreibungspflicht könnten sich insoweit allenfalls dann stellen, wenn die Stadt oder das städtische Betreiberunternehmen der Stadthalle bei dem Hotel Mercure oder anderen Hotels für eigene Zwecke Hotelzimmer in größerem Umfang buchen würde. Nach allgemeinem Verständnis würde der Stadthallenbetreiber im Regelfall jedoch lediglich auf Übernachtungsmöglichkeiten in der Nähe hinweisen und selbst keine Leistungen beschaffen, die vergabepflichtig sein könnten.

Aus Gründen der Gleichbehandlung würde Drees & Sommer einem städtischen Stadthallenbetreiber lediglich empfehlen, auf sämtliche Hotels in einem bestimmten Umkreis hinzuweisen.

3.4. Subventionierte Veranstaltungen

Ungeachtet davon, ob die Stadt Görlitz selbst oder über eine andere Förderbehörde die notwendigen finanziellen Spielräume hat, bei einem Betrieb der Stadthalle in Eigenregie die Durchführung von Veranstaltungen in der Stadthalle zu subventionieren, stellt sich die Frage, unter welchen rechtlichen Voraussetzungen dies zulässig wäre. Da es sich bei der Stadthalle um eine öffentliche Einrichtung der Stadt handelt, ist jeder Bürger berechtigt, die Stadthalle nach gleichen Grundsätzen zu benutzen (§ 10 Abs. 2 SächsGemO). Werden einzelne Veranstaltungen sogar subventioniert (z. B. durch nicht marktgerechte Entgelte für die Nutzung der Stadthalle), ist durch entsprechende Regelungen in der Nutzungsordnung für die Stadthalle sicherzustellen, dass die Nutzung der Stadthalle zu vergünstigten Konditionen diskriminierungsfrei allen potenziellen Nutzern ermöglicht wird bzw. diskriminierungsfreie Auswahlkriterien definiert werden, wer die Stadthalle zu vergünstigten Konditionen nutzen darf.

Die Frage, ob die Überlassung der Stadthalle an Veranstalter zu vergünstigten Konditionen ggf. „einen Eingriff in den Markt“ darstellt, stellt sich allenfalls dann, wenn es im räumlich relevanten Einzugsgebiet der Stadthalle Görlitz vergleichbare private Räumlichkeiten gibt, zu denen die Stadthalle in Konkurrenz treten könnte. Nach der Markt- und Potenzialanalyse von Drees & Sommer ist das nicht der Fall.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

4 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Ergebnisrechnung

4.1. Hintergrund

Übersicht über die wesentlichen Inhalte der Analyse der wirtschaftlichen Situation der Stadthalle:

- Die Anzahl der Veranstaltungen (VA)
- Gästezahlen
- Etwaige Erträge aus Eintrittsgeldern
- Sonstige Erträge
- Personalaufwendungen
- Betriebsaufwendungen
- Sonstige Aufwendungen
- Liquiditätsübersicht (Einnahmen-Ausgabenrechnung)
- Zu erwartende Zuschusshöhe durch die Stadt



Abb. 25: Wesentliche Einflussfaktoren
Quelle: Drees & Sommer

Die Höhe des Mietpreises für die Stadthalle richtet sich auch nach dem Veranstalter und den möglichen am Markt zu erzielenden Eintrittsgeldern als solchen. Es sind **gestützte** und **ungestützte** Veranstaltungen (VA) zu erwarten, d. h. für einen Teil der Veranstaltungen wird ein **reduzierter Mietpreis** veranschlagt (vgl. 4.4.).

Basierend auf den Erfahrungswerten von Drees & Sommer in Verbindung mit den durchgeführten Research-Handlungen ergibt sich eine Bandbreite an Werten.

In den folgenden Übersichten, werden jeweils drei Szenarien angegeben. Die jeweils am häufigsten genannten/berechneten Werte (Medianwerte) wurden von Drees & Sommer als wahrscheinlich angenommen. Die Bezeichnung des Bankett-Saals und des Garten-Saals werden zur Vereinfachung in den Grafiken unter einem einheitlichen Begriff „Kleiner Saal“ dargestellt:

Minimalwert		Maximalwert		Medianwert		
	Großer Saal	Kleiner Saal	Großer Saal	Kleiner Saal	Großer Saal	Kleiner Saal
Gestützt						
Un-Gestützt						

Abb. 26: Drei Szenarien – Minimalwert/Maximalwert/Medianwert
Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

4.2. Anzahl der Veranstaltungen

Erläuterung: Die jeweiligen Zwischenwerte (fett gedruckt) sind Zwischensummen aus den entsprechenden Veranstaltungstypen:

Anzahl der Veranstaltungen				
	Summe von Anzahl Min.	Summe von Anzahl Max.	Summe von Anzahl Median	
Geschlossene Veranstaltungen	38	62	50	
groß				
ungestützt	9	16	13	
gestützt	9	16	13	
klein				
ungestützt	10	15	12	
gestützt	10	15	12	
Konferenzen / Seminare	4	12	8	
groß				
ungestützt	-	-	-	
gestützt	-	-	-	
klein				
ungestützt	2	6	4	
gestützt	2	6	4	
Kulturveranstaltungen	15	32	25	
groß				
ungestützt	3	7	5	
gestützt	5	12	9	
klein				
ungestützt	3	5	4	
gestützt	4	8	7	
Messe / Kongress	4	10	7	
groß				
ungestützt	2	4	3	
gestützt	2	6	4	
klein				
ungestützt	-	-	-	
gestützt	-	-	-	
Musikveranstaltungen	16	36	26	
groß				
ungestützt	6	12	9	
gestützt	10	20	15	
klein				
ungestützt	-	2	1	
gestützt	-	2	1	
Tanz und Ballet	16	20	16	
groß				
ungestützt	4	5	4	
gestützt	4	5	4	
klein				
ungestützt	4	5	4	
gestützt	4	5	4	
VA von Aufgabenträgern	18	28	24	
groß				
ungestützt	9	14	12	
klein				
ungestützt	9	14	12	
Veranstaltungen Bestandsgebäude	111	200	156	
Ausstellungen, Galerien, etc.				
eigenständig	8	12	10	
begleitend	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	
Veranstaltungen Anbau	119	212	166	
Direktvermietungen Anbau	40	60	50	

Tab. 20: Anzahl der Veranstaltungen 05/2012

Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Auf der Grundlage dieser Zahlen ergeben sich im Bestandsgebäude (Stadthalle) folgende geclusterte Summen (nach Größe sowie gestützten/ungestützten Veranstaltungen) für die Anzahl der Veranstaltungen:¹

Anzahl der Veranstaltungen [Minimal-Szenario geclustert] ohne Anbau			
	groß	klein	Gesamtergebnis
gestützt	30	20	50
ungestützt	33	28	61
Gesamtergebnis	63	48	111

Anzahl der Veranstaltungen [Maximal-Szenario geclustert] ohne Anbau			
	groß	klein	Gesamtergebnis
gestützt	59	36	95
ungestützt	58	47	105
Gesamtergebnis	117	83	200

Anzahl der Veranstaltungen [Median-Szenario geclustert] ohne Anbau			
	groß	klein	Gesamtergebnis
gestützt	45	28	73
ungestützt	46	37	83
Gesamtergebnis	91	65	156

Tab. 21: Geclusterte Summen der Veranstaltungen nach Szenario ohne Anbau 05/2012
Quelle: Drees & Sommer

Ergänzt werden die Veranstaltungen durch eigenständige (ca. **zehn Veranstaltungen** im Jahr [Median]) und begleitende Ausstellungen² und Galerien **im Anbau**. Ggf. können die Wandelflächen im Anbau auch zur Vergrößerung der Foyerflächen bei großen Veranstaltungen im Großen Saal verwendet werden.

¹ Veranstaltungen im Anbau werden ergänzend ausgewiesen, da es im Anbau nicht zu gestützten und ungestützten Veranstaltungen im Sinne des Bestandsgebäudes kommt

² Diese Zahl ist für die wirtschaftliche Betrachtung irrelevant, bietet jedoch ein signifikantes Attraktivitätsmerkmal für die begleitenden Veranstaltungen

Projektstudie Stadthalle Görlitz

4.3. Anzahl der Besucher (je Veranstaltung und Gesamtzahl)

Erläuterung: Die jeweiligen Zwischenwerte (fett gedruckt) sind Mittelwerte aus den entsprechenden Veranstaltungstypen:

Besucher je Veranstaltung			
	Mittelwert von Personen Min.	Mittelwert von Personen Max.	Mittelwert von Personen Med.
Geschlossene Veranstaltungen	175	360	295
groß	300	550	450
klein	50	170	140
Konferenzen / Seminare	25	85	70
groß	-	-	-
klein	50	170	140
Kulturveranstaltungen	225	550	390
groß	400	900	600
klein	50	200	180
Messe / Kongress	100	400	250
groß	200	800	500
klein	-	-	-
Musikveranstaltungen	275	700	455
groß	500	1.200	750
klein	50	200	160
Tanz und Ballet	220	390	318
groß	400	700	575
klein	40	80	60
VA von Aufgabenträgern	120	265	180
groß	200	450	300
klein	40	80	60
Ausstellungen / Galerien eigenständig	200	300	250

Tab. 22: Anzahl der Besucher je Veranstaltung und Gesamtzahl 05/2012

Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Multipliziert mit der jeweiligen **Anzahl der Veranstaltungen** ergibt sich die **Gesamtbesucherzahl**:

Anzahl der Besucher (gesamt p.a.)			
	Summe Besucher Min.	Summe Besucher Max.	Summe Besucher Median
Geschlossene Veranstaltungen	6.400	22.700	15.060
groß	5.400	17.600	11.700
klein	1.000	5.100	3.360
Konferenzen / Seminare	200	2.040	1.120
groß	-	-	-
klein	200	2.040	1.120
Kulturveranstaltungen	3.550	19.700	10.180
groß	3.200	17.100	8.200
klein	350	2.600	1.980
Messe / Kongress	800	8.000	3.500
groß	800	8.000	3.500
klein	-	-	-
Musikveranstaltungen	8.000	39.200	18.320
groß	8.000	38.400	18.000
klein	-	800	320
Tanz und Ballet	3.520	7.800	5.080
groß	3.200	7.000	4.600
klein	320	800	480
VA von Aufgabenträgern	2.160	7.420	4.320
groß	1.800	6.300	3.600
klein	360	1.120	720
Gesamtergebnis Bestandsgebäude	24.630	106.860	57.580
Ausstellungen / Galerien	1.600	3.600	2.500
Gesamtergebnis mit Anbau	26.230	110.460	60.080

Tab. 23: Gesamtbesucherzahl 05/2012

Quelle: Drees & Sommer

Auf der Grundlage dieser Zahlen ergeben sich im Bestandsgebäude aus den verschiedenen Szenarien folgende geclusterte Summen (nach Größen sowie gestützten/ungestützten Veranstaltungen) für die Gesamtzahl der Besucher:¹

Anzahl der Besucher (gesamt p.a.) [Minimal-Szenario geclustert] ohne Anbau			
	groß	klein	Gesamtergebnis
gestützt	11.700	960	12.660
ungestützt	10.700	1.270	11.970
Gesamtergebnis	22.400	2.230	24.630
Anzahl der Besucher (gesamt p.a.) [Maximal-Szenario geclustert] ohne Anbau			
	groß	klein	Gesamtergebnis
gestützt	51.900	5.970	57.870
ungestützt	42.500	6.490	48.990
Gesamtergebnis	94.400	12.460	106.860
Anzahl der Besucher (gesamt p.a.) [Median-Szenario geclustert] ohne Anbau			
	groß	klein	Gesamtergebnis
gestützt	26.350	3.900	30.250
ungestützt	23.250	4.080	27.330
Gesamtergebnis	49.600	7.980	57.580

Tab. 24: Geclusterte Summen der Besucher nach Szenario ohne Anbau 05/2012

Quelle: Drees & Sommer

Im Anbau sind ergänzend je Szenario folgende Besucherzahlen (gesamt p.a.) zu erwarten:

- **Minimalszenario** 1.600 Besucher
- **Maximalszenario** 3.600 Besucher
- **Medianszenario** 2.500 Besucher

¹ Veranstaltungen im Anbau werden ergänzend ausgewiesen, da es im Anbau nicht zu gestützten und ungestützten Veranstaltungen im Sinne des Bestandsgebäudes kommt

Projektstudie Stadthalle Görlitz

4.4. Erträge aus Eintrittsgeldern

Die Betrachtung der Einnahmen aus Eintrittsgeldern, egal ob auf Seite des Hallenbetreibers oder -veranstalters, lässt Rückschlüsse auf die zu erzielende Marktmiete zu. Diese deckt Aufwendungen für Personal, Betriebs- und sonstige Aufwendungen ab.

Die **Erträge aus Eintrittsgeldern** wurden in gleicher Struktur aufgebaut wie die Anzahl der Veranstaltungen und die Anzahl der Besucher.

Grundlage für die Höhe der angesetzten Eintrittsgelder sind Online-Recherchen, verknüpft mit den Erfahrungswerten von Drees & Sommer.

In der Tabelle gelten im Zusammenhang mit gestützten Veranstaltungen folgende Annahmen:

- **Gestützte Veranstaltungen erwirtschaften i.d.R. 25 Prozent der normalen Eintrittsgelder, in Einzelfällen wurde davon abgewichen.¹**
- **In manchen Veranstaltungstypen sind keine Veranstaltungen hinterlegt. Insofern sind diese auch nicht in der Übersicht berücksichtigt.**
- **Ausnahme bildet die Kategorie Aufgabenträger: Hier werden keine Eintrittsgelder kalkuliert.**

¹ Ausnahmen ergeben sich u.a. bei Messen/Kongresse sowie Tanz und Ballett: hier wird mit einer Reduktion von 50% gerechnet

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Ticket-Preise (Sichtweise Veranstalter)			
	Summe von Eintritt Min.	Summe von Eintritt Max.	Summe von Eintritt Median
Geschlossene Veranstaltungen			
groß			
ungestützt	2,00 €	4,00 €	2,50 €
gestützt	- €	2,00 €	1,00 €
klein			
ungestützt	2,00 €	4,00 €	2,50 €
gestützt	- €	2,00 €	1,00 €
Konferenzen / Seminare			
klein			
ungestützt	10,00 €	30,00 €	15,00 €
gestützt	5,00 €	15,00 €	10,00 €
Kulturveranstaltungen			
groß			
ungestützt	10,00 €	40,00 €	20,00 €
gestützt	2,50 €	10,00 €	5,00 €
klein			
ungestützt	6,00 €	15,00 €	10,00 €
gestützt	1,50 €	3,75 €	2,50 €
Messe / Kongress			
groß			
ungestützt	2,00 €	8,00 €	5,00 €
gestützt	1,00 €	4,00 €	2,50 €
Musikveranstaltungen			
groß			
ungestützt	12,00 €	30,00 €	20,00 €
gestützt	2,00 €	7,50 €	5,00 €
klein			
ungestützt	6,00 €	15,00 €	10,00 €
gestützt	1,50 €	3,75 €	2,50 €
Tanz und Ballet			
groß			
ungestützt	6,00 €	15,00 €	10,00 €
gestützt	3,00 €	7,50 €	5,00 €
klein			
ungestützt	- €	1,00 €	0,50 €
gestützt	- €	- €	- €
VA von Aufgabenträgern			
groß			
ungestützt	- €	- €	- €
klein			
ungestützt	- €	- €	- €
Ausstellungen / Galerien			
eigenständig	3,00 €	5,00 €	4,00 €

Tab. 25: Erträge aus Eintrittsgeldern 05/2012

Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die durchschnittlichen Eintrittspreise betragen laut der Kulturstatistik der kreisfreien Stadt Görlitz im Jahr 2003 1,91 Euro. In der vorliegenden Berechnung ergibt sich ein gewichteter Durchschnittswert (nach Gesamtzahl der Besucher) von 6,70 Euro¹.

In der Untersuchung von Drees & Sommer ergibt sich ferner ein durchschnittlicher Eintrittspreis pro Veranstaltung ohne Berücksichtigung von geschlossenen Veranstaltungen und Veranstaltungen von Aufgabenträgern von 9,05 Euro.²

Aus der Multiplikation der Gesamtzahl der Besucher mit den entsprechenden Eintrittsgeldern, ergeben sich die jeweiligen Erträge aus Eintrittsgeldern. Diese sind nach Veranstaltungstyp und Saal sowie in gestützte bzw. ungestützte Veranstaltung unterschieden.

Die Erlöse aus den Eintrittsgeldern kommen nicht zu 100 Prozent beim Betreiber an. Der Veranstalter hat von den Erlösen neben der Saalmiete bspw. Band und Darsteller, Equipment, individuelles Marketing, Vorverkauf, etc. zu entrichten. Der Anteil aus den Eintrittserlösen, welcher als Saalmiete veranschlagt wird, ist daher ein variabler Faktor:

Kostenanteil für Saalmiete vom Brutto-Ticketerlös*	30 %
---	-------------

** Dies gilt nicht bei folgenden Veranstaltungstypen: Tanz und Ballett, geschlossene Veranstaltungen sowie bei Veranstaltungen von Aufgabenträgern (bei diesen gelten jeweils die u. g. Durchschnittsmieten).*
 Tab. 26: Kostenanteil für Saalmiete
 Quelle: Drees & Sommer

Hieraus ergibt sich eine durchschnittlich Miete i.H.v. 1.585 Euro für den Großen Saal, 320 Euro für den Bankett-Saal und bei Direktvermietungen der Flächen im Anbau 350 Euro. Diese Miethöhe ist im Vergleich zu den Mieten der Konkurrenz- und Vergleichsobjekte realistisch einzuschätzen.

Drees & Sommer weicht hierbei bewusst vom Betreiberkonzept aus dem Jahr 2010 ab, wonach eine marktübliche Miete bei 4.000 Euro liegt.³

Neben den Fixmieten kann der Betreiber einer Stadthalle noch Beteiligungen an den Brutto-Ticketerlösen vereinbaren. Ergebnisbeteiligungen an den Brutto-Ticketerlösen reduzieren für den Veranstalter die Mietpreise für den Saal, beteiligen im Gegenzug den Betreiber an den Brutto-Ticketerlösen.

<i>Anteil der Veranstaltungen, bei denen eine Fix-Miete vereinbart wird*</i>	50 %
↓	
<i>In Veranstaltungen, in denen eine variable Erfolgsbeteiligung kalkuliert wird, reduziert sich die Grundmiete auf</i>	60 %
↓	
<i>Stattdessen wird eine Erfolgsbeteiligung von den Brutto-Ticketerlösen in folgender Höhe vereinbart</i>	15 %

** Diese Regelung kommt nur zum Tragen bei: Musik- und Kulturveranstaltungen, Messen und Kongressen sowie Konferenzen und Seminaren.*
 Tab. 27: Variablen der Erträge
 Quelle: Drees & Sommer

¹ Errechnet sich aus dem ungewichteten Mittelwert aller Eintrittspreise; Achtung: Ticketerlöse sind nicht mit den Mieteinnahmen gleichzusetzen.
² Ungestützte Veranstaltungen ausgenommen
³ Vgl. Betreiberkonzept des Baubürgermeisters Herrn Dr. Wieler 2010, Seite 3.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

4.5. Sonstige Erträge

Neben den Eintrittsgeldern kann der Betreiber einer Stadthalle noch eine Reihe weiterer Erträge generieren. So kommt es vor, dass bspw. Beteiligungen an Cateringerlösen o. ä. einbezogen werden können.

Einnahmeteilungen aus dem Catering wurden in der Berechnung von Drees & Sommer nicht berücksichtigt, da das Catering in der angewandten Modellrechnung vollständig vom Veranstalter organisiert und gemanagt wird. Insofern verbleiben auch die Ergebnisse hieraus vollständig beim Veranstalter.

Zu den o. g. Erlösen kommen noch **Erlöse aus der Garderobennutzung** hinzu. In der angewandten Modellrechnung wurde angenommen, dass 20 Prozent der Besucher die Garderobe nutzen. Das Nutzungsentgelt kalkuliert Drees & Sommer mit einem Euro:

<i>Nutzungsentgelt aus der Garderobennutzung je Besucher</i>	1 €
--	------------

Tab. 28: Erlöse aus der Garderobennutzung
Quelle: Drees & Sommer

Neben den Erlösen aus den Veranstaltungen wurden basierend auf den Erfahrungswerten von Drees & Sommer - in Verbindung mit den durchgeführten Research-Handlungen (vgl. 0.3.1.) - **Erträge aus Sponsoring, Werbung**, etc. i.H.v. 15.000 Euro pro Jahr zusätzlich berücksichtigt.

Vom Landkreis Görlitz wurden der Stadt Görlitz Einnahmen in Höhe von **80.000 Euro** für Veranstaltungen in der Görlitzer Stadthalle (durch den Landkreis) in Aussicht gestellt¹.

¹ Nach Angabe von Herrn Dr. Wieler vom 06.06.2011 (Projektbesprechung)

Projektstudie Stadthalle Görlitz

4.6. Gesamterträge

Auf der Grundlage der beschriebenen Erträge ergibt sich folgende Gesamtübersicht:

Erträge [in tausend Euro]			
	Minimalwert	Maximalwert	Medianwert
Erträge aus Fix-Miete	65	120	92
Ergebnisbeteiligungen an den Ticketerlösen	23	121	53
Erträge aus Vermietungen im Anbau	19	39	28
Erträge aus Garderobe	5	21	12
Erträge aus PR (Sponsoring, Werbung, ...)	15	15	15
Einnahmen mit Veranstaltungen durch den Landkreis	80	80	80
Summe	207	396	279

Tab. 29: Gesamterträge 05/2012
Quelle: Drees & Sommer

Die angegebenen Summen liegen unterhalb der Angaben der Kulturstatistik der kreisfreien Stadt Görlitz aus dem Jahr 2003 i. H. v. 329.571 Euro. Grund für die Abweichung ist die Tatsache, dass der Kostenanteil für Saalmiete vom Brutto-Ticketerlös teilweise „nur“ 30 Prozent beträgt. Würde dieser bei 100 Prozent liegen, ergäbe sich bspw. ein Gesamt-Medianertrag von über 459 tausend Euro.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

4.7. Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen decken die Aufwendungen für feste Mitarbeiter, als auch die Aufwendungen für Honorarkräfte ab.

Feste Mitarbeiter sind für den Betrieb der Stadthalle erforderlich, unabhängig von der tatsächlichen Hallen-Auslastung. In der angewandten Modellrechnung weicht Drees & Sommer vom Betreiberkonzept der Stadt Görlitz¹ ab. Auf Grundlage von Erfahrungswerten und den geführten Interviews kalkuliert Drees & Sommer mit folgenden Werten:

Personal	Bruttogehalt [mon.]	Personalnebenkosten [30 %]	Ges. Aufwendungen [mon.]
Leitung bzw. Geschäftsführung (inkl. Marketing)	5.500 €	1.650 €	7.150 €
Sekretariat, Buchhaltung, Kasse	1.800 €	540 €	2.350 €
Technischer Leiter	3.000 €	900 €	3.900 €
Haustechniker	2.500 €	750 €	3.250 €
Summe	12.800 €	3.840 €	16.640 €

Tab. 30: Personalaufwendungen - Festangestellte
Quelle: Drees & Sommer

Die **Aufwendungen für Honorarkräfte** sind abhängig von der **Anzahl** und dem **Typ der Veranstaltung**. In der angewandten Modellrechnung sind folgende Annahmen getroffen:

Typen	Saal	Summe Personen				Stundenanzahl			
		Kasse	Garderobe	Sicherheit / Einlass	Aufbau / Abbau	Kasse	Garderobe	Sicherheit / Einlass	Aufbau / Abbau
Geschlossene Veranstaltungen	groß	0	2	2	2	0 h	6 h	6 h	4 h
Kulturveranstaltungen	groß	2	4	6	14	4 h	6 h	4 h	5 h
Messe / Kongress	groß	2	4	3	6	8 h	12 h	12 h	4 h
Musikveranstaltungen	groß	2	4	6	12	4 h	6 h	4 h	4 h
Tanz und Ballet	groß	2	4	3	0	4 h	6 h	4 h	0 h
Geschlossene Veranstaltungen	klein	0	0	0	0			0 h	0 h
Konferenzen / Seminare	klein	0	1	0	0		9 h	0 h	0 h
Kulturveranstaltungen	klein	1	1	2	6	4 h	6 h	4 h	4 h
Musikveranstaltungen	klein	1	1	2	6	4 h	6 h	4 h	4 h
Tanz und Ballet	klein	1	1	2	0	4 h	6 h	2 h	0 h
eigenständige Ausstellung	Anbau	2		1	2	8 h		8 h	2 h
begleitende Ausstellungen	Anbau				2				1 h
einfache Raumbuchungen	Anbau								

Tab. 31: Personalaufwendungen – Honorarkräfte 05/2012
Quelle: Drees & Sommer

¹ Vgl. Betreiberkonzept des Baubürgermeisters Herrn Dr. Wieler

Projektstudie Stadthalle Görlitz

In der Multiplikation der **Anzahl der Personen** mit der **Stundenanzahl pro Person** mit der **Gesamtanzahl der Veranstaltung** nach Typ und Saal, ergibt sich folgender Gesamtaufwand für Honorarkräfte:

Aufwendungen für Honorarkräfte; durchschn. Stundenlohn 8,50 Euro [in tausend Euro]			
	Minimalwert	Maximalwert	Medianwert
Summe	39	80	60

Tab. 32: Gesamtaufwand für Honorarkräfte 05/2012

Quelle: Drees & Sommer

4.8. Betriebsaufwendungen

Die **Betriebsaufwendungen** sind abhängig von der **Anzahl** und dem **Typ der Veranstaltung**. In der angewandten Modellrechnung sind folgende Annahmen für Veranstaltungen im Bestandsgebäude (in der Stadthalle) autark vom Anbau getroffen:

Betriebsaufwendung	Saal	Wert*
Reinigung und Entsorgung aus Veranstaltungen	Groß	500 €
Reinigung und Entsorgung aus Veranstaltungen	Klein	200 €
Winterdienst, Außenanlagen, Fassadenreinigung (Fenster, Wände, ...), etc.	Fix p.a.**	20.000 €
Strom	Groß	450 €
Strom	Klein	180 €
Strom	Rest***	45 €
Wasser	Groß	50 €
Wasser	Klein	20 €
Wasser	Rest***	10 €
Heizung	Groß	400 €
Heizung	Klein	150 €
Heizung	Rest***	40 €

* Der Wert bezieht sich auf jeweils eine Veranstaltung

** Dieser Wert wird als fixer Betrag einmal pro Jahr gerechnet

*** Rest stellt die entsprechenden Aufwendungen an Tagen dar, an denen keine Veranstaltung stattfindet

Tab. 33: Betriebsaufwendungen pro Saal 05/2012

Quelle: Drees & Sommer

Der Anbau wird im Wesentlichen zur Vergrößerung der Foyerflächen bei großen Veranstaltungen im Großen Saal sowie für begleitende Ausstellungen zu Tagungen und Kongressen genutzt. Gerade für Aussteller ist es während Kongressveranstaltungen entscheidend, sich dort zu positionieren und zu präsentieren, wo die Gäste ohnehin vorbeikommen (bspw. Garderobe, Cateringbereiche, etc.).

Daneben wird der Anbau für eigenständige Ausstellungen und Galerien verwendet, die unabhängig von Veranstaltungen im Bestandsgebäude (Stadthalle) umgesetzt werden. Gelegentlich kommt es auch zu Direktvermietungen für einzelne Stunden, Tage oder Wochen.

Einzige einschätzbare Auslastungskomponenten mit Blick auf die Nomenklatur „Veranstaltungen“, sind eigenständige Ausstellungen und Galerien. Diese machen jedoch nur einen geringen Teil der Gesamtauslastung aus, sodass die Betriebsaufwendungen nicht nach Veranstaltung und Rest (Rest stellt die entsprechenden Aufwendungen an Tagen dar, an denen keine Veranstaltung stattfindet) separiert werden.

In der Folge kalkuliert Drees & Sommer allgemeine Betriebsaufwendungen für Betreiberimmobilien auch für den Anbau der Stadthalle Görlitz. Demnach ergeben sich Nebenkosten (Strom, Wasser, Heizung und Reinigung) von ca. 2,50 Euro pro Monat pro Quadratmeter Nutzfläche.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Es ergeben sich pro Jahr kalkulierte Nebenkosten für den Anbau von 24.300 Euro die additiv zu den o. g. Betriebsaufwendungen zu berücksichtigen sind.

In der Multiplikation den Betriebsaufwendungen je Veranstaltung mit der **Gesamtanzahl der Veranstaltung** ergibt sich folgender Gesamtaufwand für den Betrieb:

Betriebsaufwendungen			
	Minimalwert	Maximalwert	Medianwert
Reinigung u. Entsorgung aus VA (groß)	31.500 €	58.500 €	45.500 €
Reinigung u. Entsorgung aus VA (klein)	9.600 €	16.600 €	13.000 €
Winterdienst, Außenanlagen, Fassadenreinigung (Fenster, Wände, ...), etc.	20.000 €	20.000 €	20.000 €
Strom (groß)	28.350 €	52.650 €	40.950 €
Strom (klein)	8.640 €	14.940 €	11.700 €
Strom (Rest)	11.430 €	7.425 €	9.405 €
Wasser (groß)	3.150 €	5.850 €	4.550 €
Wasser (klein)	960 €	1.660 €	1.300 €
Wasser (Rest)	2.540 €	1.650 €	2.090 €
Heizung (groß)	25.200 €	46.800 €	36.400 €
Heizung (klein)	7.200 €	12.450 €	9.750 €
Heizung (Rest)	10.160 €	6.600 €	8.360 €
Nebenkosten Anbau gesamt	24.300 €	24.300 €	24.300 €
Summe	183.030 €	269.425 €	227.305 €

Tab. 34: Betriebsaufwendungen Gesamtaufwand 05/2012

Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

4.9. Sonstige Aufwendungen

Die **Sonstigen Aufwendungen** sind unabhängig von der **Anzahl** und dem **Typ der Veranstaltung**. In der angewandten Modellrechnung wurde in **Allgemeine Aufwendungen** und **Aufwendungen für Materialverbrauch und Betriebsbedarf** unterschieden. Dabei galten folgende Annahmen:

Aufwendungstyp	Beschreibung	Wert
Allgemeine Aufwendungen	Leasing und Betrieb Auto	6.000 €
	Versicherungen	20.000 €
	Aufwendungen / Investitionen für Gebäude ¹⁾	141.551 €
	Aufwendungen / Investitionen für bewegliche Wirtschaftsgüter	35.000 €
	Marketing	80.000 €
Materialverbrauch und Betriebsbedarf	Bewirtung, Reisen, Büromaterial	15.000 €
	Betreuung (Anwalt, Wirtschaftsprüfer, DATEV, Steuerberater, etc.)	15.000 €
	Kommunikation (Porto, Telefon, EDV, etc.)	7.500 €
	Mitgliedschaften	5.000 €

¹⁾ betreffend Aufwendungen / Investitionen für den Funktionserhalt in den ersten zehn Jahren;

Details siehe unten

Tab. 35: Sonstige Aufwendungen 05/2012

Quelle: Drees & Sommer

Wesentlicher Bestandteil der sonstigen Aufwendungen sind Instandhaltungsaufwendungen und –Investitionen für das Gebäude.

Gegenüber der Projektstudie von Drees & Sommer zur Stadthalle Görlitz vom August 2011 und der aktuellen Version ergeben sich zwei wertbeeinflussende Implikationen in Bezug auf die Aufwendungen für Funktionserhalt:

1. Durch die **Reduzierung** der technischen Gebäudeausstattung (bspw. die Reduzierung der Aufzugsanlagen, Anpassung der Lüftungsanlagen etc.) ergeben sich deutliche Einsparungen in den Aufwendungen für den Funktionserhalt des Bestandsgebäudes (Stadthalle).¹
2. Die **zusätzlichen Investitionen** in den Anbau erfordern höhere Aufwendungen in dessen Funktionserhalt. Die tatsächlichen Aufwendungen in den Funktionserhalt bei Neubauten liegen jedoch auf einem sehr geringen Niveau (im Gegensatz zu einem sanierten und jahrzehntealten Bestandsgebäude).

Instandhaltung beschreibt gemäß DIN 31051 sämtliche Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes sowie zur Feststellung und Beurteilung des Ist-Zustandes von technischen Mitteln eines Systems.

Die Instandhaltung wird nach DIN EN 13306, 2001 unterschieden in präventive und korrektive Instandhaltung. Während präventive Maßnahmen insbesondere den Werterhalt zum Ziel haben, dienen korrektive Maßnahmen der Erhaltung der Funktionsfähigkeit (Reparatur bei Ausfall).

Die Instandhaltungsstrategie präventiver Instandhaltungsmaßnahmen kann mit verschiedenen Strategien begegnet werden: **Periodisch geplante** und **zustandsorientierte Instandhaltung**. Die Vorteile periodisch geplanter Maßnahmen liegen insbesondere in der Sicherstellung der Verfügbarkeit und der Planbarkeit, während die zustandsorientierte Instandhaltung unter Kostengesichtspunkten als vorteilhaft angesehen werden kann.

¹ Diese wirken bei manchen Komponenten bis zu 30% auf die ursprünglichen Werte

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Um den Funktionserhalt sicherstellen zu können, sind normativ vorgeschriebene und zum Teil versicherungsbedingte Maßnahmen zwingend durchzuführen (planbar). Ebenfalls sollten technisch notwendige Maßnahmen zustandsorientiert durchgeführt werden (eingeschränkt planbar).

Zum nachhaltigen Werterhalt und zur Sicherstellung der bestmöglichen Verfügbarkeit sind Maßnahmen zu zählen die technisch sinnvoll, jedoch nicht notwendig sind (eingeschränkt planbar).

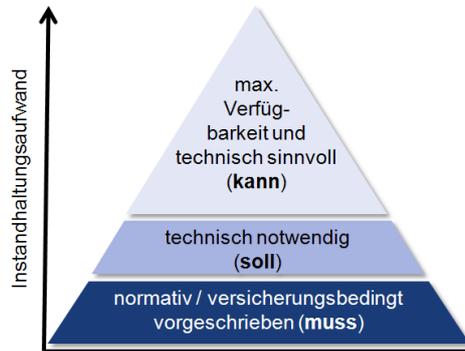


Abb. 27: Instandhaltungsaufwendung nach Notwendigkeit
Quelle: Drees & Sommer

Die Begriffe in Bezug auf Instandhaltung werden in dieser Studie in Anlehnung an die DIN 31051:2003-06 wie folgt definiert:

Instandhaltungsmaßnahme	Definition	Unterscheidung
Wartung / Inspektion	Wartung: Maßnahmen zur Verzögerung des Abbaus (teilweise normativ vorgeschrieben) betreffen sowohl Maßnahmen zur Behebung von Mängeln oder Schäden als auch zur Prävention derselben. Inspektion: Feststellung und Beurteilung des Zustandes einschließlich der Bestimmung und dem Ableiten der notwendigen Maßnahmen für eine künftige Nutzung (teilweise versicherungsbedingt vorzunehmen).	normativ / versicherungsbedingt durchzuführen ¹⁾
		präventiv durchzuführen
Instandsetzung / Instandhaltung	Dient der unmittelbaren Behebung von Mängeln oder Schäden (vorzugsweise durch Reparatur) mit dem Ziel einer Rückführung in einen funktionsfähigen Zustand. Sie betrifft vorbeugende Maßnahmen, die der Vermeidung von Schäden vor Eintritt dienen sowie Schönheitsreparaturen.	Instandsetzung ¹⁾
		technisch notwendige Instandhaltung ¹⁾
Modernisierung	Beinhaltet Maßnahmen, die der Verbesserung dienen. Diese liegt vor, wenn sich der Gebrauchswert nachhaltig erhöht, sich die allgemeinen Nutzungsverhältnisse auf Dauer verbessern oder die Maßnahmen eine nachhaltige Einsparung von Betriebskosten bewirken.	Maßnahmen auf den jeweiligen Stand der Technik

¹⁾ dient dem unmittelbaren Funktionserhalt
Tab. 36: Betriebsaufwendungen Gesamtaufwand
Quelle: Drees & Sommer

Auf der Grundlage von Erfahrungswerten zahlreicher Vergleichsobjekte untersuchte Drees & Sommer den zu erwartenden Mittelabfluss zur Instandhaltung der Stadthalle Görlitz. Technisch notwendige und sinnvolle Maßnahmen sind nur eingeschränkt planbar. Um diesen dennoch Rechnung zu tragen, werden hierzu im folgenden Durchschnittswerte von Vergleichsobjekten herangezogen.

Die dargestellten Werte basieren auf einer zustandsorientierte Instandhaltungsstrategie, der Ausfall wird somit in Kauf genommen:

- Es erfolgt grundsätzlich nur eine Reparatur nach Ausfall. Ein Austausch wird nur vorgenommen, wenn dieser gegenüber der Reparatur günstiger wäre.
- Es wird keinerlei vorbeugende Instandhaltung betrieben und Fehler werden beim Auftreten behoben.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die nachfolgende Mittelabflussrechnung zeigt die zu erwartenden Zahlungsströme über einen Zeitraum von 20 Jahren in tausend Euro pro Jahr:

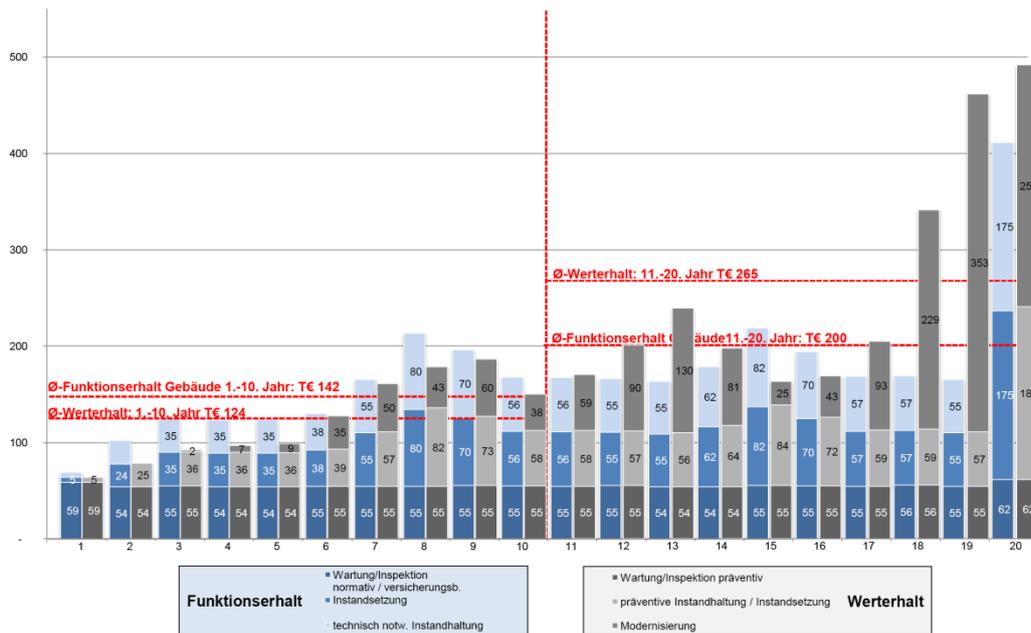


Abb. 28: Zu erwartender Mittelabfluss über einen Zeitraum von 20 Jahren für Instandhaltungsinvestitionen für Gebäude 05/2012
Quelle: Drees & Sommer

Über den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren fließen für Instandhaltungsaufwendungen für Gebäude mit dem Ziel des Funktionserhalt 3,4 Millionen Euro, für Aufwendungen / Investitionen mit dem Ziel des Werterhalts 3,9 Millionen Euro ab.

In den ersten zehn Jahren bedeutet dies einen durchschnittlich zu erwartenden Mittelabfluss zur Sicherung des Funktionserhalts von T€ 142 p.a. In der zweiten Dekade beläuft sich die entsprechende Summe auf durchschnittliche T€ 200 p.a.

Der tatsächliche Mittelabfluss für bewegliche Wirtschaftsgüter wird beeinflusst durch technische Überalterung, Verschleiß, Wartung und Pflege, Reparaturen sowie Ersatzinvestitionen.

In der Ermittlung der hierzu anzusetzenden Werte wird ebenfalls unterstellt, dass eine zustandsorientierte Instandhaltungsstrategie umgesetzt wird:

- Es erfolgt grundsätzlich nur eine Reparatur nach Ausfall.
- Es werden keine Neuanschaffungen durchgeführt, es sei denn, diese ist gegenüber der Reparatur vorteilhaft.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Für bewegliche Wirtschaftsgüter legt Drees & Sommer folgende zu erwartende Mittelabflüsse [in tausend Euro] im Betrachtungszeitraum von 20 Jahren zu Grunde:

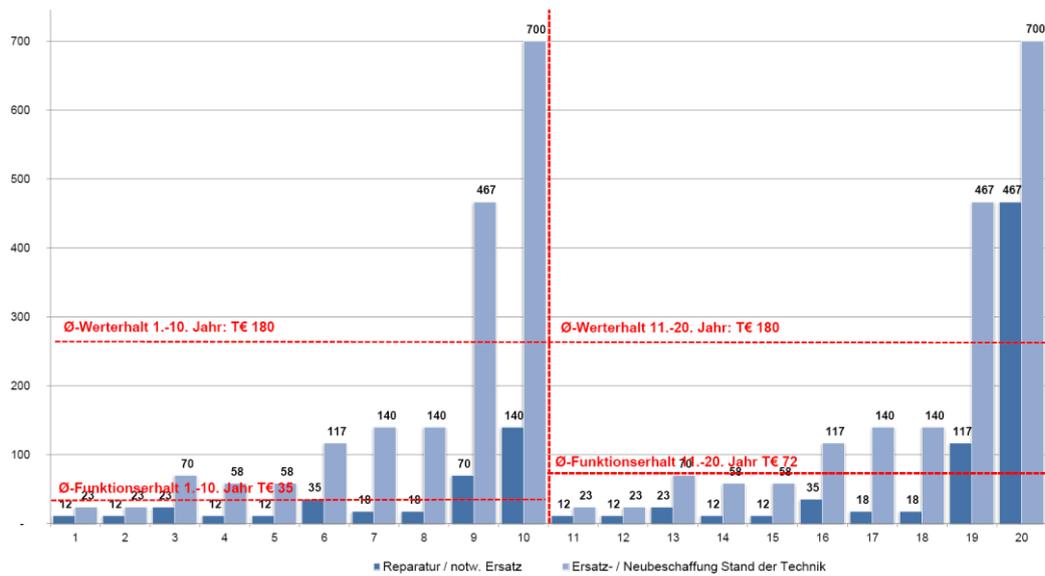


Abb. 29: Zu erwartender Mittelabfluss über einen Zeitraum von 20 Jahren für bewegliche Wirtschaftsgüter 05/2012

Quelle: Drees & Sommer

Der Mittelabfluss im gesamten Betrachtungszeitraum liegt betreffend Reparatur (Funktionserhalt) bei 1,1 Millionen Euro, für Ersatz- und Neubeschaffungen (Walterhalt) bei 3,6 Millionen Euro.

In den ersten zehn Jahren bedeutet dies einen durchschnittlich zu erwartenden Mittelabfluss zur Sicherung des Funktionserhalts von T€ 35 p.a. Ab dem 11. Jahr ist hierzu mit durchschnittlich T€ 72 p.a. zu rechnen.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

4.10. Tatsächlicher Mittelfluss

Der Tatsächliche Mittelfluss der Stadthalle Görlitz verändert sich im Zeitverlauf.

Annahmen in der Darstellung des tatsächlichen Mittelflusses:

Die Anzahl der Veranstaltungen und die Gästezahlen je Veranstaltung werden sich innerhalb der Bandbreite des Minimal- und Maximalszenarios entwickeln. Diese Veränderung hat – multipliziert mit den Ticketpreisen – direkten Einfluss auf die Erträge aus Eintrittsgeldern.

In der Darstellung der zu erwartenden Zuschüsse durch die Stadt wurde deutlich, dass diese Einflussfaktoren (Anzahl der Veranstaltungen und Besucher je Veranstaltung) **einen geringen wirtschaftlichen Effekt** (zwischen Minimal- und Maximalszenario) zur Folge haben, obwohl sich die zu Grunde liegenden Werte teilweise um ein Vielfaches unterscheiden.

Das hat zur Folge, dass die Veränderungen von Veranstaltungsanzahlen und Besucherzahlen im Zeitverlauf nur einen beschränkten Einfluss auf das wirtschaftliche Ergebnis haben.

Drees & Sommer geht in der Abbildung im Zeitverlauf davon aus, dass sich die Entwicklung mit Beginn im Jahr 1 am Medianszenario und zum Ende des Betrachtungszeitraums im Jahr 20 am Maximumszenario orientiert. Die Entwicklung folgt dabei einem linearen Verlauf.

Die Aufwendungen für Materialverbrauch, Personal und Sonstige Aufwendungen unterliegen im Zeitverlauf der allgemeinen **Inflationsrate**. Diese ist in der Berechnung von Drees & Sommer mit 2 Prozent pro Jahr angenommen.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Zu erwartender Mittelfluss über 20 Jahre in tausend Euro:¹

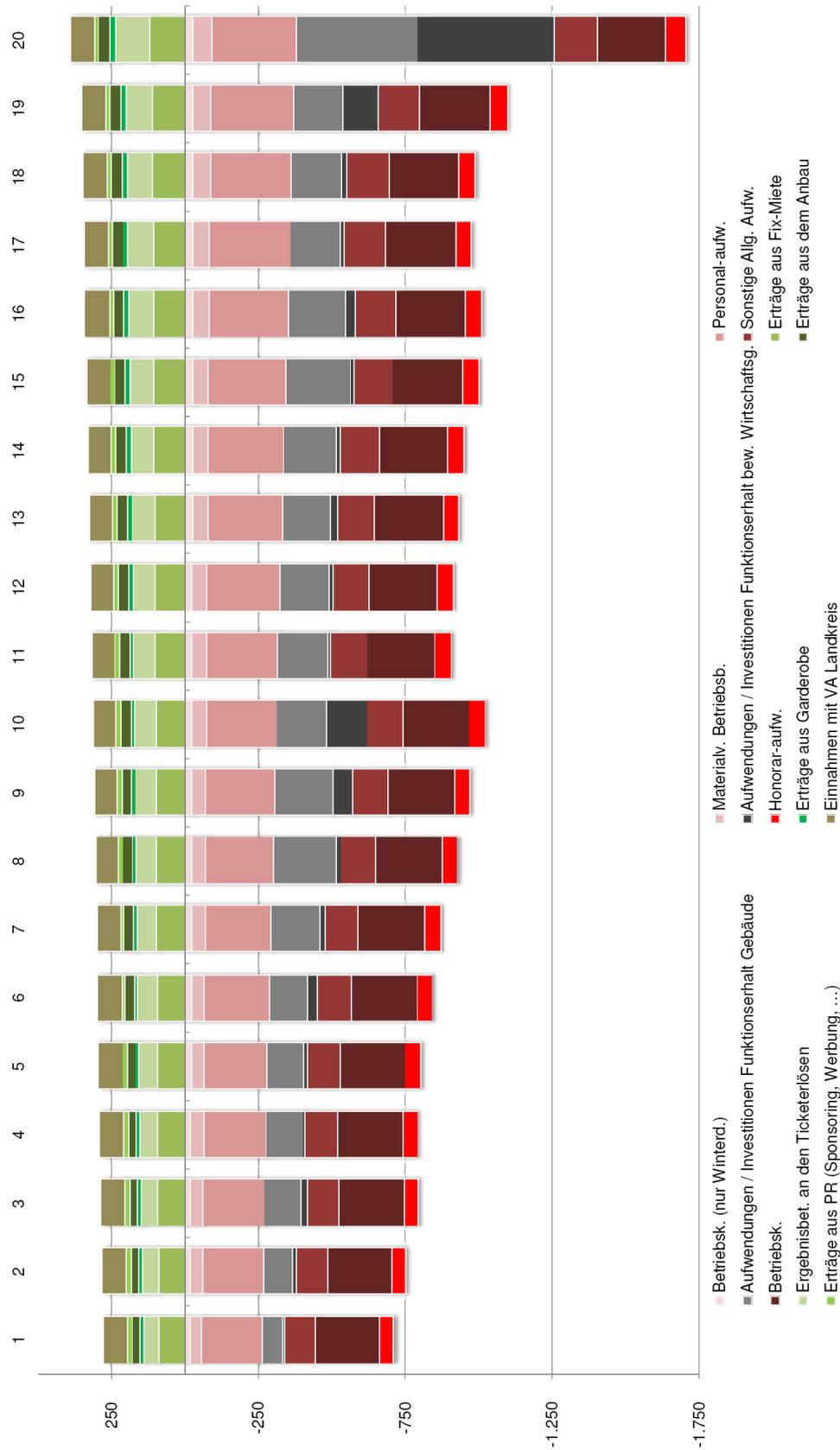


Abb. 30: Zu erwartender Mittelfluss (Balkendiagramm) 05/2012
Quelle: Drees & Sommer

¹ Achtung: Annahmen in der Darstellung des tatsächlichen Mittelflusses (4.10.)

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Der vorangegangenen Grafik gehen folgende Werte voraus¹ [Werte in T€]:

Jahr	Ergebnis	Betriebsk. (nur Winterd.)		Aufwendungen / Investitionen / Funktionserhalt. bzw. Gebäude		Aufwendungen / Investitionen / Funktionserhalt. bzw. Wirtschaftsg.		Sonstige Allg. Aufw.		Betriebsk.		Honorar- aufw.		Erträge aus Fix-Miete		Ergebnisbet. an den Ticketerlösen		Erträge aus Garderobe		Erträge aus dem Anbau		Erträge aus (Sponsoring, Werbung, ...)		Einnahmen mit VA Landkreis	
		Materialv. Betriebsb.	Personalaufw.	Investitionen Funktionserhalt. Gebäude	Wirtschaftsg.	Alig. Aufw.	Betriebsk.	Betriebsk.	Honorar- aufw.	Erträge aus Fix-Miete	Ergebnisbet. an den Ticketerlösen	Erträge aus Garderobe	Erträge aus dem Anbau	Erträge aus (Sponsoring, Werbung, ...)	Einnahmen mit VA Landkreis										
1	445	20	200	69	12	101	227	55	92	53	12	28	15	80											
2	483	20	204	102	12	103	229	55	93	55	12	28	15	80											
3	522	21	208	124	23	105	230	56	94	57	12	28	15	80											
4	514	21	212	123	12	107	231	56	95	60	13	29	15	80											
5	519	22	216	124	12	109	232	56	96	62	13	29	15	80											
6	554	22	220	130	35	112	234	56	97	64	14	30	15	80											
7	577	23	225	165	18	114	235	57	98	66	14	31	15	80											
8	631	23	229	214	18	116	236	57	99	69	14	31	15	80											
9	672	23	234	186	70	118	237	57	100	71	15	32	15	80											
10	719	24	239	168	140	121	239	57	101	73	15	32	15	80											
11	596	24	243	167	12	123	240	58	102	75	16	33	15	80											
12	601	25	248	166	12	126	241	58	103	78	16	33	15	80											
13	617	25	253	164	23	128	242	58	104	80	16	34	15	80											
14	626	26	258	179	12	131	244	58	105	82	17	35	15	80											
15	673	26	263	219	12	133	245	59	106	84	17	35	15	80											
16	679	27	269	194	35	136	246	59	107	87	18	36	15	80											
17	643	27	274	169	18	139	247	59	108	89	18	36	15	80											
18	650	28	280	169	18	141	249	59	109	91	18	37	15	80											
19	753	29	285	165	117	144	250	60	110	93	19	38	15	80											
20	1.329	29	291	411	467	147	240	80	120	121	21	38	15	80											

Tab. 37: Zu erwartender Mittelfluss und Ergebnis (Tabelle) 05/2012
Quelle: Drees & Sommer

Über den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren ergeben sich ein gesamter Mittelabfluss von 19,2 Millionen Euro (mit Inflation) und ein Mittelzufluss von 6,4 Millionen Euro.

In den ersten zehn Jahren bedeutet dies ein durchschnittlich zu erwartendes Defizit (mit Inflation) von T€ 563, in der zweiten Dekade entsprechend T€ 717 pro Jahr.

¹ Der Mittelflussrechnung unterliegen Annahmen (unter anderem die Berücksichtigung der Inflationsrate), welche unter 4.10. „Annahmen in der Darstellung des tatsächlichen Mittelflusses“ dargestellt sind.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

4.11. Zu erwartende Zuschusshöhe durch die Stadt

In der abschließenden Ergebnisberechnung werden die Annahmen in den Szenarien jeweils miteinander multipliziert:

- **Minimalwert:** Minimalanzahl der Veranstaltungen * Minimalzahl der Zuschauer * Minimaler Eintrittspreis
- **Maximalwert:** Maximalanzahl der Veranstaltungen * Maximalzahl der Zuschauer * Maximaler Eintrittspreis
- **Median** (von Drees & Sommer als wahrscheinlich angenommen): Median-Anzahl der Veranstaltungen * Median-Zahl der Zuschauer * Median-Eintrittspreis

Dabei ergibt sich folgendes Ergebnis (ohne Berücksichtigung der Inflation):

Ergebnis [in tausend Euro]			
	Minimalwert	Maximalwert	Medianwert
Summe Erträge	207	396	279
Summe Aufwendungen ohne Inflation ¹⁾	590	717	655
ZWISCHENSUMME	- 383	- 321	- 376
Aufwendungen / Investitionen für Instandhaltung ²⁾	177	177	177
ERGEBNIS	- 559	- 498	- 552

¹⁾ Ohne Aufwendungen / Investitionen für Instandhaltung; ohne Inflation

²⁾ Aufwendungen / Investitionen für Instandhaltung: Durchschnitt in den ersten zehn Jahren

Tab. 38: Zu erwartende Zuschusshöhe durch die Stadt 05/2012

Quelle: Drees & Sommer

Aus der Ergebnisberechnung wird deutlich, dass der wirtschaftliche Erfolg der Stadthalle durch die Parameter: **Anzahl der Veranstaltungen, Anzahl der Zuschauer je Veranstaltung** und **Höhe des Eintrittspreises** in keinem Fall erreicht wird.

Die in den letzten Betriebsjahren gewährten Zuschüsse der Stadt (laut der Kulturstatistik der Stadt Görlitz 2004 ca. 500.000 Euro¹⁾) würden nach heutiger Schätzung fast ausreichen, um das jährliche negative Ergebnis auszugleichen.

¹⁾ Hr. Blümke (Ronny Blümke, Beteiligungsverwaltung, E-Mail vom 21.03.2011)

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Aus dem Medianszenario ergeben sich folgende Deckungsbeiträge je Veranstaltung im Bestandsgebäude (Stadthalle):¹

Veranstaltungstyp	Stützung	Saal	Deckungsbeitrag
Geschlossene Veranstaltungen	ungestützt	groß	168 €
Geschlossene Veranstaltungen	gestützt	groß	- 1.144 €
Geschlossene Veranstaltungen	ungestützt	klein	- 62 €
Geschlossene Veranstaltungen	gestützt	klein	- 325 €
Konferenzen / Seminare	ungestützt	groß	Keine VA kalkuliert
Konferenzen / Seminare	gestützt	groß	Keine VA kalkuliert
Konferenzen / Seminare	ungestützt	klein	173 €
Konferenzen / Seminare	gestützt	klein	- 48 €
Kulturveranstaltungen	ungestützt	groß	1.754 €
Kulturveranstaltungen	gestützt	groß	- 1.393 €
Kulturveranstaltungen	ungestützt	klein	- 194 €
Kulturveranstaltungen	gestützt	klein	- 619 €
Messe / Kongress	ungestützt	groß	- 1.567 €
Messe / Kongress	gestützt	groß	- 1.960 €
Messe / Kongress	ungestützt	klein	Keine VA kalkuliert
Messe / Kongress	gestützt	klein	Keine VA kalkuliert
Musikveranstaltungen	ungestützt	groß	2.591 €
Musikveranstaltungen	gestützt	groß	- 851 €
Musikveranstaltungen	ungestützt	klein	- 261 €
Musikveranstaltungen	gestützt	klein	- 639 €
Tanz und Ballett	ungestützt	groß	91 €
Tanz und Ballett	gestützt	groß	- 1.221 €
Tanz und Ballett	ungestützt	klein	- 197 €
Tanz und Ballett	gestützt	klein	- 460 €
VA von Aufgabenträgern	ungestützt	groß	Pauschaleinnahme Landkreis
VA von Aufgabenträgern	ungestützt	klein	Pauschaleinnahme Landkreis

Tab. 39: Deckungsbeiträge je Veranstaltung 05/2012
Quelle: Drees & Sommer

Aus dieser Darstellung wird deutlich, dass die ungestützten Veranstaltungen im Ergebnis eine deutliche Differenz zu den gestützten aufweisen. Im Hinblick auf einen wirtschaftlichen Betrieb ist die Umsetzung von gestützten Veranstaltungen genauestens zu prüfen.

¹ Da im Anbau die Betriebsaufwendungen nicht auf Veranstaltungsebene kaskadiert wurden, ist eine Ausweisung der entsprechenden Deckungsbeiträge für diese Veranstaltungen nicht möglich

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Deckungsbeitragsberechnung am Beispiel einer Musikveranstaltung im Großen Saal (ungestützt) im Medianszenario:

Ø Besucher je Veranstaltung x Ø-Ticketpreis 750 x 20 €		15.000 €
Fixmiete: 30 % des Bruttoticketerlös		5.000 €
50 % der Veranstaltungen mit Fixmiete 4.500 €	50 % der Veranstaltungen mit Ergebnisbeteiligungen	
	Fixmiete reduziert sich auf 60 % 2.700 €	Ergebnisbet. 15 % vom Ticketerlös 2.250 €
Garderobennutzung: 20 % der Besucher zu je 1 €		150 €
Ø Gesamteinnahmen je Musikveranstaltung (Großer Saal, ungestützt)		4.875 €
Ø Betriebskosten: Reinigung, Strom, Heizung und Wasser		1.400 €
Ø Honorarkräfte: (Kasse, Garderobe, Sicherheit/Einlass und Aufbau/Abbau)		884 €
Ø Gesamtausgaben je Musikveranstaltung (Großer Saal, ungestützt)		2.284 €
Ø Deckungsbeitrag je Musikveranstaltung (Großer Saal, ungestützt)		2.591 €

Abb. 31: Deckungsbeitragsberechnung am Beispiel Musikveranstaltung im Großen Saal (ungestützt) 05/2012
Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

5 Wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Stadt Görlitz und die Region

5.1. Hintergrund

Der Bau und der Betrieb einer Stadthalle wirken auf das lokale Umfeld in monetärer und non-monetärer Hinsicht. Monetäre oder im weitesten Sinne wirtschaftliche Auswirkungen sind objektivierbar und greifbar, während non-monetäre oftmals subjektiver Wahrnehmung folgen.

In der nachfolgenden Untersuchung werden die wirtschaftlichen Auswirkungen des Baus und des Betriebs der Stadthalle Görlitz unter der Annahme der fachgerechten Sanierung und Erweiterung in folgenden Punkten geclustert und näher betrachtet:

1. Ausgaben der Besucher der Stadthalle
2. Effekt für die partizipierenden Branchen
3. Steigerung der touristischen Nachfrage
4. Auswirkungen auf Arbeits- und Ausbildungsplätze
5. Weitere Auswirkungen

5.1.1. Umfeld der Untersuchung

Das Umfeld der Untersuchung (vgl. Abb. 32) gilt für alle der o. g. Punkte gleichermaßen, wenngleich in unterschiedlicher Intensität.



¹⁾ Die Stadthalle repräsentiert in diesem Fall den Bau, den physischen Bestand sowie den Betrieb.

²⁾ Hierunter werden öffentliche Stellen wie die Stadt Görlitz, der Landkreis und andere kommunale Stellen, Vereine, Verbände, etc. gefasst.

³⁾ Hierunter werden Industrie- und Dienstleistungsunternehmen, inkl. denen des Verkehrs- und Transportwesens sowie alle weiteren potenziellen Nutzer der Halle gefasst.

Abb. 32: Umfeld der Untersuchung

Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die Wirkungsbeziehung innerhalb des Umfelds der Untersuchung unterliegt folgendem Muster:

Ursprung Richtung	Stadthalle [Bau]	Stadthalle [Bestand]	Veranstaltungen [Betrieb]
Aktive Wirkung			
direkte Wirkung			
indirekte Wirkung			
Passive Wirkung			

Tab. 40: Wirkungsbeziehung innerhalb des Umfelds der Untersuchung

Quelle: Drees & Sommer

Erläuterung:

Ursprung: Von was geht die Wirkung aus? Die Umsetzung der Halle wirkt **in der Bauphase** auf bestimmte Teilsegmente, während **nach Abschluss der Bauphase** eine andere, eher touristische Wirkung festzustellen ist. **Veranstaltungen**, welche unabhängig von der Halle betrachtet werden können, entfalten wiederum eine andere Wirkung.

Richtung: Bei der Wirkungsrichtung, ob aktiv oder passiv, sind folgende Fragestellungen die Basis:

1. Welche Wirkung hat die Halle (**aktive Wirkung**)?
2. Was wirkt auf die Halle (**passive Wirkung**)?

5.1.2. Vorgehensweise

In Bezug auf die Untersuchung der Auswirkungen auf die Stadt Görlitz und die Region im Zuge der fachgerechten Sanierung und Erweiterung der Stadthalle werden die o. g. Instrumentarien der Marktanalyse verwendet.

Im Rahmen der Sekundärforschung wurde eine Vielzahl von Dokumenten gesichtet und zur Beantwortung der aktuellen Fragestellung herangezogen.

In allen durchgeführten Untersuchungen und Erhebungen hat sich Drees & Sommer am Vorsichtsprinzip orientiert. Das bedeutet, dass Vergleichszahlen nur bei hoher Vergleichbarkeit der Situation übernommen haben und anderenfalls von Minimalwerten, bspw. aus anderen Untersuchungen, ausgegangen wurde.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

5.2. Ausgaben der Besucher der Stadthalle

Kulturelle Veranstaltungen sind für einen Standort ein beachtlicher Wirtschaftsfaktor. „[...] Nicht nur unmittelbar [...] Beteiligte [...] profitieren, sondern auch Hotels, Gaststätten, Taxibetriebe, Parkplatzvermieter u. a. m. und nicht zuletzt die am Ort engagierten Zeitarbeitskräfte [...]“.¹

Die Quantifizierung der wirtschaftlichen Auswirkungen der o. g. Definition wird allgemein unter dem Begriff der **Umwegrentabilität** vorgenommen. Er bezeichnet den Nutzen, der Städten und Regionen durch die Ausgaben von Besuchern für Taxifahrer, Hotels, Restaurants, etc. zukommt.

Die Umwegrentabilität hat eine immer größere Bedeutung bei Investitionsentscheidungen. Sie wird nicht nur bei Messen oder Kongressen wichtig, sondern kommt bei allen Veranstaltungen zum Tragen. Dies lässt sich insofern auch auf die Stadthalle in Görlitz übertragen.

Das Ausgabeverhalten ist regional und von Stadt zu Stadt unterschiedlich. Es existieren nur wenige repräsentative Befragungen, die zuverlässig ermitteln konnten, wie viel Euro tatsächlich zusätzlich durch eine Veranstaltung generiert werden.

In der Betrachtung der Ausgaben der Besucher der Stadthalle Görlitz gilt wie in allen folgenden Betrachtungen, die Annahme, dass die Stadthalle fachgerecht saniert und erweitert wird. Der **Ursprung** innerhalb der Betrachtung beschränkt sich im vorliegenden Fall – im Sinne der o. g. Wirkungsbeziehung – auf **Veranstaltungen**.

Hinsichtlich der Richtung wird in der Ausgabenberechnung lediglich die **aktive Richtung** untersucht. Nachgelagerte, interdependente Wirkungsbeziehungen innerhalb anderer Teilssegmente, (welche Auswirkungen hat bspw. eine höhere Auslastung von Hotels auf Taxiunternehmen?), werden zur Vereinfachung außen vor gelassen.

5.2.1. Monetäre Faktoren der Umwegrentabilität

Die Ausgaben der Besucher fließen als direkte Einnahmen in verschiedene Branchen: unter anderem ins Gastgewerbe, in Dienstleistungsunternehmen (u. a. die Messeveranstalter selber, Werbeagenturen, etc.), ins Baugewerbe oder in den Bereich Verkehr. Die direkten Ausgaben erzeugen noch eine Reihe weiterer Folgeeffekte: „[...] Die Zuliefer- und Dienstleistungsbetriebe benötigen für die Herstellung ihrer Produkte und die Erbringung ihrer Leistungen weitere Vorleistungen, die ihrerseits wiederum Vorleistungen erfordern und so weiter. Zudem geben die Angestellten dieser Zulieferfirmen die mit den entsprechenden Produkten und Leistungen verdienten Löhne aus. Am Ende der Kette steht die Wertschöpfung in den Betrieben, in denen das auf allen Ebenen verdiente Geld ausgegeben wird. [...]“.²

¹ Deutsche Gesellschaft zur Förderung und Entwicklung des Seminar- und Tagungswesens e.V. 2011

² BAK Basel Economics 2007

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die Umwegrentabilität umfasst ein ganzes Bündel an monetären Faktoren. Der Umfang variiert je nach Quelle. Die nachfolgende Übersicht gibt einen ersten Eindruck über den Umfang:¹

- **Eintrittsgelder**
- **Standgebühren**
- **Öffentliche (Förder-)Gelder**
- **Spenden und Zuschüsse privater Interessensgruppen**
- **Einzelhandel**
- **Gastronomie**
- **Hotellerie**
- **Öffentliche und private Verkehrsmittel sowie Parken**

5.2.2. Quantifizierung der Umwegrentabilität

Bei der Quantifizierung ist zunächst das o. g. Bündel an monetären Faktoren im Detail zu untersuchen. Üblicherweise werden die Faktoren auf vier bis fünf beschränkt. Diesem Prinzip folgend wurden auch die umwegrentablen Einnahmen für Görlitz strukturiert². Der jeweilige Anteil der Ausgaben in den einzelnen Faktoren an den Gesamtausgaben zeigt nachfolgendes Diagramm:

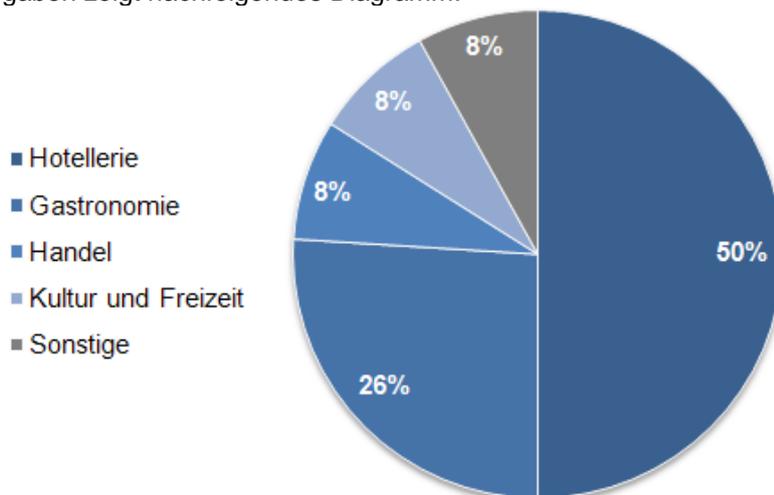


Abb. 33: Ausgabenstruktur der Umwegrentabilität
Quelle: Drees & Sommer

Die Aufteilung der monetären Faktoren bezieht sich auf mehrtägige Kongresse bzw. Tagungen. Im Fall von Kulturveranstaltungen oder (Halb-)Tagesveranstaltungen ergibt sich eine andere Zusammensetzung.

Eine Studie des Münchner ifo-Instituts³ ergab, dass auf jeden Euro Messeumsatz mehr als sechs Euro für Dienstleistungen außerhalb der Messe anfallen. Unabhängig davon kommt die Deutsche Gesellschaft zur Förderung und Entwicklung des Seminar- und Tagungswesens e.V. auf vergleichbare Zahlen⁴. Die Welt am Sonntag dokumentiert, dass jeder Euro, der in Veranstaltungen umgesetzt wird, über Zweit- und Dritteffekte das über 5-fache für die Stadt auslöst.⁵

¹ Diverse Quellen zum Thema: Einflussfaktoren der Umwegrentabilität

² In Anlehnung an Deggendorfer Kultur- u. Kongresszentrum GmbH und ifo-Institut München

³ Wirtschaftswoche vom 11.01.2010, ifo-Institut München am Beispiel Düsseldorf

⁴ Deutsche Gesellschaft zur Förderung und Entwicklung des Seminar- und Tagungswesens e.V. 2011

⁵ Welt am Sonntag vom 21.10.2007

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Das bedeutet, bei einem durchschnittlichen Eintrittspreis von 9 Euro¹ ergeben sich 45 bis 54 Euro an umwegrentablen Einnahmen. Bei Kongressbesuchern kommen auf jeden Euro Umsatz im Kongresszentrum sogar fast 17 Euro an weiteren Ausgaben in Hotels, Luxusboutiquen oder Fluggesellschaften. Dies entspricht einer umwegrentablen Einnahme von 136 Euro pro Besucher.

Zu einem vergleichbaren Ergebnis führt eine 2003 durchgeführte Studie zur Quantifizierung von umwegrentablen Einnahmen einer Stadthalle in Deggendorf im Hinblick auf das Konsumverhalten während einer Tagung.² Demzufolge entsprechen die Gesamtausgaben im Rahmen einer Tagung 123 Euro (entspricht einem Geldwert im Jahr 2003 von 110 Euro). Die Minimal- bzw. Maximalwerte bewegten sich dabei von 66 bis 179 Euro. Aufgrund der Lagequalität der Stadthalle Görlitz sind die umwegrentablen Einnahmen sicherlich für lokale Besucher (d. h. ohne Übernachtung) zu korrigieren. Multipliziert mit den entsprechenden Kaufkraftkoeffizienten³ ergibt sich dadurch durchschnittlich ein entsprechender Minimalwert von 50 Euro. Dieser Wert deckt sich mit der o. g. Berechnung.

Die Umwegrentabilität ist nicht bei jedem Veranstaltungstyp gleich hoch. „[...] Bei einem Konzert der Philharmonie ist die Umwegrentabilität nahe Null. Bei einem überregionalen Kongress ist sie ein Faktor.“⁴ Bei mehrtägigen Veranstaltungen wird sich der anzusetzende Wert erhöhen. Im vorliegenden Fall hält Drees & Sommer einen maximalen Wert von 135 Euro pro Veranstaltung und Besucher für realistisch.

5.2.3. Besonderheit in der Hochrechnung zusätzlicher Umwegrentabilität

In der vorliegenden Untersuchung soll eruiert werden, welche Auswirkungen die Stadthalle auf die Stadt Görlitz und die Region hat. Bei der Betrachtung der Ausgaben der Besucher bzw. der Umwegrentabilität ist die Auswirkung zu unterscheiden in Umsätze, die generiert werden von:

- 1) bestehenden Veranstaltungen, die heute in eigenen, öffentlichen oder sonstigen Räumlichkeiten stattfinden und in Zukunft wieder in der Stadthalle stattfinden werden sowie
- 2) tatsächlich neue, zusätzliche Veranstaltungen, die künftig in der Stadthalle stattfinden werden.

¹ In der Untersuchung von Drees & Sommer ergibt sich ein (ungewichteter) durchschnittlicher Eintrittspreis pro Veranstaltung (ohne Berücksichtigung von geschlossenen Veranstaltungen und Veranstaltungen von Aufgabenträgern) von 9,05 Euro. Zur Vereinfachung wird in der Berechnung der Umwegrentabilität mit 9 Euro gerechnet.

² Anja-Katarina Wolf 2003 im Auftrag von Deggendorfer Kultur- u. Kongresszentrum GmbH

³ MB Research 2010

⁴ Südkurier GmbH vom 02.02.2010

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die o. g. Minimalwerte sollten daher keinesfalls ohne Weiteres mit der Gesamtzahl der zu erwartenden Besucher multipliziert werden. Bei bestehenden Veranstaltungen, die künftig wieder in der Stadthalle stattfinden werden, kommt es zu Kompensationseffekten in Bezug auf die Auswirkungen auf die Stadt Görlitz und die Region.

Weitere positive Auswirkungen kommen in diesem speziellen Fall nur dann zum Tragen, wenn neue, zusätzliche Veranstaltungen angeboten oder Kongresse/Messen aus anderen (Bundes-)Ländern künftig in Görlitz stattfinden werden.

Diese Voraussetzung trifft nur auf einen geringen Teil der geplanten Veranstaltungen zu. Eine Nachfrageermittlung aus dem Jahr 2009 bei regionaler Betrachtung beziffert die Zahl der tatsächlich neuen Veranstalter auf 21 Prozent. Auf die Frage, ob die potenziellen Veranstalter die Stadthalle in Zukunft wieder nutzen würden, verneinte dies rund ein Drittel. Eine Kreuzauswertung beider Fragen wurde nicht durchgeführt.¹

Vor diesem Hintergrund müssen die Ausgaben je Besucher (i.H.v. 50 Euro bei Tages-, bzw. i.H.v. 135 Euro bei Mehrtagesgästen) nur mit den zu erwartenden Besucherzahlen neuer, zusätzlicher Veranstaltungen multipliziert werden.

Ferner ist der Veranstaltungstyp ergebnisbeeinflussend. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung geht Drees & Sommer von einer Besucherzahl von insgesamt über 60.000 aus.

Eine Erhebung aus dem Jahr 2009 stuft den Übernachtungsbedarf bei den Besuchern der Stadthalle nur als „gering“ ein. Aus den geführten Experteninterviews wird diese Zahl nicht anders eingeschätzt. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung setzt Drees & Sommer bei Tagungs- und Kongressveranstaltungen den Übernachtungsbedarf der Besucher mit 25 Prozent an.

In der von Drees & Sommer durchgeführten Rechnung hält Drees & Sommer folgende Konstellation für realistisch:

Quantifizierung auf Basis der vorangegangenen Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Anzahl der Besucher gesamt (im Sinne der Umwegrentabilität ²) p.a.	40.700
1) davon Veranstaltungen aus dem Bereich Kultur, Seminar, Bankett, Tanz und Ballet sowie Ausstellungen und Galerien	36.080
2) davon Tagungs-/Konferenz und Kongressveranstaltungen	4.620
2.1) Anteil Besucher Mehrtagesveranstaltungen (25 Prozent)	1.155

Unter diesen Voraussetzungen und der o. g. Tagesausgaben pro Besucher, ergibt sich durch die fachgerechte Sanierung und Erweiterung der Stadthalle eine Gesamt-Umwegrentabilität von jährlich ca. 2,1 Millionen Euro.

¹ Nachfrageermittlung der Europastadt GörlitzZgorzelec GmbH vom Stand 16.06.2009

² Ausgenommen sind geschlossene Veranstaltungen und Veranstaltungen von Aufgabenträgern

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die tatsächlich neue/zusätzliche Umwegrentabilität wird jedoch nur mit den tatsächlich neuen/zusätzlichen Veranstaltungen generiert, da etliche Veranstaltungen nicht additiv stattfinden, sondern lediglich auf die Stadthalle als Veranstaltungsort verlagert werden. Nach Sichtung vorhandener Unterlagen und Durchführung von Experteninterviews bestätigt sich der Eindruck aus der Nachfrageermittlung aus dem Jahr 2009, wonach dieser Anteil nur etwa einem Fünftel entspricht. Für die Stadt Görlitz und die Region bedeutet dies ca. 400.000 Euro p.a.

Welcher Anteil dabei auf die Stadt bzw. die Region entfällt, ist von der Veranstaltung und dem Besucher-Einzugsradius abhängig. Die Pressestelle der Rhein-Main-Hallen GmbH hat den Umsatzeffekt aller Veranstaltungen 2009 untersucht. Danach wurden 5 Prozent des Umsatzeffektes der Stadt zugeschrieben.¹ Inwieweit diese Aufteilung auf die zusätzlichen umwegrentablen Einnahmen der Stadthalle Görlitz zu übertragen ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich bestimmt werden. Eine Aussage über die daraus resultierenden Steuereinnahmen für die Stadt, kann auf der Basis der von Drees & Sommer durchgeführten Untersuchungen nicht abschließend eingeschätzt werden.

¹ Pressemeldung Rhein-Main-Hallen GmbH vom 01.10.2010

Projektstudie Stadthalle Görlitz

5.3. Effekt für die partizipierenden Branchen

Im Rahmen der Umfeldanalyse wurden die bedeutendsten Teilsegmente ermittelt. Diese lassen sich mit folgenden Branchen in Zusammenhang bringen:

- **Gastronomie**
- **Hotellerie**
- **Handel**
- **Tourismus**
- **Kulturwirtschaft**
- **Bildungswesen**
- **Bauwirtschaft und Handwerk**
- **Aufgabenträger**
- **Sonstige**

Die nachfolgende Detailschau beschreibt die jeweilige Wirkungsbeziehung anhand von Beispielen. Eine Quantifizierung findet hierbei nicht statt. Die Reihenfolge folgt keinem bestimmten Muster und kann daher nicht mit einer Priorisierung gleichgesetzt werden.

5.3.1. Gastronomie

Ursprung Richtung	Stadthalle [Bau]	Stadthalle [Bestand]	Veranstaltungen [Betrieb]
Aktive Wirkung			
direkte Wirkung	Verpflegung der Arbeitskräfte i. V. m. dem Bau und Umsetzung der Sanierung / Erweiterung	Gastronomische Bewirtung der Besucher, welche die Stadthalle als Wahrzeichen besichtigen	Durch die Besucher der Veranstaltungen erreichen die lokalen Gastronomiebetriebe Umsätze
indirekte Wirkung	Zuliefererunternehmen, welche die am Bau beteiligten unterstützen, erzeugen einen geringen gastronomischen Umsatz für die lokale Gastronomie	keine	Bei großen oder mehrtägigen Veranstaltungen sorgen Übernachtungsgäste für weitere gastronomische Umsätze
Passive Wirkung	keine	keine	keine

Tab. 41: Effekt für die partizipierenden Branchen – Gastronomie
Quelle: Drees & Sommer

5.3.2. Hotellerie

Ursprung Richtung	Stadthalle [Bau]	Stadthalle [Bestand]	Veranstaltungen [Betrieb]
Aktive Wirkung			
direkte Wirkung	Unterbringung der auswärtigen Arbeitskräfte i. V. m. dem Bau und Umsetzung der Sanierung / Erweiterung	Unterbringung der Besucher, welche die Stadthalle als Wahrzeichen besichtigen	Unterbringung der Besucher von größeren oder mehrtägigen Veranstaltungen
indirekte Wirkung	keine	keine	keine
Passive Wirkung	keine	keine	Übernachtungsgäste wirken positiv auf die Besucherzahlen von Veranstaltungen

Tab. 42: Effekt für die partizipierenden Branchen – Hotellerie
Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Zwischen der Hotellerie und der Stadthalle gibt es eine enge Verbindung. Dies gilt vor allem in Bezug auf kleine Veranstaltungen. Im Allgemeinen könnte nach Meinung von Experten die Neupositionierung der Stadthalle zu deutlichen Nachfragesteigerungen führen, von denen die Hotellerie profitiert.

5.3.3. Handel

Ursprung Richtung	Stadthalle [Bau]	Stadthalle [Bestand]	Veranstaltungen [Betrieb]
Aktive Wirkung			
direkte Wirkung	Handelsumsätze der Arbeitskräfte i.V.m. dem Bau und Umsetzung der Sanierung / Erweiterung	keine	Handelsumsätze von Besuchern
indirekte Wirkung	keine	Handelsumsätze von Übernachtungsgästen, welche die Stadthalle als Wahrzeichen besichtigen	Bei großen oder mehrtägigen Veranstaltungen sorgen Übernachtungsgäste für weitere Handelsumsätze
Passive Wirkung	keine	keine	keine

Tab. 43: Effekt für die partizipierenden Branchen – Handel
Quelle: Drees & Sommer

5.3.4. Tourismus

Ursprung Richtung	Stadthalle [Bau]	Stadthalle [Bestand]	Veranstaltungen [Betrieb]
Aktive Wirkung			
direkte Wirkung	keine	Schaffung einer "neuen" Attraktivität in der Stadt; die Stadthalle gilt als Wahrzeichen	Touristische Attraktivität durch Veranstaltungen
indirekte Wirkung	keine	keine	keine
Passive Wirkung	keine	keine	Durch touristische Besucher werden die Besucherzahlen positiv beeinflusst

Tab. 44: Effekt für die partizipierenden Branchen – Tourismus
Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

5.3.5. Kulturwirtschaft

Ursprung	Stadthalle	Stadthalle	Veranstaltungen
Richtung	[Bau]	[Bestand]	[Betrieb]
Aktive Wirkung			
direkte Wirkung	keine	Das Vorhalten von ansprechenden Räumlichkeiten eröffnet Kulturvereinigungen neue Möglichkeiten	Öffentliche Veranstaltungen sind zentrale Bestandteile des Kulturwesens
indirekte Wirkung	keine	keine	keine
Passive Wirkung	keine	Durch kulturell interessierte [Halle] werden die Besucherzahlen positiv beeinflusst	Durch kulturell interessierte [Veranstaltung] werden die Besucherzahlen positiv beeinflusst

Tab. 45: Effekt für die partizipierenden Branchen – Kulturwirtschaft
Quelle: Drees & Sommer

5.3.6. Bildungswesen

Ursprung	Stadthalle	Stadthalle	Veranstaltungen
Richtung	[Bau]	[Bestand]	[Betrieb]
Aktive Wirkung			
direkte Wirkung	keine	Das Vorhalten von Räumlichkeiten kann Kapazitätsengpässe in den vorhandenen Einrichtungen abfedern	Bildungsnahе Veranstaltungen erhöhen die Attraktivität des Bildungsstandorts
indirekte Wirkung	keine	keine	Die Attraktivität des Bildungsstandorts wirkt positiv auf Studentenzahlen
Passive Wirkung	keine	keine	Hohe Studentenzahlen sowie die Integration der Halle als Bildungseinrichtung im allgemeinen Lehrbetrieb wirken positiv auf die Besucherzahlen

Tab. 46: Effekt für die partizipierenden Branchen – Bildungswesen
Quelle: Drees & Sommer

5.3.7. Bauwirtschaft und Handwerk

Ursprung	Stadthalle	Stadthalle	Veranstaltungen
Richtung	[Bau]	[Bestand]	[Betrieb]
Aktive Wirkung			
direkte Wirkung	Arbeitskräfte i.V.m. dem Bau und Umsetzung der Sanierung / Erweiterung	Arbeitskräfte dieser Branche sind zum Betrieb und zur Instandhaltung notwendig	keine
indirekte Wirkung	keine	keine	keine
Passive Wirkung	keine	keine	keine

Tab. 47: Effekt für die partizipierenden Branchen – Bauwirtschaft und Handwerk
Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

5.3.8. Aufgabenträger

Hierunter werden im Folgenden öffentliche Stellen, wie die Stadt Görlitz oder der Landkreis etc., gefasst.

Ursprung	Stadthalle	Stadthalle	Veranstaltungen
Richtung	[Bau]	[Bestand]	[Betrieb]
Aktive Wirkung			
direkte Wirkung	Verwaltungstechnische Abwicklung der Sanierung / Erweiterung	Das Vorhalten von Räumlichkeiten ermöglicht Vereinen o.ä. Entfaltungsmöglichkeiten	keine
indirekte Wirkung	keine	keine	keine
Passive Wirkung	keine	keine	Durch die regelmäßige Nutzung der Halle durch Aufgabenträger können Auslastungslücken geschlossen werden

Tab. 48: Effekt für die partizipierenden Branchen – Aufgabenträger
Quelle: Drees & Sommer

Projektstudie Stadthalle Görlitz

5.3.9. Sonstige

Hierunter werden Unternehmen¹ (Industrie- und Dienstleistungsunternehmen inklusive dem Verkehr- und Transportwesen) sowie alle weiteren potenziellen Nutzer der Halle gefasst.

Ursprung Richtung	Stadthalle [Bau]	Stadthalle [Bestand]	Veranstaltungen [Betrieb]
Aktive Wirkung			
direkte Wirkung	keine	Das Vorhalten von Räumlichkeiten ermöglicht Unternehmen und sonstigen Nutzern Entfaltungsmöglichkeiten	An- und Abfahrt der Besucher mit privaten und öffentlichen Verkehrsmitteln
indirekte Wirkung	keine	Erhöhung der Standortqualität durch attraktive Veranstaltungsräume	Durch die erhöhte Mobilität werden in den betreffenden Branchen positive Wirkungen erzielt
Passive Wirkung	keine	keine	Durch die regelmäßige Nutzung der Halle durch Unternehmen wird ein Teil der Grundauslastung gesichert

Tab. 49: Effekt für die partizipierenden Branchen – Sonstige
Quelle: Drees & Sommer

¹ Das **Siemens-Turbinenwerk** (Geschäftsbereich Power Generation) gehört mit über 800 Mitarbeitern zu den bedeutendsten Unternehmen in der Region. Daneben gilt **Bombardier Transportation GmbH** als weiterer Top-Arbeitgeber. Die **BMS GmbH – KEMA** Görlitz produziert und liefert weltweit Maschinen für die Keramikindustrie.

In der nachfolgenden Darstellung sind weitere Top-Unternehmen der Region (Postleitzahlengebiet 02***⁴) identifiziert und nach Mitarbeiteranzahl dargestellt:

Unternehmen	Branche	Ort	Gruppe	Mitarbeiter
Oberlausitz-Kliniken gGmbH	Kliniken	Bautzen	Landkreis Bautzen (de)	1.504
Städtisches Klinikum Görlitz gGmbH	Kliniken	Görlitz	Stadt Görlitz (de)	1.100
Klinikum Hoyerswerda	Kliniken	Hoyerswerda	Stadt Hoyerswerda (de)	950
Klinikum Oberlausitzer Bergland	Kliniken	Zittau	Landkreis Löbau-Zittau (de)	857
Hentschke Bau GmbH	Bauunternehmen	Bautzen	N.N.	475
TD Deutsche Klimakompressor GmbH	Autozulieferer	Bernsdorf	Toyota (jp)	458
BUL Bergbausanierung und	Bauunternehmen	Elsterheide	N.N.	448
S.PlätzeP. GmbH	Schuhindustrie	Bernstadt a. d. Eigen	Birkenstock Familie (de)	400
Maxam Deutschland GmbH	Grundstoffchemie	Doberschau-Gaußig	Maxam/Pravisani (es/it)	277
DB Waggonbau Niesky GmbH	Eisenbahntechnik	Niesky	Deutsche Bahn=Bund (de)	253
TG Autohandels GmbH	Autohaendler	Hoyerswerda	N.N.	250
Budissa Agrarprodukte	Agrarbetriebe	Bautzen	N.N.	230
Stölzle Lausitz GmbH	Haushaltswaren	Weißwasser	Dr. Cornelius Grupp (de)	219
Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH	Versorger	Hoyerswerda	N.N.	218
Frottana Textil GmbH & Co. KG	Haushaltswaren	Großschönau	Rudi Sauer (de)	215
MBN Maschinenbaubetriebe	Maschinenbauer	Neugersdorf	Lieb/Krause/Kaden (de)	200

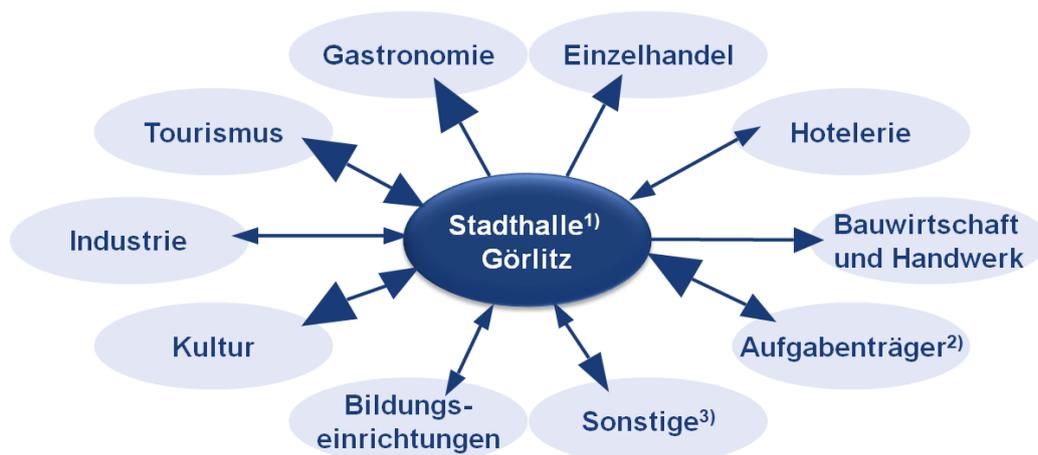
Quelle: wer-zu-wem 2010

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Intensität des Effekts für die partizipierenden Branchen

Zunächst wurden in den vorangegangenen Punkten die Wirkungsbeziehung der einzelnen Branchen und Teilsegmente inhaltlich beschrieben. Die jeweilige Intensität der Wirkungsbeziehungen kann im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht abschließend bestimmt werden. Um die Beziehungen dennoch gewichten zu können, hat Drees & Sommer auf der Grundlage der Erfahrungen von Drees & Sommer aus vergangenen Projekten und den Angaben aus der Quantifizierung der Umwegrentabilität die jeweilige Intensität eingeschätzt.

Die nachfolgende Darstellung zeigt das Umfeld der Untersuchung. Die Intensität der zu erwartenden Wirkungsbeziehungen kommt entsprechend der Einschätzung von Drees & Sommer in der Pfeildicke zum Ausdruck:



¹⁾ Die Stadthalle repräsentiert in diesem Fall den Bau, den physischen Bestand sowie den Betrieb.

²⁾ Hierunter werden öffentliche Stellen wie die Stadt Görlitz, der Landkreis und andere kommunale Stellen, Vereine, Verbände etc. gefasst.

³⁾ Hierunter werden Industrie- und Dienstleistungsunternehmen inkl. denen des Verkehrs- und Transportwesens sowie alle weiteren potenziellen Nutzer der Halle gefasst.

Abb. 34: Intensität des Effekts für die partizipierenden Branchen

Quelle: Drees & Sommer

Wie die Abbildung verdeutlicht, werden die Branchen und Teilsegmente **Tourismus, Gastronomie und Kultur** deutlich positiv durch die Stadthalle und entsprechende Veranstaltungen beeinflusst.

Auf die Stadthalle und entsprechende Veranstaltungen haben die Branchen und Teilsegmente **Tourismus, Kultur und Aufgabenträger** jeweils einen bedeutenden Einfluss.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

5.4. Steigerung der Touristischen Nachfrage

Die Wirkungsbeziehungen (sowohl aktive als auch passive) zwischen der Stadthalle und entsprechende Veranstaltungen mit den partizipierenden Branchen weisen in der Tourismusbranche und im Bereich Kultur die höchste Intensität auf. Vor diesem Hintergrund werden diese Effekte vertiefend untersucht.

5.4.1. Theoretische Grundlagen

„Der Tourismus umfasst nicht nur Angebote wie Hotels, Bergbahnen, Strände, Nachfrager oder Märkte und Mittler wie Reiseveranstalter und Reisebüros. Zum Tourismus zählen als direktverbundenes Phänomen auch seine wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, politischen und ökologischen Folgen.¹

Die Tourismusnachfrage kann grob in nachfolgende Arten gegliedert werden:

- Inlandtourismus – Auslandtourismus
- Reisegruppe (Gruppentourismus – Individualtourismus)
- Reisemotiv: Geschäftstourismus (Verhandlungstourismus, Messe-, Kongress-, Eventtourismus, etc.)
- Freizeittourismus (Sporttourismus, Kulturtourismus, Erholungstourismus, Gesundheitstourismus)
- Transportmittel (Automobiltourismus, Eisenbahntourismus, Flugtourismus)²

Die Motive der Reisenden stehen im ständigen Wandel durch Einflüsse aus den verschiedensten Umweltbereichen (gesellschaftliche, wirtschaftliche, ökologische).

Folgende Trends sind in nächster Zukunft zu erwarten bzw. schon vorhanden:

- Zunehmende Bedeutung der Umweltqualität
- Zunehmende Bedeutung der richtigen Mischung von Aktivität und Erlebnissen auf der einen, Ruhe und Erholung auf der anderen Seite
- Zunehmende Erlebnis-inflation (aufgrund knapper zur freien Verfügung stehender Zeit wird oft ein Optimum an Erlebnissen pro Minute gesucht)
- Zunehmende Orientierung an einem Lebensstil mit Genuss und Bescheidenheit. (Der neue Tourist ist gesundheitsbewusst und hat hohe Qualitätsansprüche, gleichzeitig ist er sich der Begrenztheit der natürlichen Ressourcen bewusst und handelt oft bescheidener).
- Immer kürzer, immer weiter
- Immer selektiver, immer kurzfristigere Entscheidungen
- Multioptionalität, Soft-Individualismus und Zeitoptimum³

¹ Bieger, T. (2007): Management von Destinationen, S. 2, Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH

² Ebenda, S. 4

³ Ebenda, S. 6 f.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

5.4.2. Görlitz: Touristische Charakterisierung

Görlitz besitzt eine der am besten erhaltenen Altstädte Mitteleuropas. Zu Kriegszeiten wurde die Stadt verschont und so ist das Erscheinungsbild der Altstadt geprägt durch Bauten verschiedenster Stilepochen. Unter anderem können Besucher das älteste bürgerliche Renaissance-Haus Deutschlands „den Schönhof“, das Napoleonhaus auf dem Obermarkt sowie weitere geschichtsträchtige Gebäude besichtigen. Aufgrund dieser architektonischen Vielfalt bewarben sich die Städte Görlitz und Zgorzelec 2010 gemeinsam um den Titel einer Europäischen Kulturhauptstadt und erreichten den zweiten Platz. In diesem Zusammenhang wurden einige Stadtentwicklungsprojekte realisiert, wie z. B. die Entwicklung eines neuen Zentrums, dem sogenannten „Brückenpark“, welches als eines der Schwerpunktprojekte zu nennen ist. Weiterhin wurde entlang der Lausitzer Neiße ein Gesamtentwurf entwickelt, der z. B. die Stadthalle, die Synagoge, die Hochschule und die, auf dem östlichen Neißeufer befindliche, Oberlausitzer Ruhmeshalle zu einer Einheit verbindet.¹

Zu einer kulturellen Besonderheit zählen neben der Architektur ebenso die Kultur- und Pilgerreisen durchs Dreiländereck. Die Region bietet hier eine Vielzahl von sakralen Bauten Schlesiens, Nordböhmens und der Oberlausitz. Die jahrhundertlange Prägung durch den christlichen Glauben hatte ebenfalls maßgeblichen Einfluss auf die Gestaltung der Region. Mitten in der Landschaft, auf Hügeln, Gebirgszügen und in Tälern, erzählen sakrale Denkmäler der Kunst und Architektur die Geschichte. Zu den bedeutenden Görlitzer Bauwerken zählen u. a. das Heilige Grab oder die Kirchen St. Peter und Paul.² Die Stadthalle an sich wird jedoch in keinem der untersuchten Onlinemedien sowie bekannten Reiseführern explizit als touristisch sehenswert benannt.

„Görlitz ist keine Einkaufsmetropole. [...] Für Touristen sind natürlich Souvenirläden interessant, wie etwa die Schatztruhe auf der Brüderstraße, die sich auf schlesisches Kunsthandwerk spezialisiert hat.“ [...] Bis Mitte 2009 war [...] „auch ein Besuch des ehemaligen [...] Warenhauses am Demianiplatz wegen der Architektur des Gebäudes lohnenswert. Das 1913 im Jugendstil erbaute Kaufhaus war lange Zeit das letzte seiner Art, das noch als Kaufhaus betrieben wurde und steht unter Denkmalschutz. [...]“³. Im lokalen Umfeld wird Görlitz hingegen durchaus als attraktive Stadt mit guten Einkaufsmöglichkeiten angesehen.⁴

Die Gastronomie in Görlitz bietet oftmals weitreichende Exkursionen in die architektonische Vergangenheit. Rund um den Untermarkt in der Altstadt hat sich eine große Auswahl gut besuchter Restaurants und Kneipen etabliert.

Mit bis zu 100.000 Besuchern ist das Altstadtfest die größte kulturelle Veranstaltung auf dem Stadtgebiet. Es findet jährlich am letzten Augustwochenende statt. Ein großer Teil der Altstadt wird für diesen Zweck für den Verkehr gesperrt.⁵ Das größte Kneipenfestival Ostsachsens findet jährlich in Görlitz statt. Zahlreiche Lokale aus der Innenstadt Görlitz beteiligen sich.⁶

¹ <http://www.villa-vita.net/GO/kultur.html>

² NetCommunity GmbH, 2011

³ In Anlehnung an Internet Brands, Inc., 24.02.2010

⁴ Vgl. http://www.goerlitzer-anzeiger.de/goerlitz/wirtschaft/5389_goerlitz-im-wettbewerb.html

⁵ In Anlehnung an Internet Brands, Inc., 24.02.2010

⁶ Incaming media group Görlitz INCAMING EVENT, 2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie veröffentlicht 2009 eine Studie mit folgender touristischen Charakterisierung der Region rund um Görlitz:¹

Touristische Merkmale: Flach-/Hügelland mit Fluss-/Seenlandschaft, geringe bis mittlere Übernachtungsintensität, rückgängiges Bevölkerungsvolumen, Rückgang der Erwerbstätigen mit geringer Kaufkraft.

Tourismus-Nachfrage: Anstieg der Urlaubs- und der Kurzurlaubsreisen von einem aktuell sehr niedrigen Niveau. Die Auswirkungen auf Tagesausflüge sind derzeit unklar. Kaum zu erwarten sind Auswirkungen auf Geschäftsreisen sowie auf die ausländische Nachfrage.

Tourismus-Angebot: Der Aufbau von (hochwertigen) Tourismusangeboten ist schwer umsetzbar. Es herrschen niedrige Auslastungsquoten vor. Das führt zu einer Angebotsausdünnung in Teilräumen mit Bevölkerungsrückgängen und in der Fläche.

5.4.3. Tourismus in Zahlen

Das Statistische Landesamt des Freistaat Sachsen ermittelt für 2010 u. a. die Hotels, Beherbergungsstätten, Gästebetten und deren Auslastung nach kreisfreien Städten und Landkreisen. Im Jahr 2010 besuchten Görlitz insgesamt fast 78.000 Menschen (Ankünfte). Das entspricht dem Niveau von 2008. Im Jahr 2009 konnte noch ein leichter Zuwachs erreicht werden, 2010 hingegen entwickelte sich die Zahl im Vergleich zum Vorjahr um über 11 Prozent zurück.

In fast allen untersuchten Kategorien belegt die Region Görlitz den letzten Platz. Dies trifft insbesondere auf die niedrige Auslastung in Beherbergungsstätten (17,5 Prozent in der Region Görlitz, 33,4 Prozent in der Stadt Görlitz; zum Vergleich Sachsen gesamt 35,4 Prozent).²

Hinsichtlich der Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer in Beherbergungsstätten ergibt sich für den Landkreis Görlitz folgendes Bild:

Kreisfreie Stadt Landkreis Direktionsbezirk Land	Ankünfte	Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %	Über- nachtungen	Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %	Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen ¹⁾
Görlitz					
in Beherbergungsstätten	335 649	-7,0	939 219	-6,3	2,8
in Hotels	138 494	-16,4	313 390	-12,7	2,3
Sachsen					
in Beherbergungsstätten	6 267 540	5,1	16 317 139	3,4	2,6
in Hotels	4 050 893	5,6	8 415 795	4,2	2,1

Tab. 50: Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer in Beherbergungsstätten im Landkreis Görlitz
Quelle: Beherbergungsgewerbe im Freistaat Sachsen. Oktober 2010 ; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2010

¹ Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie 2009

² Ebenda

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Inlandsreisen sind seit einigen Jahren im Aufwind. Sowohl verschiedene Messen für Touristik, wie auch die Deutsche Zentrale für Tourismus (DZT) oder der Deutsche Tourismusverband (DTV) belegen mit ihren Zahlen, dass zum einen die Deutschen immer häufiger im eigenen Land Urlaub machen (vgl. Abb. 35), und zum anderen der Trend zu kurzen Reisen geht. Dafür fährt man häufiger in den Urlaub.

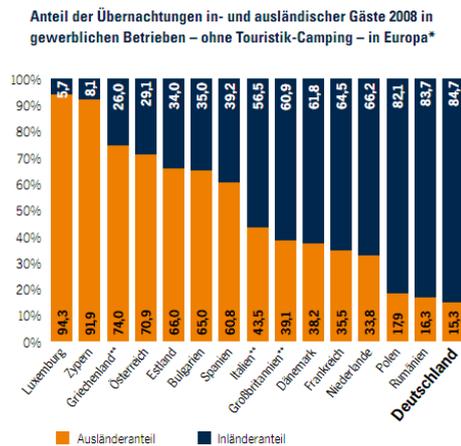


Abb. 35: Anteil der Übernachtungen in-/ ausländischer Gäste 2008
Quelle: Deutsche Zentrale für Tourismus (DZT)

„Nähere Ziele, kurze Aufenthaltsdauer, kurzfristiges Buchungsverhalten, das wird die Tendenz bleiben. Und beim Billigflugtourismus dürfte die Spitze überschritten sein.“ Das ist die Auffassung von Andreas Steidel, Ressortleiter Reise bei der Sonntag Aktuell. Beliebte sind besonders Tagestrips und kurze Städtereisen: 3,6 Milliarden Tagesreisen unternehmen die Deutschen jedes Jahr laut der DTV; 95,3 Prozent davon im Inland.

Das Reiseverhalten bei Kurzurlaubsreisen ist im Hinblick auf die Reiseart geprägt von Städte- und Besuchsreisen, gefolgt von Erholungsurlaub und Kulturreisen (vgl. Abb. 36). Speziell im Segment der Kurzurlaube kann Görlitz mit seinem kulturellen Angebot punkten.



Abb. 36: Buchung verschiedener Reisearten
Quelle: F:U:R Reiseanalyse

Ein weiterer wichtiger Punkt für die aktive Feriengestaltung ist das Caravanning. Die Lust Landschaften und Sehenswürdigkeiten selbst und unabhängig zu entdecken, steigt weiterhin, sowohl bei Familien als auch bei den „Best Agern“. Fakt ist, der Urlaub vor der Haustür wird immer beliebter – wie in keinem anderen europäischen Land.¹

¹ F:U:R Reiseanalyse 2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

5.4.4. Entwicklung des Tourismus durch den demographischen Wandel

Generell nimmt die Bevölkerung in Deutschland aufgrund von sinkenden Geburtenraten immer mehr ab. Gleichzeitig werden die Menschen immer älter. Die Gründe hierfür sind u. a. die bessere medizinische Versorgung, die gesündere Ernährung und der Trend zur Bewegung.

Die Bedeutung der Senioren im Tourismus wächst schneller, als ihr Anteil an der Bevölkerung. Die Bereitstellung von passenden Angeboten stellt eine Herausforderung für die Tourismusbranche dar.

Besonders Görlitz ist von dieser Veränderung betroffen: Der Anteil der über 65-Jährigen liegt hier heute bei 21,8 Prozent.¹ Mit Blick auf die prognostizierte Veränderung bis 2025 ergeben sich folgende Veränderungen in Prozent im Vergleich zu 2006 für den betreffenden Landkreis:²

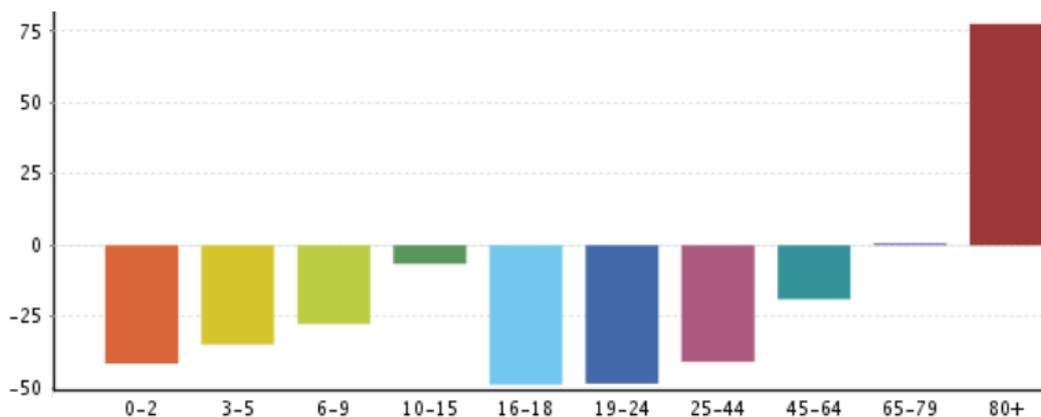


Abb. 37: Bedeutung der Senioren im Tourismus
Quelle: Bertelsmann Stiftung

Der Markt der Kurzreisen weist in Bezug auf die Auswirkungen des demographischen Wandels eine hohe Variabilität auf. Der Einfluss des Bevölkerungsrückgangs ist marginal, jedoch hat die Veränderung der Altersstruktur zur Folge, dass sich die Nachfragestruktur bei den Kurzurlaubsreisen stark verändert. Dies betrifft besonders, wie bei den Urlaubsreisen, die Relevanz der Senioren. Es wird davon ausgegangen, dass die Verschiebung der Altersstruktur einen Rückgang von 0,6 Millionen kurzreisender Personen bei den 14- bis 29-Jährigen und von 0,4 Millionen Kurzreisenden bei den 30- bis 59-Jährigen zur Folge hat. Die Zahl der kurzreisenden Senioren im Alter von mindestens 60 Jahren wird hingegen um 1,6 Millionen ansteigen. Insgesamt ist aufgrund des demographischen Wandels im Jahr 2020 insgesamt mit einem Anstieg um 1,55 Millionen auf 24,01 Millionen Kurzurlaubsreisen jährlich zu rechnen.

Bei den Tagesausflügen kompensieren die steigende Mobilität und der Wandel im Ausflugsverhalten die Effekte des demographischen Wandels. „Best Ager“ werden zur wichtigsten Zielgruppe des Tagesausflugsverkehrs. Gleichzeitig wird die Gruppe der 15- bis 44-Jährigen deutlich an Marktanteil verlieren. Die zunehmende Bedeutung der älteren Zielgruppen wird aller Voraussicht nach zu einer erheblichen Umsatzsteigerung bei den Tagesausflügen führen.

¹ Bertelsmannstiftung 2011

² ies GmbH, Deenst GmbH 2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Die nachfolgende Übersicht zeigt die altersgruppenspezifischen Auswirkungen des demographischen Wandels speziell bei Kurzreisen:¹

	der Senioren	der Jugendlichen und Erwachsenen unter 60 Jahre	mit Kindern
demographische Entwicklung 2007 bis 2020	+3,3 Mio. Über-60-Jährige	-2,9 Mio. 14- bis 59-Jährige	-1,0 Mio. Kinder (bis 13 Jahre)
abstrakte Wirkung (Regel)	Fortsetzung der großen Reiseverhaltenslinien nach Alterskohorten	segmentspezifische Besonderheiten werden von nachfolgenden Generationen beibehalten	segmentspezifische Besonderheiten werden von nachfolgenden Generationen beibehalten

Konkrete Auswirkungen auf die deutsche Wohnbevölkerung in Privathaushalten (2007 → 2020):

Reisevolumen	+1,6 Mio. Kurzreisende (darin: +1,1 Mio. Unter-80-Jährige); +3,5 Mio. Kurzreisen (darin: +2,3 Mio. von Unter-80-Jährigen)	-1,2 Mio. Kurzreisende, -1,9 Mio. Kurzreisen	weniger Kurzreisende mit Kindern im Haushalt, keine eindeutige Tendenz bei den Kurzreisen
Internetnutzung	+0,8 Mio. Internetbuchungen*	-0,3 Mio. Internetbuchungen	keine Schätzungen möglich
Reiseziele	+1,5 Mio. Inlandsreisen, +0,8 Mio. Auslandsreisen*	-1,3 Mio. Inlandsreisen, -0,6 Mio. Auslandsreisen	
Verkehrsmittel	+2,5 Mio. Pkw-Reisen, +0,5 Mio. Flugreisen, +0,2 Mio. Bahnreisen, -0,9 Mio. Busreisen*	-1,1 Mio. Pkw-Reisen, -0,2 Mio. Flugreisen, -0,3 Mio. Bahnreisen, -0,2 Mio. Busreisen	
Reiseorganisation	+1,3 Mio. Direktbuchungen, -0,3 Mio. Pauschalreisen*	-0,6 Mio. Direktbuchungen, -0,3 Mio. Pauschalreisen	
Unterkunft	+1,1 Mio. Hotelurlaube, +0,6 Mio. Übernachtungen bei Freunden/Verwandten*	-0,7 Mio. Hotelurlaube, -0,9 Mio. Übernachtungen bei Freunden/Verwandten	

* ohne Berücksichtigung der Kurzurlaubsreisen von Über-80-Jährigen

Tab. 51: Altersgruppenspezifischen Auswirkungen des demographischen Wandels speziell bei Kurzreisen
Quelle: dwif-consulting & TNS infratest

¹ N.I.T., dwif-consulting & TNS infratest, 2009 im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie 2009

Projektstudie Stadthalle Görlitz

5.5. Auswirkungen auf die Arbeits- und Ausbildungsplätze

Bundesweit hängen laut eines Berichts des Ausstellungs- und Messeausschusses der Deutschen Wirtschaft (AUMA) mittelbar rund 250.000 Arbeitsplätze an der Tourismusbranche. „Die Messewirtschaft gehört damit zu den führenden Dienstleistungsbranchen in Deutschland und sogar weltweit“, stellt der AUMA-Geschäftsführer Peter Neven fest.¹

Am Tourismus hängt ebenfalls eine Vielzahl von Arbeitsplätzen. „Es sind die Köche, das Servicepersonal oder die Verkäuferinnen im Einzelhandel, deren Arbeitsplätze auf dem Spiel stehen“, beschreibt Oberbürgermeister Würzner die Situation im Rahmen der Diskussion um die Erweiterung der Stadthalle Heidelberg.²

Die Auswirkung auf die Arbeitsplätze in Verbindung mit Kongress und Tagungsstätten beschreibt die Pressestelle der Rhein-Main-Hallen GmbH, wonach die Einrichtung „[...] direkt und indirekt für rund 740 Arbeitsplätze [...]“ stehe.

Auch die Reutlinger Oberbürgermeisterin Barbara Bosch setzt mit dem 20-Millionen-Euro-Neubau der Stadthalle auf einen Anstieg der Arbeitsplätze. Diese bezögen sich jedoch in erster Linie auf die Bauphase.³

Die Sanierung und Erweiterung der Stadthalle Görlitz wird sich auf den Arbeitsmarkt auswirken. Die Auswirkungen kommen sowohl während der Bau-, als auch in der Betriebsphase zum Tragen.

Um die Auswirkung zu quantifizieren, wendet Drees & Sommer eine Wertschöpfungsquote auf den umwegrentablen Betrag von durchschnittlich 38 Prozent an.

Das jährliche Durchschnittseinkommen in Deutschland lag nach Angaben der Deutschen Rentenversicherung 2009 bei 30.879 Euro brutto, das einer Hotelfachfrau in Görlitz bei 17.472 Euro.⁴ Zahlreiche partizipierende Branchen sind von der Sanierung und Erweiterung der Stadthalle betroffen. Zur Vereinfachung hält Drees & Sommer den Ansatz von 25.000 Euro durchschnittlichen Einkommens für realistisch. Unter der Maßgabe der o. g. zusätzlichen Umwegrentabilität und der o. g. Wertschöpfungsquote ist rechnerisch eine Anzahl von **ca. 6 zusätzlichen oder neuen Mitarbeitern mittel- bis langfristig** realistisch.⁵

Darüber hinaus sind vier⁶ Mitarbeiter für den Betrieb der Stadthalle Görlitz verantwortlich.

¹ Welt am Sonntag vom 21.10.2007

² Bürstädter Zeitung vom 15.05.2010

³ Stuttgarter Zeitung vom 17.10.2009

⁴ gehaltsvergleich.com 2011

⁵ Insgesamt stehen zwar ca. 30 Arbeitsplätze mit der Stadthalle und den Veranstaltungen in Verbindung, jedoch ohne Berücksichtigung des Kompensationseffekts.

⁶ Vgl. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Während der Bauphase sind keine zusätzlichen Arbeitsplätze zu erwarten. Das hat zwei wesentliche Gründe:

1. Im Rahmen der Auftragsvergabe werden sich lokale und überregionale Anbieter engagieren.
2. Darüber hinaus wird die Bauphase lediglich kurzfristig das Arbeitsvolumen steigern. Da in naher Zukunft nicht damit zu rechnen ist, dass das lokale Bauvolumen nachhaltig steigt, ist eine mittel- bis langfristige Erhöhung des Personals für Unternehmen in der lokalen Bauwirtschaft unwahrscheinlich.¹

Ob die o. g. Zahlen zu neuen Ausbildungsplätzen führen, wurde nicht durch Primärforschung erhoben. Entfielen auf jeden fünften Vollzeitarbeitsplatz, der durch die Sanierung und Erweiterung der Stadthalle Görlitz geschaffen wird, jeweils ein Ausbildungsplatz, könnte mit etwa zwei zusätzlichen Ausbildungsplätzen gerechnet werden.

¹ Im Zeitraum von 2000 – 2004 reduzierte sich bspw. die Zahl der Beschäftigten im Baugewerbe um 42 Prozent

Projektstudie Stadthalle Görlitz

5.6. Sonstige Auswirkungen

Spenden und sonstige Zuwendungen für den Bau und den Betrieb der Stadthalle

Der Bereich des Fundraising hat in Deutschland eine wichtige Rolle eingenommen. Nicht nur im Rahmen der humanitären Hilfe werden Spenden, Beihilfen o. ä. getätigt, sondern sehr oft auch in Verbindung mit der Sanierung von historischen Gebäuden. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Spendenbereitschaft zur Wiederherstellung der Frauenkirche in Dresden.

Gleiches gilt jedoch nicht nur für sogenannte „Großprojekte“, sondern passiert auch „im Kleinen“. In Korschenbroich wurde bspw. das Heimatmuseum zum Kulturbahnhof mithilfe von Spendengeldern umgebaut. Seit der Erweiterung konnte die Zahl der Besucher gesteigert werden. Die Umwegrentabilität wurde hierbei dadurch gesteigert, dass bspw. die Sparkassenstiftung jährlich 4.000 Euro beisteuert und auch der Energieversorger NVV mit ca. 1.000 Euro in Form von Rabatten das Projekt unterstützt.¹ Beteiligungen anderer Branchen Zweige sind auch denkbar: Eine Erweiterung der Stadthalle für Tagungen und Kongresse wurde in Heidelberg seitens der lokalen Universität, der Kreishandwerkerschaft und des Einzelhandels gefordert.²

Vor diesem Hintergrund könnten freiwillige Spenden oder Zuwendungen auf den Bau und den Betrieb der Stadthalle in Görlitz positive Auswirkungen haben.

Eine primäre Erhebung zur Quantifizierung der umweltrentablen Einnahme in diesem Zusammenhang wurde jedoch nicht durchgeführt.

Auswirkungen auf den demographischen Wandel

Zwischen 1990 und 2009 hatte die Stadt Görlitz einen Rückgang der Einwohnerzahl von über 22 Prozent zu verzeichnen.³ In den nächsten Jahren prognostizieren mehrere Institute einen weiteren Rückgang der absoluten Einwohnerzahl von durchschnittlich einem Prozent p.a. Die Treiber dieses Wandels sind Wanderungsbewegungen und Fertilität, letztere spielt jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Diese Entwicklung wird sich auf die Stadthalle Görlitz insofern auswirken, als dass die Zahlen der lokalen Besucher zurückgehen werden.

Dem gegenüber steht ein Anstieg der über 65-Jährigen, der den absoluten Rückgang jedoch nicht ausgleichen wird. Erfolgskritisch wird demnach sein, wie sich die Zahl der auswärtigen Besucher entwickeln wird. Dies hängt maßgeblich davon ab, ob in der Stadthalle Görlitz zusätzliche attraktive Veranstaltungen mit überregionaler Strahlkraft stattfinden werden. Mit Sicherheit kann jedoch ausgeschlossen werden, dass die Stadthalle Görlitz einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Einwohnerzahl hat. Der fortschreitende demographische Wandel wird dadurch jedoch nicht spürbar abgefedert.

¹ Rheinische Post Düsseldorf vom 10.10.2006

² AHGZ- Allgemeine Hotel- und Gastronomie-Zeitung vom 24.07.2010

³ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2010

Anlage 1: Interviews zu Punkt 1.4.1.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Experten

Interview Matthias Schneider¹

Betreiber vor Schließung

Die Stadthalle Görlitz wurde zuletzt von einer Gesellschaft der Stadt, der Görlitzer Touristik- und Marketinggesellschaft (G:TM) betrieben, die Veranstaltungen dort akquiriert, koordiniert und organisiert hat. Matthias Schneider, ehemaliger Leiter des G:TM, gab Auskunft über die ehemaligen Nutzer und Veranstaltungsarten der Stadthalle bis zur deren Schließung 2005.

Nutzung vor Schließung

Musicals: Drei bis vier Veranstaltungen pro Jahr mit „besonderem überregionalen Interesse und sehr guter Auslastung“. Die Musical-Veranstalter nutzten Görlitz als Zwischenhalt zwischen Berlin und Dresden bzw. Breslau und Dresden, z. B. Grease, Lord of the Dance.

Kulturelle Veranstaltungen: Komödien, Auftritte von Otto Waalkes oder Manfred Krug mit „sehr überregionaler und gute Auslastung“ im „hochpreisigen Segment“.

Die eigentliche Konzeption der Stadthalle Görlitz als Musikhalle konnten das **Philharmonische Orchester** sowie weitere Orchester und Chöre nutzen. Die besondere Akustik in Zusammenhang mit der großen Personenkapazität der Stadthalle Görlitz ist ein Alleinstellungsmerkmal in Sachsen, sodass die Halle für klassische Konzerte prädestiniert ist. In ca. acht bis zehn Veranstaltungen pro Jahr ist das Philharmonische Orchester in der Stadthalle Görlitz aufgetreten. Diese Konzerte waren „sehr gut“ besucht. Auch andere Orchester, wie das **Mandolinenorchester** aus Zgorzelec und andere Chöre, wie z. B. der Lehrerchor aus Görlitz hatten Auftritte in der Stadthalle.

Des Weiteren fanden zwei bis drei Rock- und Popkonzerte und fünf bis sechs Schlager- und Volksmusikveranstaltungen im Jahr statt, u. a. Udo Jürgens, Hansi Hinterseer.

Für **Ausstellungen und Börsen** war ein enormer Aufbau- bzw. Umbaufwand nötig. D. h. trotz teilweise sehr guter Besucherzahlen waren die Einnahmen nur „mäßig“. Ein Mal pro Jahr fand die Touristikbörse statt, die in den Jahren vor der Stadthallenschließung immer schlechter besucht war. Dagegen hatte die Ausstellung „Garten Görlitz“ stets eine „sehr gute“ Besucherauslastung, doch der Auf- und Abbau über mehrere Tage war auch dafür notwendig. Ebenso verhielt es sich mit Modelleisenbahnausstellungen. Für weitere Ausstellungen traten in der Stadthalle Görlitz oft die Probleme auf, dass keine flexiblen Trennwände vorhanden waren bzw. durch die engen Türen der Stadthalle Görlitz nicht alle Ausstellungsgegenstände transportiert werden konnten. Resultat: In der Stadthalle Görlitz fanden aufgrund der mangelnden Flexibilität des Gebäudes kaum noch Messen statt.

Saisonbedingt gab es „sehr gut besuchte“ **Silvester- und Faschingsveranstaltungen**. Des Weiteren nutzten die Görlitzer die Stadthalle gerne für sehr **private Feste**, wie Hochzeiten und besondere Geburtstage. Jugendweihen, Abiturbälle sowie Abschlussveranstaltungen für Studenten der Hochschule Görlitz/Zittau und der Neiße-University fanden in der Stadthalle Görlitz statt, auch von Seiten der Bevölkerung Zgorzelecs.

¹ Matthias Schneider, 08.03.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Sehr beliebt waren die **Bälle** der Tanzschule Matzke. An acht bis zehn Wochenenden im Jahr führte die Tanzschule Veranstaltungen in der Stadthalle Görlitz durch. Des Weiteren wurden Bälle für Ärzte, Rechtsanwälte, usw. durchgeführt, die die Halle ebenfalls ca. drei Abende im Jahr nutzten.

Noch vor der Wende sowie in den 1990er Jahren wurden die verschiedensten **Sportveranstaltungen** durchgeführt: Tanzturniere, Boxwettkämpfe und sogar Volleyballspiele fanden in der Stadthalle Görlitz statt. Durch den erfolgreichen Boxverein der Stadt waren die Boxwettkämpfe auch beliebt. Aufgrund des großen Aufbausehens fanden Sportveranstaltungen vor der Schließung kaum noch statt.

Zusätzliche gute Einnahmequellen der Stadthalle Görlitz waren des Weiteren **Konferenzen und Tagungen**. Die großen Arbeitgeber der Region wie Siemens, Bombardier, das Klinikum Görlitz, die IHK und auch die Stadt Görlitz selbst haben Betriebsversammlungen in den festlichen Sälen der Stadthalle Görlitz durchgeführt. Allerdings wichen einige Tagungsveranstalter auch auf Konkurrenzobjekte aus, die flexiblere Stellflächen haben und zu den Tagungsräumen zusätzlich noch Ausstellungsflächen aufweisen konnten.

Das **Restaurant** war zur aktiven Zeit der Stadthalle Görlitz nicht sehr gut besucht. Der Grund dafür lag nach Aussagen von verschiedenen Görlitzern nicht an der Lage des Restaurants, sondern an der Qualität des damaligen Betreibers.

Gäste aus Zgorzelec haben Veranstaltungen in der Stadthalle Görlitz besucht. Polen aus weiter entfernten Städten kaum, ebenso wenig Tschechen.

Gründe der Schließung

- **Schlechte Anfahrt und Parksituation**

Die Erschließung erfolgte für Lkw über einen Wendekreis auf polnischer Seite in Zgorzelec. Über den Haupteingang an der Hauptstraße wurde eingeliefert. Diese Lösung ist aus heutiger Sicht problematisch, da die Verbindungsbrücke zwischen der Hauptstraße und dem Eingang nicht mehr solche großen Lasten tragen kann und saniert werden muss.

Des Weiteren sind die Eingänge der Stadthalle Görlitz zu schmal. Intern musste bisher alles durch die gesamte Stadthalle Görlitz in die Lager im Kellergeschoss gerollt werden.

Reisebusse erreichten die Halle über die Uferstraße vorbei am Parkhotel Mercure Görlitz.

Da die Parkplatzzahl gering war, wurden ankommende Autos unter der Brücke zum Campus der Hochschule weitergeleitet, um die Sackgassensituation um die Stadthalle Görlitz herum zu verbessern. Parkplätze wurden bei großen Veranstaltungen in Vereinbarung mit der Hochschule Görlitz auf dem Campus der Hochschule eingeräumt.

- **Unzureichende interne Erschließung**

Aufgrund der engen Erschließung im Innern des Gebäudes gab es bei der Anlieferung Schwierigkeiten, die bis zur Absage von Veranstaltungen führte. Diese Schwierigkeit wird aufgrund von funktionalen Gegebenheiten und Denkmalschutzauflagen auch nach der Sanierung größtenteils weiterhin bestehen.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

- **Lange Umbauzeiten**

Zwischen einem Konzertabend im Großen Saal und einem Kongress im Kleinen Saal musste ein Tag für das manuelle Umstellen der Bestuhlung eingerechnet werden. Zeitaufwendig war zudem der Transport der Stühle aus dem Stuhllager im Keller in die Erdgeschosebene. Während der Umbauzeiten konnten keine Veranstaltungen stattfinden, d. h. keine Einnahmen fließen, was die Wirtschaftlichkeit negativ beeinflusste.

Vorschlag: Öffnung der Parkettfläche mit einer absenkbaren Bühne, sodass Stühle nicht mehr einzeln von Hand nach oben getragen werden müssen.

- **Unbefriedigende Personalsituation**

Im Jahr 2000 gab es ca. 50 Angestellte in der Stadthalle Görlitz und im Restaurant. Das fachlich schlechte und teure Personal führte zu einem negativen Image der Stadthalle Görlitz und behinderte einen wirtschaftlichen Betrieb.

- **Problematischer Schallschutz bei Außenveranstaltungen**

Bis zur Schließung der Stadthalle Görlitz bestand das Problem des Schallschutzes gegenüber dem Parkhotel Mercure Görlitz, sodass die Außenveranstaltungen und auch die Nutzung des Stadthallengartens eingeschränkt werden mussten.

Nutzung nach Sanierung

Es ist davon auszugehen, dass die ehemaligen Nutzer der Stadthalle Görlitz wieder Interesse an Veranstaltungen in der Stadthalle zeigen werden, ihre endgültige Entscheidung über die Nutzung aber vom **Mietpreis** abhängig sein wird. Diese Aussage wird von ehemaligen bzw. potenziellen Nutzern der Stadthalle Görlitz bestätigt.

Ob das **Theater Görlitz** Veranstaltungen in der Stadthalle Görlitz organisiert, hängt vor allem von den künftigen Mietpreisen der Stadthalle ab. Aufgrund der besonderen Akustik der Stadthalle Görlitz und der Größe würde das Theater Görlitz „gerne“ wieder seine Philharmoniekonzerte in der Stadthalle durchführen (ca. zehn Veranstaltungen im Jahr).

Folgende Veranstaltungsstätten sind als **größte Konkurrenten der Stadthalle Görlitz** anzusehen:

- Landskronbrauerei (seit der Schließung der Stadthalle Görlitz eine „sehr gute“ Auslastung)
- Wichernhaus
- Rosenhof
- Theater Görlitz
- Neubau Mehrzweckhalle Zgorzelec

Fazit: Alle Veranstaltungsstätten bieten enorme Konkurrenz in allen Veranstaltungssparten, außer bei klassischen Musikveranstaltungen.

Aufgrund der Gaststätten mit Außenanlagen in der Innenstadt ist von einer „hohen Konkurrenzsituation in Görlitz“ für ein **Restaurant in der Stadthalle Görlitz** auszugehen. Der Stadthallengarten sei kein Alleinstellungsmerkmal mehr für ein dortiges Restaurant. Vorschlag: Es ist vorstellbar, dass mit einem besonders **hochwertigen Betriebskonzept das Restaurant** wieder erfolgreich sein könnte.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Interview Thomas Leder¹

Gründe der Schließung

Die Stadthalle Görlitz war bereits vor der Schließung „eine sehr beliebte Veranstaltungsstätte“. Als **Gründe für die Stadthallen-Schließung** wurden zu niedrige Besucherzahlen, der schlechte Ruf der Halle und das schlechte Personal genannt.

Alleinstellungsmerkmale

Durch folgende Eigenschaften erhält die Stadthalle Görlitz Einzigartigkeit in Sachsen:

- Ihrer Größe
- Ihre Akustik
- Ihr besonderes Jugendstilambiente

Nutzung nach Sanierung

Für die sanierte Halle wird eine **sehr gute Nachfrage prognostiziert**. Die Görlitzer Bevölkerung wird für renommierte Gäste auch indirekt höhere **Mietpreise** für Veranstaltungen in der Stadthalle Görlitz zahlen.

Es wird angenommen, dass das **Restaurant** mit Biergarten unter einem guten Betreiber auf gute Nachfrage stößt. Grund dafür ist die Lage am Neiße-Oder-Radweg. Andererseits besteht große Konkurrenz durch die gastronomischen Einrichtungen in der Innenstadt.

Interview Roland Skupin²

Nutzung vor Schließung und nach Sanierung

Ab 1990 wurden **überwiegend Kulturveranstaltungen** in der Stadthalle Görlitz durchgeführt, wie z. B: Konzerte von Stars wie Udo Jürgens, Jürgen von der Lippe, Showveranstaltungen wie Musicals, Konzerte der Philharmonie Görlitz (ca. ein Mal pro Monat), Veranstaltungen der Tanzschule Görlitz, Ärzteball des Klinikums Görlitz (alle drei Jahre), verschiedene Vereinsbälle. Aufgrund einer „sehr strukturschwachen Region“, deren Bevölkerung sich **Kartenpreise von 80 bis 100 Euro je Veranstaltungen einmal im Jahr** leisten kann, zählen nicht nur Kulturveranstaltungen zum Nutzungspotenzial.

Auch wenn die Auslastung durch **Kongresse und Tagungen** aus wirtschaftlichen Gründen wünschenswert ist, besteht die Schwierigkeit, dass in der Region Görlitz mit Siemens und Bombardier nur zwei Großunternehmen angesiedelt sind. Die kleinen Unternehmen von 30 bis 50 Mitarbeitern bringen nicht die Kapazität.

Das **Klinikum Görlitz** hat damals vor der Schließung maximal ein Mal pro Jahr eine Veranstaltung in der Stadthalle Görlitz durchgeführt. Diese Größenordnung bedeutet jedoch kein Potenzial für einen wirtschaftlichen Betrieb in der Zukunft.

Die bis zur Schließung ein Mal pro Jahr organisierte **Modellbahnausstellung**, „mit großem Zuspruch in der Region“, soll zukünftig nur noch alle zwei Jahre stattfinden.

Das Nutzerpotenzial der **polnischen Bevölkerung** wird gering eingeschätzt, da bereits vor der Schließung das Interesse an kulturellen Veranstaltungen sowie Kongressen/Tagungen in der Stadthalle Görlitz kaum bestand.

¹ Thomas Leder, 08.03.2011

² Roland Skupin, 05.04.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Sanierung und Kosten

In der „direkten Umgebung“ gibt es keine Konkurrenz für die Stadthalle Görlitz als Kongress- und Tagungsort“. Um als „**exklusiver, einzigartiger Austragungsort in der Region**“ zu gelten, ist eine historische Sanierung der Stadthalle Görlitz unabdingbar. Zum Vergleich wurden das Kurhaus in Wiesbaden als Görlitzer Partnerstadt sowie das Staatstheater in Cottbus genannt, die beide den gleichen Architekten für die Konstruktion beauftragten.

Es ist davon auszugehen, dass eine **historische Sanierung mehr als 21 Millionen Euro kosten** wird.

Gründe der Schließung

- **Ungenügende Betriebszeiten und Betriebsabläufe**
Lange Umrüstzeiten der Bestuhlung bzw. Umstuhlung zwischen zwei Veranstaltungen aufgrund des Stuhltransports per Hand ohne Aufzug über eine Treppe.
Vorschlag: Hubbühne vom Großen Saal in den Keller
- **Schlechte Anlieferung der Technik bzw. Bühnenkonstruktion**
Anlieferung der Technik bzw. Bühnenkonstruktion nur bis 50 Meter vor das Gebäude möglich. D. h., die gesamte Technik wurde einzeln bei jeder Witterung in das Gebäude und auf die Bühne getragen.
Vorschlag: Hubbühne, um Technik aus dem Anlieferungsareal im Erdgeschoss direkt auf die Bühne zu befördern.
Vorschlag: Umbau der Bühne von der derzeit bestehenden Chorbühne zu einer größeren Flachbühne.
- **Unzureichend dimensioniertes Foyer**
Das Foyer ist zu klein für die Pausenüberbrückung von Veranstaltungen im Großen Saal. Dichtes Gedränge dort ist zu erwarten.
- **Schlechte Einbindung Küche und Restaurant**
Die Belieferung der Küche erfolgt über Hubbühne. Es gibt keine Zugangsmöglichkeiten direkt aus der Küche zur Versorgung mit Speisen in den Großen Saal.
Geschirrtransport einzeln vom Servicepersonal aus der Küche über schmale Treppen in den Großen Saal → schwierig bei großen Veranstaltungen mit 700 bis 1.000 Gästen.
Die bisherigen Restaurant-Konzepte scheiterten erfolglos.
Vorschlag: Komplette Umgestaltung und Umplanung der Stadthallenumgebung mit Integration des Gastrobetriebs bzw. Restaurants der Stadthalle.
- **Schlechte Verkehrsanbindung**
Schlechte Verkehrsanbindung zu Klein- und Großveranstaltungen. Busse konnten die Halle nur über eine Einbahnstraße erreichen → schwierig nach den Veranstaltungen bei der Abreise der Gäste.
Vorschlag: Komplette Umplanung des Außenbereiches mit Anbindung an Verkehrsnetz der Stadt Görlitz.

Projektstudie Stadthalle Görlitz

- **Technische Mängel**

Unzureichende Ausleuchtung der großen Halle → selbst im Tagesbetrieb sehr dunkel.

Beleuchtungsschaltung befindet sich dezentral im Gebäude.

Verlagerung von Technik und Elektroanlagen aus dem Keller in andere Bereiche des Gebäudes ist vorteilhaft, jedoch besteht keine Gefahr durch drückendes Wasser bzw. Hochwasser.

Vorschlag: Neuplanung der Bühnenbeleuchtung und Akustik, z. B. Beleuchtungssysteme über die Decken, statt Leuchten an der Wand. Organisation aller Elektroanlagen zentral im Gebäude.

Konkurrenz: Sporthalle Zgorzelec

Es soll eine **Absprache der Schwesterstädte Görlitz und Zgorzelec** geben, diese Halle überwiegend für Sportveranstaltungen zu nutzen, um keine Konkurrenz für die Stadthalle in Görlitz darzustellen. Allerdings ist die Nutzung als Multifunktionshalle nicht auszuschließen, sollte die Auslastung durch Sportevents zu gering sein.

Interview Andreas Kremp¹

An einer **Kooperation** zwischen der Stadthalle Görlitz und dem benachbarten 4-Sterne Mercure Parkhotel Görlitz, „demnächst 4-Sterne-Superior“, ist dessen Hoteldirektor prinzipiell interessiert. Ausschlaggebend ist der Betreiber und Bedingung ist dessen Betriebskonzept sowie dessen sehr gute Vernetzung in der Branche. **Ein erfolgreicher und professioneller Betreiber** hätte bei seinen weiteren Veranstaltungshallen Künstler/Musiker unter Vertrag, die er mit **Querschnittsverträgen** an Auftritte in der Stadthalle Görlitz binden würde.

Um einen solchen Betreiber für die Stadthalle Görlitz zu interessieren, ist eine komplette Sanierung und v. a. Modernisierung auf den neuesten Stand der Technik notwendig. Ziel ist, die **Halle wettbewerbsfähig zu machen** und nicht nur „aufzuhübschen“ mit folgenden Maßnahmen:

- Hubtechnik zur Be- und Entstuhlung des Großen Saals
- Beleuchtungstechnik
- Akustik-, v.a. Schallmaßnahmen
- Vollküche (Catering-Küche genügt nicht)
- Parkplätze für die Besucher

Hauptaussage: Die Kooperation mit dem 4-Sterne-Hotel bedingt eine 4-Sterne-Stadthalle.

Das Mercure Parkhotel Görlitz hat von **April bis Oktober eines Jahres eine Auslastung von ca. 90 Prozent**. Die wenigen Hotels in Görlitz weisen ähnliche Zahlen auf, d. h. Gäste finden in dieser Zeit kaum ein freies Bett. Die Hotels sind nahezu ausgebucht. Mit einer wirtschaftlich betriebenen Stadthalle Görlitz könnte die **Hotel-Auslastung von 35 bis 45 Prozent von Oktober bis April** gesteigert werden.

Ziel: Synergien zwischen Hotelmarkt Görlitz und Stadthalle. Eine ganzjährig ausgelastete Stadthalle Görlitz bringt ganzjährig ausgelastete Hotels.

¹ Andreas Kremp, 18.04.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Nutzer

Interview Klinikum Görlitz¹

In einem Schreiben vom 30.03.2009 an die Europastadt Görlitz-Zgorzelec erläuterte die Geschäftsführerin des **Klinikums Görlitz**, Frau Holtzsch, ihren Bedarf an Veranstaltungsräumen und nannte sich als potenziellen Nutzer der Stadthalle.

Auf erneute Nachfrage von Drees & Sommer Leipzig bei der Leiterin der Abteilung Unternehmenskommunikation und Medien im Klinikum Görlitz ergab sich folgende Aussage:

Die Stadthalle Görlitz wurde früher als Veranstaltungsort für das Klinikum genutzt, jedoch maximal zwei Mal pro Jahr, z. B. für die feierliche Verabschiedung von Auszubildenden und den Ärzteball. Seit der Schließung der Stadthalle Görlitz finden diese Veranstaltungen u. a. in der Landskronbrauerei statt. Nach Aussage des Klinikums wird sich das auch in Zukunft nicht ändern. Für die Veranstaltungen des Klinikums gibt es in Görlitz genügend Ausweichmöglichkeiten, die die benötigte technische Ausstattung bieten.

Zudem organisiert das Klinikum Görlitz „nur sehr selten Veranstaltungen mit über 1.000 Personen“. Veranstaltungen, die für den Kleinen Saal mit seiner Kapazität von ca. 170 Personen geeignet wären, finden zukünftig im eigenen Kongressbereich des Klinikums statt. Dieses befindet sich derzeit im Bau und bietet bis zu 200 Plätze. Damit sind auch die kleinen Veranstaltungen des Klinikums abgedeckt.

Fazit: Das Klinikum Görlitz sieht sich nicht als potenziellen Nutzer der sanierten Stadthalle.

Interview Tanzschule Matzke²

Nutzung vor Schließung

Vor der Stadthallen-Schließung nutzte die **Tanzschule Matzke** den Großen Saal der Stadthalle Görlitz ca. zehn Mal pro Jahr für Abschlussbälle. Danach fanden diese Veranstaltungen im Bürgerhaus Niesky statt.

Nutzung nach Sanierung

Der Betreiber der Tanzschule sagt aus, dass er den Großen Saal der Stadthalle Görlitz sehr gerne wieder für seine Abschlussbälle nutzen würde und rechnet mit sieben bis zehn Veranstaltungen. Notwendig für die Bälle sind:

- Parkett als Fußbodenbelag
- Beschallungsanlage für Musik
- Finanzierung, die über die Gäste getragen werden kann

Es ist davon auszugehen, dass für alle Bälle ein Cateringunternehmen beauftragt wird, das sich um die gastronomische Versorgung der Veranstaltungen kümmert. Dafür ist eine **Vollküche** notwendig. Der tägliche Betrieb eines Restaurants wird als nicht wirtschaftlich eingestuft, da das Konkurrenzangebot in der Innenstadt zu groß ist.

¹ Magdalena Nitz, 22.02.2011

² Thomas Matzke, 04.03.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Interview Siemens AG¹

Nutzung vor Schließung

In den vergangenen zehn Jahren vor der Schließung nutzte Siemens die Stadthalle Görlitz für ca. zwei größere Veranstaltungen pro Jahr mit jeweils ca. 600 bis 700 Personen, eine Motivationsveranstaltung und eine Weihnachtsfeier für den Siemens-Standort Görlitz.

Nutzung nach Sanierung

Es ist davon auszugehen, dass die Stadthalle Görlitz weiterhin z. B. für die Rentnerweihnachtsfeier mit 300 Personen ca. ein Mal pro Jahr genutzt wird. Alle zwei bis drei Jahre könnte sich eine weitere größere Veranstaltung mit ca. 600 bis 700 Personen ergeben, für die die Nutzung der Stadthalle Görlitz ggf. ebenfalls interessant wäre. Zu den geforderten Randbedingungen wurde keine Aussage gemacht.

Eine gastronomische Einrichtung würde „sicherlich einen Mehrwert bieten“.

Interview Bombardier

Trotz wochenlanger Bemühungen der Kontaktaufnahme durch Drees & Sommer gab es keine Rückmeldung auf den zugestellten Fragenkatalog. Daher ist davon auszugehen, dass **kein Bedarf zur Nutzung** der Stadthalle Görlitz besteht.

Interview FDP Kreisverband Görlitz²

Großer Saal

Laut FDP Kreisverband Görlitz würde sich die Stadthalle Görlitz für den **Sächsischen Landesparteitag** mit rund 500 Besuchern eignen. Allerdings findet diese Veranstaltung jährlich abwechselnd in verschiedenen sächsischen Hallen dieser Größe statt, so dass von **ca. einer Veranstaltung in zehn Jahren** auszugehen ist.

Kleiner Saal

Als zweite Veranstaltung könnte der **Neujahresempfang** mit ca. 100 Besuchern im Kleinen Saal der Stadthalle Görlitz stattfinden. Da der Saal rund 170 Besucher fasst, wäre eine Trennwand für mehr Raum-Flexibilität vorzuschlagen. Allerdings findet die Veranstaltung derzeit im Schlesischen Museum statt, dem daraufhin Einnahmen fehlen würden.

Interview Stadt Zgorzelec³

Vgl. 1.3. Konkurrenzsituation durch Neubau der Mehrzweckhalle in Zgorzelec.

Trotz eines ausführlichen Fragenkatalogs von Drees & Sommer an die Stadt Zgorzelec, kann keine detailliertere Aussage gemacht werden.

¹ Dorit Mandel-Matuschek, 15.03.2011

² Frau Jehring, FDP Kreisverband Görlitz, Mitarbeiterin und Organisatorin der FDP-Veranstaltungen, 19.05.2011

³ Sylwia Makowska, 11.05.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Konkurrenten

Interview Theater Görlitz¹

Konkurrenzsituation Stadthalle Görlitz – Theater Görlitz

Im Theater Görlitz finden derzeit **230 Veranstaltungen pro Jahr** statt mit ca. 40.000 Besuchern, davon **sieben Philharmonische Konzerte** für rund 4.000 Besucher.

Der Marketing-Leiter des Theater Görlitz sieht die Stadthalle Görlitz **nicht als große Konkurrenz** an². Bisherige Veranstaltungen wie Theateraufführungen/Schauspiel, kleinere Konzerte, Puppentheater, Opern und Operetten sowie Tanztheater werden weiterhin im Theater aufgeführt und besucht werden. Das Theater Görlitz möchte die **Philharmonischen Konzerte in der größeren Stadthalle** aufführen, um das Philharmonische Orchester zu entlasten. Derzeit muss das Orchester im Theater Görlitz regelmäßig an zwei Abenden hintereinander auftreten, um den Besucherströmen zu genügen. D. h. das Orchester müsste in der Stadthalle auf Grund ihrer Größe seltener auftreten.

Das Philharmonische Orchester Görlitz kann sich wieder **zehn Veranstaltungen (Abende) pro Jahr** vorstellen.

Vorteile der Stadthalle Görlitz

- Einzigartiger Klang in Bezug auf die Größe der Stadthalle
- Größe der Stadthalle/Besucherkapazitäten
- Ambiente

Nachteile der Stadthalle Görlitz

- Logistische Probleme
- Andienung der Halle (von außen und innerhalb der Halle)
- Schlechte Parkplatzsituation

Vorteile des Theater Görlitz

- Saniert vor wenigen Jahren
- Gute Andienung und Logistik möglich
- Ambiente
- Guter Ruf: wird angenommen und ist beliebt bei der Görlitzer Bevölkerung

Nachteile des Theater Görlitz

- Größe bzw. Zuschauerkapazität ist nicht immer ausreichend (z. B. bei Philharmonischen Konzerten)

Miethöhe

Die Mietzahlungen für Veranstaltungen im Theater Görlitz betragen zwischen 800 und 2.000 Euro.

¹ Frau Dittrich, Verwaltungsdirektorin Theater Görlitz, 20.05.2011

² Matthias Schneider, 08.03.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Interview Landskronbrauerei¹

Konkurrenzsituation Stadthalle Görlitz – Landskronbrauerei

Vor der Schließung der Stadthalle hatte die Landskronbrauerei ca. 40 Betriebsfeiern, Konzerte, Partys, private Feiern, wie Hochzeiten, etc. pro Jahr. Heute, bei geschlossener Stadthalle, finden rund 100 Veranstaltungen pro Jahr für etwa 70.000 Besucher in der Landskronbrauerei statt, nun auch Messen, Ausstellungen, Diskos, Geburtstagsfeiern, etc. Der Anstieg der Veranstaltungsanzahl schließt die Landskronbrauerei darauf, dass der Veranstaltungsort vor der Schließung der Stadthalle Görlitz noch neu war und sich erst etablieren musste.

Nach Meinung der Landskronbrauerei wäre eine sanierte Stadthalle Görlitz für Veranstaltungen mit großer Kapazitätsnachfrage eine Konkurrenz. Die Brauerei soll derzeit der größte Veranstaltungsort in Görlitz sein, aber bei mehr als 750 Leuten muss auf die nächst größeren Orte wie Dresden, Cottbus ausgewichen werden.

Im Fall einer sanierten Stadthalle Görlitz schätzt die Landskronbrauerei rund fünf bis acht ihrer Veranstaltungen im Jahr wieder in der Stadthalle.

Abhängig sei die Auslastung der sanierten Stadthalle Görlitz „insbesondere von den Mietpreisen und dem Rund-um-Angebot [zum Beispiel Veranstaltungsorganisation, technischer Service, gastronomische Service]“, wie es die Landskronbrauerei anbietet.

Vorteile der Stadthalle Görlitz

- Kapazität
- Platzbedarf
- Prestigeobjekt der Stadt
- Nähe zur Innenstadt
- Grüne Umgebung

Nachteile der Stadthalle Görlitz

- hohe Kosten, ggf. umschlagbar auf Miete

Vorteile der Landskronbrauerei

- Rund-um-sorglos-Paket für Veranstalter
- Bei geschlossener Stadthalle größter Veranstaltungssaal

Nachteile der Landskronbrauerei

- außerhalb des Stadtzentrums
- circa 30 Minuten Fußweg, mit ÖPNV 15 Minuten Fußweg

Die Landskronbrauerei gibt an, **keine Besucher aus Polen bzw. Tschechien** zu haben, da der kulturelle Unterschied, z. B. bei deutschsprachiger Musik, zu groß sei. Internationale Besucher hätten Interesse an großen internationalen Stars, die jedoch nicht nach Görlitz kommen werden.

¹ Lars Semrock, Landskronbrauerei Görlitz, 20.05.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Interview Kulturhaus Bischofswerda¹

Konkurrenzsituation Stadthalle Görlitz – Kulturhaus Bischofswerda

Das Kulturhaus Bischofswerda hat derzeit zwischen 200 und 240 Veranstaltungen pro Jahr für rund 132.000 Besucher. Das Veranstaltungsspektrum reicht von privaten Feiern, Betriebsfesten, Flohmärkten und Abibällen über Konzerte (Rock, Pop, Schlager, Volksmusik), Partys, Kabarettabenden sowie Schauspielveranstaltungen.

¹ Sturm Events, 18.05.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Über-/regionale Veranstalter

Interview Management Forum der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH¹

Das Frankfurter Management Forum der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH organisiert jährlich ca. 25 bis 30 mehrtägige Kongresse für 100 bis 1.000 Besucher, z. B. Deutscher Apothekenkongress 2010² (100 Besucher), Deutscher Handelskongress (1.200 Besucher), Baummarktkongress.

Die drei wichtigsten Kriterien für einen Kongress-Standorte sind:

- Sehr gute Verkehrsanbindung durch Flughafennähe oder ICE-Bahnhof
- Kongressaal mit Hotelanschluss oder zumindest Hotels in unmittelbarer Nähe
- Gastronomisches Angebot durch Cateringservice

Nach Einschätzung des Veranstalters scheidet die Stadthalle Görlitz bereits beim ersten der genannten Kriterien aus.

Interview Concert-& Eventagentur Platner GmbH³

Nutzung nach Sanierung

Die Concert-& Eventagentur Platner GmbH in Görlitz würde in einer sanierten Stadthalle Görlitz ca. **acht bis zehn neue Veranstaltungen pro Jahr** anbieten. Die Veranstaltungsarten bestehen aus einem Mix aus Volksmusik (z. B. Hansi Hinterseer), Schlager (z. B. Roland Kaiser, David Hasselhoff), Klassik, Comedy sowie Rockmusik. Ziel ist ein vielseitiges Angebot für die Besucher der Stadthalle Görlitz.

Nach Einschätzung des Veranstalters wird in Görlitz eine **Halle für 800 bis 900 Besucher benötigt**. Für das Ziel eines langfristigen Erfolgs ist eine Halle mit 1.200 Besuchern zu groß. Die **vermeintlichen Konkurrenten Landskronbrauerei und Theater sind keine**, da die Räumlichkeiten der Landskronbrauerei sich am besten „Party“-Raum mit Bierausschank eignen und das Theater nur 350 gute bzw. 150 sichtbehinderte Sitzplätze anbieten kann. Beiden Veranstaltungsstätten würden durch die Stadthalle Görlitz keine Veranstaltungen weggenommen werden.

Der **Kleine Saal** ist für den Veranstalter **nicht nutzbar**, aufgrund einer zu geringen Saal-Kapazität und Bühnengröße.

¹ Jörg Streb, Management Forum der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH, Marketing Manager, 19.05.2011

² <http://www.apotheke-adhoc.de/Branchennews/9779.html>

³ Heiner-Michael Platner, Concert-& Eventagentur Platner GmbH, 18.05.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Für die Concert-& Eventagentur ist der rein regionale Markt nicht wirtschaftlich. Daher agiert der Veranstalter bundesweit, wodurch er sich ein Künstlernetzwerk aufbaut und eine „ständige Aktualisierung und Weiterentwicklung [seiner] örtlichen Kontakte“¹ bewirkt.

Vor drei Jahren, 2008, veranstaltete die Concert-& Eventagentur ein Openair-Konzert mit Hansi Hinterseer, Andy Borg, usw. für ausverkaufte 4.000 Plätze in Stuhlreihen. Eine Eintrittskarte hatte damals 39 Euro gekostet. In größeren Städten würde eine Veranstaltung dieser Art mit 5.000 ausverkauften Plätzen in Stuhlreihen stattfinden.

Notwendige Verbesserungen

Der Bedarf für o. g. Veranstaltungen ist laut des Veranstalters gegeben. Er weist jedoch auf dessen Langfristigkeit hin. „Was passiert in fünf Jahren nach dem Anfangsinteresse?“ Um das Interesse an der Stadthalle Görlitz und deren Erfolg zu gewährleisten, ist ein „**qualifiziertes, erfahrenes und bodenständiges Management der Stadthalle**“ notwendig. Ziel muss sein „**Leben in die Bude**“ zu bekommen und **positive Publikationen** in die regionale und überregionale Presse zu bringen. Darin besteht nach der Concert-& Eventagentur das „A und O“. Für eine erfolgreiche und bekannte Stadthalle Görlitz sind Veranstalter auch bereit höhere Mieten zu zahlen. Als Beispiel wird die Stadthalle Chemnitz genannt.

Der Veranstalter benötigt eine **moderne, technische Grundausstattung**. Eine technische High-End-Lösung ist nicht notwendig. Für seine Veranstaltungen genügt z. B. eine geringe Investition für Akustikmaßnahmen, da die räumlichen Gegebenheiten gut sind und die Tontechnik vollendet.

Die Stadthalle Görlitz weist weitere **Mängel** auf, wie nahezu jede Stadthalle. Daher ist zwar z. B. eine bestmögliche Andienung zu gewährleisten, die Lage der Bühne ohne direkte Andienung muss jedoch vom Veranstalter akzeptiert werden. Sobald die Stadthalle einen positiven Ruf genießt, werden diese Mängel akzeptiert.

Der Concert-& Eventagentur genügt eine **Catering-Küche** zur Aufbereitung der Speisen. Eine Vollküche wäre für Kongresse und Bälle notwendig. Allerdings wird Görlitz nicht als Kongress-Standort eingestuft, da es **keinen Flughafen** gibt. Der nächste Flughafen befindet sich in Dresden, wo es das Internationale Congress Center und die Messe für Kongresse gibt, mit einer größeren und flexibleren Kapazität verglichen mit Görlitz. Gleiches gilt für das Hotelangebot.

Interview Sturm Events²

Auf Anfrage von Drees & Sommer möchte die über-/regionale Eventagentur Sturm Events zu Fragen bzgl. der Stadthalle Görlitz keine Stellung nehmen.

¹ <http://www.agentur-platner.de/>

² Sturm Events, 18.05.2011

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Interview VTS Events¹

VTS Events ist eine „Fullservice Eventagentur“², die überregional bzw. vorrangig regional Veranstaltungen organisiert und Technik vermietet.

Nutzung vor Sanierung

Konzerte: Bis zur Schließung der Stadthalle Görlitz hat der Veranstalter VTS Events ca. fünf bis acht Konzerte (z. B. Schlager, Klassik) mit 300 bis 1.400 Besuchern in der Stadthalle Görlitz angeboten.

Messen: Des Weiteren fanden zwei bis drei Messen (z. B. Baummesse, Touristikbörse, usw.) in der Stadthalle statt mit jeweils ca. 8.000 bis 10.000 Besuchern, verteilt über rund drei Tage.

Nutzung nach Sanierung

Konzerte: VTS Events geht zukünftig von drei bis fünf Konzerten pro Jahr im bisherigen Genre aus. Die Reduzierung der Auslastung begründet sich durch ein Überangebot an Konzerten, auf das sich die gleiche Anzahl an Besucher verteilen muss.

Messen: „Bisher war Görlitz aus politischen Gründen nicht als Messestandort gewollt“. Sollte die Stadt Messen zulassen, würde VTS Events ein bis zwei Messen pro Jahr veranstalten.

Kongresse: Generell veranstaltet VTS Events auch Kongresse. Die Stadthalle Görlitz eignet sich jedoch nicht für z. B. einen Ärzte-Kongress oder Parteitag. Der Grund: Die Halle verfügt nicht über die vom Kongress-Veranstalter benötigte Flughafen-Nähe, Übernachtungsangebote und flexible Räumlichkeiten.

Notwendige Verbesserungen

Zukünftig muss der Transport der Bestuhlung sowie des technischen Equipments in verkürzter Umbauzeit und mit weniger Kraftaufwand realisierbar sein.

Die technische Ausstattung der Halle ist auf den aktuellen Stand zu bringen. Allerdings genügt eine Grundausstattung. VTS Events hat selbst Technik, die angemietet werden kann.

Ein gastronomischer Service ist dringend notwendig, wobei eine Cateringküche genügt.

Die Künstlergarderobe muss über einen direkten Zugang in den Großen Saal verfügen.

VTS Events ist der Meinung, dass für den Betrieb der Halle ein Hausmeister und ein Techniker genügen.

¹ Frank Reimann, VTS Events, Administration, 18.05.2011

² <http://www.vts-event.de/vts/>

Projektstudie Stadthalle Görlitz

Impressum

Herausgeber

Drees & Sommer GmbH Leipzig
Löhrstraße 4 – 6
04105 Leipzig
Telefon +49 341 91930-0
Telefax +49 341 91930-6220

mit

Drees & Sommer GmbH Stuttgart
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart
Telefon +49 711 1317-0
Telefax +49 711 1317-101

Inhalt, Redaktion, Gestaltung

Drees & Sommer

Janine Dietze, Andreas Grüll, Flora Vera
Haasis, Frank Müller, Bernhard Rapp,
Andreas Schele, Franziska Schlage,
Dominik Straka, Jörg Wohlfarth

Menold Bezler Rechtsanwälte

Partnerschaft

Dr. Beatrice Fabry

© Drees & Sommer
Stand 14.06.2012