



Integrated
Consulting
Group

Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB

Your Partner in Change.

Machbarkeitsstudie „OWL-Forum“

AUGUST 2019

Ergebnisse (Kurzfassung)

RELEVANT FÜR DAS OWL-FORUM SIND VIER VERANSTALTUNGS- BZW. MARKTSEGMENTE



* Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions

DER STARKE DEUTSCHE VERANSTALTUNGSMARKT BIETET GUTE RAHMENBEDINGUNGEN

Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB

- Das Segment Live Entertainment ist weiter stark*
 - Trend der Ticketverkäufe seit 2009 positiv, Besuche pro Person in den letzten Jahren gestiegen, Ticketpreise und -umsätze stark gestiegen (v.a. aufgrund höherer Kosten)
- ▶ Die Entwicklung begünstigt eine Profilierung des OWL-Forums in diesem Segment
- Das Segment MICE bewegt sich auf hohem Niveau**
 - Teilnehmerzahlen seit längerem deutlich gestiegen, Zahl der Veranstaltungsstätten konstant / der Eventlocations gestiegen, Stimmung und Prognosen der Branche positiv
- ▶ Die Entwicklung weist auf Potential für das OWL-Forum hin
- Wissenschaftliche Studien argumentieren, dass das klassische Konzertpublikum mangels Nachwuchs langfristig deutlich abnehmen wird, wenn Konzerte nicht als ästhetisch-soziale Präsentationsform weiterentwickelt werden***
- ▶ Das OWL-Forum ist hier auf die NWD als Ankernutzer angewiesen

*Studie Live Entertainment 2018, Bundesverband der Veranstaltungswirtschaft

**Meeting- & EventBarometer Deutschland 2017/18, Europäischer Verband der Veranstaltungs-Centren

***u.a. M. Tröndle: "Das Konzert. Neue Aufführungskonzepte für eine klassische Form,, von 2010

DIE WETTBEWERBSSITUATION IST FÜR DAS OWL-FORUM KEIN HINDERNIS

- Das beschränkte Einzugsgebiet und der ausgeprägte Wettbewerb in der Region – insbesondere durch Bielefeld – sind herausfordernd, aber kein Hindernis
 - im Segment Kultur haben NWD und Theater ihr Publikum
 - im Segment Live Entertainment gibt es Angebotslücken in Herford, deren Schließung mit dem OWL-Forum ausreichendes Publikum generieren wird
 - im Segment MICE kommt die wichtigste Kundschaft aus Herford und Kreis Herford, die ein attraktives OWL-Forum dem Angebot in Bielefeld vorziehen werden
 - im Segment Bürgerschaftliche Veranstaltungen ist das Publikum überwiegend lokal

Voraussetzungen sind ein attraktives Raumkonzept, eine ansprechende Architektur, angemessene Nutzungskonditionen und eine professionelle Betreuung

DAS FORUM WIRD DIE VERANSTALTUNGSSTÄTTEN- LANDSCHAFT IN HERFORD DEUTLICH AUFWERTEN



Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB

- Positionierung als großer, vielfältiger Veranstaltungsort mit gehobenem Anspruch
- Zusammen mit Marta, Markthalle und Güterbahnhof ein hochattraktives Veranstaltungsstätten-Angebot
 - mit unterschiedlichsten Raumgrößen/Flächen
 - für vielfältige Zielgruppen, Nutzer und Veranstaltungen
- Eine Fortführung des Schützenhofs ist dann wenig plausibel

MASSGEBEND FÜR DAS RAUMKONZEPT SIND DIE ANFORDERUNGEN DER ANKERNUTZER 1/2

NWD

- 1.000er Saal mit bestmöglicher Konzertakustik
 - eine solche Platzkapazität ermöglicht dem Orchester eine bessere Abdeckung der Publikumsresonanz und wirtschaftlich günstige Verhältnisse
- Backstage-Bereich in angemessener Größe und Funktionalität (Stimmzimmer / Künstlergarderoben, Lager, Anlieferungszone etc.)
- Ein nach Möglichkeit am OWL-Forum verorteter Probensaal mit angemessener Infrastruktur (Neben- und Verwaltungsräume) des Orchestersitzes
 - dies wäre konzeptionell (baulich wie auch als Veranstaltungsort für Kammermusik) und logistisch sinnvoll und würde entsprechende Synergien erschließen
 - einige Räume sind am derzeitigen Standort (viel) zu klein und könnten am OWL-Forum angemessen ausgelegt werden

MASSGEBEND FÜR DAS RAUMKONZEPT SIND DIE ANFORDERUNGEN DER ANKERNUTZER 2/2

Theater

- 600er Theatersaal
 - diese Platzkapazität ist für Theater in Herford gut ausreichend
- 140er Studiobühne
 - sie ermöglicht neben kleinen Formen eine rege Kinder- und Jugendtheaterarbeit in Herford
- Backstage-Bereiche in angemessener Größe und Funktionalität (Künstlergarderoben, Lager, Anlieferungszone etc.)
- Büros / Verwaltungsräume

ES ERGEBEN SICH AUS GUTACHTERLICHER SICHT ZWEI SZENARIEN FÜR DAS OWL-FORUM



Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB

Szenario 1

Neubau 2-Säler

1.000er Konzert-/Multifunktionssaal

Probensaal und größere Infrastruktur NWD*

600er Theatersaal

140er Studiobühne

Angemessene Backstage-Bereiche sowie
Büros / Verwaltungsräume**

Szenario 2

Neubau 1-Säler + Sanierung Theater

1.000er Konzert-/Multifunktionssaal

Probensaal und größere Infrastruktur NWD*

Sanierter Theatersaal
(auch als Schulaula geeignet)

Sanierte Studiobühne

Angemessene Backstage-Bereiche sowie
Büros / Verwaltungsräume**

*mit Übungs- und Besprechungsräumen, Instrumentenlagern, Notenbibliothek, Kantine, weiteren Räumen

**Backstage-Bereiche: Zimmer für künstlerische Leitung, Solisten, Orchester, Chor/Tanzensemble; Catering; Lager/Werkstatt; Büros u. Nebenräume für alle MitarbeiterInnen (vgl. Kap. 6) – in Szenario 2 verteilt auf 1-Säler (Mehrheit) und entsprechend saniertes Theater

DIE STANDORTFRAGE SORTIERT SICH WIE FOLGT

Anhand eines Typenentwurfs wurden die Standorte Güterbahnhof, Janup-Areal und Mindener Straße (siehe dazu die Unterlage des Architekturbüros Böll) untersucht, mit folgendem Ergebnis für die beiden Szenarien:

1

Aus Platzgründen kommt für den 2-Säler nur der Standort Güterbahnhof in Frage

2

Für den 1-Säler sind die Standorte Güterbahnhof oder Janup-Areal möglich

Am Standort Mindener Straße wäre ein Neubau nur durch Abriss des Theaters möglich

ENTSPRECHEND DER LAGE DER STANDORTE IST UNTERSCHIEDLICHE WIRKUNG ZU ERWARTEN 1/2

Standort Güterbahnhof



- alle Funktionen eines OWL-Forums (beide Szenarien) realisierbar
- gute Erreichbarkeit*
- viel Fläche für Parkplätze vorhanden**
- positive Impulswirkung für das Bahnhofsumfeld denkbar
- Sichtbarkeit des OWL-Forums durch Lage an regionaler/überregionaler Bahntrasse



- besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Geräusch- und Erschütterungs-Emissionen erforderlich
- Standort durch Bahntrasse von Innenstadt und auch Marta-Quartier getrennt

Beitrag zur positiven Umfeld- und Stadtentwicklung abhängig von der sonstigen Entwicklung des Güterbahnhof-Areals

*die Erreichbarkeit würde mit einem Durchstich des Bahnhofstunnels noch verbessert

**bei Entwicklung des gesamten Güterbahnhof-Areals wäre eine Tiefgaragenlösung sinnvoller

ENTSPRECHEND DER LAGE DER STANDORTE IST UNTERSCHIEDLICHE WIRKUNG ZU ERWARTEN 2/2

Standort Janup



- bei Rückbau Elektrofachmarkt und Überbauung der historischen Wegeführung alle Funktionen des 1-Sälers (Szenario 2) realisierbar
- gute Erreichbarkeit*
- Nachnutzung einer jahrzehntelangen Brache
- positive Impulswirkung für das Altstadt-Quartier von Radewig sehr wahrscheinlich
- Beitrag zur positiven Innenstadtentwicklung



- Realisierung abhängig von Dritten (Eigentümer Grundstück)
- keine Realisierbarkeit für 2-Säler (Szenario 1)
- für Kirmes muss neuer Standort gefunden werden

*abhängig von der Parkraumlösung (Tiefgarage oder Parkraum im Rahmen der Weiterentwicklung des städtischen Parkraumkonzepts)

In einem Workshop mit Bauverwaltung und Auftraggeber wurden definiert:

- Ziel 3: Minimaler CO₂-Fußabdruck für Bau und Betrieb:
 - Holzbaustrukturen
 - PV-Fassade (Photovoltaik)
 - Hohe Recycling-Quote
 - Möglichst niedrige CO₂-Bilanz der Baustoffe
 - Ziel 5: Nachhaltigkeit im Facility Management
 - Mittelbar ist mit den Kern-Projektzielen eine entsprechende Lebenszykluskostenbetrachtung (Ziel 4) verbunden
- ▶ Die definierten Nachhaltigkeitsziele wirken sich auf Projektkosten und Betriebsführung (Facility Management) aus und werden in den Kalkulationen entsprechend berücksichtigt

AUFGRUND DER GRÖßEREN DIMENSION IST SZENARIO 1 IM BAU DEUTLICH TEURER

Projektkosten (brutto)	Kostenstand Ende 2024	
	2-Säler (Szenario 1)	1-Säler/Theater (Szenario 2)
Kosten Neubau	89.000.000	60.000.000
Kosten Tiefgarage	8.000.000	5.000.000
Kosten Sanierung Theater	-	16.000.000
Kosten Sanierung nur als Schulaula	11.000.000	-
Kosten gesamt	108.000.000	81.000.000

Zusätzlich sind standortspezifische Projektkosten zu berücksichtigen:

- Am Standort Güterbahnhof könnten Kostenrisiken in Altlasten liegen (derzeit nicht einschätzbar)
- Am Standort Janup kommen Grundstücks- und Abrisskosten hinzu (derzeit nicht bezifferbar)

BEI 2/3 FÖRDERUNG LÄGE DER AUFWAND DER STADT FÜR DEN 2-SÄLER BEI RD. 3,2 MIO. PRO JAHR

Gesamtwirtschaftlichkeit Sz. 1 - Bundesförderung		2025
(Betrachtung konform mit NKF)		2-Säler
		(Szenario 1)
Kosten Neubau 2-Säler		89.000.000
Kosten Neubau Tiefgarage		8.000.000
Kosten Sanierung Theater nur als Schulaula		11.000.000
Finanzierungsanteil/Kreditaufnahme Stadt Neubau/TG	33,3%	32.301.000
Finanzierungsanteil/Kreditaufnahme Stadt Sanierung	90,0%	9.900.000
Abschreibung Neubau/TG (auf Finanzierungsanteil)	2,5%	807.525
Abschreibung Sanierung (auf Finanzierungsanteil)	4,0%	396.000
Zinsaufwand Neubau/TG (für Finanzierungsanteil)	2,0%	646.020
Zinsaufwand Sanierung (für Finanzierungsanteil)	2,0%	198.000
Aufwand aus Investitionen Gebäude p.a.		2.047.545
Ergebnis/Unterdeckung Veranstaltungsbetrieb*		1.066.365
zzgl. etwaiges Programmbudget OWL-Forum		
zzgl. Unterdeckung Betrieb Schulaula (Schätzung)		65.000
Gesamtaufwand für Stadt p.a.		3.178.910
*vor Steuern der Gesellschaft		
Rücklagen f. Instandh./Erneuerung (v. Gesamtinvest) p.a.	1,7%	1.836.000

Im Fokus einer Bundesförderung wäre der 2-Säler am Güterbahnhof.

Bei einem solchen Förderszenario würden Bund, Land und Stadt je 1/3 der Neubaukosten beitragen.

Der Finanzierungsanteil von 90% für die Sanierung ist eine Annahme.

Zu berücksichtigen sind Rücklagen für Instandhaltung und Erneuerung in Höhe von rd. 1,8 Mio. Euro p.a. sowie standortspezifische Projektkosten (siehe S. 50)

BEI GLEICHEM STÄDTISCHEN BEITRAG FÜR NEUBAU UND TIEFGARAGE WÄRE DER AUFWAND FÜR DEN 1-SÄLER PRO JAHR ETWAS HÖHER (BEISPIEL)



Gesamtwirtschaftlichkeit Sz. 2 - Förderbeispiel		2025
(Betrachtung konform mit NKF)		1-Säler/Th.
		(Szenario 2)
Kosten Neubau 1-Säler		60.000.000
Kosten Neubau Tiefgarage		5.000.000
Kosten Sanierung Theater		16.000.000
Finanzierungsanteil/Kreditaufnahme Stadt Neubau/TG	49,7%	32.301.000
Finanzierungsanteil/Kreditaufnahme Stadt Sanierung	90,0%	14.400.000
Abschreibung Neubau/TG (auf Finanzierungsanteil)		2,5%
Abschreibung Sanierung (auf Finanzierungsanteil)		4,0%
Zinsaufwand Neubau/TG (für Finanzierungsanteil)		2,0%
Zinsaufwand Sanierung (für Finanzierungsanteil)		2,0%
Aufwand aus Investitionen Gebäude p.a.		2.317.545
Ergebnis/Unterdeckung Veranstaltungsbetrieb*		1.091.300
zzgl. etwaiges Programmbudget OWL-Forum		
zzgl. Unterdeckung Betrieb Schulaula (Schätzung)		
Gesamtaufwand für Stadt p.a.		3.408.845
*vor Steuern der Gesellschaft		
Rücklagen f. Instandh./Erneuerung (v. Gesamtinvest) p.a.	1,7%	1.377.000

32 Mio. Finanzierungsanteil/
Kreditaufnahme Stadt würden rd.
50% der Kosten von Neubau/
Tiefgarage entsprechen.

Der notwendige Förderanteil in
diesem Beispiel wäre rd. 50%.

Der Finanzierungsanteil von 90%
für die Sanierung ist eine Annahme.

Zu berücksichtigen sind Rücklagen für Instandhaltung und Erneuerung in Höhe von rd. 1,4 Mio. Euro p.a. sowie standortspezifische Projektkosten (siehe S. 50)

BETRIEB, INVESTITIONSKOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT (ZUSAMMENFASSUNG)

- Das OWL-Forum sollte als eigener Rechtsträger unter dem Dach der HVV angelegt werden
- Der Betrieb des OWL-Forums kostet die Stadt mit knapp 1,1 Mio. Euro p.a. (2025) nicht viel mehr, als sie der von Theater und Schützenhof (wie bisher verpachtet) kosten würde; beide Szenarien liegen hier wie auch bei den zu erwartenden Besuchen (rund 90 bzw. 96 T) und Saalveranstaltungen (rund 160 bzw. 170) ähnlich
- Wegen der größeren Dimension des Neubaus ist die Investitionssumme im Szenario 1 mit 108 Mio. Euro deutlich höher als im Szenario 2 mit 81 Mio. Euro (siehe S. 13)
- Bei einer möglichen Bundesförderung würde Szenario 1 (Fokus einer Förderung) einen Aufwand von rd. 3,2 Mio. p.a. für die Stadt mit sich bringen (NKF*-konform; siehe S. 14)
- Bei gleichem städtischen Beitrag für Neubau und Tiefgarage (rd. 32 Mio. Euro) wäre der Aufwand für Szenario 2 mit rd. 3,4 Mio. p.a. etwas höher (Beispiel, NKF*-konform; s. S. 15)
- Bei den zu kalkulierenden Rücklagen für Instandhaltung und Erneuerung liegt Szenario 1 mit rd. 1,8 Mio. Euro p.a. höher als Szenario 2 mit rd. 1,4 Mio. p.a. (s. Seiten 14/15)
- Bei kaufmännischer Betrachtung (Abschreibung der Gesamtinvestition) läge der jährliche Aufwand für die Stadt aus beiden Szenarien viel höher als bei der obigen NKF*-konformen Betrachtungsweise, und Szenario 1 wäre dabei deutlich teurer als Szenario 2

*NKF = Neues Kommunales Finanzmanagement

ENERGIEWIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG UND PROJEKTZEITRAHMEN (ZUSAMMENFASSUNG)



Dipl.-Ing. Heinrich Böll
Architekt BDA DWB

- Die ökologische Nachhaltigkeit ist bei Szenario 2 wegen der Sanierung des Theaters größer
- Ökologische Kern-Ziele für das OWL-Forum sind ein minimaler CO₂-Fußabdruck für Bau und Betrieb sowie Nachhaltigkeit im Facility Management
- Nachhaltig in der Beschaffung wäre eine integrale Vergabe (Verhandlungsverfahren)
- Für die Umsetzung ist mit einer Gesamtdauer von vier bis fünf Jahren zu rechnen, vorsichtshalber wird von einer Eröffnung zu 2025 ausgegangen