HANSESTADT HERFORD
Der Bürgermeister

Stabsbereich 0 Büro des Bürgermeisters

Vorlage öffentlich

Nummer: RA/101/2019
1. Ergänzung
Herford, 26.09.2019

Vorblatt für Verwaltungsvorlage

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Haupt- und Finanzausschuss	17.09.2019	**Beratung und Beschlussempfehlung**
Rat	20.09.2019	**wurde vertagt!**
Haupt- und Finanzausschuss	07.10.2019	**Beratung und Beschlussempfehlung**
Rat	07.10.2019	**Beratung und Beschluss**

Beschlussvorschlag:

1. **Unter der Voraussetzung, dass sich Bund und Land jeweils mit 1/3 an den kalkulierten Kosten von 97 Mio. € beteiligen, beschließt der Rat der Hansestadt Herford den Neubau eines Konzert- und Theatergebäudes mit 2 Sälen und multifunktionalen Nutzungsoptionen („MICE[1]") auf dem Gelände des Güterbahnhofs als neue Veranstaltungsstätte für Kultur, Live Entertainment, Tagungswirtschaft und Bürgerschaftliche Veranstaltungen.**
2. **Der Rat der Hansestadt Herford weist die Geschäftsführung der Herforder Versorgungs- und Verkehrs-Beteiligungs-GmbH (HVV) an, zu prüfen, wo im Konzern die erforderlichen finanziellen Mittel in Höhe von 32,3 Mio. € über den Zeitraum von 2020 bis 2025 eingestellt werden können.**

Thema/Beratungsgegenstand

Stadttheater: Prüfung des weiteren Vorgehens im Rahmen der Regionale 2022, hier: Neubau einer Veranstaltungsstätte

Rechtsgrundlage:
freiwillige Aufgabe, unterstützt durch KulturförderG NRW; z. B. § 2 Abs. 1 „Kultur und Kunst sind durch (…) Gemeinden (…) zu pflegen und zu fördern.

Fachliche Zielsetzung:
Mit dem ökoeffizienten Neubau einer Veranstaltungsstätte wird ein attraktiver Raum für Kulturangebote sowie Kongress- und Tagungsmöglichkeiten geschaffen. Hiermit werden insbesondere die folgenden beiden im Stadtentwicklungsprogramm „mein Herford 2030" verankerten Globalziele verfolgt:

- Herford bietet allen ein hervorragendes Kultur-, Sport- und Freizeitangebot
- Herford ist ein starker, zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort

Weiterhin werden durch das Vorhaben die Ziele fokussiert, das Theater als attraktiven Ort für Kulturangebote zu entwickeln und für neue Zielgruppen zu erschließen und dadurch Herford als Kultur-, Sport- und Tourismusstandort zu stärken.

[1] Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions

Der ökoeffiziente Neubau einer solchen Veranstaltungsstätte soll bundesweit als ökologisches Modellprojekt dienen.

Darstellung der Historie:

- Am 05.05.2017 hat der Rat die Verwaltung beauftragt, die Gesamtsanierung des Stadttheaters bis Ende 2020 vorzubereiten und dabei die Möglichkeiten zur Einwerbung von Fördermitteln zu berücksichtigen. (RA/37/2017)
- Am 08.12.2017 hat der Rat die Verwaltung beauftragt, mit Blick auf die Regionale 2022 eine Projektskizze für ein multifunktionales Veranstaltungszentrum zu erstellen. (RA/124/2017)
- Am 11.10.2018 wurde der Rat darüber informiert, dass die Projektidee mit dem Arbeitstitel „OWL-Forum" am 21.09.2018 im Zuge des Qualifizierungsprozesses der Regionale 2022 den „C-Status" erhalten hat.

Perspektive:

Mit einer neuen Veranstaltungsstätte für Kulturangebote und mit multifunktionalen Nutzungsoptionen („MICE") wird Herford als Kultur- und Tourismusstandort gestärkt. Es wird ein attraktiver Ort für Kulturangebote und den Wirtschaftssektor geschaffen. Der Neubau eröffnet neue Chancen Kultur in einem modernen und einzigartigen Ambiente anbieten zu können und somit eine Nachfragesteigerung zu erreichen. Ein ökoeffizienter Neubau, der die Bedarfe verschiedener Nutzer- und Zielgruppen berücksichtigt, bringt entsprechende Potentiale mit sich.

Durch das Konzept und eine optimale Balance zwischen Ökonomie und Ökologie soll bundesweit ein Modellprojekt für eine Veranstaltungsstätte mit dem Fokus auf Kulturangebote und multifunktionale Nutzung (MICE) erschaffen werden.

Auswirkung auf den Klimaschutz / Ziele des Klimaschutzkonzeptes:

Entspricht der Maßnahme 3.1 des Klimaschutzkonzeptes: CO_2-Minderungsziel eigene Liegenschaften

Entspricht in Ansätzen der Maßnahme 3.3 des Klimaschutzkonzeptes: städtische Neubauten als Passivhäuser

Punkt 3.1.5 des Klimaschutzkonzeptes wird aufgegriffen: erneuerbare Energien

Finanzielle Auswirkungen	☐ Nein	☑ Ja
	Produkt/ Sachkonto /Wirtschaftsplan	
Bezeichnung/ Nr.		
Ergebnisplan/ Erfolgsplan	**lfd. Jahr**	**Folgejahr/e**
Erträge EUR		
Personalkosten (zusätzlich)		
Sachkosten		
Abschreibung		
Zinsaufwand		
Summe Aufwand EUR	0,00 €	0,00 €
Saldo	0,00 €	0,00 €
	Produkt/ Sachkonto /Wirtschaftsplan	
Finanzplan/ Investitionsplan	**lfd. Jahr**	**Folgejahr/e**
Bezeichnung/ Nr.		
Einzahlungen Fördermittel		
Einzahlungen Beiträge etc.		
investive Auszahlungen		
Saldo	0,00 €	0,00 €
Im Plan vorgesehen		
ÜPL/APL bereitzustellen		
einzuplanen Folgejahr/e		

Anmerkungen

voraussichtliche Aufteilung der Projektkosten auf Haushaltsjahre		
	Hansestadt Herford	Gesamtprojekt
2020	0,34 Mio. €	1,00 Mio. €
2021	2,30 Mio. €	6,90 Mio. €
2022	6,84 Mio. €	20,52 Mio. €
2023	11,40 Mio. €	34,20 Mio. €
2024	11,40 Mio. €	34,20 Mio. €
2025	0,02 Mio. €	0,05 Mio. €

Die finanzielle Belastung ist dem HVV-Konzern zuzuordnen.

Erläuterungen zum Finanzkasten:

1. Es handelt sich um eine vereinfachte Darstellung.
   Bei Bedarf können Zeilen hinzugefügt werden.
2. Für die Folgejahre ist nur der Wert des ersten Jahres anzugeben.
   Gravierende Änderungen der Folgejahre können bei Anmerkungen benannt werden.
3. Personalkosten sollten nur angegeben werden, wenn die Aufgabe nicht mit
   vorhandenem Personal erledigt werden kann. Werte nach KGST.
4. Berechnung der Abschreibung nach dem Bewertungsleitfaden der Stadt Herford.
   ggfls. Rücksprache mit der Anbu
5. Für die Ermittlung des Zinsaufwandes sollte vereinfacht mit 2% Verzinsung gerechnet werden.

Formel: Anschaffungswert-Drittmittel/2 * 2% Verzinsung

Sachverhalt:

Im Vergleich zur Ursprungsvorlage wurde in dieser Ergänzungsvorlage aufgrund der Vertagung lediglich die Beratungsfolge des HFA und des Rates am 07.10.2019 hinzugefügt. Der Inhalt der Ursprungsvorlage ist wie folgt unverändert geblieben:

1. Ausgangslage

1.1 Aktuelle Beschlusslage

Durch den Beschluss des Rates vom 08.12.2017 wurde die Notwendigkeit einer grundlegenden bau-technischen Erneuerung des Stadttheaters sowie einer zukunftsorientierten Veranstaltungsstättenkonzeption unter Berücksichtigung der Bedarfe der Nordwestdeutschen Philharmonie (NWD) festgestellt. Weiterhin wurde beschlossen, eine Projektskizze zu erstellen, die verschiedene –im Beschluss aufgelistete- Punkte beinhaltet.

Einer der aufgeführten Aspekte ist u. a. die konzeptionelle Gestaltung, die sich an den Bedarfen von Stadt und Region orientiert und zugleich die Einwerbung von Fördermitteln im Rahmen der Regionale 2022 oder ggf. anderer Förderprogramme ermöglicht.

1.2 Aktueller Sachstand

Nachdem die Projektidee mit dem Arbeitstitel „OWL-Forum" im September 2018 durch die Erteilung des „C-Status" in den Qualifizierungsprozess der Regionale 2022 aufgenommen wurde, beauftragte die Kultur Herford gGmbH nach einer Verhandlungsvergabe das Büro Integrated Consulting Group (ICG) mit der Erstellung einer „Machbarkeitsstudie OWL-Forum".

Die Inhalte der Machbarkeitsstudie wurden anhand der im Ratsbeschluss aufgeführten Aspekte sowie der für die Regionale 2022 relevanten Kriterien festgelegt. Derweil wurde die Machbarkeitsstudie fertiggestellt. Über die Ergebnisse wird hiermit berichtet.

Auf Basis dieser Ergebnisse ist zu entscheiden, ob der Neubau einer Veranstaltungsstätte – mit den Ankernutzern Theater und NWD – zu den aufgeführten Konditionen umgesetzt werden soll.

2. Investitionsbedarfe im Kulturbereich sowie aktuelle Betriebskosten der Kulturstätten

2.1 Investitionsbedarfe

2.1.a Theater

Aufbauend auf der gutachterlichen Untersuchung aus 2015 wurden die Kosten für die Theatersanierung in der aktuell vorliegenden Machbarkeitsstudie von ICG basierend auf der dortigen Variante „Standardverbesserung" auf Ende 2024 hochgerechnet. Die Standardverbesserung beinhaltet hierbei Maßnahmen zur Optimierung des Betriebs innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur. Eine Generalsanierung ist hiervon allerdings nicht umfasst.

Die Investitionssumme für die Theatersanierung wird mit 16 Mio. € beziffert.

2.1.b Schützenhof

Wie bereits in der Vorlage RA/127/2017 beschrieben wurden umfangreichere Renovierungsarbeiten im Schützenhof zuletzt in den Jahren 2005 bis 2007 im Hansezimmer sowie im kleinen und großen Saal vorgenommen. Insgesamt sind in dem Ende der 1950er Jahre eröffneten Gebäude in den vergangenen Jahren Sanierungsarbeiten nur zurückhaltend durchgeführt worden. Der Zustand des Schützenhofs kann insgesamt als sanierungsbedürftig bezeichnet werden.

Für die Kalkulation der bestehenden Investitionsbedarfe beim Schützenhof wurde wie beim Theater von einer Variante „Facelift" ausgegangen, nicht von einer Generalsanierung. Bei der Kostenermittlung wurden u.a. folgende Maßnahmen bedacht:

- Schaffung eines neuen Entrées an der Westseite zur Stiftbergstraße
- Aufwertung des Entrées für den Vorverkauf der NWD
- Einrichtung einer Lounge im Wintergarten
- Schaffung von Tagungsmöglichkeiten im Obergeschoss durch Aufgabe der Wohnung

Bei den ermittelten Kosten handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung nach DIN 276. Kostendifferenzen können aufgrund fehlender Gutachten und Unterlagen zu u.a. den folgenden Bereichen auftreten:

- Genehmigungsauflagen
- Altlasten
- Größe und Auslastung Technikzentrale
- nachträgliche Nutzer- oder Betreiberwünsche

Angelehnt an die Annahmen in der Machbarkeitsstudie werden die Kosten auf den Zeitpunkt Ende 2024 hochgerechnet.

Die Investitionssumme für die Sanierung des Schützenhofes wird unter den aufgeführten Prämissen auf 13,6 Mio. € geschätzt.

2.2 Betriebskosten

Der Betrieb von Theater und Schützenhof (ohne Abschreibungen von Gebäude/Ausstattung, Instandhaltung, Zinsaufwand, Grundsteuer) würde die Stadt 2025 laut vorliegendem Gutachten in Summe rd. 950 T€ kosten.

2.3 Gesamtbelastung / Kosten gesamt

Es ist vorweg zu stellen, dass aus Gründen der Vergleichbarkeit bei der Sanierung von Theater und Schützenhof, also zur Bestimmung der bestehenden Investitionsbedarfe im Kulturbereich von einer Förderquote von 10 % (analog zu den Annahmen in der Machbarkeitsstudie) ausgegangen wird. Konkrete Anhaltspunkte für eine solche Förderung liegen jedoch aktuell nicht vor.

Nach der Sanierung wird für die Gebäude jeweils eine Nutzungsdauer von 25 Jahren festgelegt – auch hier in Analogie zu der Machbarkeitsstudie. Ebenfalls wird der gleiche Zinssatz (2 %) angenommen.

Die Gesamtbelastung durch die Sanierung beider Gebäude stellt sich wie folgt dar:

		Theater	Schützenhof
Investitionsvolumen	90%	14.400.000 €	12.240.000 €
jährilche Belastung des Haushalts			
Abschreibung	4%	576.000 €	489.600 €
Zinsen	2%	288.000 €	244.800 €
Betriebskosten		950.000 €	
Kosten gesamt p.a.		**2.548.400 €**	

Bei Erhalt und Sanierung des Theaters und des Schützenhofes würde der Haushalt jährlich mit etwa 2,5 Mio. € belastet. An dieser Stelle ist erneut darauf hinzuweisen, dass diese Kosten zwar eine Standardverbesserung mit Maßnahmen zur Optimierung des Betriebs innerhalb der bestehenden Gebäudestruktur -jedoch keine Generalsanierung- umfassen.

3. Ergebnisse Machbarkeitsstudie „OWL-Forum"

Das Büro wurde beauftragt, eine gutachterliche Untersuchung zu Raum- und Nutzungsbedarf, Kosten, Wirtschaftlichkeit und Projektzeitrahmen eines multifunktionalen „OWL-Forums" mit vergleichender Standortbewertung durchzuführen. Darüber hinaus wurden für das Bauvorhaben – im Rahmen eines energiewirtschaftlichen Gutachtens – Aspekte wie Klimafreundlichkeit, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit berücksichtigt.
Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse der gutachterlichen Untersuchung dargestellt. Die Einzelheiten sind der beigefügten Machbarkeitsstudie samt Anlagen zu entnehmen.

3.1 Wettbewerbssituation

Für das OWL-Forum sind vier Veranstaltungs- bzw. Marktsegmente relevant: (1) Kultur mit den Ankernutzern Nordwestdeutsche Philharmonie (NWD) und Theater, (2) Live Entertainment in Form von Comedy / Kabarett, Konzert etc., (3) MICE (Tagungswirtschaft) und (4) Bürgerschaftliche Veranstaltungen.
Der Veranstaltungsmarkt bietet gute Rahmenbedingungen für einen großen, vielfältigen Veranstaltungsort mit gehobenem Anspruch; der Bedarf nach einem solchen Ort ist zudem ausreichend gegeben. Das OWL-Forum wird die Veranstaltungsstätten-Landschaft in Herford deutlich aufwerten. Die Wettbewerbssituation stellt für das Projekt kein Hindernis dar.

3.2 Nutzungsprogramm

Angelehnt an die Bedarfe der Ankernutzer ist das zukünftige OWL-Forum mit einem 1.000er Saal mit bestmöglicher Konzertakustik sowie einem 600er

Theatersaal auszustatten. Darüber hinaus sollte die Veranstaltungsstätte über einen Probensaal für die NWD, eine Studiobühne sowie einen großzügigen Backstage Bereich verfügen. Weiterhin sollten ausreichend Neben- und Verwaltungsräume vorhanden sein.

Abgeleitet aus den ermittelten Bedarfen der Ankernutzer und eines möglichen Profils des OWL-Forums, ergeben sich aus gutachterlicher Sicht zwei mögliche Szenarien.
Szenario 1: Neubau eines 2-Sälers (1.000er Konzert-/ Multifunktions-saal und 600er Theatersaal)
Szenario 2: Neubau eines 1-Sälers (1.000er Konzert-/ Multifunktions-saal) **+ Sanierung des Theaters** für eine Nutzung wie bisher als Theater und Schulaula

Ein 1-Säler für Konzert und Theater wäre bauphysikalisch und baukonzeptionell immer ein Kompromiss, der bei den erforderlichen Platzkapazitäten in Herford fachlich nicht zu vertreten ist.

3.3 Standortbewertung

3.3.a Güterbahnhof

Flächenmäßig lassen sich beide Szenarien inkl. dem erforderlichen Parkraum auf dem Areal des Güterbahnhofs realisieren. Bei diesem Areal handelt es sich um das ehemalige Bahngelände zur Güterabfertigung in Herford. Dieses befindet sich bereits im Eigentum der Hansestadt Herford.
Besonderes Charakteristikum dieses Standorts ist die unmittelbare Nähe zur Bahnstrecke, durch die eine gute Erreichbarkeit der Veranstaltungsstätte gewährleistet wird. Zudem wird der Veranstaltungsort durch die Lage an der regionalen / überregionalen Bahntrasse für die Bevölkerung sichtbar.
Durch die Errichtung eines Bauprojektes mit einer Strahlkraft über die Stadtgrenzen hinaus ist eine positive Impulswirkung für das Bahnhofsumfeld denkbar. Der Beitrag zu einer positiven Stadtentwicklung ist jedoch abhängig von der sonstigen Entwicklung des gesamten Güterbahnhof-Areals, da der Standort durch die Bahntrasse von der Innenstadt und dem Marta-Quartier getrennt ist.
Baulich bleibt bei der Wahl dieses Standortes zu berücksichtigen, dass besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Geräusch- und Erschütterungs-Emissionen erforderlich sind.

3.3.b Janup

Bei Rückbau des Elektrofachmarktes und Überbauung der historischen Wegeführung wäre am Janup der Neubau eines 1-Sälers (Szenario 2) realisierbar. Für einen 2-Säler (Szenario 1) ist die Fläche nicht ausreichend.
Der Standort Janup bietet Potenzial zur positiven Entwicklung der Innenstadt, insbesondere des Quartiers Radewig. Weiterhin könnte durch den Neubau eine Nachnutzung einer jahrzehntelangen Brache verwirklicht werden. Die Realisierung ist jedoch abhängig von den aktuellen Grundstückeigentümern.

Weiterhin ist zu beachten, dass bei Errichtung einer Veranstaltungsstätte an dieser Stelle ein neuer Standort für die Kirmes gefunden werden muss.

3.3.c Mindener Straße

Der Standort an der Mindener Straße (jetziger Standort Theater) wird in der gutachterlichen Untersuchung nicht näher betrachtet. Zwar bietet die Fläche ausreichend Platz für einen 1-Säler (Szenario 2), jedoch ist dabei ein Erhalt des bestehenden Theatergebäudes nicht möglich.
Dieser Standort ist somit für beide Szenarien nicht geeignet.

3.4 Projektkosten / Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

3.4.a Investitionskosten

Die Projektkosten bei einem „Neubau eines 2-Sälers inkl. Tiefgarage" belaufen sich auf 97 Mio. €.
Am Standort Güterbahnhof könnten weitere Kostenrisiken in eventuellen Altlasten liegen, die derzeit jedoch nicht einschätzbar sind.
Die Projektkosten für den „Neubau eines 1-Sälers inkl. Tiefgarage und Sanierung des Theaters" betragen 81 Mio. €.
Am Standort Janup kommen noch Grundstücks- und Abrisskosten hinzu, die derzeit noch nicht bezifferbar sind.

3.4.b Fördermittel

Für Szenario 1 besteht die Aussicht, eine Förderung i. H. v. 2/3 der Kosten für den Neubau inkl. Tiefgarage zu erhalten. Bei diesem möglichen Förderszenario erfolgt die Finanzierung des „OWL-Forums" je zu 1/3 durch Bund, Land und die Hansestadt Herford. Für die Hansestadt Herford ergibt sich damit für den Neubau ein Finanzierungsanteil von rd. 32,3 Mio. €.

Für den Neubau eines 1-Sälers plus Sanierung des Theaters steht aktuell kein konkretes Förderszenario in Aussicht. Es ist von einer 100 % Finanzierung der Stadt auszugehen.

3.4.c Jährliche Belastung des Haushalts

Für die Ermittlung der jährlichen Belastung des Haushalts wird von dem o. a. Förderszenario ausgegangen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass in die Kostenbetrachtung – anders als in der Machbarkeitsstudie – lediglich der Neubau einbezogen wird. Eine Sanierung des Theaters als Schulaula ist zu diesem Zeitpunkt lediglich als eine denkbare Option zu sehen. Die Kostendarstellung unterscheidet sich somit leicht von der in der Machbarkeitsstudie, wo die beiden Maßnahmen als Szenario 1 zusammengefasst werden.
Unter Berücksichtigung dieser Prämissen würde der Haushalt bei einem Neubau jährlich mit rd. 2,5 Mio. € belastet.

Um die Belastung des städtischen Haushalts bei Szenario 2 vergleichbar darstellen zu können, wird in dem Gutachten angenommen, dass die Stadt Herford den gleichen Finanzierungsanteil (rd. 32,3 Mio. €) wie bei Szenario 1 aufwendet. Somit wurde eine knapp 50 %-ige Förderung vorausgesetzt, auch wenn es hierfür aktuell keinerlei Anhaltspunkte gibt. Unter diesen Prämissen lege die haushalterische Belastung bei jährlich rd. 3,4 Mio. €. Kann keine Förderung erwirkt werden, steigen die jährlichen Kosten entsprechend.

3.4.d Betriebskosten

Betrachtet man nun die ab voraussichtlich 2025 jährlich entstehenden Betriebskosten, kostet der Betrieb des 2-Sälers rd. 1,07 Mio. €, der des 1-Sälers rd. 1,09 Mio. €.

3.5 Energiewirtschaftliche Betrachtung

Mit Blick auf den Klimaschutz werden bei dem Neubau der Veranstaltungsstätte Aspekte wie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ebenfalls im besonderen Maße berücksichtigt. Hierfür wurden in einem Workshop mit den Gutachtern, der Kultur Herford gGmbH sowie der Stadt Herford Ziele formuliert. Die festgelegten Ziele mit möglichen Beispiel-Maßnahmen wurden in dem Gutachten bereits finanziell berücksichtigt.
Mit oberster Priorität soll das Ziel eines minimalen CO_2-Fußabdrucks für Bau und Betrieb verfolgt werden. Dies kann u. a. durch Holzbaustrukturen, Photovoltaik-Fassade oder eine hohe Recycling-Quote erreicht werden. Zudem ist auf eine möglichst niedrige CO_2-Bilanz der Baustoffe zu achten.
Weiterhin wurde sich auf das Ziel, Nachhaltigkeit im Facility Management verständigt. Mittelbar ist mit den Kern-Projektzielen eine entsprechende Lebenszykluskostenbetrachtung verbunden.

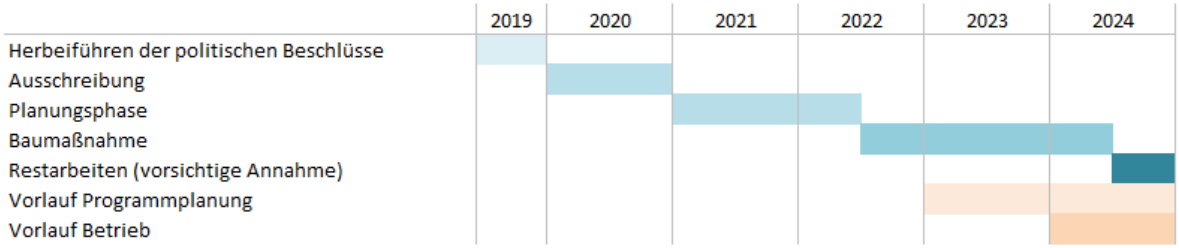
3.6 Betreibermodell

Das OWL-Forum sollte als eigener Rechtsträger unter dem Dach der HVV angelegt werden. Die Überlegungen der gutachterlichen Untersuchung gehen davon aus, dass das OWL-Forum aus einer Hand geführt wird und der derzeitige Theaterbetrieb in dem OWL-Forum aufgeht. Nur so können organisatorische und wirtschaftliche Synergien entstehen. Über die gemeinsame Geschäftsführung besteht eine mögliche und inhaltlich sinnvolle Schnittstelle mit der Kultur Herford gGmbH.

3.7 Projektzeitraum

Für die Realisierung des OWL-Forums ist mit vier bis fünf Jahren zu rechnen, sodass eine Eröffnung zu 2025 angenommen wird.[2]

[2] Unter dem Grundsatz der vorsichtigen Planung wird für den Projektzeitraum immer die im Gutachten aufgeführte maximale Zeitspanne angenommen.



Bevor der Bauplanungsprozess beginnt, sind zunächst die erforderlichen politischen Beschlüsse herbeizuführen.
Anschließend ist das Wettbewerbsverfahren (Ausschreibung, Vergabe) durchzuführen. Aufgrund der vorhandenen Erfahrungswerte und vergangener Probleme ist hierfür ausreichend Zeit eingeplant.
Es ist zu prüfen, ob alternativ –wie in der gutachterlichen Untersuchung beschrieben- eine integrale Vergabe durchgeführt werden sollte, um auch im Rahmen der Beschaffung nachhaltig zu agieren.
Für die weitere Planung sind laut Gutachten 12-18 Monate anzusetzen. Für die eigentliche Baumaßnahme sind bei einem Neubau 18-24 Monate einzuplanen. Für eventuelle Verzögerungen bleibe somit ein Spielraum von einem halben Jahr.
Für die Programmplanung ist hierbei ein Vorlauf von anderthalb bis zwei Jahre einzuplanen, für den Betrieb ein Vorlauf von etwa 12 Monaten vor Eröffnung.
Für die Sanierung des Theaters (Szenario 2) wird mit einem Zeitraum von bis zu einer Spielzeit kalkuliert.

4. Mögliche Lösungen für den Ist-Bestand

Bei dem Neubau einer Veranstaltungsstätte bleibt die Frage über die Fortführung der bestehenden Immobilien zu beantworten.

4.1 Theater

Bei dem Neubau eines 2-Sälers ist eine Sanierung des bestehenden und denkmalgeschützten Theatergebäudes zur alleinigen Nutzung als Schulaula eine denkbare Option. Eine solche Nutzung würde gewisse Sanierungsmaßnahmen bedingen. Diese fielen jedoch geringer aus als bei einer Sanierung zur weiteren Nutzung für den Theaterbetrieb.
Bei der in der Machbarkeitsstudie weiter betrachteten Option, einen 1-Säler neuzubauen und das bestehende Theatergebäude umfangreich im Bestand zu sanieren, würde der Theaterbetrieb auch an dieser Stelle fortgeführt.

4.2 Schützenhof

Es wird ein neuer Ort für die NWD sowie für das MICE-Segment geschaffen. In der gutachterlichen Untersuchung wird festgestellt, dass eine Entwicklung des Schützenhofs zu einer zeitgemäßen Veranstaltungsstätte sehr teuer wäre und wesentliche Probleme des Veranstaltungsortes, wie z. B. die Lärmbelästigung der Anwohner (anliegendes Wohngebiet), Verkehrsführung und

Parkraumknappheit bestehen blieben. Für die vorliegende Studie wird davon ausgegangen, dass das OWL-Forum den Schützenhof ablöst.
In der Konsequenz wäre ein Abriss und anschließender erlösbringender Verkauf des Schützenhofs und weiterer Flächen eine denkbare Option.

Auch bei dem in der Machbarkeitsstudie aufgeführten Szenario 2 (Neubau 1-Säler und Theatersanierung) wird ein neuer Ort für die NWD und das MICE-Segment geschaffen. Die Situation ändert sich im Vergleich zu dem Neubau einer Veranstaltungsstätte mit 2 Sälen demnach nicht.

5. Fazit

	2-Säler	1-Säler	Sanierung im Bestand
Kosten Baumaßnahme (Neubau/Sanierung)	97.000.000 €	65.000.000 €	29.600.000 €
Finanzierungsanteil	32.301.000 €	32.301.000 €	26.640.000 €
Abschreibung	807.525 €	807.525 €	1.065.600 €
Zinsen	646.020 €	646.020 €	532.800 €
Betriebskosten	1.066.365 €	1.091.300 €	950.000 €
Summe Haushaltsbelastung p.a.	**2.519.910 €**	**2.544.845 €**	**2.548.400 €**

Der ökoeffiziente Neubau eines Konzert- und Theatergebäudes mit 2 Sälen und multifunktionalen Nutzungsoptionen („MICE“) als ökologisches Modellprojekt von bundesweiter Bedeutung verfolgt die im Stadtentwicklungsprogramm „mein Herford 2030“ festgelegten Zielsetzungen, das Theater als attraktiven Ort für Kulturangebote zu entwickeln und für neue Zielgruppen zu erschließen und Herford als Kultur-, Sport- und Tourismusstandort zu stärken.
Ausgehend von dem Förderszenario, dass Bund und Land jeweils 1/3 der Kosten für den Neubau tragen, kann mit einem städtischen Investitionsvolumen von rd. 32,3 Mio. € ein neuer attraktiver Raum für Kulturangebote und für Kongresse und Tagungen im Wirtschaftssektor geschaffen werden. Betrachtet man im Vergleich dazu die für den Erhalt von Theater und Schützenhof erforderlichen Investitionsbedarfe ergibt sich hier ein Investitionsvolumen von rd. 30 Mio. €.
Die städtische Investitionssumme bei einem Neubau ist unter Heranziehung der Fördermittel von Bund und Land somit annähernd die gleiche, als wenn Theater und Schützenhof im Bestand erhalten werden. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die für die Sanierung ermittelten Kosten lediglich eine Sanierung mit Standardverbesserung enthalten und eine Generalsanierung der Bestandsgebäude davon nicht umfasst ist.
Aus betriebswirtschaftlicher Sicht scheint der Neubau eines Konzert- und Theatergebäudes mit 2 Sälen und multifunktionalen Nutzungsoptionen („MICE“) eine sinnvolle Lösung.

Der Neubau bringt eine jährliche Belastung des städtischen Haushalts von rd. 2,5 Mio. € mit sich (Abschreibung, Zinsen, Betriebskosten). Die sich aus der Bestandssanierung ergebende jährliche Belastung beläuft sich auf rd. 2,5 Mio. €. Die jährlichen finanziellen Auswirkungen für die Stadt Herford sind somit bei einem Neubau, der einen attraktiven und optimierten Veranstaltungsraum biete, dieselben, als bei einer Bestandssanierung von Theater und Schützenhof. Bei der Kalkulation des Neubaus liegt jedoch eine eher konservative Betrachtung zugrunde und ein „Attraktivitätsbonus" ist noch nicht einkalkuliert. Der Neubau bietet jedoch das Potential für die Annahme, dass die Auslastung durch einen entsprechend attraktiven neuen Ort für Kulturangebote und Wirtschaftskongresse gesteigert werden kann.
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei dem Neubau eine Nutzungsdauer von 40 Jahren angenommen wird, bei einer Sanierung nur von 25 Jahren.
Neben der ökonomischen Sichtweise, spielt bei dem Neubauvorhaben auch der ökologische Blickwinkel eine besondere Rolle. Der Neubau soll sich in Sachen Ökoeffizienz deutlich von anderen Veranstaltungsstätten abheben und somit ein ökologisches Leuchtturmprojekt mit bundesweiter Strahlkraft in Sachen Klima sein.

Der angestrebte Neubau verfolgt das Ziel, eine optimale Balance aus dem Ressourceneinsatz und den sich ergebenden Chancen, die es dadurch zu nutzen gilt, zu erreichen.

6. Weitere Schritte

Zunächst einmal sind die politischen Beschlüsse hinsichtlich der Fördermittel auf Landes- und Bundesebene abzuwarten. Anschließend werden dann die weiteren erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung des Neubaus eines Konzert- und Theatergebäudes mit 2 Sälen und multifunktionalen Nutzungsoptionen („MICE") angestoßen.

Ergänzend wird der nächste Qualifizierungsschritt für die Regionale 2022 – Erstellung eines Projektdossiers für den B-Status – vorbereitet.

Tim Kähler

(Bürgermeister)

Anlage(n)
Anlage 1_Kurzfassung Machbarkeitsstudie OWL-Forum
Anlage 2_Machbarkeitsstudie OWL-Forum
Anlage 3_Anhang zur Machbarkeitsstudie OWL-Forum
Anlage 4_OWL-Forum Typenentwurf und Standortprüfung