



Gutachten im Auftrag der Stadt Worms, 14.10.03

Analysen zur geplanten Stadthalle Worms

Baustein IV:

Zusammenfassung und Empfehlungen

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

Gutachten im Auftrag der Stadt Worms, 14.10.03

Analysen zur geplanten Stadthalle Worms Baustein IV: Zusammenfassung und Empfehlungen

Bearbeiter:

WestKC – Westdeutsche Kommunal Consult GmbH, Düsseldorf

- Dipl.-Volkswirt Rainer Book (Seniorberater, Projektleiter), Düsseldorf
- Gemeindedirektor a.D. Wolfgang Strotmann (Seniorberater), Düsseldorf

mit Zuarbeiten durch:

- Safiye Kapusuz, Architektin, Architekturbüro Heinrich Böll, Essen
- Hans Krabel, Architekt, Architekturbüro Heinrich Böll, Essen
- Karl-Albert Winkler, Kongressdirektor a.D., Budenheim

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

■ Gliederung

1. Aufgabenstellung

2. Zusammenfassung: Ergebnisse der vorangegangenen Bausteine

2.1 Bedarfsanalyse: Nachfrage und Konkurrenzen

2.2 Standortanalyse

2.3 Wirtschaftlichkeitsanalyse

3. Empfehlungen

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

1. Aufgabenstellung

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse der Bausteine I bis III im Rahmen der Untersuchungen zur geplanten Stadthalle in Worms zusammen. Auftragsgemäß sollen damit insgesamt folgende Fragen beantwortet werden:

- Welche Bedarfe bestehen für eine Stadthalle in Worms und welches Angebotsprofil wird als konkurrenzfähig zu benachbarten Einrichtungen und Häusern im regionalen Umfeld (Einzugsbereich) eingestuft?
- Welche konkreten Ausgestaltungen (Größe, Technik,...) sind für eine konkurrenzfähige und nachfragegerechte Positionierung notwendig? Wie sind die möglichen Standorte „Prinz-Karl-Anlage“, „Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus“ und „MOB-Gelände Schönauer Straße“ in Bezug auf die Eignung für ein solches Angebot zu bewerten? Mit welchen Baukosten ist jeweils zu rechnen? Welcher Standort wird aus baulicher/technischer Sicht zusammenfassend empfohlen?
- Kann eine Stadthalle in Worms mit dem erarbeiteten Angebotsprofil und den baulichen Vorgaben finanziert und wirtschaftlich betrieben werden? Mit welchen Rahmen- und Mindestbedingungen? Welche langfristigen Belastungen ergeben sich für den städtischen Haushalt? Welche Betriebsführungsmodelle sind denkbar und zu empfehlen?
- Über diese zentralen Fragestellungen hinaus ist darzulegen, welche betriebswirtschaftlichen Synergien, aber auch welche möglichen negativen Effekte sich durch den Bau einer Stadthalle in Worms für das bestehende „Spiel- und Festhaus“ ergeben können.

Mit dem hier vorliegenden Bericht werden die Analyseergebnisse zu den gestellten Fragen nochmals dargelegt und zusammenfassend bewertet. Für die Stadt Worms werden seitens der Gutachter Empfehlungen zum weiteren Vorgehen abgeleitet.

Der Auftrag zur Durchführung von Analysen zur geplanten Stadthalle in Worms endet mit der Vorlage und Präsentation dieses Berichtes.

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

2. Zusammenfassung: Ergebnisse der vorangegangenen Bausteine

Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse der einzelnen Untersuchungsbausteine zusammengefasst. Grundlagen, Ableitungen und Details der Ergebnisse können den jeweiligen Berichten entnommen werden.

Baustein	Inhalt	Bericht / Präsentation
I. Bedarfsanalyse: Nachfrage und Konkurrenzen	<ul style="list-style-type: none">■ Der Markt für Stadthallen / Kongresszentren in Deutschland■ Rahmenbedingungen in Worms■ Nutzungsoptionen u. Nutzungsbedingungen von Stadthallen■ Innerstädtische u. überörtliche/überregionale Konkurrenzen■ Innerstädtische u. überörtliche/überregionale Nachfrage■ Entwicklung von Szenarien der Realisierung einer Stadthalle in Worms	Bericht Baustein I, 02.04.2003, Präsentation in Haupt- und Finanzausschuss des Rates der Stadt Worms, 21.05.2003
II. Standortanalyse	<ul style="list-style-type: none">■ Rahmendaten zu den optionalen Standorten■ Baulich-technische Anforderungen zur Umsetzung der Realisierungsszenarien (Raumprogramme, Stellplatzbedarfe, Flächenbedarfe, Baukosten)■ Entwicklungsoptionen Spiel- und Festhaus	Bericht Baustein II, 14.10.2003
III. Wirtschaftlichkeitsanalyse	<ul style="list-style-type: none">■ Wirtschaftliche Situation von Stadthallen in Deutschland■ Finanzwirtschaftliche Analysen■ Finanzierungsalternativen■ Betriebsführungsmodelle■ Sensitivitätsanalyse	Bericht Baustein III, 14.10.2003

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

2.1 Bedarfsanalyse: Nachfrage und Konkurrenzen

- Die **innerstädtisch Nachfrage** nach einer Stadthalle wird insgesamt als **schwach** eingestuft. Insbesondere bei der Wormser Wirtschaft, bei der ein besonderes Nutzungsinteresse im Bereich von Seminaren, Tagungen und z.B. Produktpräsentationen erhofft wurde, hat eine Befragung nur wenig Interesse an einer Stadthalle und dann auch im wesentlichen nur nach **kleineren bis mittelgroßen Räumen** offengelegt. Bestehende Erwartungen aus Worms – Jugendveranstaltungen, Sport – treffen zudem in einigen Fällen nicht den Kern der städtischen Zielsetzung.
- Eine bisher nur **unzureichend befriedigte Nachfrage** in der Stadt Worms wird im Bereich der **Kultur** gesehen. Hier ergeben sich mit einer Stadthalle Potentiale, an dem bundesweiten **Tourneegeschäft von Künstlern und Agenturen** zu partizipieren und hierüber die kulturelle Attraktivität der Stadt zu verbessern.
- Für eine **überregional Vermarktung** der Stadthalle als Tagungs- und Seminarstandort sind durchaus **Potentiale** im Zusammenhang mit der Bekanntheit und Attraktivität der Stadt (Nibelungen, Luther,..) identifiziert worden, andererseits ist die räumliche Verknüpfung mit zusätzlichen **Übernutzungskapazitäten** zwingende Voraussetzung für eine Partizipation am Tagungs- und Seminargeschäft. Dieses ist in Worms bisher nur **unzureichend** gegeben.
- Zudem ist eine **massive Konkurrenzsituation zu bestehenden Hallen im räumlichen Umfeld** festgestellt worden. Besondere Chancen der Stadthalle Worms, sich durch eine spezifische Größenordnung oder technische Ausstattung zu positionieren, sind mit der Vielfalt und Struktur der konkurrierenden Angebote nicht identifizierbar.
- Trotz der eher problematischen Marktsituation kann der Bau einer Stadthalle in Worms sinnvoll sein, um z.B. entscheidende **Impulse für das kulturelle Leben** und die **Imagebildung** in Worms zu setzen, mit überregional bedeutsamen Seminar-, Tagungs- und Event-Angeboten den **Tourismus** in Worms nachhaltig weiterzuentwickeln, **die Hotellerie und Gastronomie in Worms zu fördern** und/oder einen neuen **Ankerpunkt für die Stadtentwicklung** zu formen.

Die **Marktchancen einer Stadthalle in Worms** insgesamt werden derzeit – insbesondere wegen der schwachen innerstädtischen Nachfrage seitens der Wirtschaft, mit den bestehenden Konkurrenzen im Umfeld und angesichts der bestehenden Übernachtungskapazitäten – als nur **unterdurchschnittlich** eingestuft. Es wird – auch im Vergleich mit anderen Stadthallen – eine nur **mäßige Auslastung** erwartet.

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

Empfehlungen

- ➔ Es zeichnet sich mit dem Bau einer Stadthalle in Worms entsprechend ein **hohes wirtschaftliches Risiko** ab, das in Bezug auf die Bewirtschaftung der Stadthalle und die notwendigen kommunalen Zuschussbedarfe im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsanalysen (Baustein III) konkretisiert wird. In Abschätzung dieses Risikos wird empfohlen,
- die Entscheidung über den Bau einer Stadthalle grundsätzlich zu **überdenken**,
 - bzw. bei einer gewollten Realisierung eine strikte **Risiko-Minimierung** durch eine entsprechende Konzeptwahl (s.u.) vorzunehmen. Eine Realisierung sollte dann auch als Voraussetzung zur Teilhabe am überregionalen Seminar- und Tagungstourismus mit der **Ausweitung der Hotelkapazitäten in Worms** einhergehen – idealer Weise in direkter räumlicher Kombination mit der Stadthalle / dem Tagungs- und Eventcenter.
- ➔ Unter Berücksichtigung der Marktsituation sind für eine Realisierung einer Stadthalle in Worms **alternative Szenarien** entwickelt worden¹. Relevant sind:

Arbeitstitel	Stadthalle Worms	Tagungs- und Event-Center Worms
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> „Forum“ mit ca. 1.200 Plätzen (bestuhlt) <input type="checkbox"/> kombiniert mit variablen mittelgroßen und kleineren Tagungs- und Seminarräumen <input type="checkbox"/> angegliedertes Hotel und Gastronomie dringend empfohlen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Verzicht auf einen großen Saal, dafür jedoch Mitnutzung des Theaters als Raum für zentrale Ansprachen/ Vorträge <input type="checkbox"/> nur kleinere bis mittelgroße, variable Tagungs-/Seminarräume (bis max. 500 Pers.) als Ergänzung zum Theatersaal <input type="checkbox"/> gemeinsame Gastronomie <input type="checkbox"/> angegliedertes Hotel empfohlen
Standort-Optionen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Prinz-Carl-Anlage <input type="checkbox"/> Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus <input type="checkbox"/> ehem. MOB-Stützpunkt Schönauer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> nur Spiel- und Festhaus (Tagungs- und Event-Center als Anbau; Mitnutzung des Theatersaals)

¹ Ein zu Zwecken der polarisierten Darstellung konstruiertes Szenario einer „großen Lösung“ mit einer Hallenkapazität von 2.500 bis 3.000 Personen ist sowohl durch die projektbegleitende Arbeitsgruppe der Verwaltung als auch den Haupt- und Finanzausschuss von der Berücksichtigung in den weiteren Arbeitsschritten ausgeschlossen worden.

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

Fortsetzung Szenarien:

Marktchancen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Marktchancen (im Zusammenhang mit Hotel) im Bereich von Tagungs- und Seminartourismus gegeben ■ Insgesamt jedoch mäßige bis durchschnittliche Auslastung erwartet (Konkurrenzen im Umfeld, begrenzte innerstädtische Nachfrage) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Marktchancen (im Zusammenhang mit Hotel) im Bereich von Tagungs- und Seminartourismus gegeben ■ Wegen des insgesamt begrenzten Angebotsvolumens (z.B. Verzicht auf „Forum“) ist die durch die (geringe) innerstädtische Nachfrage geprägte Grundauslastung relativ hoch
Risiken	<ul style="list-style-type: none"> ■ mittel: unterdurchschnittliche Auslastung des „Forums“ insbes. wg. der bestehenden Konkurrenzen und geringer innerstädtischer Nachfrage ■ Z.T. Konkurrenz zu bestehenden Tagungs- und Seminarraum-Angeboten in Worms (z.B. Hotellerie) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ begrenzt: anteilig höhere Grundauslastung durch innerstädtische Nachfrage ■ Z.T. Konkurrenz zu bestehenden Tagungs- und Seminarraum-Angeboten in Worms (z.B. Hotellerie)

- ➔ Um die gegebenen Marktchancen ausnutzen zu können, sind als **übergreifende Voraussetzungen** zusätzlich mindestens notwendig:
- konkurrenzfähige Ausgestaltung auch der Hotellerie und Gastronomie in Worms mit deutlicher **quantitativer und qualitativer Ausweitung der Übernachtungsangebote**,
 - Ausbau des Tourismus** mit Konzentration auf die gegebenen Stärken und Anknüpfungspunkte wie etwa Nibelungen, „Älteste Stadt Deutschlands“, Dom, Luther, Rhein, ...
 - Verstärkung der Imagepflege der Stadt nach Innen** (Stadtmarketing) wie im Rahmen der **Tourismus-Werbung** und
 - Sicherung und möglichst Ausweitung des städtischen kulturellen Engagements** trotz knapper öffentlicher Mittel – auch durch weitere Förderung der Vereine und Kulturschaffenden in Worms (Beispiel: Bereitstellung der Stadthalle im angemessenen Rahmen für Vereine unter Verzicht auf gewinnorientierte Mieteinnahmen).

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

2.2 Standortanalyse

- In der Standortanalyse sind die **optionalen Standorte mit ihren Rahmenbedingungen** – Größe, Eigentumsverhältnisse, Lage, Verkehrsanbindung, Stellplätze, ÖPNV, Umfeld, Altlasten, bisherige Nutzung – gegenübergestellt worden. Als Besonderheiten wurden hervorgehoben:

Standort:	Prinz-Carl-Anlage	MOB-Stützpunkt Schönauer Straße	Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Hotel im direktem Umfeld bereits vorhanden ■ Nutzungsvielfalt und evtl. Synergieanknüpfungspunkte zu einer Stadthalle in direkter Nachbarschaft: Kunsthaus, „Kapelle“, Reha-Zentrum, Tanzschule, ... 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Größe des Areals ■ nicht im städtischen Eigentum ■ keine erkennbare stadtstrukturelle Qualität ■ Altlastenvermutung (Untersuchungen laufen) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Attraktivität durch Nähe zur Altstadt ■ Kulturstandort-Image; Standort im Bewusstsein der Bevölkerung ■ Mögliche Synergieeffekte und gegenseitige Aufwertung durch unmittelbare Nähe zum Spiel- und Festhaus

- Für die in Baustein I entwickelten Realisierungsvarianten sind jeweils **Raumprogramme** erarbeitet und **Stellplatzbedarfe** ermittelt worden. Eine Prüfung der Flächenbedarfe hat sowohl für die Realisierungsvarianten „Stadthalle“ und „Tagungs- und Event-Center“ als auch für die empfohlene Angliederung eines Hotels auf allen optionalen Standorten **ausreichende Flächengrößen** aufgezeigt.
- Es wurden folgende **Baukosten** abgeschätzt.

Realisierungsszenario:	Standort:	Prinz-Carl-Anlage	MOB-Stützpunkt Schönauer Straße	Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus	
	Stadthalle	Stadthalle	Stadthalle	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center
Baukosten gesamt brutto	20,7 Mio Euro	19,0 Mio Euro	20,8 Mio Euro	7,7 Mio Euro	
davon u.a.:					
Grunderwerbskosten, netto (nicht förderfähig !)	--	0,96 Mio Euro (1,36 Mio Euro incl NK, brutto)	--	--	--
Sanierung Spiel- und Festhaus: Sanierungskosten (Schätzung, einschl. Baunebenkosten), brutto	optional, (11,4 Mio Euro) zuzügl. Sanierung Anbau	optional, (11,4 Mio Euro)	optional (11,4 Mio Euro)	notwendig 11,4 Mio Euro	

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

Die Unterschiede bei den Baukosten basieren im wesentlichen auf den vom jeweiligen Standort abhängigen Notwendigkeiten bei der Stellplatzversorgung (Anzahl, Tiefgarage). Im Falle des MOB-Stützpunktes sind zusätzlich Grundstückskosten einberechnet (auf das hier bestehende Altlastenrisiko wird verwiesen).

Die angegebenen Sanierungskosten für das Spiel- und Festhaus sind im Rahmen des vorliegenden Auftrages auf der Basis von Vergleichswerten in Relation zu den Gebäudevolumina und unter Hinzuziehung von Fachingenieuren der Haustechnik grob abgeschätzt worden. Dabei ist die Nachrüstung einer Klimaanlage für das Theater, die für einen längerfristig marktfähigen Betrieb als notwendig erachtet wird, als wesentlicher Kostenfaktor mit enthalten. Die angegebenen Sanierungskosten beziehen sich allerdings allein auf das Theatergebäude und beinhalten nicht die Sanierung des Anbaus (Gaststätte, Mozartsaal,...). Die Abschätzungen ersetzen zudem nicht eine detaillierte Kostenschätzung auf der Basis ausführlicher Begehungen und Substanzprüfungen, die dringend empfohlen wird.

- In einer Sonderprüfung sind **Konsequenzen/Optionen für das bestehende Spiel- und Festhaus bei einer Realisierung einer Stadthalle / des Tagungs- und Event-Centers** jeweils auf den optionalen Flächen analysiert worden. Dabei wurde festgestellt:
 - Durch eine Stadthalle entsteht eine **Konkurrenz** zum Theaterbetrieb. Zahlreiche Veranstaltungen, die bisher im Theater durchgeführt wurden und hier positiv zum wirtschaftlichen Ergebnis sowie zum Image des Hauses und zur Attraktivität auch der gemischten Abos beigetragen haben, werden zur Stadthalle u.a. wg. der dort größeren Kapazitäten „abwandern“. Der **Zuschussbedarf des Theaters** wird in der Folge deutlich steigen.
 - Für die Realisierung der Variante „Tagungs- und Event-Center“ ist die Sanierung des Spiel- und Festhauses zwingend erforderlich. Es ergeben sich dann jedoch nicht unerhebliche **bauliche und betriebliche Synergien**.
 - Bei einer Aufgabe des Spiel- und Festhauses wird auf die gegebenen „**Theaterqualität**“ verzichtet. Sie kann in einer Stadthalle nicht gleichwertig geschaffen werden. Eine **Umnutzung** des Spiel- und Festhauses ist baulich/marktseitig **nicht realistisch**. Bei Abriss des Spiel- und Festhauses besteht die Möglichkeit zum **Grundstücksverkauf**, mit dem ein Finanzierungsbeitrag zum Bau einer Stadthalle (an einem anderen Standort) geleistet werden kann.

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

2.3 Wirtschaftlichkeitsanalyse

In einer Wirtschaftlichkeitsanalyse wurden die Ausgaben für eine Stadthalle Worms bzw. für das Tagungs- und Event-Center den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt.

- Die Ausgaben sind dabei wesentlich geprägt von den **Investitions- bzw. Finanzierungskosten** (Eigenkapitalverzinsung), für die standortabhängig und bezogen auf das Realisierungsszenario detaillierte Kalkulationen vorgelegt wurden. Berücksichtigt wurde auch die **Förderzusage** des Landes Rheinland-Pfalz.
- Zur Ermittlung der zu erwartenden Einnahmen ist für die Realisierungsszenarien „Stadthalle“ und „Tagungs- und Event-Center“ jeweils ein **Nutzungsszenario** aufgestellt und mit **Mietpreisen** für die Raumkapazitäten und Leistungen verknüpft worden, wie sie den Angaben vergleichbarer Hallen entsprechen. Die Auslastung ist dabei – entsprechend zu den Ergebnissen der Bedarfs- und Konkurrenzanalyse aus Baustein I – für die ersten Jahre als „mäßig“ bis „durchschnittlich“, in mittelfristiger Perspektive jedoch moderat positiv gesetzt worden.

Für den **Bau** und **Betrieb** der Stadthalle / des Tagungs- und Event-Centers auf den zur Disposition stehenden **Flächen** errechnen sich danach in einer Cash-flow-Analyse folgende Werte:

Standort: Realisierungsvariante:	Prinz-Carl-Anlage Stadthalle	MOB-Gelände Stadthalle	Spiel- und Festhaus Stadthalle	Spiel- und Festhaus Tagungs- und Event-Center (ohne Sanierung Spiel- und Festhaus)	Spiel- und Festhaus Tagungs- und Event-Center einschl. geförderter Sa- nierung Spiel- und Festhaus
Investitionskosten:	20.683.150	17.689.708	20.845.000	7.692.900	19.129.800
Landesförderung:	10.000.000	8.844.854	10.000.000	3.846.450	9.564.900
Grundstück/Erschl.		1.358.592			
Finanzierungsbedarf:	10.683.150	10.203.446	10.845.000	3.846.450	9.564.900
Basisjahr					
Ausgaben	1.566.508	1.520.955	1.578.485	684.792	1.130.831
Einnahmen	280.310	280.310	280.310	161.047	161.047
Unterdeckung	1.286.198	1.240.645	1.298.175	523.746	969.785
10. Betriebsjahr					
Ausgaben	1.874.745	1.817.218	1.887.369	834.674	1.326.460
Einnahmen	484.846	484.846	484.846	274.378	274.378
Unterdeckung	1.389.899	1.332.372	1.402.523	560.296	1.052.083

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

Bau und Betrieb einer Stadthalle / eines Tagungs- und Event-Centers in Worms werden demnach einen **erheblichen kommunalen Zuschuss** benötigen. Diese Feststellung entspricht den Erfahrungen aus nahezu allen Stadthallen in Deutschland, sofern man bei einem Vergleich einheitliche Kriterien anlegt und z.B. auch Gebäude- und Finanzierungskosten in die „Bilanzen“ einbezieht.

Bei einer Betrachtung allein der Betriebskosten im engeren Sinne – und damit unter Ausschluss der Eigenkapitalverzinsung/ Finanzierungskosten, Abschreibungen und Kosten der Bauunterhaltung – liegt der jährl. Zuschussbedarf in der Realisierungsvariante „Stadthalle“ bei ca. 455.650 Euro und bei dem Tagungs- und Event-Center (ohne Berücksichtigung der Sanierungskosten Theater) bei 224.000 Euro.

Ausgehend von einer **Vollkostenbetrachtung** ergibt sich folgende Rangfolge an Zuschußbedarfen, wenn man die notwendige Sanierung des bestehenden Spiel- und Festhauses nicht berücksichtigt:

Rang:	Standort:	Realisierungsvariante:
1. (geringster jährl. Zuschussbedarf)	Erweiterungsfläche Spiel- u. Festhaus	Tagungs- und Event-Center (=kleine Lösung)
2.	MOB-Gelände Schönauer Straße	Stadthalle
3.	Prinz-Carl-Anlage	Stadthalle
4. (höchster jährl. Zuschussbedarf)	Erweiterungsfläche Spiel- u. Festhaus	Stadthalle

Aus finanzieller Sicht ist die sog. „kleine Lösung“ – der Bau eines **Tagungs- und Event-Centers**“ am Spiel- und Festhaus mit Verzicht auf ein großes „Forum“ (Stadthallen: 1.200 Sitzplätze) und anstelle dessen unter Mitnutzung des Theatersaals – mit großem Abstand die **günstigste Variante**. Sie setzt allerdings die **Sanierung und Weiterführung des Spiel- und Festhauses** zwingend voraus (s.u.), für die nur eine überschlägige Kostenschätzung vorliegt.

In Bezug auf das „**MOB-Gelände Schönauer Straße**“ ist auf die bestehenden und bereits in Bericht II dargelegten **Altlastenrisiken** im Untergrund hinzuweisen, die zu einer (erheblichen) Erhöhung der Bau- und Finanzierungskosten – und damit einer stark negativen Beeinflussung der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen – führen können und dann die o.g. Rangfolge entsprechend verändern.

In den Betrachtungen muss die notwendige Sanierung des bestehenden Spiel- und Festhauses berücksichtigt werden. Sie ist für die Realisierung der Variante „Tagungs- und Event-Center“ sogar zwingend erforderlich, um die Möglichkeit zur Mitnutzung des

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

Theatersaals zu gewährleisten. Eine städtische Entscheidung über Standorte und Realisierungsszenarien ist entsprechend verknüpft mit der Entscheidung über Fortbestand und Sanierung des bestehenden Spiel- und Festhauses.

- Sofern es gelingt, die vom Land Rheinland-Pfalz in Aussicht gestellte **Investitionsförderung für die Realisierungsvariante „Tagungs- und Event-Center“ unter Einschluss der Sanierungskosten für das Spiel- und Festhaus** – begründbar als neu zu schaffende wirtschaftliche Einheit und Nutzungserweiterung für den Bestand – zu erhalten, ergibt sich unter gesamtstädtischer Betrachtung eine **attraktive Gesamtlösung**.
- Mit dem Anbau des Tagungs- und Event-Centers an das bestehende Spiel- und Festhaus sind neben den baulichen (vgl. Baustein II) auch betriebswirtschaftliche Synergien zum Theater erzielbar (z.B. gem. Geschäftsführung, Tageskasse, ..., erhöhte Flexibilität), die in den betriebswirtschaftlichen Cash-flow-Analysen für diese Realisierungsvariante berücksichtigt sind. In der Realisierungsvariante „Stadthalle“ bestehen diese Potentiale nicht, so dass in einer gesamtstädtischen Betrachtung zu den zu erwartenden (hohen) Defiziten einer Stadthalle die des Theaterbetriebes und der notwendigen Sanierung voll hinzugerechnet werden müssen.

Für **Rechtsform und Betrieb** empfiehlt sich nach allen vorliegenden Erfahrungen aus vergleichbaren Einrichtungen anderer Kommunen eine **GmbH-Lösung**, da diese im Vergleich zu den anderen Formen am nachhaltigsten auf einen wirtschaftlichen Betrieb hin ausgerichtet ist, was zur mittelfristigen Begrenzung und Rückführung des zu erwartenden Betriebsdefizits dringend angeraten wird.

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

3. Empfehlungen

In der Gesamtbetrachtung der Bausteine ergeben sich folgende gutachterlichen Empfehlungen:

1. Es wird angesichts der nur geringen innerstädtischen Nachfrage angeraten, grundsätzlich über den Bau eines Tagungszentrums nachzudenken. An Stelle dessen könnte eine Sanierung des Spiel- und Festhauses und des dortigen Anbaus (Gaststätte, Mozartsaal,..) erfolgen, die zum langfristigen Erhalt der Theaterqualität in Worms notwendig ist.
2. Sofern die Stadt an der Grundsatzentscheidung zum Bau eines „Tagungszentrums“ festhält, wird seitens der Gutachter unter Berücksichtigung
 - der als „mäßig“ eingestuften Nachfrage und der bestehenden erheblichen Konkurrenzen,
 - der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen,
 - der vorhanden Risiken

und mit Blick auf die Finanzlage der Stadt Worms die **Realisierung der Variante „Tagungs- und Event-Center“ auf der Erweiterungsfläche des Spiel- und Festhauses** als sog. „kleine Lösung“ empfohlen. Dies setzt jedoch die **Sanierung des bestehenden Spiel- und Festhauses** voraus, die möglichst mit in das Gesamtvorhaben und die Landesförderung einbezogen werden sollte.

Für diese Realisierungsvariante sprechen im wesentlichen folgende Argumente:

- Aus der baulichen und betrieblichen Kombination von Tagungs- und Event-Center mit dem Spiel- und Festhaus ergeben sich deutliche **Synergieeffekte**.
- **Vermeidung einer Konkurrenzsituation** zwischen Tagungs- und Event-Center und Spiel- und Festhaus
- Sicherung der baulichen **Theaterqualität**
- Anknüpfung an das bestehende **Kulturstandort-Image**
- zentrale **Innenstadtlage/Verkehrsanbindung**

Die Realisierung sollte möglichst in baulicher Verknüpfung mit einem **Hotel** erfolgen.

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

Eine quantitative und qualitative Ausweitung der Übernachtungsangebote in Worms, der Ausbau des Tourismus mit Konzentration auf die gegebenen Stärken und Anknüpfungspunkte wie etwa Nibelungen, „Älteste Stadt Deutschlands“, Dom, Luther, Rhein, ..., die Verstärkung der Imagepflege der Stadt nach Innen (Stadtmarketing) wie im Rahmen der Tourismuswerbung und eine Sicherung und möglichst Ausweitung des städtischen kulturellen Engagements werden für einen erfolgreichen Betrieb als notwendig erachtet.

3. Wird seitens der Stadt davon abweichend die Realisierung einer „vollwertigen“ Stadthalle präferiert, empfehlen die Gutachter eine politische Abwägung zwischen den Standortvorteilen der Flächen „Spiel- und Festhaus“ (Kulturstandort-Image, Innenstadtlage) und „Prinz-Carl-Anlage“ (empfohlene Hotel-Anknüpfung bereits realisiert), die auch davon geleitet sein sollte,

- wie hoch die Realisierungswahrscheinlichkeit für einen Hotelbau am Spiel- und Festhaus eingeschätzt wird und
- welche alternativen Nutzungsoptionen für die Fläche auf der Prinz-Carl-Anlage bestehen.

Von einer Realisierung an dem Standort „MOB-Gelände Schönauer Straße“ wird trotz der hier geringer kalkulierten Baukosten abgeraten – insbesondere wg. den vorhandenen Altlastenrisiken im Untergrund und wg. den für eine Stadthalle unzureichenden Umfeldbedingungen (gewerbliche Prägung, fehlende stadträumliche Qualitäten, „Angsträumqualität“). Zudem wird auf die Konkurrenzsituation zum Spiel- und Festhaus verwiesen.

Wg. der (standortunabhängig) entstehenden Konkurrenzsituation zwischen der neuen Stadthalle und dem Spiel- und Festhaus ist bei Realisierung einer Stadthalle mit einem Anstieg der Zuschussbedarfe für das Theater zu rechnen. Eine Umnutzung des Gebäudes ist nicht realistisch.

Für einen erfolgreichen Betrieb werden die genannten gesamtstädtischen Rahmenbedingungen (s.o.) als zwingend notwendig erachtet.

4. Es wird empfohlen, den Betrieb in der **Rechtsform der GmbH** zu führen und hier eine privatwirtschaftliche Beteiligung – z.B. durch ein möglichst baulich anzugliederndes Hotel – zu ermöglichen.

Stadthalle Worms: Zusammenfassung und Empfehlungen

Zur weiteren Absicherung der anstehenden Entscheidungen wird die vorherige Klärung/Prüfung folgende Punkte angeregt:

- Konkretisierung/Detailermittlung der Sanierungskosten für das Spiel- und Festhaus sowie für den Anbau (Gaststätte, Mozartsaal,..)
- Prüfung der Förderfähigkeit der Sanierungskosten für das Spiel- und Festhaus (mit/ohne Anbau) im Rahmen der Landesförderung
- Prüfung der Förderfähigkeit der Sanierungskosten für das Spiel- und Festhauses als Bestandteil des Gesamtkonzeptes zum vorgeschlagenen „Tagungs- und Event-Center“ im Rahmen der Landesförderung
- Entwicklung/Prüfung von alternativen Nutzungsoptionen für die Fläche auf der Prinz-Carl-Anlage
- Vermarktung der Nutzungsideen „Stadthalle / Tagungs- und Event-Center“ ggü. Hotelbetreibern zur Gewinnung eines privaten Partners für die Realisierung und den Betrieb.