

**Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus
Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008**

Gutachten

Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg

Erstellung eines Raumkonzepts und Wirtschaftlichkeitsanalyse

Kleine Variante



Prof. Helmut Schwägermann, Berlin/Osnabrück
in Zusammenarbeit mit Prof. Julian Herrey, Berlin

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

erstellt durch

Prof. Dipl.-Volksw. Helmut Schwägermann
Allgem. BWL, insbes. Veranstaltungsmanagement
Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät
Fachhochschule Osnabrück
Caprivistr. 30A, 49076 Osnabrück
Tel +49 541 969 3218, Mobil +49 172 39 855 68
schwaegermann@wi.fh-osnabrueck.de
www.wiso.fh-osnabrueck.de/schwaegermann/html
Studiengangsleiter International Event Management Shanghai
www.wiso.fh-osnabrueck.de/iems.html

in Zusammenarbeit mit
Prof. Julian Herrey, Berlin

im Auftrag von:

Stadtplanungsamt
Stadt Heidelberg
Kornmarkt 5
69045 Heidelberg

Berlin, Oktober 2008

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

1.	Ausgangslage.....	4
2.	Das Kongresshaus Stadthalle Heidelberg	5
3.	Die Raumstruktur des Neuen Kongresshauses Stadthalle Heidelberg.....	7
3.1.	Kongresssaal 1	8
3.2.	Kongresssaal 2	9
3.3.	Kongresssaal 3 (entfällt in der kleinen Variante)	10
3.4.	Tagungs- und Seminarräume TSR	10
3.5.	Tagungsbüros	10
3.6.	Bankettbereich/Bankettsaal	11
3.7.	Multifunktionale Foyer-/Ausstellungsfläche	11
3.8.	Zusätzliche Sonderflächen im Foyerbereich.....	11
3.9.	Nebenräume.....	12
3.9.1.	Verwaltungsräume	12
3.9.2.	Personalräume.....	12
3.9.3.	Veranstaltungsversorgung.....	13
3.9.4.	Lagerräume	13
3.9.5.	Gastronomie Produktionsräume, Aufenthaltsräume und Lager	13
3.10.	Betriebstechnik und Technikzentralen	14
4.	Wirtschaftlichkeitsanalyse des Neuen Kongresshauses Stadthalle Heidelberg	16
5.	Zusammenfassung.....	18

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

1. Ausgangslage

Im August der Stadt Heidelberg legten die Autoren der Stadt Heidelberg die Gutachten „Raumkonzept Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg“ sowie „Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg“ vor.

Diese Gutachten basierten auf der Vorgabe des Gemeinderatbeschlusses vom 3. April 2008, das folgende Aufgabenstellung beauftragte: *„Welches Raumprogramm ist tatsächlich notwendig, wenn von einer Gesamtkapazität von 1000 bis 1200 Kongressgästen ausgegangen wird.“*

Im Ergebnis kamen die Gutachten - unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Flächen und Einrichtungen der Stadthalle sowie einer Empfehlung einer angepassten Bauweise zu einer Empfehlung eines Bauvolumens von rund 6.200m².

Nach einer Präsentation in Heidelberg wurden die Gutachter beauftragt, eine kleinstgrößte Variante des Ausbaus zu bestimmen, die sowohl aus funktionaler Sicht wesentlich die Zielsetzung: Ausbau und Stärkung des Kongresssektors in Heidelberg unterstützen kann, andererseits auch zu wirtschaftlich vernünftigen Ergebnissen führen wird.

Im Kern versucht dieses Gutachten ein Raumprogramm darzulegen, dass im Wesentlichen auf dem Montpellierplatz errichtet werden kann.

Dies macht insbesondere eine stärkere Einbeziehung der mittelgroßen Räume der Stadthalle notwendig. Diese Einbeziehung in das Gesamtgeschehen setzt bauliche Maßnahmen zur horizontalen und vertikalen Erschließung der Stadthalle voraus.

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

2. Das Kongresshaus Stadthalle Heidelberg

Der Große Saal fasst 1250 Plätze in Reihenbestuhlung. Wegen der Sichtbehinderung durch Säulen etc. sind es laut Aussage des Management KSH allerdings nur ca. 1000 in Reihenbestuhlung. Der zweitgrößte Saal (Ballsaal) hat eine Kapazität für lediglich 224 Personen in Reihe. Insgesamt gibt das KSH zwölf (12) Tagungsräume an.

Die folgende Tabelle zeigt die maximale Anzahl von Personen mit einer Nutzfläche von rund 2400 qm an.

	Raumgröße in qm	Geschoß	Reihe	Bankett	Parlament
			Pax.	Pax.	Pax.
			Reihenbestuhlung	Bankett	Parlamentarisch
1a.	Großer Saal (700)	EG/OG	1250	790	400
1b.		OG			
2.	Kammermusiksaal (202)	OG	220	140	100
3.	Ballsaal (195)	OG	224	200	120
4.	Seb. Münster Saal (112)	OG	120	110	56
5.	Hölderlin Saal (73)	OG	60	50	
6.	Brentano Zimmer (60)	OG	60	50	40
7.	G. Mahler Zimmer (78)	EG	60	50	40
8.	R. Schumann Zimmer (78)	OG			
9.	Trübner Saal (100)	DG	126	80	56
10.	Ausstellungssaal (75)	DG	80		
11.	Havana Restaurant (400)	EG	320		

Tabelle 1: Raumbestand Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Quelle: Prospekt KSH, EVVC Location Guide, EG= Erdgeschoss, OG = Obergeschoss, DG =Dachgeschoss; Pax = maximale Anzahl von Personen

Das Kongresshaus Stadthalle Heidelberg weist eine Reihe gravierender Mängel auf, um als Tagungsstätte genutzt zu werden:

- Es fehlen dem KSH *mittelgroße Räume*, auf die sich bei einem Kongress die Kapazität des Großen Saals adäquat verteilen lässt.

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

- Das KSH hat keine dezidierte *Ausstellungsfläche*. Ausstellungen werden in Raumkombination verschiedener Veranstaltungsräume und Foyers platziert.
- Innerhalb des KSH gibt es keine ausreichenden Lasten- und Personenaufzüge, die für einen reibungslosen Auf- und Abbau von Veranstaltungen dieser Art benötigt werden.
- Insgesamt ist sowohl die horizontale als auch die vertikale *Erschließung* des KSH problematisch. Laut EVVC-Location-Guide (Europäischer Verband für Veranstaltungs-Centren) ist das Haus barrierefrei.

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

3. Die Raumstruktur des Neuen Kongresshauses Stadthalle Heidelberg

Die generellen und spezifischen Bedingungen für das Raumprogramm des Neuen Kongresshaus Stadthalle Heidelberg wurden im Kapitel 5 des ersten Gutachtens entwickelt.

Das Gutachten nimmt Bezug auf vorhandene Strukturen des KSH. Es wird kein autonomes und völlig neues Tagungszentrum entwickelt.

Dabei wird in der Planung davon ausgegangen, einen Teil der modernisierten und renovierten Räumlichkeiten des KSH zu nutzen.

Das Leitmotiv für das Raumprogramm lautet: *Ergänzen, was fehlt.*

In dieser kleinen Variante des Ausbauprogramms ermitteln wir einen Flächenbedarf für veranstaltungsbezogene Flächen von rund 2100 Quadratmetern.

Zusammen mit den Flächen für Betriebstechnik und technische Lagerräume erwarten wir insgesamt eine Bruttogebäudefläche für den Erweiterungsbau von rund 3.150 Quadratmetern.

Nach einer tabellarischen Darstellung des Raumprogramms werden die einzelnen Säle und Flächen detailliert beschrieben.

Auf Seite 15 findet sich eine grafische Gegenüberstellung des Raumprogramms der Stadthalle und des Erweiterungsbaus.

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

Raumkonzept Neues Kongresszentrum Heidelberg						
1. Version (Aug.08) und Kleine Variante (Sept.08) in einer Gegenüberstellung						
		1. Version Aug 2008	Kl. Variante Sept. 2008			Reduktion gegenüber 1. Version
	Stand: 07.09.2008					
		Erweiterung in m2	Raumbedarf in m2	in Reihe	Parlament.	in m2
1.	Großer Saal (1200 pax)	kein				
2.	Kongressaal 1 , teilbar (0,8/P in Reihe; 1,5/P parlam.)	900	550	690	370	350
3.	Kongressaal 2, teilbar (0,8/P in Reihe; 1,5/P parlam.)	480	250	310	170	230
4.	Kongressaal 3, teilbar (0,8/P in Reihe; 1,5/P parlam.)	300	entfällt			300
5.	Tagungs- und Seminarräume, kombinierbar (1,0/P in Reihe; 1,6/P parlam.)	400	180	180	110	220
6.	Tagungsbüros	120	80	80	50	40
7.	Bankett/ Restaurant	kein	kein			0
8.	Foyer/Ausstellung	840	400			440
9.	Sonderflächen Foyer	400	200			200
10.	Nebenräume	480	350			130
11.	Lager	300	200			100
12.	Küche	kein				
13.	Summe veranstaltungsbezogene Flächen	4220	2210			2010
			52,4%			47,6%
14.	Betriebstechnik und techn. Lagerräume ca. 1/3 der Bruttogebäudefläche	2040				
15.	Summe Bruttogebäudefläche	6260	3278			2982

Tabelle 2: Raumkonzept des Neuen Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, 1. und 2. Version (kl. Variante)

3.1. Kongressaal 1

Ausgangspunkt des Raumprogramms ist ein Kongressaal für 690 Teilnehmer in Reihe bei 0,8 Personen/qm. Mit einer Raumgröße von 550 qm ist er demnach ebenfalls geeignet für eine parlamentarische Bestuhlung von 370 Plätzen bei einer großzügigen Berechnung von 1,5 qm/Person.

Er kann also sowohl als größter Saal für eine Tagung dienen, die lediglich im Erweiterungsbau stattfindet (z.B. wenn im Großen Saal des KSH ein Konzert

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

stattfindet), als auch als zweiter Tagungssaal für eine Veranstaltung, die den Großen Saal des KSH nutzt.

Der Kongresssaal 1 sollte mit Kongresssaal 2 (siehe dort) zu einem Saal mit einer Gesamtfläche von 800qm kombinierbar sein.

Weiterhin sollte der Kongresssaal mit dem Foyer/der Ausstellungsfläche über Trennwandsysteme so kombinierbar sein, dass die Sitzplatzkapazität durch Nutzung von Teilflächen des Foyers vergrößert werden kann.

Zusammenfassende Charakteristik:

- 550 Quadratmeter (gegenüber 900 Quadratmeter in der 1. Version)
- 690 Plätze in Reihenbestuhlung bzw. 370 Plätze an Tischen
- Asymmetrisch teilbar in zwei Saalbereiche
- Kombinierbar mit Kongresssaal 2 zu einer Gesamtfläche von 800 qm, so dass diese Saal-Kombination bis zu 1000 Personen in Reihen fassen kann.
- Erweiterungsmöglichkeiten durch Teilnutzung des Foyers
- Höhe: 6,0 bis 8,0 Meter
- Szenenflächen (Grundfläche kleiner als 200 Quadratmeter), die an verschiedenen Orten installiert werden können
- Der Plenarsaal muss ebenerdig, also ungestuft und mit einer mobilen Bestuhlung ausgestattet sein, um eine möglichst hohe Auslastung realisieren zu können
- Die Bühne/Szenenfläche an der Schmalseite sollte durch motorisch angetriebene Hubpodien höhenverstellbar sein
- Neben der allgemeinen veranstaltungstechnischen Versorgung des Saales sind entsprechende Aufhängepunkte in der Decke vorzusehen.

3.2. Kongresssaal 2

Ein weiterer Kongresssaal mit ca. 310 Plätzen in Reihenbestuhlung bzw. 170 Plätzen an Tischen (250 qm) kann für parallele Sitzungen die Hälfte der Teilnehmer aus dem Plenarsaal aufnehmen. Er ist mit dem Kongresssaal 1 kombinierbar.

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

Zusammenfassende Charakteristik:

- 250 Quadratmeter (gegenüber 500 Quadratmeter in der 1. Version)
- 310 Plätze in Reihenbestuhlung bzw. 170 Plätzen an Tischen
- teilbar und asymmetrisch kombinierbar
- Kombinierbar mit Kongresssaal 1 zu einer Gesamtfläche von 800 qm, so dass diese Saal-Kombination bis zu 1000 Personen in Reihe fassen kann (siehe oben).
- Höhe 5,0 bis 7,0 Meter
- Mobile Bestuhlung
-

3.3. Kongresssaal 3 (entfällt in der kleinen Variante)

3.4. Tagungs- und Seminarräume TSR

- 180 Quadratmeter (gegenüber 400 Quadratmeter in der 1. Version)
- 4 Tagungs- und Seminarräume mit jeweils 40 bis 50 Plätzen in Reihen (1,0 qm/Person), teilweise kombinierbar zu größeren Raumeinheiten
- Höhe : mindestens 3,60 m
- Mobile Bestuhlung
- Einige dieser Tagungs- und Seminarräume könnten für eine anspruchsvolle gastronomische Nutzung vorgesehen werden.

3.5. Tagungsbüros

80 Quadratmeter (gegenüber 120 Quadratmeter in der 1. Version)

Für die Kongressorganisation sowie als VIP- oder Presseräume sollten zusätzlich insgesamt 80 qm (4 bis 6 Räume) vorhanden sein. Diese sollten teilweise kombinierbar sein und sind an zentraler Stelle einzurichten.

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

3.6. Bankettbereich/Bankettsaal

Es ist auch in der kleinen Variante kein neuer separater Bankettbereich vorgesehen. Bankettveranstaltungen können bei einer Nutzung des Untergeschosses des Großen Saales der alten Stadthalle in Kombination mit der Fläche des ehemaligen Restaurants und ggf. in Kombination des neuen Kongresssaales und des Foyers durchgeführt werden, das sich daher auch architektonisch diesen Anforderungen zu stellen hat.

3.7. Multifunktionale Foyer-/Ausstellungsfläche

Eine multifunktionale Foyer- und Ausstellungsfläche muss direkt in das Tagungsgeschehen integriert werden, um den Kontakt zwischen Ausstellern und Tagungsteilnehmern optimal zu gewährleisten. Da Ausstellungen eine wesentliche Einnahmequelle sind für die Finanzierung von Kongressveranstaltungen, muss dafür gesorgt werden, dass die nutzbaren Flächen genügend groß und sich in der Nähe der Veranstaltungsräume befinden.

Diese Fläche sollte neben Ausstellungen auch für gastronomische Aktivitäten jeglicher Art genutzt werden können. Also von der Kaffeepause, dem Get-together oder dem Büfett innerhalb der Ausstellung bis zu jeder Form von Events und Vorführung. Sie sollte Tageslicht und direkten Zugang zu den Be- und Entladestationen haben, d.h. möglichst auf der Erdgeschosebene liegen oder per Rampe direkt belieferbar sein. Von Vorteil wäre eine direkte Kombination mit den Flächen des ehemaligen Restaurants Havana.

- 400 Quadratmeter (gegenüber 840 Quadratmeter in der 1. Version)
- Höhe: 5,0 bis 6,0m

3.8. Zusätzliche Sonderflächen im Foyerbereich

- 200 Quadratmeter (gegenüber 400 Quadratmeter in der 1. Version)

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

Folgende Funktionsbereiche sind im Foyerbereich als zum Teil zusätzliche Sonderflächen vorzusehen:

- Informationscounter (mindestens 10 qm)
- Registrierungscounter (ca. 20 qm mit ca. 8 m Tresen)
- Garderobe (ca. 80 qm mit 30 m Tresen, evtl. gemeinsam mit Registrierung bzw. als mobile Einrichtung)
- Pausenversorgung und Abräumstationen (ca. 50 qm)
- Toiletten
- Damentoiletten (WC = ca. 60 qm)
- Herrentoiletten (WC + PP = ca. 40 qm)
- Ruhezonen und Verkehrsflächen

Bei einem mehrstöckigen Gebäude müssen diese Funktionen zum Teil auf mehrere Ebenen verteilt werden.

3.9. Nebenräume

- 330 Quadratmeter (gegenüber 500 Quadratmeter in der 1. Version)

Für das ganzjährige Management des KSH, aber auch für das Personal der Veranstalter, die nur für einige Zeit Organisationsbüros und Lagerflächen benötigen, sind zusätzlich zu den bereits angesprochenen Tagungsbüros (siehe 3.5) folgende Nebenräume vorzusehen:

3.9.1. Verwaltungsräume

- 80 Quadratmeter (konstant gegenüber der 1. Version)

Abhängig von der Organisationsstruktur bzw. von der Integration der beiden Baukörper (Stadthalle und Erweiterungsbau) ist von etwa 80 qm Bürofläche für zusätzliche 6 Personen in 6 bis 7 Räumen auszugehen. Die Räume sollten zentral und möglichst nahe am Eingangs- und Registrierungsbereich liegen.

3.9.2. Personalräume

- 150 Quadratmeter (gegenüber 250 Quadratmeter der 1. Version)

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

Für das Fremdpersonal, mit dem das Kongresszentrum vorwiegend betrieben werden wird (Künstler, Hostessen, Dolmetscher, Ordner, Auf- und Abbaupersonal, Techniker in Zeitarbeit usw.), sind Umkleide-, Aufenthalts- und Nebenräume von insgesamt ca. 150 qm vorzusehen.

Diese Räume werden z. T. nur vorübergehend genutzt und können daher entsprechend platziert werden.

3.9.3. **Veranstaltungsversorgung**

- 100 Quadratmeter (gegenüber 150 Quadratmeter in der 1. Version)
Für den veranstaltungstechnischen Betrieb sollte für die vier Gewerke (Ausstattung, Ton, Licht, Video) jeweils ein Raum mit einer Grundfläche von mind. 25 qm als Vorbereitungsraum und Lager vorhanden sein.

3.9.4. **Lagerräume**

- 200 Quadratmeter (gegenüber 300 Quadratmeter in der 1. Version)
Möglichst nahe an den einzelnen Veranstaltungsräumen sollten insgesamt ca. 200 qm Möbel- und Ausstattungslager vorhanden sein.
Ein besonderes Lager ist zusätzlich für Bühnenelemente in der unmittelbaren Nähe der Kongresssäle einzurichten. Dezentrale Lager für Stühle, Tische und Podestmaterial sind vorzuhalten.

3.9.5. **Gastronomie Produktionsräume, Aufenthaltsräume und Lager**

Wir gehen davon aus, dass die bisherigen Einrichtungen für beide Betriebsteile (Stadthalle und Erweiterungsbau) zur Verfügung stehen und in der Kapazität ausreichend sind.

Voraussetzung hierfür sind geeignete Transportwege sowie eine technische Grundversorgung für die Aufstellungsorte von mobilen gastronomischen Einheiten.

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

3.10. Betriebstechnik und Technikzentralen

Circa ein Drittel der Bruttogebäudefläche ist für Technikzentralen und Betriebsräume der Grundversorgung, wie Wasser, Elektro-, Klima, Lüftung, Heizung, Sanitär etc. vorzusehen. Auf der Basis der bisherigen Festlegungen erwarten wir hierfür eine Größenordnung von ca. 1000 Quadratmetern.

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus
 Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

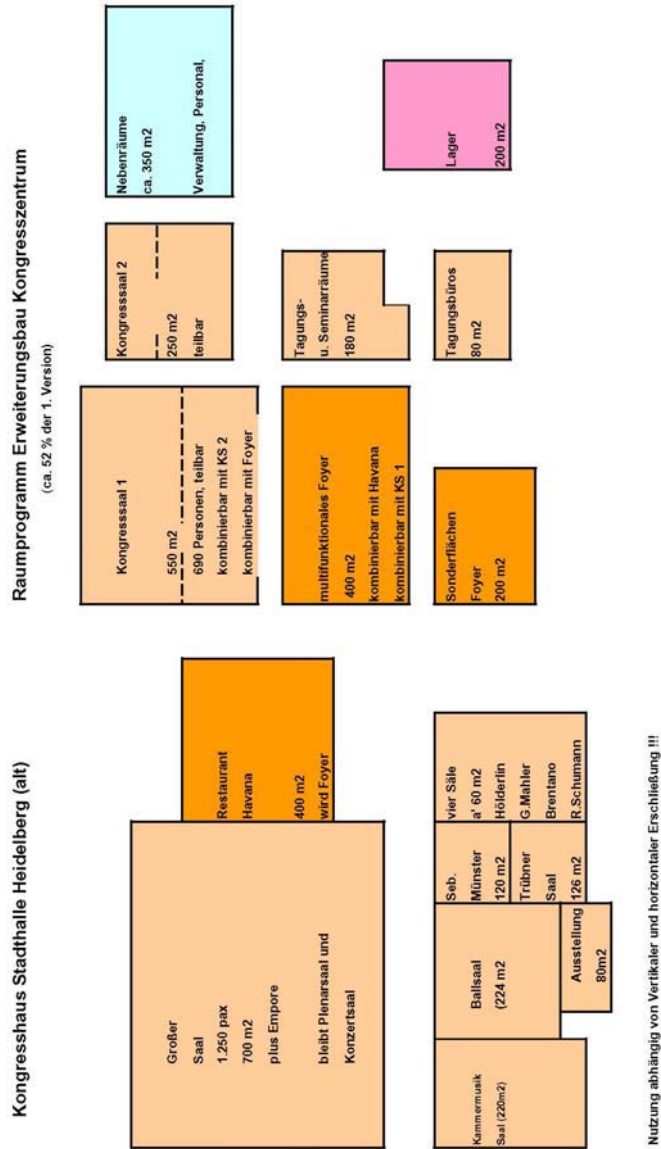


Abb. 1 Raumprogramm Erweiterungsbau NKSH

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

4. Wirtschaftlichkeitsanalyse des Neuen Kongresshauses Stadthalle Heidelberg

Wir beziehen uns in diesem Abschnitt auf die generellen Aussagen zur Wirtschaftlichkeit der alten Stadthalle aus dem Gutachten August 2008 sowie auf das reduzierte Raumprogramm der kleinen Variante aus den vorangegangenen Abschnitten.

In diesem Raumprogramm wurde ein Erweiterungsbau mit zusätzlichen veranstaltungsbezogenen Flächen von 2.210 qm beschrieben (S. Tab.2).

Dieser reduzierte Erweiterungsbau vergrößert das gesamte veranstaltungsbezogene Raumprogramm auf 165 % der Ausgangsfläche der Stadthalle, so dass es zu vermuten wäre, dass sich bei gleicher Wirtschaftsweise auch der Umsatz auf 165 % des Ausgangsumsatzes erhöhen sollte.

Jedoch müssen auch bei dieser kleinen Variante die bekannten *Korrekturfaktoren* ins Spiel gebracht werden, die bereits im Ausgangsgutachten ausführlich hergeleitet wurden:

Neben der

- Analyse der externen Rahmenbedingungen, die per definitionem identisch bleiben, werden Auswirkungen durch
- eine Änderung des Veranstaltungsmixes
- sowie eine Nutzung des Preisspielraumes erwartet

Dieses Gutachten geht jedoch davon aus, dass diese *Korrekturfaktoren* aufgrund des relativ geringeren Flächenzuwachses verhältnismäßig *geringer ausfallen werden*.

Denn Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg wird bei dieser kleinen Variante - anders als bei der ersten Erweiterungsvariante - nicht mehr so radikal seinen Charakter verändern, sondern mehr von dem bisherigen Baukörper der Stadthalle mit seinen Charakteristika dominiert sein.

Dieses Gutachten basiert wiederum auf drei Prognosevarianten (Best- Worst- und Expected-Case), die in der folgenden Tabelle dargestellt werden.

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

Alternative Umsatzprognosen für das Neue KSH (in 1000 EURO) im dritten Jahr nach der Eröffnung				
Kleine Variante (26.9.2008)				
		Best-Case	Worst-Case	Expected-Case
1.	Operative Erlöse 2007 KSH (in Tausend Euro)	1.635,36	1.635,36	1.635,36
2.	Externe Rahmenbedingungen (PEST)	1,05	0,97	1
3.	Flächenzuwachs an vermietbarer Fläche auf 165 % der Ausgangsfläche	1,65	1,65	1,65
4.	Änderung des Business Mix führt zu einer Umsatz-Steigerung pro qm von			
	a) 15 Prozent	1,15		
	b) 5 Prozent		1,05	
5.	c) 10 Prozent			1,1
	Preise können erhöht werden um			
	a) 15 Prozent	1,15		
	b) 7 Prozent		1,07	
	c) 10 Prozent			1,1
7.	Prognostizierte Umsätze (in Tausend Euro)	3.746,99	2.940,64	3.265,00
	Absolutes Wachstum			1.629,64
	rel. Wachstum (%) im dritten Jahr nach Eröffnung			99,7%

Tabelle 3 Umsatzermittlung NKSH nach Erweiterungsbau

Aus Sicht des Gutachtens ist also bei dieser kleinen Variante des Erweiterungsbaus ein *Umsatz von rund 3,3 Mio. Euro* zu erwarten ist. Dies entspricht in etwa einer Verdoppelung des bisherigen Durchschnittsumsatzes.

Die lineare Übertragung eines relativen DB II von -10,6 % als Kennzahl der bisherigen Wirtschaftlichkeit der Stadthalle würde somit eine *Unterdeckung im DB II (und somit des jährlichen kommunalen Zuschussbedarfs) von rund 350.000,00 Euro p. a. bedeuten.*

Die bisherige Wirtschaftlichkeit bzw. Effizienz der Stadthalle lässt sich jedoch auch bei der kleinen Variante nicht linear auf die zukünftigen Tätigkeiten des NKSH übertragen. Die Effizienz der Veranstaltungsproduktion bestimmt jedoch den Grad der Unterdeckung pro Quadratmeter.

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

Man kann davon ausgehen (und es sollte alles dafür getan werden), dass sich durch bauliche Maßnahmen, und ggf. durch weitere organisatorische Maßnahmen die Effizienz des neuen Ensembles verbessert wird, so dass auch bei dieser kleinen Variante *350.000,00 Euro p. a. die Obergrenze des kommunalen Zuschussbedarfs* darstellen würde.

Dies heißt also, dass bei einer kleineren Ausbauvariante der *absolute Zuschussbedarf* gegenüber der größeren Variante *sinken* würde.

Jedoch wird der *Zuschussbedarf pro Quadratmeter, also der relative Zuschussbedarf* bei der kleineren Variante *höher* sein als bei der größeren Variante, da die größere Variante eine höhere Effizienz erwarten lässt.

Ausdrücklich sei an dieser Stelle erwähnt, dass bei dieser kleinen Variante – anders als bei dem ersten Gutachten – die „alte“ Stadthalle ihre dominante Rolle beibehält. Daher empfiehlt dieses Gutachten dringend, alles zu tun, was die Nutzbarkeit und somit auch die Produktions-Effizienz innerhalb des Baukörpers alte Stadthalle verbessert. Nur auf dieser Basis sind auch die wirtschaftlichen Prognosen zu rechtfertigen.

5. Zusammenfassung

Dieses Gutachten hat zur Aufgabe, eine kleinstmögliche Variante des Ausbaus zu bestimmen, die sowohl aus funktionaler Sicht wesentlich die Zielsetzung: *Ausbau und Stärkung des Kongresssektors in Heidelberg* unterstützen könnte, andererseits auch zu wirtschaftlich vernünftigen Ergebnissen führen kann.

Im Gegensatz zu einem Tagungszentrum am Bahnhof ergeben sich durch diese Standortentscheidung andere *Rahmenbedingungen* für das neue Gebäudeensemble, die wir wie folgt beschreiben:

- Bezüge zur Altstadt aufnehmen
- Beschränkung auf ein *Heidelberger Maß*
- Die Stadthalle bleibt auch Konzerthaus
- keine Messen, aber kongressbegleitende Ausstellungen
- Kongresshaus an den Fluss
- *Green Meetings in a Green Building*

Eine der Herausforderungen für das Gutachten war die Frage nach einer *Integration von Räumlichkeiten der alten Stadthalle*. Nur wenn eine solche

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

Integration erfolgen kann, wenn sich also räumliche und organisatorische Synergien ergeben, wäre diese Standortentscheidung überhaupt von Vorteil.

Eine eindeutige Lösung dieser Fragestellung ist zwar nur nach Vorlage eines *überzeugenden architektonischen Entwurfes* möglich. Dennoch haben sich die Autoren entschieden, davon auszugehen, dass der Erweiterungsbau in jedem Fall den *Großen Saal des KSH und die Flächen des Restaurants*, ggf. aber auch weitere kleinere Räume des KSH nutzen kann.

Dies machen die Gutachter jedoch von bestimmten Bedingungen (*geeignete horizontale und vertikale Erschließung*) abhängig.

Die Gutachter gehen davon aus, dass Plenarsitzungen bereits heute nur noch einen kleinen Teil von Kongressen (Eröffnung und Abschluss) ausmachen. Daher wäre es auch nicht vernünftig, das gesamte Haus dieser Nutzungsart unterzuordnen. Daher wird vorgeschlagen, dass man weiterhin den Großen Saal des KSH für Plenarveranstaltungen nutzt.

Die Gutachter planen im Erweiterungsbau den *größten Raum (Kongresssaal 1)* mit einer Fläche von rund 550 qm, der ca. 690 Teilnehmer in Reihe aufnehmen kann. Dieser Raum bietet ca. 370 Teilnehmern an Tischen eine gute Arbeitsgrundlage. Er kann durch Teilnutzung des Foyers auch in seiner Sitzplatzkapazität erweitert werden.

Ein weiterer Kongresssaal 2 mit 250 qm bietet Platz für 310 Teilnehmer in Reihen bzw. 170 Teilnehmern an Tischen.

Vier Tagungs- und Seminarräume mit insgesamt 180 qm ergänzen das Profil.

Alle Räume sind teilbar und genügen somit den Anforderungen der *Inter-Event-Flexibilität und der Intra-Event-Flexibilität*.

Zusammen mit den kleinen und mittelgroßen Räumen in der alten Stadthalle bieten die Tagungsräume und Kongresssäle somit eine sehr gute Tagungs-Infrastruktur.

Multifunktionale Foyerflächen (400 qm) werden sowohl für Ausstellungen als auch für ein mobiles Catering genutzt. Sie können weitest möglichst mit den Kongresssälen zu einer gemeinsamen Fläche für große Veranstaltungen (auch Ausstellungen) zusammen genutzt werden so dass sich in dem Anbau eine maximale Ausstellungsfläche von 1200 qm bietet. Zusätzlich können noch Teile der mobilen Sonderflächen im Foyerbereich genutzt werden.

Diese Ausstellungsfläche kann natürlich nur dann komplett genutzt werden, wenn die Kongresssäle 1 und 2 nicht für Tagungszwecke genutzt werden.

Raumkonzept und Wirtschaftlichkeitsanalyse Erweiterung Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, Kleine Variante, Oktober 2008

Ein festes Restaurant ist lediglich dann vorgesehen, wenn die Anforderungen an das „*Kongresshaus an den Fluss*“ baulich erfüllt werden können.

Die Gutachter haben ein Raumkonzept vorgelegt, das versucht, die Anforderungen an ein modernes, zeitgemäßes und effizientes Tagungszentrum mit dem sensiblen Standort in der Heidelberger Altstadt am Neckar zu verbinden.

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse ergab in der vorliegenden Form einen Zuschussbedarf für den laufenden Betrieb von ca. 350.000 Euro p. a..

In der *Zusammenfassung* gilt es noch einmal jenseits der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auf die *eigentlichen Aufgaben und Ziele* des Erweiterungsbaus der Stadthalle hinzuweisen, die durch eine verstärkte Aktivität im Tagungsmarkt nicht nur als modernes Zentrum des Wissenstransfers und der Kommunikation fungieren soll, sondern auch für die Stadtentwicklung Heidelbergs durch ökonomische und außer-ökonomischen Sekundärwirkungen seine besondere Bedeutung erlangen soll.

Das Gutachten geht davon aus, dass diese eigentlichen Ziele durch die vorliegende kleine Variante, wenn auch in einem geringeren Ausmaß als zuvor geplant, gut erreicht werden können.

Es wird der Stadt Heidelberg daher empfohlen, auf der Basis dieses Raumprogramms einen architektonischen Hochbauwettbewerb auszuloben.

Hinweis zum Copyright:

Dieses Gutachten wurde von Prof. Helmut Schwägermann, Berlin/Osnabrück in Zusammenarbeit mit Prof. Julian Herrey, Berlin, erstellt.

Diese Unterlagen sind zum ausschließlichen Gebrauch für die Erstellung des Konferenzentrums Heidelberg bestimmt. Weitergehende Nutzung für andere Zwecke bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Autoren.