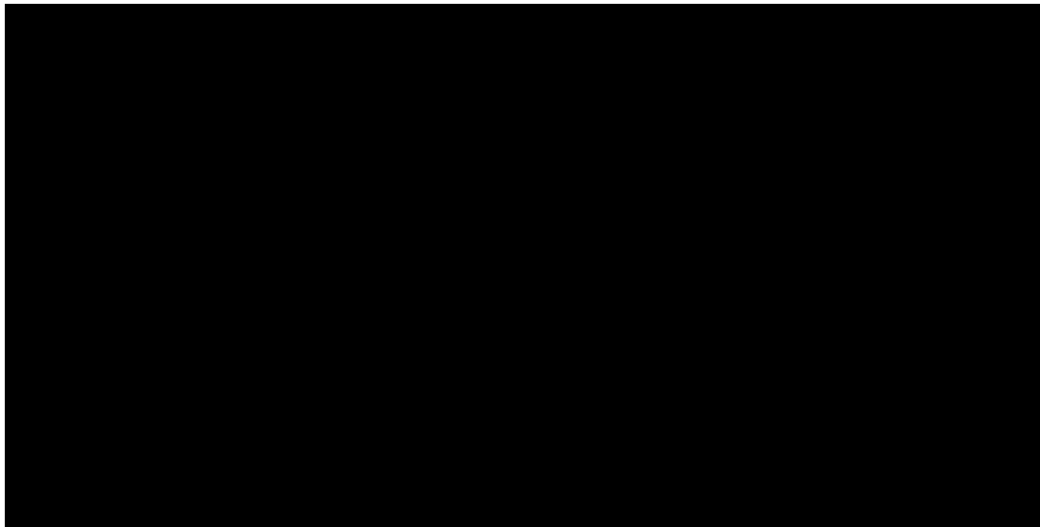


ERWEITERTE STUDIE ZU

OWL – FORUM

10/ 2023



INHALTSVERZEICHNIS

A	<i>Einleitung</i>	4
B	<i>Zusammenstellung und Ergebnis</i>	4
1	OWL-Forum „Alles unter einem Dach“	7
1.1	Erläuterungen zur Notwendigkeit:	7
1.1.1	Warum eine neue Veranstaltungsstätte.....	7
1.1.2	Aktuelle und zukunftsorientierte Anforderungen	7
1.1.3	Attraktivität.....	7
1.1.4	Synergien.....	8
1.1.5	Hauspersonal Betrieb.....	8
1.1.6	Personal Theater, NWD und Schützenhof	9
1.2	Gegenüberstellung Betrieb → Einzel- oder Sammelstandort.....	10
1.2.1	Betriebsabläufe.....	10
1.2.2	Betriebskosten - Personalkosten	11
1.2.3	Betriebskosten - Energie	11
1.2.4	Betriebskosten - CO2 - Emission „Treibhausneutralität bis 2045“	13
1.2.5	Betriebskosten - Reparaturen, Wartung und Instandhaltung	14
1.3	Gegenüberstellung Kosten → Neubau / Sanieren	15
1.3.1	Erläuterung zur Kostenermittlung	15
1.3.2	OWL-Forum/ Neubau.....	15
1.3.3	Theater.....	16
1.3.4	Schützenhof.....	16
1.3.5	Bau-/ Sanierungszeit	17
1.4	Möglicher Betrieb und Veranstaltungen.....	17
1.4.1	Veranstaltungsüberschau.....	17
1.4.2	Wirtschaftlichkeit/ Betriebseinnahmen	18
1.4.3	Gastronomie.....	18
1.5	Vergleich	20
1.5.1	Referenzhäuser.....	20
1.5.2	Marktpotenzial	21
1.6	Anlagenverzeichnis.....	22
1.6.1	Anlagen baa.....	22
1.6.2	Anlagen extern	22

Abkürzungen und Fachbegriffe

Innerhalb des Werkes werden Abkürzungen und Fachbegriffe genutzt, um Erläuterungen kurz zu halten.

Wesentliche Abkürzungen/ Begriffe sind:

KGR	Kostengruppen nach DIN 276 die Grundgewerke definieren
300	Bauwerk/ Baukonstruktion
400	Bauwerk/ technische Anlagen
500	Außenanlagen
600	Ausstattung/ Kunstwerk; hier z.B. Möblierung, Küchenausstattung oder Bestuhlung
700	Baunebenkosten; Planungsleistungen, Sonderfachleute, Gutachter etc.
BGF	Bruttogrundfläche aller Geschoße
BRI	Bruttorauminhalt (vereinfacht BGF x Höhe x)
Groundsupport	Traversenkonstruktion aus Stützen und Trägern, die bei zu geringen Dachlasten oder im Freiem eingesetzt wird.
Stagehand	externer Bühnenarbeiter der über einen Dienstleister bebucht wird
/pa	per Anno = in einem Jahr
Bürgerliche Verantst.	Hier sind Veranstaltungen gemeint, die keine kommerzielle Ausrichtung haben und von Bürgern erstellt oder mitgestaltet werden. Dies können Laientheatergruppen, Musikvereine oder z.B. auch Versammlungen sein.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A Einleitung

Das Büro baa projektmanagement gmbh wurde beauftragt eine Vertiefung und/ oder Anpassungen vorhandener Studien, Kostenermittlungen, Zustandsberichte etc. zu erstellen. Kerngrundlagen waren eine Machbarkeitsstudie der Integrated Consulting Group in Zusammenarbeit mit Böll Architekten, Umbau/ Sanierung Schützenhof mit Kostenermittlung [REDACTED], Sanierungskonzept Theater [REDACTED], Workshops baa mit Nutzern und Betreiber.

Vorgenannte Werke der anderen Kollegen wurden mit dem Ergebnis aus den Workshops aus 2022 abgeglichen und in Teilen angepasst. Weiterhin haben Ortsbesuche an den Bestandsobjekten und der Abgleich mit den aktuellen Betriebsbelangen zu Anpassungen und Ergänzungen geführt.

Alle im Bericht aufgestellten Werte basieren auf vorhandenen Dokumentationen, üblichen Annahmen, Prognosen und Erfahrungswerten.

Bei Betrachtung und Gegenüberstellung wird außen vorgelesen, dass z.B. der Schützenhof überhaupt nicht zu einem heutigen und zukünftigen Ansprüchen genügenden Immobilie saniert oder umgebaut werden kann. Die Lage im Park und naher Wohnbebauung lässt den Bau eines Backstagehofes mit An- und Abfahrt nicht zu. Ohne einen solchen Backstagehof ist ein Betrieb als Veranstaltungsstätte für u. a. Live-Entertainment nicht möglich.

Es wird weiterhin nicht beachtet, dass die notwendigen Sanierungs- und Optimierungsschritte am Theater aus Denkmalschutz- und Platzgründen in den meisten Teilen nicht umgesetzt werden können.

B Zusammenstellung und Ergebnis

Notwendigkeit: Will man in Herford auch in Zukunft Theaterstandort sein und Heimat eines Landesorchesters, ist ein Neubau in Vereinigung beider Veranstaltungsstätten alternativlos.

Der Schützenhof ist faktisch nicht sanierbar. Notwendige Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind allein aus statischer Sicht unmöglich. Ausreichend Baufläche wäre ebenfalls nicht vorhanden. Die Nähe zu einer Wohnbebauung schließt aus, einen notwendigen Backstage-/ Anlieferhof zu errichten.

Das Theater ist nur sehr eingeschränkt sanierbar. Ob die notwendigen Erweiterungen/ Ergänzungen unter dem Denkmalschutz möglich sind, ist unwahrscheinlich. Gebäude und Grundstück schließen einen zukunftsorientierten Theaterbetrieb im Wettbewerb zu anderen Häusern aus.

Beide Bestandshäuser sind ca. 60 Jahre alt und das bleiben sie auch nach einer Sanierung. Beide Häuser geben nicht die Substanz einer Kernsanierung her. Hier liegen statische, räumliche Einschränkungen und Gründe des Denkmalschutzes vor.

Ein neues OWL-Forum ließe sich weitestgehend CO₂-Neutral betreiben. Bei den Bestandshäusern ist dies völlig ausgeschlossen.

Kosten: Die Kostengegenüberstellung ignoriert, dass beide Häuser nicht mit den notwendigen Erforderlichkeiten saniert werden können.

[REDACTED]

(Verweis, Pkt. 1.3.2 – 1.3.4, Seite 15-16)

Bei Fertigstellung im Jahr 2027 wurden folgende Bau- oder Sanierungskosten prognostiziert (gerundet):

OWL-Forum	136.000.000,00 € (Best-Case)
	147.000.000,00 € (Worst-Case)
Schützenhof und Theater	65.000.000,00 € (Best-Case)
	70.000.000,00 € (Worst-Case)

(Verweis, Anlage 1 und Anlage 2)

Einsparpotenzial mit neuem Forum auf 10 Jahre hochgerechnet (gerundet):

Instandhaltung, Wartung:	12.000.000,00 € (Best-Case - Betrachtung)
	13.500.000,00 € (Worst-Case - Betrachtung)
Energiekosten:	3.200.000,00 €
CO2-Kosten:	2.400.000,00 €

Fördermittel:

Fördermittelzusage:	64.000.000,00 €
---------------------	-----------------

Gesamtbetrachtung Investitionen (OWL-Forum abzgl. Einsparpotenzial und Fördermittel)

Objekt	Best-Case	Worst-Case
OWL-Forum	54.400.000,00 €	63.900.000,00 €
Theater + Schützenhof	65.000.000,00 €	70.000.000,00 €



- Nachhaltigkeit:** *Theater und Schützenhof werden für Veranstalter immer unattraktiver, da sie sich den kommenden Anforderungen nicht anpassen können. Wie aufgezeigt, wird der Instandhaltungsaufwand immer weiter steigen. Eine Nutzung beider Häuser über 10 Jahre hinaus schließt sich aus. Energetisch sind beide Spielstätten nur bedingt sanierbar.*
- Das OWL-Forum würde mit einer großen Weitsicht hin auf aktuelle und zukünftige Bedürfnisse/ Belange geplant und gebaut. Energetisch kann der aktuell gewonnene Wissensstand in Planung und Ausführung einfließen.*
- Es zeigt sich im Bericht, dass nur der Neubau des OWL-Forums nachhaltig ist und den Anforderungen nach CO₂-Neutralität entsprechen wird.*
- Bewertung:** *Im Umfeld von bis zu 75 km ist Potenzial für ein neues Haus gegeben. In Nachbarschaft liegende Spielstätten können nicht das breite Spektrum, wie beim OWL-Forum angedacht, abbilden. Bei Veranstaltern wäre man mit dem neuen Forum vorne dabei.*
- Das Theater braucht keine Referenzspielstätte. Hier gilt es die Erforderlichkeiten baulich umzusetzen.*
- Fazit:** *Gemessen an den Berechnungen und Einschätzungen ist eine Investition in ein neues Haus mit Theater, Konzertsaal, Tagungsbereich und Gastronomie eine Investition in die Zukunft. Insbesondere, da Theater und Schützenhof nicht wirklich sanierungsfähig sind.*

1 OWL-Forum „Alles unter einem Dach“

1.1 Erläuterungen zur Notwendigkeit:

1.1.1 Warum eine neue Veranstaltungsstätte

Die Unterbringung der NWD-Philharmonie hat sich zu einem Dauerprovisorium entwickelt und ist so nicht mehr tragbar. Das Theater bedarf einer aufwändigen Sanierung, die dem Denkmalschutz unterliegt und nicht nach Notwendigkeiten umgesetzt werden kann. Die Stadt und das nahe Umfeld haben ausreichend Potenzial das zurzeit angebotene kulturelle Programm zu erweitern und zu ergänzen. Mit der unbestrittenen Notwendigkeit ein Haus für das NWD zu schaffen, ist die Überlegung eine kombinierte Veranstaltungsstätte, nach heutigen und zukünftigen Belangen, unter Betrachtung aktueller energetischer Anforderungen sehr berechtigt.

1.1.2 Aktuelle und zukunftsorientierte Anforderungen

Wurden in den 50er-60er Jahren (hier entstanden Schützenhof und Theater) Veranstaltungsstätten noch für bestimmte Veranstaltungsformen gebaut, so baut man aktuell immer unter der Prämisse einer „Mehrfachnutzung“. Technisch ist man mittlerweile so weit, dass eine multifunktionale Nutzung z.B. eines Konzertsaaes nicht mehr große Kompromisse bedeutet. Dies zeigen bereits realisierte Projekte der letzten Jahre. Wo sich rein akustische und elektroakustische Veranstaltungen in einem Saal noch ausgeschlossen haben, kann man mit einer variablen Akustik allen Facetten von musikalischen Veranstaltungen gerecht werden. Sowohl der angedachte Konzertsaal und das Theater im OWL-Forum sollen dann vielseitig und ggfs. in Kombination nutzbar sein. Der Fokus auf den Veranstaltungskern wird dabei aber nicht aus dem Auge gelassen. Weitergedacht sind Häuser mit Mehrfachnutzungen zukunftsorientiert. Verändern sich Anforderungen und/ oder Bedürfnisse von Publikum oder Veranstaltern kann man diesen leicht gerecht werden. Das OWL-Forum soll ein Haus aller Bürger werden, mit einem breiten Veranstaltungsspektrum und einen Konzertsaal beinhalten, welcher auch der Qualität des NWDs gerecht wird.

„Digitale Welt“ – auch diesen Anforderungen muss eine moderne Veranstaltungsstätte gerecht werden. Hier geht es mal „digital“ raus aus den Häusern - Live-Streaming von Veranstaltungen sind obligatorisch. So können auch Menschen eine Veranstaltung verfolgen, für die das örtliche Erlebnis aus geografischen, zeitlichen oder gesundheitlichen Gründen nicht möglich ist. Es geht auch „digital“ hinein. Live-Einspielungen bei Konzerten, Bühnenstücken und Firmenveranstaltungen sind z.T. jetzt schon Standard. Ebenfalls technisch möglich sind auch Hologram-Veranstaltungen [REDACTED].

1.1.3 Attraktivität

Das aktuelle Theater ist auf Belange eines modernen Veranstaltungsbetriebes baulich nicht ausgelegt und kann auch nicht in diese Richtung ertüchtigt werden. Denkmalschutz, Bausubstanz und Örtlichkeit lassen dies nicht zu. Davon ausgehend, dass die konzipierten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an mehreren Stellen scheitern würden, ist und bliebe der Schützenhof ein Provisorium und nicht weiter beachtenswert.

In Verbindung mit einer Gastronomie wäre ein Haus mit beiden Spielstätten für die Bürger Herfords, ortsansässigen Firmen und der Gesamtregion OWL ein absoluter Zugewinn. Mehr Komfort, bessere Akustik, bessere Sicht und eine gute Gastronomie würden am Ende die Besucherzahlen steigen lassen. Ein Haus mit multifunktional nutzbaren Veranstaltungssälen kann alle Bedürfnisse der Bürger abdecken. Von Philharmonischen Konzerten über Abi-Bälle bis zu Tauschbörsen ist alles an Veranstaltungen möglich. Ein modernes Theater mit entsprechender Ausstattung und Räumlichkeiten kann sich viel breiter aufstellen und

auch den pädagogischen Bereich intensiver betreiben. Das dann vielfältige Veranstaltungsspektrum würde noch mehr Bürger in Herford ansprechen.

Auch für Veranstalter steigt die Attraktivität. Kurze Rüstzeiten beim Auf-/ Abbau, großzügiger Backstagebereich, moderne Maschinen- und Medientechnik etc. sind für Veranstalter wichtig, um Produktionen effektiv abzuwickeln.

1.1.4 Synergien

Synergien sind in verschiedenen Bereichen gegeben. Im baulichen Bereich dürften die wesentlichen Faktoren der gemeinsame Backstagebereich (Hof und Anlieferung) und das zentrale Eingangsfoyer sein. Einmal gebaut und zweimal genutzt.

In der betrieblichen Abwicklung sind es hier die Kapazitäten an Garderoben, Lagerflächen, Produktionsbüros und Besprechungsräumen. Sind für besondere Veranstaltungen mehr Kapazitäten erforderlich, können Bereiche aus dem Theater dem Konzertsaal und umgekehrt zugeordnet werden. Beispielhaft wäre hier eine Veranstaltung mit vielen Solisten/ Einzelkünstlern. Selbst TV-Produktionen sind aufgrund der möglichen Zusammenlegungen denkbar.

Einsparungen lassen sich aus den Synergien nicht direkt ableiten. Beide vorhandene Spielstätten bestehen und spielen aktuell ohne jeglichen Bezug zueinander. In beiden Spielstätten wird mit reduziertem Servicepersonal und schlankem Catering gearbeitet. In einem OWL-Forum wäre der Fokus auf Service und Catering ein anderer.

1.1.5 Hauspersonal Betrieb

Der Betreiber des OWL-Forums kümmert sich um die Belange der Mieter/ Pächter und betreibt im Wesentlichen das Live-Entertainment im Konzert-Saal. Er kann personell schlank aufgestellt werden, da das Theater mit seiner vorhandenen Personalstruktur einzieht und somit selbstständig läuft. Beim Mieter NWD-Philharmonie bedarf es der Mitorganisation von ~ 30 Konzerten im MF-Saal und ~ 10 Kammerkonzerten im Studio.

Folgende Personalstruktur ist sinnhaft:

- 1 Geschäftsführer (evtl. anteilig mit 50%)
- 4 – 5 Verwaltungsangestellte
- 2 – 3 Eventmanager
- 1 Technischer Leiter
- 2 – 3 Veranstaltungstechniker
- 2 Haus- und Wartungspersonal
- 2 – 3 Mitarbeiter im Ticketing
 - Gemittelt ~ 16 Mitarbeiter

Ergänzungen finden sich veranstaltungsabhängig durch Dienstleister:

- 2 – 4 Stagehands
- 2 – 4 Sicherheitspersonal
- 8 – 10 Servicekräfte
- 4 – 6 Reinigungskräfte
 - Gemittelt ~ 20 Dienstleister

Erfahrungsgemäß ändert sich die Personalstruktur nach dem ersten Betriebsjahr. Der Kontakt zu den Veranstaltern ist da und wird gepflegt, die Akzeptanz des Hauses ist gegeben und es kommen mehr Anfragen von außen, als das man selbst vermarkten muss. Man kann davon ausgehen, dass sich das Personal in den Bereichen Verwaltung und Eventmanagement reduziert oder umstrukturiert. Dienstleistungen lassen sich nach dem ersten Jahr gut mit Pauschalverträgen abwickeln.

1.1.6 Personal Theater, NWD und Schützenhof

Das Theaterpersonal bliebe bei einem Umzug unberührt. Bestimmt bräuchte man weniger Hilfskräfte und Dienstleistungen, die aber nicht zum festen Personal gehören.

Die NWD-Philharmonie bleibt auch ohne Personalveränderung, da ein Umzug keine Auswirkungen auf das Personal hat.

Der Schützenhof, ausgebaut zu einem Veranstaltungshaus, würde das Personal benötigen, welches auch für ein neues OWL-Forum notwendig wäre. Bei den Dienstleistern wäre der Aufwand höher, da für Veranstaltungsumbauten mehr handwerkliche Arbeit erforderlich wäre.

1.2 Gegenüberstellung Betrieb → Einzel- oder Sammelstandort

1.2.1 Betriebsabläufe

Einleitend ist hier anzumerken, dass bei allen Veranstaltungen von Gastspielen ausgegangen wird. Das Theater spielt ohne eigenes Ensemble. Die NWD-Philharmonie ist im Haus ansässig, verhält sich in der Nutzung aber nicht anders als ein Gastspielorchester. Der Schützenhof wird hier als der Anteil Konzert-Saal/ MF-Saal und Studio aus dem OWL-Forum verstanden. Die bauliche Ertüchtigung hierzu ist an anderer Stelle beschrieben.

Theater

In der angedachten Konstellation ist das Theater Mieter und hätte vom Prinzip ähnliche Betriebsabläufe wie aktuell auch. Der große Unterschied wäre hier in den Rüstzeiten zu sehen. Im OWL-Forum mit Anlieferhof, Backstagebereich und moderner Theatertechnik wären die Rüstzeiten um ein Vielfaches geringer.

Die Betriebsgesellschaft hätte im Theater und Theaterstudio vertraglich zugesicherte Veranstaltungskontingente, um selbst Veranstaltungen durchzuführen. Die Umsetzung könnte mit dem Personal des Theaters erfolgen.

Neu vs. Bestand:	Schnellere Abläufe, mehr Veranstaltungsmöglichkeiten ohne zusätzliches Personal
------------------	---

Konzertsaal/ Multifunktions-Saal

Um den Schützenhof, nach Umbau und baulicher Ertüchtigung betreiben zu können, ist das Personal so vorzusehen, wie es für das OWL-Forum auch notwendig wäre. Die NWD-Philharmonie würde die erweiterten Räumlichkeiten bekommen und wäre Mieter.

Die Lage und der mögliche Umbau des Schützenhofes lassen nur einen eingeschränkten Betrieb zu. Maschinentechnische Einrichtungen im Bühnenbereich als Festinstallation sind statisch nicht möglich.

Ein umgebauter/ sanierter Schützenhof wäre immer noch ein großes Provisorium. Die Abläufe zur Realisierung von Veranstaltungen sind hier speziell nur für den Schützenhof so zu sehen. Jegliche Bühnenanweisung muss handwerklich umgesetzt werden. Für Bühnenlicht und Beschallung müsste ein mobiler Groundsupport (Traversenkonstruktion) aufgestellt werden, welcher bei philharmonischen Konzerten abgebaut sein muss.

Der Personalaufwand zum Vorrüsten von Veranstaltungen dürfte im Vergleich zu einer modernen Spielstätte beim 5-fachen liegen.

Neu vs. Bestand:	Der Schützenhof schließt sich als Veranstaltungsstätte aus. Ein OWL-Forum hätte alle technischen Möglichkeiten eines zeitgemäßen Betriebes.
------------------	---

1.2.2 Betriebskosten - Personalkosten

Bezogen auf Pkt. 1.1.5 lägen die Personalkosten im OWL-Forum bei ca. 750.000,00 €. Diese Summe deckt sich mit Personalkosten vergleichbarer Spielstätten für den übergeordneten Betrieb. Beim Theater wären Einsparungen möglich. Die NWD-Philharmonie bliebe im Bereich Personalkosten bei einem Umzug in eine neue Spielstätte unberührt.

Der ertüchtigte und als multifunktionale Spielstätte umgebaute Schützenhof hätte die gleichen Personalkosten wie das Forum.

Moderne mit entsprechender Technik ausgestattete Veranstaltungsstätten benötigen weniger Stagehands zum Einrüsten und Aufbauen, da hier gesteuerte maschinentechnische Anlagen die Arbeit erleichtern und – ganz wichtig – die Vorgänge beschleunigen. Im Vergleich zu den Bestandshäusern dürfte es sich um eine Größenordnung von 3-4 Personen pro Veranstaltungsumbau handeln. Bei 215 Veranstaltungen mit notwendigen Umbauten wäre das ein Kostenfaktor von ca. 125.000,00€/pa.

1.2.3 Betriebskosten - Energie

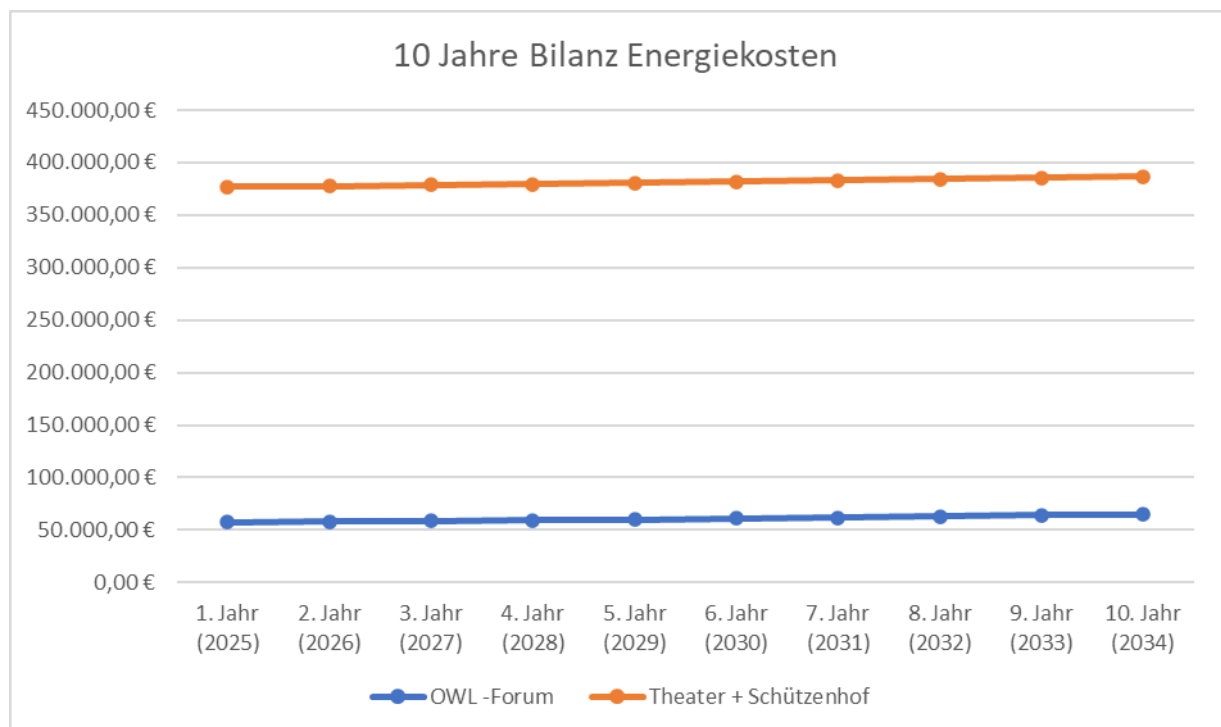
Zur Ermittlung und Hochrechnung der Energieverbräuche wurden mehrere Jahresabrechnungen zu Grunde gelegt. Der Schützenhof wird energetisch nicht mit aktuellem Bestand angesetzt, sondern in der umgebauten und sanierten Fassung mit entsprechend mehr Veranstaltungen. Für das Forum wurden die Werte Theater und Schützenhof addiert und mit einem Faktor reduziert. Bei den Ermittlungen der Energiekosten finden auch Wasser und Abwasser ihre Berücksichtigung.

Ein OWL-Forum kann und wird nach den aktuellen energetischen Möglichkeiten geplant und realisiert. Im Zusammenspiel von Wärmeisolierung, Photovoltaik, Wärmepumpenanlagen und Eisspeichern kann ein beachtlicher Teil der notwendigen Energie selbst produziert werden. Bei paralleler Nutzung von Fernwärme, um Heizspitzen abzudecken, könnte auf eine eigene Heizanlage verzichtet werden. Eine Stromversorgung von außen wäre notwendig, um Spitzen abzudecken, um die Tage mit wenig Sonnenstunden zu überbrücken. Ansatz Strom 75% Eigenproduktion und 25% Zukauf. Gas findet keine Berücksichtigung mehr.

Für Wasser/ Abwasser wurde beim Forum mit 75% der Ansätze aus Theater + Schützenhof gerechnet. Mit Brauchwasseranlagen und moderner Sanitärausstattung lassen sich Wasser und Abwasser in dieser Größenordnung reduzieren.

Beim Schützenhof ist das gesamte Bauwerk nicht darauf ausgelegt mit Energie nachhaltig umzugehen und auch nur sehr umständlich, bis gar nicht möglich, auf einen heutigen Standard hin zu sanieren. Die Verbräuche sind entsprechend hoch. Eine signifikante Minimierung der Energieverbräuche durch eine energetische Sanierung ist aufgrund der baulichen Möglichkeiten nicht gegeben. Die aktuell überstellten Verbrauchswerte werden so in der Gesamtbewertung beibehalten.

Das Theater kann aufgrund seines Denkmalschutzes weder passiv noch aktiv energetisch saniert werden. Auch hier sind die aktuellen Verbräuche so auch nach Sanierung und Umbau anzusetzen.



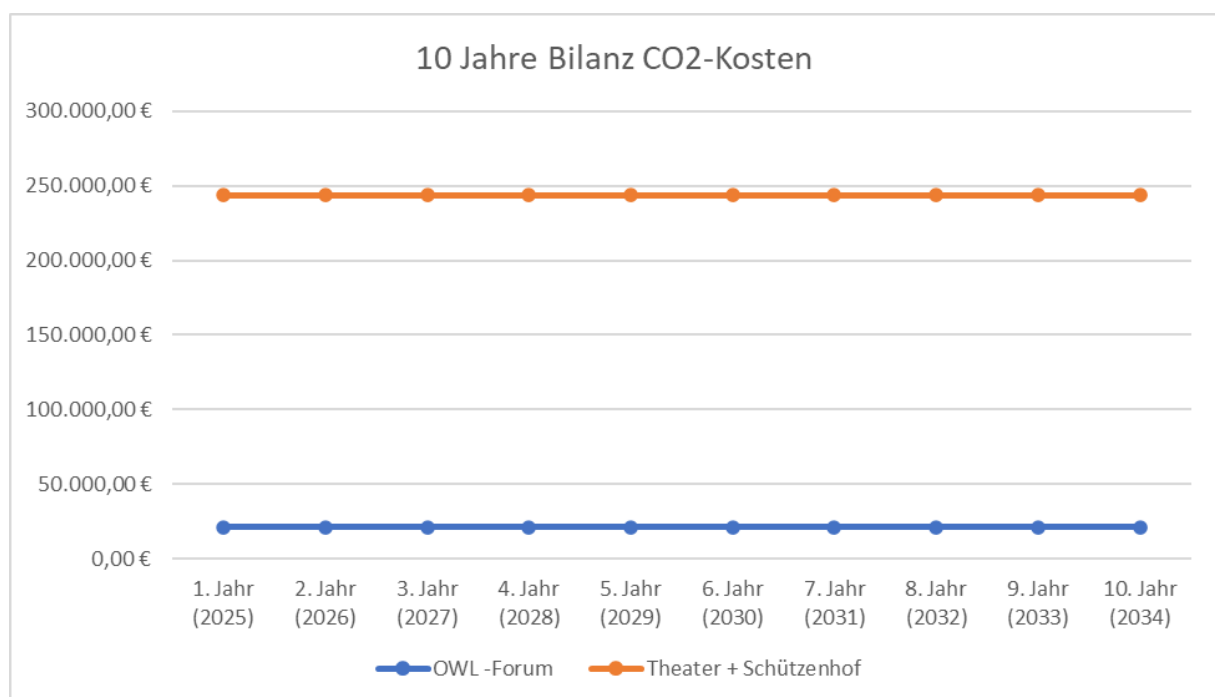
Neu vs. Bestand: Energiekosteneinsparungen bis zu 320.000,00€/pa sind möglich.

1.2.4 Betriebskosten - CO₂ - Emission „Treibhausneutralität bis 2045“

Seit 2021 wird eine CO₂-Steuer auf fossile Brennstoffe erhoben. Diese sind bei Heizanlagen über Gas und Öl eindeutig. Den Strom teilen wir gerundet [REDACTED] in 60% konventionelle Energieträger und 40% erneuerbare Energieträger auf. Ab 2026 beginnt der Handel mit CO₂-Zertifikaten. Von 2026 bis 2035 soll der CO₂-Preis bei max. 65€/t [REDACTED] liegen. Für die Berechnung werden 65€/t angesetzt.

Für die Kompensierung von CO₂ (CO₂-Neutralität) wird das Prinzip „Baum“ gewählt. Um 1t CO₂ zu neutralisieren, müssen 80 Bäume gepflanzt werden. Monetär sind hier 7,50€/ Baumpflanzung gewählt. Es gibt auch andere Möglichkeiten der Kompensation.

Beim OWL-Forum ist der Wert erwartungsgemäß sehr gering, da nur die ergänzende Stromversorgung ins Gewicht fällt.



Neu vs. Bestand: CO₂-Kosteneinsparung bis zu 239.000,00 €/pa sind möglich

Außer Acht gelassen wird hier die „graue“ Emission. Der Sanierungsaufwand beider Bestandshäuser wäre so hoch, dass er mit dem eines Neubaus vergleichbar wäre.

1.2.5 Betriebskosten - Reparaturen, Wartung und Instandhaltung

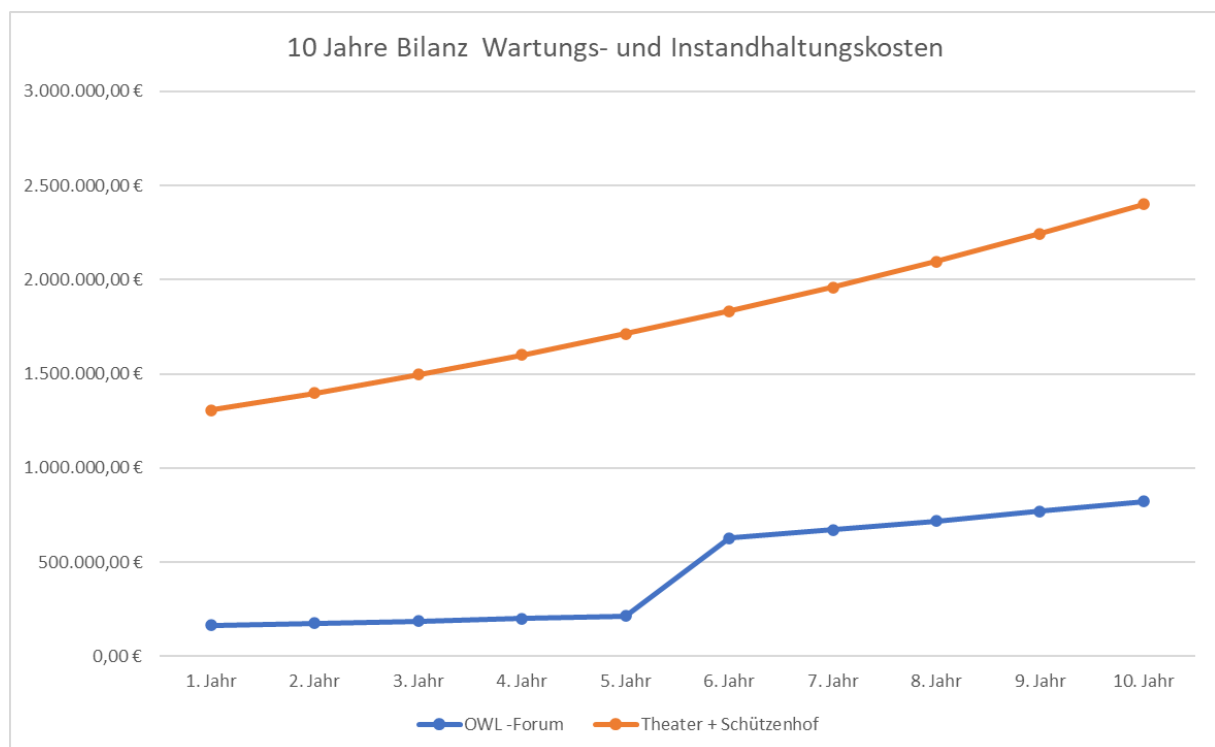
OWL-Forum/ Neubau

Die jährlichen Kosten für die Instandsetzung ergeben sich aus Faktoren in Bezug auf die ermittelten Herstellungskosten. Die Instandsetzungskosten in den ersten 5 Jahren bleiben konstant, da hier die Gewährleistung nach VOB und BGB gültig ist. Ab dem 6. Jahr ergibt sich eine Steigerung durch den Wegfall der Gewährleistung. Für die technischen Anlagen sind jährliche Wartungen vorzusehen, um kostenintensive Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen zu reduzieren. Die Wartungskosten für die betroffenen Gewerke wurden einzeln ermittelt.

Theater/ Schützenhof

Die Instandhaltungskosten bei der Sanierung wurden ebenfalls mit einem Faktor auf die Herstellungskosten berechnet. Hier bleibt der Faktor für Häuser mit einer Nutzungsdauer von 60+ Jahren. Die Wartungskosten wurden für die betroffenen Gewerke einzeln ermittelt.

Informativ: Die Gesamtnutzungsdauer eines Theaters beträgt 70 Jahre (Bewertungsgesetz)



Nach 10 Jahren wären bei Schützenhof und Theater etwa 18.100.000,00 € an Kosten für Wartung und Instandhaltung aufgelaufen. Beim OWL-Forum läge der Betrag bei etwa 4.600.000,00 €.

Neu vs. Bestand:	Kosteneinsparungen bis zu 1,578.000,00€/pa sind möglich
------------------	---

1.3 Gegenüberstellung Kosten → Neubau / Sanieren

1.3.1 Erläuterung zur Kostenermittlung

Die Kosten wurden aus versch. Grundlagen, Ausarbeitungen weiterentwickelt. Neben einer Anpassung über den Baupreisindex wurden Anpassungen vorgenommen, die aus den Workshops im Jahr 2022 hervorgegangen sind.

Die weiter entwickelten Kosten an Theater und Schützenhof dienen lediglich der Vergleichbarkeit.

1.3.2 OWL-Forum/ Neubau

Die Machbarkeitsstudie aus 2019 kam auf Baukosten von 88.600.000,00 € (brutto). Die Ermittlung und Aufstellung der Kosten sind transparent aufgezeigt und in allen Bereichen nachvollziehbar. Hier setzen wir deshalb auf die vorhandene Kostenermittlung auf. Wesentliche Änderung als Grundlage zur Flächenermittlung ist das Raumbuch (Ergebnis aus Workshops 2022). Die Werte der Studie von 2019 und des Workshops sind fast identisch.

Bei den Baukosten wurde für das OWL-Forum eine Summe von (gerundet)

112.500.000,00 € (brutto)

ermittelt. Diese Zahl bezieht sich auf eine Realisierung im Jahr 2023.

Mit anderen Projekten direkt vergleichen kann man diese Zahl nicht, da die Kombination aus Konzerthaus und Theater mit multifunktionaler Ausrichtung so schon Alleinstellungsmerkmal hat. Das OWL-Forum ist auch kein „2-Säler“, sondern eine Veranstaltungsstätte, die ein Konzerthaus und ein Theater „...unter einem Dach“ vereint. 2-Säler sind in der Regel Konzerthäuser mit großem und kleinem Saal.

Hochgerechnet auf eine mögliche Fertigstellung im Jahr 2027 würden

136.000.000,00 € (brutto) – Best-Case

147.000.000,00 € (brutto) – Worst-Case

anstehen.

1.3.3 Theater

Für einen möglichen Vollbetrieb am Theater stehen noch Sanierungsschritte und Erweiterungen an. Es kann davon ausgegangen werden, dass notwendige Arbeiten aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich sind. Eine passive energetische Sanierung schließt sich aus, da das Fassadenbild dann komplett verändert wäre. Auch eine aktive energetische Sanierung (neue technische Anlagen) schließt sich aus, da der Platz nicht vorhanden und eine Unterbringung, von z.B. Lüftungsgeräten, auf dem Dach aus statischen und Denkmalschutzgründen nicht möglich ist. Gleiches gilt für die notwendige Erweiterung von Garderoben, Büroräumen etc. Unabhängig dieser Tatsachen wurde eine Vergleichssumme ermittelt, die aus einer Kosteneinschätzung [REDACTED] + Ergänzungen stammt.

Sanierungs- und Umbaukosten liegen aktuell bei

23.000.000,00 € (brutto).

Zur Vergleichbarkeit gehen wir auch hier von einer Fertigstellung im Jahr 2027 mit

28.000.000,00 € (brutto) – Best-Case

30.000.000,00 € (brutto) – Worst-Case

aus.

1.3.4 Schützenhof

Der Schützenhof bedarf zur Nutzung als Konzerthaus mit multifunktionaler Ausrichtung sehr aufwendiger Maßnahmen. Neben einer kompletten Neuordnung der Säle und dem Eingangsbereich müssen ein Backstagehof, eine Anlieferung mit An- und Abfahrt und ein Verwaltungsgebäude für das Orchester geschaffen werden. Der aktuelle Verwaltungsbau würde dann für die Betriebsgesellschaft umgebaut. Im Innenbereich bedarf es einer umfangreichen Brandschutzsanierung, Einbau von Ober- und Untermaschinerie für den Bühnenbereich, sowie der passiven und aktiven energetischen Sanierung. Auch hier liegen überschlägige Planungsansätze vor, die als Grundlage für die Kostenermittlung verwendet werden.

Hinweis: Die notwendigen beschriebenen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind nicht umsetzbar, werden hier aber in der Theorie weiter behandelt.

Sanierungs- und Umbaukosten liegen aktuell bei

31.000.000,00 € (brutto).

Bei Fertigstellung im Jahr 2027 ist mit

37.000.000,00 € (brutto) – Best-Case

40.000.000,00 € (brutto) – Worst-Case

zu rechnen.

1.3.5 Bau-/ Sanierungszeit

Während der Sanierungsarbeiten ist in beiden Häusern kein Spielbetrieb möglich. Es müssten für diesen Zeitraum Ersatzspielstätten gefunden und ggfs. im Vorfeld ertüchtigt werden. Zu diesen Maßnahmen können aktuell keine Kosten ermittelt werden. Es wären weitere Untersuchungen notwendig. Kosten im Bereich von 1,5 bis 2 Mio. € dürften hier eine realistische Einschätzung sein. Alternativ könnte auf 2 Spielzeiten verzichtet werden, was allein für das Theater ca. 1,1 Mio. € Umsatzverlust bedeuten würde.

Das Verzicht auf Spielzeiten wird aus vermarktungsgründen nicht empfohlen. Es besteht die Gefahr, dass „Kunden“ in andere Häuser abwandern.

1.4 Möglicher Betrieb und Veranstaltungen

1.4.1 Veranstaltungsüberschau

Das Theater ist in der Region seit Jahrzehnten eingeführt, hier würde sich am Veranstaltungsportfolio grundsätzlich nichts ändern. Ein neues, modernes Haus hätte jedoch Potenzial das Veranstaltungsspektrum zu erweitern.

Im Konzertsaal wären dann neben der NWD-Philharmonie und Gastorchestern jegliche Form von Live-Entertainment, Versammlungen und Firmenpräsentationen möglich. Der Saal soll planerisch so aufgestellt sein, dass neben den genannten Veranstaltungen auch Tauschbörsen, Flohmarkt oder messeähnlicher Betrieb möglich wäre.

Foyer, Studios und Tagungsbereich runden das Programm ab und in Kombination aller Bereiche wäre das OWL-Forum ein einzigartiger Veranstaltungsort.

Im ergänzenden Ansatz zur Studie aus 2019 zeigt sich folgendes Veranstaltungsbild.

Nutzungstyp	Konzertsaal/ MF-Saal	Studio NWD	Theater	Studio Theater	Foyer * ¹	Tagungs- bereich * ²
NWD-Konzert	x 30					
Gastspielorchester	x 5					
Kammer-Konzerte		x 10				
Live Entertainment	x 50	x 5	x 20	x 5	x 5	
Kleinkunst		x 5		x 5	x 5	
Bürgerschaft	x 10	x 5	x 5	x 5	x 5	x 10
Schauspiel/ Musical			x 40			
Laien-Theater			x 5	x 5		
Pädagogisches Theater			x 40			
Lesungen		x 5		x 5	x 5	
Versammlungen	x 5				x 5	
Firmenpräsentationen	x 5				x 5	
Tagungen (bis 60 pax)						x 20
SUMME Veranstaltungen	105	30	110	25	30	30
Mögliche Veranstaltungen/ Anno						330
Besucheranzahl * ³	78.750	9.000	49.500	3.750	3.375	Keine Wertung
Mögliche Besucher / Anno alle Veranstaltungsorte						144.375
Veranstaltungen im Kerngeschäft						185
Veranstaltungen im Nebengeschäft						40
Nicht kommerzielle Veranstaltungen						105

Mit ca. 30% „bürgerliche Veranstaltungen“ ist der Gemeinnutzen deutlich ablesbar. Schnelle Rüstzeiten machen dies möglich.

1.4.2 Wirtschaftlichkeit/ Betriebseinnahmen

Kulturveranstaltungen sind nicht so ausgelegt, dass diese profitabel sind. Vielmehr geht es um den kulturellen Bildungsauftrag.

Das Forum soll so ausgelegt werden, dass die wirtschaftlich erfolgreichen Veranstaltungen diese mittragen, die nicht auf Wirtschaftlichkeit ausgelegt sind.

In der hier zugrunde gelegten Konstellation wären Theater und NWD Mieter. Dies würde auch bedeuten, dass beide Mieter ihre Veranstaltungen selbst durchführen und abrechnen.

Bei möglichen 333 Veranstaltungen im Jahr (alle Bereiche) können 185 als kommerziell betrachtet werden, bei 40 Veranstaltungen wäre es ein +/- o-Geschäft und 105 Veranstaltungen wären nicht kommerziell.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1.4.3 Gastronomie

Die Vielseitigkeit der Veranstaltungsbereiche soll sich auch in der Gastronomie widerspiegeln. Basis wäre ein Restaurant mit ~ 50 Plätzen. Das Restaurant ist öffentlich und für jedermann zugänglich. Es wäre möglich Kombinationstickets für Konzert + Abendmenü oder ähnliches anzubieten. Aus gleicher Küche soll das Catering und die Hauskantine bedient werden. Eine derart vollausgelastete Küche rechnet sich schnell. Um evtl. Spitzen abzudecken, wäre es sinnvoll gastronomische Partner in Herford zu haben.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

1.5 Vergleich

1.5.1 Referenzhäuser

„Das Rad muss nicht neu erfunden werden“. Anhand der Ergebnisse des Workshops aus 2022 wurden 5 Veranstaltungsstätten in Deutschland ausgesucht, die Funktionen, Design oder andere Merkmale haben, welche auch im OWL-Forum zur Ausführung kommen sollen.

1. Mercatorhalle Duisburg:

Der große Saal und das Foyer entsprechen genau den Anforderungen, die im Workshop 2022 erarbeitet wurden.

Die multifunktionale Nutzbarkeit im Zusammenspiel mit dem höhenverstellbaren Saalboden entspricht den Anforderungen für das Forum.

2. Konzert Theater Coesfeld:

Hier ist alles variabel einstellbar. Bühne und Zuschauerbereiche lassen sich in versch. Weisen anordnen. So ist z.B. auch eine Center-Stage-Veranstaltung möglich.

Mit variabler Akustik und verstellbarer Größe des Orchestergrabens sind viele Veranstaltungsarten möglich.

3. Anneliese Brost Musikforum Ruhr:

Mit einer Kirche als Foyer und 2 Sälen an den Seiten zeigt das Haus in Bochum, wie das Foyer zum eigenständigen Veranstaltungsort wird. Das Gesamtprojekt ist konsequent kostenoptimiert geplant und umgesetzt worden.

4. Stadthalle Reutlingen:

Ähnlich wie in Duisburg ist der große Saal für versch. Veranstaltungen nutzbar. Die Stadthalle ist ein gutes Beispiel für ein freistehendes Gebäude mit Außenwirkung.

5. Carmen-Würth Forum:

Nicht die klassische Kulturstätte aber ein gutes Beispiel, wie kulturelle und kommerzielle Nutzung funktionieren kann.

Im Vergleich aller Häuser ist die Mercatorhalle wahrscheinlich das Konzept, welches den Ideen in Herford am nächsten kommt.

Aus den ersten 3 genannten Vergleichshäusern ließe sich der Anspruch für Herford ableiten. Möglichst variabel, multifunktional und am Ende mit stabilem Kostengerüst.

1.5.2 Marktpotenzial

Das Theater und die NWD haben ihr festes Publikum, hier müssen keine weiteren Analysen durchgeführt werden. Im Fokus bei der Betrachtung des Besucherpotenzials steht die multifunktionale Nutzung. Hierunter fallen Veranstaltungen wie Live-Entertainment, Konzerte, Kleinkunst, Kulturveranstaltungen, Lesungen, Ausstellungen sowie Schulungen und Kongresse.

Es wurden zwei Einzugsgebiete analysiert.

Besucherpotenzial im Umkreis bis 50 km:

259.000 Besucher pro Jahr

Besucherpotenzial im Umkreis von 50 bis 75 km:

55.000 Besucher pro Jahr

Aus versch. Studien und Umfragen geht hervor, dass bei besonderen Veranstaltungen, Besucher bereit sind Anfahrten von > 75km in Kauf zu nehmen.



Die Variabilität beim OWL-Forum, mit seinem Ankermieter NWD Philharmonie und der Möglichkeiten in der Saalgestaltung, lässt eine ständige Marktanpassung zu und das ist der große Wettbewerbsvorteil.

Tagungen in Verbindungen mit Präsentationen sind in Kombination der versch. Räumlichkeiten möglich und so sind lokale Großunternehmen mögliche und wahrscheinliche Mieter. Mit attraktiver Architektur und der Variabilität dürfte dies auch für Unternehmen im weiteren Umfeld interessant sein.

1.6 Anlagenverzeichnis

1.6.1 Anlagen baa

_Anlage_01_OWL_Energiekosten_CO2-Werte_F6_231006

_Anlage_02_OWL_Reparatur-Wartung-Instandhaltung_F8_231006

_Anlage_03_OWL_Investitionskosten_OWL-Forum_F7_231006

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

_Anlage_12_OWL_Raumprogramm_Workshop_R7_231006

[REDACTED]

[REDACTED]

1.6.2 Anlagen extern

Anlage_07_Machbarkeitsstudie_Böll_ICG

[REDACTED]

Diese Studie und deren Anhänge dienen der Information eines internen Kreises zur Entscheidungsfindung und dürfen nicht darüber hinaus verteilt oder veröffentlicht werden.
--