

**MACHBARKEITSSTUDIE
FÜR EINE NEUE VERANSTALTUNGSSTÄTTE
IM RHEIN-KREIS NEUSS**

RHEIN-KREIS NEUSS

**Allgemeiner Vertreter des Landrates
Herr Jürgen Steinmetz
Kreishaus Neuss
Oberstraße 91
41460 Neuss**

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS	3
1 AUFGABENBESCHREIBUNG	4
2 STANDORTBESCHREIBUNG	5
3 DER MARKT FÜR VERANSTALTUNGSSTÄTTEN IN DEUTSCHLAND	7
4 POTENZIELLE WETTBEWERBER EINER VERANSTALTUNGSSTÄTTE IM RHEIN-KREIS NEUSS	10
5 POSITIONIERUNG UND DIMENSIONIERUNG	19
5.1 POSITIONIERUNG EINER NEUEN VERANSTALTUNGSSTÄTTE	19
5.2 DIMENSIONIERUNG EINER NEUEN VERANSTALTUNGSSTÄTTE	21
5.3 MÖGLICHE STANDORTE EINER NEUEN VERANSTALTUNGSSTÄTTE	25
6 SCHLUSSFOLGERUNG UND AUSBLICK	33
7 KONTAKT	36

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Rhein-Kreis Neuss mit seinen 8 Teilräumen	5
Abbildung 2: Der deutsche Veranstaltungsmarkt 2008	7
Abbildung 3: Zunahme der Veranstaltungsstätten von 2007 zu 2008.....	8
Abbildung 4: Lage Neuss und untersuchter Umkreis	11
Abbildung 5: innerstädtische Wettbewerbssituation	13
Abbildung 6: multifunktionale Veranstaltungsstätten im Umkreis.....	15
Abbildung 7: weitere Veranstaltungsstätten im Umkreis	17
Abbildung 8: Anforderungen der Veranstalter bei der Wahl der Veranstaltungsstätte ..	20
Abbildung 9: Kriterien bei der Wahl des Veranstaltungsortes	26
Tabelle 1: Standortfaktoren der acht Teilräume des Rhein-Kreises Neuss	28

1 AUFGABENBESCHREIBUNG

Der Rhein-Kreis Neuss hat die Gegenbauer Location Management & Services GmbH beauftragt, eine Wettbewerbsanalyse sowie eine kurze Standortbetrachtung für eine neue, multifunktional nutzbare Veranstaltungsstätte im Rhein-Kreis Neuss durchzuführen. Ziel ist es, aus den ermittelten Ergebnissen sowie den allgemeinen Markttrends für Veranstaltungsstätten in Deutschland Empfehlungen für die Positionierung am Markt, die Besucherkapazität und einen möglichen Standort einer neuen Halle herauszuarbeiten. Darüber hinaus sind wir als deutschlandweiter Betreiber von Multifunktionsarenen, Kongresszentren und Stadthallen sowie unabhängiger externer Branchenkenner gebeten, eine Einschätzung der zugehörigen Investitionskosten aus unseren Erfahrungen heraus abzugeben.

HERANGEHENSWEISE

Die durchgeführten Untersuchungen und Analysen haben wir nach neutralen und objektiven Gesichtspunkten umfassend durchgeführt. Ein Großteil des Bearbeitungszeitraumes wurde für Recherchezwecke verwendet, um uns einen bestmöglichen Überblick über die Situation des Rhein-Kreises Neuss und einer neuen Veranstaltungsstätte im Kreis zu verschaffen. So wurden über 100 Veranstaltungsstätten im Umkreis von 75 km sowie objektive Kriterien (z.B. Verkehrsanbindung, Bettenkapazität) möglicher Standorte beleuchtet.

Nach Abschluss der Recherchen haben wir die zentralen Erkenntnisse bewertet und zur Weiterbearbeitung herangezogen. Untermauert werden unsere Argumentationen durch diverse branchenbezogene Fachstudien, Statistiken, Expertengespräche mit ausgewählten Vertretern des regionalen Sport- und Kulturgeschehens und durch unsere eigenen Erfahrungen und Einschätzungen.

2 STANDORTBESCHREIBUNG

Der Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen zählt mit 444.143 Menschen¹ zu den einwohnerstärksten Kreisen Deutschlands und besteht aus den Städten Neuss, Grevenbroich, Dormagen, Meerbusch, Kaarst und Korschenbroich sowie den Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen. An Rhein und Erft gelegen, grenzt der Rhein-Kreis Neuss im Norden an den Kreis Viersen und die Städte Krefeld und Duisburg, im Osten an Düsseldorf und den Kreis Mettmann, im Süden an Köln und den Rhein-Erft-Kreis, im Westen an die Kreise Düren und Heinsberg sowie Mönchengladbach. Die größte Ausdehnung des Kreises beträgt in Nord-Süd-Richtung 36 km und in West-Ost-Richtung 32 km. Mit ihrem umfangreichen Handels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot stellt Neuss als Mittelzentrum, Kreissitz und größte Stadt im Kreis mit 151.276 Bewohnern² einen wichtigen Wirtschafts- und Versorgungsmittelpunkt für den Rhein-Kreis Neuss dar.

Abbildung 1: Rhein-Kreis Neuss mit seinen 8 Teilräumen



¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Stand: 30. Juni 2008

² Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Stand: 30. Juni 2008

Die Wirtschaft des Rhein-Kreises Neuss besteht aus einer Mischung von mittelständischen Gewerbe, Handwerk und Industrie. Dabei sind zahlreiche Unternehmen mit Welt-ruf (wie z.B. Bayer, 3M, Toshiba, Yamaha, Thomy-Nestlé) im Kreis angesiedelt. Der Rhein-Kreis Neuss ist ein aufstrebender Wirtschaftsraum mit dynamischem Wachstum und steigendem verfügbarem Einkommen pro Einwohner³ (2006: 21.519 €; 2007: 21.925 €). Das Einkommensniveau ist zudem überdurchschnittlich im Bundesvergleich (verfügbares Einkommen BRD 2006: 18.105 €; 2007: 18.411 €)⁴.

Der geographische Raum des Rhein-Kreises Neuss verfügt über eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur, sowohl für den öffentlichen als auch individuellen Verkehr. Der Kreis ist mit dem Auto über die A 44/A 46 (Aachen – Belgien/Niederlande, Düsseldorf - Wuppertal), über die A 52 (Mönchengladbach – Venlo, Düsseldorf - Essen), die A 57 (Krefeld – Nijmegen, Köln – Ludwigshafen) und die A 540 (Jüchen – Grevenbroich) erreichbar. Mit der Bahn gelangt man z.B. von Düsseldorf (ca. alle fünf Minuten), von Krefeld (ca. alle 30 Minuten), von Köln (ca. alle 45 Minuten) und von Mönchengladbach (ca. alle 30 Minuten) zum Hauptbahnhof Neuss. Alle acht Städte und Gemeinden des Kreises sind mit der Eisenbahn erreichbar und haben Anschluss an eine der fünf Auto-bahnen. Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) mit zahlreichen Bus-, Straßen-bahn- und S-Bahn-Linien sowie den Regionalbahnen sorgen für eine ausgezeichnete Verbindung zwischen den Städten und Gemeinden des Rhein-Kreis Neuss. Die Anbin-dung an das europäische und internationale Luftverkehrsnetz ist durch den internatio-nalen Flughafen Düsseldorf (ca. 20 Autominuten) und den Regionalflughafen Mön-chengladbach (ca. 20 Autominuten) gegeben. Darüber hinaus befindet sich in Neuss der südlichste Rheinhafen, der mit einem Güterumschlag von ca. 5 Millionen Tonnen pro Jahr ein wichtiger und prägender Wirtschaftszweig und Verkehrsweg ist.

Insgesamt sind somit die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten für eine neue multifunktionale Veranstaltungsstätte im Rhein-Kreis Neuss gegeben.

³ Das verfügbare Einkommen stellt den monetären Betrag des Einkommens dar, der den privaten Haushalten am Wohnort zum Konsumieren und Sparen zur Verfügung steht.

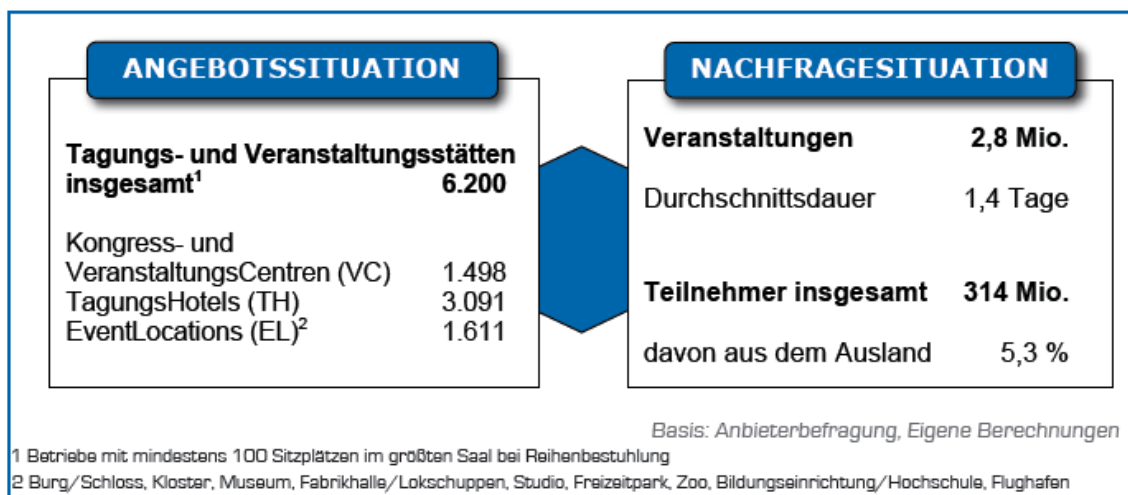
⁴ Quelle: Statische Ämter der Länder, Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“; 2008

3 DER MARKT FÜR VERANSTALTUNGSSTÄTTEN IN DEUTSCHLAND

Deutschland gehört zu den führenden Tagungs- und Eventstandorten der Welt. Nach Expertenbefragungen des Europäischen Institutes für Tagungswirtschaft (EITW) liegt Deutschland im weltweiten Vergleich auf Platz zwei hinter den USA und in Europa auf Platz eins als bevorzugter Veranstaltungsort. Jährlich kommen ca. 314 Mio. Menschen in deutschen Veranstaltungshäusern zu Konferenzen, Tagungen, Kongressen, Seminaren und Events zusammen.

Der deutsche Veranstaltungsmarkt ist geprägt durch eine große Zahl unterschiedlicher Veranstaltungsstätten, die die Möglichkeiten für eine Vielzahl von Veranstaltungsarten bieten. Der Markt verteilt sich auf ca. 6.200 Tagungs- und Veranstaltungsstätten, wovon fast die Hälfte auf die Tagungshotellerie und jeweils zu einem Viertel auf die Kongress- und Veranstaltungszentren und Eventlocations entfallen.

Abbildung 2: Der deutsche Veranstaltungsmarkt 2008



Quelle: EITW, Anbieterbefragung 2008

Insgesamt gab es in 2008 eine Zunahme der Tagungs- und Veranstaltungsstätten um 6% gegenüber dem Vorjahr. Bei den Anbietern in der Gruppe der Veranstaltungszentren (z.B. Arenen, Kongresszentren, Mehrzweckhallen) gab es eine Steigerung von 7% gegenüber dem Vorjahr. Damit spielen die Veranstaltungszentren eine besonders exponierte Rolle: Mit einem Anteil von knapp 25% an der Gesamtzahl von Tagungs- und Veranstaltungsstätten haben sie aufgrund ihrer Veranstaltungsgrößen und Kapazitäten

ca. 60% der 314 Mio. Kunden beherbergt. Anders verhält sich die Verteilung der Gesamtveranstaltungszahl. Hier liegt der Schwerpunkt mit $\frac{2}{3}$ der Veranstaltungen bei den Tagungshotels.

Abbildung 3: Zunahme der Veranstaltungsstätten von 2007 zu 2008

ANGEBOTSSITUATION		
Tagungs- und Veranstaltungsstätten insgesamt¹	6.200	+ 6%
Kongress- und VeranstaltungsCentren (VC)	1.498	+ 7%
TagungsHotels (TH)	3.091	+ 2%
EventLocations (EL) ²	1.611	+ 12%

Quelle: EITW, Anbieterbefragung 2008

Die Ursache für die Zunahme an Veranstaltungsstätten ist je nach Typisierung vielfältig und unterschiedlich.

GRÜNDE FÜR DIE ANGEBOTSZUNAHME

Insbesondere im relevanten Bereich der Veranstaltungszentren sind die Zunahmen beispielsweise von Arenen zurückzuführen auf die Professionalisierung von Sportvereinen und den damit einhergehenden höheren Regelanforderungen und Lizenzauflagen der jeweiligen Ligen. Dabei beschränkt sich diese Zunahme nicht einzig auf den Neubau, sondern auch auf die Sanierung bestehender Veranstaltungsstätten. Weitere Gründe für die steigende Anzahl liegen für alle Häuser in der Erfüllung gesteigerter Sicherheitsauflagen, einem sich wandelnden Nutzerverhalten sowie den stetig wachsenden technischen Anforderungen von Besuchern, Künstlern, Veranstaltern und Veranstaltungen.

So geht der Trend auf dem Veranstaltungsmarkt dazu über, dass Veranstaltungen der Zukunft, insbesondere Kongresse, nicht mehr „veranstaltet“ sondern wie Theaterstücke „inszeniert“ werden. Den Raum hierfür können i.d.R. nur Veranstaltungszentren bieten, denn Tagungen in Hotels sind von niveauvollen Standards geprägt, Tagungen und

Kongresse in Hochschulen und Universitäten werden von der akademischen Arbeitsatmosphäre bestimmt. Die abwechslungsreiche und individuelle Kombination von Erlebnis, Ambiente und Inhalten für Veranstaltungen ist oft nur in Veranstaltungszentren möglich. Viele Anbieter aus Industrie, Handel und Dienstleistung haben das erkannt und nutzen Veranstaltungszentren als Ort der Begegnung von Herstellern, Kunden und Partnern als attraktive Plattform für zukunftssträchtige Marketingaktivitäten, für die Stabilisierung ihres Angebotes auf dem Markt und zur Verbesserung von Investor Relations.

Aus Sicht einer Kommune kann ein Veranstaltungszentrum damit ein entscheidendes Element der Wirtschaftsförderung (z.B. Umwegrentabilitäten, Präsentations- und Tagungsangebote für die Wirtschaft) sein sowie einen wichtigen Beitrag zur Standortvermarktung (z.B. Imagebildung, touristisches Marketing) leisten. Zudem kann ein Veranstaltungszentrum als sogenannter weicher Standortfaktor mit entscheidend für ein erfolgreiches Werben um unternehmerische Neuansiedlungen und für die Standortzufriedenheit der ansässigen Unternehmen sowie der Wohn- und Freizeitqualität der Bewohner sein. Insgesamt sind Veranstaltungszentren zur Initiierung und Platzierung kultureller und sportlicher Angebote und zur Unterstützung der Wirtschaft ein Beitrag der öffentlichen Hand zum gesellschaftlichen Leben und zur Förderung der Kommune, wie Bibliotheken, Museen, Theater.

4 POTENZIELLE WETTBEWERBER EINER VERANSTALTUNGSSTÄTTE IM RHEIN-KREIS NEUSS

Die Marktfähigkeit einer neuen Veranstaltungsstätte im Rhein-Kreis Neuss ist neben einer bedarfsgerechten Konzeptionierung auch abhängig von der Wettbewerbssituation und Positionierung gegenüber bestehenden Konkurrenten. Dabei besteht nicht nur ein Wettbewerb um die Gunst der Mieter (Veranstalter, Unternehmen, Verbände, Vereine, Privatpersonen) sondern ebenfalls um die Gunst der Einwohner im Einzugsgebiet und deren Bereitschaft ihr Einkommen für Freizeit, Bildung und Kultur auszugeben und damit um potenzielle Besucher. Dieses wird insbesondere deutlich, wenn man bedenkt, dass nur ca. 9,4 Prozent der privaten Konsumausgaben für Freizeit, Unterhaltung und Kultur getätigt werden⁵.

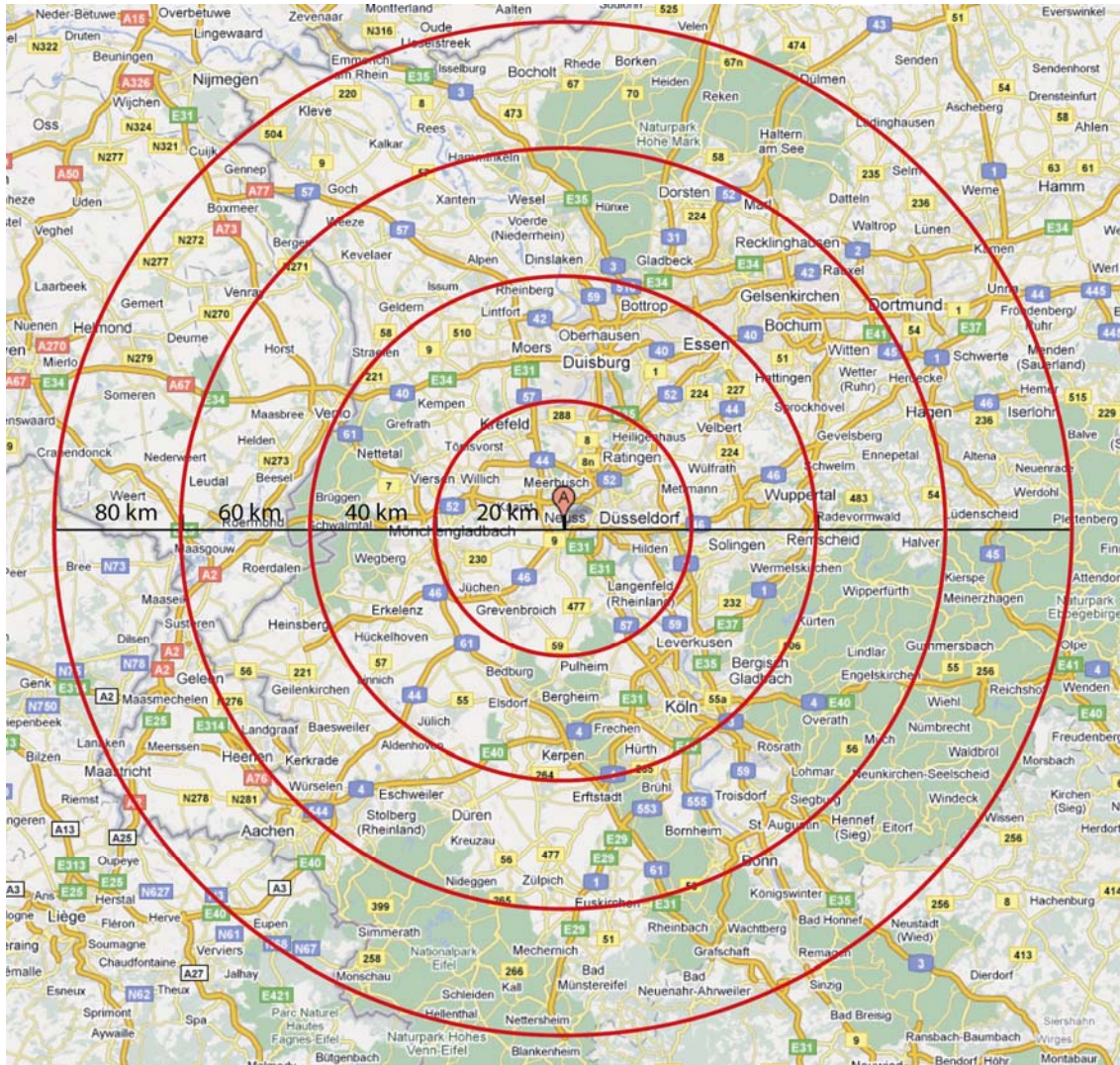
Grundlage der durchgeführten Wettbewerbsanalyse ist die Internetrecherche nach regionalen und überregionalen konkurrierenden Veranstaltungsstätten mit einer neuen Veranstaltungsstätte im Rhein-Kreis Neuss. Dabei wurde ein Umkreis von ca. 75 km (ca. 1 Stunde Autofahrt) um Neuss untersucht, was nach Studien des B.A.T. Freizeitforschungsinstitutes⁶ und der Norddeutschen Landesbank Hannover⁷ die durchschnittlich akzeptierte Fahrzeit für eine eintägige Veranstaltung ist. Die Stadt Neuss wurde als Ausgangspunkt der Untersuchung ausgewählt, da sie die größte Stadt und Mittelzentrum des Kreises ist sowie den Kreissitz beherbergt. Darüber hinaus weist sie die meisten Veranstaltungsstätten im Kreis auf.

⁵ Statistische Bundesamt (2008)

⁶ B.A.T. Freizeitforschungsinstitutes (2001), „17. Deutsche Tourismusanalyse“

⁷ Norddeutsche Landesbank Hannover, Autor: Dr. Günther Vornholz, „Branchen- und Marktanalyse von Sport- und Freizeitanlagen“

Abbildung 4: Lage Neuss und untersuchter Umkreis



Im betrachteten Umkreis fand die Untersuchung von über 100 Veranstaltungsstätten bezüglich Kapazität, Veranstaltungsprogramm und Entfernung zur Stadt Neuss (Ausgangspunkt ist die bereits bestehende Stadthalle Neuss) statt.

Aufgrund der hierbei ermittelten Ergebnisse stellen wir fest, dass 64 der über 100 untersuchten Veranstaltungsstätten in und um Neuss liegen, mit denen eine neue Halle im Rhein-Kreis Neuss in Konkurrenz stehen würde.

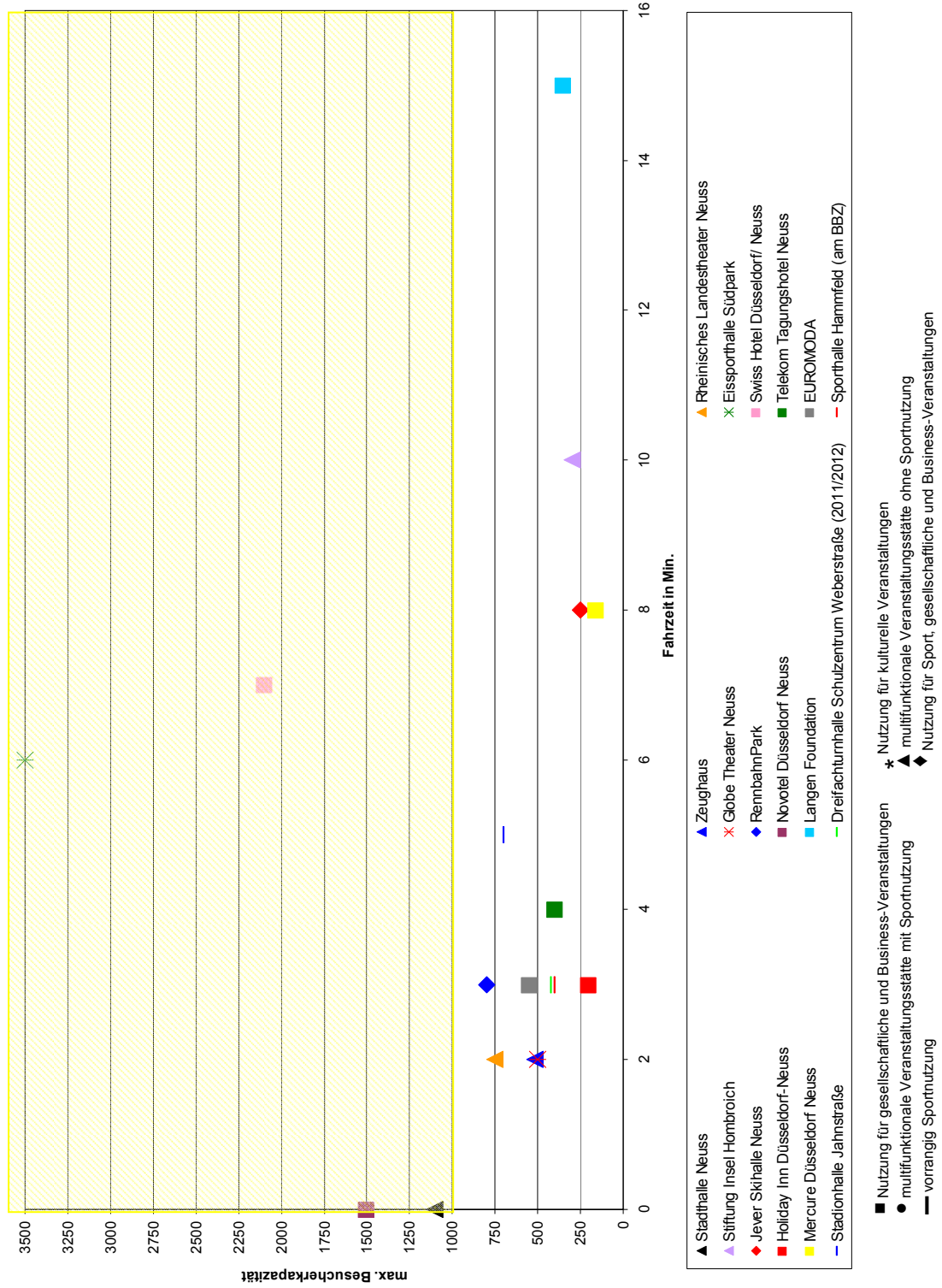
Die Stadt Neuss ist aufgrund ihrer Funktion als Mittelzentrum und Kreissitz Ausgangspunkt der Wettbewerbsanalyse. Daher wird zunächst die innerstädtische Wettbewerbssituation näher betrachtet.

Eine neue multifunktional nutzbare Veranstaltungsstätte in Neuss wird in einzelnen Bereichen mit bereits bestehenden innerstädtischen Angeboten konkurrieren (müssen). Die nachfolgende Grafik stellt ausgewählte, potenzielle Wettbewerber eines neuen Veranstaltungsortes in Abhängigkeit der maximalen Personenkapazität⁸ und der Entfernung zur Stadthalle Neuss, dargestellt als durchschnittliche Fahrzeit⁹ mit einem Kraftfahrzeug dar.

⁸ Als maximale Kapazität wurde die maximale Besucherkapazität des größten Raumes angenommen.

⁹ Die Entfernung zur Stadthalle Neuss wurde aus den zu fahrenden Kilometern mit einem Kraftfahrzeug, die durchschnittliche Fahrzeit anhand des Routenplaners „google maps“ ermittelt.

Abbildung 5: innerstädtische Wettbewerbssituation



Die Abbildung zeigt, dass die Stadt Neuss bereits über zahlreiche Einrichtungen für Veranstaltungen verfügt, insbesondere durch die Hotels im Bereich der gesellschaftlichen und Business-Veranstaltungen für bis zu 2.100 Personen. Es wird ebenfalls deutlich, dass innerhalb der Stadt zwar einige Häuser für kulturelle Veranstaltungen vorhanden sind, diese jedoch vorrangig im Bereich der Theateraufführungen, Kabarett- und Comedyveranstaltungen sowie Kleinkunst und Klassikkonzerte liegen. Weder in der Anzahl noch in der Kapazität gibt es in Neuss viel Raum für Veranstaltungen in den Bereichen Rock-/Pop-Konzerte, Shows/ Musicals sowie Sport. Die mit Abstand größte Veranstaltungsdestination ist die Eissporthalle Südpark, mit einer Maximalkapazität von 3.500 Personen, die jedoch nicht multifunktional nutzbar ist. Somit wäre eine Veranstaltungsstätte, die die räumlichen und funktionalen Gegebenheiten für diese Veranstaltungsarten anbietet, mit einer entsprechenden Kapazität über 1.000 Besuchern (siehe schraffierte Fläche) in der Stadt Neuss möglich.

Eine neue Veranstaltungsstätte im Rhein-Kreis Neuss muss sich im Wettbewerb auch gegenüber regionalen und überregionalen Konkurrenten behaupten. Dieser Wettbewerb kann als sehr intensiv bewertet werden, wie die nachfolgenden Grafiken zeigen, zumal sich die Rheinschiene und insbesondere das Gebiet zwischen Düsseldorf und Bonn in den zurückliegenden Jahren zu einer modern ausgeprägten Veranstaltungsregion entwickelt hat. Die bestehende Angebotsvielfalt stützt sich auf eine optimale Verkehrsinfrastruktur (Bahn, engmaschiges Autobahn-Netz, (internationale) Flughäfen), bundesweite und internationale Bekanntheit durch den Rhein sowie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und damit auf wichtige Standortfaktoren im nationalen und internationalen Tagungs- und Eventgeschäft.

Abbildung 6 zeigt die nach unserer Einschätzung und der des EVVC (Europäischer Verband für Veranstaltungs-Centren) stärksten Wettbewerber bei den multifunktional nutzbaren Veranstaltungsstätten, unterschieden in multifunktional mit und ohne Sportnutzung¹⁰.

¹⁰ Nicht berücksichtigt wurden in der Abbildung 6 die Esprit Arena, die Veltins Arena, die König Pilsner Arena, die Lanxess Arena sowie der ISS Dome, die ebenfalls multifunktional nutzbar sind, jedoch aufgrund ihrer hohen Maximalkapazitäten außerhalb des gewählten Maßstabes liegen.

Es wird deutlich, dass innerhalb der von potenziellen Besuchern durchschnittlich akzeptierten Fahrzeit für eine eintägige Veranstaltung (bzw. ein Event pro Tag) zahlreiche Veranstaltungsstätten, in allen Größen, im Einzugsgebiet erreichbar sind, die multifunktional genutzt werden und damit ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm bieten. Aus der Abbildung ist ebenfalls ersichtlich, dass in einem Umkreis von 20 Autominuten jedoch kaum eine Konkurrenzsituation besteht. Ebenfalls veranschaulicht die Abbildung, dass in einem Umkreis von 35 Autominuten keine multifunktional nutzbaren Veranstaltungsstätten mit einer maximalen Kapazität zwischen 2.000 und 4.500 Besuchern existieren. Die beiden nächst gelegenen Hallen mit einer maximalen Kapazität über 4.500 Personen sind die Philipshalle und das Burg-Wächter Castello. Beide bieten nicht nur den Rahmen für nationale und internationale Sportveranstaltungen, sondern ebenfalls für Konzerte, Shows und Events aller Art. Zwar können grundsätzlich in großen Veranstaltungsstätten auch Veranstaltungen mit kleineren Besucherkapazitäten stattfinden. Voraussetzung hierfür sind dann jedoch eine große räumliche und funktionale Variabilität, um ein attraktives Ambiente für kleinere Veranstaltungen bieten zu können. Je größer eine Halle dimensioniert ist, umso schwieriger wird dieses. Das Burg-Wächter Castello ist zudem Schulsportstätte für das Freie Christliche Gymnasium Düsseldorf, Heimspielstätte des Handball-Erstligisten HSG Düsseldorf sowie der Giants Düsseldorf, 1. Basketballbundesliga. Dieses dürfte in Kombination mit weiteren dort bereits stattfindenden Events eine hohe Auslastung der Halle zur Folge haben, so dass hier evtl. zeitliche Engpässe für die Durchführung darüber hinausgehender Veranstaltungen entstehen bzw. die Aufnahme weiterer regelmäßiger Veranstaltungen, z.B. eines weiteren Ankermieters aus dem Bereich Sport, unwahrscheinlich sein dürfte.

Eine neue, vielseitig nutzbare Veranstaltungsstätte steht natürlich nicht nur mit Multifunktionshallen sondern ebenfalls mit den Anbietern weiterer Veranstaltungsorte, in denen vorrangig sportliche, kulturelle, gesellschaftliche oder Business-Veranstaltungen durchgeführt werden, im Umkreis in Konkurrenz¹¹.

¹¹ Nicht berücksichtigt wurde in der Grafik 7 das Polodrom (inkl. Redhot), das vorrangig für kulturelle Veranstaltungen genutzt wird, jedoch aufgrund seiner hohen Maximalkapazität von 12.000 Besuchern außerhalb des gewählten Maßstabes liegt.

Abbildung 7: weitere Veranstaltungsstätten im Umkreis

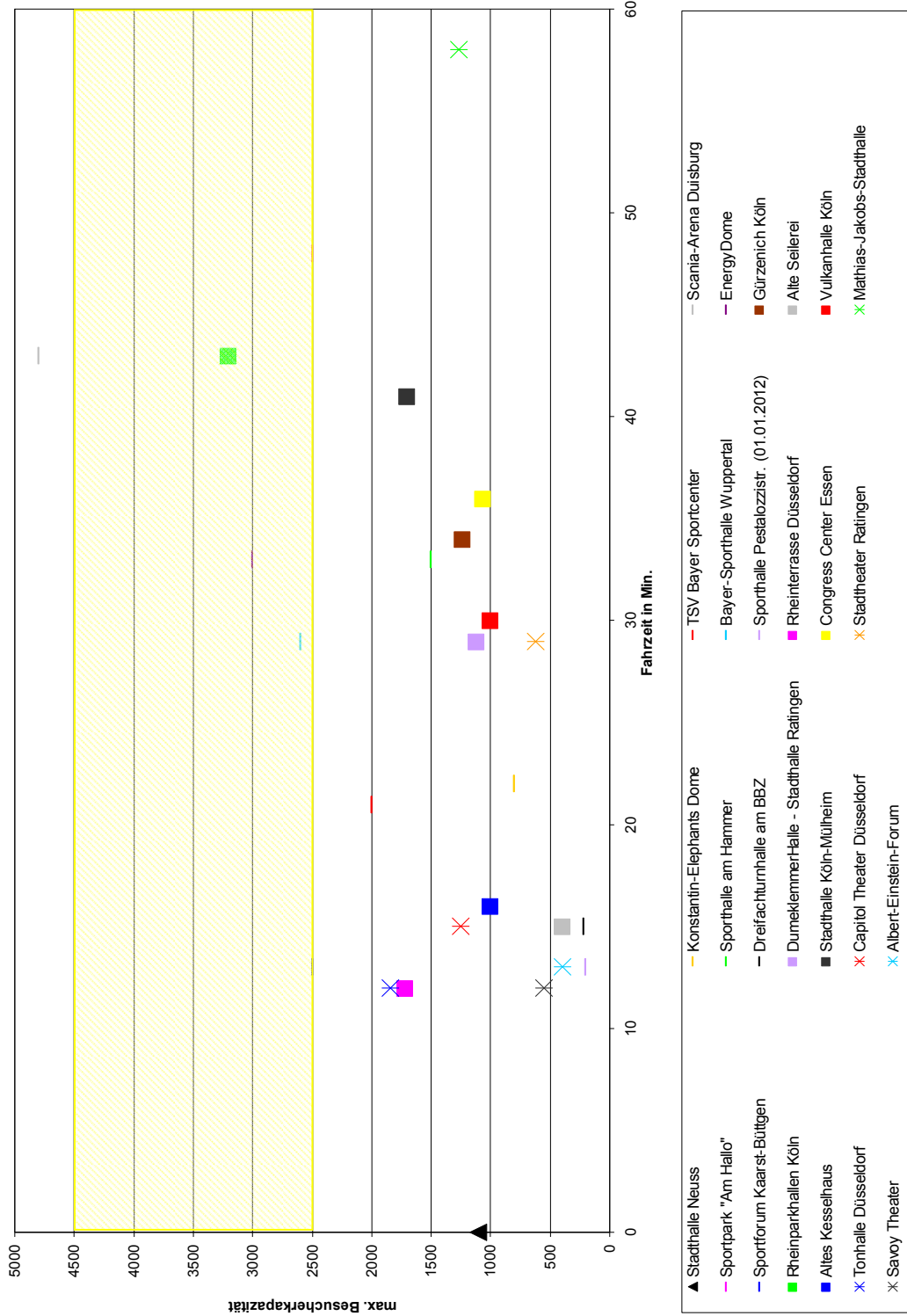


Abbildung 7 verdeutlicht, dass der Wettbewerb auch mit Veranstaltungsstätten, deren Nutzung vorrangig für sportliche, gesellschaftliche, kulturelle und/oder Business-Veranstaltungen erfolgt, enorm ist. So existieren weitere 23 Veranstaltungsstätten und eine noch in der Bauplanung befindliche Sportstätte im untersuchten Gebiet, die um Besucher, Nutzer und Veranstaltungen miteinander konkurrieren. Auch hier zeigt die Abbildung, dass der Wettbewerbsdruck, zumindest um Veranstaltungen, oberhalb einer Maximalkapazität von 2.500 Personen abnimmt.

Insgesamt ist durch die Analyse eine starke Konkurrenzsituation zu bestehenden Veranstaltungsstätten innerhalb der Stadt Neuss, im Rhein-Kreis Neuss und überregional festgestellt worden, insbesondere in Kapazitätsbereich zwischen 2.500 und 4.500 Personen. Diese Einschätzung wird durch die von uns geführten Expertengespräche mit ausgewählten Vertretern des regionalen Sport-, Kultur- und Politikgeschehens unterstützt. Chancen eines neuen Veranstaltungshauses im Rhein-Kreis Neuss sich bei der Vielfalt und Struktur der konkurrierenden Angebote auf dem bestehenden Markt zu etablieren, können nur durch eine entsprechende Positionierung und Dimensionierung und daraus resultierender Alleinstellungsmerkmale geschaffen werden.

5 POSITIONIERUNG UND DIMENSIONIERUNG

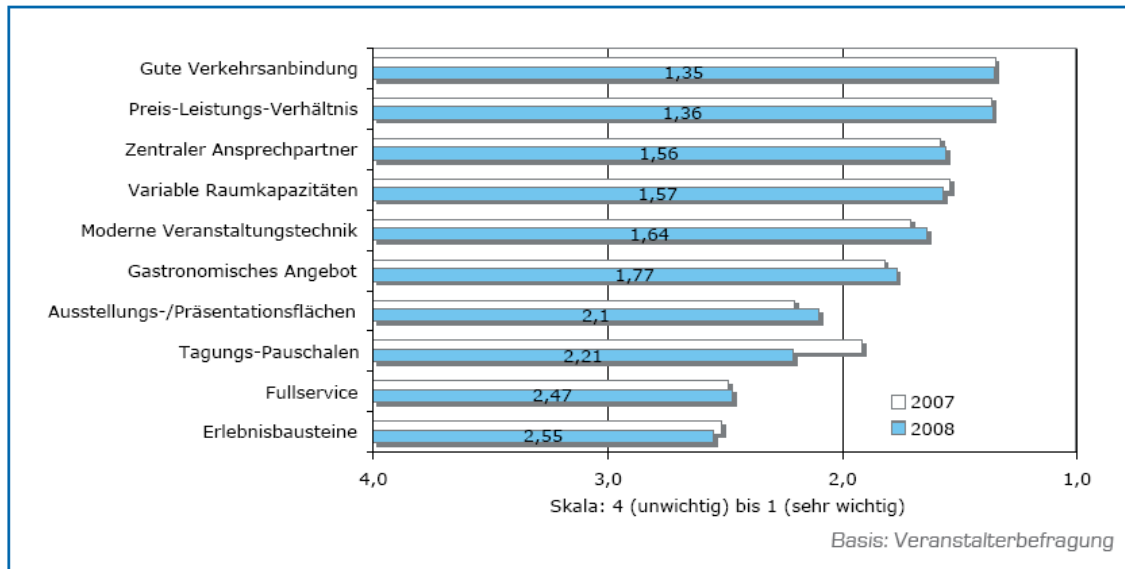
Die Analyse hat gezeigt, dass der Wettbewerb um Besucher aufgrund der Grundgesamtheit an konkurrierenden Veranstaltungsstätten hoch ist auch wenn es räumliche und kapazitäre Nischen im Bereich zwischen 2.500 und 4.000 Personen gibt. Somit ist nicht nur die Größe sondern auch die Ausrichtung eines neuen Veranstaltungsstätte von hoher Wichtigkeit.

5.1 POSITIONIERUNG EINER NEUEN VERANSTALTUNGSSTÄTTE

Zahlreiche Studien des Europäischen Verbandes für Veranstaltungs-Centren (EVVC), des German Convention Bureau (GCB) sowie unsere Erfahrungen als Betreiber von Locations zeigen, dass die Marktteilnehmer (Veranstalter, Unternehmen, Vereine, Verbände, Besucher) stetig steigende Anforderungen an Veranstaltungsstätten bezüglich des Gebäudes selbst (Modernität, technische Ausstattung, Infrastruktur etc.), an das Veranstaltungsportfolio, die multifunktionale Nutzbarkeit sowie an den Service des Hauses stellen.

Die nachfolgende Grafik zeigt, welche allgemeinen Anforderungen mit welcher Gewichtung Veranstalter (einschl. Unternehmen und Verbände), also die Mieter einer Veranstaltungsstätte, an eine moderne Veranstaltungsstätte stellen. So sind u.a. die verkehrstechnische Erschließung bzw. Lage, die Servicequalität für Veranstalter und Besucher, variable Raumkapazitäten sowie die Modernität der technischen Ausstattung relevante Kriterien für die Wahl einer Veranstaltungsstätte und somit auch im Wettbewerb um Veranstaltungen und Besucher.

Abbildung 8: Anforderungen der Veranstalter bei der Wahl der Veranstaltungsstätte



Quelle: EITW, 2008

Die Gewichtung der Anforderungen variiert zwischen den einzelnen Nutzergruppen. So stehen für Veranstalter kultureller Veranstaltungen Akustik, Licht- und Tontechnik eher im Vordergrund, bei Tagungen, Seminaren und Fortbildungen die Tagungstechnik und bei gesellschaftlichen Veranstaltungen das Raumkonzept und die gastronomische Versorgung.

Bei Besuchern einer Veranstaltungsstätte sind die Anforderungen ebenso gestiegen. Neben dem erforderlichen individuellen Sicherheitsempfinden bei Betreten einer Spielstätte erwartet der Besucher heute einen darüber hinausgehenden Service. Dieser soll ihn sowohl vor dem Betreten der Spielstätte als auch innerhalb begleiten. Dies betrifft die heute selbstverständlichen Informationsquellen über Veranstaltungen, Veranstalter, Anreise, Übernachtungsmöglichkeiten und allgemeine Informationen zum Haus nebst Zusatzangeboten über das Internet. Weiterhin gehören die Möglichkeiten des komfortablen Ticketerwerbs, die Betreuung durch Servicepersonal im Haus während Veranstaltungen, ausreichende und saubere Sanitäreinrichtungen sowie ein attraktives Preis-Leistungsverhältnis bei Gastronomieangeboten dazu.

Die unterschiedlichen Gewichtungen in den Veranstaltungsanforderungen je nach Veranstalter verschiedener Veranstaltungssegmente zeigt auch, dass eine Veranstaltungs-

stätte, will sie sich am Markt etablieren und bestehen, für ein breites Spektrum an Veranstaltungsarten offen stehen und (aus)gerüstet sein sollte. Somit muss eine Veranstaltungsstätte ganz unabhängig von ihrem Fassungsvermögen multifunktional sein, so dass sie in Folge ihrer vielseitigen Verwendung und Eignung eine breite Masse an Veranstaltungen und Besuchern akquirieren und auch in wirtschaftlicher Hinsicht zu vertretbaren Ergebnissen gelangen könnte. Hohe Flexibilität und Variabilität in der Besucherkapazität, personalkostenoptimierende Ausstattung und gut dimensionierte gastronomische Infrastruktur sind unerlässliche Voraussetzungen für eine Positionierung am Markt, was durch die geführten Expertengespräche bestätigt wurde.

Der Abgleich der hier genannten allgemeinen Trends, Voraussetzungen und Erfahrungen mit den Ergebnissen der Wettbewerbsanalyse zeigt, dass eine neue Veranstaltungsstätte im Rhein-Kreis Neuss multifunktional einschließlich der Sportnutzung nutzbar sein sollte, will sie eine Chance haben, sich am bestehenden, hoch wettbewerbliehen Markt zu behaupten und zu etablieren. Hierzu sind neben einer intensiven Vermarktung und der Schaffung eines individuellen, attraktiven Images vor allem die Gewinnung von Ankermietern aus dem Bereich Sport, insbesondere Handball- und Basketballbundesliga, zu empfehlen. Denn zum einen schaffen Ankermieter eine dauerhafte Grundauslastung. Zum anderen sind Ankermieter ein Imageträger für Hallen und Städte, so dass aufgrund von regelmäßigeren Presseberichten und wiederkehrendem Publikum eine schnellere, höhere und nachhaltige Bekanntheit einer neuen Veranstaltungsstätte möglich ist. Die über Veranstaltungsemotionen herbeiführbare Bindung von Bürgern an „ihre“ Halle führt zu ihrer Akzeptanz. Die Grundauslastung durch Ankermieter sowie damit verbundene mögliche Vermarktungserträge und Kooperationen können darüber hinaus einen positiven Beitrag zum wirtschaftlichen Ergebnis der Halle leisten.

5.2 DIMENSIONIERUNG EINER NEUEN VERANSTALTUNGSSTÄTTE

Wie eben dargestellt wurde, ist die Multifunktionalität einer Veranstaltungsstätte Grundvoraussetzung, um sich am Markt etablieren zu können und nicht von vornherein Marktsegmente auszuschließen, die zum wirtschaftlichen Ergebnis einer Halle beitragen. Neben den Hauptnutzungen Sport, Konzert, Show und Event muss eine Halle somit so konzipiert sein, dass ebenso Ausstellungen, Messen, Betriebsveranstaltungen, Kongresse, Tagungen und gesellschaftliche Ereignisse darin stattfinden können. In der heutigen Zeit und aufgrund der bereits genannten Gründe für eine regelmäßige Sport-

nutzung, sollte ebenfalls eine Fernsehtauglichkeit der Halle gegeben sein. Diese vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten stellen nicht nur zahlreiche und teils gegensätzliche technische Anforderungen an eine Veranstaltungsstätte, sondern führen auch zu unterschiedlichen Kapazitätsnotwendigkeiten und –definitionen.

Die größten Flächenanforderungen bei Indoor Sportarten stellen Eishockey und klassische Reitturniere. Der in Neuss ansässige Eishockeyverein spielt in der Regionalliga und scheint nach derzeitigem Kenntnisstand in der Neusser Eissporthalle im Südpark gut platziert und etabliert zu sein, so dass diese Sportart im Folgenden nicht weiter betrachtet wird. Gleiches gilt für den Reitsport, denn dieser ist eng mit dem kürzlich neu eröffneten Rennbahnpark in Neuss verbunden. Somit wird die Größe einer neuen Veranstaltungshalle im Rhein-Kreis Neuss durch die Größe eines Handballfeldes bestimmt. Mit den Spielfeldabmessungen 20 x 40 m zuzüglich Sicherheitszone können auch alle anderen Ballsportarten hier stattfinden.

Neben der Größe ist auch die Zuschauerkapazität ein wichtiger Aspekt bei der Dimensionierung einer Veranstaltungsstätte. Die Wettbewerbsanalyse hat gezeigt, dass die Konkurrenzsituation bei einer maximalen Kapazität zwischen 2.500 - 4.500 Personen abnimmt. Eine neue Multifunktionshalle im Rhein-Kreis Neuss sollte demnach innerhalb dieser Größenordnung liegen. Darüber hinaus gibt es für die Sportnutzung von Hallen seitens der jeweiligen Ligen und Verbände vorgeschriebene Mindestkapazitäten und es ergeben sich je nach Veranstaltung und Bestuhlungsvariante unterschiedliche Formen der Kapazitätsangabe.

KAPAZITÄT BASKETBALL

Sporthallen, in der Spiele der 1. Basketballbundesliga stattfinden sollen, müssen nach den Standards der Beko Basketball Bundesliga GmbH (BBL)¹² über eine offizielle Kapazität von mindestens 3.000 Zuschauern verfügen. Von dieser Gesamtkapazität müssen mindestens 2/3 in Form von Sitzplätzen zur Verfügung stehen. Des Weiteren sollen an allen vier Seiten des Spielfeldes Tribünen vorhanden sein. Aufgrund der Popularität und der Spielvermarktung über das Fernsehen ist die Erhöhung der vorgeschriebenen Mindestkapazität auf 5.000 Personen geplant. Somit sollte eine Veranstaltungsstätte,

¹² Beko Basketball Bundesliga GmbH (BBL): Standards Saison 2009/2010

will sie langfristig Heimspielstätte eines Basketballvereins der 1. Bundesliga sein, mindestens 3.500 Sitzplätze und mindestens 1.500 Stehplätze aufweisen.

Im untersuchten Umkreis existiert mit den Giants Düsseldorf derzeit nur ein Basketballverein in der 1. Bundesliga. Dieser hat das im Jahr 2005 eröffnete Burg-Wächter Castello als Heimspielstätte. Da das Basketballteam diese moderne Spielstätte erst im Jahr 2008 bezogen hat und zudem eigens für den neuen Düsseldorfer Bundesligisten eine Trainingshalle errichtet wurde, wird nicht davon ausgegangen dass der Basketballerstligist potenzieller Ankermieter einer neuen Veranstaltungsstätte im Rhein-Kreis Neuss sein könnte. Daher können die derzeitigen und künftigen Kapazitätsstandards der BBL bei der weiteren Herleitung einer geeigneten Hallengröße für die Region unberücksichtigt bleiben.¹³

KAPAZITÄT HANDBALL

Für die 1. und 2. Handballbundesliga sowie die EHF Champions League¹⁴ gibt es derzeit seitens der Verbände keine Vorgaben. Es ist jedoch aufgrund der Vermarktung im Fernsehen davon auszugehen, dass perspektivisch Mindestkapazitäten festgelegt werden¹⁵. Diese werden aller Voraussicht nach über den aktuellen Vorgaben für Basketball liegen. Da ein Handballfeld größer als ein Basketballfeld ist, sinkt bei Handballspielen die Sitzplatzkapazität um ca. 300 Plätze, in Abhängigkeit von der Bauweise des Hauses. Aufgrund dieser zu erwartenden Mindestanforderungen an die Hallenkapazitäten sowie aus unseren Erfahrungen als Betreiber von Veranstaltungsstätten mit zwei Handball-Erstligisten als Ankermieter empfehlen wir eine Kapazität von 2.500 Sitzplätzen zzgl. 1.200 Stehplätzen für eine neue Halle im Rhein-Kreis Neuss, falls hier ein Erst- und/oder Zweitbundesligaverein als Ankermieter gewonnen werden soll und kann. Die Gespräche mit regionalen Experten bestätigen die Einschätzung.

¹³ Ähnliches gilt für den Handballerstligisten HSG Düsseldorf. Auch diese sind Ankermieter in dem noch relativ jungen und modernen Burg-Wächter Castello. Daher wird hier die Chance für ein Abwerben des Vereins als Ankermieter nicht zuletzt auch aufgrund der stark verwurzelten regionalen Gegebenheiten und Traditionen als sehr gering eingestuft.

¹⁴ Die Champions League wird von der Europäischen Handballföderation (EHF) ausgerichtet

¹⁵ Presseinformationen, Einträge in Fanforen und Einschätzungen anderer Handballbundesligisten unterstützen diese Aussage

KAPAZITÄT BESTUHLTES KONZERT

Bei einer bestuhlten Konzertvariante mit einer Frontbühne würde man auf Grundlage einer angenommenen festen Sitzplatzkapazität von ca. 2.500 Personen ausgehend von Handballspielen ca. weitere 1.200¹⁶ Sitzplätze durch eine mobile Innenraumbestuhlung hinzugewinnen und ca. 500 Tribünenplätze aufgrund der Frontbühne verlieren. Die maximale Kapazität liegt dann bei ca. 3.200 Personen zuzüglich eventueller Stehplätze im Umlauf der Halle, je nach Bauweise.

KAPAZITÄT STEHKONZERT

Anders wäre jedoch rein rechnerisch die Kapazität bei einem Konzert mit Stehpublikum. Hier würde eine Frontbühnensituation mit Stehplätzen im Innenraum wie folgt aussehen:

- ca. 2.500 feste Bestuhlung in den Tribünen (ausgehend vom Handball)
- ca. 2.400 Stehplätze¹⁷ im Innenraum (u.a. abhängig von Anzahl und Breite der Fluchttüren)
- abzgl. ca. 500 Tribünensitzplätze aufgrund der Frontbühne
- evtl. zuzüglich Stehplätze im Umlauf.

Insgesamt entsteht so eine Kapazität von maximal 4.400 Personen.

Im Rahmen der geführten Expertengespräche hat der Handball-Zweitligist TV Korschbroich Bedarf und Interesse an einer größeren Halle angezeigt. Hier sollten entsprechende Gespräche geführt werden, um zu klären, in wie weit und mit welchen Konditionen dieser als Ankermieter einer neuen multifunktionalen Halle gewonnen werden kann. Die hierbei gewonnen Informationen können und sollten den weiteren Projektverlauf maßgeblich mit beeinflussen, insbesondere bei Überlegungen und Kalkulationen zu einem möglichen Auslastungsrad einer neuen Halle und der Erarbeitung eines Businessplans.

¹⁶ Aufgrund empirisch ermittelter Erfahrungswerte in unseren eigenen Spielstätten: Berechnung des Stuhlbereiches innerhalb der Reihenbestuhlung von 1m² pro Stuhl unter Berücksichtigung von Reihen- und Stuhlabständen, Sicherheitsgängen und einzuhaltenden Fluchtwegsbreiten

¹⁷ 2 Personen pro m²

Aufgrund der dargestellten Kapazitätsuntersuchungen und Ableitungen sowie auf Grundlage unserer Betreibererfahrungen sollte somit eine neue Veranstaltungsstätte im Rhein-Kreis Neuss eine maximale Hallenkapazität von 3.700 Personen für Handballspiele und damit 3.200 für Sitzkonzerte aufweisen. Im allgemeinen Sprachgebrauch würde man daher von einer sogenannten 3.500-er Halle sprechen können. Ausgehend von der Handballnutzung ist es jedoch baulich und rechnerisch automatisch ebenfalls möglich, Kapazitäten bis zu 4.400 zu erreichen. Diese Möglichkeit ergibt sich aus vorangehender Betrachtung. Die Kapazität der Halle läge somit innerhalb der in der Konkurrenzanalyse festgestellten marktfähigen Kapazität von 2.500 und 4.500 Plätzen. Diese hohe Kapazität kann zu Marketingzwecken zielgerichtet eingesetzt werden. Eine geringere Dimensionierung scheint perspektivisch nicht ratsam.

5.3 MÖGLICHE STANDORTE EINER NEUEN VERANSTALTUNGSSTÄTTE

Im Rahmen der vorliegenden Studie sind wir ebenfalls gebeten, die sechs Städte und zwei Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss hinsichtlich ihrer Eignung als Standort für eine neue Multifunktionshalle näher zu betrachten. Grundsätzlich sind in einer Mikrostandortbewertung folgende Standortfaktoren von entscheidender Bedeutung:

1. Größe des Areals / Arrondierungsmöglichkeiten
2. Planungsrechtliche Situation und Vorschriften
3. Flächenverfügbarkeit / Besitzverhältnisse
4. Immissionssituation und Emissionswirkung
5. Imagewirkung auf und von der direkten Umgebung
6. Sichtbarkeit des Gebäudes in der Umgebung
7. Anbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV)
8. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
9. Stellplatzsituation auf und um das Grundstück

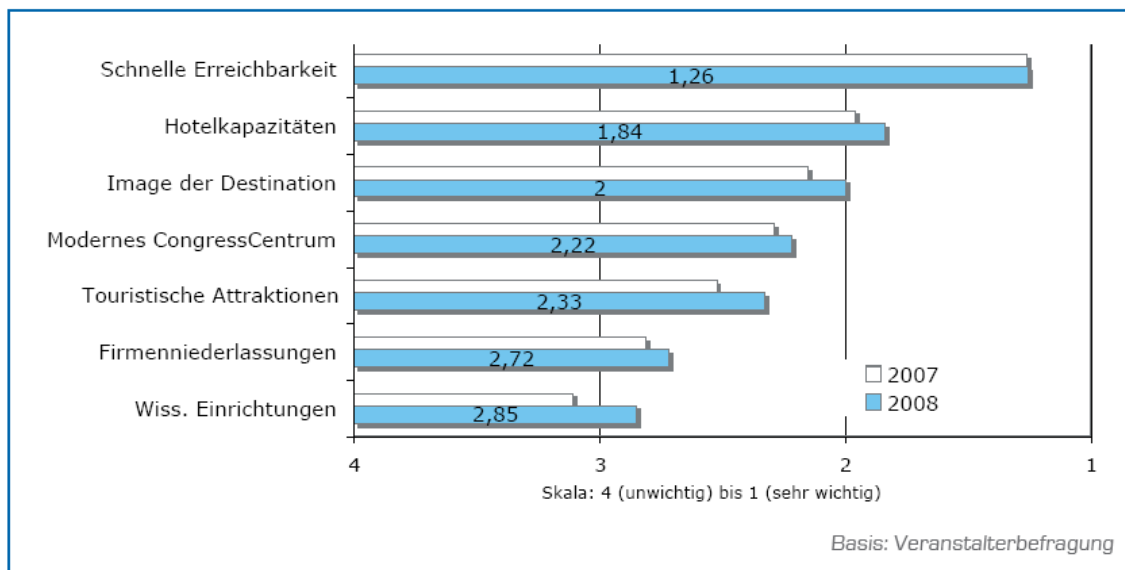
Aufgrund des aktuellen Planungsstandes des Projektes, stehen noch keine Grundstücksoptionen zur Diskussion, so dass eine Standortbewertung bzgl. der Punkte eins bis sechs und des Punktes neun derzeit nicht möglich ist.

Ein weiteres wichtiges Kriterium für die Beurteilung eines Standortes im regionalen Vergleich ist das verfügbare Einkommen je Einwohner. Dieses gibt Aufschluss über die

wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der potenziellen Besucher. Denn je höher das verfügbare Einkommen je Einwohner ist, desto größer ist der Anteil des Einkommens (ca. 9,4 Prozent), der für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht und damit auch für Freizeitzwecke, z.B. für Besuche von Veranstaltungen. Somit sollten im regionalen Vergleich einkommensstärkere Teilräume als potenzieller Standort für eine neue Veranstaltungsstätte gewählt werden.

Neben den bereits aufgeführten Faktoren sollten bei der Entscheidung über einen Standort einer neuen Multifunktionshalle ebenfalls die Kriterien Berücksichtigung finden, die Veranstalter (einschl. Unternehmen und Verbände) bei der Wahl eines Veranstaltungsortes beachten. Die nachfolgende Grafik stellt diese Kriterien mit ihrer entsprechenden Gewichtung dar.

Abbildung 9: Kriterien bei der Wahl des Veranstaltungsortes



Quelle: EITW, 2008

Es wird deutlich, dass die Verkehrsanbindung mit Abstand der wichtigste Punkt bei der Entscheidung von Veranstaltern (einschl. Unternehmen und Verbänden) für eine Destination ist. Grund hierfür ist zum einen die schnelle und unkomplizierte Anreise der Veranstalter und Künstler und zum anderen die Möglichkeit und Notwendigkeit schneller Auf- und Abbauzeiten für Ein-Tages-Produktionen (Back-to-Back-Produktionen). Zum

anderen aber auch, wie bereits erwähnt, dass die durchschnittlich akzeptierte Fahrzeit von Besuchern eintägiger Veranstaltungen eine Stunde beträgt. Je besser somit die Verkehrsanbindung einer Veranstaltungsstätte an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist, desto größer sind das Einzugsgebiet und damit das Besucherpotenzial für eine Veranstaltung und damit für die Veranstaltungsstätte.

Des Weiteren ist der Faktor „Hotelkapazitäten“ für Veranstalter von hoher und noch zunehmender Bedeutung, insbesondere für mehrtägige Veranstaltungen wie Messen, Kongresse und Tagungen. Eine ausreichende Bettenkapazität, gerade auch im Hotelsegment ab drei Sternen, ist für die erfolgreiche Akquisition und Durchführung solcher Veranstaltungsarten unabdingbar. Ebenfalls besteht die Möglichkeit mit lokalen mittel- bis höherklassigen Hotels Kooperationen einzugehen, was die Auslastung sowie die nachhaltige Etablierung am Markt einer Halle positive beeinflussen kann.

Das positive Image einer Destination, die lokalen und regionalen Firmenniederlassungen sowie wissenschaftliche Einrichtungen spielen bei der Wahl des Veranstaltungsortes ebenfalls eine immer wichtigere Rolle. Diese drei Faktoren befinden sich in einer gegenseitigen Wechselwirkung. Die Anzahl und die Art der sich in einer Region befindlichen Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen prägen das Image einer Region, z.B. als Technologie-, Forschungs-, Wissenschafts- oder Industriestandort, maßgeblich sowie umgekehrt. Indirekt werden damit auch die Chancen und die Anzahl bestimmter Veranstaltungsarten beeinflusst, da Firmen und Wissenschaftseinrichtungen auch als Veranstalter und Mieter einer Veranstaltungsstätte auftreten. Dementsprechend wird nicht nur die Auslastung sondern auch die Ausrichtung einer Destination (z.B. eher Messen, Kongresse oder Rock-Pop-Konzerte oder Klassik-Konzerte oder eher Sportveranstaltungen etc) und damit die nachhaltige Etablierung am Markt und das Image der Destination entscheidend beeinflusst.

Die acht Teilräume des Rhein-Kreises Neuss wurden anhand der hier dargestellten objektiven Standortfaktoren untersucht, um anschließend eine erste Empfehlung für einen möglichen Standort einer neuen Multifunktionshalle im Kreis abzuleiten. Die Untersuchungsergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 1: Standortfaktoren der acht Teilräume des Rhein-Kreises Neuss

STÄDTE	EINWOHNER (STAND: JUNI 2008)	VERFÜGBARES EINKOMMEN JE EINWOHNER ¹⁸			BETTENAN- ZAHL	HOTELAN- ZAHL MIT MIND. 3 STER- NEN	VERKEHRSANBINDUNG		VERANSTALTUNGSMÖGLICHKEITEN	FIRMENNIEDERLASSUNGEN / WISSENSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN (AUSZUGSWEISE)
		2005	2006	2007			ÖPNV	MIV		
Dormagen	63.328	17.362	17.462	17.678	715	2	S 11 RE 7 17 Buslinien	A 57 B 9 B 477	- TSV Bayer Sportcenter (Trainings-/ Heimspielstätte TSV Dormagen, 1. Handballbundesliga) - Kulturhalle Dormagen - Freilichtbühne Stadt Zons - Kloster Knechtsteden	- Chemiapark Dormagen (INEOS, Bayer AG, Lanxess, 18 weitere Firmen)
Grevenbroich	64.430	17.846	18.099	18.381	402	1	RE 8 RB 27 RB 38 10 Buslinien	A 46 A 540 B 59	- Dreifachsporthalle (Konstantin-Elephants Dome, Trainings- und Heimspielstätte der Konstantin-Elephants, 2. Basketballbundesliga Nord) - Dreifachsporthalle am BBZ	- RWE AG - Hydro Aluminium Deutschland GmbH - Windtest Grevenbroich GmbH - ACTEGA Rhenania GmbH - ERFTCARBON GmbH & Co. KG - BWS Technologie GmbH - akademisches Lehrkrankenhaus St. Elisabeth
Jüchen	22.782	17.738	17.603	17.863	60		RE 8 RB 27 5 Buslinien		- Polodrom (inkl. Redhot)	- European Distribution Center des Unternehmens 3M - Interkommunales Gewerbegebiet Regiopark Jüchen / Mönchengladbach
Kaarst	41.949	21.703	22.163	22.862	474	2	S 28 12 Buslinien	A 52 A 57	- Albert-Einstein-Forum - Sportforum Kaarst-Büttgen - Neubau einer Dreifachturnhalle an der Pestalozzistraße	- mittelständische Unternehmen im Bereichen Dienstleistungen und Handel
Korschenbroich	33.228	21.720	21.940	22.357	125		S 8 7 Buslinien	B 230 L 361 L 381 L 382	- Dreifachsporthalle "Am Sportplatz" (Heimspielstätte des TV Korschenbroich, 2. Handballbundesliga)	- Technologiezentrum Glehn GmbH - Bolten-Brauerei - Mexx Deutschland GmbH

¹⁸ Das verfügbare Einkommen stellt den monetären Betrag des Einkommens dar, der den privaten Haushalten am Wohnort zum Konsumieren und Sparen zur Verfügung steht.

STÄDTE	EINWOHNER (STAND: JUNI 2008)	VERFÜGBARES EINKOMMEN JE EINWOHNER ¹⁹			BETTENAN- ZAHL	HOTELAN- ZAHL MIT MIND. 3 STER- NEN	VERKEHRSANBINDUNG		VERANSTALTUNGSMÖGLICHKEITEN	FIRMENNIEDERLASSUNGEN / WISSENSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN (AUSZUGSWEISE)
		2005	2006	2007			ÖPNV	MIV		
Meerbusch	54.200	29.588	30.336	31.050	574	1	U 70 U 74 U 76 RE 10 RE 7 2 Buslinien	A 44 A 52 A 57 B 9 B 222	- Alte Seilerei	- Epson - Ernst Rademacher GmbH - Nedap - ATHLON - Bobst Group - Kyocera Mita
Neuss	151.276	21.714	22.108	22.535	2488	7	S 8 S 11 S 28 U 70 U 74 U 75 U 76 U 77 RE 4 RE 7 RE 13 RB 38 24 Buslinien	A 46 A 52 A 57 B 9 B 230 B 477	- Stadthalle Neuss - Zeughaus - Rheinisches Landestheater Neuss - Stiftung Insel Hombroich - Eissporthalle Südpark - Stadionhalle Jahnstraße - Jever Skihalle Neuss - RennbahnPark - Swiss Hotel Düsseldorf / Neuss - Holiday Inn Düsseldorf-Neuss - Novotel Düsseldorf Neuss - Telekom Tagungshotel Neuss - Mercure Düsseldorf/ Neuss - Langen Foundation - EUROMODA - Globe Theater Neuss - Dreifachsporthalle am BBZ Hammfeld - Neubau einer Dreifachsport- halle an der Weberstraße	- 3M Deutschland GmbH - ASICS Deutschland GmbH - Toshiba Europe GmbH - Yakult Deutschland GmbH - Yamaha Motor Deutschland - Ikegami Electronics (Europe) - Lanier Deutschland GmbH - NextiraOne Deutschland GmbH - Xerox - Kawasaki Robotics GmbH - DACHSER GmbH & Co. KG - SIG Combibloc Systems GmbH - Studienzentrum der Fernuniversität Hagen - FOM Fachhochschule für Ökonomie und Management
Rommerskir- chen	12.950	18.238	18.160	18.090	151		RE 8 RB 27 4 Buslinien			

¹⁹ Das verfügbare Einkommen stellt den monetären Betrag des Einkommens dar, der den privaten Haushalten am Wohnort zum Konsumieren und Sparen zur Verfügung steht.

Aufgrund der hohen räumlichen Nähe der betrachteten Teilräume zueinander ist die bereits dargestellte Wettbewerbssituation für die Städte und Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss identisch. Gleiches gilt für die jeweiligen Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen, deren Anzahl im Rhein-Kreis Neuss und Bekanntheit als sehr gut beurteilt werden kann. Daher werden im Folgenden die Standortfaktoren Wettbewerb, Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen nicht noch einmal separat für die betrachteten Teilräume bewertet.

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen als potenzieller Standort einer neuen Multifunktionshalle nicht geeignet sind, da hier die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie den motorisierten Individualverkehr (MIV) ungenügend sind, die Bettenkapazität gering ist, Hotels mit mindestens drei Sternen fehlen und das verfügbare Einkommen je Einwohner im Vergleich zu den umliegenden Teilräumen gering ist.

Gleiches gilt für die Stadt Grevenbroich auch wenn hier eine etwas bessere Verkehrsanbindung festgestellt werden konnte.

Die Stadt Korschenbroich weist eine an den ÖPNV als ausreichend und den MIV als durchschnittlich zu beurteilende Anbindung auf. Jedoch konnten in der Stadt nur eine ungenügende Anzahl an Betten sowie keine Hotels mit mindestens drei Sternen identifiziert werden. Ein großer Pluspunkt der Stadt Korschenbroich als potenzieller Standort ist der dort ansässige Zweit-Handballigist TV Korschenbroich, der im Rahmen unserer Expertengespräche Interesse als Nutzer einer neuen Halle signalisiert hat. Des Weiteren grenzt an Korschenbroich die Stadt Mönchengladbach, die zum einen eine nur geringe Zahl an Veranstaltungsmöglichkeiten aufweist und zum anderen zu dem direkten Einzugsgebiet von Korschenbroich gehört gerade auch wegen einer guten infrastrukturellen Verbindung zwischen beiden Städten. Beides ist als hervorragender Standortfaktor zu bewerten. Insgesamt erscheint Korschenbroich als Standort einer Multifunktionshalle als gut geeignet.

Dormagen weist zwar eine mittelmäßige Bettenanzahl, Anzahl an Hotels mit mindestens drei Sternen, sowie Verkehrsanbindung auf, verfügt jedoch über ein im Bundes- und Kreisvergleich unterdurchschnittliches verfügbares Einkommen je Einwohner. Der

hier ansässige Handball-Erstligist TSV Dormagen stellt einen sehr guten Standortfaktor für Dormagen dar. Jedoch ist der Handballverein Ankermieter des TSV Bayer Sportcenter in Dormagen, das erst 2002 speziell für die Ballsportarten Handball, Basketball und Volleyball des TSV Bayer Dormagen erbaut wurde. Die Gewinnung des Handballvereins als regelmäßiger Nutzer einer neuen Veranstaltungsstätte ist daher unwahrscheinlich. Daher wird die Stadt Dormagen als potenzieller Standort als unpassend eingestuft.

Die Städte Kaarst und Meerbusch weisen beide ein deutlich überdurchschnittliches verfügbares Einkommen pro Einwohner auf. Die Verkehrsanbindung der Stadt Kaarst wird als ausreichend, der Stadt Meerbusch als gut beurteilt. Beide Städte verfügen über eine mäßige Betten- und Hotelanzahl. Als Standort einer Multifunktionshalle erscheinen beide Städte daher nur unter Einschränkungen sinnvoll und können nur mit Einschränkungen als Standort einer Veranstaltungsstätte empfohlen werden.

Der letzte zu betrachtende Teilraum ist die Stadt Neuss. Wie die Ergebnisse der Tabelle zeigen, sind alle untersuchten Standortfaktoren für Neuss als sehr gut zu beurteilen. So ist die Verkehrsanbindung von Neuss in die Region und die umliegenden Großstädte mit zahlreichen U- und S-Bahnen, Bussen und Regionalzügen sowie mit dem Auto im Vergleich zu den anderen betrachteten Teilräumen hervorragend und ermöglicht damit eine schnelle, unkomplizierte und regelmäßige An- und Abreise potenzieller Besucher und Nutzer einer neuen Halle in die Stadt. Ebenfalls ist die Anzahl an Betten und Hotels mit mindestens drei Sternen als sehr gut zu beurteilen. Einen negativen Standortfaktor für die Etablierung einer neuen Halle in Neuss mit einer Kapazität von ca. 3.200 Besuchern bei bestuhlten Konzerten stellen die hier bereits vorhandenen, zahlreichen Veranstaltungsmöglichkeiten dar, unter denen es zu Kannibalisierungseffekten kommen könnte. Zum einen entsteht durch eine neue Halle eine Konkurrenz für alle bestehenden Veranstaltungshäuser, insbesondere jedoch für die multifunktionalen und kulturell geprägten, die vorrangig in städtischer Regie geführt werden. Veranstaltungen, die bisher in der Stadthalle, im Zeughaus sowie den zahlreichen Theatern durchgeführt wurden, haben hier positiv zum wirtschaftlichen Ergebnis sowie zum Image und zur Attraktivität des jeweiligen Hauses und der gesamten Stadt beigetragen. Sollten hier Veranstaltungen zu einer neuen Halle „abwandern“, würde das wirtschaftliche Ergebnis dieser Veranstaltungsorte in der Folge deutlich sinken. Zum anderen

müsste eine neue und im Vergleich mit den bereits vorhandenen Häusern auch deutlich größere Halle eine entsprechende Miete für Veranstaltungen verlangen, wenn sie wirtschaftlich agieren will. Diese kann möglicherweise so am Markt nicht durchgesetzt werden, insbesondere wenn die Halle privatwirtschaftlich (ohne öffentliche Zuschüsse) geführt werden sollte, da die neue Halle einem überwiegend kommunalen Marktumfeld mit entsprechenden Mietpreisen (gem. Gebührenordnung) gegenüber steht. Insgesamt wird die Stadt Neuss als geeigneter Standort für eine neue Veranstaltungsstätte gesehen.

Zusammenfassend lässt sie sagen, dass im Vergleich zu den weiteren betrachteten Teilräumen die Städte Neuss und Korschenbroich als bestmögliche Standorte für eine multifunktionale Veranstaltungsstätte im Rhein-Kreis Neuss ermittelt wurden.

6 SCHLUSSFOLGERUNG UND AUSBLICK

Im Rahmen der durchgeführten Konkurrenzanalyse wurden zahlreiche regionale und überregionale Konkurrenten einer neuen Multifunktionshalle Rhein-Kreis Neuss identifiziert. Des Weiteren hat die Untersuchung gezeigt, dass sich aufgrund des massiven Wettbewerbs um Veranstaltungen eine neue Veranstaltungsstätte oberhalb einer maximalen Personenkapazität von 2.500 ansiedeln sollte. Der Konkurrenzkampf um die Gunst der Besucher und deren Einkommen ist aber unabhängig von der Dimensionierung und dem Standort der Halle als sehr stark einzuschätzen. Umso wichtiger ist die Positionierung der Halle als hochmoderne, multifunktionale und attraktive Veranstaltungsstätte mit namenhaften Ankermietern aus dem Bereich Sport, da nur so eine schnelle und nachhaltige Bekanntheit sowie eine regelmäßige Grundauslastung einer neuen Arena möglich ist. Letzteres ist ebenfalls für das wirtschaftliche Ergebnis der Halle wichtig. Die unserer Einschätzung nach notwendigen Ankermieter aus der Handball- und/oder Basketballbundesliga bedürfen einer Mindestkapazität von 2.500 Sitzplätzen zzgl. Stehplätzen, was bei anderen Veranstaltungsarten zu höheren maximalen Kapazitäten führt, wie dargestellt wurde. Diese Mindestanforderungen untermauern das Ergebnis der Wettbewerbsanalyse, so dass für eine Multifunktionshalle im Rhein-Kreis Neuss eine maximale Kapazität von ca. 3.200 für bestuhlte Konzerte bzw. ca. 3.700 Personen für Handballspiele empfohlen wird.

Die Marktchancen einer Multifunktionshalle im Rhein-Kreis Neuss insgesamt werden derzeit, insbesondere beim Fehlen von namenhaften und besucherträchtigen Ankermietern aus dem Bereich Sport und mit den bestehenden Konkurrenzen im Umfeld als nur unterdurchschnittlich eingestuft, unabhängig von einem konkreten Standort. Es wird – auch im Vergleich mit anderen Veranstaltungshallen – eine nur mäßige Auslastung erwartet, auch da zum einen einige der untersuchten Wettbewerbsstätten relativ neu sind und damit eine hohe Modernität aufweisen. Zum anderen haben sich viele potenzielle Nutzer einer neuen Veranstaltungsstätte in den bereits vorhandenen und von den jeweiligen Städten meist kommunal geförderten Räumlichkeiten „ingerichtet“, wie die von uns befragten Vertreter aus Kultur, Sport und Politik bestätigen. Diese Nutzer für neue und voraussichtlich kostenpflichtige Veranstaltungsräume zu gewinnen, bedarf großer Vermarktungsanstrengungen und speziellen Angeboten, Veranstaltungs-/ Sportförderung, damit aus Sicht dieser potenziellen Nutzer eine neue Multifunktionshalle eine Alternative zu den bisher genutzten Räumlichkeiten darstellen könnte.

AUSBLICK

Nach unseren Erfahrungen als Betreiber und Berater multifunktionaler Veranstaltungsstätten belaufen sich die Baukosten auf Basis der hier dargestellten Funktionen und der daraus resultierenden Größe auf ca. 12 - 14 Millionen Euro netto. Dies ist eine erste Einschätzung der Investitionskosten entsprechend der Baukostengruppen 300 und 400 gemäß DIN 276 und berücksichtigt somit nur die Kosten für die Baukonstruktion und die technischen Anlagen für eine Multifunktionshalle. Nicht berücksichtigt sind alle weiteren Kosten der Baukostengruppen 200, 500, 600 und 700 gemäß DIN 276, wie Grundstückskauf, Grundstückerschließung, Errichtung der Außenanlage, notwendige Ausstattung und Inventar sowie Baunebenkosten. Die Folge-/Betriebskosten einer multifunktionalen Halle sind abhängig vom Standard und der Ausstattung sowie von der Auslastung. Es ist davon auszugehen, dass eine derartige Veranstaltungsstätte ständig Zuschüsse der öffentlichen Hand benötigen wird.

Die Möglichkeiten der Refinanzierung des gesamten Gebäudeinvestments in Verbindung mit zu wählenden Finanzierungsmöglichkeiten und -formen ist von zentraler Bedeutung bei der Entscheidung für oder gegen das gesamte Vorhaben. Die Möglichkeiten der Einspielung des gesamten Investments ist aufgrund der zu leistenden Tilgungsraten und der zu erwartenden Betriebs- und Instandhaltungskosten nicht möglich. Der Betrieb von Veranstaltungsstätten ist grundsätzlich defizitär. Ziel sollte es bei der Wahl des späteren Betriebes daher sein, wenigstens die direkten, mit dem unmittelbaren Veranstaltungsbetrieb anfallenden Kosten zu decken. Die weiteren Betriebskosten wie auch die Refinanzierungskosten werden im Rahmen des öffentlichen Zuschusses aufgebracht werden müssen. Die Möglichkeiten zur Erwirtschaftung der veranstaltungsinduzierten Kosten ist abhängig von den im Rahmen dieses Papiers erarbeiteten Faktoren, wie Wettbewerbsumfeld, Chancen am Markt in der Bewerbung um Mieter und Besucher, Dimensionierung, Raum- und Funktionsplanung, Ausstattung und der Möglichkeit eines vorhandenen oder aufbaufähigen Ankermieters.

Einen weiteren Beitrag zur Refinanzierung könnte eine an und um die Halle zu etablierende Mantelnutzung leisten. Diese könnte in unterschiedlichen Formen erfolgen, jeweils mit dem Ziel, Nutzungsbereiche an Interessenten zu verpachten um damit gesicherte Einnahmequellen zu erschließen. Zunächst einmal ist diese bauliche Vorhaltung auch zu finanzieren. Im Idealfall wird diese Teilrefinanzierung jedoch über die Pacht

bereits abgedeckt, so dass ein Überschuss zur Refinanzierung des gesamten Investments zur Verfügung stünde. Potenzielle Nutzungsbereiche an Hallen sind von vielen Faktoren abhängig, insbesondere jedoch vom Hallenveranstaltungsprofil, von der Existenz eines Ankermieters und der Attraktivität des Standortes (Laufkundschaft oder Impulskundschaft), Hotelnähe. Je nach dem ist es daher möglich, Pächter in den Bereichen Fitness, Trendsport, Gastronomie, Geschäftsstellen von Sportvereinen, Ticketkasse, weitere Shops zu akquirieren.

Im nächsten Schritt sollten mit dem TV Korschenbroich intensive Gespräche über die Möglichkeiten und Konditionen (wirtschaftliche, räumliche und funktionale) der Nutzung einer neuen Halle als Ankermieter geführt werden. Die hier gewonnenen Erkenntnisse haben maßgeblichen Einfluss auf die Festlegung eines Veranstaltungsprofils bzw. der Ausrichtung einer neuen Halle, auf eine potenzielle Auslastung und damit auch auf eine notwendige erste Raum- und Funktionsplanung. Diese Faktoren sind Grundlagen für die Ermittlung von Folge-/ Betriebskosten einer neuen Veranstaltungsstätte und damit für die Erstellung eines Businessplans. Gerne unterstützen wir Sie bei all diesen Punkten und unterbreiten Ihnen bei Bedarf ein entsprechendes Angebot.

7 KONTAKT

SALLY JULIAN ROTHHOLZ

Geschäftsführer

Gegenbauer Location
Management & Services GmbH und
Velomax Berlin Hallenbetriebs GmbH

Tel. +49 30 44 30 47 27

E-Mail: srothholz@gegenbauer.de

EVA KÜHN

Projektentwicklung
und Veranstaltungsmanagement

Gegenbauer Location
Management & Services GmbH

Tel. +49 3303 29 87 76 58

E-Mail: ekuehn@gegenbauer.de