

MUSIKHALLE MÜNSTER

Informations- und Beurteilungsgrundlage für die nächsten
Schritte in der Planung und Realisierung

Ergebnisse der Phase 2
– Zusammenfassung –

München, April 2004

METRUM Managementberatung GmbH

III/SP
00 33 00

Kultur und Kongresshalle Münster

Aktualisierung der Berechnungsgrundlage der Metrum-Studie Phase 2

Die in der Studie getroffenen Aussagen zu Personalkosten (S. 15) und der Auslastung durch wissenschaftliche Kongresse und Tagungen (S. 12) sind auf der Basis der zum Zeitpunkt ihrer Erstellung gültigen Grundlagen gemacht worden.

Auf Grund aktueller Aussagen der Westf. Wilhelms-Universität zur Kongressnutzung (Schreiben der Rektorin vom 13.09.2007, Anlage 3 zur Vorlage) sowie neuer Berechnungsgrundlagen der Personalkosten (TVöD) können die Aussagen weiter konkretisiert bzw. aktualisiert werden.

S. 12 Kongressnutzung

Auf Grund des Schreiben der Westf. Wilhelms-Universität geht die Vorlage bei der Berechnung der Erlöse der Kultur- und Kongresshalle aus Kongress- und Tagungsnutzung nunmehr von 30 statt bisher 42 ganztägigen Belegungstagen incl. Foyer aus. Die Einnahme reduziert sich damit um 54.00€ p.a.

S. 15 Personalkosten

Die Studie geht von Personalkosten zwischen 300.000 – 350.000 € p.a. aus.
Die Personalkosten sind auf Grund der neuen Bestimmungen des TVöD durch das Personal- und Organisationsamt der Stadt Münster neu berechnet worden und belaufen sich danach auf 263.000€.

Wolfgang Wimmer

Inhalt

1. Auftrag / Vorgehensweise
2. Funktionale Nutzeranforderungen
3. Einnahmepotenziale
4. Wirtschaftlichkeit / Betriebskonzept

Anlagen

1. AUFTRAG / VORGEHENSWEISE

Die Stadt Münster hat METRUM auf der Basis des Angebots vom 28. Februar 2000 beauftragt, wesentliche Prämissen für die weiteren Planungsschritte im Projekt „Musikhalle Münster“ zu erarbeiten.

Aufgabenstellung der Phase II war die Erarbeitung der wesentlichen Planungsgrundlagen für den Realisierungswettbewerb „Musikhalle Münster“. Grundgedanke hierbei war, dass die Hauptnutzer in einer sehr frühen Phase der Planungen die Nutzeranforderungen definieren, um auf diese Weise ein gleichermaßen funktionales wie wirtschaftliches Gebäude durch die Architekten planen lassen zu können. In einem weiteren Schritt sollten die zukünftigen Nutzer die in Phase I erarbeiteten Planungshypothesen bezüglich der zu erwartenden Nutzungshäufigkeit, Veranstaltungszahlen sowie der daraus resultierenden Einnahmepotenziale bzw. Wirtschaftlichkeit überarbeiten und präzisieren. Der Rat der Stadt Münster hat bei seinen Entscheidungen zu der im Projekt „Kulturforum Westfalen“ eingebundenen Musikhalle Münster stets darauf hingewiesen, dass die derzeit laufenden Planungen und Konzeptentwicklungen als Beurteilungsgrundlage für eine später zu treffende Entscheidung zur Realisierung des Konzerthauses gesehen werden.

Vor diesem Hintergrund bestehen bislang auch keine definitiven Entscheidungen etwa zur Form der Betriebsführung bzw. bezüglich eines Betreibers, die über die für die Planung erforderliche Festlegung, ein Konzerthaus mit herausragender Akustik für sinfonische Musik des 18. und 19. Jahrhunderts und einer Kapazität von rund 1.600 Plätzen zu entwickeln, hinausgehen. Um mit den Ergebnissen dieser Untersuchung den im allgemeinen nachgefragten Betreiberinteressen gerecht zu werden, sind die Themen dieser Untersuchung beständig in Zusammenarbeit mit den erkennbaren zukünftigen Hauptnutzern der Musikhalle – mit Vertretern des städtischen Symphonieorchesters, der Westfälischen Wilhelms-Universität sowie des Konzertveranstalters Schoneberg und themenbezogen externen Fachberatern – diskutiert worden.

Damit ist gewährleistet, dass zu den erforderlichen bau-/technischen Voraussetzungen und Kapazitäten für Veranstaltungen aus dem E- und U-Musikbereich sowie für Kongress-, Tagungs- und sonstigen Veranstaltungen in den Beratungen auch unter Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit kompetente und fundierte Rahmenaussagen getroffen werden können. Zudem sind so über den lokalen Veranstaltungsmarkt hinaus gesammelte wertvolle Erfahrungen und begründete Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung des relevanten Gesamtmarktes sowie der Marktchancen der Musikhalle und den Möglichkeiten ihrer wirtschaftlichen Betriebsführung eingeflossen.

Die Ergebnisse wurden in 12 Workshops mit den zukünftigen Nutzern unter Hinzuziehung externer Experten erarbeitet und dokumentiert.

Workshop	Datum	Themen	Teilnehmer
1	24.04.2002	Planungs- und Beurteilungsgrundlage Musikhalle Münster (I) Ziele und Vorgehensweise	Dr. Anderbrügge, Universität Frau Feldmann, Stadt Münster Herr Michel, Hochbauamt Stadt Münster Herr Raabe, Orchestervorstand Symphonieorchester Herr Schmücker, Münster Marketing Herr Steenken, Metrum Managementberatung Herr Warneke, Städt. Bühnen Münster Herr Wimmer, Stadt Münster
2	21.05.2002	Planungs- und Beurteilungsgrundlage Musikhalle Münster (II) – Logistische Anforderungen – Gebäude/Betriebstechnik – sonstige Flächen	Dr. Anderbrügge, Universität Frau Feldmann, Stadt Münster Herr Methner, Hochbauamt Stadt Münster Herr Michel, Hochbauamt Stadt Münster Herr Raabe, Orchestervorstand Symphonieorchester Herr Schoneberg, Konzertbüro Schoneberg Herr Steenken, Metrum Managementberatung Herr Warneke, Städt. Bühnen Münster Herr Wimmer, Stadt Münster
3	17.06.2002	Planungs- und Beurteilungsgrundlage Musikhalle Münster (III) – Anhörung Arena Oberhausen – Konzerthaus Freiburg	Herr Dr. Anderbrügge, Universität Münster Frau Boldt, Kulturdezernentin Stadt Münster Herr Dapper, Universität Herr Inkrott, Hochbauamt Stadt Münster Herr Leitner, Konzerthaus Freiburg Herr Methner, Hochbauamt Stadt Münster Herr Michel, Hochbauamt Stadt Münster Herr Partow, Arena Oberhausen Herr Raabe, Orchestervorstand Symphonieorchester Herr Rademacher, Westf. Schule für Musik Frau Schlepütz, Verein Musikhalle Herr Schoneberg, Konzertbüro Schoneberg Herr Steenken, Metrum Managementberatung Herr Warneke, Städtische Bühnen Münster Herr Wimmer, Stadt Münster
4	04.09.2002	Nutzungskonzept Musikhalle Abstimmung mit LWL Akustikkonzept	Herr Prof. Dr. Balzer, LWL Herr Bartel, LWL Frau Boldt, Kulturdezernentin Stadt Münster Herr Dapper, Universität Münster Frau Fanti, FSW Herr Graner, Graner & Partner Frau Graner-Sommer, Graner & Partner Herr Inkrott, Hochbauamt Stadt Münster Herr Löhr, Hochbauamt Stadt Münster Herr Methner, Hochbauamt Stadt Münster Herr Michel, Hochbauamt Stadt Münster Herr Raabe, Orchestervorstand Symphonieorchester Frau Schlepütz, Verein Musikhalle Herr Schoneberg, Konzertbüro Schoneberg Herr Steenken, Metrum Managementberatung Herr Warneke, Städtische Bühnen Münster Herr Wimmer, Stadt Münster Herr Zimmermann, FWS
5	06.11.2002	Erfahrungen aus Dortmund, Konsequenzen für Münster	Herr Dr. Anderbrügge, Universität Münster Frau Boldt, Kulturdezernentin Stadt Münster Herr Inkrott, Hochbauamt Stadt Münster Herr Methner, Hochbauamt Stadt Münster Herr Michel, Hochbauamt Stadt Münster Herr Raabe, Orchestervorstand Symphonieorchester Herr Rademacher, Westf. Schule für Musik Frau Schlepütz, Verein Musikhalle Herr Schoneberg, Konzertbüro Schoneberg Herr Steenken, Metrum Managementberatung Herr Wimmer, Stadt Münster
6	02.12.2002	Funktionale Anforderungen Musikhalle (I)	Herr Dr. Anderbrügge, Universität Münster Frau Boldt, Kulturdezernentin Stadt Oldenburg Herr Dapper, Universität Münster Herr Ehling, Leiter des Kulturamts der Stadt Münster Herr Methner, Hochbauamt Stadt Münster Herr Raabe, Orchestervorstand Symphonieorchester Frau Schlepütz, Verein Musikhalle Herr Schoneberg, Konzertbüro Schoneberg Herr Steenken, Metrum Managementberatung Herr Wimmer, Stadt Münster

Abb.1a: Liste Workshops Themen und Teilnehmer (Teil 1)

Workshop	Datum	Themen	Teilnehmer
7	15.01.2003	Funktionale Anforderungen Musikhalle (II)	Herr Dr. Anderbrügge, Universität Münster Herr Dapper, Universität Münster Herr Ehling, Leiter des Kulturamts der Stadt Münster Herr Inkrott, Hochbauamt Stadt Münster Herr Methner, Hochbauamt Stadt Münster Herr Michel, Hochbauamt Stadt Münster Herr Raabe, Orchestervorstand Symphonieorchester Herr Rademacher, Westf. Schule für Musik Frau Schlepütz, Verein Musikhalle Herr Steenken, Metrum Managementberatung Herr Warneke, Städtische Bühnen Münster Herr Wimmer, Stadt Münster
8	18.02.2003	Funktionale Anforderungen (III), Raumprogramm Musikhalle	Herr Dapper, Universität Münster Herr Methner, Hochbauamt Stadt Münster Herr Michel, Hochbauamt Stadt Münster Herr Raabe, Orchestervorstand Symphonieorchester Herr Rademacher, Westf. Schule für Musik Frau Schlepütz, Verein Musikhalle Herr Schöneberg, Konzertbüro Schöneberg Herr Steenken, Metrum Managementberatung Herr Warneke, Städtische Bühnen Münster Herr Wimmer, Stadt Münster
9	29.04.2003	Inhaltliche Struktur der nächsten Workshops	Herr Dapper, Universität Münster Frau Schlepütz, Verein Musikhalle Herr Schöneberg, Konzertbüro Schöneberg Herr Steenken, Metrum Managementberatung Herr Warneke, Städtische Bühnen Münster Herr Wimmer, Stadt Münster
10	23.06.2003	Einnahmepotenziale aus Veranstaltungsbetrieb	Herr Dr. Anderbrügge, Universität Münster Herr Dapper, Universität Münster Frau Schlepütz, Verein Musikhalle Herr Schöneberg, Konzertbüro Schöneberg Herr Steenken, Metrum Managementberatung Herr Wimmer, Stadt Münster
11	07.07.2003	Kongressnutzung	Herr Dr. Anderbrügge, Universität Münster Herr Dapper, Universität Münster Herr Meyersieck Frau Schlepütz, Verein Musikhalle Herr Schöneberg, Konzertbüro Schöneberg Herr Steenken, Metrum Managementberatung Herr Warneke, Städtische Bühnen Münster Herr Wimmer, Stadt Münster
12	23.09.2003	Einnahmepotenziale Wirtschaftlichkeit	Herr Dapper, Universität Münster Herr Rademacher, Westf. Schule für Musik Herr Steenken, Metrum Managementberatung Herr Wimmer, Stadt Münster Frau Schlepütz, Verein Musikhalle

Abb. 1b: Liste Workshops Themen und Teilnehmer (Teil2)

2. FUNKTIONALE NUTZERANFORDERUNGEN

Ausgangspunkt für die Diskussionen mit den Vertretern der zukünftigen Nutzer – insbesondere Symphonieorchester der Stadt Münster, Konzertbüro Schoneberg sowie die Universität Münster – war die Planungshypothese aus Phase I (s. Seite 10 ff der „Ergebnisse der Phase I – Zusammenfassung von August 2001“).

Die Stadt Münster möchte ihre Attraktivität und Wettbewerbsposition durch eine überregional renommierte Musikhalle weiter verbessern. Dieses Ziel soll mit der geringstmöglichen dauerhaften Finanzierungsunterstützung durch die Stadt Münster erreicht werden. Angesichts dieses Spannungsverhältnisses zwischen den beiden Zielen, wurde mit den zukünftigen Nutzern intensiv darüber diskutiert, welche Funktionen die neue Musikhalle zwingend erfüllen muss und welche Funktionen bzw. Teile nachrangig zu berücksichtigen oder verzichtbar sind.

Alle Diskussionen waren von dem Leitgedanken geprägt, einerseits eine Konzerthalle mit international anerkannter guter Akustik für sinfonische Orchestermusik zu schaffen und andererseits einen Betrieb dieser Halle mit einer kleinen Kernmannschaft und geringen Sachkosten zu ermöglichen.

Um optimal von den Erfahrungen anderer neu errichteter Konzerthäuser zu profitieren, wurden verschiedene Experten zu den Workshops geladen und befragt. Als Ergebnis wurde in den Workshops das Papier „Funktionale Anforderungen an die Musikhalle Münster“ und ein zum Teil modifiziertes bzw. präzisiertes Raumprogramm erarbeitet (s. Anlage Präambel zur Raumplanung).

Die wesentlichen Planungshypothesen aus Phase I, zu Sitzplatzkapazität, Dimensionierung einzelner Teilbereiche sowie der Priorität für eine optimale Akustik wurden in diesen Workshops bestätigt.

Danach soll der Große Saal eine an die Art der Veranstaltung anpassbare Sitzplatzkapazität von 1224 (besonders großes Orchester mit sehr großem Chor) bis maximal 1760 (kleinste Bühne, ohne Chor) gewährleisten. Der Kleine Saal ist für 400 Besucher und 80 Musiker ausgelegt und hat eine Deckenhöhe von 12 Meter über dem Boden. Die drei voraussichtlichen Hauptnutzer sowie die hinzugezogenen Experten konnten sich einvernehmlich in allen Punkten auf die funktionalen Nutzeranforderungen sowie ein darauf basierendes Raumprogramm einigen, das im Juni 2003 als wesentliche Grundlage in die Ausschreibungsunterlagen für den Hochbauwettbewerb einging.

3. EINNAHMEPOTENZIALE

Die Einnahmepotenziale der Musikhalle Münster wurden auf der Basis eines realistischen Mengengerüsts für verschiedene Veranstaltungstypen durch die zukünftigen Nutzer abgeschätzt.

Die Zahl der Veranstaltungen wurde dabei auf der Basis eines reinen Vermietgeschäftes durch den zukünftigen Betreiber kalkuliert.

Einnahmepotenziale Musikhalle nach Nutzergruppen	pro Jahr			
	Voraussichtliche Zahl der Konzerte Großer Saal			
	Tag	Abend	Ganztägig	Summe
Symphonieorchester (Abo + Sonderkonzerte)		26		78.000
- Kinderkonzerte	15			22.500
Schöneberg (E-Musik)		12		36.000
Laienensembles und örtliche Veranstalter		15		45.000
<i>Zwischensumme E-Musik</i>		68		181.500
Schöneberg(U-Musik/Sonstiges)		30		105.000
Fremdveranstalter U-Musik/Sonstiges		20		70.000
<i>Zwischensumme U-Musik/Sonstiges</i>		50		175.000
Preise Konzernutzung + Probe in Euro	1.500	3.000	3.500	
Resultierender Umsatz Großer Saal	22.500	159.000	175.000	356.500
	Voraussichtliche Zahl der Konzerte Kleiner Saal			
Symphonieorchester Kammermusik		6		
Schöneberg (E-Musik)				
Laienensembles und örtliche Veranstalter		20		
<i>Zwischensumme E-Musik</i>		26		
Schöneberg(U-Musik/Sonstiges)				
Fremdveranstalter U-Musik/Sonstiges				
<i>Zwischensumme U-Musik/Sonstiges</i>				
Preise Konzernutzung + Probe in Euro	0	.500		
Resultierender Umsatz Kleiner Saal		13.000		13.000
Gesamtumsatz Konzernutzung	22.500	172.000	175.000	369.000

Abb. 2: Einnahmepotenziale der Musikhalle Münster nach Nutzergruppen

Neben den von den zukünftigen Hauptnutzern getroffenen Aussagen zu Art und Häufigkeit der Bespielung des Großen und des Kleinen Saales der Musikhalle wurde auch unter den Laienensembles in Münster eine stichprobenartige Umfrage durchgeführt. Diese Umfrage sowie qualifizierte Gespräche mit Vertretern örtlicher Musikinstitute lassen im Ergebnis eine konservative Schätzung von 15 Veranstaltungen im Großen Saal und 20 Veranstaltungen im Kleinen Saal pro Jahr aus diesem Veranstalterkreis zu.

Den Ensembles war bei der Befragung bekannt, dass die Musikhalle Münster zukünftig auch Laienensembles nicht kostenfrei zur Verfügung steht, sondern angemietet werden muss.

Die Nutzungshäufigkeit durch im Workshop nicht vertretene Fremdveranstalter wurde aufgrund von Belegungszahlen vergleichbarer Konzerthäuser konservativ geschätzt.

Die Nutzung der Musikhalle wurde differenziert abgefragt nach Tages-, Abend- sowie ganztägiger Nutzung.

Im Ergebnis wurde die Planungshypothese aus Phase I bestätigt und gezeigt, dass der Grosse Saal pro Jahr insgesamt voraussichtlich 68 mal durch Veranstaltungen der ernsten Musik (E-Musik), sowie voraussichtlich 50 mal durch Veranstaltungen der U-Musik bzw. sonstige Veranstaltungen genutzt wird.

Damit liegt die Planung mit insgesamt 118 Veranstaltungen im Großen Saal deutlich unter den Konzerthäusern mit Eigenveranstaltungen, wie z.B.

- dem Konzerthaus Dortmund
- dem Gewandhaus in Leipzig
- der Glocke in Bremen,

die gewöhnlich zwischen 250-300 Veranstaltungen pro Jahr im Großen Saal aufweisen. Dabei ist zu beachten, dass z.B. das Konzerthaus Dortmund ca. 38% seiner Veranstaltungen selbst veranstaltet, was in Münster nicht vorgesehen ist.

Das Konzerthaus Dortmund wird pro Jahr allerdings zusätzlich für 60 Termine von privaten Veranstaltern gebucht und an ca. 70 Tagen von Ensembles angemietet, die ihre Veranstaltung selbst organisieren und vermarkten. Dazu gehören auch Laienensembles, Kammerorchester und Sonderveranstaltungen wie Wettbewerbe, etc.

Angesichts dieser Zahlen sind die 20 an Fremdveranstalter zu vermietenden Tage der geplanten Musikhalle Münster als sehr vorsichtig einzustufen.

Anhand der Preise vergleichbarer Konzerthäuser wurde ein konkurrenzfähiges Preisniveau mit 3.000 EUR für eine Abendnutzung der Musikhalle zu Grunde gelegt. Die Preise für eine Nutzung nur am Tag bzw. ganztägig betragen 1.500 bzw. 3.500 EUR. In diesen Preisen ist die Nutzung der Musikhalle für ein normales Konzert ohne zusätzliche Services, wie Foyerteam oder Garderobe bzw. Tontechnik etc., gemeint. Für die Berechnungen wird davon ausgegangen, dass sowohl die Laienensembles als auch das Symphonieorchester der Stadt Münster den Mietpreis bezahlen. Das unter diesen Prämissen resultierende Einnahmepotenzial für den Grossen Saal beträgt ca. 356.000 EUR.

Ein Vergleich mit den Mietpreisen von Sälen in Konzerthäusern anderer Städte zeigt, dass die Musikhalle Münster damit ein wettbewerbsfähiges Preisniveau hat: (jeweils Mietpreise für eine Abendnutzung (Konzert) des großen Saals ohne zusätzlichen Service).

	Grosser Saal [Mietpreis pro Tag in EUR]	Kleiner Saal [Mietpreis pro Tag in EUR]	Buchung
Gasteig München	7500	1200	flexibel
Konzerthaus Freiburg	3.000	650	
Festspielhaus Baden-Baden	12.000-15.000		ganztägig, komplett
Konzerthaus Halle	3.700	700	ganztägig
Oetkerhalle Bielefeld	2.080		
Konzerthaus Dortmund	9.000		ganztägig
Tonhalle Düsseldorf	5.850		

Abb. 3: Mietpreise von Sälen in Konzerthäusern

Analog dazu wurden Schätzungen für den Kleinen Saal vorgenommen. „Dabei wurde vorausgesetzt, dass der Kleine Saal nur dann vermietet werden kann, wenn der Große Saal nicht parallel für eine verkaufte Veranstaltung mit Publikum vergeben ist. Dadurch, sowie durch die konservative Schätzung der Vermiettage ergibt sich ein begrenztes Einnahmepotenzial für den Kleinen Saal von 13.000 Euro p.a.“

Insgesamt ergibt sich ein Einnahmepotenzial aus Konzernutzungen von ca. 370.000 EUR.

Weiter wurde das Potenzial abgeschätzt, dass die Musikhalle im Bereich Kongresse und sonstige wiederkehrende Veranstaltungen hat. Diese Veranstaltungen stellen ein Marktpotential dar, das man in eine hypothetische Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Musikhalle einbeziehen kann, auch wenn die Akquisition dieser Veranstaltungen einem unternehmerischen Risiko unterliegt.

Das wesentliche Potenzial wird dabei voraussichtlich durch die Universität generiert. Die Universität ist hierbei in den seltensten Fällen selbst Veranstalter, sondern wird von Veranstaltern – häufig auf Anregung bestimmter Lehrstühle/Fakultäten – als Veranstaltungsort mit hohem Renommee und guter Lage ausgewählt. Schon seit vielen Jahren bekommt die Universität Anfragen für große Veranstaltungen, die bisher in der Universität kaum oder gar nicht bewältigt werden können, da ein großer Saal mit 1.500 – 1.600 Plätzen fehlt.

Eine Bestandsaufnahme innerhalb der Universität auf Basis der bisherigen Nachfrage ergab, dass für einen großen Saal eine jährliche Nachfrage von ca. 62 Vermietungen besteht.

Bisher finden viele dieser Veranstaltungen in der Universität statt, die hierfür nicht immer optimale Räumlichkeiten bieten kann. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Musikhalle insbesondere im Bereich des Kongress- und Tagungswesens einerseits in gewissem Umfang in Konkurrenz zu bestehenden Veranstaltungsorten in Münster und der näheren Region treten wird, andererseits aber auch mit ihren bisher am Veranstaltungsmarkt nicht vorhandenen Kapazitäten über die begründete Chance verfügt, neue Veranstaltungen insbesondere aus dem Wissenschaftsbereich für Münster zu akquirieren.

	Nur Foyer	Gesamte Musikhalle		Kleiner Saal		gesamt
Veranstaltungen		ganztägig inkl. Foyer	abends	ganztägig inkl. Foyer	abends	
• Veranstaltung A		4				
• Veranstaltung B		3				
• Veranstaltung C		3				
• Veranstaltung D		3				
• Veranstaltung E		4				
• Medizinische Kongresse		4		4		
• Firmenveranstaltungen (Hauptversammlungen, interne Veranstaltungen)		10				
• Veranstaltung F		4				
• Veranstaltung G		2				
• Veranstaltung H		1				
• Musikakademie				4		
• Ausstellungen / Info	4					
• Vortragsveranstaltungen			20		10	
• Sonstige (große Vorträge, Ballettschulen...)		4				
• Vermietungen gesamt	4	42	20	8	10	84
• Mietpreis in Euro	1.000	4.500	3.000	1.000	500	
• Umsatz p.a.	4.000	189.000	60.000	8.000	5.000	266.000

Abb. 4: Kongresse / wiederkehrende Veranstaltungen, die bisher in der Universität stattfinden und sehr wahrscheinlich in die Musikhalle wechseln.

Die in Abb. 4 genannten Veranstaltungen sind als anonymisierte Beispiele aufgeführt. Der Universität sind die Veranstalter bekannt, diese können jedoch an dieser Stelle aus Kundenschutzgründen nicht genannt werden.

Hinsichtlich der Nutzungspreise ist für Kongresse und sonstige Nicht-Konzertveranstaltungen davon ausgegangen worden, dass das Foyer in der Regel für Ausstellungen, Gastronomie und sonstige Zusatznutzungen mit angemietet wird. Der durchschnittliche Mietpreis ist deshalb mit 4.500 EUR für eine ganztägige Vermietung inklusive Foyernutzung angenommen worden.

Sonstige Dienstleistungen (z.B. Garderobe, Ton-/Lichttechnik, Service etc.) können von Veranstaltern selbst erbracht, direkt angemietet oder in deren Auftrag durch die Betreiber der Musikhalle entgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Weitere sonstige Einnahmen (wie zum Beispiel für veranstaltungsabhängige Serviceleistungen, Gastronomie, etc.) sind in die hier dargestellte Einnahmekalkulation bewusst nicht eingeflossen. Gleichwohl leisten sie in vergleichbaren Konzerthäusern einen durchaus nennenswerten Beitrag zu Umsatz und Wirtschaftlichkeit.

Als gesamtes Einnahmepotenzial ergibt sich aus dieser Nutzungsart 266.000 EUR.

Zusammen mit den Einnahmen aus der Konzernutzung ergibt sich somit ein gesamtes Einnahmepotenzial für die Musikhalle Münster von

635.000 EUR pro Jahr.

Hierbei wird unterstellt, dass die Musikhalle Münster kein eigenes Budget für Eigenveranstaltungen hat, sondern lediglich Mietveranstaltungen akquiriert.

Auch die Auswirkungen eines sich möglicherweise zukünftig in Münster etablierenden Musikfestes sind nicht in die Berechnung der Einnahmepotenziale eingeflossen, da eine Finanzierung bisher nicht absehbar ist.

Den Einnahmepotenzialen stehen die zu erwartenden Betriebskosten der Musikhalle gegenüber. Hierzu konnten in dem Workshop nur grobe erste Schätzungen vorgenommen werden, da das Ergebnis des Hochbauwettbewerbes zum Zeitpunkt der Workshops noch nicht vorlag. Dennoch wurden erste Abschätzungen der Kostenstruktur einer zukünftigen Betreibergesellschaft der Musikhalle vorgenommen. Hierbei blieben die Finanzierungskosten des Gebäudes (Zinsen) sowie Abschreibungen und die bauliche Unterhaltung unberücksichtigt. Ergebnis der Diskussionen mit den zukünftigen Nutzern und den externen

Experten war auch in Phase II, dass eine Deckung dieser Kosten durch Mieteinnahmen unrealistisch ist.

4. BETRIEBSKOSTEN

Es bliebe die Frage zu klären, ob die jährliche, operative Betriebsführung durch eine Betreibergesellschaft, die das Gebäude mietfrei für eine kulturell hochwertige Nutzung zur Verfügung gestellt bekommt und nicht für die bauliche Unterhaltung zuständig ist, mindestens Kosten deckend möglich ist.

Hierzu wurden folgende Kostenarten näher untersucht:

- Personalkosten
- Energiekosten
- Reinigung
- Bewachung
- Versicherung
- Werbung
- Betriebsbedarf
- Sonstiges

Die zukünftigen Personalkosten hängen im Wesentlichen von der Aufgabenstellung für die Betreibergesellschaft ab. Von der Annahme ausgehend, dass keine Eigenveranstaltungen zu planen und vermarkten sind, sondern lediglich die oben dargestellten Zahlen von Fremdveranstaltungen akquiriert und durchgeführt werden müssen, wird ein Personalbestand von fünf bis maximal sieben festen Mitarbeitern für ausreichend gehalten. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

- 1 Geschäftsführer
- 1 Assistent
- 1-2 Mitarbeiter im Sekretariat
- 1 technischer Leiter
- 1 Mitarbeiter im Bereich Bühnentechnik/Pforte
- 1-2 Mitarbeiter im Bereich Hausmeisterdienste/Haustechnik

Die Personalkosten dürften inklusive Arbeitgeberanteilen bei einer angemessenen Vergütung der fünf bis sieben Positionen in der Größenordnung von 300.000 bis 350.000 EUR pro Jahr liegen. Weitere Dienste, insbesondere im Servicebereich, werden in vergleichbaren Konzerthäusern über Personalpools abgedeckt, die im

Bedarfsfall eingesetzt werden können und dem Veranstalter in Rechnung gestellt werden können.

Damit erreichen die Personalkosten 47 bis 55% der prognostizierten Einnahmen. Die Tonhalle Düsseldorf hat im Vergleich dazu Personalkosten für die fest angestellten Mitarbeiter von 430.000 €, also 23% mehr als für die Musikhalle in Münster geplant. Aber auch bei diesem Vergleich ist zu berücksichtigen, dass die Tonhalle ein Eigenveranstaltungsgeschäft betreibt und dafür die entsprechenden Mitarbeiterressourcen benötigt.

Um ein ausgeglichenes Ergebnis zu erwirtschaften, dürfen die Sachkosten der geplanten Musikhalle nicht höher als 45-53% der realistischen Einnahmen betragen.

Ein Vergleich mit der Kostenstruktur (2003) des Konzerthauses Freiburg zeigt, dass die Kostenstruktur dort ähnlich ist:

Personalkosten:	721.000 €	(52%)
Sachkosten, davon:	660.000 €	(48%)

Energiekosten:	248.000 €
Reinigung:	101.000 €
Bewachung:	98.000 €
Versicherung:	78.000 €
Werbung:	80.000 €
Betriebsbedarf:	35.000 €
Sonstiges:	20.000 €

Gesamtkosten 1.381.000 €

Insgesamt hat das Konzerthaus Freiburg deutlich höhere Kosten, da ein nennenswertes Eigenveranstaltungsgeschäft betrieben wird, was in Münster nicht vorgesehen ist.

Der Vergleich zeigt auch, dass die Energiekosten nach den Personalkosten der größte Kostenblock ist. Auch die Tonhalle in Düsseldorf hat Energiekosten von ca. 200.000 € jährlich. Die Energiekosten der neuen Musikhalle werden entscheidend von dem ausgewählten architektonischen Entwurf abhängen. Es wird deshalb empfohlen, bei der Bewertung konkreter architektonischer Entwürfe für die Musikhalle darauf zu achten, dass das Gebäude mit möglichst niedrigen Energiekosten deutlich unter 200.000 € betrieben werden kann.

Die Reinigungskosten dürften in der geplanten Musikhalle wegen der deutlich geringeren Nutzungsintensität im Vergleich zum Konzerthaus Freiburg deutlich unter 100.000 € liegen und können zudem zu einem großen Teil den Veranstaltern spezifisch in Rechnung gestellt werden.

Die Bewachungskosten für das Gebäude können in Münster einerseits durch die räumliche Nähe zur Universität minimiert werden. Andererseits wäre ein Verbund im Rahmen des geplanten Kulturforums eine Chance Kostensynergien zu nutzen. Bei der Planung des Gebäudes ist darauf zu achten, dass ein modernes Sicherheitssystem eine ständige Bewachung des Gebäudes überflüssig macht.

Versicherungsprämien, Betriebsbedarf und Sonstige Aufwendungen lassen sich beim jetzigen Planungstand noch nicht quantifizieren, sollten jedoch ebenfalls deutlich unter den Werten von Freiburg liegen.

Werbung ist für die Musikhalle Münster aufgrund fehlender Eigenveranstaltungen nicht vorgesehen. Ein Budget von 10.000 bis 20.000 € für die Kommunikations- und Reisekosten der Geschäftsführung im Zusammenhang mit der Akquisition von Veranstaltern wird als ausreichend betrachtet.

Zusammenfassend könnte eine mögliche Struktur der Sachkosten der Musikhalle Münster wie folgt aussehen:

Energiekosten:	140.000 €	(vom Gebäude/Heiz-/Klimatechnik abhängig)
Reinigung:	25.000 €	(nur Kosten, die nicht an Veranstalter weiter berechnet werden können)
Bewachung:	40.000 €	(Synergien mit Universität, Kulturforum)
Versicherung:	50.000 €	(geschätzter Wert)
Werbung:	20.000 €	(Kommunikations-/Reiseaufwand der GF)
Betriebsbedarf:	25.000 €	
Sonstiges:	20.000 €	
Sachkosten Gesamt	320.000 €	
Personalkosten	300.000 € bis 350.000 €	
Gesamtkosten	620.000 € bis 670.000 €	

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass ein ausgeglichenes Ergebnis bei realistischen Einnahmen von 635.000 € damit möglich wäre.

Anlage: Präambel zum Raumprogramm