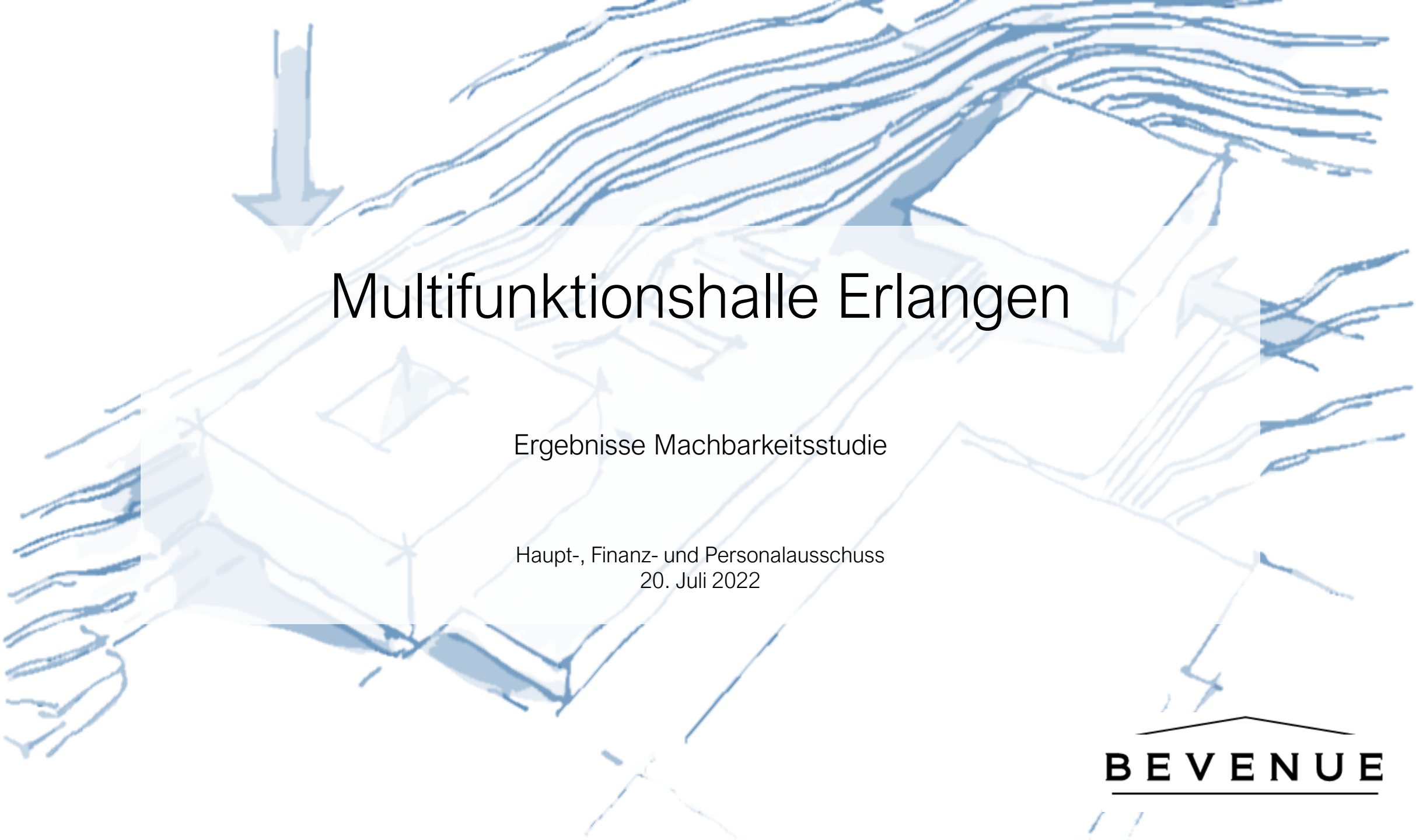


Multifunktionshalle Erlangen

Ergebnisse Machbarkeitsstudie

Haupt-, Finanz- und Personalausschuss
20. Juli 2022

BEVENUE

Agenda / Inhalte



1. Vorstellung
2. Ausgangslage / Aufgabenstellung
3. Inhalte / Ergebnisse
4. Austausch / Fragen

Kurzvorstellung BEVENUE



BEVENUE

- Spezialisiertes Beratungsunternehmen für Sport-, Kultur- und Veranstaltungsimmobilien
- Über 20 Jahre Branchenerfahrung und über 200 erfolgreiche Beratungsprojekte
- Leistungsschwerpunkte
  - Grundlagen / Analysen
  - Entwicklung / Konzepte
  - Konkretisierung / Berechnungen
  - Umsetzung / Steuerung
  - Betrieb / Management

Grundlage / Hintergrund der Studie

- Antrag zum UVPA der FDP-Fraktion vom 17.02.2020 zur Erstellung einer *„Machbarkeitsstudie mit Marktanalyse für eine Multifunktionshalle am Großparkplatz“*
- Situation Hallenlandschaft Standort Erlangen

Offene Fragen…

- Notwendigkeit?
- Perspektive / Potenzial?
- Auswirkungen?
- Standort?



Inhalte Studie zur Multifunktionshalle

- Allgemeine Markt- / Branchenentwicklung relevante Veranstaltungssegmente – vor und nach Corona
- Veranstaltungsrelevante Standortfaktoren Erlangens und der Region
- Relevante Angebots- / Wettbewerbsumfeld Erlangens
- Bedarfsermittlung relevanter Akteure am Standort Erlangen
- Potenzielles Raum- / Flächenvolumen sowie Abschätzung der Baukosten
- Wesentliche, bauliche, technische und infrastrukturelle Anforderungen von multifunktionalen Großveranstaltungshallen

→ Fazit / Handlungsempfehlung



BEVENUE

Fazit

- ✓ Markt- und Segmententwicklung Sport / Veranstaltungen
- ✓ Angebotssituation Standort Erlangen
- ✓ Stärkung Veranstaltungs- / Sportstandort Erlangen + Sekundärnutzen
- ✘ Wettbewerbssituation und -intensität
- ✘ Nachfrage- / Bedarfssituation
- ✘ Grundstücksverfügbarkeit
- ✘ Wirtschaftlichkeit / Finanzierung

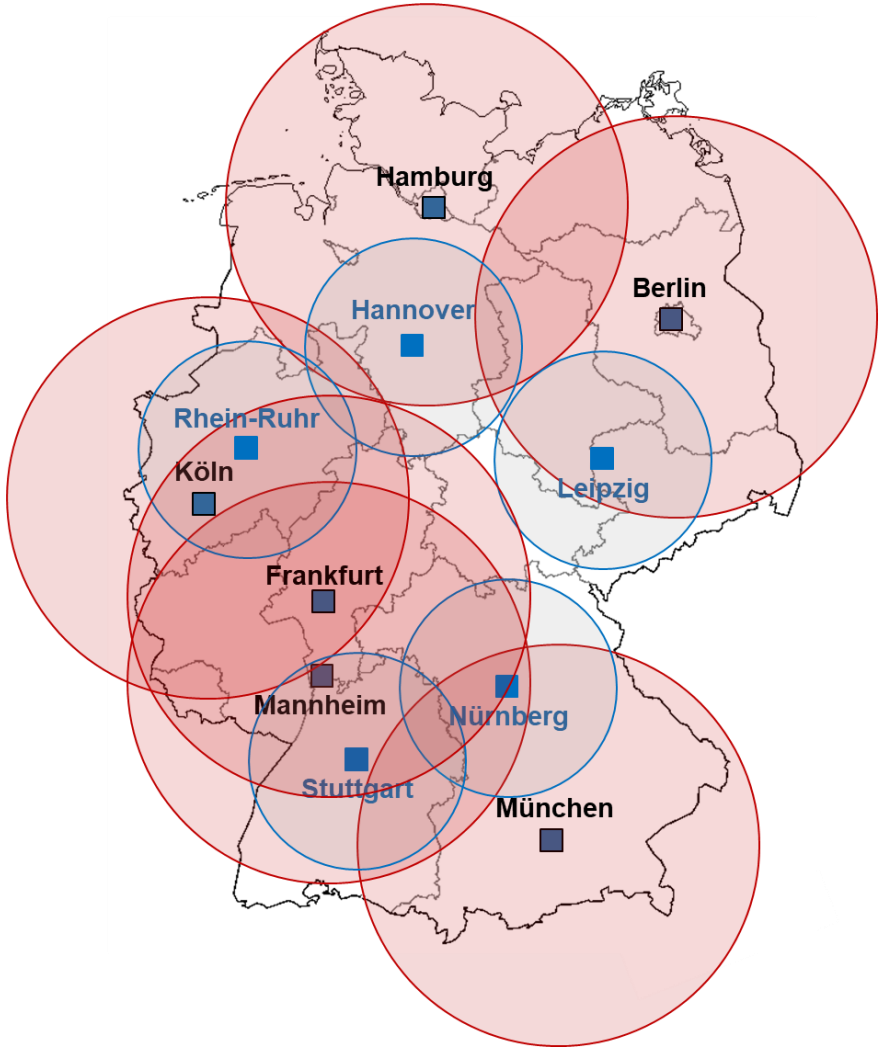


Entwicklung Multifunktionshalle nicht empfehlenswert



BEVENUE

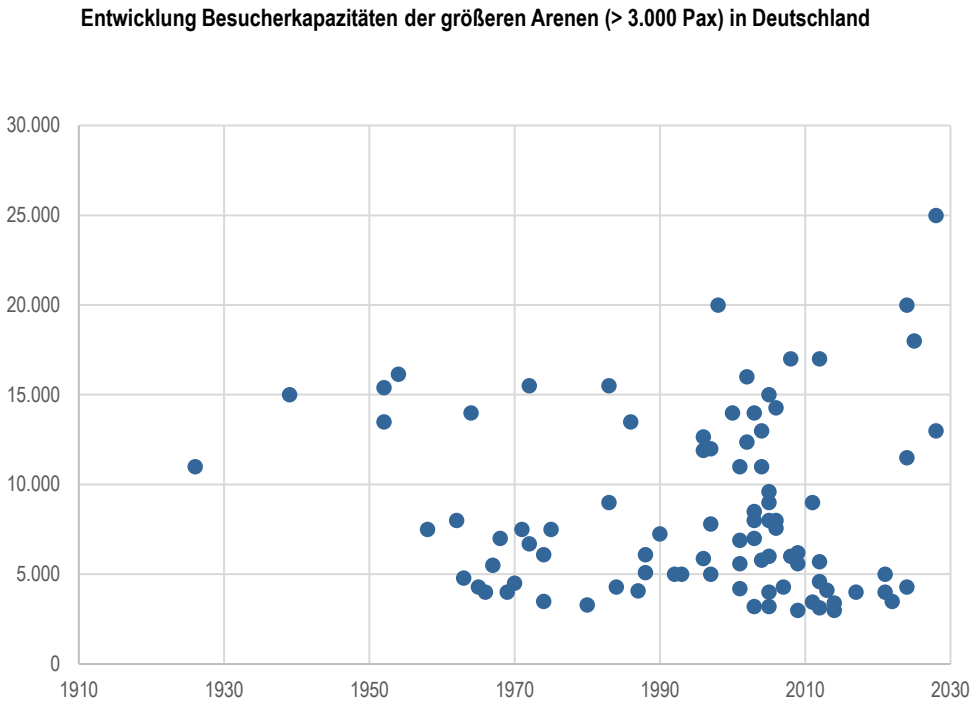
Situation Markt / Marktentwicklung



- **Insgesamt positive Nachfragenentwicklung**
  - Live-Entertainment-Segment (Kultur)
    - Hohe Abhängigkeit von Konsumpotenzial und gesellschaftlicher Stimmung
  - Arena-Sport-Segment
    - Hohe Abhängigkeit vom sportlichen Erfolg und Medienpräsenz
    - Wenige Top-Teams / “Zugpferde“ in Großstädten, viel „Mittelmaß“ - kritische Wirtschaftlichkeit bei Vereinen
  - MICE-Segment (Tagungen, Kongresse, Events)
    - nachhaltig stabile Entwicklung, jedoch mit reduzierter Wachstumsdynamik
    - Struktureller Wandel, beschleunigt durch Corona

BEVENUE

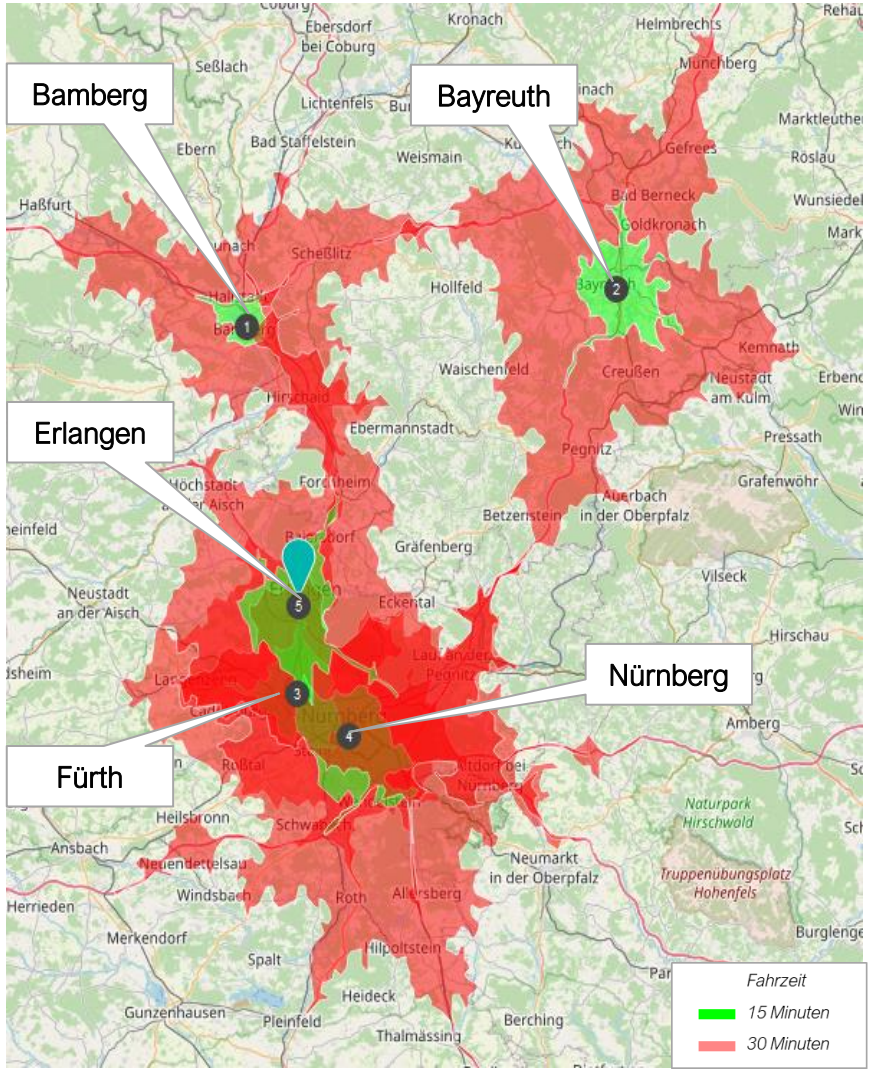
Situation Angebot Deutschland



- **Angebotsbezogene Wettbewerbsintensivierung**
  - hohe Dichte an nutzbaren Hallen / Arenen
    - Stadthallen bis Konzerthäuser, Turnhallen bis Multifunktionsarenen, Tagungs- / Kongresszentren bis Eventlocations
  - Entwicklung von mono- zu multifunktionalen Locations
    - hohe Anforderungen an Infrastruktur durch Ligen, Künstler und Veranstalter
  - Großteil der Locations im Eigentum und finanziert durch öffentliche Hand (Invest + Betrieb)
    - zunehmender Druck, geringere Möglichkeiten und Zulässigkeit der Finanzierung durch öffentliche Hand

BEVENUE

Situation Angebot Erlangen – Umfeld



- Standort Erlangen ist Teil der Metropolregion Nürnberg
  - Hohe Siedlungs- und Bevölkerungsdichte
  - Sehr gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur
- Großes, differenziertes Angebot an Veranstaltungs-/Sportstätten, z. B.
  - Erlangen: Heinrich-Lades Halle (1.250 Sitzplätze (Reihen)), E-Werk (370), Redoutensaal (550), Kreuz+Quer (265), Karl-Heinz-Hirsemann-Halle (1.700), Gerd-Lohwasser-Sporthalle (1.000)
  - Fürth (15 km): Stadthalle (Kapazität 1.300)
  - Nürnberg (18 km): Arena Nürnberger Versicherungen (Kapazität: 8.200),, Kia Metropol Arena (3.100), zzgl. Messe, Stadion, Meistersingerhalle, Oper, etc.
  - Bamberg (40 km): Brose Arena (6.300) und Konzert-/Kongresshalle (1.400)
  - Bayreuth (65 km): Oberfrankenhalle (3.400)

zzgl. div. Stadt-/Sport-/Mehrzweckhallen, Eventlocations und Bankett-/Tagungs-bereiche in Hotels/Gastronomiebetrieben in diesen Städten und in der Region

➔ Hohe Wettbewerbsintensität / keine reale „Angebotslücke“

BEVENUE

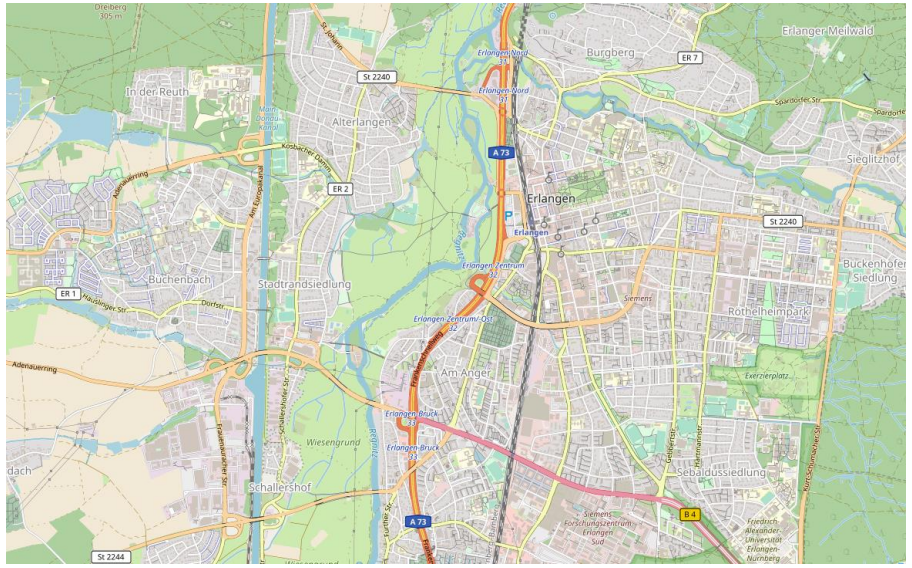
Nachfrage / Bedarf – Erkenntnisse aus Markteinschätzung und Bedarfsabfrage

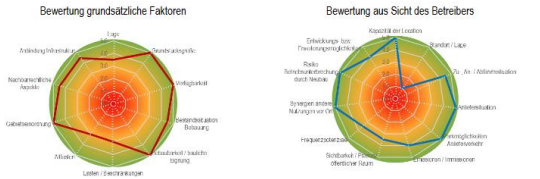
- Eine multifunktional nutzbarer Halle (Kapazität > 2.000 Personen (reihenbestuhlt)) wären eine Bereicherung des Angebots vor Ort
- Lage müsste innenstadtnah (Stichwort: Rahmenangebote) sein, ausreichend Parkplätze und Verkehrskonzept erforderlich
- Wirtschaftlich risikobehafteter und unwirtschaftlicher Betrieb, da zu wenig dauerhafte und ausreichende Nachfrage am Standort Erlangen insgesamt und von den kontaktierten Organisationen – Ausnahme Ansicht HC Erlangen

➢ wenn Erlangen sich dies leisten will / kann (und darf), dann ist die weitere Entwicklung ggfs. eine Option, aus Bedarfssicht ist eine Weiterverfolgung nicht ratsam

➔ **Fehlende, belastbare und dauerhafte Nachfrage / Bedarf – Ausnahme: HC Erlangen**

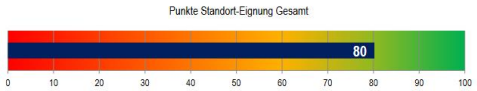
Grundstückssituation Projektareal











Grundsätzliche Faktoren

- Lage im Stadtgebiet
- Größe / Zuschnitt des Grundstücks
- Verfügbarkeit / Eigentumssituation
- Nutzung / Bebauungssituation (Bestand)
- Planungs- / Baurecht
- Erschließung
- Emissionssituation
- Entwicklungsmöglichkeiten

Erreichbarkeit und Anbindung

- Motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Parkierungs- / Stellplatzsituation
- Andienung (Lkw)
- ÖPNV-Anbindung
- Potenzielle Konfliktsituationen

Vermarktbarkeit / Attraktivität

- Standortimage / Umgebung
- Charakteristik des Umfelds
- Sichtbarkeit im öffentlichen Raum
- Lage / Nähe zur Innenstadt / Sehenswürdigkeiten / Hotellerie / Gastronomie
- Frequenzpotenziale

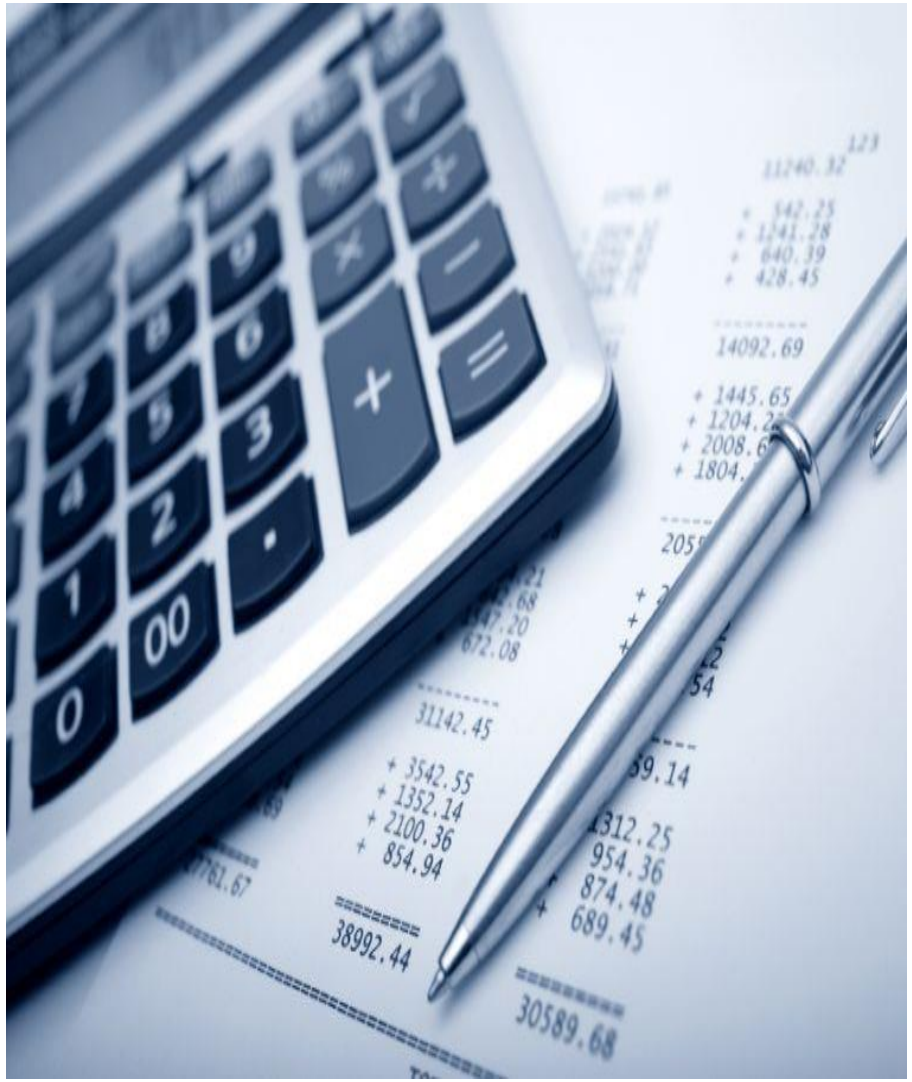
Weitere Aspekte / Restriktionen

- Abbruch / Altlasten
- Baugrund (Hochwasser, Grundwasser, Gründung etc.)
- Denkmalschutz
- Ökologie
- Synergien

➔ Situation am Standort Erlangen?

BEVENUE

Situation Wirtschaftlichkeit / Finanzierung



- **Multifunktionshalle (Neubau)**

  ca. 5.000 Personen / ca. 7.000 m² NF bzw. ca. 13.000 m² BGF

  – Kosten Invest (Stand 2020):
    - Modulbauweise: ca. **€ 23 - 25 Mio.**
    - Klassische Bauweise: ca. **€ 30 – 33 Mio.**

    zzgl. Grundstück, Erschließung, Außenanlagen, Baunebenkosten, Finanzierung

  – Kosten Betrieb (dauerhaft):
    - Bereitstellung / Regelbetreib: **ca. € 0,5 – 0,6 Mio. / p.a.**
    - abzgl. Einnahmen / zzgl. Kosten bei Nutzung
      (Vermietung, Sponsoring, Vermarktung, Gastronomie, Technik, Parken vs. Personal, FM, Energie, Pacht, AfA)

➔ **Finanzierung durch Stadt Erlangen**
(→ Politischer Wille vs. Haushalt vs. Beihilfe vs. Bedarf / Nachfrage)

BEVENUE

Fazit

- ✓ Markt- und Segmententwicklung Sport / Veranstaltungen
- ✓ Angebotssituation Standort Erlangen
- ✓ Stärkung Veranstaltungs- / Sportstandort Erlangen + Sekundärnutzen
- ✘ Wettbewerbssituation und -intensität
- ✘ Nachfrage- / Bedarfssituation
- ✘ Grundstücksverfügbarkeit
- ✘ Wirtschaftlichkeit / Finanzierung



Entwicklung Multifunktionshalle nicht empfehlenswert



Fragen / Austausch





- BEVENUE GmbH
  Beratung für Veranstaltungsstätten
  Nordendstraße 62
  80801 München
  Tel.: +49 (0) 89 200 70 565
  Fax: +49 (0) 89 200 36 583
  www.bevenue.de