

Projekt Multifunktionshalle

hier: Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Entscheidungsgrundlagen

1. Ausgangslage / Motivationen für das Projekt

Die Stadt Minden, der Kreis Minden-Lübbecke und die Region verfügen über keine den heutigen Anforderungen adäquate Veranstaltungshalle > 4.000 Personen. In der Stadt Minden ist seit Schließung der Stadthalle bereits in der Größenordnung 500 bis 1.000 Personen keine Veranstaltungsstätte jenseits des Stadttheaters vorhanden. Ebenfalls fehlt es an einem Kongresszentrum, was insbesondere auch von Seiten der heimischen Wirtschaft gefordert wird.

Die vorhandene Kampahalle ist als Schulsporthalle („Kreissporthalle“) konzipiert und entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Veranstaltungsarena.

Ein wichtiges Motiv ist es, eine Eventarena als Standortfaktor zu sehen, die einerseits sportliche Großveranstaltungen, Kultur-, Comedy- und Konzertevents sowie Kongresse und Messen in den Kreis und in die Stadt holt und auf diesem Wege andererseits dazu beiträgt, die Attraktivität von Stadt und Kreis zu fördern, zumal der Wettbewerb der Standorte um Fachkräfte und Investitionen immer intensiver wird. Die Projektpartner Stadt, Kreis und Wirtschaft haben die Chance gesehen, dass in einer neuen Halle Veranstaltungen auf hohem, überregional wirkendem Niveau angeboten werden können. Neben den davon profitierenden Veranstaltern und Unternehmen werden so auch den Menschen und den Vereinen vor Ort neue Perspektiven eröffnet. Und nicht zuletzt ist für die Entwicklung des Hometeams „GWD Minden“ eine moderne Arena unverzichtbar.

2. Projektentwicklung bis April 2018

Ausgehend von der Machbarkeitsstudie (2015), die in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden am 26.11.2015 vorgestellt worden ist, ist seinerzeit von den drei Projektpartnern Stadt, Kreis und regionaler Wirtschaft, ein Budget von 300 T€ für die weitere Projektierung zur Verfügung gestellt worden.

Mit diesem Budget ist

- im Auftrag des Kreises die Projektentwicklungsphase „I bis IIa“, im Einzelnen: Umsatzplanung, Absichtserklärungen der Wirtschaft und Funktionsmodell der Halle
- im Auftrag der Wirtschaft: eine Arena-Vorplanung (Fa. Assmann/HPP) und
- im Auftrag der Stadt Minden: eine vertiefende betriebswirtschaftliche und steuerrechtliche Prüfung.

umgesetzt worden.

Parallel ist am 31.08.2016 der Projektverein gegründet worden, der sich zur Aufgabe gemacht hat, den weiteren Prozess der Projektentwicklung positiv zu begleiten und insbesondere weitere finanzielle Mittel aus dem Kreis der Minden-Lübbecker Wirtschaft einzuwerben.

Etwa zu diesem Zeitpunkt (Herbst 2016) erfolgte die vollständige Übernahme der Projektverantwortung durch die Stadt Minden, die – dann zunächst ohne externe Unterstützung – den Projektstatus aufgenommen hat und die bisher erarbeiteten Grundlagen dahingehend geprüft hat, ob und inwieweit eine stabile Basis für eine Grundsatzentscheidung zur Multifunktionsarena gegeben ist.

Im April 2017 war insoweit – u.a. nach diversen Gesprächen mit Arena-Betreibern – folgendes festzustellen:

- a. Die Investitionskostenplanung auf Basis der Vorplanung Fa. Assmann/HPP ist stabil. Einschließlich Projektierungskosten und Bauzinsen ist von einem Gesamtinvestitionsaufwand von 35.435 T€ (netto) auszugehen. Die Kostenschätzung beinhaltet eine Hochrechnung des Baukostenindex (BKI) auf das Jahr 2020 und gewährleistet insoweit eine weitgehende Baukostensicherheit.
- b. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie (2015) und der Projektentwicklungsphase (I-IIa, 2016) werden grundsätzlich übernommen, sind aber v.a. bezüglich des Businessplans zu plausibilisieren und zu konkretisieren.
- c. Die Analyse der Marktfähigkeit und ein Nutzungs- und Vermarktungskonzept fehlte bisher.

Diese Feststellungen führten zum Erfordernis, einen zusätzlichen Beratungsauftrag in Form einer Grundlagenstudie zu erteilen, der u.a. folgende Auftragsmodule umfasste: Analyse Markt und Wettbewerb, Nutzungs- und Betriebskonzept, Finanzierungs- und Vermarktungskonzept, Businessplanung und Sekundärnutzen.

Insgesamt waren Grundlagen zu erarbeiten, die folgende Frage beantworten: Welche Chancen kann eine Halle in Minden für die Stadt Minden und den Kreis Minden-Lübbecke bieten, und welche dauerhaften Kosten sind zu erwarten.

3. Ergebnisse der Grundlagenstudie

(Erarbeitung: Fa. Bevenue, München)

Die Ergebnisse und Kernaussagen der Grundlagenstudie sind dem Management Summary sowie den einzelnen Modulen der Grundlagenstudie zu entnehmen, die [hier](#) im Volltext abgerufen werden können.

Bevenue kommt im Rahmen ihrer Studie zu folgendem Fazit:

„Die neue Arena Minden ist mehr als nur eine Veranstaltungsstätte. Sie kann ein relevanter Faktor im wirtschaftlichen, touristischen und sozio-kulturellen Gesamtkontext der Stadt und des Kreises sein. Dem skizzierten Nutzen der neuen Arena Minden steht jedoch ein Aufwand

gegenüber, der sich im professionellen Betrieb und im dauerhaften Zuschuss- bzw. Ausgleichsbetrag der Stadt für den Betreiber des Hauses widerspiegelt.

Es gibt keinen (privaten) Betreibermarkt. Infolge dessen ist das Finden eines privaten Betreibers keineswegs garantiert. Auch Private können den Betrieb nicht defizitfrei führen. Insbesondere uns bekannte kommunale, vergleichbare Locations sind von kommunalen Zuschüssen abhängig.

Es erscheint insgesamt möglich, dass die Arena einen positiven Mehrwert (u.a. Imagewirkung, Identifikation der Besucher/innen mit der Arena) für den Standort entwickelt. Ob diese positive Strahlkraft für Stadt, Kreis und Region mittel- bis langfristig die erwarteten Chancen einer nachhaltigen Attraktivitätssteigerung erfüllt, bleibt offen. Realistisch ist, einen modernen Ersatzbau für die Kampa-Halle mit einem allerdings leicht veränderten (verbesserten) Nutzungsprofil zu bekommen, jedoch zu einem hohen Preis.

Verwaltung und Politik aus Stadt und Kreis sind gefordert, gemeinsam zu erörtern und zu entscheiden, ob die tatsächlich erwartbaren Effekte und Chancen in einem angemessenen Verhältnis zum dafür erforderlichen finanziellen Aufwand stehen.“

4. Finanzielle Auswirkungen

(Erarbeitung: Fa. Bevenue, München, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Schlage, Duisburg)

4.1. Betriebsergebnis Multifunktionshalle (Basisjahr)

Bevenue hat im Rahmen der Grundlagenstudie basierend auf dem ebenfalls erarbeiteten Betriebs- und Vermarktungskonzept einen Businessplan für den Betrieb einer Multifunktionsarena konzipiert. Dieser Businessplan beschreibt das Betriebsergebnis des Basisjahres als sog. „Real case“ (117 Veranstaltungen/ Jahr).

Im operativen Betriebsergebnis stehen Aufwendungen in Höhe von 1.943 T€ Erträge in Höhe von 1.647 T€ gegenüber und führt dementsprechend zu einem negativen Ergebnis von rd. 296 T€. In diesem Ergebnis sind der Betreibergewinn, Pacht für die Arena, Zinsen, Abschreibungen und Steuern sowie ein kommunaler Zuschuss nicht eingerechnet.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und branchenüblichen Pachtzahlung in Höhe von 100 T€ (pro Jahr) ergibt sich ein zunächst durch kommunale Zuschüsse auszugleichendes Betriebsdefizit in Höhe von rd. 400 T€ pro Jahr.

Bevenue hat für das Basisjahr außerdem einen „Best case“ (+25% auf 147 Veranstaltungen) betrachtet, der allerdings lediglich eine Reduzierung des Zuschussbedarfs auf 300 T€ bewirkt. Das „Worst-case“-Szenario berücksichtigt neben einer Reduzierung der Veranstaltungen um 25% auf 95 Veranstaltungen die Annahme einer Zweitligazugehörigkeit der GWD Minden und führt zu einem Defizitausgleich von 645 T€ im Basisjahr.

4.2 GuV-Geschäftsplanungen

Der Basis-Businessplan aus der Grundlagenstudie ist in der weiteren Bearbeitung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Schlage (Duisburg) hinsichtlich der Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnungen (GuV) der einzelnen am Projekt

beteiligten Ebenen untersucht worden. In diesem Zusammenhang sind die Aufwendungen u.a. für Zinsen, Abschreibungen und Steuern mit gewürdigt worden. Die Position des Betreibergewinns ist jedoch weiterhin nicht quantifiziert worden.

Den Geschäftsplanungen sind ergänzend seitens der Stadtverwaltung als modellhafte Annahmen folgende weitere Parameter zugrunde gelegt worden:

1. Investitionsvolumen 35.434 T€ netto
2. Variante 1: Einmalige Zuwendungen für den Bau der Arena in Höhe von 14.000 T€ (5.000 T€ Stadt, 3.000 T€ Kreis und 6.000 T€ Wirtschaft¹)
3. Variante 2: Einmalige Zuwendungen für den Bau der Arena in Höhe von 35.434 T€ (5.000 T€ Stadt, 14.500 T€ Kreis, 6.000 T€ Wirtschaft, 9.935 T€ weitere Zuwendungsgeber)

Die v.g. Variante 1 ist Gegenstand der Grundlagenstudie der Fa. Bevenue. Variante 2 ist modellhaft entwickelt worden, um aufzuzeigen, wie die finanziellen Auswirkungen zu erwarten sind, wenn die Investition auf der Ebene der Besitzgesellschaft ohne Fremdkapitalbedarf finanziert werden könnte.

Die Geschäftsplanungen sind für einen Zeitraum von 41 Betriebsjahren (Startjahr und 40 Betriebsjahre) erstellt worden und berücksichtigen in beiden Varianten die von der Fa. Bevenue angenommenen Planungsparameter für unterschiedliche Auslastungsgrade während der Nutzungszeit.

Darüber hinaus berücksichtigen die Geschäftsplanungen, dass Stadt und Kreis die ihrerseits aufzuwendenden einmaligen Zuwendungen finanzieren müssen (Zinsaufwand) und, dass die gegebenen Zuwendungen über die Nutzungszeit abgeschrieben werden müssen (Abschreibungen).

Im Gesamtergebnis der Geschäftsplanungen ist für die einzelnen Ebenen und Varianten im langjährigen Durchschnitt (41 Jahre) folgendes festzustellen:

	Variante 1	Variante 2
GuV Betriebsgesellschaft vVÜ ²	- 824 T€	- 824 T€
GuV Besitzgesellschaft vVÜ	- 689 T€	+ 70 T€
=====		
Ergebnis ³ Stadt nVÜ ⁴ und Finanzierung der einmaligen Zuwendung	-1.654 T€	- 896 T€
Ergebnis Kreis nVÜ und Finanzierung der einmaligen Zuwendung	- 97 T€	- 468 T€

Ergebnis Stadt und Kreis nVÜ und Finanzierung der einmaligen Zuwendungen	-1.751 T€	-1.364 T€

Nähere Ausführungen sind den Auszügen aus den Geschäftsplanungen zu entnehmen, die [hier](#) abgerufen werden können.

¹ Hinweis: Weitere Finanzmittel in Höhe von 2.000 T€ der regionalen Wirtschaft sind unmittelbar als Sponsoringertrag im Betriebsergebnis angesetzt.

² vVÜ = vor Verlustübernahme

³ Das „Ergebnis“ nach Gemeindehaushaltsrecht entspricht der kaufmännischen „GuV“

⁴ nVÜ = nach Verlustübernahme

5. Sachstand „Güterbahnhofs“-Grundstück und Altlastensanierung

Die Stadtverwaltung hat im April 2016 bei dem AAV (Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung) die Aufnahme des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs einschließlich des ehemaligen „Gaswerks“ an der Friedrich-Wilhelm-Straße in den Maßnahmenplan als Flächenrecyclingmaßnahme beantragt. Die 4,3 ha große Fläche wurde vom AAV in den Maßnahmenplan 2017 aufgenommen.

Die Stadt Minden hat das Güterbahnhofsgebiet im Dezember 2016 von der Aurelis Asset GmbH gekauft.

Die Stadtverwaltung schlägt im Ausschuss für Bauen Umwelt und Verkehr den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages (ÖRV) über die Durchführung einer Sanierungsuntersuchung und Sanierungsplanung zwischen der Stadt Minden, dem Kreis Minden-Lübbecke und dem AAV vor. Der AAV übernimmt die Maßnahmenträgerschaft und bringt grundsätzlich 80 % der finanziellen Mittel für die Sanierung auf.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und das Flächenrecycling wären in einem weiteren ÖRV zu regeln, der nach Abschluss der Sanierungsuntersuchung und anschließender Festlegung des Sanierungsplans zu verhandeln ist.

6. Bewertung der Entscheidungsgrundlagen durch die Stadtverwaltung

In die Bewertung und Positionierung der Stadtverwaltung zum Projekt Multifunktionsarena sind folgende Entscheidungsgrundlagen eingeflossen:

- a. Grundlagenstudie (Fa. Bevenue, München)
- b. Geschäftsplanungen (PKF Fasselt/Schlage, Duisburg)
 - Betriebsgesellschaft
 - Besitzgesellschaft
 - Ergebnisplan Stadt
 - Ergebnisplan Kreis
- c. Kostenschätzung „Multifunktionshalle“, Fa. Assmann/HPP (31.3.2017)

Mit Vorlage der Grundlagenstudie und der Geschäftsplanungen sind auf alle bisher noch offenen Fragen Antworten gegeben worden. Aus Sicht der Stadtverwaltung sind im Ergebnis drei wesentliche Punkte hervorzuheben:

- a. Die Grundlagenstudie hat gezeigt, dass eine neue Arena eine regional sehr beschränkte **Marktfähigkeit** mit einem kaum zu erwartenden Wachstumspotenzial hätte. Für Rock- und Pop-Konzerte ist die konzipierte Halle möglicherweise zu klein und diesbezüglich ist außerdem zu berücksichtigen, dass der Konzertmarkt generell zunehmend in die Metropolen geht. Hinzu kommt die Wettbewerbssituation in einer „Sandwich“-Lage zwischen den Oberzentren Bielefeld und Hannover, die ihrerseits Hallen in vergleichbarer Größe haben, aber den Vorteil der Zentralität einer Großstadt haben. Diese Wettbewerbssituation ist – so steht zu vermuten – nur über den „Preis“ zu gewinnen, was letztlich die Ertragssituation der Halle nicht verbessern würde und ggf. zusätzliche kommunale Verlustausgleiche hervorrufen würde.

Eine neue Arena in Minden hat im Ergebnis nicht das Potential eines Selbstläufers, sondern stellt eine erhebliche Herausforderung für die Eigentümer und den Betreiber und somit ein mögliches hohes dauerhaftes Finanzrisiko dar.

- b. Aufgrund der schwierigen Marktlage ist es unerlässlich, dass ein **professioneller Betreiber** gefunden wird. Ausweislich der Grundlagenstudie und der im Weiteren geführten Gespräche zeigt sich, dass es sehr schwierig sein wird, dass angesichts der skizzierten Parameter ein Betreiber akquiriert werden kann. Es käme also sehr wahrscheinlich die zusätzliche Herausforderung auf die Stadt zu, die Arena selbst zu betreiben. Dies ist zwar grundsätzlich vorstellbar, angesichts der Herausforderungen aufgrund der eingeschränkten Marktfähigkeit ist ein eigener Betrieb in einem extrem dynamischen und professionellen Eventgeschäft aber eine weitere Risikoposition.
- c. Die **wirtschaftlichen Geschäftsplanungen** ergeben im sog. „Real case“ der Variante 1 für Stadt und Kreis eine durchschnittliche Ergebnisbelastung von rd. 1.751 T€ pro Jahr (davon Stadt = 1.654 T€). Deutlich anders stellt sich die Situation in der Variante 2 dar, die aber davon ausgeht, dass die Investition ohne Fremdkapitalbedarf auskommt. Hier liegt die durchschnittliche jährliche Belastung der öffentlichen Hände und damit der Steuerzahler bei rd. 1.364 T€ (davon Stadt = 896 T€). In dieser zweiten Variante wären allerdings noch ca. 10.000 T€ zusätzlich durch einmalige Zuwendungen zu generieren.

Die aufgezeigten wirtschaftlichen Perspektiven sind realistische Annahmen mit kaufmännischer Vorsicht. Noch nicht berücksichtigt ist hierbei eine Gewinnmarge eines externen Betreibers sowie das Zinsänderungsrisiko.

Vorbehaltlich der Ausgestaltung des Betriebsführungsvertrages ist zu erwarten, dass auch bei Gewinnung eines externen Betreibers bis zu 100% des Betriebsrisikos bei den Eigentümern – also bei der Stadt - verbleibt.

Der Verwaltungsvorstand der Stadt Minden hat sich die Diskussion und die Abwägung der Chancen und Risiken bei seiner Entscheidung nicht leicht gemacht. Der Verwaltung ist durchaus sehr bewusst, welche eine Chance eine Arena auf dem rechten Weserufer, für die Stadt Minden und den Kreis Minden-Lübbecke und die regionale Wirtschaft sein kann. In der internen Diskussion sind die eingangs skizzierten Motivationen, Hoffnungen und Chancen, die eine neue Arena für die Stadt und den Kreis zugrunde liegen, immer präsent gewesen. Das gleiche gilt für das überragende Engagement der regionalen Wirtschaft, die aktuell bis zu 8 Mio.€ für die Realisierung des Projekts in Aussicht gestellt hat.

Im Ergebnis bestätigt die Stadtverwaltung das Fazit der Fa. Bevenue, dass die Arena einen grundsätzlichen positiven Mehrwert (gegenüber der Kampahalle) für den Standort entwickeln kann. Durch die Grundlagenstudie und der dazu geführten Gespräche kommt die Stadtverwaltung allerdings auch zu der Überzeugung, dass die Chancen und Hoffnungen, die sich alle Akteure und die Öffentlichkeit von einer neuen Multifunktionarena versprechen mit nicht ausreichender Wahrscheinlichkeit auch tatsächlich erreicht werden können.

Motor für die Entwicklung der Arena als Standortfaktor war, dass neben sportlichen Großveranstaltungen (GWD) einerseits Kultur-, Comedy- und Konzertevents sowie Kongresse und Messen in den Kreis und in die Stadt geholt werden könnten und die auf diesem Wege andererseits dazu beitragen, die Attraktivität von Stadt und Kreis zu fördern.

Diese Hoffnung und Chance ist aufgrund der eingeschränkten Marktfähigkeit der Halle aber nur sehr schwer erreichbar. Realistisch ist, einen modernen Ersatzbau für die Kampahalle mit einem etwas verbesserten Nutzungsprofil bekommen - allerdings zu einem sehr hohen Preis.

Bevenue hat mit der Grundlagenstudie nicht ausgesagt, dass man eine neue Arena in Minden nicht bauen und betreiben könnte. Sie geben nur zu bedenken, dass die Stadt Minden einen ungetrübten Blick darauf bewahren sollte, was wir für den zu zahlenden „Preis“ tatsächlich bekommen.

Die Abwägung der Chancen und Risiken ist jetzt Sache von Verwaltung und Politik. Es ist jetzt eine gemeinsame Aufgabe, zu erörtern und zu entscheiden, ob die tatsächlich erwartbaren Effekte und Chancen in einem angemessenen Verhältnis zum erforderlichen finanziellen Aufwand stehen.

Die Stadtverwaltung kommt unter Berücksichtigung der bisher diskutierten Varianten zu dem Ergebnis, dass aus den vorgenannten Gründen kein verantwortbares Verhältnis von Chancen und Mitteleinsatz gegeben ist und kann unter diesen Konditionen den Bau und Betrieb der in den Varianten 1 oder 2 skizzierten Umsetzung des Projekts nicht empfehlen.

Die Ergebnisse der Projektentwicklung sind nunmehr zügig in den Fraktionen, Ausschüssen und in der Stadtverordnetenversammlung zu erörtern. Seitens der Stadtverwaltung stehen die Projektverantwortlichen jederzeit für Gespräche und Diskussionen zur Verfügung. Sie Verwaltung ist auch weiterhin bereit, sich gemeinsam mit den Projektpartnern Kreis, Stadt und Wirtschaft für alternative Projektansätze und Umsetzungsideen zu engagieren.

Michael Jäcke