

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2018/1698-15
Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	24.05.2018
		Referent:	Hinterstein Christian
Entwicklung NPS / Kulturquartier Lagarde			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
05.06.2018	Konversionssenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

I. Sachstand Kulturquartier Lagarde – NPS-Förderprojekt

Mit dem Gesamtprojekt „Kulturquartier Lagarde“ besteht die Chance eine attraktive Quartiersmitte für den Lagarde-Campus zu schaffen. Damit dies gelingt, gilt es neben der frühzeitigen Schaffung öffentlicher Räume sowie der adäquaten Nutzung der geeigneten Bestandsgebäude vielfältige kulturelle und bürgerschaftliche Aktivitäten zu generieren. Damit werden die planerischen Aussagen des bisherigen Konversionsprozesses, bestehend aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Bamberger Osten (SEK 2015), dem Ergebnis des dialogorientierten Gutacherverfahrens sowie dem „Rahmenplan Zielkonzept 2025“ für den Lagarde-Campus konsequent weiterverfolgt.

Durch die erfolgreiche Bewerbung der Stadt Bamberg im Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ stellt der Fördergeber Bund eine Projektförderung für die Schaffung eines Vorplatzes zur Reithalle im Rahmen des Kulturquartiers Lagarde von bis zu 2,0 Mio. € in Aussicht. Dem Vorplatz Reithalle kommt dabei eine hohe gestalterische Bedeutung als städtebauliches Entree zum Lagarde-Campus zu. Die Projektförderung trägt dazu bei, dass ein wichtiger Baustein des geplanten Kulturquartiers in die Realisierung gebracht werden kann. Aufgrund des zeitlich begrenzten Bewilligungszeitraums vom 17.10.2017 bis zum 31.12.2021 gilt es die notwendigen Vorbereitungen und Planungen zügig in die Wege zu leiten, um die Maßnahme fristgerecht umsetzen zu können. Die Mittelbereitstellung wurde durch den Fördergeber vorab für die jeweiligen Haushaltsjahre 2017-2021 festgelegt. Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung einen Ausgaben- und Finanzierungsplan erarbeitet der dem Zuwendungsbescheid des BBSR zu Grunde liegt und verbindlich einzuhalten ist. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat neben der Beteiligung am Tag der Städtebauförderung eine Podiumsdiskussion im Rahmen des Kontakt-Kulturfestivals mit Vertretern aus Kultur und Immobilienwirtschaft sowie Stadtentwicklung stattgefunden.

II. Sachstand Wettbewerb NPS

Mit Beschluss des Konversionssenates vom 14.03.2018 wurde die Verwaltung mit der Durchführung des Realisierungswettbewerbs zum Kulturquartier Lagarde beauftragt. Der Wettbewerb wird als einphasiger, begrenzt offener, freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb für Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit Architekten ausgelobt. Das mit der Wettbewerbsbetreuung beauftragte Büro Pesch&Partner / Stuttgart hat das Verfahren sowie die Zeitschiene bereits in der Senatssitzung am 14.03.2018 vorgestellt.

Ziel und Aufgabe des Wettbewerbs ist die Schaffung der qualitätsvollen neuen Quartiersmitte über die freiraumplanerische Gestaltung von zwei attraktiven Stadtplätzen sowie die programmatische und architektonische Konzeptfindung für die Umnutzung/Sanierung der Bestandsgebäude im Wettbewerbsumgriff. Zudem soll im Plangebiet eine Quartiersgarage mit ca. 400 Stellplätzen unterhalb des „Kulturhofs“ entstehen, deren Planung ebenfalls Teil der Wettbewerbsaufgabe ist. Die Planung einer Energiezentrale für den Fernwärmebereich Lagarde-Campus durch die Stadtwerke Bamberg ergänzt das technische Portfolio im Untergeschoss.

Zur gestalterischen Einbindung des Umfeldes der bereits in Nutzung befindlichen Zentralstelle Cybercrime im ehemaligen Hauptquartier der US-Streitkräfte hat am 14.05.2018 ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Oberbürgermeister und dem Präsidenten des Oberlandesgerichtes Bamberg mit Vertretern der Generalstaatsanwaltschaft Bamberg vor Ort stattgefunden. Das durch die Verwaltung vorgeschlagene Wettbewerbsverfahren mit dem Ziel einer schnellen und gesamtheitlichen baulichen Umsetzung wird von Seiten der Generalstaatsanwaltschaft und des Oberlandesgerichtes ausdrücklich begrüßt. Die geäußerten Anforderungen an die Gestaltung des Umgriffs der Zentralstelle Cybercrime sowie der erforderliche Stellplatznachweis werden entsprechend in die Wettbewerbsauslobung eingepflegt.

Neben sieben fachlich geeigneten Büros, welche direkt zum Verfahren eingeladen werden, sollen im Rahmen eines vorgeschalteten Auswahlverfahrens rund 15 weitere Planungsteams gefunden werden. Der Teilnahmewettbewerb wurde bereits am 24.04.2018 europaweit veröffentlicht. Die Auswahl der 15 Teilnehmer erfolgt Anfang Juni durch das Büro Pesch&Partner / Stuttgart.

Die Preisrichtervorbesprechung mit Auftakt- und Rückfragenkolloquium ist Anfang Juli 2018 vorgesehen. Die Preisgerichtssitzung findet Anfang Dezember 2018 statt. Der Auslobungstext ist aktuell in der Entwurfsfassung und wird den teilnehmenden Vertretern der Fraktionen und Ausschussgemeinschaften demnächst zugehen. Die Ergebnisse des Verfahrens werden dem Konversionssenat im ersten Quartal 2019 vorgestellt.

Die Stadt Bamberg wird unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts einen der Preisträger (Arbeitsgemeinschaft) in einer ersten Stufe mit der Objektplanung der Freianlagen (öffentliche Freiflächen) nach HOAI (mind. LP 2-5) für den „Vorplatz Reithalle“ beauftragen. Dies gilt auch für die weiteren vorgesehenen Bauabschnitte der öffentlichen Hand (Kulturhof). Weiterhin ist geplant einen der Preisträger (Arbeitsgemeinschaft) mit der Machbarkeitsstudie und ggf. weiteren Planungsleistungen (HOAI mind. LP 2-5) für die Sanierung der Reithalle, Posthalle und ggf. weiterer Gebäude zu beauftragen. Die Beauftragung erfolgt aufgrund der Besonderheiten des Bauens im Bestand stufenweise. Die Stadtwerke Bamberg werden als Bauherr einen der Preisträger (Arbeitsgemeinschaft) mit der Objektplanung (HOAI mind. LP 2-5) für die Quartiersgarage und der Energiezentrale (unter dem Kulturhof) beauftragen. Ein Rechtsanspruch auf einen späteren Planungsauftrag wird ausgeschlossen.

III. Studie zur konzeptionellen Entwicklung eines Kulturquartiers im Lagarde-Campus

Im Auftrag der Stadt Bamberg erstellte die Eloprop GmbH, Regensburg eine Studie zur konzeptionellen Entwicklung eines Kulturquartiers im Lagarde-Campus (s. Anlage 2). Das Büro Eloprop vereint dabei immobilienwirtschaftliche Bewertungspotenziale mit betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten der potenziellen Kulturbetreiber. Als Grundlage der Studie wurde zunächst eine umfassende Bedarfsabfrage über einen Nutzerfragebogen sowie ein Nutzer-Workshops durchgeführt. Dabei wurde sämtlichen potenziellen Akteuren aus Kunst-, Kultur- und Kreativwirtschaft die Beteiligung am Verfahren ermöglicht. Darüber hinaus konnten umfangreiche Bedarfsanmeldungen der Bürgervereine berücksichtigt werden. Damit wird das bisherige Beteiligungsverfahren zur Konversion mit dem damaligen Fachforum Kunst&Kultur sowie den Arena-Veranstaltungen konsequent fortgesetzt.

Die Auswertung der Ergebnisse zeigt einen breit gefächerten Bedarfskatalog von Veranstaltungs- und Ausstellungsräumen, Seminar-, Kurs-, und Probenräumen, Büros- und Besprechungsräumen, Werkstätten, Ateliers und Lagerräumen. Im Hinblick auf den Gebäudebestand in der Lagarde-Kaserne zeigt der Gutachter mehrere Nutzungsszenarien auf und gleicht diese mit den Ergebnissen der Raumbedarfsabfrage ab. Der Gutachter empfiehlt dabei als Expertise für die weitere Bearbeitung und Beteiligung das gewählte Szenario „eloprop“ (s. Gutachten S. 50-56 / Anlage 2) mit folgender Nutzungsverteilung:

Die ehemalige „Reithalle“ (Gebäude Nr. 7110) wird als Event-/Markthalle mit mittelgroßem Veranstaltungsraum für ca. 500-600 Besucher entwickelt. In Kombination mit Gastronomiebereich wäre dieser auf ca. 1.200 Besucher erweiterbar.

Die ehemalige „Posthalle (Gebäude Nr. 7116) wird als Multifunktions- und Entwicklungsfläche für unterschiedliche Nutzungen entwickelt.

Im ehemaligen Reitstallgebäude an der Weißenburgstraße/Zollnerstraße (Gebäude Nr. 7123) entsteht ein Zentrum für Kultur- und Kreativwirtschaft für Vereine, kulturräffine Akteure, Gewerbetreibende oder Einrichtungen genutzt die dort Einzelbüros, Co-Working, Besprechungsräume, Theaterbühne, Club, Ateliers, Werkstätten, Probenräume sowie Unterrichts- und Seminarräume betreiben.

Zur weiteren Umsetzung des NPS-Projektes (s.o.) ist die Annahme von künftigen Nutzungen in den anliegenden Gebäudeteilen und Bereichen erforderlich. Daher empfiehlt die Verwaltung die Ergebnisse der Studie der Eloprop GmbH/ Regensburg zur konzeptionellen Entwicklung eines Kulturquartiers im Lagarde-Campus als Grundlage für die weitere Umsetzung des NPS-Verfahrens zu verwenden. Damit ist keine Vor-Festlegung für künftige Nutzungen verbunden und insbesondere keine Aussage über mögliche Betriebsformen oder eine städtische Beteiligung, gleich in welcher Form. Dies bleibt ausdrücklich künftigen Beratungen und Beschlüssen vorbehalten und bedarf noch einer vertieften Prüfung im Einzelfall.

Teile der dabei vorgeschlagenen Nutzungen betreffen Bestandsgebäude, die außerhalb der Flächen für das eigentliche Kulturquartier und das NPS-Projekt (s. Anlage 1) liegen. Hier wird auf Grundlage der ermittelten Flächenbedarfe eine Prüfung durch die Verwaltung erfolgen. Grundsätzlich können die ermittelten Bedarfe sogar in den vorgeschlagenen weiteren Bestandsliegenschaften im Projektgebiet untergebracht werden – dies wird jedoch Teil einer intensiven Prüfung sein.

Der Geschäftsführer der Eloprop GmbH, Thomas Kästle aus Regensburg wird die Studie im Rahmen eines Power-Point-Vortrages in der Sitzung vorstellen.

IV. Temporäre Nutzungen von Liegenschaften im Lagarde-Campus

In der Sitzung des Konversionssenates am 12.07.2017 wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Konversionssenat stimmt einer temporären Zwischennutzung von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Räumen im Bereich der ehemaligen Lagarde-Kaserne mit der Maßgabe zu, dass es sich ausschließlich um temporäre Nutzungen zur Durchführung einzelner, zeitlich begrenzter Veranstaltungen handelt. Die längerfristige Nutzung von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Räumen wird, ausgenommen von Lagernutzungen, ausgeschlossen.“

Mit Schreiben vom 13.03.2018 (Anlage 5) beantragte die SPD-Stadtratsfraktion Zwischennutzungen auch über die Nutzung durch Kontakt – Das Kulturfestival hinaus zuzulassen. Als Beispiel wurde die Anfrage des Vereins Kulturquartier Lagarde benannt. Seitens der Verwaltung werden alle eingehenden Nutzungsanträge und -anfragen von Vereinen, Organisationen oder Einzelpersonen anhand des Beschlusses vom 12.07.2017 geprüft. Bezüglich der Anfrage des Vereins Kulturquartier Lagarde findet derzeit die Prüfung durch die Verwaltung statt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Sitzungsvortrag sowie die PP-Präsentation der Eloprop GmbH/Regensburg zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat beschließt, die Ergebnisse der Studie der Eloprop GmbH/ Regensburg zur konzeptionellen Entwicklung eines Kulturquartiers im Lagarde-Campus als Grundlage für die weitere Umsetzung des NPS-Verfahrens. Hinsichtlich der Aufnahme konkreter Nutzungen ist damit keine Vorentscheidung verbunden.
3. Der Antrag von Frau Stadträtin Reinfelder vom 28.05.2016 sowie der Antrag von Herrn Stadtrat Pöhner vom 28.05.2016 sind geschäftsordnungsgemäß behandelt.

4. Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 13.03.2018 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Anlage 1 - 180215 Bamberg Kulturquartier

Anlage 2 - eloprop Unterlagen Kulturquartier Lagarde Bamberg 30.01.2018











Anlage 3 - Antrag der FDP-Stadtratsfraktion vom 28.05.2016

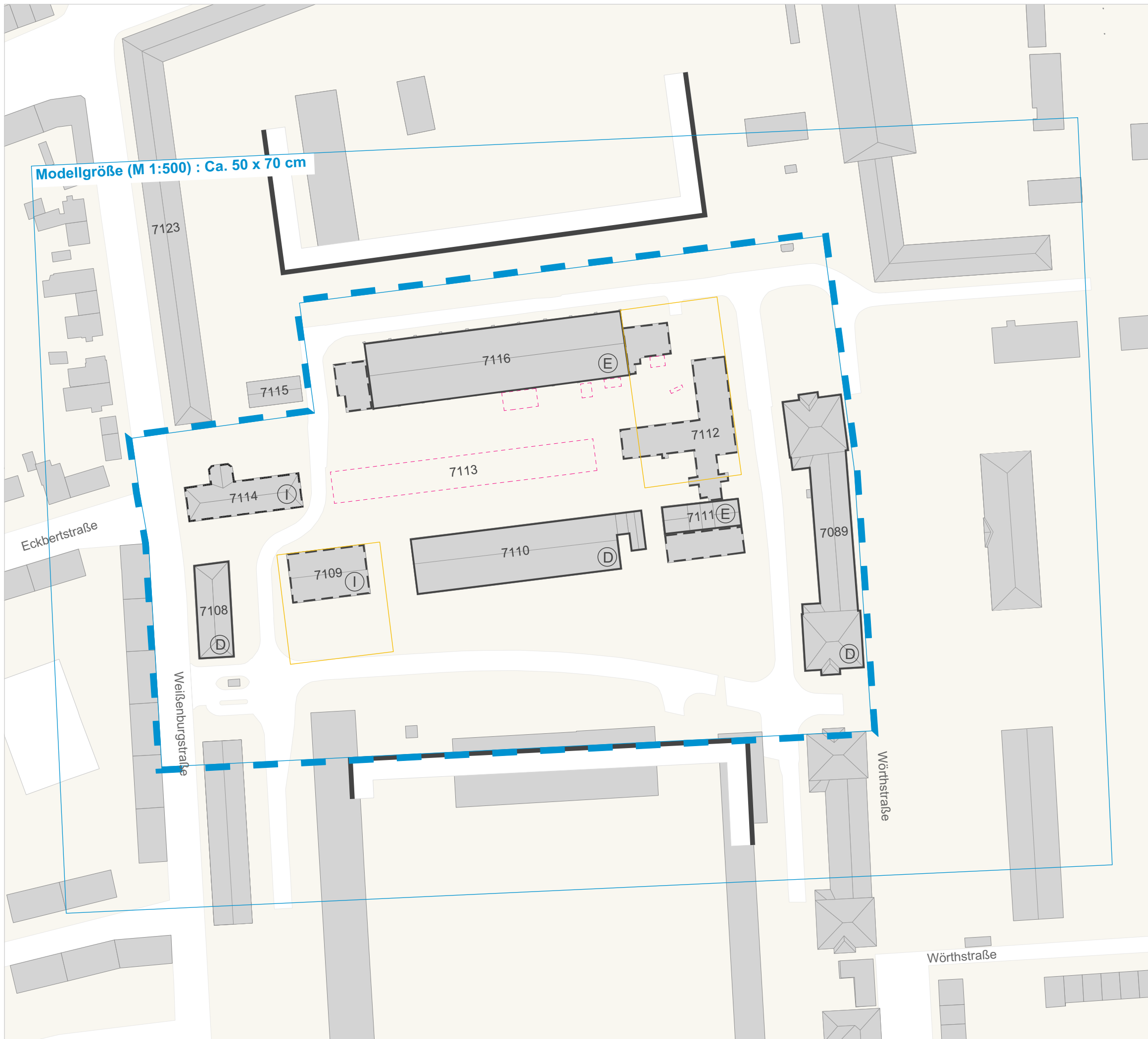
Anlage 4 - Antrag von Frau Stadträtin Reinfelder vom 28.05.2016

Anlage 5-Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 13.03.2018

Verteiler:

Abgrenzung Wettbewerbsgebiet

-  Abgrenzung Wettbewerbsgebiet
-  Gebäude Bestand (zu erhalten)
-  Gebäude Bestand (zur Disposition)
-  Gebäude Bestand Rückbau vorgesehen
-  Denkmalgeschütztes Gebäude
-  Erhaltenswertes Gebäude
-  Identitätsstiftendes Gebäude
- 7110 Gebäudenummer
-  Geplante Raumkante
-  Ggf. mögliches Baufeld Neubau um Vorplatz Reithalle bzw. Kulturhof besser zu fassen
-  Abgrenzung Modell



Wettbewerbsbetreuung Kulturquartier Lagarde

Bamberg Lagarde-Campus

Im Auftrag der Stadt: Bamberg

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:1.250
 Format im Original DIN A 3
 0 12,5 25 37,5 m
 Stand: 15. Februar 2018

Stadt Bamberg

Auftraggeber:

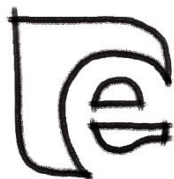
Stadt Bamberg
Amt für Strategische Entwicklung
und Konversionsmanagement
Maximiliansplatz 3
96047 Bamberg

Bearbeitungszeitraum:

August 2017 – Januar 2018

Projektleitung:

Thomas Kästle, Dipl.-Bw. (FH),
Sachverständiger und Hochschuldozent,
Geschäftsführer der eloprop GmbH



eloprop GmbH, Regensburg

PROJEKTENTWICKLUNG,

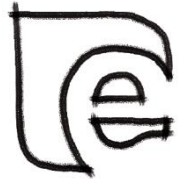
IMMOBILIENANALYSE/-KONZEPTION

für komplexe öffentliche und private
Gebäude, Einrichtungen oder Quartiere.



KONZEPTIONELLE ENTWICKLUNG DER KONVERSIONSGEBÄUDE/-FLÄCHEN DER EHEMALIGEN LAGARDE-KASERNE ALS KULTURQUARTIER

Stand: 30.01.2018



Stadt Bamberg

Regensburg, 30.01.2018 - TK

Nutzungskonzept für die Entwicklung eines Kulturquartiers auf dem ehemaligen Lagarde-Areal

SACHSTAND

Die Stadt hat im Bamberger Osten vor kurzem ein ehemaliges militärisches Areal mit rund 19,4 ha von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) übernommen und wird dieses nun nach und nach entwickeln. Neben der Schaffung eines neuen attraktiven, urbanen Wohngebiets wurde im Rahmenplan der Konversion für das Lagarde-Areal auch eine kulturelle Nutzung (ca. 6 % der Geschossfläche) im weitesten Sinne anvisiert, deren mögliche Konkretisierung in Form eines Kulturquartiers nun in nachfolgenden Schritten erörtert werden soll. Das Ergebnis wird dem Stadtrat dann als fundierte Entscheidungsgrundlage für weitere Planungen dienen.



Grundlage für Gebäudeplanung und Positionierung am Markt ...



HERAUSFORDERUNGEN EINES KULTURQUARTIERS

Voraussetzung für eine erfolgreiche Positionierung der Einrichtung

ZIEL: Marktfähigkeit und Alleinstellungsmerkmale.





ZIELE EINES KULTURQUARTIERS

Unterscheidung der Wirkungsbereiche



Anmerkung: nur exemplarische Darstellung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit!

...

BEISPIELE FÜR KULTURQUARTIERE

Ähnliche Entwicklungen in anderen Städten in Deutschland

Nürnberg – Quelle-Areal (Zukunft bislang unklar, Zusammenarbeit mit Projektentwickler läuft)

<http://quellkollektiv.net/>

München – Kunstpark Ost (1996 bis 2013) bzw. Kultfabrik (2013 bis 2016)

https://de.wikipedia.org/wiki/Kultfabrik#Kunstpark_Ost_.28KPO.29

München – Neues Kreativquartier in der Dachauer Straße

<http://www.kreativquartier-muenchen.de/>

Regensburg – Degginger (Haus für Kultur- und Kreativwirtschaft, betrieben durch die Stadt)

<https://www.regensburg.de/degginger>

Münster – Kulturquartier (derzeit am entstehen), Betrieb als GmbH geplant

<https://www.kulturquartier-muenster.de/>

Erfurt – Kulturquartier Schauspielhaus (derzeit am entstehen), Initiatoren als Verein, Betrieb als Genossenschaft geplant

<https://www.kulturquartier-erfurt.de/>

Leipzig („Hypezig“) – Stadtteil Plagwitz, rund um die Karl-Heine-Straße, insbes. Alte Spinnerei (betrieben als GmbH)

www.spinnerei.de/

<http://www.leipzig-leben.de/tipps/plagwitz/>

<http://www.blackdotswhitespots.com/2014/04/22/leipzig-hypezig-plagwitz-von-industriekultur-kunst-und-hype-stsleipzig/>

Potsdam – Schiffbauergasse (seit 1993 als Verein gegründet und mit städtischer Unterstützung betrieben)

<http://www.schiffbauergasse.de/>

Berlin – Kulturquartier silent green, ehemaliges Krematorium im Stadtteil Wedding, in privater Trägerschaft als GmbH

<https://www.silent-green.net/>

Anmerkung: nur exemplarische Darstellung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit!

...

Wichtiger Hinweis:
Historie, Entstehung,
Art und Größe von
Gebäudesituation,
Betriebsform,
Finanzierung etc.
ganz unterschiedlich!



BEISPIELE FÜR KULTURQUARTIERE

Ähnliche Entwicklungen in anderen Städten im Ausland

Linz (AT) – OÖ Kulturquartier Linz

<http://www.oekulturquartier.at/>

Prag (CZ) – Karlin-Studios / Forum-Karlin (verschiedene Einrichtungen im Stadtteil Karlin)

<http://www.futuraproject.cz/en/karlin-studios/about--contact>

<http://www.forumkarlin.cz/en/>

und viele andere lokale Projekte im In- und Ausland, die mit ganz unterschiedlicher inhaltlicher Ausrichtung oftmals in Industriedenkmälern, historischen Gebäuden oder Konversionsarealen dauerhaft oder in Form von Zwischennutzungen realisiert wurden

Anmerkung: nur exemplarische Darstellung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit!



WACHSTUMSBRANCHE KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFT

Allgemeine Entwicklung einer eigenständigen Branche als Inkubator für regionale Entwicklungsprozesse

Zentrale Internet-Plattformen der Bundesrepublik Deutschland

<http://www.kultur-kreativ-wirtschaft.de/KUK/Navigation/DE/Home/home.html>

<http://kreativ-bund.de/>

Ansprechpartner in Bayern

<http://bayern-kreativ.de/>

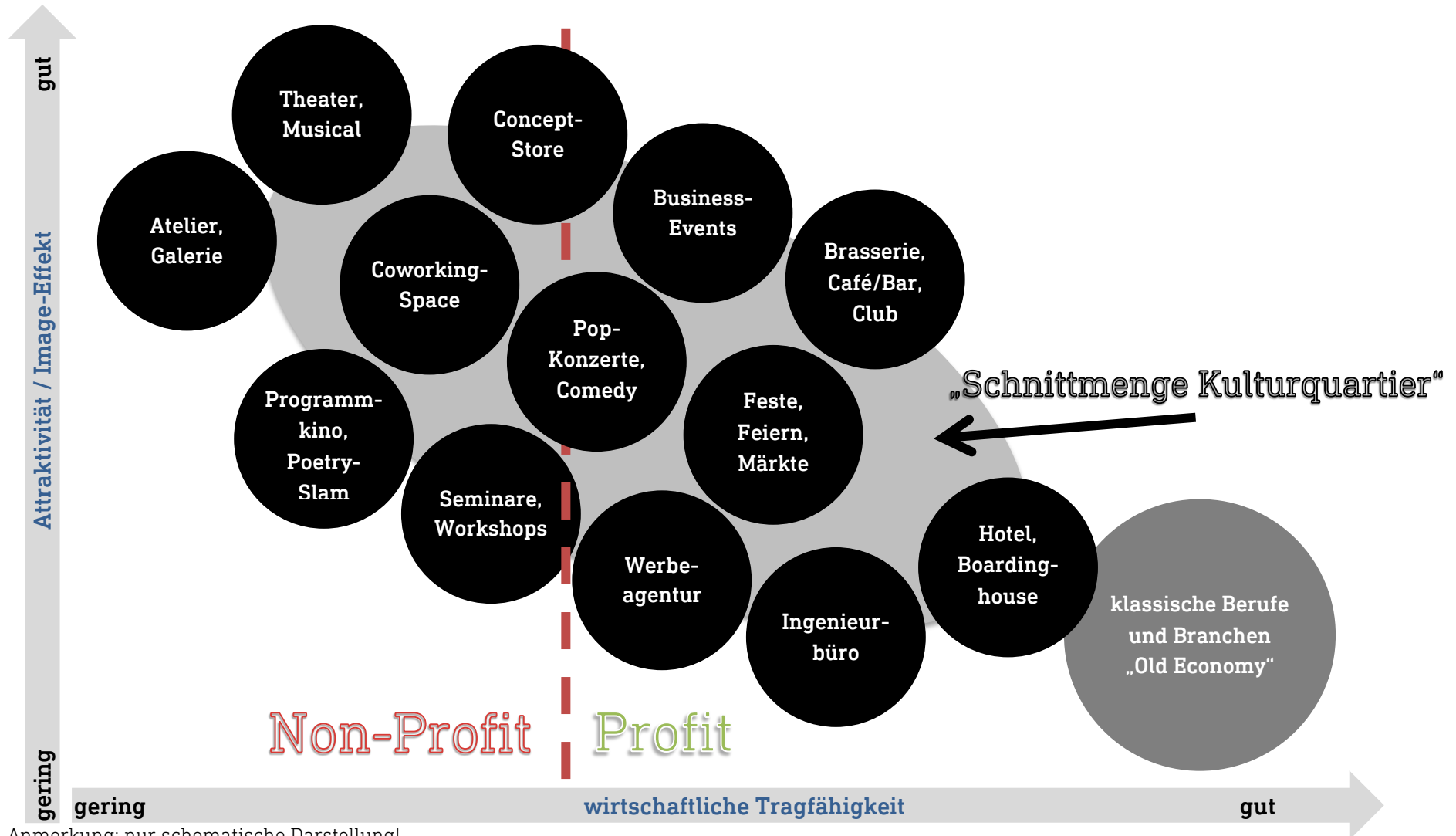
darin als lokaler Ansprechpartner Wirtschaftsförderung Bamberg bereits genannt

Anmerkung: nur exemplarische Darstellung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit! ...



MÖGLICHER NUTZUNGS-MIX EINES KULTURQUARTIERS

Differenzierung des Marktpotenzials möglicher Nutzungen nach Attraktivität und wirtschaftlicher Tragfähigkeit



Anmerkung: nur schematische Darstellung!

...

SYNERGIEN EINES KULTURQUARTIERS

Geschicktes Zusammenspiel der Akteure und Flächennutzungen



Wichtiger Hinweis:
aus immobilien-
wirtschaftlicher Sicht
Branchen-Mix
empfehlenswert!
(Risikostreuung und
Ausgleichsfunktion)

Beispiel 1:

Steuerberater: „Mein Büronachbar macht meine Visitenkarten.“
Grafik-Designer: „Mein Büronachbar kümmert sich um meine Buchhaltung.“

Beispiel 2:

Innenarchitekt und Möbeldesigner:
„Wir haben uns bei der Gestaltung der Kantine vom Kulturquartier kennen gelernt. Zusammen entwickeln wir nun innovative Einrichtungskonzepte für klassische Unternehmen.“

Beispiel 3:

Schmuck-Designerin und Concept-Store-Betreiberin:
„Einen Laden, der zugleich Werkstatt und Café sein kann, hätte ich in der Innenstadt niemals gefunden.“

Beispiel 4:

Werbe-Agentur: „Wir veranstalten regelmäßig Kurzvorträge zu aktuellen Themen, die gleich nebenan in der Kulturquartiers-Lounge stattfinden. Die Identifikation mit unserem direkten Arbeitsumfeld hat uns schon so manchen neuen Kunden gebracht“.

Anmerkung: nur exemplarische Darstellung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit! ...



VORAUSSETZUNGEN FÜR EIN KULTURQUARTIER

Typische Indikatoren für die Entstehung innovativer Gebäudenutzungen, Quartiere und Stadtteile

- Verfügbarkeit von Brachflächen/-gebäuden
- wirtschaftlicher Leidensdruck („Not macht erfinderisch...“)
- wirtschaftliche, gesellschaftliche oder politische Entwicklungen
- starke Motivation, Können, Know-how, Innovationsgeist einzelner Personen
- Zusammenschluss verschiedener Akteure
- Anknüpfungsmöglichkeiten bzw. Umfeld (z. B. Hochschulen mit kreativen, künstlerischen, geisteswissenschaftlichen oder neuen, innovativen Studiengängen)
- gezielte Förderung bzw. das Zulassen von Entwicklungsprozessen „von unten“ (Bottom-up-Strategie)
- ...



Hinweis:

nur schematische Darstellung zum Aufzeigen der hauptsächlichen Bedarfe (statistische Auswertung siehe Anhang!)

...



SELBSTVERSTÄNDNIS EINES KULTURQUARTIERS

Voraussetzungen für den Erfolg eines Kulturquartiers



- **niederschwellig**
kostengünstig und flexibel für interessierte Akteure (z. B. Raummieten, Gastropreise etc.)
- **integrativ, partizipativ**
offen und tolerant für Viele und Vieles
unabhängig Qualität, Qualifikation, Herkunft, Milieu
- **unkonventionell**
improvisierter Charakter ist Qualitätsmerkmal und Stilmittel zugleich
- **wandlungsfähig**
regelmäßige inhaltliche, personelle und räumliche Veränderungen liegen in der Natur der Sache bzw. kreativen Prozessen
- **tragfähig**
Mut, Unternehmergeist sowie vielseitiges Engagement und Know-how
- ...

Hinweis:

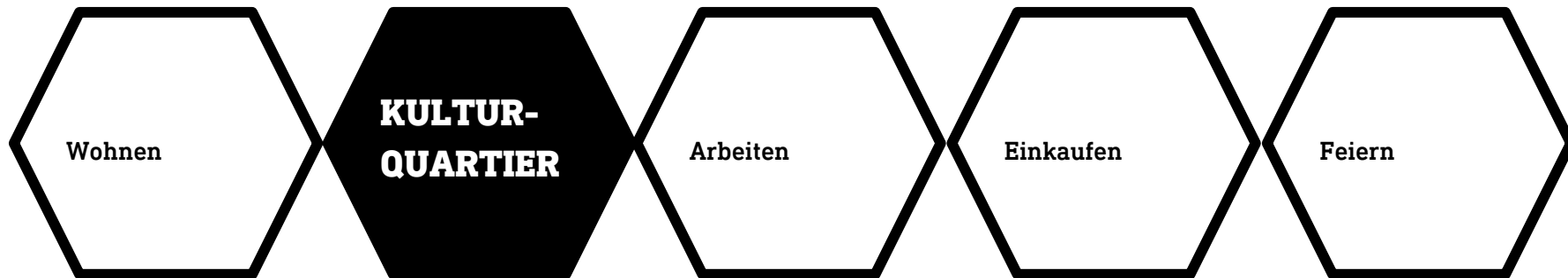
nur schematische Darstellung zum Aufzeigen der hauptsächlichen Bedarfe (statistische Auswertung siehe Anhang!)

...



GESELLSCHAFTLICHE VERKNÜPFUNG EINES KULTURQUARTIERS

Geschicktes Zusammenspiel der Akteure und Flächennutzungen



Beispiel 1:

Mutter von zwei Kindern: „Toll, das im Kulturquartier für die ganze Familie etwas geboten ist. Räume zum Feiern oder Skaten, ein schönes Café, ein Gymnastikstudio sowie die Halle für Märkte und Konzerte.“

Beispiel 2:

Medienberater, Single: „Wenn ich nicht unterwegs zu Kundenterminen bin, genieße ich das Arbeiten mit meinem Laptop im Coworking-Space mit anderen oder im Sommer auch mal mitten auf dem Quartiersplatz. Ein isoliertes Büro in meiner Wohnung will und brauche ich nicht mehr. Dafür eine hervorragende drahtlose Internet-Verbindung.“

Beispiel 3:

Paar: „Wir gehen gerne aus, besuchen kulturelle Veranstaltungen, treffen vielseitig interessierte Menschen und wollten nicht in lieblosen Kisten in meist menschenleeren Wohnsiedlungen leben.“

Beispiel 4:

Seniorin: „Wir haben unser Haus auf dem Land verkauft, weil wir lieber unter jüngeren Menschen sind. Die Nahversorgung ist hier viel ansprechender gestaltet und gerne besuchen wir im Kulturquartier nebenan auch mal eine Lesung oder einen Filmabend. Auf die Kinder unserer jungen Nachbarn passen wir außerdem gerne mal auf, wenn diese einen beruflichen Termin haben oder kurz zum Einkaufen müssen. Dafür bringen diese uns immer die schweren Getränkekisten mit.“

Anmerkung: nur exemplarische Darstellung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit!

...



MARKTORIENTIERUNG

Differenzierte Zielgruppenansprache und -gewinnung



MENSCHEN...



Hinweis: Illustrationen urheberrechtlich geschützt, nur zur Veranschaulichung, nicht zur Veröffentlichung!

...



Beispiele für Zielgruppendifferenzierungen

Alter und Familienstand	Bildung und Beruf	Herkunft	Sinus-Milieus* (Sinus Sociovision)	Semiotrie-Modell* (TNS Infratest)	Marketing 2020** (Dziemba/Wenzel)
Kinder	Schüler	regionale Bevölkerung	Konservative	Kulturelle	Junge Generation
Jugendliche	Auszubildende	Veranstaltungstouristen	Etablierte	Lustorientierte	CommuniTeens
junge Erwachsene	Studierende	Urlaubstouristen	Postmaterielle	Materielle	Inbetweens
Singles	Arbeiter	Durchreisende	Moderne Performer	Kritische, Dominante, Kämferische	Young Globalists
kinderlose Paare	Angestellte	Flüchtlinge	Experimentalisten	Familiäre-Soziale	Latte-Macciato-Familien
Familien	Akademiker	...	Hedonisten	Erlebnisorientierte	Mid-AGer
Senioren	Beamte	...	Traditionsverwurzelte	Religiöse	VIP-Familien
...	Freiberufler	...	DDR-Nostalgische	Verträumte	Netzwerk-Familien
...	Gewerbetreibende	...	Konsum-Materialisten	Rationale	Tiger-Ladys
	...		Bürgerliche Mitte	Traditionelle	Die neue Alten-Generation
	...		...	...	Silverpreneure
	...		...	...	Super-Grannys
	...		...	...	Greyhopper
					...
					...
					...

*) Quelle: Kalka, Jochen und Allgayer, Florian, 2007, Zielgruppen, 2. Auflage, mi-Fachverlag, Redline GmbH

**) Quelle: Dziemba, Oliver und Wenzel, Elke, 2009, Marketing 2020, 1. Auflage, Campus Verlag

Grundsätzlich können aufgrund allgemeingültiger Erfahrungen und insbesondere wissenschaftlicher Zielgruppenforschungen Rückschlüsse auf Präferenzen bestimmter Personengruppen mit gleichartigen Interessen, Ähnlichkeit im Konsumverhalten, der Kaufkraft etc. gezogen werden, die jedoch aufgrund der zunehmenden Individualisierung durch Kombination von Einstellung, Lebensstil, Trends etc. immer mehr verschwimmen. Eine klare Zuordnung von Interessen zu einer bestimmten Personengruppe oder Altersklasse funktioniert deshalb nur noch bedingt.

Beispiel: Die „Alten“ gehen inzwischen zu Rock-Konzerten, während die „Jungen“ plötzlich Tango tanzen oder Schrebergärten „cool“ finden. ...

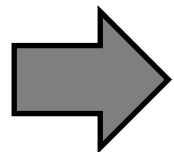
 **MULTISENSUALE ZIELGRUPPENANSPRACHE**

Alleinstellungsmerkmal eines Kulturquartiers

AKTIVIERUNG ALLER SINNE...



*optische, akustische, kulinarische,
olfaktorische, haptische Erlebnisse...*



ZIEL: BESTMÖGLICHES „INVOLVEMENT“
DER BESUCHER, KUNDEN, AKTEURE, NACHBARN

Hinweis: Illustrationen urheberrechtlich geschützt, nur zur Veranschaulichung, nicht zur Veröffentlichung!

...



BEISPIELE FÜR ZEITGEMÄSSE UNTERHALTUNGSKULTUR

Konzeptideen, Künstler, Beispiele

Konzerte / Kabarett / Kino / Partys



Quelle: Bilder v. l. n. r. „Doro Pesch“, „Public-Viewing Fußball-EM 2012“, „Eure Mütter“ (Kulturzentrum Kaminwerk, Memmingen – Kapazität: 800 Personen)



Anmerkung: nicht lizenziertes Bildmaterial, nur zur Veranschaulichung - nicht zur Veröffentlichung!

...



BEISPIELE FÜR ZEITGEMÄSSE BUSINESS-EVENTS

Konzeptideen, Künstler, Beispiele

Präsentation / Vortrag / Betriebsfeier / Kunden-Event



Anmerkung: nicht lizenziertes Bildmaterial, nur zur Veranschaulichung - nicht zur Veröffentlichung!

...



BEISPIELE FÜR MARKTPLÄTZE / GASTRONOMIE / SHOPS/ GESELLSCHAFTLICHE HOTSPOTS

Konzeptideen, Beispiele, Literatur

inhaltliche Verknüpfung als Chance: Märkte / Events / Shopping / Feiern



Streetfood-Halle



Shopping-Mall



Markthalle

Beispiele für Kombination aus Marktständen, Gastronomie, Events, Kultur:

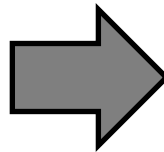
<http://markthalleneun.de/>

<http://www.markthalle-regensburg.de/>

<http://www.streetfoodmarket.de/>

<http://www.foodmarket-hamburg.de/>

<http://copenhagenstreetfood.dk/>



Literatur als Anregung für die Gestaltung von Marktständen/Shops Gastro-Inseln, Sitzecken im Erdgeschoss der Nordmarkhalle



Anmerkung: nicht lizenziertes Bildmaterial, nur zur Veranschaulichung - nicht zur Veröffentlichung!

...



BEISPIELE FÜR MARKTPLÄTZE / GASTRONOMIE / SHOPS / GESELLSCHAFTLICHE HOTSPOTS

weitere Konzeptideen und Beispiele für erlebnisorientierte Marktplätze als gesellschaftliche, integrative Treffpunkte



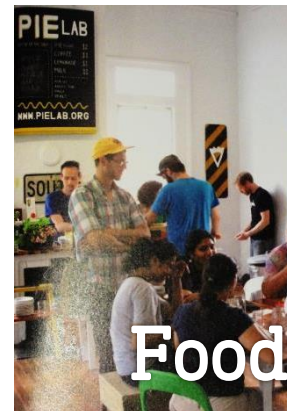
Gemüse-Stand



Pop-up-Store



Treffpunkt



Food-Festivals



Bildquelle: „Delicate“ – New Food Culture, Gestalten-Verlag, Berlin, 2011

Anmerkung: nicht lizenziertes Bildmaterial, nur zur Veranschaulichung - nicht zur Veröffentlichung!

...



ALLGEMEINE GESELLSCHAFTLICHE TRENDS UND ENTWICKLUNGEN

Unkonventionelle Bespielung des öffentlichen Raums durch „Re- bzw. Upcycling“ unterschiedlichster Gebäude/Flächen



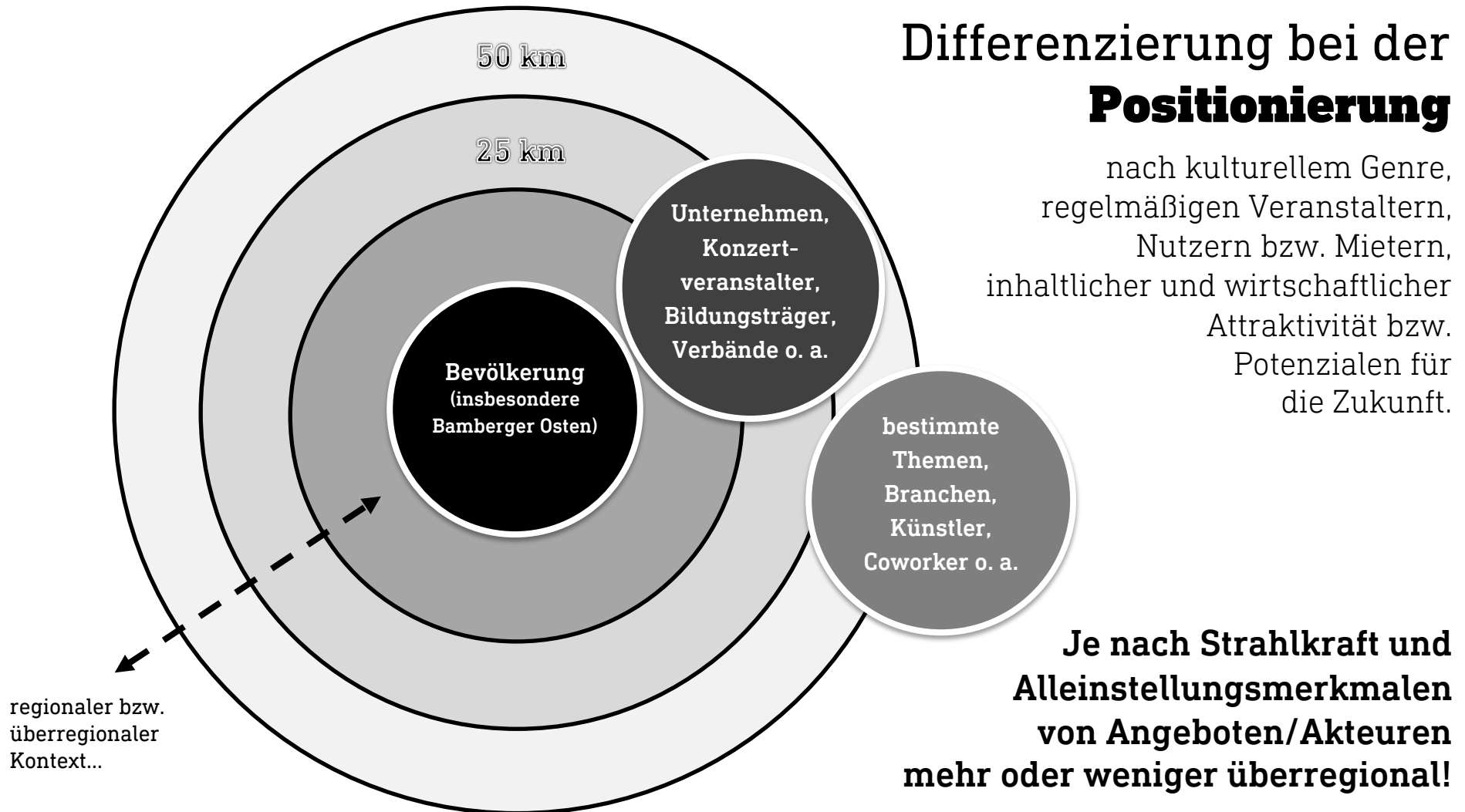
Anmerkung: nicht lizenziertes Bildmaterial, nur zur Veranschaulichung - nicht zur Veröffentlichung!

...



STREUKREIS UND WIRKUNG

Einzugsgebiet eines Kulturquartiers



Anmerkung: nur schematische Darstellung zur Veranschaulichung!



Wesentliche Ergebnisse einer Abfrage potenzieller Nutzer durch Fragebogen und Workshop

Initiative/Unternehmen	Konkreter Raumbedarf	Ableitung Planungsparameter
Bamberger Skaterfreunde e.V.	Skate-Halle (20 Pers., 150 qm), Abstellraum f. mobile Rampen	EG: 150 qm Skatehalle + 50 qm Lager
Burnickl Ingenieur GmbH	1 Büro f. Ingenieurbüro (25 Pers., 300 qm), 1 Gebäude f. Ingenieurbüro und Vermietung (offen)	EG/OG: 300 qm< Büro
catowiezsoundproject	Veranstaltungsraum f. Konzert (40-80 Pers., Bühnenlicht), Ausstellungsraum f. Kunstausstellung	EG: Veranstaltungs-/Ausstellungsraum <100 qm
MGH Mütterzentrum Känguruh e. V.	Büro (12 Pers.), Büros Empfang (18 Pers.), Kursraum (70 Pers.), Kursraum (25 Pers.), Kursraum (15 Pers.), Second-Hand (20 Pers.), offene Küche (18 Pers.), Gastraum (50 Pers.), Kinderbetreuung (30 Pers.), Großtagespflegestelle (30 Pers.), Großtagespflegestelle (35 Pers.), Vorratsraum (10 Pers.) Hauswirtschaftsraum (10 Pers.)	EG/OG: 360 qm Büro, Kursräume 140 qm, 50 qm, 30 qm, 40 qm, Küche 50 qm, Gastraum 70 qm, Kinderbetreuung 60 qm, Großtagespflege 1.000 qm (Summe 1.500-2.000 qm???)
Mosaico Italiano e. V.	Veranstaltungsraum f. Lesungen, Kurse, Vorträge usw. (50 Pers.)	EG/OG: Veranstaltungs-/Ausstellungsraum <100 qm
Städtische Musikschule Bamberg	4 Unterrichtsräume f. Einzel- und Kleingruppenunterricht (je 20-25 qm, m. Klavier, Schreibtisch, Spiegel, Schallschutz), 1 Bandprobenraum (schallisoliert), 1 Musiksaal f. elementare Musikpraxis, Singklassen, Chor-, Orchester und Ensembleproben (ca. 100-120 qm), 1 Vorspielraum/Saal mit gr. Bühne im gl. Gebäude/Nähe (500 Pers.)	EG/OG: Unterrichtsräume 25 qm, 25 qm, 25 qm, 25 qm, 30 qm, 120 qm, EG Veranstaltungsraum 400 qm
zu gründen	Veranstaltungsraum f. Djing, Live-Acts (100-200 Pers.)	EG: Veranstaltungsraum 160 qm
Franz Kafka e. V., Verein für künstlerischen Antrieb	Ausstellungsfläche f. Kunst (150 Pers., Licht, große Grundfläche, kleinteilige Räume/Wände f. Performance), Konzert & DJ-Räume (300 Pers., schallisoliert nach außen, gute Akustik innen)	EG/OG: Ausstellungsraum 150 qm, EG Veranstaltungsraum 240 qm
Veranstaltungsservice Bamberg GmbH	abhängig von den konkreten Nutzungsmöglichkeiten, so zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu konkretisieren (kleine Halle, Bühne, Backstagemöglichkeiten mit Garderoben, Büro, Küche, große Halle, Lademöglichkeiten)	EG: Veranstaltungsraum 1.200 qm
Stadtmission Bamberg	Veranstaltungsraum f. Gottesdienst (200 Pers., Bühne), 3 Nebenräume f. Kinder+Jugend (20-50 Pers.), Außengrünfläche f. Kinder + Jugend (20-50 Pers., optional: Spielplatz), Küche f. Bewirtung nach Gottesdienst	EG: Veranstaltungsraum 160 qm., EG/OG: Räume 50 qm, 50 qm, 50 qm, Küche 30-50 qm, Außenspielplatz
IG Volkswagen / Porsche	WC-Bereich (10 qm), KFZ-Halle (>100 qm), Büroraum (20 qm)	EG/OG: Büro 20 qm, EG: KFZ-Halle 100 qm<

Anmerkung: detaillierte Datenauswertung befindet sich im Anhang.

...



BEDARFSERMITTLUNG - FORTSETZUNG

Wesentliche Ergebnisse einer Abfrage potenzieller Nutzer durch Fragebogen und Workshop

Initiative/Unternehmen	Konkreter Raumbedarf	Ableitung Planungsparameter
Kunstverein Bamberg	1 Großraum f. Ausstellung (200 Pers., Zufahrt), 3 Sammlungsräume/Artothek (10 Pers.), 1 Büroraum f. Geschäftsstelle, 1 Lagerraum f. Ausstellungsbedarf, 1 Besprechungsraum (10 Pers.)	EG: Ausstellungsraum 200 qm, EG/OG: Sammlungsräume 30 qm, 30 qm, 30 qm, Büro 12 qm, Lager 15 qm, Besprechungsraum 20 qm
Plem Plem Productions	1-2 Büroräume f. Comiczeichner/Illustrator (1-2 Pers.)	EG/OG: 2 Büros 25 qm
contwee dance collective	1 Tanzraum (20 Pers., m. Spiegel und Vorhang zum Ausziehen, guter Boden, 80 qm), 1 Umkleide (10-20 Pers., m. Dusche/WC 20 qm), 1 Büro f. Buchhaltung/Organisation (2-3 Pers., 15 qm)	EG/OG: Tanzraum 80 qm, Umkleide 20 qm, Büro 25 qm
Stadtkapelle Bamberg	1 Probesaal f. Orchesterproben (60 Pers. Ca. 12-10 m), 2 Lager/Archiv f. Aufbewahrung von Noten, Kleidung, Instrumenten (je 20 qm), 1 Büro f. Geschäftsstelle (1 Pers., 15 qm), 1 Übungsraum f. Probe in Kleingruppen (10 Pers., 30 qm), 1 Veranstaltungsraum f. Blasmusikkonzerte (300 Pers., Bühne 6 x 9 m, Gesamtfläche 300 qm)	EG/OG: Probesaal 120 qm, Lager 20 qm, 20 qm, Büro 15 qm, Probenraum 30 qm, Veranstaltungsraum 240 qm
Greenclub	Club f. Live-Events (500 Pers., ca. 500 qm), Bar f. Barbetrieb (ca. 100 Pers., ca. 100 qm), Büro (ca. 10 qm), Lager (ca. 30 qm)	EG: Veranstaltungsraum 500 qm, Bar 100 qm, EG/OG: Büro 12 qm, Lager 30 qm
Bürgerverein Bamberg-Ost VII: Distrikt e. V.	Besprechungsraum (15 Pers.) für Vereinssitzung (bewirtet oder Küche), Veranstaltungsraum (200 Pers.) für Tag der Begegnung (Technik, Theke, Küche), Kirchweihplatz f. Heinrichskirchweih (ca. 2.000 qm befestigte Fläche, Strom, Wasser, Beleuchtung)	EG/OG: Veranstaltungsraum 160 qm, Besprechungsraum 30 qm, Open-Air-Fläche 2.000 qm
Theater im Gärtner Viertel e. V. (TiG)	Veranstaltungsraum für Theatervorstellung (60-200 Pers.)	EG: Veranstaltungsraum 160 qm
Sängerkreis Bamberg	Veranstaltungsraum f. Chorkonzerte (300 Pers. Mit Flügel), Veranstaltungsraum f. Chorkonzerte (150 Pers. Mit Flügel), 2 Veranstaltungsräume f. Fortbildungen (50 Pers.), 1 Veranstaltungsraum f. Fortbildungen (150 Pers. Mit Flügel), 1 Probenraum (60-80 Pers. mit Flügel)	EG/OG: Veranstaltungsraum 240 qm, Proben-/Veranstaltungsraum 120 qm, 100 qm, 100 qm, 300 qm, 160 qm
Lichtwerkstatt Bamberg e. V.	Fotostudio/Studioorraum mit Umkleidemöglichkeit (50 qm, Deckenhöhe >3m), Aufenthaltsraum für Mitglieder (ca. 20 qm), Labor (ca. 12 qm mit Zu-/Abwasser), Küche (ca. 16 qm mit Zu-/Abwasser), Büro für 2 Personen (12 qm), Lager (>20 qm)	
MTB Messeteam Bamberg GmbH, Messeteam Bamberg GmbH, Steffen Marx, Event-Marketing	Büro (100-150 qm f. 6-8 Pers.), Lager (50-80 qm, Palettenanlieferung), Wohnen (1-4 Pers.)	EG/OG: Büro 150 qm, EG Lager 80 qm, Wohnung 150 qm
Bamberger Festivals / Rockbüro Mende	Veranstaltungsräume von 100-1000 Pers. Mit allen dazu gehörigen Nebenräumen, evtl. auch eigene Vereinsräumlichkeiten mit Büro und Lagermöglichkeiten	EG: Veranstaltungsraum 800 qm, Büros und Lager ?qm

Anmerkung: detaillierte Datenauswertung befindet sich im Anhang.

...



BEDARFSERMITTLUNG FORTSETZUNG

Wesentliche Ergebnisse einer Abfrage potenzieller Nutzer durch Fragebogen und Workshop

Initiative/Unternehmen	Konkreter Raumbedarf	Ableitung Planungsparameter
	1-2 Atelier/Büro f. Fotograf (1-2 Pers.), 1-2 Veransaltungs-/Konferenzräume f. Workshops (10-20 Pers.), 1-2 Veranstaltungsräume für Vorträge (50-200 Pers.), 1-2 Ausstellungsfläche f. Ausstellungen (jeweils mit Beamer, Bestuhlung, Beleuchtung)	EG/OG: Büro <30 qm, 2 Workshopräume <40 qm, Veranstaltungsraum 160 qm, Ausstellungsraum ?qm
Internationales Künstlerhaus Villa Concordia	Veranstaltungsraum f. Konzert, Ausstellungen (100-400 Pers., mit Flügel/Technik)	EG: Veranstaltungsraum 320 qm
Kulturquartier Lagarde e. V.	1-2 Büroräume f. Verwaltung/Programm (2-3 Pers., mit. Telekommunikation, Küche), 1 Besprechungsraum f. Besprechungen (20 Pers., Kommunikationstechnik), 2 Lagerräume f. Materiallager, 1 Gastronomie mit Freifläche, 1 Veranstaltungsraum klein (100 Pers., Kulturbistro m. Technik, Garderoben, Freifläche), 1 Veranstaltungsraum groß (1.200 Pers. m. Technik, Garderoben, Freifläche), 1 Freifläche f. Krichweih, Biergarten, Märkte, ca. 2.000 qm m. Infrastruktur Wasser Strom, WCs), Lagerfläche überdacht f. Leergutlager, Fremdproduktion, 10-150 qm überdahte, trocken und abgesperre Fläche)	EG/OG: Büro <40 qm, Besprechungsraum 40 qm, EG: Veranstaltungsraum/Gastro 100 qm, Veranstaltungsraum 960 qm, Lager 150 qm, Open-Air-Fläche 2.000 qm
DBA Deutsche Bierakademie GmbH	Veranstaltungsraum (35 qm), Küche (15 qm), Lager (20 qm)	EG/OG Veranstaltungsraum 35 qm, Lager 20 qm
Wildwuchs Theater	Bühnenraum f. Theateraufführungen (150 Pers.), Foyer/Bar f. Getränkeverkauf, Probenraum (10 Pers., 30-40 qm), Lagerraum (50 qm), Backstage f. Umkleide (10 Pers., 20-30 qm), Werkstatt (50 qm), Büro (3 Pers.), gewünschtes Gebäude: Stable-Theater	EG: Veranstaltungsraum 100 qm, Gastro, Probenraum 40 qm, Lager 50 qm, Umkleide 30 qm, Werkstatt 50 qm, Büro 40 qm
Manfred Reinhart (Mitglied BBK Ofr.)	Atelierraum f. Modellieren/Steinbearbeitung (mit Kran/Stapler), Ausstellungsfläche/Lager (bodeneben, keine Treppen), Außenfläche f. staubige Arbeiten (mit LKW-Zufahrt), Büro-/Zeichenraum f. Entwürfe/Skizzen (mit Heizung/Wasser)	EG: Atelier/Werkstatt/Ausstellungsfläche 200 qm? Büro 30 qm?
ORGMED Unternehmensberatung	Raum für Büro/Besprechung (75 qm)	EG/OG: Büros und Besprechungsräume 75 qm
Städtische Volkshochschule	10 Seminarräume (8-20 Pers., mit TischenStühlen, Laptop, Beamer), 1 Bewegungsraum (8-30 Pers. M. Spiegel, Gymnastikboden, Audio, mind. 100 qm), 1 Werkstätte (8-12 Pers. M. Tische/Werkbänke f. Holzbearbeitung), 1 Vortragsraum (20-300 Pers., m. Stühle, Technik)	EG/OG: 10 Seminarräume ca. 300 qm, Gymnastikraum 100 qm, Werkstatt 25 qm, Veranstatlungsraum 240 qm

Anmerkung: detaillierte Datenauswertung befindet sich im Anhang.

...



BEDARFSERMITTLUNG FORTSETZUNG

Wesentliche Ergebnisse einer Abfrage potenzieller Nutzer durch Fragebogen und Workshop

Initiative/Unternehmen	Konkreter Raumbedarf	Ableitung Planungsparameter
BBK Oberfranken	1 Büro mit 3 Arbeitsplätzen (ca. 25 qm), 1 Archivraum (ca. 15 qm), 1 Besprechungsraum (ca. 30 qm, Co-Nutzung), 1 Ausstellungsraum (ca. 100-150 qm), Teeküche zzgl. Toiletten, Anschlüsse Strom/Internet etc.	EG/OG: Büro 40 qm, Lager 15 qm, Besprechungsraum 30 qm, Ausstellungsraum 150 qm, Teeküche
upjers GmbH	Büros	??
ASTA Bamberg e. V. / kontakt - Das Kulturprojekt	Turnhalle 7116 f. Konzert/Party (600 Pers.), Schreinerei f. Kleinkunst, Theater, Konzert (300 Pers.), Büro (z. B. OG7123 f. 5 Pers.), Besprechungsraum (z. B. OG7123 f. 20-30 Pers.), Werkstatt (z. B. Schmiede 7123 f. 20 Pers.)	EG: Veranstaltungsraum 480 qm, Veranstaltungsraum 240 qm EG/OG: Büro 60qm, Besprechungsraum 60 qm, Werkstatt 40 qm
Institut für innovative Bildung	Büro f. Koordination (2-3 Pers.), Werkräume f. Kursnutzung (15-20 Pers., mit Strom), Materialraum f. Lagerung von Werkzeugen & Materialien	EG/OG: Büro 40 qm, Workshopräume 40 qm, Lagerraum ?qm
Theaterschule Bamberg	Probenraum f. Theaterunterricht (20 Pers., 70 oder mehr qm), Büro f. Schule (1 Pers., 15 qm), Teeküche (15 qm), Lagerraum f. Requisiten, Kostüme (20 qm), Bühne f. Theater (200 Pers. 100 qm)	EG/OG: Workshopraum 70 qm, Büro 15 qm, Teeküche 15 qm, Lagerraum 20 qm, EG Veranstaltungsraum 160 qm)
Kunstkracher Jugendkunstschule	Theaterraum f. Unterricht (20 Pers., 70 qm), Atelier f. Malen (20 Pers., 40 qm), Atelier f. Werken (20 Pers., 60 qm), Atelier f. Philosophie (10 Pers., 20 qm), Küche f. Kochen (10 Pers., 40-20 qm)	EG/OG: Workshopraum 70 qm, Atelier 40 qm, Atelier 60 qm, Atelier 20 qm, Küche 40 qm
Bamberger Kurzfilmtage e. V.	Veranstaltungsraum f. Kino/Filmvorführung (300 Pers., mid. 8 m hoch, abdunkelbar), Veranstaltungsraum f. Kulturcafé (200 Pers., Bühne f. Bands, Theke etc.), Veranstaltungsraum f. Kunstinstallationen (100-200 Pers., abdunkelbar), Festivalbüro ca. 50 qm	EG/OG: Veranstaltungnsraum 240 qm, Veranstaltungnsraum/Gastro 160 qm, Ausstellungsraum 160 qm, EG/OG: Büro 50 qm
Umsonst in Bamberg e. V.	Ladenfläche und Veranstaltungsraum (30 Pers., mind. 60 qm), Lagerraum (mind. 15 qm)	EG: Veranstaltungsraum/Laden 60 qm, Lager 15 qm

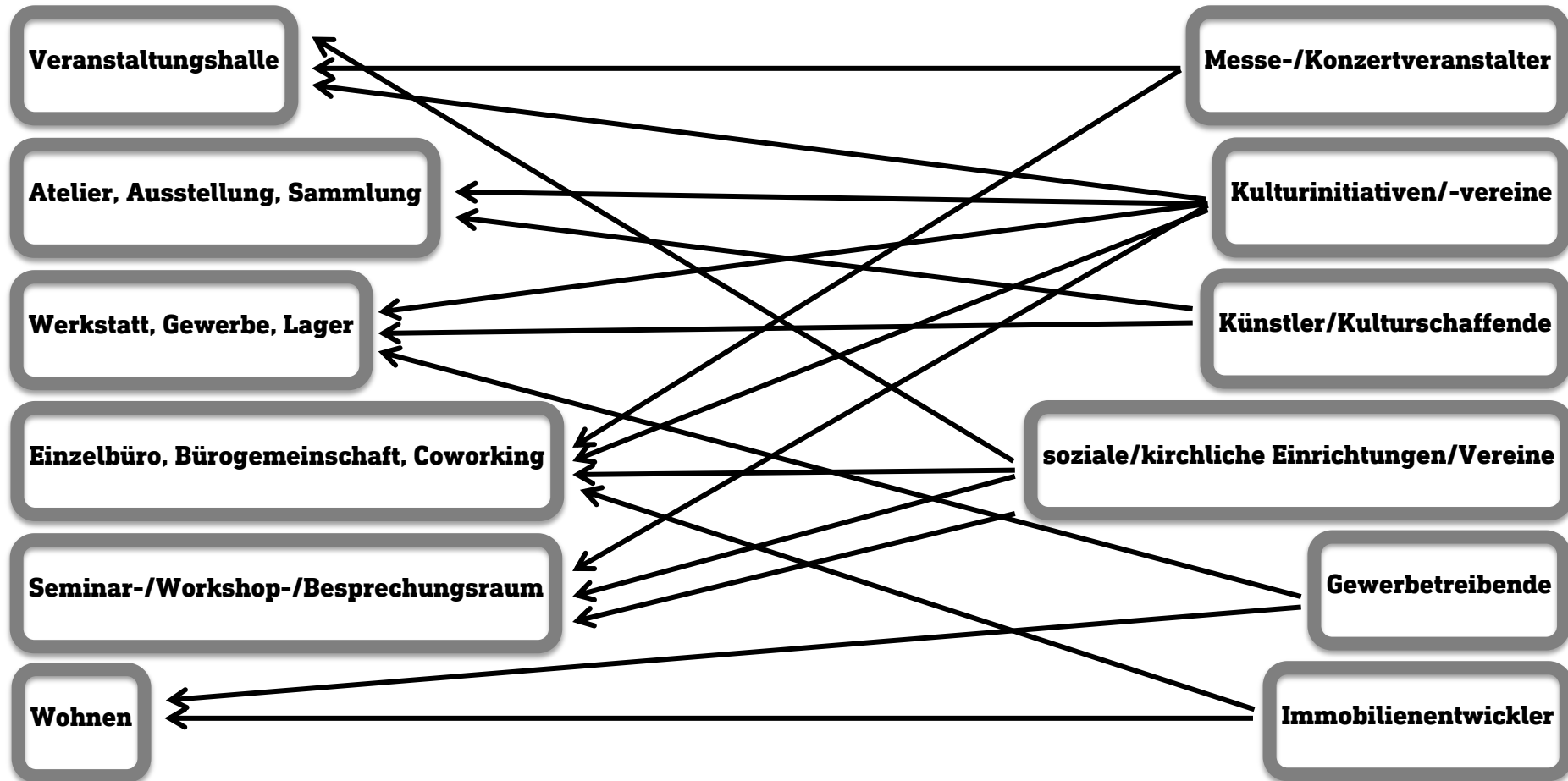
Anmerkung: detaillierte Datenauswertung befindet sich im Anhang.

...



GEGENÜBERSTELLUNG VON NUTZUNGEN UND NUTZER (GEBÄUDEUNABHÄNGIG)

Ergebnis aus der Abfrage potenzieller Nutzer eines Kulturquartiers via Fragebogen und Nutzer-Workshop



Hinweis: nur schematische Darstellung zum Aufzeigen der hauptsächlichen Bedarfe (statistische Auswertung siehe Anhang!) ...



ABBILD DER NUTZERBEDARFE (GEBÄUDEUNABHÄNGIG)

Ergebnis aus der Abfrage potenzieller Nutzer eines Kulturquartiers via Fragebogen und Nutzer-Workshop



Hinweis:

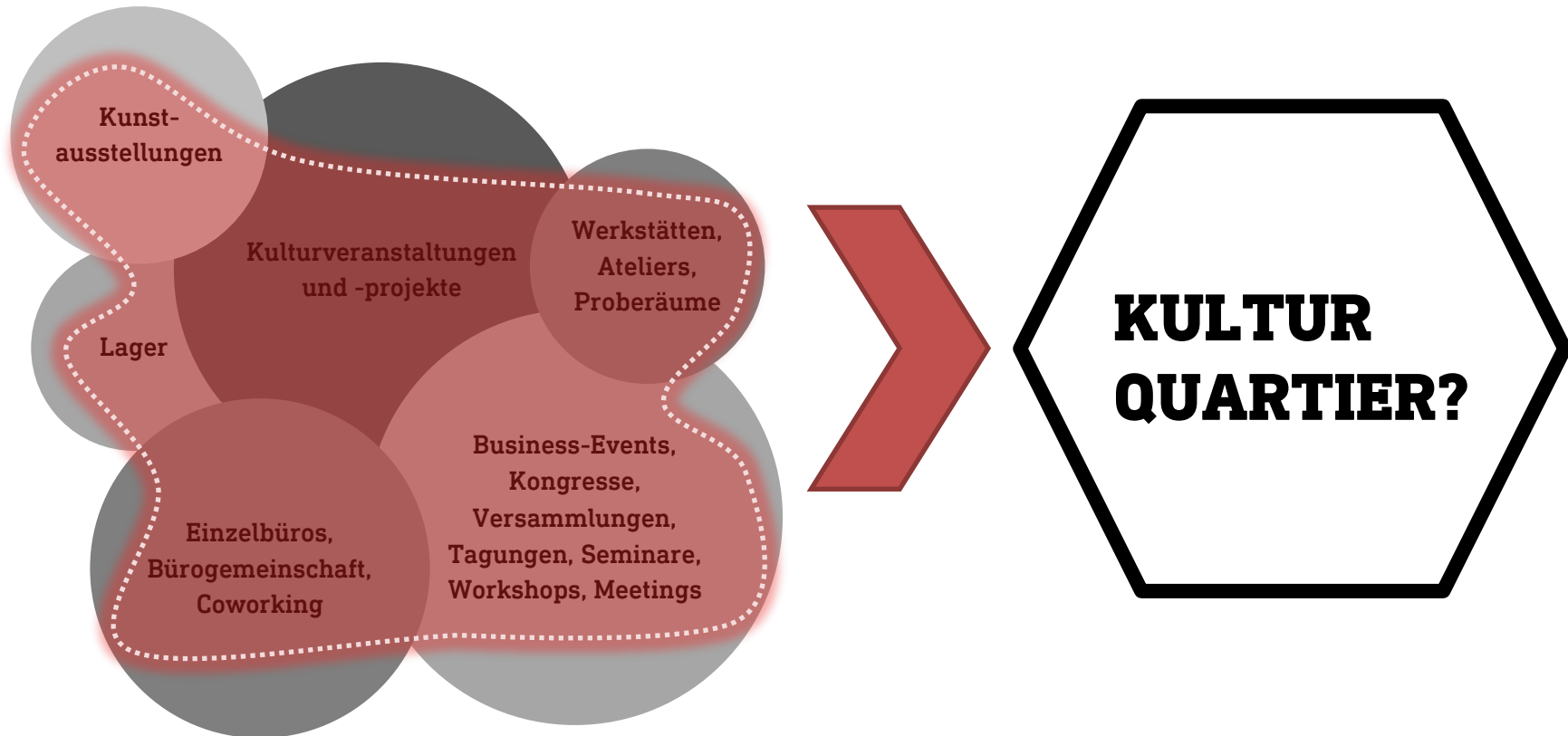
nur schematische Darstellung zum Aufzeigen der hauptsächlichen Bedarfe (statistische Auswertung siehe Anhang!)

...



INTEGRATION DER NUTZERBEDARFE (GEBÄUDEUNABHÄNGIG)

Ergebnis aus der Abfrage potenzieller Nutzer eines Kulturquartiers via Fragebogen und Nutzer-Workshop



Hinweis:

nur schematische Darstellung zum Aufzeigen der hauptsächlichen Bedarfe (statistische Auswertung siehe Anhang!)

...



REGIONALER LOCATION-ÜBERBLICK

Analyse verschiedener Einrichtungen in Bamberg und dem regionalen Umfeld in Bezug auf Überschneidungen mit einem Kulturquartier

Location	Betreiber	Raumprogramm	Website
Große Veranstaltungsstätten, Arenen			
Brose Arena	BAB Bamberg Arena Betriebsgesellschaft mbH	Halle ca. 7.000 Sitzplätze + Foyer	http://www.brose-arena.de/
Kultur- und Kongresszentren, historische Säle, Tagungsräume o. ä.			
Konzert- und Kongresshalle	Bamberg Congress + Event GmbH	Joseph-Keilbert-Saal 1.400 Sitzplätzen (fixe Reihenbestuhlung) + Hegel-Saal 600 Sitzplätzen + Ziegelbau 14 Tagungsräume + Harmonie-Säle 210 Sitzplätzen	http://www.konzerthalle-bamberg.de/
Welcome Kongresshotel	Welcome Hotels	s. Konzert- und Kongresshalle	https://www.welcome-hotels.com/welcome-kongresshotel-bamberg/info/
Welcome Residenzschloss	Welcome Hotels	Festsaal 320 Sitzplätze, 9 Tagungsräume	www.welcome-hotels.com
Center-Hotel Mainfranken	Center-Hotel Mainfranken	5 Tagungsräume 60-178 qm	www.hotel-mainfranken.de
Restaurant Altenburg		historischer Rittersaal 150 qm	www.restaurant-altenburg.de
Burg Lisberg, Lisberg		mehrere kleinere Räume	www.burg-lisberg-events.de
Schloss Weissenstein, Pommersfelden		Marmorsaal 250 qm	www.schloss-weissenstein.de
ADAC Fahrsicherheitszentrum, Schlüsselfeld	ADAC	Halle 360-500 Sitzplätze, diverse Schulungsräume 20-190 Sitzplätze	www.fahrerlebnis-bayern.de
Energiepark Hirschaid, Hirschaid		Halle 600 Sitzplätze + verschl. kleinere Räume 40-150 Sitzplätze	www.energiepark-hirschaid.de
...		diverse Hotels und Gaststätten mit kleineren Versammlungsräumen, Nebenzimmern o. ä.	

Anmerkung: Auswahl der genannten Veranstaltungsstätten nach Recherche in City-Guides, Veranstaltungskalendern, Internet-Plattformen u. a.!



REGIONALER LOCATION-ÜBERBLICK - FORTSETZUNG

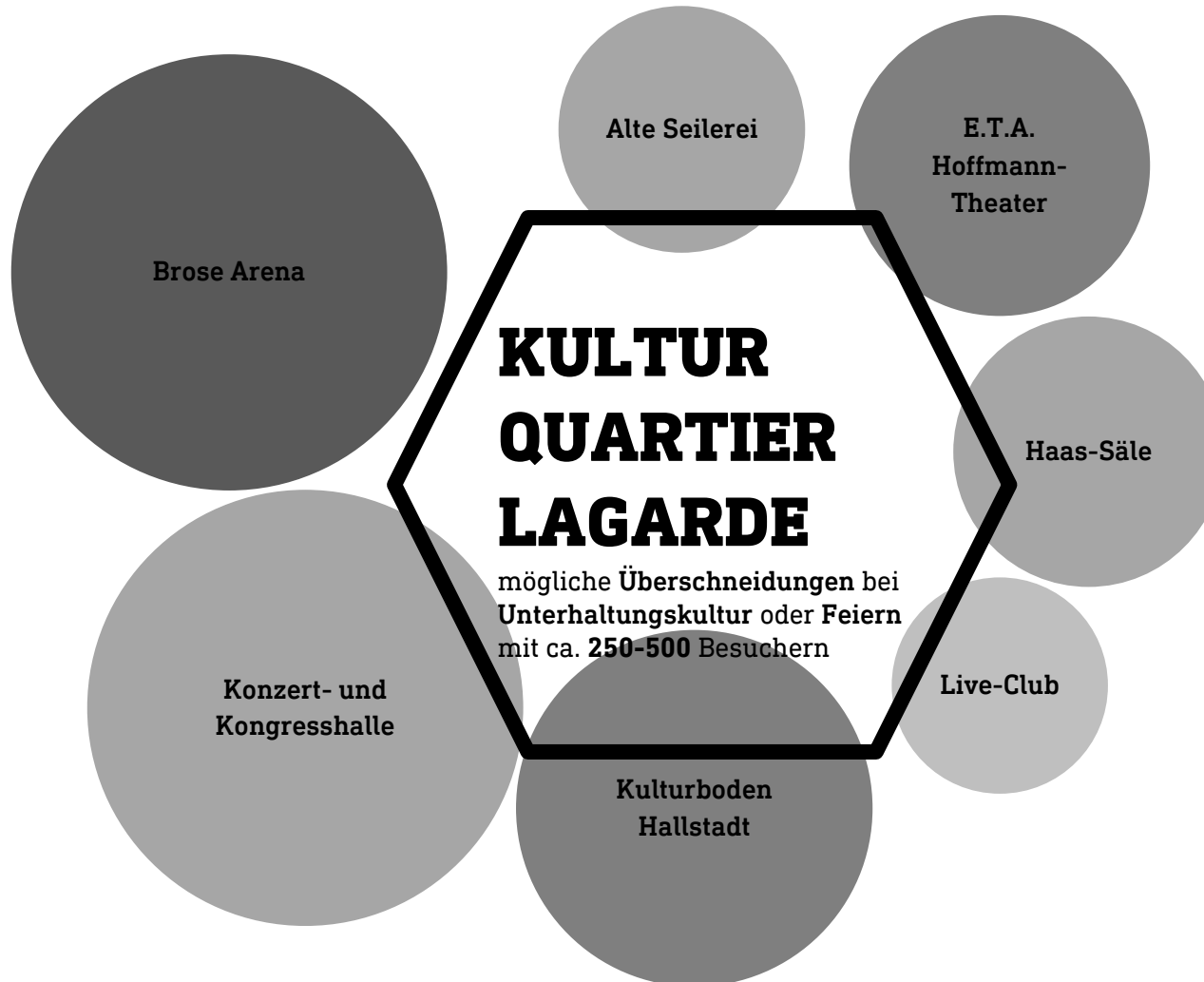
Analyse verschiedener Einrichtungen in Bamberg und dem regionalen Umfeld in Bezug auf Überschneidungen mit einem Kulturquartier

Klassische Kultureinrichtungen, Kleinkunstabühnen o. ä.			
E. T. A.-Hoffmann-Theater	Theater Bamberg	Theater 402 Sitzplätze + Studio 99 Sitzplätze + Gewölbe 50 Sitzplätze,	http://www.theater.bamberg.de/
Theater am Michelsberg	Theaternetzwerk e. V.	Theater 80 Sitzplätze	http://tam.ag/
Stadtgalerie Villa Dessauer	Stadt Bamberg	Ausstellungsräume/Museum	http://www.museum-bamberg.de/
Kulturboden Hallstadt	Kulturboden in der Marktscheune UG (Wolfgang Heyder)	Saal 332 qm + Foyer 138 qm	http://www.kulturboden-hallstadt.de
Alte Seilerei	Chapeau-Claque e. V.		http://alteseilerei-bamberg.de/
Haas-Säle	Live-Club GmbH & Co. KG	400 qm + 120 qm Terrasse	http://www.live-club.de/haas-saele.html
Live-Club	Live-Club GmbH & Co. KG		http://www.live-club.de/live-club.html
Jazzclub Bamberg	Jazzclub Bamberg e. V.	Kellergewölbe	http://www.jcbamberg.de/
Mojow-Club	privat		
Sound-n-Arts	Wolfgang Geyer		http://sound-n-arts.com/
Der Plattenladen	Roland Krefft	Bar/Club	http://www.der-plattenladen.de/
...
Öffentliche Einrichtungen, kirchliche Versammlungsräume o. ä.			
Altes E-Werk	VHS	Saal + Seminarräume der VHS	https://www.vhs-bamberg.de/
St. Kunigund	Kath. Kirche	Saal ca. 100 Sitzplätze	
...
Markthallen, erlebnisorientierte Marktplätze, Einkaufszentren o. ä.			
...
Coworking-Spaces, Innovations- und Gründerzentren			
Koppenhof	Bürogemeinschaft	Büro- und Besprechungsräume	http://coworking-in-bamberg.de/

Anmerkung: Auswahl der genannten Veranstaltungsstätten nach Recherche in City-Guides, Veranstaltungskalendern, Internet-Plattformen u. a.!...

 **POSITIONIERUNG IM REGIONALEN LOCATION-WETTBEWERB**

Möglichst geringe Überschneidungen eines Kulturquartiers mit bestehenden Einrichtungen als inhaltliche Maßgabe



Natürlicher Wettbewerb

Gewisse Überschneidungen und Abwanderungen durch neue Einrichtungen sind grundsätzlich nicht zu vermeiden.

Partieller Wettbewerb

Veranstaltungen der Unterhaltungskultur oder Feiern mit <500 Personen würden partiell eine Konkurrenz zwischen dem Kulturboden-Hallstadt und der Reithalle als Special-Event-Location oder der PX als Kultur- und Veranstaltungshalle bedeuten.

Wettbewerbsfähigkeit

Überprüfung der bestehenden und Entwicklung neuer Einrichtungen im Hinblick auf Zukunftsfähigkeit, veränderte Rahmenbedingungen, Kundenanforderungen etc.

Anmerkung: nur schematische Darstellung zur Veranschaulichung!

...

KULTURQUARTIER IN BAMBERG

Impressionen Lagarde-Areal zur räumlichen Orientierung



Quelle: Google Maps

...

KULTURQUARTIER IN BAMBERG

Gesamtbetrachtung zukünftiger Rahmenplan Lagarde-Areal

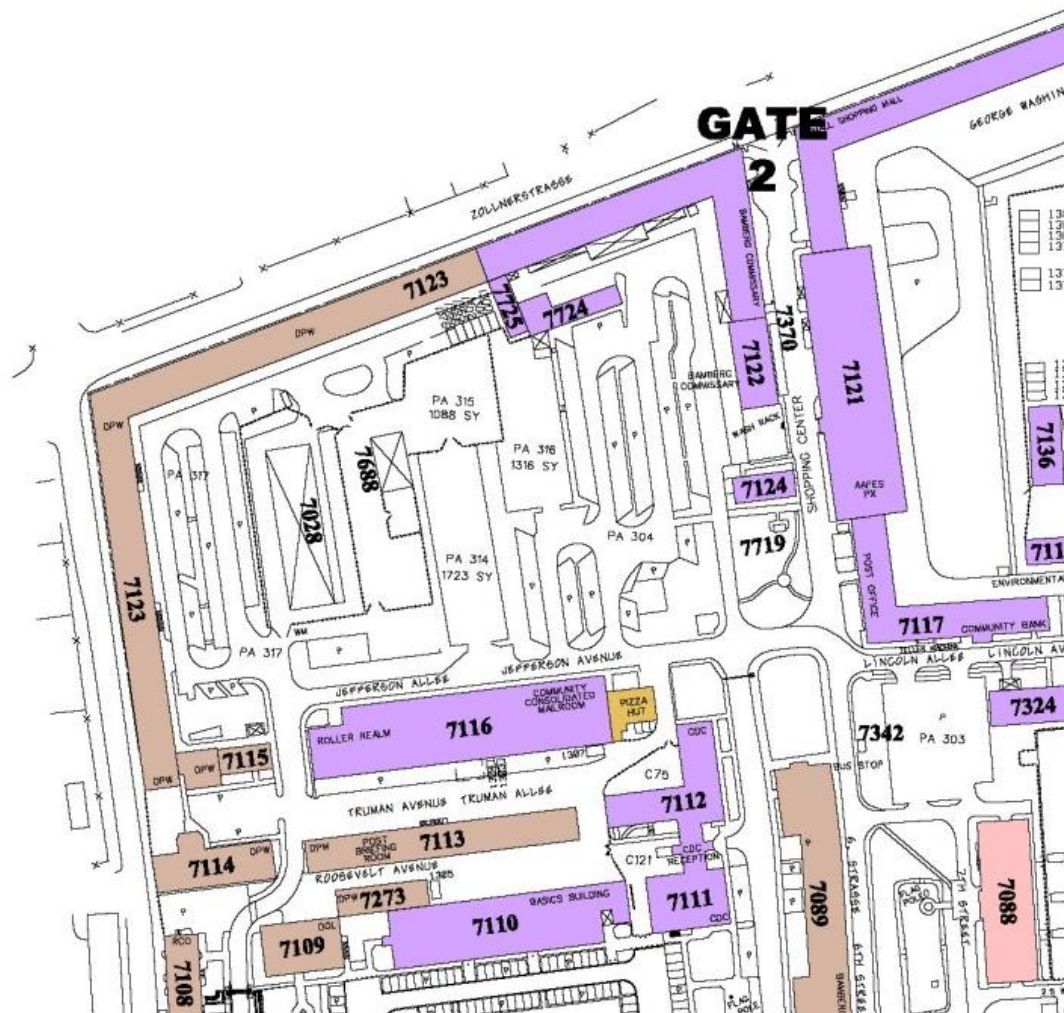


Quelle: Konversionsamt Stadt Bamberg

...

RELEVANTE GEBÄUDE UND FLÄCHEN

Wesentlicher Bereich eines möglichen Kulturquartiers



Anmerkung: nur schematische Darstellung zur Orientierung, ohne Berücksichtigung detaillierter Planungsparameter!

...

RELEVANTE GEBÄUDE UND FLÄCHEN

Wesentlicher Bereich eines möglichen Kulturquartiers



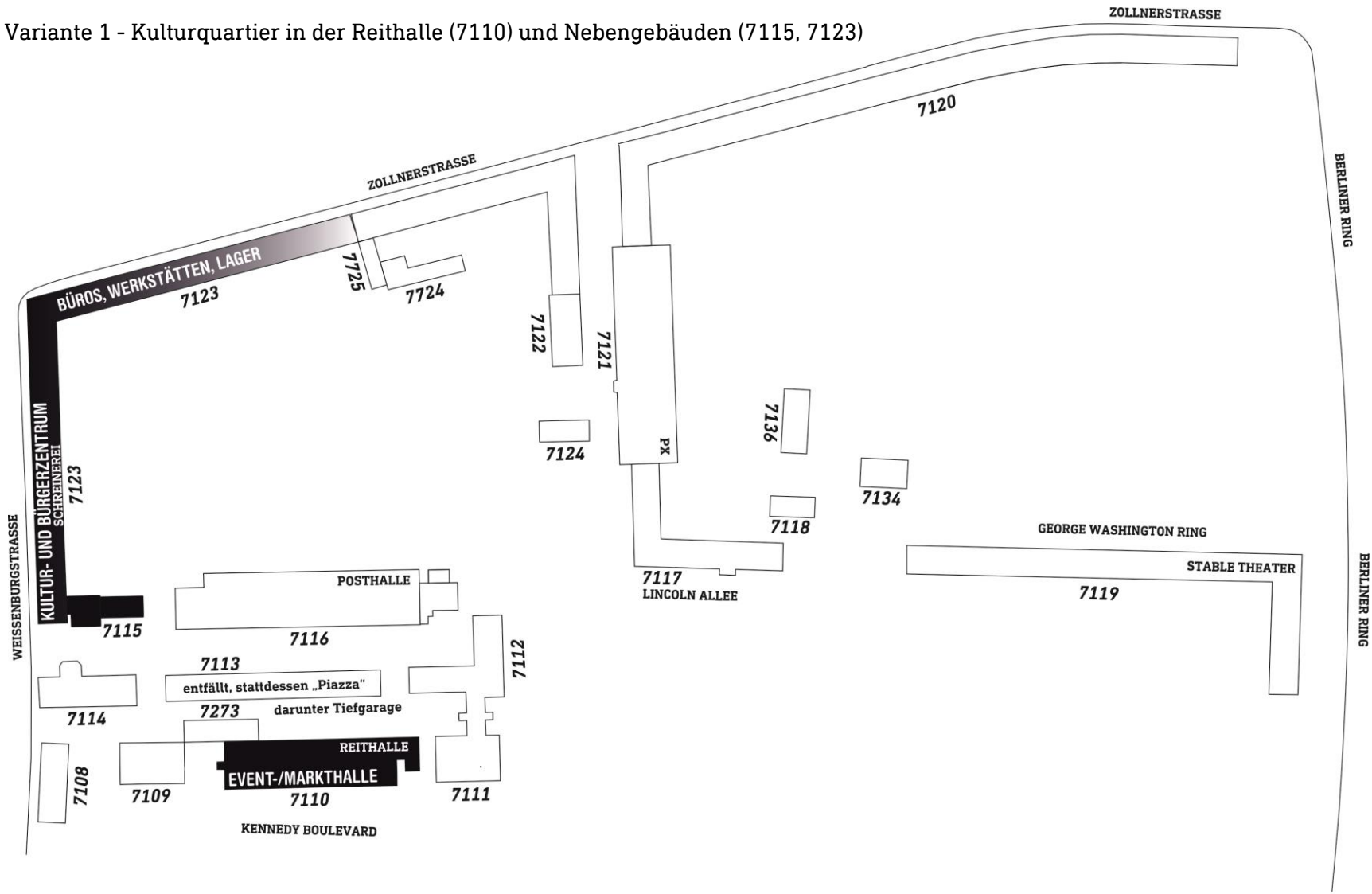
Quelle: Google Maps

...



SZENARIO A – KEIN KONGRESSZENTRUM AUF LAGARDE

Variante 1 - Kulturquartier in der Reithalle (7110) und Nebengebäuden (7115, 7123)



Anmerkung: nur schematische Darstellung zur Orientierung, ohne Berücksichtigung detaillierter Planungsparameter!

...



SZENARIO A – KEIN KONGRESSZENTRUM AUF LAGARDE

Flächenverbrauch Variante 1 - Kulturquartier in der Reithalle (7110) und Nebengebäuden (7115, 7123)

Abgleich verfügbare Fläche des Szenarios mit abgefragten Nutzerbedarfen

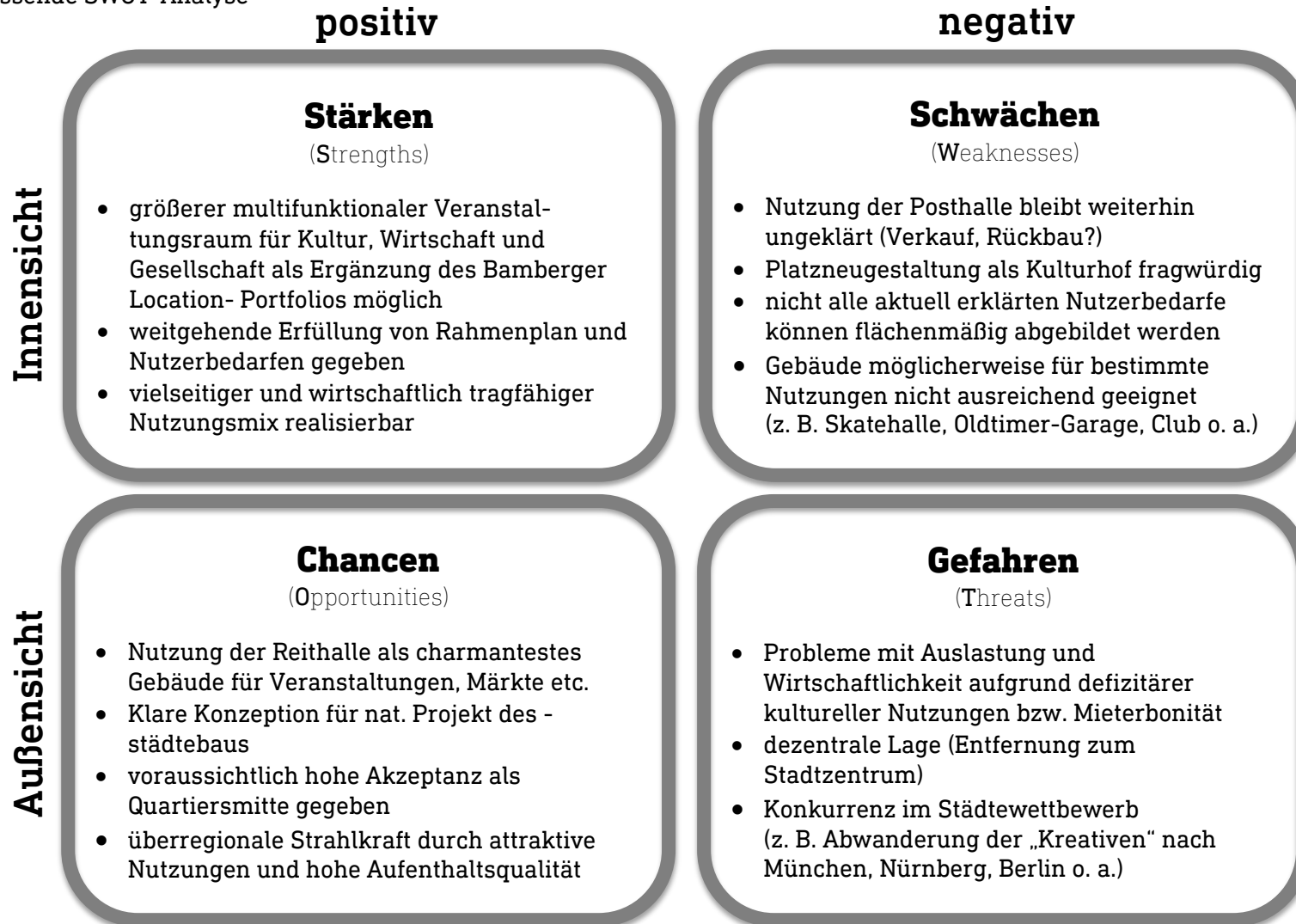
verfügbare Flächen im Gebäudebestand								
Gebäudebestand	VMF*	VMF* gemäß Nutzungs- szenario	benötigte Nutzfläche gem. Nutzerabfrage					Abgleich Über-/Unter- deckung benötigter zu verfügbaren
			Veranstaltungs- und Ausstellungs- räume**	Serminar-, Kurs-, und Proben- räume	Büros- und Besprechungs- räume	Werkstätten, Ateliers, Lager	sonstige Räume	
Fächen gemäß Angaben Gebäudepläne	gesamt							
Summe Flächen Reithalle (7110)	1210,57	1210,57	1200,00					10,57
Summe Flächen Posthalle (7116)	1956,67	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7115)	133,28	133,28			133,00			0,28
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Westflügel)	1717,90	1717,90	200,00		1000,00	500,00		17,90
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Nordflügel)	4668,16	4668,16		2010,00	500,00	3100,00	1300,00	8,16
Summe Flächen Nebengebäude (7124)	168,00	0,00						0,00
Summe Flächen PX (7121)	1894,87	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7117)	1377,68	0,00						0,00
Summe Flächen Stable-Theater (7119)	2945,99	0,00						0,00
Summe gemäß individueller Flächenverteilung		7729,91	1940,00	2010,00	1633,00	1350,00	1300,00	36,91
TOTAL GEMÄSS GEBÄUDEPLÄNE / BEDARFSABFRAGE	16073,12	7729,91	1940	2010	1633,00	1350,00	1300,00	-1352,09
Über-/Unterdeckung je Raumtyp					-2,00	3,00	-850,00	
<p>*VMF: vermietbare Fläche, d. h. "produktive" bzw. wirtschaftlich verwertbare Fläche</p> <p>**Bedarf bei Veranstaltungs-/Ausstellungsräumen wurde zusammengefasst (Kumulierung der Höchstwertigkeiten). Es kleinen, mittleren und großen Veranstaltungen Außenflächen wurden nicht berücksichtigt.</p> <p>Erläuterung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Beim Nutzerbedarf "sonstige Räume" sind 2.000 qm für Großtagespflege des Mütterzentrums Känguruh enthalten. 2. Ein großer Veranstaltungsraum kann hergestellt werden. 3. Ein mittelgroßer Veranstaltungsraum könnte genauso durch eine flexible Teilung des großen Raums bedient werden. 4. Ein kleiner Veranstaltungsraum könnte in der ehem. Schreinerei hergestellt werden. 5. Weitestgehende Abdeckung der formulierten Raumbedarfe gegeben. 6. reine immobilienwirtschaftliche Betrachtung vorbehaltlich Prüfung von Nutzerpräferenzen, bautechnischen Möglichkeiten, gesetzlichen Anforderungen o. ä. 								

FAZIT „FLÄCHEN-CHECK“:
NUTZERBEDARFE KÖNNTEN
WEITGEHEND ABGEBILDET
WERDEN!



BEURTEILUNG SZENARIO A – VARIANTE 1

Zusammenfassende SWOT-Analyse



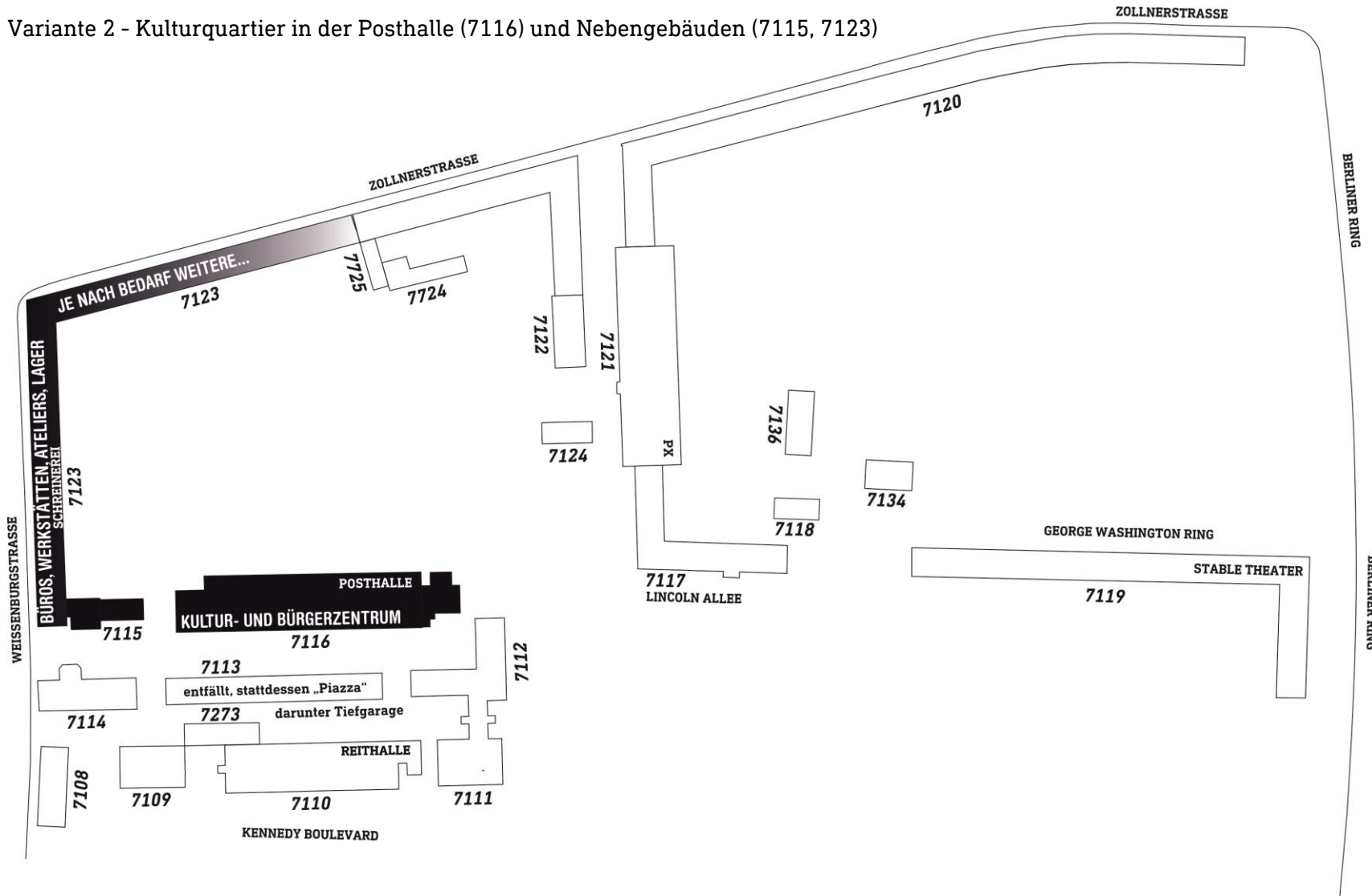
Anmerkung: zur Orientierung bei der Entscheidungsfindung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit!

...



SZENARIO A – KEIN KONGRESSZENTRUM AUF LAGARDE

Variante 2 - Kulturquartier in der Posthalle (7116) und Nebengebäuden (7115, 7123)



Anmerkung: nur schematische Darstellung zur Orientierung, ohne Berücksichtigung detaillierter Planungsparameter!

...



SZENARIO A – KEIN KONGRESSZENTRUM AUF LAGARDE

Flächenverbrauch Variante 2 - Kulturquartier in der Posthalle (7116) und Nebengebäuden (7115, 7123)

Abgleich verfügbare Fläche des Szenarios mit abgefragten Nutzerbedarfen

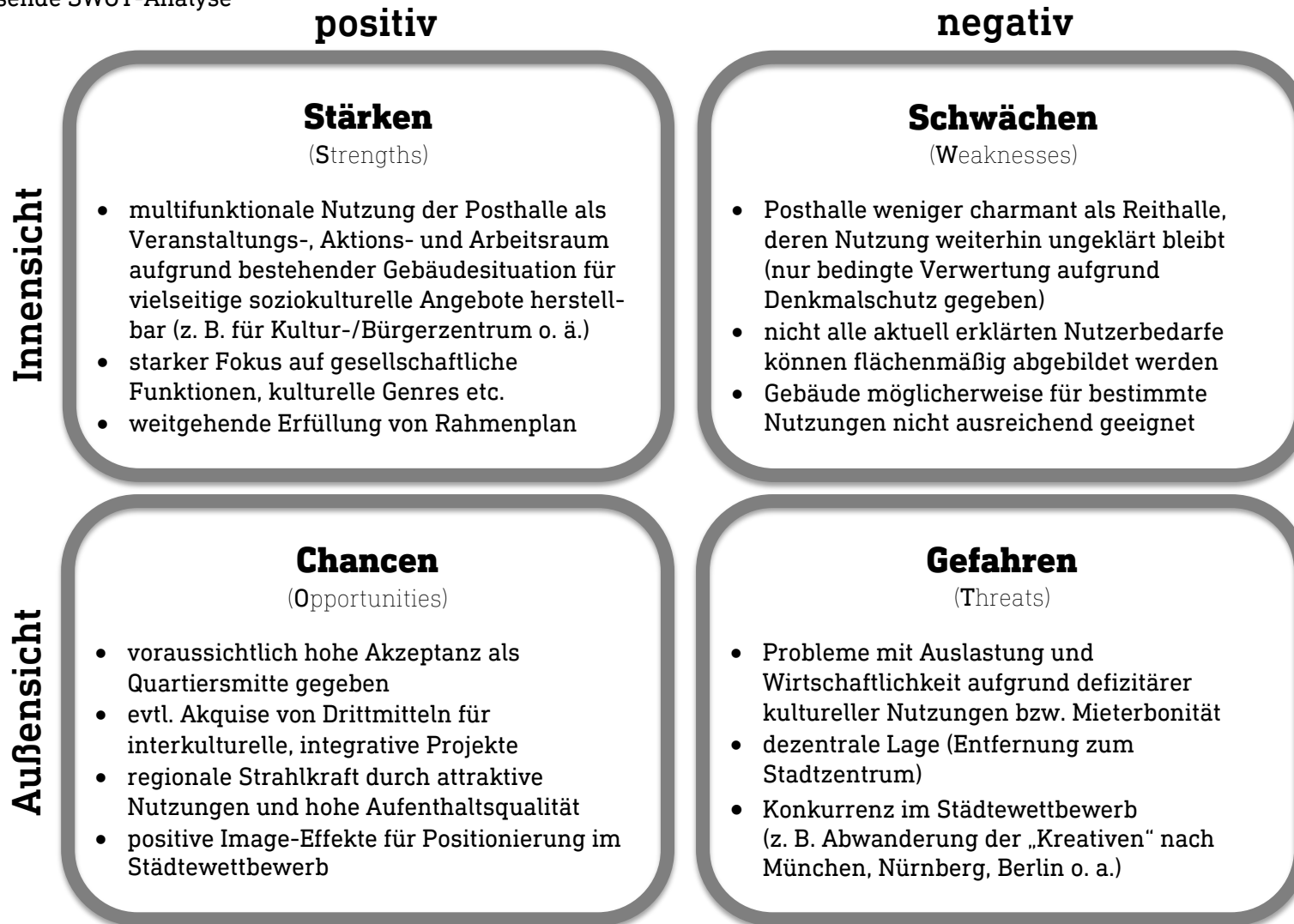
verfügbare Flächen im Gebäudebestand								
Gebäudebestand	VMF*	VMF* gemäß Nutzungs- szenario	benötigte Nutzfläche gem. Nutzerabfrage					Abgleich Über-/Unter- deckung benötigter zu verfügbaren
			Veranstaltungs- und Ausstellungs- räume**	Serminar-, Kurs-, und Proben- räume	Büros- und Besprechungs- räume	Werkstätten, Ateliers, Lager	sonstige Räume	
Fächen gemäß Angaben Gebäudepläne	gesamt							
Summe Flächen Reithalle (7110)	1210,57	0,00						0,00
Summe Flächen Posthalle (7116)	1956,67	1956,67	1500,00					456,67
Summe Flächen Nebengebäude (7115)	133,28	133,28			133,00			0,28
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Westflügel)	1717,90	1717,90	200,00		1000,00	500,00		17,90
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Nordflügel)	4668,16	4668,16		2010,00	500,00	850,00	1300,00	8,16
Summe Flächen Nebengebäude (7124)	168,00	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7122)	538,98	0,00						0,00
Summe Flächen PX (7121)	1894,87	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7117)	1377,68	0,00						0,00
Summe Flächen Stable-Theater (7119)	2945,99	0,00						0,00
Summe gemäß individueller Flächenverteilung		8476,01	1940,00	2010,00	1633,00	1350,00	1310,00	483,01
TOTAL GEMÄSS GEBÄUDEPLÄNE / BEDARFSABFRAGE	16612,10	8476,01	1940	2010	-2,00	3,00	-850,00	-605,99
Über-/Unterdeckung je Raumtyp								
*VMF: vermietbare Fläche, d. h. "produktive" bzw. wirtschaftlich verwertbare Fläche								
**Bedarf bei Veranstaltungs-/Ausstellungsräumen wurde zusammengefasst (Kumulierung der Höchstwerte). Etwas kleineren, mittleren und großen Veranstaltungsräumen wurden nicht berücksichtigt.								
Erläuterung:								
1. Beim Nutzerbedarf "sonstige Räume" sind 2.000 qm für Großtagespflege des Mütterzentrums Känguruh enthalten.								
2. Ein großer Veranstaltungsraum kann hergestellt werden.								
3. Ein mittelgroßer Veranstaltungsraum könnte genauso durch eine flexible Teilung des großen Raums bedient werden.								
4. Ein kleiner Veranstaltungsraum könnte in der ehem. Schreinerei hergestellt werden.								
5. Weitestgehende Abdeckung der formulierten Raumbedarfe gegeben.								
6. reine immobilienwirtschaftliche Betrachtung vorbehaltlich Prüfung von Nutzerpräferenzen, bautechnischen Möglichkeiten, gesetzlichen Anforderungen o. ä.								

**FAZIT „FLÄCHEN-CHECK“:
NUTZERBEDARFE KÖNNTEN
WEITGEHEND ABGEBILDET
WERDEN!**



BEURTEILUNG SZENARIO A – VARIANTE 2

Zusammenfassende SWOT-Analyse



Anmerkung: zur Orientierung bei der Entscheidungsfindung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit!

...



RÄUMLICHE DARSTELLUNG SZENARIO A – VARIANTEN 1 + 2

Reithalle oder Posthalle, jeweils mit Nebengebäuden



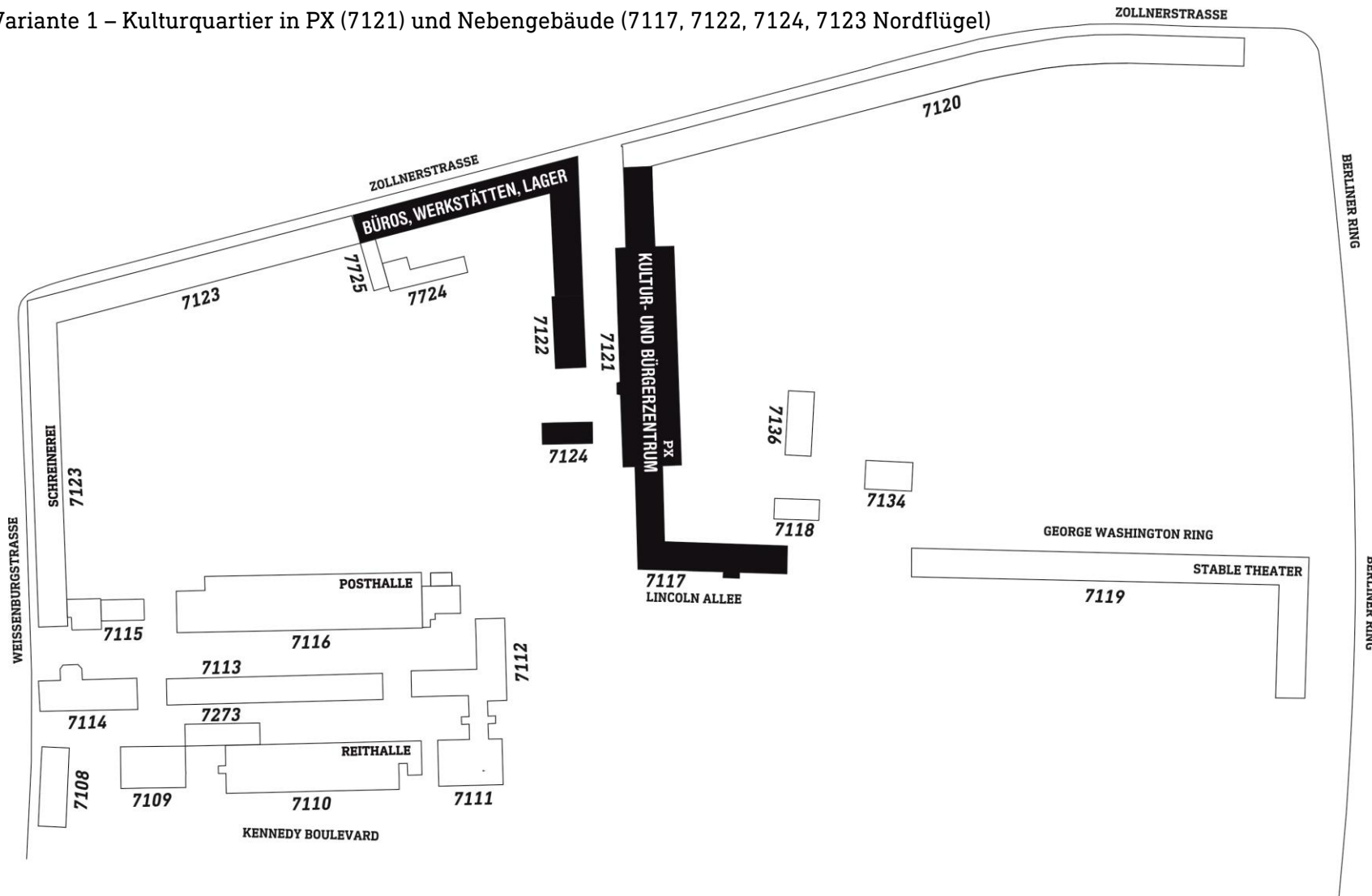
Quelle: Google Maps

...



SZENARIO B – KONGRESSZENTRUM AUF LAGARDE

Variante 1 – Kulturquartier in PX (7121) und Nebengebäude (7117, 7122, 7124, 7123 Nordflügel)



Anmerkung: nur schematische Darstellung zur Orientierung, ohne Berücksichtigung detaillierter Planungsparameter!

...



SZENARIO B – KONGRESSZENTRUM AUF LAGARDE

Flächenverbrauch Variante 1 – Kulturquartier in PX (7121) und Nebengebäude (7117, 7122, 7124, 7123 Nordflügel)

Abgleich verfügbare Fläche des Szenarios mit abgefragten Nutzerbedarfen

verfügbare Flächen im Gebäudebestand								
Gebäudebestand	VMF*	VMF*	benötigte Nutzfläche gem. Nutzerabfrage					Abgleich
			Veranstaltungs- und Ausstellungs-räume**	Serminar-, Kurs-, und Proben-räume	Büros- und Besprechungs-räume	Werkstätten, Ateliers, Lager	sonstige Räume		deckung benötigter zu verfügbaren Flächen
Fächen gemäß Angaben Gebäudepläne	gesamt	gemäß Nutzungs-szenario						
Summe Flächen Reithalle (7110)	1210,57	0,00						0,00
Summe Flächen Posthalle (7116)	1956,67	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7115)	133,28	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Westflügel)	1717,90	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Nordflügel)	4668,16	4668,16		2010,00			1347,00	1300,00
Summe Flächen Nebengebäude (7124)	168,00	168,00			168,00			
Summe Flächen Nebengebäude (7122)	538,98	538,98			16,00			
Summe Flächen PX (7121)	1894,87	1894,87	1894,87					
Summe Flächen Nebengebäude (7117)	1377,68	1377,68			929,00			
Summe Flächen Stable-Theater (7119)	2945,99	0,00						
Summe gemäß individueller Flächenverteilung		8647,69	1940,00	2010,00	1635,00	1347,00	1300,00	465,69
TOTAL GEMÄSS GEBÄUDEPLÄNE / BEDARFSABFRAGE	16612,10	8647,69	1940,00	2010,00	1635,00	1347,00	1300,00	-434,31
Über-/Unterdeckung je Raumtyp			50,00	0,00	0,00	0,00	-850,00	
<p>*VMF: vermietbare Fläche, d. h. "produktive" bzw. wirtschaftlich verwertbare Fläche</p> <p>**Bedarf bei Veranstaltungs-/Ausstellungsräumen wurde zusammengefasst (Kumulierung der Höchstvermietbarkeit pro Raumtyp). Kleinen, mittleren und großen Veranstaltungsräumen wurden nicht berücksichtigt.</p> <p>FAZIT "FLÄCHEN-CHECK": NUTZERBEDARFE KÖNNTEN WEITGEHEND ABGEBILDET WERDEN!</p>								
Erläuterung:								
1. Beim Nutzerbedarf "sonstige Räume" sind 2.000 qm für Großtagespflege des Mütterzentrums Känguruh enthalten.								
2. Ein großer Veranstaltungsraum kann hergestellt werden.								
3. Ein mittelgroßer Veranstaltungsraum könnte genauso durch eine flexible Teilung des großen Raums bedient werden.								
4. Ein kleiner Veranstaltungsraum könnte vielleicht auch innerhalb der PX hergestellt werden. (Vorbehaltlich genauer Planung!)								
5. Weitestgehende Abdeckung der formulierten Raumbedarfe gegeben.								
6. reine immobilienwirtschaftliche Betrachtung vorbehaltlich Prüfung von Nutzerpräferenzen, bautechnischen Möglichkeiten, gesetzlichen Anforderungen o. ä.								



RÄUMLICHE DARSTELLUNG SZENARIO B – VARIANTE 1

PX mit gegenüber liegenden Nebengebäuden (dadurch nahezu mit „Piazza“-Situation)



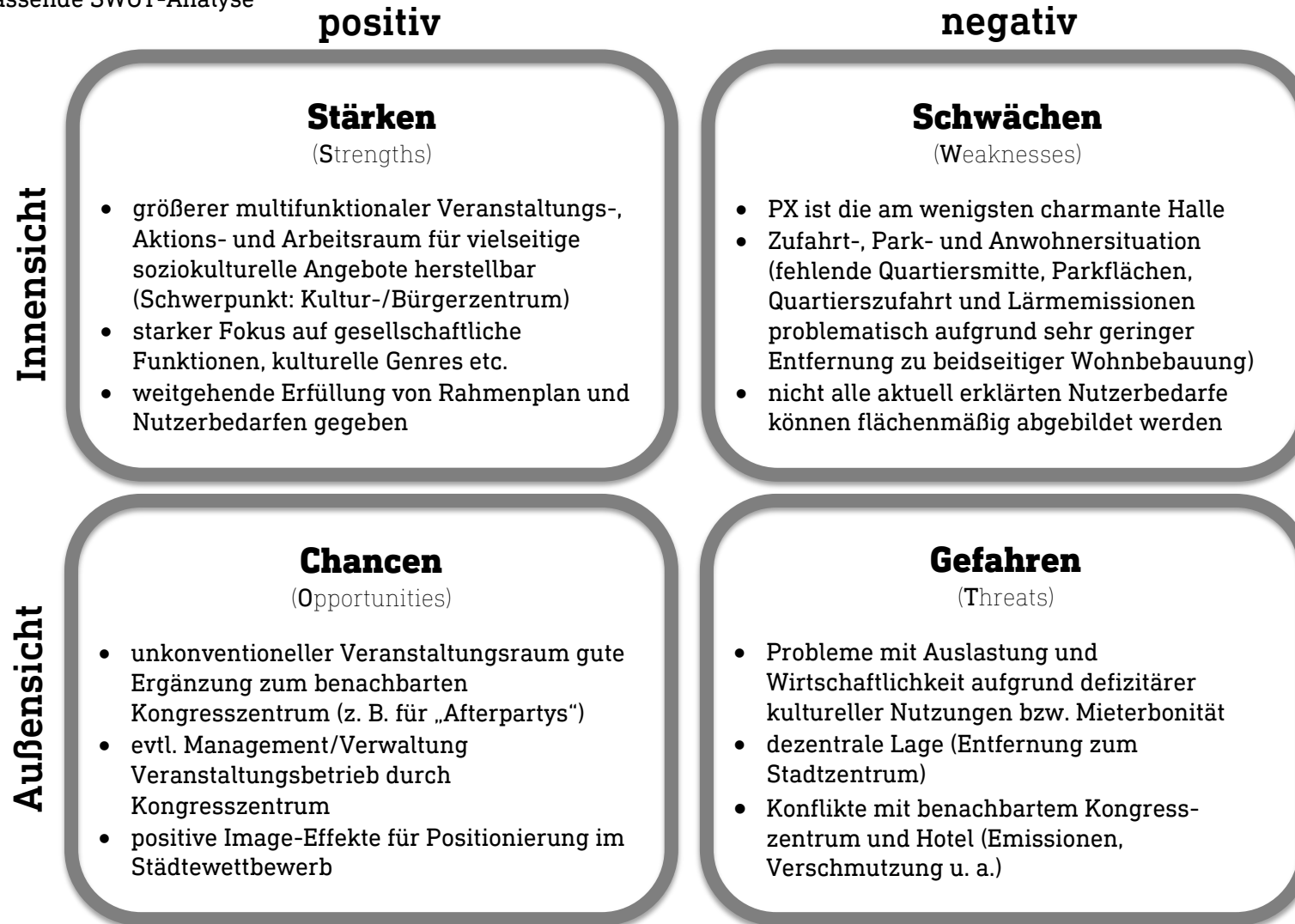
Quelle: Google Maps

...



BEURTEILUNG SZENARIO B – VARIANTE 1

Zusammenfassende SWOT-Analyse



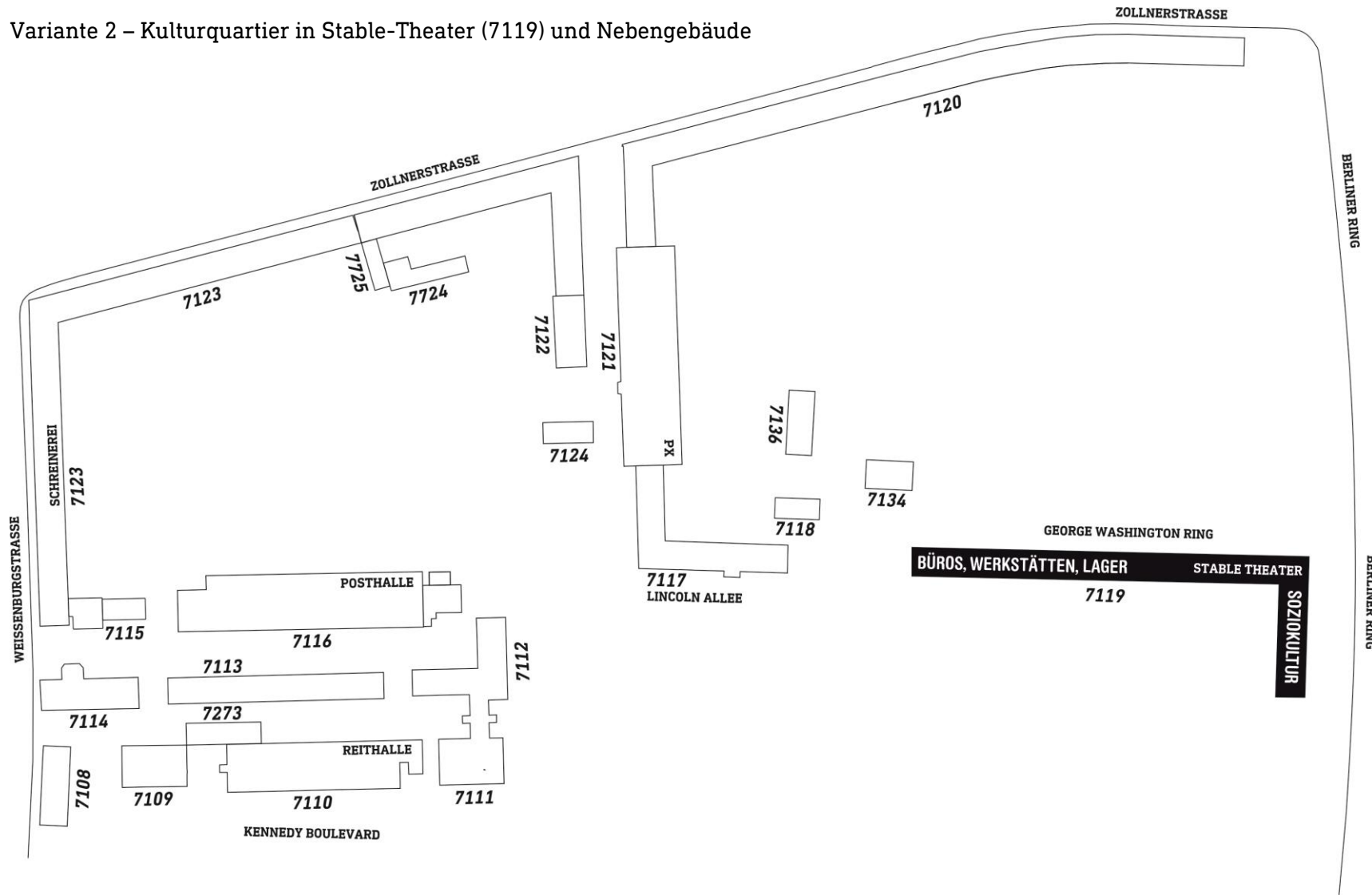
Anmerkung: zur Orientierung bei der Entscheidungsfindung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit!

...



SZENARIO B – KONGRESSZENTRUM AUF LAGARDE

Variante 2 – Kulturquartier in Stable-Theater (7119) und Nebengebäude



Anmerkung: nur schematische Darstellung zur Orientierung, ohne Berücksichtigung detaillierter Planungsparameter!

...



SZENARIO B – KONGRESSZENTRUM AUF LAGARDE

Flächenverbrauch Variante 2 – Kulturquartier in Stable-Theater (7119) und Nebengebäude

Abgleich verfügbare Fläche des Szenarios mit abgefragten Nutzerbedarfen

verfügbare Flächen im Gebäudebestand								
Gebäudebestand	VMF*	VMF*	benötigte Nutzfläche gem. Nutzerabfrage					Abgleich
			gemäß Nutzungs-szenario	Veranstaltungs- und Ausstellungs-räume**	Serminar-, Kurs-, und Proben-räume	Büros- und Besprechungs-räume	Werkstätten, Ateliers, Lager		sonstige Räume	Über-/Unterdeckung benötigter zu verfügbaren
Fächen gemäß Angaben Gebäudepläne	gesamt							
Summe Flächen Reithalle (7110)	1210,57	0,00						0,00
Summe Flächen Posthalle (7116)	1956,67	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7115)	133,28	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Westflügel)	1717,90	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Nordflügel)	4668,16	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7124)	168,00	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7122)	538,98	0,00						0,00
Summe Flächen PX (7121)	1894,87	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7117)	1377,68	0,00						0,00
Summe Flächen Stable-Theater (7119)	2945,99	2945,99	200,00	2000,00	400,00	350,00	0,00	-4,01
Summe gemäß individueller Flächenverteilung		2945,99						-4,01
TOTAL GEMÄSS GEBÄUDEPLÄNE / BEDARFSABFRAGE	16612,10	2945,99	200,00	2000,00	400,00	350,00	0,00	-6136,01
Über-/Unterdeckung je Raumtyp			-1740,00	2010	1635	1347	2150	-6136,01
<p>FAZIT „FLÄCHEN-CHECK“: NUTZERBEDARFE WÄREN BEI WEITEM NICHT ABBILDBAR!</p>								
<p>*VMF: vermietbare Fläche, d. h. "produktive" bzw. wirtschaftlich verwertbare Fläche</p>								
<p>**Bedarf bei Veranstaltungs-/Ausstellungsräumen wurde zusammengefasst (Kumulierung der Höchstwerte ist jeweils zu berücksichtigen, mittleren und großen Veranstaltungen Außenflächen wurden nicht berücksichtigt).</p>								
<p>Erläuterung:</p>								
<p>1. Beim Nutzerbedarf "sonstige Räume" sind 2.000 qm für Großtagespflege des Mütterzentrums Känguruh enthalten.</p>								
<p>2. Größere Veranstaltungsräume sind nicht herstellbar.</p>								
<p>3. Flächenverteilung für alle anderen Nutzungen (z. B. Büro, Werkstätten, Ateliers etc.) muss individuell in Absprache mit potenziellen Nutzern geklärt werden.</p>								
<p>4. Quantitative Bedarfsdeckung nur zu 50 % gegeben.</p>								
<p>5. reine immobilienwirtschaftliche Betrachtung vorbehaltlich Prüfung von Nutzerpräferenzen, bautechnischen Möglichkeiten, gesetzlichen Anforderungen o. ä. ...</p>								

RÄUMLICHE DARSTELLUNG SZENARIO B – VARIANTE 2

Stable-Theater mit Nebenräumen, ggf. auch mit alter Tankstelle und dazwischen liegender Freifläche



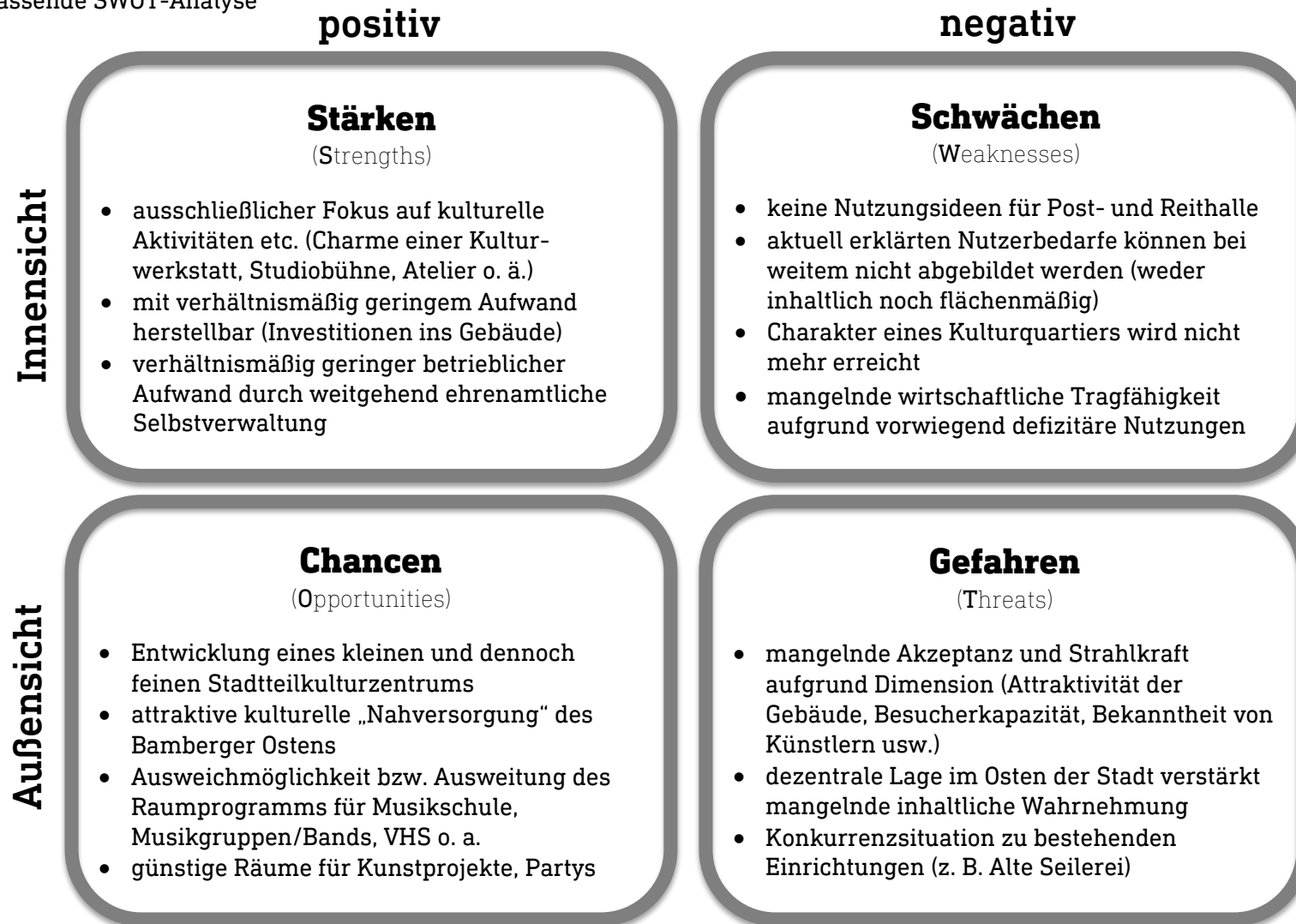
Quelle: Google Maps

...



BEURTEILUNG SZENARIO B – VARIANTE 2

Zusammenfassende SWOT-Analyse



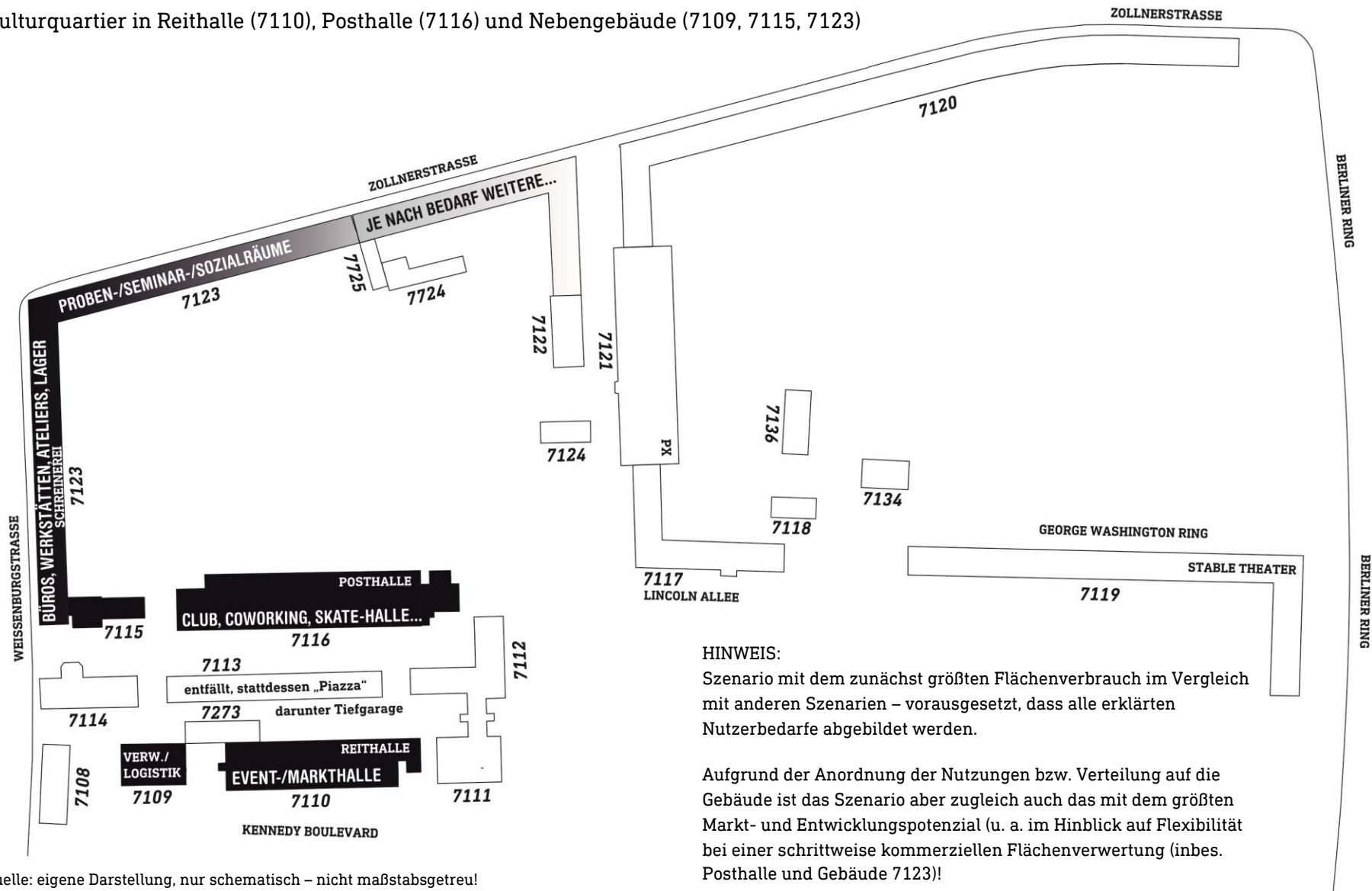
Anmerkung: zur Orientierung bei der Entscheidungsfindung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit!

...



ELOPROP-SZENARIO (MARKT-/NUTZUNGSPERSPEKTIVISCHE AUSSENSICHT)

Kulturquartier in Reithalle (7110), Posthalle (7116) und Nebengebäude (7109, 7115, 7123)



Quelle: eigene Darstellung, nur schematisch – nicht maßstabsgetreu!

HINWEIS:

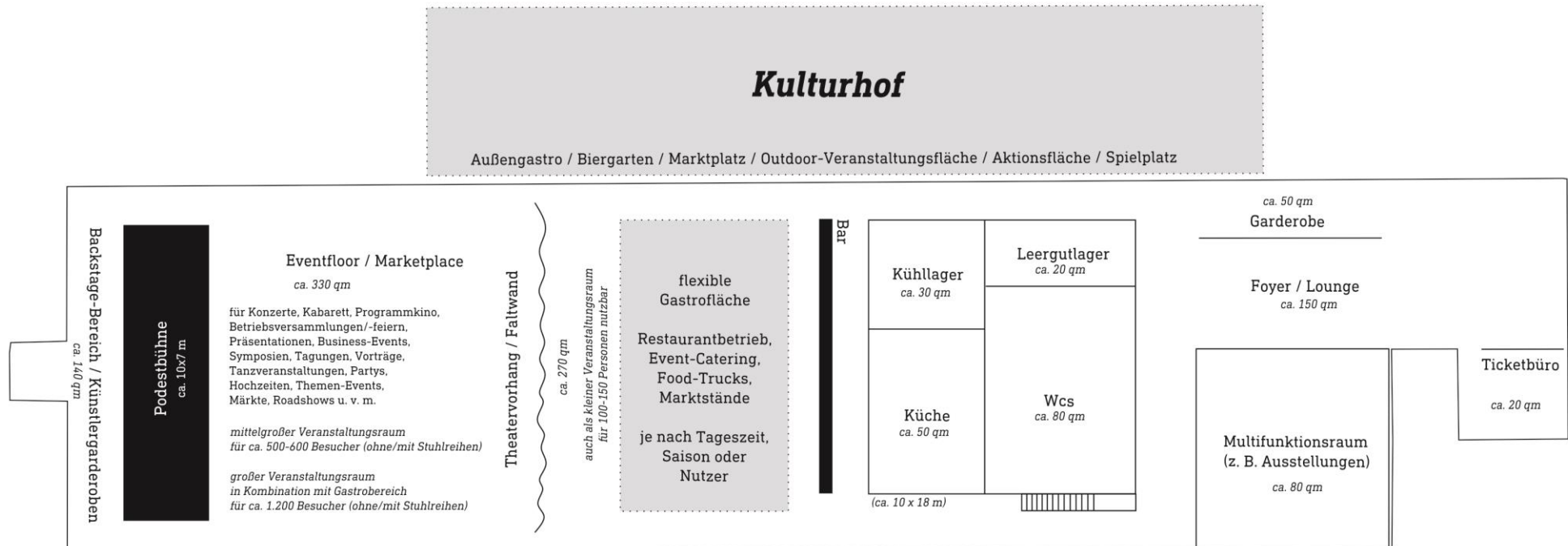
Szenario mit dem zunächst größten Flächenverbrauch im Vergleich mit anderen Szenarien – vorausgesetzt, dass alle erklärten Nutzerbedarfe abgebildet werden.

Aufgrund der Anordnung der Nutzungen bzw. Verteilung auf die Gebäude ist das Szenario aber zugleich auch das mit dem größten Markt- und Entwicklungspotenzial (u. a. im Hinblick auf Flexibilität bei einer schrittweise kommerziellen Flächenverwertung (insbes. Posthalle und Gebäude 7123)!



ELOPROP-SZENARIO (MARKT-/NUTZUNGSPERSPEKTIVISCHE AUSSENSICHT)

Reithalle als multifunktionale Event- und Markthalle mit variablem Gastronomiebetrieb



Wichtiger Hinweis:

nur schematische Darstellung zur groben Orientierung für die Gebäudeplanung, nicht maßstabsgetreu!
(Summe der Flächenangaben entspricht in etwa der Gesamtfläche des Gebäudes von ca. 1.200 qm);
Fluchtwege gem. VstättVO sowie Zugänge zu logistischen Schnittstellen nicht berücksichtigt!

7110 - Reithalle

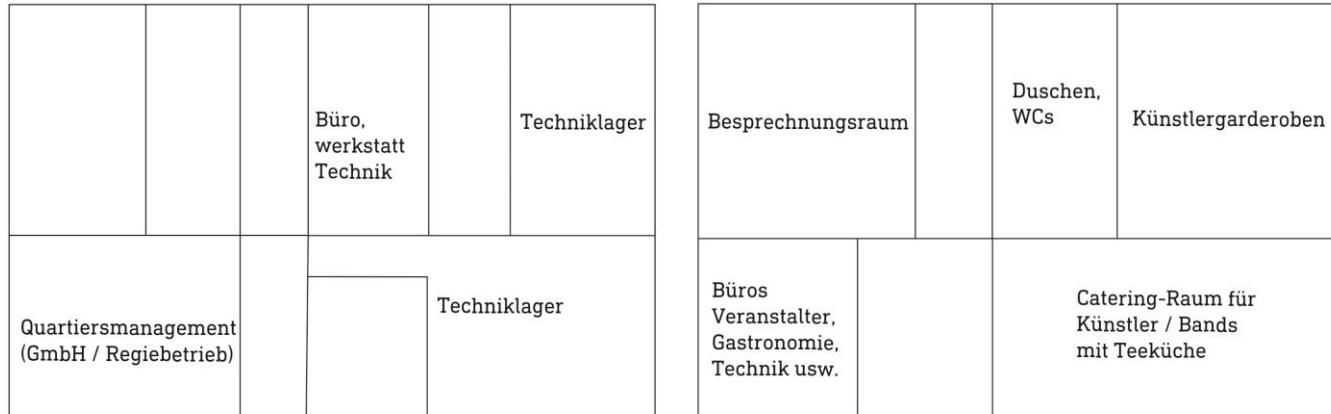
Quelle: eigene Darstellung, nur schematisch – nicht maßstabsgetreu!

...



ELOPROP-SZENARIO (MARKT-/NUTZUNGSPERSPEKTIVISCHE AUSSENSICHT)

Nebengebäude 7109 als benachbartes Büro-/Logistikgebäude für Reithallenbetrieb



➔ **Reithalle
(Backstage)**

EG **7109 - Logistik Reithalle / Quartiersmanagement** OG

Quelle: eigene Darstellung, nur schematisch – nicht maßstabsgetreu!

...



ELOPROP-SZENARIO (MARKT-/NUTZUNGSPERSPEKTIVISCHE AUSSENSICHT)

Posthalle (7116) als Multifunktions- und Entwicklungsfläche für ganz verschiedene Nutzungen mit Ausstrahlung auf neuen Vorplatz



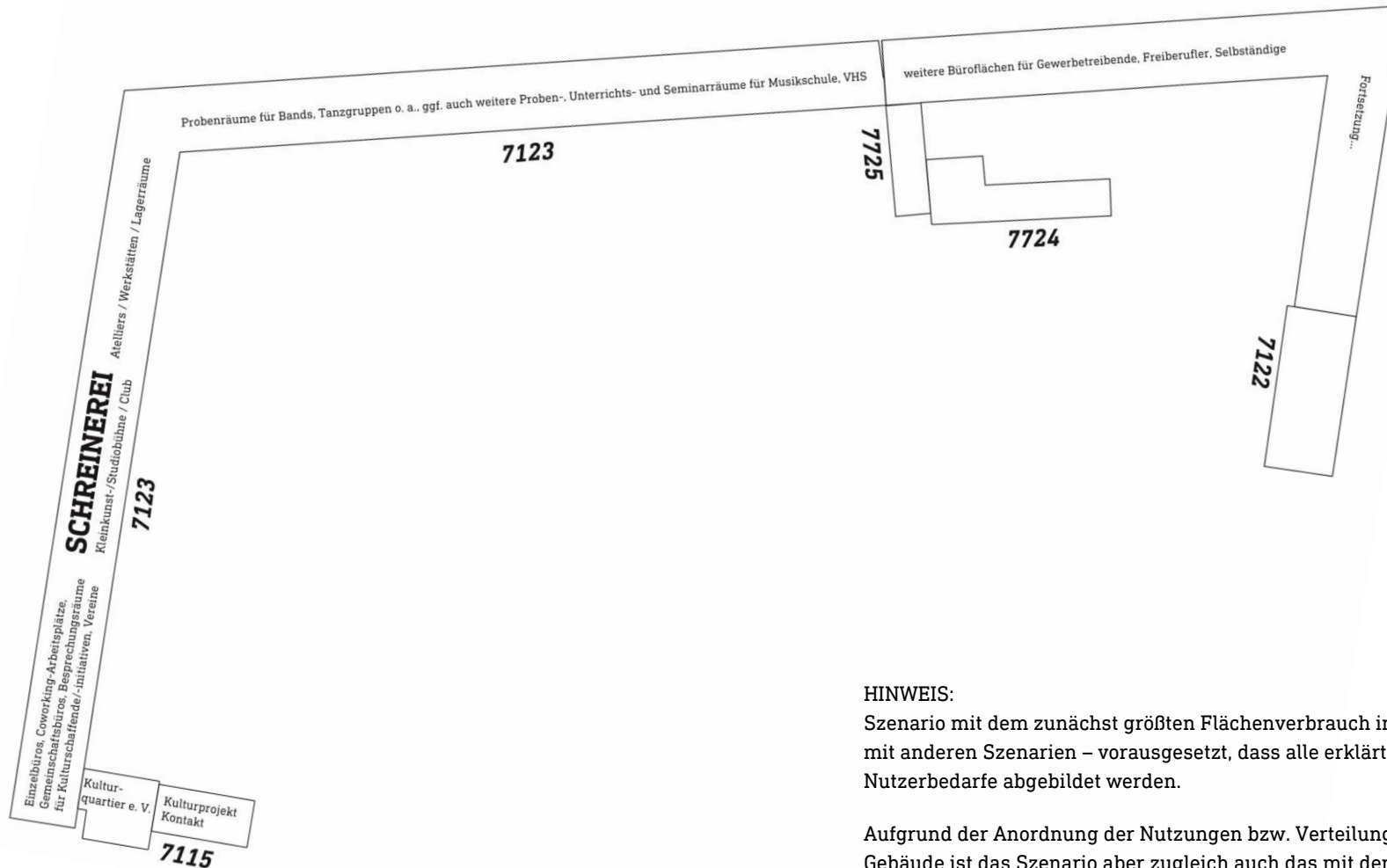
Quelle: eigene Darstellung, nur schematisch – nicht maßstabsgetreu!

...



ELOPROP-SZENARIO (MARKT-/NUTZUNGSPERSPEKTIVISCHE AUSSENSICHT)

Nebengebäude 7123 als Zentrum für Kultur- und Kreativwirtschaft, Vereine sowie affine Akteure, Gewerbetreibende oder Einrichtungen



HINWEIS:

Szenario mit dem zunächst größten Flächenverbrauch im Vergleich mit anderen Szenarien – vorausgesetzt, dass alle erklärten Nutzerbedarfe abgebildet werden.

Aufgrund der Anordnung der Nutzungen bzw. Verteilung auf die Gebäude ist das Szenario aber zugleich auch das mit dem größten Markt- und Entwicklungspotenzial (u. a. im Hinblick auf Flexibilität bei einer schrittweise kommerziellen Flächenverwertung (inbes. Posthalle und Gebäude 7123)!

Quelle: eigene Darstellung, nur schematisch – nicht maßstabsgetreu!

...



ELOPROP-SZENARIO (MARKT-/NUTZUNGSPERSPEKTIVISCHE AUSSENSICHT)

Flächenverbrauch - Kulturquartier in der Reithalle (7110), Posthalle und Nebengebäuden (7109, 7115, 7123)

Abgleich verfügbare Fläche des Szenarios mit abgefragten Nutzerbedarfen

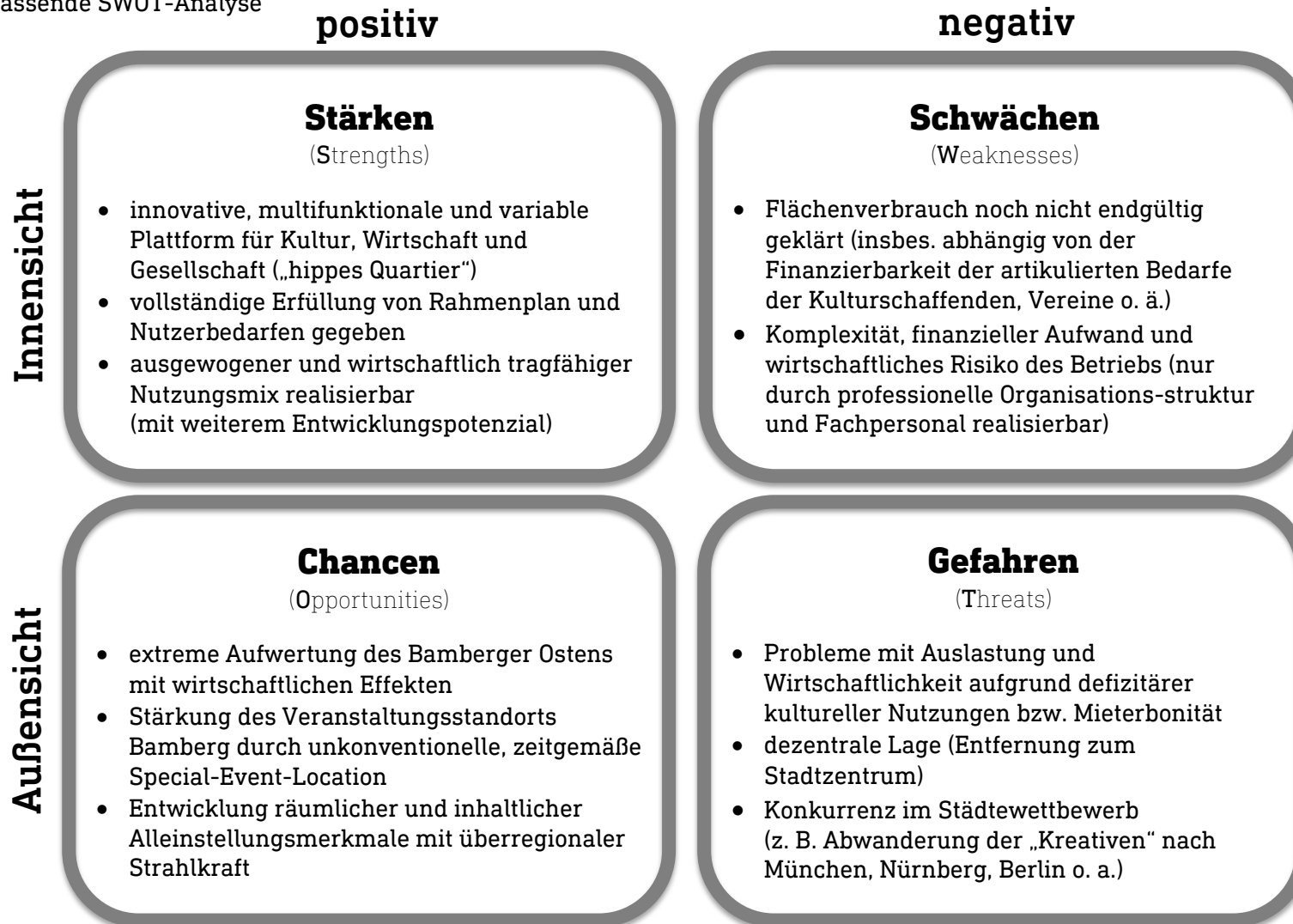
verfügbare Flächen im Gebäudebestand								
Gebäudebestand	VMF*	VMF*	benötigte Nutzfläche gem. Nutzerabfrage					Abgleich
			gemäß Nutzungs-szenario	Veranstaltungs- und Ausstellungs-räume**	Serminar-, Kurs-, und Proben-räume	Büros- und Besprechungs-räume	Werkstätten, Ateliers, Lager		sonstige Räume	Über-/Unterdeckung benötigter zu verfügbaren
Fächen gemäß Angaben Gebäudepläne	gesamt							
Summe Flächen Reithalle (7110)	1210,57	1210,57	1200,00					10,57
Summe Flächen Nebengebäude (7109)	717,84	717,84			300,00		200,00	217,84
Summe Flächen Posthalle (7116)	1956,67	1956,67	540,00				850,00	566,67
Summe Flächen Nebengebäude (7115)	133,28	133,28			133,00			0,28
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Westflügel)	1717,90	1717,90	200,00		1000,00		500,00	17,90
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Nordflügel)	4668,16	4668,16		2010,00	500,00		2150,00	8,16
Summe Flächen Nebengebäude (7124)	168,00	0,00						0,00
Summe Flächen PX (7121)	1894,87	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7117)	1377,68	0,00						0,00
Summe Flächen Stable-Theater (7119)	2945,99	0,00						0,00
Summe gemäß individueller Flächenverteilung		10404,42			1933,00		1350,00	821,42
TOTAL GEMÄSS GEBÄUDEPLÄNE / BEDARFSABFRAGE	16790,96	10404,42	1940	2010	238,00	3,00	2150	1322,42
Über-/Unterdeckung je Raumtyp								
<p>*VMF: vermietbare Fläche, d. h. "produktive" bzw. wirtschaftlich verwertbare Fläche</p> <p>**Bedarf bei Veranstaltungs-/Ausstellungsräumen wurde zusammengefasst (Kumulierung der Höchstmögliche Plätze in kleinen, mittleren und großen Veranstaltungsräumen)</p> <p>Außenflächen wurden nicht berücksichtigt.</p>								
Erläuterung:								
1. Beim Nutzerbedarf "sonstige Räume" sind 2.000 qm für Großtagespflege des Mütterzentrums Känguruh enthalten.								
2. Großer und mittelgroßer Veranstaltungsraum könnte in der Reithalle je nach Bedarf durch flexible Teilung bzw. Kombination bedient werden.								
3. Ein kleiner Veranstaltungsraum könnte in der ehem. Schreinerei hergestellt werden.								
4. Skatehalle, Oldtimer-Garage, Coworking-Space und zusätzlich Club/Diskobetrieb (in den anderen Szenarien nicht berücksichtigt) könnte realisiert werden.								
5. Vollständige Abdeckung der formulierten Raumbedarfe gegeben. Darüber hinaus weiteres Entwicklungspotenzial in Posthalle/Gebäude 7113 gegeben.								
6. Zusätzliche Berücksichtigung erforderlicher Flächen für Quartiersmanagement und Veranstaltunglogistik der Reithalle (Nebengebäude 7109).								
7. reine immobilienwirtschaftliche Betrachtung vorbehaltlich Prüfung von Nutzerpräferenzen, bautechnischen Möglichkeiten, gesetzlichen Anforderungen o. ä.								

**FAZIT „FLÄCHEN-CHECK“:
NUTZERBEDARFE KÖNNTEN
VOLLSTÄNDIG ABGEBILDET
WERDEN!**



BEURTEILUNG ELOPROP-SZENARIO (MARKT-/NUTZUNGSPERSPEKTIVISCHE AUSSENSICHT)

Zusammenfassende SWOT-Analyse



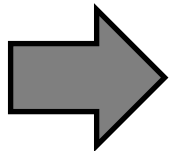
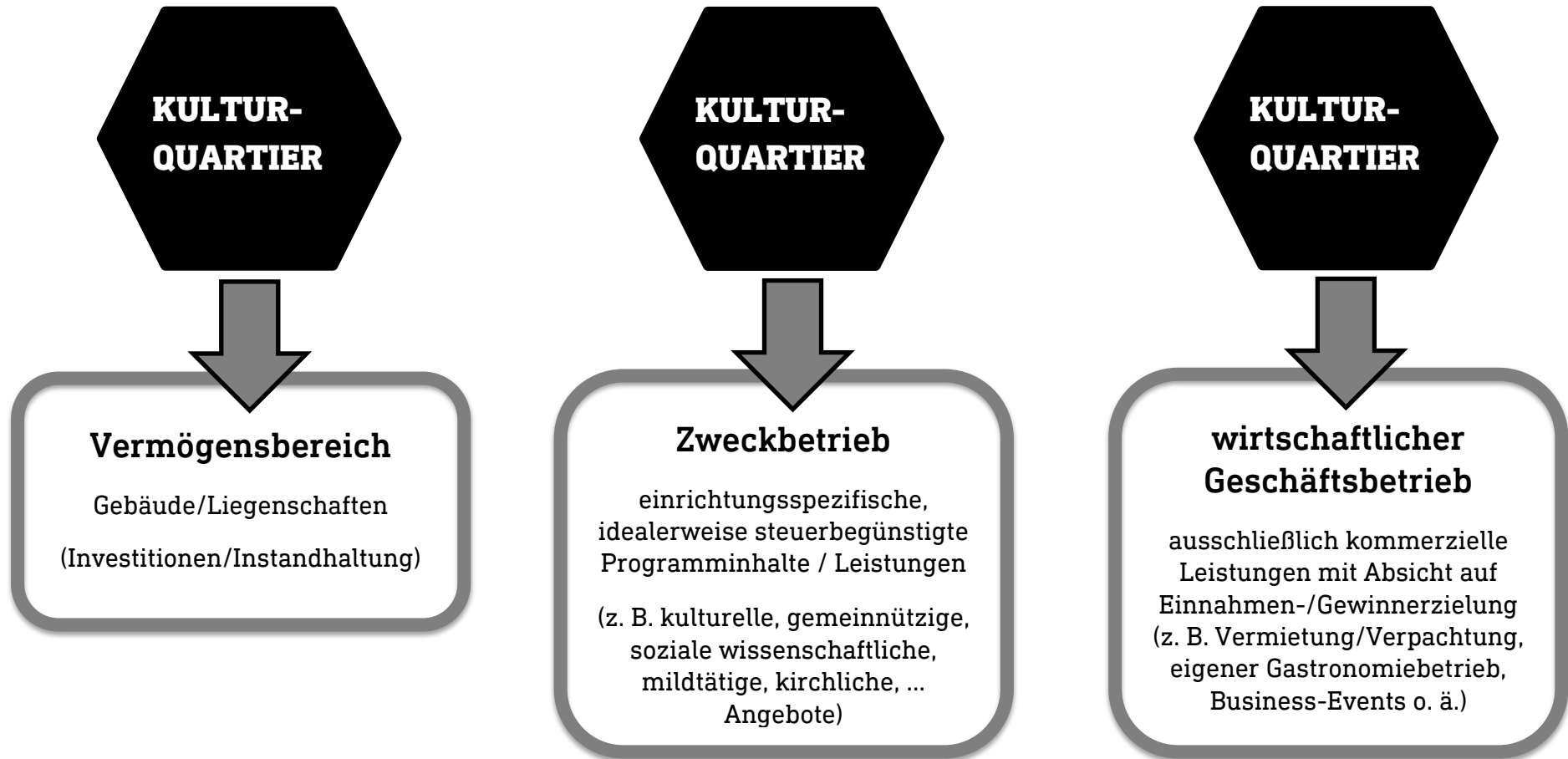
Anmerkung: zur Orientierung bei der Entscheidungsfindung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit!

...



BETRIEB EINES KULTURQUARTIERS

Unterscheidung wesentlicher Betriebsbereiche



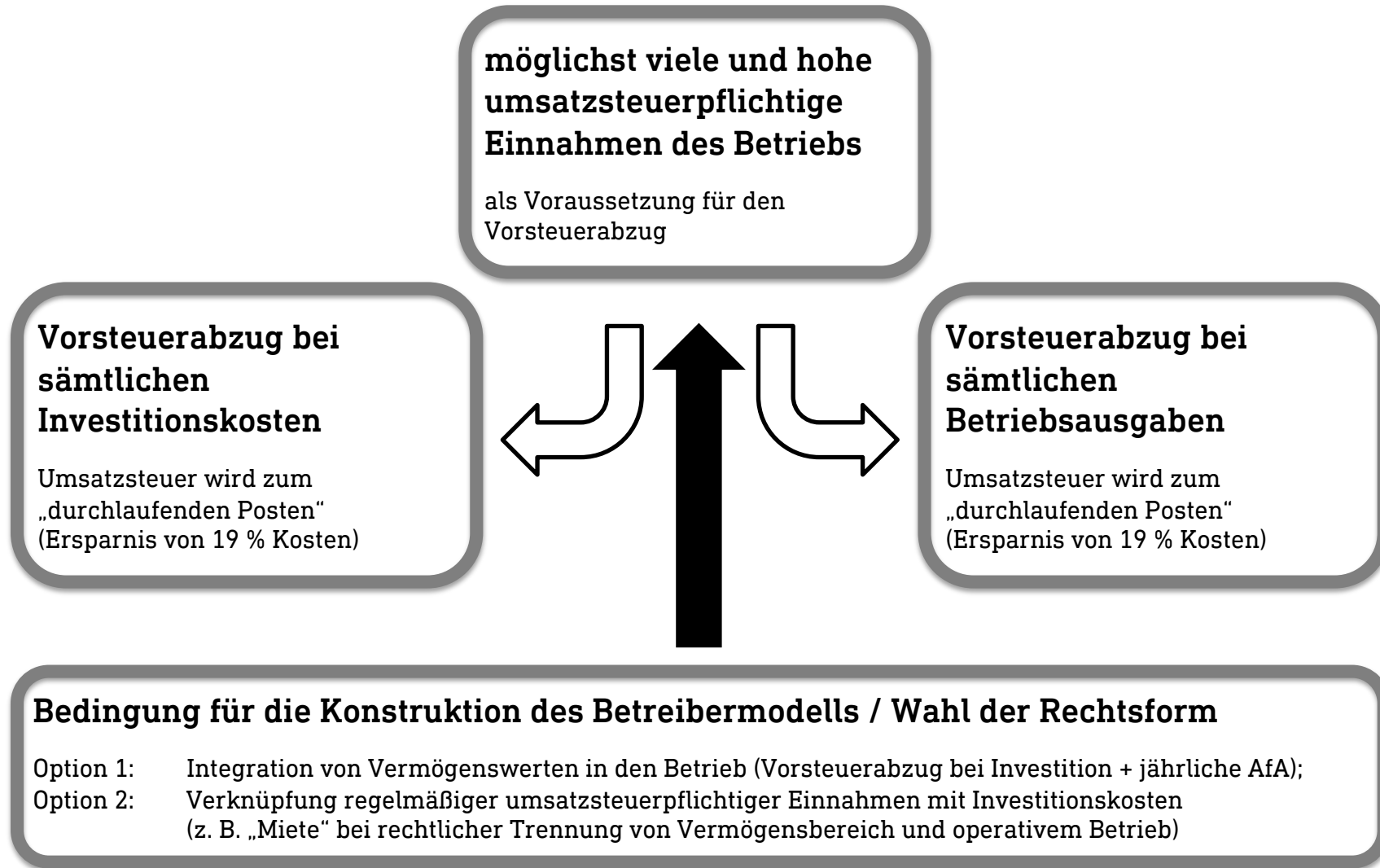
zentrale Frage: ist eine wirtschaftliche/rechtliche Trennung gewünscht, wirtschaftlich sinnvoll bzw. rechtlich erforderlich?

Vorbehaltlich steuer/-rechtlicher Überprüfung durch Finanzbehörden oder Fachleute für Recht und Steuern.

...

 **WIRTSCHAFTLICHE PROJEKTENTWICKLUNG**

Überlegung im Vorfeld

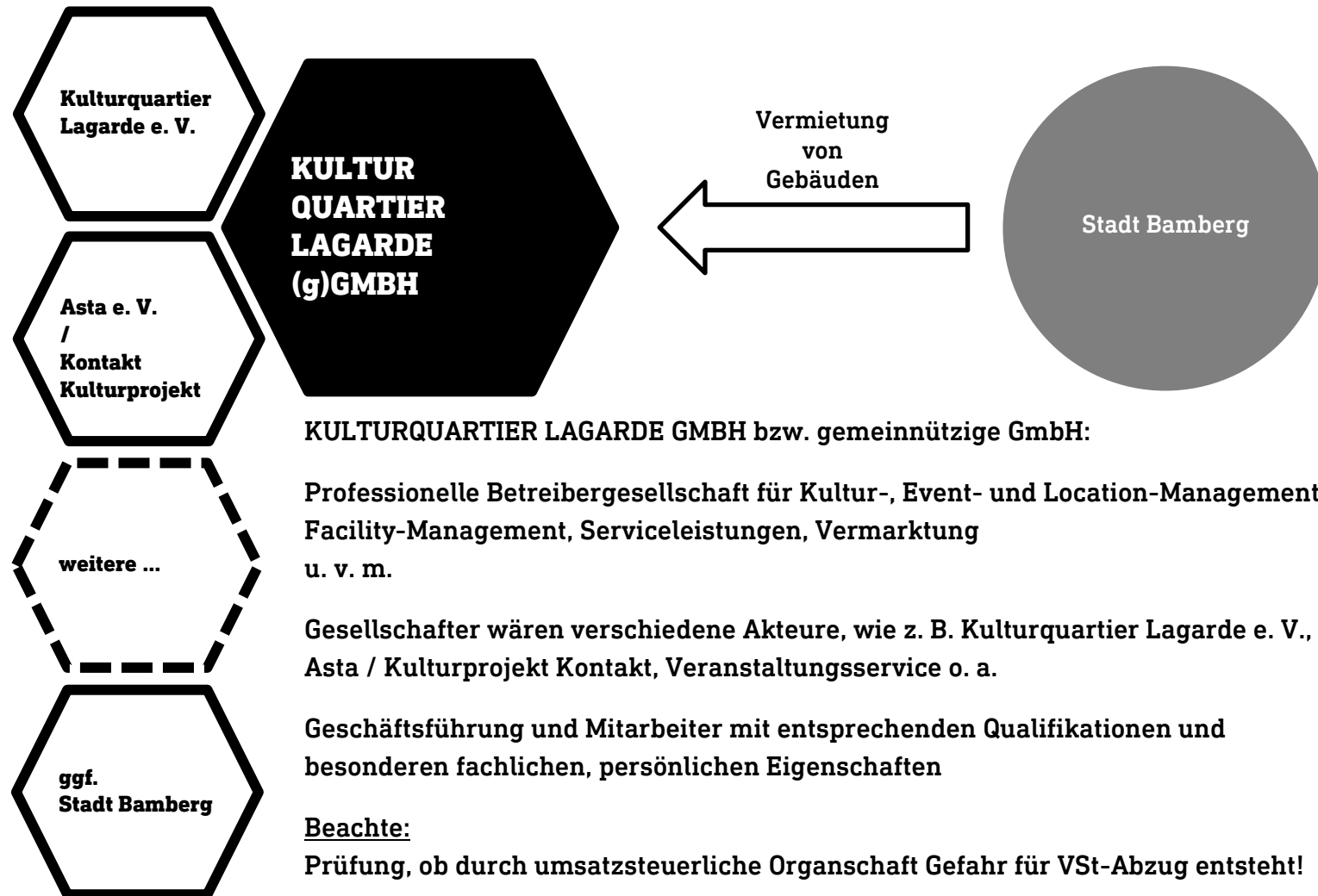


...



BETRIEB EINES KULTURQUARTIERS ALS GMBH

Betreibergesellschaft als gemeinsame Plattform der Akteure ohne/mit städtischer Beteiligung



Vorbehaltlich steuer/-rechtlicher Überprüfung durch Finanzbehörden oder Fachleute für Recht und Steuern.

...



KOSTENÜBERSCHLAG BETREIBERGESELLSCHAFT

Darstellung wesentlicher Kosten in Abhängigkeit von Aufgabengebiet, Organisationsstruktur, personeller Ausstattung u. v. m.

Betreibergesellschaft Kulturquartier Lagarde GmbH		<i>Zahlen jeweils netto, ohne Ust!</i>						
Mögliches Betriebskostenszenario								
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr		
Gebäudenutzung								
kalkulatorische Miete Gebäude	Eigenbedarf Büroräume, Lager etc.	Quadratmeter	100	8,00 €	12	9.600,00 €		
Nebenkosten Gebäude	Energie, Strom, Wasser etc.	Quadratmeter	100	2,50 €	12	3.000,00 €		
...								
SUMME						12.600,00 €		
Ausstattung Einrichtung/Betrieb								
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr		
Abschreibung Möblierung	Investitionskosten/Nutzungsdauer	sonstige	1	30.000,00 €	0,10	3.000,00 €		
Abschreibung Technik	Investitionskosten/Nutzungsdauer	in Prozent	1	20.000,00 €	0,4	8.000,00 €		
Finanzierungskosten	(AfA-Betrag x Zins/100)	pauschal	1	1,80%	1	198,00 €		
Wartung/Instandhaltung	Schätzung	pauschal	1	1.000,00 €	1	1.000,00 €		
...								
SUMME						12.198,00 €		
Personal (Koordination Nutzungen/Nutzer, Gebäude-/Flächenmanagement, Vermarktung, Verwaltung)								
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr		
Personalkosten Quartiersmanager/-in (C)	Schätzung	Person	1	3.500,00 €	12	42.000,00 €		
Personalkosten Verwaltung	Schätzung	Person	0,5	2.200,00 €	12	13.200,00 €		
Personalkosten Vermarktung	Schätzung	Person	0,5	2.200,00 €	12	13.200,00 €		
Personalkosten Gebäudetechnik	Schätzung	Person	0,5	2.500,00 €	12	15.000,00 €		
sonstige Personalkosten (z. B. Aushilfen)	Schätzung	Person	1	450,00 €	12	5.400,00 €		
Personalnebenkosten (Arbeitgeberanteil)	Lohnsumme	in Prozent	25%			22.200,00 €		
...								
SUMME						111.000,00 €		
Vermarktung (Promotion Kulturquartier)								
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr		
Werbematerialien, Online-Marketing	Schätzung	Monat	pauschal	- €	0	12.000,00 €		
Promo-Aktionen/Live-Marketing	Schätzung	Monat	pauschal	- €	0	10.000,00 €		
Sonstige	Schätzung	Monat	pauschal	- €	0	2.000,00 €		
...								
SUMME						24.000,00 €		



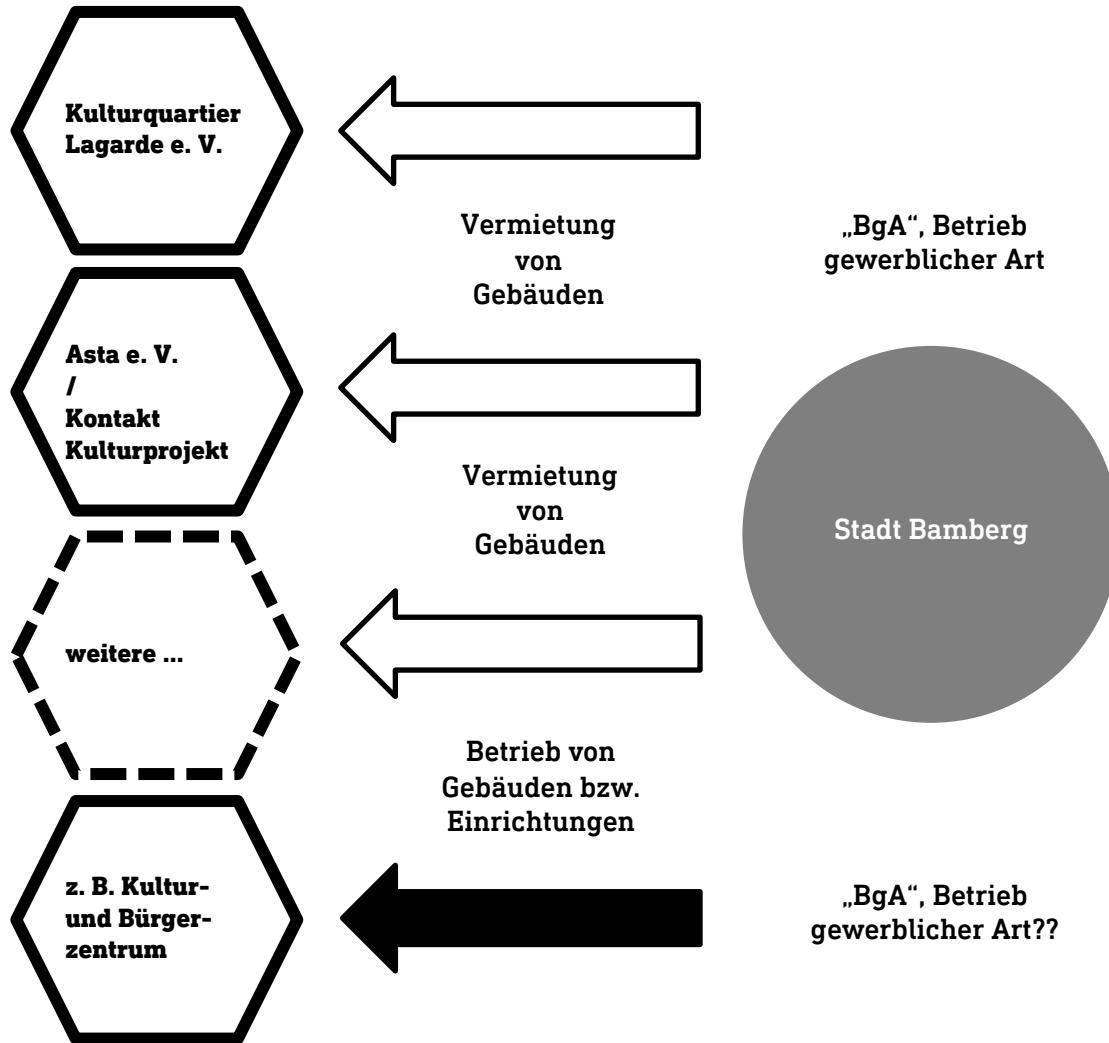
KOSTENÜBERSCHLAG BETREIBERGESELLSCHAFT - FORTSETZUNG

Darstellung wesentlicher Kosten in Abhängigkeit von Aufgabengebiet, Organisationsstruktur, personeller Ausstattung u. v. m.

Verwaltung ("Overhead")						
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr
Buchhaltung/Jahresabschluss	Schätzung	pauschal	1	- €	0	10.000,00 €
Rechts- und Beratungskosten	Schätzung	pauschal	1	- €	0	2.000,00 €
IT/Software etc.	Schätzung	pauschal	1	- €	0	3.000,00 €
Büro-/Verbrauchsmaterial	Schätzung	pauschal	1	- €	0	2.000,00 €
Versicherungen	Schätzung	pauschal	1	- €	0	3.000,00 €
Gebühren, Abgaben	Schätzung	pauschal	1	- €	0	3.000,00 €
...						
SUMME						23.000,00 €
Zusammenfassung						
Gebäudenutzung						12.600,00 €
Ausstattung Einrichtung/Betrieb						12.198,00 €
Personal (Koordination Nutzungen/Nutzer, Gebäude-/Flächenmanagement, Vermarktung, Verwaltung)						111.000,00 €
Vermarktung (Promotion Kulturquartier)						24.000,00 €
Verwaltung ("Overhead")						23.000,00 €
Gesamtkosten Betrieb Kulturquartier (unabhängig individueller Gebäudenutzungen!)						182.798,00 €
Wichtiger Hinweis:	Das dargestellte Zahlenmaterial beruht auf Annahmen und Schätzungen bzw. Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten. Die tatsächlichen Werte sind zudem abhängig von der zu wählenden Rechtsform des Betriebs, den dafür verantwortlichen Personen sowie der Marktsituation und sonstigen örtlichen, gesetzlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen.					
	Wirtschaftliches Ziel ist die volle Realisierung des Vorsteuerabzugs bei sämtlichen Investitions- und Betriebskosten durch lückenlose Verknüpfung mit umsatzsteuerpflichtigen Einnahmen! (z. B. Stadt vermietet Gebäude an Betreibergesellschaft oder bringt diese als Einlage in die Gesellschaft ein - vorgehaltlich Prüfung durch Experten für Recht und Steuern!)					
Umlage Betriebskosten auf Nutzer (reiner Vermietungsbetrieb!)						182.798,00 €
Verteilung nach Szenarien	Erläuterung	Quadratmeter	Faktor	Erläuterung		
Flächenverbrauch Szenario A - Var. 1	bei Vermietung sämtlicher Flächen!	7693,00	12		1,98 €	
Flächenverbrauch Szenario A - Var. 2	bei Vermietung sämtlicher Flächen!	7993,00	12		1,91 €	
Flächenverbrauch Szenario B - Var. 1	bei Vermietung sämtlicher Flächen!	8182,00	12		1,86 €	
Flächenverbrauch Szenario B - Var. 2	bei Vermietung sämtlicher Flächen!	2950,00	12		5,16 €	
	(hierbei betriebliche Strukturen jedoch nicht in o. g. Struktur/Dimension erforderlich!)					
Alternativen:	1. Betriebliche Organisation und Vermarktung des Kulturquartiers erfolgt durch einen oder mehrere Nutzer gemeinsam.					
	2. Betriebliche Organisation und Vermarktung übernimmt teilweise oder ganz die Stadt Bamberg (z. B. Kulturamt in Eigenregie)					
	3. Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Betreibergesellschaft z. B. durch Flächenbewirtschaftung im Bereich Gastronomie, Veranstaltungen (z. B. Betrieb der Reit-/Pc (siehe hierzu alternative Umsatzpotenziale in Umsatzszenarien!)					

 **BETRIEB EINES KULTURQUARTIERS IN STÄDTISCHER REGIE**

Stadt als zentraler Ansprechpartner/Betreiber des Kulturquartiers



KULTURQUARTIER LAGARDE:

Individuelle Vermietung bestimmter Gebäude/Räume an einzelne Akteure, die für den Betrieb eigenverantwortlich sind.

Möglichkeit zum Betrieb bestimmter (defizitärer) Einrichtungen, wie z. B. Kultur- und Bürgerzentrum durch die Stadt selbst als Regiebetrieb des Kulturamts (durch „BgA“ - Betrieb gewerblicher Art auch Möglichkeit zum Vorsteuerabzug bei Investitions- und Betriebskosten gegeben

Beachte:

Gefahr des nachträglichen Wegfalls aufgrund unentgeltlicher Leistungen bzw. Überlassung von Räumen an Kulturschaffende oder gemeinnützige Akteure.

Vorbehaltlich steuer/-rechtlicher Überprüfung durch Finanzbehörden oder Fachleute für Recht und Steuern.

...



KOSTENÜBERSCHLAG STÄDTISCHER REGIEBETRIEB

Darstellung wesentlicher Kosten in Abhängigkeit von Aufgabengebiet, Organisationsstruktur, personeller Ausstattung u. v. m.

Kulturquartier Lagarde in städtischer Regie (als BgA)						
<i>Zahlen jeweils netto, ohne Ust!</i>						
Mögliches Betriebskostenszenario						
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr
Gebäudenutzung						
kalkulatorische Miete Gebäude	Eigenbedarf Büroräume, Lager etc.	Quadratmeter	100	8,00 €	12	9.600,00 €
Nebenkosten Gebäude	Energie, Strom, Wasser etc.	Quadratmeter	100	2,50 €	12	3.000,00 €
...						
SUMME	Annahme: kalkulatorische Kosten nicht ausgabewirksam bzw. haushaltsrelevant!					12.600,00 €
Ausstattung Einrichtung/Betrieb						
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr
Abschreibung Möblierung	Investitionskosten/Nutzungsdauer	sonstige	1	30.000,00 €	0,10	3.000,00 €
Abschreibung Technik	Investitionskosten/Nutzungsdauer	in Prozent	1	20.000,00 €	0,4	8.000,00 €
Finanzierungskosten	(AfA-Betrag x Zins/100)	pauschal	1	1,80%	1	198,00 €
Wartung/Instandhaltung	Schätzung	pauschal	1	1.000,00 €	1	1.000,00 €
...						
SUMME	Annahme: kalkulatorische Kosten nicht ausgabewirksam bzw. haushaltsrelevant!					12.198,00 €
Personal (Koordination Nutzungen/Nutzer, Gebäude-/Flächenmanagement, Vermarktung, Verwaltung)						
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr
Personalkosten Quartiersmanager/-in (C)	Schätzung	Person	1	4.000,00 €	12	48.000,00 €
Personalkosten Verwaltung	Schätzung	Person	0	2.200,00 €	12	- €
Personalkosten Vermarktung	Schätzung	Person	0	2.200,00 €	12	- €
Personalkosten Gebäudetechnik	Schätzung	Person	0	2.500,00 €	12	- €
sonstige Personalkosten (z. B. Aushilfen)	Schätzung	Person	1	450,00 €	12	5.400,00 €
Personalnebenkosten (Arbeitgeberanteil)	Lohnsumme	in Prozent	25%			13.350,00 €
...						
SUMME	Annahme: Verwaltung/Vermarktung durch bestehende Personalstruktur der Stadtverwaltung					66.750,00 €
Vermarktung (Promotion Kulturquartier)						
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr
Werbematerialien, Online-Marketing	Schätzung	Monat	pauschal	- €	0	12.000,00 €
Promo-Aktionen/Live-Marketing	Schätzung	Monat	pauschal	- €	0	10.000,00 €
Sonstige	Schätzung	Monat	pauschal	- €	0	2.000,00 €
...						
SUMME						24.000,00 €



KOSTENÜBERSCHLAG STÄDTISCHER REGIEBETRIEB - FORTSETZUNG

Darstellung wesentlicher Kosten in Abhängigkeit von Aufgabengebiet, Organisationsstruktur, personeller Ausstattung u. v. m.

Verwaltung ("Overhead")							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Buchhaltung/Jahresabschluss	Schätzung	pauschal	1	- €	0	- €	
Rechts- und Beratungskosten	Schätzung	pauschal	1	- €	0	- €	
IT/Software etc.	Schätzung	pauschal	1	- €	0	500,00 €	
Büro-/Verbrauchsmaterial	Schätzung	pauschal	1	- €	0	2.000,00 €	
Versicherungen	Schätzung	pauschal	1	- €	0	2.000,00 €	
Gebühren, Abgaben	Schätzung	pauschal	1	- €	0	2.000,00 €	
...							
SUMME	Annahme: Abrechnung und Rechtsberatung durch bestehende Personalstruktur der Stadtverwaltung						6.500,00 €
Zusammenfassung							
Gebäudenutzung						12.600,00 €	
Ausstattung Einrichtung/Betrieb						12.198,00 €	
Personal (Koordination Nutzungen/Nutzer, Gebäude-/Flächenmanagement, Vermarktung, Verwaltung)						66.750,00 €	
Vermarktung (Promotion Kulturquartier)						24.000,00 €	
Verwaltung ("Overhead")						6.500,00 €	
Gesamtkosten Betrieb Kulturquartier (unabhängig individueller Gebäudenutzungen!)						122.048,00 €	
	darin enthalten kalkulatorische Kosten für Büroräume, Ausstattung und Kapitaldienst					24.798,00 €	
Wichtiger Hinweis:							
Das dargestellte Zahlenmaterial beruht auf Annahmen und Schätzungen bzw. Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten. Die tatsächlichen Werte sind zudem abhängig von der zu wählenden Rechtsform des Betriebs, den dafür verantwortlichen Personen sowie der Marktsituation und sonstigen örtlichen, gesetzlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen.							
Wirtschaftliches Ziel ist die volle Realisierung des Vorsteuerabzugs bei sämtlichen Investitions- und Betriebskosten durch lückenlose Verknüpfung mit umsatzsteuerpflichtigen Einnahmen!							
Umlage Betriebskosten auf Nutzer (reiner Vermietungsbetrieb!)						122.048,00 €	
Verteilung nach Szenarien	Erläuterung		Quadratmeter		Faktor	Erläuterung	
Flächenverbrauch Szenario A - Var. 1	bei Vermietung sämtlicher Flächen!		7693,00		12	1,32 €	
Flächenverbrauch Szenario A - Var. 2	bei Vermietung sämtlicher Flächen!		7993,00		12	1,27 €	
Flächenverbrauch Szenario B - Var. 1	bei Vermietung sämtlicher Flächen!		8182,00		12	1,24 €	
Flächenverbrauch Szenario B - Var. 2	bei Vermietung sämtlicher Flächen!		2950,00		12	3,45 €	
	(hierbei betriebliche Strukturen jedoch nicht in o. g. Struktur/Dimension erforderlich!)						
Alternativen:							
1. Betriebliche Organisation und Vermarktung des Kulturquartiers erfolgt durch einen oder mehrere Nutzer gemeinsam.							
2. Betriebliche Organisation und Vermarktung übernimmt teilweise oder ganz die Stadt Bamberg (z. B. Kulturaamt in Eigenregie)							
3. Ausweitung der Geschäftstätigkeit des Regie- oder Eigenbetriebs z. B. durch Flächenbewirtschaftung im Bereich Gastronomie, Veranstaltungen (siehe hierzu alternative Umsatzpotenziale in Umsatzszenarien!)							



BEWERTUNG VON MARKT- UND UMSATZPOTENZIALEN

Einordnung angedachter Nutzungen/Programminhalte gemäß der bekannten Portfolio-Matrix der Boston-Consulting-Group (BCG-Matrix)





WIRTSCHAFTLICHKEIT KULTURQUARTIER

Umsatzpotenziale aufgrund Flächenverteilung nach Nutzungstyp/Flächenproduktivität und Mietpreisdifferenzierung

eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle (7110) und Nebengebäude (7109, 7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 2. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1940,00	3,80 €	7.372,00 €	12	88.464,00 €	30%	26.539,20 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	30%	43.416,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1933,00	8,00 €	15.464,00 €	12	185.568,00 €	40%	74.227,20 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1350,00	5,00 €	6.750,00 €	12	81.000,00 €	30%	24.300,00 €
sonstige Räume	2350,00	8,00 €	18.800,00 €	12	225.600,00 €	10%	22.560,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	9583,00						191.042,40 €
*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario							
**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen							
Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:							
		Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
<i>temporäre Raumvermietungen</i>							
		800,00 €	8	12	76.800,00 €	30%	23.040,00 €
		350,00 €	12	12	50.400,00 €	30%	15.120,00 €
Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!							
<i>dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen</i>							
		Pacht je Monat		Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
		1.500,00 €		12	18.000,00 €	100%	18.000,00 €
<i>Umsatzabweichung:</i>							
							191.042,40 €
							26.539,20 €
							56.160,00 €
							220.663,20 €

...



WIRTSCHAFTLICHKEIT KULTURQUARTIER - FORTSETZUNG

Zusammenfassung Szenarien zur Gebäudenutzung nach Betriebsjahren und Betrieb

eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle (7110) und Nebengebäude (7109, 7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 3. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1940,00	3,80 €	7.372,00 €	12	88.464,00 €	50%	44.232,00 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	50%	72.360,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1933,00	8,00 €	15.464,00 €	12	185.568,00 €	60%	111.340,80 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1350,00	5,00 €	6.750,00 €	12	81.000,00 €	50%	40.500,00 €
sonstige Räume	2350,00	8,00 €	18.800,00 €	12	225.600,00 €	30%	67.680,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	9583,00						336.112,80 €
*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario							
**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen							
Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:							
		Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
<i>temporäre Raumvermietungen</i>							
		800,00 €	8	12	76.800,00 €	60%	46.080,00 €
		350,00 €	12	12	50.400,00 €	60%	30.240,00 €
Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!							
		Pacht je Monat		Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
		1.500,00 €		12	18.000,00 €	100%	18.000,00 €
<i>Umsatzabweichung:</i>							
							336.112,80 €
							44.232,00 €
							94.320,00 €
							386.200,80 €

...



WIRTSCHAFTLICHKEIT KULTURQUARTIER - FORTSETZUNG

Zusammenfassung Szenarien zur Gebäudenutzung nach Betriebsjahren und Betrieb

eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle (7110) und Nebengebäude (7109, 7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 5. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1940,00	3,80 €	7.372,00 €	12	88.464,00 €	80%	70.771,20 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	60%	86.832,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1933,00	8,00 €	15.464,00 €	12	185.568,00 €	80%	148.454,40 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1350,00	5,00 €	6.750,00 €	12	81.000,00 €	60%	48.600,00 €
sonstige Räume	2350,00	8,00 €	18.800,00 €	12	225.600,00 €	30%	67.680,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	9583,00						422.337,60 €
*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario							
**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen							
Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:							
<i>temporäre Raumvermietungen</i>		Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)		800,00 €	8	12	76.800,00 €	80%	61.440,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)		350,00 €	12	12	50.400,00 €	80%	40.320,00 €
Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!							
<i>dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen</i>		Pacht je Monat		Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb		1.500,00 €		12	18.000,00 €	100%	18.000,00 €
<i>Umsatzabweichung:</i>							
Flächproduktivität Vermietung							422.337,60 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume							70.771,20 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale							119.760,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial							471.326,40 €

...



WIRTSCHAFTLICHKEIT KULTURQUARTIER - FORTSETZUNG

Zusammenfassung Szenarien zur Gebäudenutzung nach Betriebsjahren und Betrieb

Szenarienvergleich Gebäudenutzung		<i>jährlich</i>		
mögliche Entwicklung Umsatzpotenziale nach Auslastung/Betriebsjahre				
	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	netto, umsatzsteuerbereinigt* ** ***		
		voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial 2. Betriebsjahr	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial 3. Betriebsjahr	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial 5. Betriebsjahr
Möglichkeiten der Gebäudenutzungen				
Szenario A - Variante 1: Kulturquartier in Reithalle und Nebengebäude	7729,91	162.055,20 €	276.280,80 €	349.358,40 €
Szenario A - Variante 2: Kulturquartier in Posthalle und Nebengebäude	8476,01	166.159,20 €	283.120,80 €	360.302,40 €
Szenario B - Variante 1: Kulturquartier in PX und Nebengebäuden	8647,69	168.781,20 €	287.478,00 €	367.279,20 €
Szenario B - Variante 2: Kulturquartier in Stable-Theater und Nebengebäuden	2945,99	55.020,00 €	- €	- €
eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle, Posthalle und Nebengebäuden	9583,00	191.042,40 €	336.112,80 €	422.337,60 €
MITTELWERT UMSATZPOTENZIALE ALLER GEBÄUDESZENARIEN UND BETRIEBSJAHRE				228.355,20 €
*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario				
**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen				
Szenarienvergleich Betrieb Kulturquartier		<i>jährlich</i>		
mögliche Kosten nach Betriebsform				
Art des Betriebs	netto, umsatzsteuerbereinigt* ** ***			
	GmbH	städtische Regie		
Gebäudenutzung (kalkulatorische Miete für Büro Quartiersmanagement)	12.600,00 €	12.600,00 €		
jährlicher Anteil Investitions-/Nutzungskosten für das Gebäudeszenario (gem. separater Aufstellung)	?	?		
Ausstattung/Einrichtung (kalkulatorische AfA)	12.198,00 €	12.198,00 €		
Personal (Koordination Nutzungen/Nutzer, Gebäude-/Flächenmanagmeent, Vermarktung, Verwaltung)	111.000,00 €	66.750,00 €		
Vermarktung (Promotion Kulturquartier)	24.000,00 €	24.000,00 €		
Verwaltung ("Overhead")	23.000,00 €	6.500,00 €		
SUMME	182.798,00 €	122.048,00 €		
darin enthalten kalkulatorische Kosten für Büroräume, Ausstattung und Kapitaldienst				24.798,00 €
*Datenquelle: Tabellen Betriebskostenüberschlag GmbH und Überschlag Kosten Regiebetrieb				
**tatsächliche Betriebskosten abhängig von Wahl der Rechtsform, beteiligten Partnern und Mitarbeitern, nutzungsvariablen Kosten und sonstigen Rahmenbedingungen				
***ohne Berücksichtigung erforderlicher Gebäudeinvestitionen!				



WIRTSCHAFTLICHKEIT KULTURQUARTIER - FORTSETZUNG

Rechenbeispiele zur Ermittlung von Deckungsbeiträgen als Grundlage für die Investitionsplanung

Vorlage Kostenermittlung Gebäudenutzung				
Ermittlung Umlage (AfA) der Investitions-/Nutzungskosten für das Gebäudeszenario				
Möglichkeiten der Gebäudenutzungen	netto, umsatzsteuerbereinigt* ** ***			
	Szenario A - Var. 1	Szenario A - Var. 2	Szenario B - Var. 1	Szenario B - Var. 2
Baukostenschätzung/-berechnung gem. DIN276*	- €	- €	- €	- €
voraussichtliche Nutzungsdauer in Jahren	- €	- €	- €	- €
<i>zusätzliche Kosten für Gebäudenutzung gem. DIN18960 (Lebenszyklusbetrachtung):</i>				
Kapitaldienst, Instandhaltung, Bewirtschaftung etc.	- €	- €	- €	- €
jährlicher Anteil Investitions-/Nutzungskosten für das Gebäudeszenario	- €	- €	- €	- €
*Ermittlung durch Architekten/Fachplaner				
Wirtschaftlichkeitsvorschau bei Betrieb durch (g)GmbH				
Rechenbeispiel 1 für Investitionsplanung:				
<i>eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle, Posthalle und Nebengebäuden</i>		<u>Anmerkungen:</u>		
Umsatzpotenzial im eingeschwungenen Betrieb (3. Betriebsjahr)	336.112,80 €			
Betriebskosten Kulturquartier GmbH	182.798,00 €	evtl. zusätzlich z. T. auf Mieter/Nutzer umlegbar		
Differenz = kalkulatorischer jährlicher Deckungsbeitrag für Gebäudenutzung	153.314,80 €			
geschätzte Nutzungsdauer bzw. Amortisationszeitraum für Investitionen in Jahren	20			
ergibt mögliche Investitionssumme (ohne Finanzierungskosten, staatl. Zuschüsse	3.066.296,00 €	netto	(für Gebäude, ggf. Ausstattung/Technik)	
(vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug!)	582.596,24 €	zzgl. 19 % MwSt	("unternehmerischer Vorteil")	
(vorbehaltlich Auslastung, Mieterbonität oder Veränderung der Rahmenbedingungen!)	3.648.892,24 €	brutto		
Rechenbeispiel 2 für Investitionsplanung:				
<i>kein bestimmtes Szenario</i>		<u>Anmerkungen:</u>		
Mittelwert Umsatzpotenziale aller Szenarien und Betriebsjahre	228.355,20 €			
Betriebskosten Kulturquartier GmbH	182.798,00 €	evtl. zusätzlich z. T. auf Mieter/Nutzer umlegbar		
Differenz = kalkulatorischer jährlicher Deckungsbeitrag für Gebäudenutzung	45.557,20 €			
geschätzte Nutzungsdauer bzw. Amortisationszeitraum für Investitionen in Jahren	20			
ergibt mögliche Investitionssumme (ohne Finanzierungskosten, staatl. Zuschüsse	911.144,00 €	netto	(für Gebäude, ggf. Ausstattung/Technik)	
(vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug!)	173.117,36 €	zzgl. 19 % MwSt	("unternehmerischer Vorteil")	
(vorbehaltlich Auslastung, Mieterbonität oder Veränderung der Rahmenbedingungen!)	1.084.261,36 €	brutto		

...



WIRTSCHAFTLICHKEIT KULTURQUARTIER - FORTSETZUNG

Rechenbeispiele zur Ermittlung von Deckungsbeiträgen als Grundlage für die Investitionsplanung

Wirtschaftlichkeitsvorschau bei Betrieb in städtischer Regie			
Rechenbeispiel 1 für Investitionsplanung:			
<i>eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle, Posthalle und Nebengebäuden</i>		<u>Anmerkungen:</u>	
Umsatzpotenzial im eingeschwungenen Betrieb (3. Betriebsjahr)	336.112,80 €		
Betriebskosten städtischer Regiebetrieb	122.048,00 €	evtl. zusätzlich z. T. auf Mieter/Nutzer umlegbar	
Differenz = kalkulatorischer jährlicher Deckungsbeitrag für Gebäudenutzung	214.064,80 €		
geschätzte Nutzungsdauer bzw. Amortisationszeitraum für Investitionen in Jahren	20		
ergibt mögliche Investitionssumme (ohne Finanzierungskosten, staatl. Zuschüsse	4.281.296,00 €	netto	(für Gebäude, ggf. Ausstattung/Technik)
(vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug!)	813.446,24 €	zzgl. 19 % MwSt	("unternehmerischer Vorteil")
(vorbehaltlich Auslastung, Mieterbonität oder Veränderung der Rahmenbedingungen!)	5.094.742,24 €	brutto	
Rechenbeispiel 2 für Investitionsplanung:			
<i>kein bestimmtes Szenario</i>		<u>Anmerkungen:</u>	
Mittelwert Umsatzpotenziale aller Szenarien und Betriebsjahre	228.355,20 €		
Betriebskosten städtischer Regiebetrieb	122.048,00 €	evtl. zusätzlich z. T. auf Mieter/Nutzer umlegbar	
Differenz = kalkulatorischer jährlicher Deckungsbeitrag für Gebäudenutzung	106.307,20 €		
geschätzte Nutzungsdauer bzw. Amortisationszeitraum für Investitionen in Jahren	20		
ergibt mögliche Investitionssumme (ohne Finanzierungskosten, staatl. Zuschüsse	2.126.144,00 €	netto	(für Gebäude, ggf. Ausstattung/Technik)
(vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug!)	403.967,36 €	zzgl. 19 % MwSt	("unternehmerischer Vorteil")
(vorbehaltlich Auslastung, Mieterbonität oder Veränderung der Rahmenbedingungen!)	2.530.111,36 €	brutto	
WICHTIGE HINWEISE:			
In den Betriebskosten sind keine nutzungsabhängigen kalkulatorischen oder betrieblichen Kosten berücksichtigt.			
Kosten für Büroausstattung oder auch Veranstaltungskosten für Personal, Künstlergagen, Technik, Plakate/Flyer usw. müssten von den Mietern/Pächetern oder durch entsprechende Einnahmen (z. B. Einnahmen aus dem Verkauf von Tickets, Getränke und Speisen, Sponsoring usw.) finanziert werden.			
Bei den Kosten eines städt. Regiebetriebs wurden keine internen Kostenverrechnungen (z. B. anteilige Personalkosten Kulturamt, Kämmerei usw.) berücksichtigt.			
Aufgrund der bereits vorhandenen kommunalen Verwaltungsstruktur fallen die ausgewirkten zusätzlichen Kosten für das Quartiersmanagement zunächst niedriger aus als bei einer GmbH, die zudem Kosten z. B. für Gründung, jährliche Buchführung/Bilanzierung aufwirft.			
Der operative Betrieb einer GmbH könnte im Gegensatz zum städtischen Regiebetrieb mittel-/langfristig jedoch deutlich flexibler und marktorientierter agieren.			
Fazit: Abwägung vorhandener städtischer Ressourcen mit mittel-/langfristigem Marktpotenzial eines professionell betriebenen Kulturquartier erforderlich!			

...

GEBÄUDEPLANUNG

Entwicklung bzw. Ertüchtigung der Gebäude für angedachte Nutzungen

Prinzipien:

- unkonventionelle Denkweisen zulassen (z. B. Anmutung von Gebäuden für attraktive kulturelle, gastronomische, gesellschaftliche Angebote und Funktionen muss keinen „Hochglanzcharakter“ aufweisen)
- minimalinvasive und dennoch vorschriftsgemäße Anpassung/Optimierung jedes Gebäudes an jeweilige Nutzung gezielt als Stilmittel einsetzen (d. h. die frühere Gebäudenutzung darf sichtbar bleiben!)
- partizipative Gebäudeplanung (Einbindung der jeweiligen Nutzer in Planerteams)
- intelligente Auslegung/Anwendung gesetzlicher Vorgaben (z. B. VstättVO, EnEV u. a.)
- Improvisation zur Planungsmaxime machen, um Nutzerinteressen, Gesetz und Budget in Einklang zu bringen
- je nach Nutzungserfolg, Wirtschaftlichkeit und Art der Akteure/Nutzer können Gebäude im Laufe der Zeit noch weiter optimiert, entsprechend möglicher Marktveränderungen mittel-/langfristig wiederholt umgenutzt oder auch veräußert werden
- ...

Beispiel zur Veranschaulichung:

Impressionen von der polis convention 2016 im Areal Böhler, Stadt Meerbusch bei Düsseldorf



Anmerkung: nicht lizenziertes Bildmaterial, nur zur Veranschaulichung - nicht zur Veröffentlichung!
Weitere Infos unter: <http://www.arel-boehler.de/>

...

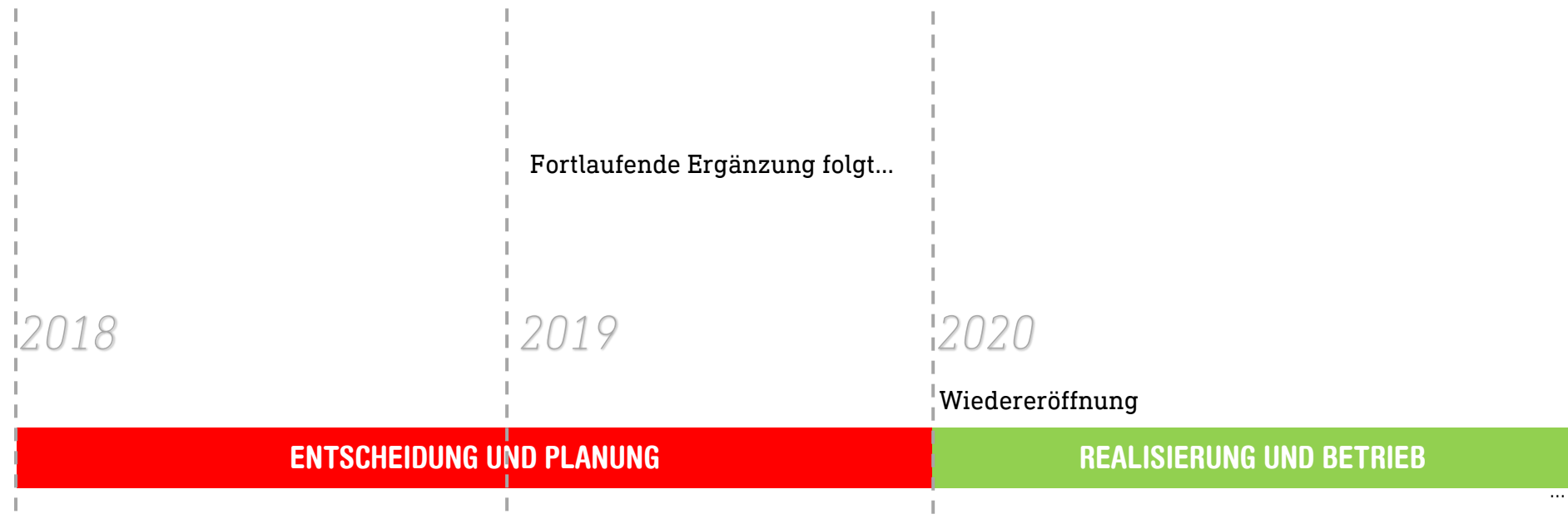


MÖGLICHER ZEITPLAN FÜR DIE REALISIERUNG DES KULTURQUARTIERS

Möglicher zeitlicher Horizont der Abfolge der geplanten Maßnahmen

Vorgeschlagene Maßnahmen:

- Einzelgespräche mit konkret interessierten Mietern/Käufern (Abstimmung von Flächen, Anforderungen, Finanzierung usw.)
- Einzelgespräche mit Hauptakteuren aus dem kulturellen/kreativen Bereich
- Klärung der wirtschaftlichen, organisatorischen und rechtlichen Beteiligung aller Akteure, einschließlich der Stadt als Eigentümer
- Vorentwurfsplanung mit Baukostenschätzung gem. DIN 276 durch Architekten
- Aufstellung einer konkreten Wirtschaftlichkeits- und Finanzplanung
- Beschlussfassung über Realisierung in politischen Gremien





DISCLAIMER

Die Ausführungen der eloprop GmbH basieren auf Annahmen, die aufgrund des zur Verfügung gestellten oder zugänglich gemachten Datenmaterials sowie der Informationen der jeweiligen Ansprechpartner des Auftraggebers oder dessen Projektpartner für richtig erachtet werden. Die eloprop GmbH übernimmt für die Richtigkeit der gemachten Annahmen sowie die daraus resultierenden Aussagen oder Schlussfolgerungen keine Haftung.



URHEBERRECHTSHINWEIS

Die Inhalte dieses Konzepts (u. a. Texte, Grafiken, Fotos, Logos etc.) und das Konzept selbst sind urheberrechtlich geschützt. Sie wurden durch die eloprop GmbH selbständig erstellt und dem Auftraggeber zu dessen ausschließlichen Nutzung zeitlich unbefristet überlassen. Eine Weitergabe von Konzept und/oder Inhalten sind nur mit schriftlicher Genehmigung der eloprop GmbH zulässig.

Ohne schriftliche Genehmigung der eloprop GmbH dürfen dieses Dokument und/oder Teile daraus nicht weitergegeben, modifiziert, veröffentlicht, übersetzt oder reproduziert werden, auch nicht durch Fotokopien, Mikroverfilmung oder durch andere – insbesondere elektronische – Verfahren. Der Vorbehalt erstreckt sich auch auf die Aufnahme in oder die Auswertung durch Datenbanken.

Über Angebote und Verträge der eloprop GmbH sowie deren Inhalte hat der Empfänger Stillschweigen zu wahren.

Zuwiderhandlungen werden gerichtlich verfolgt. Dabei sind allein nach deutschem Zivilrecht Unterlassung und Schadensersatz, Überlassung oder Vernichtung der Vervielfältigungsvorrichtungen sowie die öffentliche Bekanntmachung des Urteils möglich. Unterlassungsansprüche werden vom Gericht mit Ordnungsgeldern gesichert.

© Copyright eloprop GmbH, August 2017-Januar 2018



Unterlagen, Daten, Tabellen o. ä.

Wirtschaftlichkeit Betrieb Kulturquartier

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenarienvergleich Gebäudenutzung

jährlich

mögliche Entwicklung Umsatzpotenziale nach Auslastung/Betriebsjahre				
	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	netto, umsatzsteuerbereinigt* ** ***		
		voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial 2. Betriebsjahr	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial 3. Betriebsjahr	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial 5. Betriebsjahr
Möglichkeiten der Gebäudenutzungen				
Szenario A - Variante 1: Kulturquartier in Reithalle und Nebengebäude	7729,91	162.055,20 €	276.280,80 €	349.358,40 €
Szenario A - Variante 2: Kulturquartier in Posthalle und Nebengebäude	8476,01	166.159,20 €	283.120,80 €	360.302,40 €
Szenario B - Variante 1: Kulturquartier in PX und Nebengebäuden	8647,69	168.781,20 €	287.478,00 €	367.279,20 €
Szenario B - Variante 2: Kulturquartier in Stable-Theater und Nebengebäuden	2945,99	55.020,00 €	- €	- €
eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle, Posthalle und Nebengebäuden	9583,00	191.042,40 €	336.112,80 €	422.337,60 €
MITTELWERT UMSATZPOTENZIALE ALLER GEBÄUDESZENARIOEN UND BETRIEBSJAHRE				228.355,20 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Szenarienvergleich Betrieb Kulturquartier

jährlich

mögliche Kosten nach Betriebsform		
Art des Betriebs	netto, umsatzsteuerbereinigt* ** ***	
	GmbH	städtische Regie
Gebäudenutzung (kalkulatorische Miete für Büro Quartiersmanagement)	12.600,00 €	12.600,00 €
jährlicher Anteil Investitions-/Nutzungskosten für das Gebäudeszenario (gem. separater Aufstellung)	?	?
Ausstattung/Einrichtung (kalkulatorische AfA)	12.198,00 €	12.198,00 €
Personal (Koordination Nutzungen/Nutzer, Gebäude-/Flächenmanagmeent, Vermarktung, Verwaltung)	111.000,00 €	66.750,00 €
Vermarktung (Promotion Kulturquartier)	24.000,00 €	24.000,00 €
Verwaltung ("Overhead")	23.000,00 €	6.500,00 €
SUMME	182.798,00 €	122.048,00 €

darin enthalten kalkulatorische Kosten für Büroräume, Ausstattung und Kapitaldienst

24.798,00 €

*Datenquelle: Tabellen Betriebskostenüberschlag GmbH und Überschlag Kosten Regiebetrieb

**tatsächliche Betriebskosten abhängig von Wahl der Rechtsform, beteiligten Partnern und Mitarbeitern, nutzungsvariablen Kosten und sonstigen Rahmenbedingungen

***ohne Berücksichtigung erforderlicher Gebäudeinvestitionen!

Wirtschaftlichkeit Betrieb Kulturquartier

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Vorlage Kostenermittlung Gebäudenutzung

Ermittlung Umlage (AfA) der Investitions-/Nutzungskosten für das Gebäudeszenario				
Möglichkeiten der Gebäudenutzungen	netto, umsatzsteuerbereinigt* ** ***			
	Szenario A - Var. 1	Szenario A - Var. 2	Szenario B - Var. 1	Szenario B - Var. 2
Baukostenschätzung/-berechnung gem. DIN276*	- €	- €	- €	- €
voraussichtliche Nutzungsdauer in Jahren	- €	- €	- €	- €
<i>zusätzliche Kosten für Gebäudenutzung gem. DIN18960 (Lebenszyklusbetrachtung):</i>				
Kapitaldienst, Instandhaltung, Bewirtschaftung etc.	- €	- €	- €	- €
jährlicher Anteil Investitions-/Nutzungskosten für das Gebäudeszenario	- €	- €	- €	- €

*Ermittlung durch Architekten/Fachplaner

Wirtschaftlichkeitsvorschau bei Betrieb durch (g)GmbH

Rechenbeispiel 1 für Investitionsplanung:

eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle, Posthalle und Nebengebäuden

Umsatzpotenzial im eingeschwungenen Betrieb (3. Betriebsjahr)	336.112,80 €
Betriebskosten Kulturquartier GmbH	182.798,00 €
Differenz = kalkulatorischer jährlicher Deckungsbeitrag für Gebäudenutzung	153.314,80 €
geschätzte Nutzungsdauer bzw. Amortisationszeitraum für Investitionen in Jahren	20
ergibt mögliche Investitionssumme (ohne Finanzierungskosten, staatl. Zuschüsse o. a.)	3.066.296,00 €
(vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug!)	582.596,24 €
(vorbehaltlich Auslastung, Mieterbonität oder Veränderung der Rahmenbedingungen!)	3.648.892,24 €

Anmerkungen:

evtl. zusätzlich z. T. auf Mieter/Nutzer umlegbar

netto (für Gebäude, ggf. Ausstattung/Technik)
 zzgl. 19 % MwSt ("unternehmerischer Vorteil")
 brutto

Rechenbeispiel 2 für Investitionsplanung:

kein bestimmtes Szenario

Mittelwert Umsatzpotenziale aller Szenarien und Betriebsjahre	228.355,20 €
Betriebskosten Kulturquartier GmbH	182.798,00 €
Differenz = kalkulatorischer jährlicher Deckungsbeitrag für Gebäudenutzung	45.557,20 €
geschätzte Nutzungsdauer bzw. Amortisationszeitraum für Investitionen in Jahren	20
ergibt mögliche Investitionssumme (ohne Finanzierungskosten, staatl. Zuschüsse o. a.)	911.144,00 €
(vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug!)	173.117,36 €
(vorbehaltlich Auslastung, Mieterbonität oder Veränderung der Rahmenbedingungen!)	1.084.261,36 €

Anmerkungen:

evtl. zusätzlich z. T. auf Mieter/Nutzer umlegbar

netto (für Gebäude, ggf. Ausstattung/Technik)
 zzgl. 19 % MwSt ("unternehmerischer Vorteil")
 brutto

Wirtschaftlichkeit Betrieb Kulturquartier**Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung**

Stand: 30.01.2018

Wirtschaftlichkeitsvorschau bei Betrieb in städtischer Regie**Rechenbeispiel 1 für Investitionsplanung:***eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle, Posthalle und Nebengebäuden*

Umsatzpotenzial im eingeschwungenen Betrieb (3. Betriebsjahr)	336.112,80 €
Betriebskosten städtischer Regiebetrieb	122.048,00 €
Differenz = kalkulatorischer jährlicher Deckungsbeitrag für Gebäudenutzung	214.064,80 €
geschätzte Nutzungsdauer bzw. Amortisationszeitraum für Investitionen in Jahren	20
ergibt mögliche Investitionssumme (ohne Finanzierungskosten, staatl. Zuschüsse o. a.)	4.281.296,00 €
(vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug!)	813.446,24 €
(vorbehaltlich Auslastung, Mieterbonität oder Veränderung der Rahmenbedingungen!)	5.094.742,24 €

Anmerkungen:

evtl. zusätzlich z. T. auf Mieter/Nutzer umlegbar

netto (für Gebäude, ggf. Ausstattung/Technik)
 zzgl. 19 % MwSt ("unternehmerischer Vorteil")
 brutto

Rechenbeispiel 2 für Investitionsplanung:*kein bestimmtes Szenario*

Mittelwert Umsatzpotenziale aller Szenarien und Betriebsjahre	228.355,20 €
Betriebskosten städtischer Regiebetrieb	122.048,00 €
Differenz = kalkulatorischer jährlicher Deckungsbeitrag für Gebäudenutzung	106.307,20 €
geschätzte Nutzungsdauer bzw. Amortisationszeitraum für Investitionen in Jahren	20
ergibt mögliche Investitionssumme (ohne Finanzierungskosten, staatl. Zuschüsse o. a.)	2.126.144,00 €
(vorbehaltlich der Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug!)	403.967,36 €
(vorbehaltlich Auslastung, Mieterbonität oder Veränderung der Rahmenbedingungen!)	2.530.111,36 €

Anmerkungen:

evtl. zusätzlich z. T. auf Mieter/Nutzer umlegbar

netto (für Gebäude, ggf. Ausstattung/Technik)
 zzgl. 19 % MwSt ("unternehmerischer Vorteil")
 brutto

WICHTIGE HINWEISE:

In den Betriebskosten sind keine nutzungsabhängigen kalkulatorischen oder betrieblichen Kosten berücksichtigt.

Kosten für Büroausstattung oder auch Veranstaltungskosten für Personal, Künstlergagen, Technik, Plakate/Flyer usw. müssten von den Mietern/Pächetern oder durch entsprechende Einnahmen (z. B. Einnahmen aus dem Verkauf von Tickets, Getränke und Speisen, Sponsoring usw.) finanziert werden.

Bei den Kosten eines städt. Regiebetriebs wurden keine internen Kostenverrechnungen (z. B. anteilige Personalkosten Kulturamt, Kämmerei usw.) berücksichtigt. Aufgrund der bereits vorhandenen kommunalen Verwaltungsstruktur fallen die ausgewirksamen zusätzlichen Kosten für das Quartiersmanagement zunächst niedriger aus als bei einer GmbH, die zudem Kosten z. B. für Gründung, jährliche Buchführung/Bilanzierung aufwirft.

Der operative Betrieb einer GmbH könnte im Gegensatz zum städtischen Regiebetrieb mittel-/langfristig jedoch deutlich flexibler und marktorientierter agieren.

Fazit: Abwägung vorhandener städtischer Ressourcen mit mittel-/langfristigem Marktpotenzial eines professionell betriebenen Kulturquartier erforderlich!

Abgleich Flächenzenarien mit Nutzerbedarfen

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle (7110) und Nebengebäude (7109, 7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

verfügbare Flächen im Gebäudebestand								
Gebäudebestand	VMF*	VMF*	benötigte Nutzfläche gem. Nutzerabfrage					Abgleich Über-/Unter- deckung benötigter zu verfügbaren Flächen
			gemäß Nutzungs- szenario	Veranstaltungs- und Ausstellungs- räume**	Seminar-, Kurs-, und Proben- räume	Büros- und Besprechungs- räume	Werkstätten, Ateliers, Lager		sonstige Räume
Fächen gemäß Angaben Gebäudepläne	gesamt							
Summe Flächen Reithalle (7110)	1210,57	1210,57	1200,00					10,57
Summe Flächen Nebengebäude (7109)	717,84	717,84			300,00		200,00	217,84
Summe Flächen Posthalle (7116)	1956,67	1956,67	540,00			850,00		566,67
Summe Flächen Nebengebäude (7115)	133,28	133,28			133,00			0,28
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Westflügel)	1717,90	1717,90	200,00		1000,00	500,00		17,90
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Nordflügel)	4668,16	4668,16		2010,00	500,00		2150,00	8,16
Summe Flächen Nebengebäude (7124)	168,00	0,00						0,00
Summe Flächen PX (7121)	1894,87	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7117)	1377,68	0,00						0,00
Summe Flächen Stable-Theater (7119)	2945,99	0,00						0,00
Summe gemäß individueller Flächenverteilung		10404,42	1940,00	2010,00	1933,00	1350,00	2350,00	821,42
TOTAL GEMÄSS GEBÄUDEPLÄNE / BEDARFSABFRAGE	16790,96	10404,42	1940	2010	1635	1347	2150	1322,42
Über-/Unterdeckung je Raumtyp			0,00	0,00	298,00	3,00	200,00	

*VMF: vermietbare Fläche, d. h. "produktive" bzw. wirtschaftlich verwertbare Fläche

**Bedarf bei Veranstaltungs-/Ausstellungsräumen wurde zusammengefasst (Kumulierung der Höchstwerte jeweils eines kleinen, mittleren und großen Veranstaltungsraums).

Außenflächen wurden nicht berücksichtigt.

Erläuterung:

1. Beim Nutzerbedarf "sonstige Räume" sind 2.000 qm für Großtagespflege des Mütterzentrums Känguruh enthalten.
2. Großer und mittelgroßer Veranstaltungsraum könnte in der Reithalle je nach Bedarf durch flexible Teilung bzw. Kombination bedient werden.
3. Ein kleiner Veranstaltungsraum könnte in der ehem. Schreinerei hergestellt werden.
4. Skatehalle, Oldtimer-Garage, Coworking-Space und zusätzlich Club/Diskobetrieb (in den anderen Szenarien nicht berücksichtigt) könnte realisiert werden.
5. Vollständige Abdeckung der formulierten Raumbedarfe gegeben. Darüber hinaus weiteres Entwicklungspotenzial in Posthalle/Gebäude 7113 gegeben.
6. Zusätzliche Berücksichtigung erforderlicher Flächen für Quartiersmanagement und Veranstaltunglogistik der Reithalle (Nebengebäude 7109).
7. reine immobilienwirtschaftliche Betrachtung vorbehaltlich Prüfung von Nutzerpräferenzen, bautechnischen Möglichkeiten, gesetzlichen Anforderungen o. ä.

Ermittlung Flächenproduktivität

2. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle (7110) und Nebengebäude (7109, 7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 2. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1940,00	3,80 €	7.372,00 €	12	88.464,00 €	30%	26.539,20 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	30%	43.416,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1933,00	8,00 €	15.464,00 €	12	185.568,00 €	40%	74.227,20 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1350,00	5,00 €	6.750,00 €	12	81.000,00 €	30%	24.300,00 €
sonstige Räume	2350,00	8,00 €	18.800,00 €	12	225.600,00 €	10%	22.560,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	9583,00						191.042,40 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	800,00 €	8	12	76.800,00 €	30%	23.040,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)	350,00 €	12	12	50.400,00 €	30%	15.120,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	1.500,00 €	12	18.000,00 €	100%	18.000,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	191.042,40 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	26.539,20 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	56.160,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	220.663,20 €

Ermittlung Flächenproduktivität

3. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle (7110) und Nebengebäude (7109, 7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 3. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1940,00	3,80 €	7.372,00 €	12	88.464,00 €	50%	44.232,00 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	50%	72.360,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1933,00	8,00 €	15.464,00 €	12	185.568,00 €	60%	111.340,80 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1350,00	5,00 €	6.750,00 €	12	81.000,00 €	50%	40.500,00 €
sonstige Räume	2350,00	8,00 €	18.800,00 €	12	225.600,00 €	30%	67.680,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	9583,00						336.112,80 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	800,00 €	8	12	76.800,00 €	60%	46.080,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)	350,00 €	12	12	50.400,00 €	60%	30.240,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	1.500,00 €	12	18.000,00 €	100%	18.000,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	336.112,80 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	44.232,00 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	94.320,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	386.200,80 €

Ermittlung Flächenproduktivität

5. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

eloprop-Szenario: Kulturquartier in Reithalle (7110) und Nebengebäude (7109, 7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 5. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1940,00	3,80 €	7.372,00 €	12	88.464,00 €	80%	70.771,20 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	60%	86.832,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1933,00	8,00 €	15.464,00 €	12	185.568,00 €	80%	148.454,40 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1350,00	5,00 €	6.750,00 €	12	81.000,00 €	60%	48.600,00 €
sonstige Räume	2350,00	8,00 €	18.800,00 €	12	225.600,00 €	30%	67.680,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	9583,00						422.337,60 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	800,00 €	8	12	76.800,00 €	80%	61.440,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)	350,00 €	12	12	50.400,00 €	80%	40.320,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	1.500,00 €	12	18.000,00 €	100%	18.000,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	422.337,60 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	70.771,20 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	119.760,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	471.326,40 €

Abgleich Flächenzenarien mit Nutzerbedarfen

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario A - Variante 1: Kulturquartier in Reithalle (7110) und Nebengebäude (7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

verfügbare Flächen im Gebäudebestand								
Gebäudebestand	VMF*	VMF*	benötigte Nutzfläche gem. Nutzerabfrage					Abgleich Über-/Unter- deckung benötigter zu verfügbaren Flächen
			gemäß Nutzungs- szenario	Veranstaltungs- und Ausstellungs- räume**	Seminar-, Kurs-, und Proben- räume	Büros- und Besprechungs- räume	Werkstätten, Ateliers, Lager		sonstige Räume
Flächen gemäß Angaben Gebäudepläne	gesamt							
Summe Flächen Reithalle (7110)	1210,57	1210,57	1200,00					10,57
Summe Flächen Posthalle (7116)	1956,67	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7115)	133,28	133,28			133,00			0,28
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Westflügel)	1717,90	1717,90	200,00		1000,00	500,00		17,90
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Nordflügel)	4668,16	4668,16		2010,00	500,00	850,00	1300,00	8,16
Summe Flächen Nebengebäude (7124)	168,00	0,00						0,00
Summe Flächen PX (7121)	1894,87	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7117)	1377,68	0,00						0,00
Summe Flächen Stable-Theater (7119)	2945,99	0,00						0,00
Summe gemäß individueller Flächenverteilung		7729,91	1400,00	2010,00	1633,00	1350,00	1300,00	36,91
TOTAL GEMÄSS GEBÄUDEPLÄNE / BEDARFSABFRAGE	16073,12	7729,91	1940	2010	1635	1347	2150	-1352,09
Über-/Unterdeckung je Raumtyp			-540,00	0,00	-2,00	3,00	-850,00	

*VMF: vermietbare Fläche, d. h. "produktive" bzw. wirtschaftlich verwertbare Fläche

**Bedarf bei Veranstaltungs-/Ausstellungsräumen wurde zusammengefasst (Kumulierung der Höchstwerte jeweils eines kleinen, mittleren und großen Veranstaltungsraums).

Außenflächen wurden nicht berücksichtigt.

Erläuterung:

1. Beim Nutzerbedarf "sonstige Räume" sind 2.000 qm für Großtagespflege des Mütterzentrums Känguruh enthalten.
2. Ein großer Veranstaltungsraum kann hergestellt werden.
3. Ein mittelgroßer Veranstaltungsraum könnte genauso durch eine flexible Teilung des großen Raums bedient werden.
4. Ein kleiner Veranstaltungsraum könnte in der ehem. Schreinerei hergestellt werden.
5. Weitestgehende Abdeckung der formulierten Raumbedarfe gegeben.
6. reine immobilienwirtschaftliche Betrachtung vorbehaltlich Prüfung von Nutzerpräferenzen, bautechnischen Möglichkeiten, gesetzlichen Anforderungen o. ä.

Abgleich Flächenzenarien mit Nutzerbedarfen

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario A - Variante 2: Kulturquartier in Posthalle (7116) und Nebengebäude (7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

verfügbare Flächen im Gebäudebestand								
Gebäudebestand	VMF*	VMF*	benötigte Nutzfläche gem. Nutzerabfrage					Abgleich Über-/Unter- deckung benötigter zu verfügbaren Flächen
			gemäß Nutzungs- szenario	Veranstaltungs- und Ausstellungs- räume**	Seminar-, Kurs-, und Proben- räume	Büros- und Besprechungs- räume	Werkstätten, Ateliers, Lager		sonstige Räume
Flächen gemäß Angaben Gebäudepläne	gesamt							
Summe Flächen Reithalle (7110)	1210,57	0,00						0,00
Summe Flächen Posthalle (7116)	1956,67	1956,67	1500,00					456,67
Summe Flächen Nebengebäude (7115)	133,28	133,28				133,00		0,28
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Westflügel)	1717,90	1717,90	200,00			1000,00	500,00	17,90
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Nordflügel)	4668,16	4668,16		2010,00		500,00	850,00	1300,00
Summe Flächen Nebengebäude (7124)	168,00	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7122)	538,98	0,00						0,00
Summe Flächen PX (7121)	1894,87	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7117)	1377,68	0,00						0,00
Summe Flächen Stable-Theater (7119)	2945,99	0,00						0,00
Summe gemäß individueller Flächenverteilung		8476,01	1700,00	2010,00	1633,00	1350,00	1300,00	483,01
TOTAL GEMÄSS GEBÄUDEPLÄNE / BEDARFSABFRAGE	16612,10	8476,01	1940	2010	1635	1347	2150	-605,99
Über-/Unterdeckung je Raumtyp			-240,00	0,00	-2,00	3,00	-850,00	

*VMF: vermietbare Fläche, d. h. "produktive" bzw. wirtschaftlich verwertbare Fläche

**Bedarf bei Veranstaltungs-/Ausstellungsräumen wurde zusammengefasst (Kumulierung der Höchstwerte jeweils eines kleinen, mittleren und großen Veranstaltungsraums).

Außenflächen wurden nicht berücksichtigt.

Erläuterung:

1. Beim Nutzerbedarf "sonstige Räume" sind 2.000 qm für Großtagespflege des Mütterzentrums Känguruh enthalten.
2. Ein großer Veranstaltungsraum kann hergestellt werden.
3. Ein mittelgroßer Veranstaltungsraum könnte genauso durch eine flexible Teilung des großen Raums bedient werden.
4. Ein kleiner Veranstaltungsraum könnte in der ehem. Schreinerei hergestellt werden.
5. Weitestgehende Abdeckung der formulierten Raumbedarfe gegeben.
6. reine immobilienwirtschaftliche Betrachtung vorbehaltlich Prüfung von Nutzerpräferenzen, bautechnischen Möglichkeiten, gesetzlichen Anforderungen o. ä.

Abgleich Flächenzenarien mit Nutzerbedarfen

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario B - Variante 1: Kulturquartier in PX (7121) und Nebengebäuden (7117, 7122, 7124 und Nordflügel 7123) - Kongresszentrum auf Lagarde

verfügbare Flächen im Gebäudebestand								
Gebäudebestand	VMF*	VMF*	benötigte Nutzfläche gem. Nutzerabfrage					Abgleich
			gemäß Nutzungs-szenario	Veranstaltungs- und Ausstellungs-räume**	Serminar-, Kurs-, und Proben-räume	Büros- und Besprechungs-räume	Werkstätten, Ateliers, Lager		sonstige Räume	Über-/Unterdeckung benötigter zu verfügbaren Flächen
Fächen gemäß Angaben Gebäudepläne	gesamt							
Summe Flächen Reithalle (7110)	1210,57	0,00						0,00
Summe Flächen Posthalle (7116)	1956,67	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7115)	133,28	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Westflügel)	1717,90	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Nordflügel)	4668,16	4668,16		2010,00		1347,00	1300,00	11,16
Summe Flächen Nebengebäude (7124)	168,00	168,00			168,00			0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7122)	538,98	538,98			538,00			0,98
Summe Flächen PX (7121)	1894,87	1894,87	1890,00					4,87
Summe Flächen Nebengebäude (7117)	1377,68	1377,68			929,00			448,68
Summe Flächen Stable-Theater (7119)	2945,99	0,00						0,00
Summe gemäß individueller Flächenverteilung		8647,69	1890,00	2010,00	1635,00	1347,00	1300,00	465,69
TOTAL GEMÄSS GEBÄUDEPLÄNE / BEDARFSABFRAGE	16612,10	8647,69	1940	2010	1635	1347	2150	-434,31
Über-/Unterdeckung je Raumtyp			-50,00	0,00	0,00	0,00	-850,00	

*VMF: vermietbare Fläche, d. h. "produktive" bzw. wirtschaftlich verwertbare Fläche

**Bedarf bei Veranstaltungs-/Ausstellungsräumen wurde zusammengefasst (Kumulierung der Höchstwerte jeweils eines kleinen, mittleren und großen Veranstaltungsraums).

Außenflächen wurden nicht berücksichtigt.

Erläuterung:

1. Beim Nutzerbedarf "sonstige Räume" sind 2.000 qm für Großtagespflege des Mütterzentrums Känguruh enthalten.
2. Ein großer Veranstaltungsraum kann hergestellt werden.
3. Ein mittelgroßer Veranstaltungsraum könnte genauso durch eine flexible Teilung des großen Raums bedient werden.
4. Ein kleiner Veranstaltungsraum könnte vielleicht auch innerhalb der PX hergestellt werden. (Vorbehaltlich genauer Planung!)
5. Weitestgehende Abdeckung der formulierten Raumbedarfe gegeben.
6. reine immobilienwirtschaftliche Betrachtung vorbehaltlich Prüfung von Nutzerpräferenzen, bautechnischen Möglichkeiten, gesetzlichen Anforderungen o. ä.

Abgleich Flächenzenarien mit Nutzerbedarfen

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario B - Variante 2: Kulturquartier in Stable-Theater und Nebengebäuden (7119) - Kongresszentrum auf Lagarde

verfügbare Flächen im Gebäudebestand								
Gebäudebestand	VMF*	VMF*	benötigte Nutzfläche gem. Nutzerabfrage					Abgleich Über-/Unter- deckung benötigter zu verfügbaren Flächen
			gemäß Nutzungs- szenario	Veranstaltungs- und Ausstellungs- räume**	Seminar-, Kurs-, und Proben- räume	Büros- und Besprechungs- räume	Werkstätten, Ateliers, Lager		sonstige Räume
Flächen gemäß Angaben Gebäudepläne	gesamt							
Summe Flächen Reithalle (7110)	1210,57	0,00						0,00
Summe Flächen Posthalle (7116)	1956,67	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7115)	133,28	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Westflügel)	1717,90	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Nordflügel)	4668,16	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7124)	168,00	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7122)	538,98	0,00						0,00
Summe Flächen PX (7121)	1894,87	0,00						0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7117)	1377,68	0,00						0,00
Summe Flächen Stable-Theater (7119)	2945,99	2945,99	200,00	2000,00	400,00	350,00	0,00	-4,01
Summe gemäß individueller Flächenverteilung		2945,99	200,00	2000,00	400,00	350,00	0,00	-4,01
TOTAL GEMÄSS GEBÄUDEPLÄNE / BEDARFSABFRAGE	16612,10	2945,99	1940	2010	1635	1347	2150	-6136,01
Über-/Unterdeckung je Raumtyp			-1740,00	-10,00	-1235,00	-997,00	-2150,00	

*VMF: vermietbare Fläche, d. h. "produktive" bzw. wirtschaftlich verwertbare Fläche

**Bedarf bei Veranstaltungs-/Ausstellungsräumen wurde zusammengefasst (Kumulierung der Höchstwerte jeweils eines kleinen, mittleren und großen Veranstaltungsraums).

Außenflächen wurden nicht berücksichtigt.

Erläuterung:

1. Beim Nutzerbedarf "sonstige Räume" sind 2.000 qm für Großtagespflege des Mütterzentrums Känguruh enthalten.
2. Größere Veranstaltungsräume sind nicht herstellbar.
3. Flächenverteilung für alle anderen Nutzungen (z. B. Büro, Werkstätten, Ateliers etc.) muss individuell in Absprache mit potenziellen Nutzern geklärt werden.
4. Quantitative Bedarfsdeckung nur zu 50 % gegeben.
5. reine immobilienwirtschaftliche Betrachtung vorbehaltlich Prüfung von Nutzerpräferenzen, bautechnischen Möglichkeiten, gesetzlichen Anforderungen o. ä.

Ermittlung Flächenproduktivität

2. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario A - Variante 1: Kulturquartier in Reithalle (7110) und Nebengebäude (7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 2. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1400,00	3,80 €	5.320,00 €	12	63.840,00 €	30%	19.152,00 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	30%	43.416,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1633,00	8,00 €	13.064,00 €	12	156.768,00 €	40%	62.707,20 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1350,00	5,00 €	6.750,00 €	12	81.000,00 €	30%	24.300,00 €
sonstige Räume	1300,00	8,00 €	10.400,00 €	12	124.800,00 €	10%	12.480,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	7693,00						162.055,20 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	800,00 €	8	12	76.800,00 €	30%	23.040,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)	350,00 €	12	12	50.400,00 €	30%	15.120,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	1.500,00 €	12	18.000,00 €	100%	18.000,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	162.055,20 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	19.152,00 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	56.160,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	199.063,20 €

Ermittlung Flächenproduktivität

2. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario A - Variante 2: Kulturquartier in Posthalle (7116) und Nebengebäude (7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 2. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1700,00	3,80 €	6.460,00 €	12	77.520,00 €	30%	23.256,00 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	30%	43.416,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1633,00	8,00 €	13.064,00 €	12	156.768,00 €	40%	62.707,20 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1350,00	5,00 €	6.750,00 €	12	81.000,00 €	30%	24.300,00 €
sonstige Räume	1300,00	8,00 €	10.400,00 €	12	124.800,00 €	10%	12.480,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	7993,00						166.159,20 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	800,00 €	8	12	76.800,00 €	30%	23.040,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)	350,00 €	12	12	50.400,00 €	30%	15.120,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	1.300,00 €	12	15.600,00 €	100%	15.600,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	166.159,20 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	23.256,00 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	53.760,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	196.663,20 €

Ermittlung Flächenproduktivität

2. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario B - Variante 1: Kulturquartier in PX (7121) und Nebengebäuden (7117, 7122, 7124 und Nordflügel 7123) - Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 2. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1890,00	3,80 €	7.182,00 €	12	86.184,00 €	30%	25.855,20 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	30%	43.416,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1635,00	8,00 €	13.080,00 €	12	156.960,00 €	40%	62.784,00 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1347,00	5,00 €	6.735,00 €	12	80.820,00 €	30%	24.246,00 €
sonstige Räume	1300,00	8,00 €	10.400,00 €	12	124.800,00 €	10%	12.480,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	8182,00						168.781,20 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	800,00 €	8	12	76.800,00 €	30%	23.040,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)	350,00 €	12	12	50.400,00 €	30%	15.120,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	1.300,00 €	12	15.600,00 €	100%	15.600,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	168.781,20 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	25.855,20 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	53.760,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	196.686,00 €

Ermittlung Flächenproduktivität

2. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario B - Variante 2: Kulturquartier in Stable-Theater und Nebengebäuden (7119) - Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 2. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	200,00	3,80 €	760,00 €	12	9.120,00 €	50%	4.560,00 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2000,00	6,00 €	12.000,00 €	12	144.000,00 €	20%	28.800,00 €
Büros- und Besprechungsräume	400,00	8,00 €	3.200,00 €	12	38.400,00 €	40%	15.360,00 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	350,00	5,00 €	1.750,00 €	12	21.000,00 €	30%	6.300,00 €
sonstige Räume	0,00	8,00 €	- €	12	- €	0%	- €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	2950,00						55.020,00 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	- €	-	0	- €	0%	- €
z. B. Veranstaltungshalle (klein/mittel)	250,00 €	12	12	36.000,00 €	30%	10.800,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	600,00 €	12	7.200,00 €	100%	7.200,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	55.020,00 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	4.560,00 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	18.000,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	68.460,00 €

Ermittlung Flächenproduktivität

3. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario A - Variante 1: Kulturquartier in Reithalle (7110) und Nebengebäude (7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 3. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1400,00	3,80 €	5.320,00 €	12	63.840,00 €	50%	31.920,00 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	50%	72.360,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1633,00	8,00 €	13.064,00 €	12	156.768,00 €	60%	94.060,80 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1350,00	5,00 €	6.750,00 €	12	81.000,00 €	50%	40.500,00 €
sonstige Räume	1300,00	8,00 €	10.400,00 €	12	124.800,00 €	30%	37.440,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	7693,00						276.280,80 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	800,00 €	8	12	76.800,00 €	60%	46.080,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)	350,00 €	12	12	50.400,00 €	60%	30.240,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	1.500,00 €	12	18.000,00 €	100%	18.000,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	276.280,80 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	31.920,00 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	94.320,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	338.680,80 €

Ermittlung Flächenproduktivität

3. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario A - Variante 2: Kulturquartier in Posthalle (7116) und Nebengebäude (7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 3. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1700,00	3,80 €	6.460,00 €	12	77.520,00 €	50%	38.760,00 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	50%	72.360,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1633,00	8,00 €	13.064,00 €	12	156.768,00 €	60%	94.060,80 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1350,00	5,00 €	6.750,00 €	12	81.000,00 €	50%	40.500,00 €
sonstige Räume	1300,00	8,00 €	10.400,00 €	12	124.800,00 €	30%	37.440,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	7993,00						283.120,80 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	800,00 €	8	12	76.800,00 €	60%	46.080,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)	350,00 €	12	12	50.400,00 €	60%	30.240,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	1.300,00 €	12	15.600,00 €	100%	15.600,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	283.120,80 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	38.760,00 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	91.920,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	336.280,80 €

Ermittlung Flächenproduktivität

3. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario B - Variante 1: Kulturquartier in PX (7121) und Nebengebäuden (7117, 7122, 7124 und Nordflügel 7123) - Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 3. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1890,00	3,80 €	7.182,00 €	12	86.184,00 €	50%	43.092,00 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	50%	72.360,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1635,00	8,00 €	13.080,00 €	12	156.960,00 €	60%	94.176,00 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1347,00	5,00 €	6.735,00 €	12	80.820,00 €	50%	40.410,00 €
sonstige Räume	1300,00	8,00 €	10.400,00 €	12	124.800,00 €	30%	37.440,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	8182,00						287.478,00 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	800,00 €	8	12	76.800,00 €	80%	61.440,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)	350,00 €	12	12	50.400,00 €	60%	30.240,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	1.300,00 €	12	15.600,00 €	100%	15.600,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	287.478,00 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	43.092,00 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	107.280,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	351.666,00 €

Ermittlung Flächenproduktivität

3. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario B - Variante 2: Kulturquartier in Stable-Theater und Nebengebäuden (7119) - Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 3. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	200,00	3,80 €	760,00 €	12	9.120,00 €	50%	4.560,00 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2000,00	6,00 €	12.000,00 €	12	144.000,00 €	50%	72.000,00 €
Büros- und Besprechungsräume	400,00	8,00 €	3.200,00 €	12	38.400,00 €	60%	23.040,00 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	350,00	5,00 €	1.750,00 €	12	21.000,00 €	50%	10.500,00 €
sonstige Räume	0,00	8,00 €	- €	12	- €	30%	- €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	2950,00						110.100,00 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	- €	-	0	- €	0%	- €
z. B. Veranstaltungshalle (klein/mittel)	250,00 €	12	12	36.000,00 €	60%	21.600,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	600,00 €	12	7.200,00 €	100%	7.200,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	110.100,00 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	4.560,00 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	28.800,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	134.340,00 €

Ermittlung Flächenproduktivität

5. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario A - Variante 1: Kulturquartier in Reithalle (7110) und Nebengebäude (7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 5. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1400,00	3,80 €	5.320,00 €	12	63.840,00 €	80%	51.072,00 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	60%	86.832,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1633,00	8,00 €	13.064,00 €	12	156.768,00 €	80%	125.414,40 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1350,00	5,00 €	6.750,00 €	12	81.000,00 €	60%	48.600,00 €
sonstige Räume	1300,00	8,00 €	10.400,00 €	12	124.800,00 €	30%	37.440,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	7693,00						349.358,40 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	800,00 €	8	12	76.800,00 €	80%	61.440,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)	350,00 €	12	12	50.400,00 €	80%	40.320,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	1.500,00 €	12	18.000,00 €	100%	18.000,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	349.358,40 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	51.072,00 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	119.760,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	418.046,40 €

Ermittlung Flächenproduktivität

5. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario A - Variante 2: Kulturquartier in Posthalle (7116) und Nebengebäude (7115, 7123) - KEIN Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 5. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1700,00	3,80 €	6.460,00 €	12	77.520,00 €	80%	62.016,00 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	60%	86.832,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1633,00	8,00 €	13.064,00 €	12	156.768,00 €	80%	125.414,40 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1350,00	5,00 €	6.750,00 €	12	81.000,00 €	60%	48.600,00 €
sonstige Räume	1300,00	8,00 €	10.400,00 €	12	124.800,00 €	30%	37.440,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	7993,00						360.302,40 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	800,00 €	8	12	76.800,00 €	80%	61.440,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)	350,00 €	12	12	50.400,00 €	80%	40.320,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	1.300,00 €	12	15.600,00 €	100%	15.600,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	360.302,40 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	62.016,00 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	117.360,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	415.646,40 €

Ermittlung Flächenproduktivität

5. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario B - Variante 1: Kulturquartier in PX (7121) und Nebengebäuden (7117, 7122, 7124 und Nordflügel 7123) - Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 5. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	1890,00	3,80 €	7.182,00 €	12	86.184,00 €	80%	68.947,20 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2010,00	6,00 €	12.060,00 €	12	144.720,00 €	60%	86.832,00 €
Büros- und Besprechungsräume	1635,00	8,00 €	13.080,00 €	12	156.960,00 €	80%	125.568,00 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	1347,00	5,00 €	6.735,00 €	12	80.820,00 €	60%	48.492,00 €
sonstige Räume	1300,00	8,00 €	10.400,00 €	12	124.800,00 €	30%	37.440,00 €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	8182,00						367.279,20 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	800,00 €	8	12	76.800,00 €	80%	61.440,00 €
z. B. Veranstaltungshalle (mittel)	350,00 €	12	12	50.400,00 €	60%	30.240,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	1.300,00 €	12	15.600,00 €	100%	15.600,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	367.279,20 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	68.947,20 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	107.280,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	405.612,00 €

Ermittlung Flächenproduktivität

5. Betriebsjahr

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Szenario B - Variante 2: Kulturquartier in Stable-Theater und Nebengebäuden (7119) - Kongresszentrum auf Lagarde

Umsatzszenario 5. Betriebsjahr							
Art der Nutzung	NF Flächenverbrauch gemäß Nutzungs- szenario*	jeweils kalkulatorische Kaltmiete netto, zzgl. 19 % MwSt					
		Mietpreis je qm (geschätzt)**	Umsatz je Art der Nutzung	Faktor (z. B. monatlich)	rechnerisches Umsatzpotenz pro Jahr	möglicher Auslastungs- grad in %	voraussichtliches jährliches Umsatzpotenzial
Veranstaltungs- und Ausstellungsräume	200,00	3,80 €	760,00 €	12	9.120,00 €	80%	7.296,00 €
Seminar-, Kurs- und Probenräume	2000,00	6,00 €	12.000,00 €	12	144.000,00 €	60%	86.400,00 €
Büros- und Besprechungsräume	400,00	8,00 €	3.200,00 €	12	38.400,00 €	80%	30.720,00 €
Werkstätten, Ateliers, Lager	350,00	5,00 €	1.750,00 €	12	21.000,00 €	60%	12.600,00 €
sonstige Räume	0,00	8,00 €	- €	12	- €	0%	- €
SUMME genutzter Flächen / Produktivität	2950,00						137.016,00 €

*Datenquelle: Tabelle Abgleich Flächenszenarien mit Nutzerbedarfen zum jeweiligen Szenario

**tatsächlich zu erzielender Mietpreis abhängig von Gebäudezustand bzw. -investitionen, Marktsituation und sonstigen Rahmenbedingungen

Alternative Umsatzpotenziale zum Vergleich:

temporäre Raumvermietungen

	Mietpreis je Tag	mtl. Nutzungen	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Veranstaltungshalle (groß)	- €	-	0	- €	0%	- €
z. B. Veranstaltungshalle (klein/mittel)	250,00 €	12	12	36.000,00 €	80%	28.800,00 €

Hinweis: bei temporärer Vermietung müssten Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen etc.) gegengerechnet werden!

dauerhafte Verpachtung von Sonderflächen

	Pacht je Monat	Faktor	max. Umsatz	Auslastung	vorauss. Umsatz p. a.
z. B. Gastronomiebetrieb	600,00 €	12	7.200,00 €	100%	7.200,00 €

Umsatzabweichung:

Flächproduktivität Vermietung	137.016,00 €
abzgl. Produktivität Veranstaltungsräume	7.296,00 €
zzgl. alternative Umsatzpotenziale	36.000,00 €
erweitertes Umsatzpotenzial	165.720,00 €

Initiative/Unternehmen	Akad. Titel	Vorname	Nachname	Häufigkeit Nutzungen	Zeitpunkt Nutzungen	Mietinteresse	Vorstellung Mietentgelt
Bamberger Skaterfreunde e.V.		Alexander	Bergmann	3 x wöchentlich	tagsüber und am Wochenende		
Burnickl Ingenieur GmbH		Elisabeth	Peter	5 x wöchentlich (täglich)	tagsüber	dauerhaft	9-10 € je qm Kaltmiete
catowiezsoudproject		Sabrina	Catowiez	2-4 jährlich	tagsüber, abends/nachts	temporär gemeinschaftlich	
MGH Mütterzentrum Känguruh e. V.		Violetta	Densch	6 Tage/Woche	tagsüber werktags	dauerhaft und temporär, alleinig und gemeinschaftlich	5,50 € je qm
Mosaico Italiano e. V.	Dr.	Marco	Depietri	monatlich, Sprachkurse 1-2 wöchentlich	tagsüber und abends werktags	dauerhaft alleinig oder gemeinschaftlich	max. 100 Euro/Monat
Städtische Musikschule Bamberg		Martin	Erzfeld		nachmittags/abends, gelegentlich am Wochenende	temporär gemeinschaftlich	
zu gründen		Mario	Fischer	4 x monatlich	abends/nachts am Wochenende	temporär gemeinschaftlich	
Franz Kafka e. V., Verein für künstlerischen Antrieb		Jakob	Fischer		tagsüber, abends/nachts, werktags und am Wochenende	temporär	
Veranstaltungsservice Bamberg GmbH		Gaby	Heyder	anfangs 10-15 pro Jahr mit steigender Tendenz je nach Funktionalität der Räumlichkeiten kontinuierlich (vgl. Kulturboden Hallstadt)	tagsüber abends/nachts und am Wochenende	dauerhaft und temporär, alleinig und gemeinschaftlich	entsprechend der vorhandenen Voraussetzungen
Stadtmission Bamberg		Jochen	Högendörfer	wöchentlich	tagsüber und am Wochenende	dauerhaft gemeinschaftlich	
IG Volkswagen / Porsche		Christian	Hölzlein	wöchentlich	werktags abends/nachts, am Wochenende	dauerhaft alleinig, evtl. auch gemeinschaftlich	3-5 € je qm Kaltmiete

Initiative/Unternehmen	Akad. Titel	Vorname	Nachname	Häufigkeit Nutzungen	Zeitpunkt Nutzungen	Mietinteresse	Vorstellung Mietentgelt
Kunstverein Bamberg	Dr.	Barbara	Kahle	2-3 monatlich, Geschäftsstelle 1-2 x wöchentlich	tagsüber abends/nachts und am Wochenende	dauerhaft und temporär, alleinig und gemeinschaftlich	
Plem Plem Productions		Christopher	Kloiber	4-7 x wöchentlich	werktags abends/nachts	dauerhaft alleinig	50 € Kaltmiete/Monat
contwee dance collective		Johanna	Knefelkamp	3-5 wöchentlich	tagsüber werktags	dauerhaft alleinig	200-300 € Kaltmiete/Monat
Stadtkapelle Bamberg		David	Köster	6 x jährlich Konzerte, 1 x monatlich Besprechungen, 3 x wöchentlich Proben	tagsüber, abends/nachts, werktags und am Wochenende	dauerhaft und temporär, alleinig und gemeinschaftlich	300 € Kaltmiete monatlich, 300 € pro Tag/Veranstaltung
Greenclub		Roland	Kreff	1-2 monatlich, abhängig von den Konditionen	abends/nachts am Wochenende	dauerhaft und temporär gemeinschaftlich	abhängig von den vorhandenen Strukturen
Bürgerverein Bamberg-Ost VII: Distrikt e. V.		Heinz	Kuntke	2 jährlich	abends/nachts werktags	temporär gemeinschaftlich	
Theater im Gärtner Viertel e. V. (TiG)		Heidi	Lehnert	12 jährlich	abends/nachts werktags und am Wochenende	temporär alleinig	
Sängerkreis Bamberg		Peter	Märkel		abends/nachts werktags und am Wochenende	gemeinschaftlich	
Lichtwerkstatt Bamberg e. V.		Rainer	Martin	täglich	abends/nachts	dauerhaft	500 € Kaltmiete/Monat
MTB Messeteam Bamberg GmbH, Messeteam Bamberg GmbH, Steffen Marx, Event-Marketing		Steffen	Marx				Kauf
Bamberger Festivals / Rockbüro Mende		Maximilian	Mende	2-4 jährlich	abends/nachts am Wochenende	dauerhaft und temporär gemeinschaftlich	

Initiative/Unternehmen	Akad. Titel	Vorname	Nachname	Häufigkeit Nutzungen	Zeitpunkt Nutzungen	Mietinteresse	Vorstellung Mietentgelt
		Matthias	Merz		tagsüber werktags, abends und am Wochenende	dauerhaft alleinig, temporär oder gemeinschaftlich	300-500 € Kaltmiete monatlich
Internationales Künstlerhaus Villa Concordia		Nora-Eurgenie	Nomringer	1 monatlich	tagsüber, abends/nachts, werktags und am Wochenende	temporär	500 €/Tag/Veranstaltung
Kulturquartier Lagarde e. V.		Rainer	Pfaff		abends/nachts	dauerhaft gemeinschaftlich	
DBA Deutsche Bierakademie GmbH		Markus	Raupach	48 jährlich, 4 monatlich, 1 wöchentlich	tagsüber, abends/nachts, werktags und am Wochenende	dauerhaft und temporär, alleinig und gemeinschaftlich	10 € je qm / 500 € je Monat / 50 € pro Tag Kaltmiete
Wildwuchs Theater		Daniel	Reichelt	8-10 monatlich	tagsüber, abends/nachts, werktags und am Wochenende	dauerhaft und temporär für Aufführungen alleinig oder gemeinschaftlich (Präferenz dauerhaft alleinig)	2-5 € je qm Kaltmiete (förderungsabhängig)
Manfred Reinhart (Mitglied BBK Ofr.)		Manfred	Reinhart	6 Tage/Woche	tagsüber/werktags		
ORGMED Unternehmensberatung		Oleksandra	Rudolph				6 € je qm Kaltmiete
Städtische Volkshochschule	Dr.	Anna	Scherbaum	60 Seminare, 10 Bewegung wöchentlich	tagsüber, abends/nachts, werktags	dauerhafter Kursbetrieb, temporär für zeitlich begrenzte Projekte	in den Bamberger Schulen wird bislang nur der Hausmeister bezahlt

Initiative/Unternehmen	Akad. Titel	Vorname	Nachname	Häufigkeit Nutzungen	Zeitpunkt Nutzungen	Mietinteresse	Vorstellung Mietentgelt
BBK Oberfranken		Gerhard	Schlötzer	1-3 wöchentlich	tagsüber und abends werktags	dauerhaft alleinig oder gemeinschaftlich	mietfreie Überlassung durch die Stadt Bamberg oder Mietübernahme durch die Stadt
upjers GmbH		Klaus	Schmitt		Bürozeiten (07-20 Uhr)		
ASTA Bamberg e. V. / kontakt - Das Kulturprojekt		Michael	Schmitt	Festival jährlich, Tanz, Ausstellung, Party monatlich, Teamsitzungen wöchentlich	tagsüber, abends/nachts, werktags und am Wochenende	dauerhaft und temporär gemeinschaftlich	2 € je qm Kaltmiete
Institut für innovative Bildung		Gisa	Stich	1-3 wöchentlich	tagsüber werktags und an Wochenenden	dauerhaft alleinig oder gemeinschaftlich	
Theaterschule Bamberg		Ila	Stuckenberg	5-7 x wöchentlich, d. h. täglich, Aufführungen 1-5 jährlich	tagsüber und abends werktags	dauerhaft und temporär für Aufführungen alleinig oder gemeinschaftlich je nach Kosten	500 €/Monat
Kunstkracher Jugendkunstschule		Ila	Stuckenberg	5 x wöchentlich	tagsüber	alleinig oder gemeinschaftlich	
Bamberger Kurzfilmtage e. V.		Volker	Traumann	2-3 x jährlich	tagsüber, abends/nachts	temporär, gemeinschaftlich	max. 400 €/Tag
Umsonst in Bamberg e. V.		Jana	Witschard	3-5 wöchentlich	tagsüber, abends, werktags und am Wochenende	dauerhaft alleinig oder gemeinschaftlich	400 € Kaltmiete/Monat

Initiative/Unternehmen	Konkreter Raumbedarf	Ableitung Planungsparameter
Bamberger Skaterfreunde e.V.	Skate-Halle (20 Pers., 150 qm), Abstellraum f. mobile Rampen	EG: 150 qm Skatehalle + 50 qm Lager
Burnickl Ingenieur GmbH	1 Büro f. Ingenieurbüro (25 Pers., 300 qm), 1 Gebäude f. Ingenieurbüro und Vermietung (offen)	EG/OG: 300 qm< Büro
catowiezsoundproject	Veranstaltungsraum f. Konzert (40-80 Pers., Bühnenlicht), Ausstellungsraum f. Kunstaussstellung	EG: Veranstaltungs-/Ausstellungsraum <100 qm
MGH Mütterzentrum Känguruh e. V.	Büro (12 Pers.), Büros Empfang (18 Pers.), Kursraum (70 Pers.), Kursraum (25 Pers.), Kursraum (15 Pers.), Second-Hand (20 Pers.), offene Küche (18 Pers.), Gastraum (50 Pers.), Kinderbetreuung (30 Pers.), Großtagespflegestelle (30 Pers.), Großtagespflegestelle (35 Pers.), Vorratsraum (10 Pers.) Hauswirtschaftsraum (10 Pers.)	EG/OG: 360 qm Büro, Kursräume 140 qm, 50 qm, 30 qm, 40 qm, Küche 50 qm, Gastraum 70 qm, Kinderbetreuung 60 qm, Großtagespflege 1.000 qm (Summe 1.500-2.000 qm???)
Mosaico Italiano e. V.	Veranstaltungsraum f. Lesungen, Kurse, Vorträge usw. (50 Pers.)	EG/OG: Veranstaltungs-/Ausstellungsraum <100 qm
Städtische Musikschule Bamberg	4 Unterrichtsräume f. Einzel- und Kleingruppenunterricht (je 20-25 qm, m. Klavier, Schreibtisch, Spiegel, Schallschutz), 1 Bandprobenraum (schallisoliert), 1 Musiksaal f. elementare Musikpraxis, Singklassen, Chor-, Orchester und Ensembleproben (ca. 100-120 qm), 1 Vorspielraum/Saal mit gr. Bühne im gl. Gebäude/Nähe (500 Pers.)	EG/OG: Unterrichtsräume 25 qm, 25 qm, 25 qm, 25 qm, 30 qm, 120 qm, EG Veranstaltungsraum 400 qm
zu gründen	Veranstaltungsraum f. Djing, Live-Acts (100-200 Pers.)	EG: Veranstaltungsraum 160 qm
Franz Kafka e. V., Verein für künstlerischen Antrieb	Ausstellungsfläche f. Kunst (150 Pers., Licht, große Grundfläche, kleinteilige Räume/Wände f. Performance), Konzert & DJ-Räume (300 Pers., schallisoliert nach außen, gute Akustik innen)	EG/OG: Ausstellungsraum 150 qm, EG Veranstaltungsraum 240 qm
Veranstaltungsservice Bamberg GmbH	abhängig von den konkreten Nutzungsmöglichkeiten, so zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu konkretisieren (kleine Halle, Bühne, Backstagemöglichkeiten mit Garderoben, Büro, Küche, große Halle, Lademöglichkeiten)	EG: Veranstaltungsraum 1.200 qm
Stadtmission Bamberg	Veranstaltungsraum f. Gottesdienst (200 Pers., Bühne), 3 Nebenräume f. Kinder+Jugend (20-50 Pers.), Außengrünfläche f. Kinder + Jugend (20-50 Pers., optional: Spielplatz), Küche f. Bewirtung nach Gottesdienst	EG: Veranstaltungsraum 160 qm., EG/OG: Räume 50 qm, 50 qm, 50 qm, Küche 30-50 qm, Außenspielplatz
IG Volkswagen / Porsche	WC-Bereich (10 qm), KFZ-Halle (>100 qm), Büroraum (20 qm)	EG/OG: Büro 20 qm, EG: KFZ-Halle 100 qm<

Initiative/Unternehmen	Konkreter Raumbedarf	Ableitung Planungsparameter
Kunstverein Bamberg	1 Großraum f. Ausstellung (200 Pers., Zufahrt), 3 Sammlungsräume/Artothek (10 Pers.), 1 Büroraum f. Geschäftsstelle, 1 Lagerraum f. Ausstellungsbedarf, 1 Besprechungsraum (10 Pers.)	EG: Ausstellungsraum 200 qm, EG/OG: Sammlungsräume 30 qm, 30 qm, 30 qm, Büro 12 qm, Lager 15 qm, Besprechungsraum 20 qm
Plem Plem Productions	1-2 Büroräume f. Comiczeichner/Illustrator (1-2 Pers.)	EG/OG: 2 Büros 25 qm
contwee dance collective	1 Tanzraum (20 Pers., m. Spiegel und Vorhang zum Ausziehen, guter Boden, 80 qm), 1 Umkleide (10-20 Pers., m. Dusche/WC 20 qm), 1 Büro f. Buchhaltung/Organisation (2-3 Pers., 15 qm)	EG/OG: Tanzraum 80 qm, Umkleide 20 qm, Büro 25 qm
Stadtkapelle Bamberg	1 Probesaal f. Orchesterproben (60 Pers. Ca. 12-10 m), 2 Lager/Archiv f. Aufbewahrung von Noten, Kleidung, Instrumenten (je 20 qm), 1 Büro f. Geschäftsstelle (1 Pers., 15 qm), 1 Übungsraum f. Probe in Kleingruppen (10 Pers., 30 qm), 1 Veranstaltungsraum f. Blasmusikkonzerte (300 Pers., Bühne 6 x 9 m, Gesamtfläche 300 qm)	EG/OG: Probesaal 120 qm, Lager 20 qm, 20 qm, Büro 15 qm, Probenraum 30 qm, Veranstaltungsraum 240 qm
Greenclub	Club f. Live-Events (500 Pers., ca. 500 qm), Bar f. Barbetrieb (ca. 100 Pers., ca. 100 qm), Büro (ca. 10 qm), Lager (ca. 30 qm)	EG: Veranstaltungsraum 500 qm, Bar 100 qm, EG/OG: Büro 12 qm, Lager 30 qm
Bürgerverein Bamberg-Ost VII: Distrikt e. V.	Besprechungsraum (15 Pers.) für Vereinssitzung (bewirtet oder Küche), Veranstaltungsraum (200 Pers.) für Tag der Begegnung (Technik, Theke, Küche), Kirchweihplatz f. Heinrichskirchweih (ca. 2.000 qm befestigte Fläche, Strom, Wasser, Beleuchtung)	EG/OG: Veranstaltungsraum 160 qm, Besprechungsraum 30 qm, Open-Air-Fläche 2.000 qm
Theater im Gärtner Viertel e. V. (TiG)	Veranstaltungsraum für Theatervorstellung (60-200 Pers.)	EG: Veranstaltungsraum 160 qm
Sängerkreis Bamberg	Veranstaltungsraum f. Chorkonzerte (300 Pers. Mit Flügel), Veranstaltungsraum f. Chorkonzerte (150 Pers. Mit Flügel), 2 Veranstaltungsräume f. Fortbildungen (50 Pers.), 1 Veranstaltungsraum f. Fortbildungen (150 Pers. Mit Flügel), 1 Probenraum (60-80 Pers. mit Flügel)	EG/OG: Veranstaltungsraum 240 qm, Proben-/Veranstaltungsraum 120 qm, 100 qm, 100 qm, 300 qm, 160 qm
Lichtwerkstatt Bamberg e. V.	Fotostudio/Studioorraum mit Umkleidemöglichkeit (50 qm, Deckenhöhe >3m), Aufenthaltsraum für Mitglieder (ca. 20 qm), Labor (ca. 12 qm mit Zu-/Abwasser), Küche (ca. 16 qm mit Zu-/Abwasser), Büro für 2 Personen (12 qm), Lager (>20 qm)	
MTB Messeteam Bamberg GmbH, Messeteam Bamberg GmbH, Steffen Marx, Event-Marketing	Büro (100-150 qm f. 6-8 Pers.), Lager (50-80 qm, Palettenanlieferung), Wohnen (1-4 Pers.)	EG/OG: Büro 150 qm, EG Lager 80 qm, Wohnung 150 qm
Bamberger Festivals / Rockbüro Mende	Veranstaltungsräume von 100-1000 Pers. Mit allen dazu gehörigen Nebenräumen, evtl. auch eigene Vereinsräumlichkeiten mit Büro und Lagermöglichkeiten	EG: Veranstaltungsraum 800 qm, Büros und Lager ?qm

Initiative/Unternehmen	Konkreter Raumbedarf	Ableitung Planungsparameter
	1-2 Atelier/Büro f. Fotograf (1-2 Pers.), 1-2 Veransaltungs-/Konferenzräume f. Workshops (10-20 Pers.), 1-2 Veranstaltungsräume für Vorträge (50-200 Pers.), 1-2 Ausstellungsfläche f. Ausstellungen (jeweils mit Beamer, Bestuhlung, Beleuchtung)	EG/OG: Büro <30 qm, 2 Workshopräume <40 qm, Veranstaltungsraum 160 qm, Ausstellungsraum ?qm
Internationales Künstlerhaus Villa Concordia	Veranstaltungsraum f. Konzert, Ausstellungen (100-400 Pers., mit Flügel/Technik)	EG: Veranstaltungsraum 320 qm
Kulturquartier Lagarde e. V.	1-2 Büroräume f. Verwaltung/Programm (2-3 Pers., mit. Telekommunikation, Küche), 1 Besprechungsraum f. Besprechungen (20 Pers., Kommunikationstechnik), 2 Lagerräume f. Materiallager, 1 Gastronomie mit Freifläche, 1 Veranstaltungsraum klein (100 Pers., Kulturbistro m. Technik, Garderoben, Freifläche), 1 Veranstaltungsraum groß (1.200 Pers. m. Technik, Garderoben, Freifläche), 1 Freifläche f. Krichweih, Biergarten, Märkte, ca. 2.000 qm m. Infrastruktur Wasser Strom, WCs), Lagerfläche überdacht f. Leergutlager, Fremdproduktion, 10-150 qm überdahte, trocken und abgesperrte Fläche)	EG/OG: Büro <40 qm, Besprechungsraum 40 qm, EG: Veranstaltungsraum/Gastro 100 qm, Veranstaltungsraum 960 qm, Lager 150 qm, Open-Air-Fläche 2.000 qm
DBA Deutsche Bierakademie GmbH	Veranstaltungsraum (35 qm), Küche (15 qm), Lager (20 qm)	EG/OG Veranstaltungsraum 35 qm, Lager 20 qm
Wildwuchs Theater	Bühnenraum f. Theateraufführungen (150 Pers.), Foyer/Bar f. Getränkeverkauf, Probenraum (10 Pers., 30-40 qm), Lagerraum (50 qm), Backstage f. Umkleide (10 Pers., 20-30 qm), Werkstatt (50 qm), Büro (3 Pers.), gewünschtes Gebäude: Stable-Theater	EG: Veranstaltungsraum 100 qm, Gastro, Probenraum 40 qm, Lager 50 qm, Umkleide 30 qm, Werkstatt 50 qm, Büro 40 qm
Manfred Reinhart (Mitglied BBK Ofr.)	Atelierraum f. Modellieren/Steinbearbeitung (mit Kran/Stapler), Ausstellungsfläche/Lager (bodeneben, keine Treppen), Außenfläche f. staubige Arbeiten (mit LKW-Zufahrt), Büro-/Zeichenraum f. Entwürfe/Skizzen (mit Heizung/Wasser)	EG: Atelier/Werkstatt/Ausstellungsfläche 200 qm? Büro 30 qm?
ORGMED Unternehmensberatung	Raum für Büro/Besprechung (75 qm)	EG/OG: Büros und Besprechungsräume 75 qm
Städtische Volkshochschule	10 Seminarräume (8-20 Pers., mit TischenStühlen, Laptop, Beamer), 1 Bewegungsraum (8-30 Pers. M. Spiegel, Gymnastikboden, Audio, mind. 100 qm), 1 Werkstätte (8-12 Pers. M. Tische/Werkbänke f. Holzbearbeitung), 1 Vortragsraum (20-300 Pers., m. Stühle, Technik)	EG/OG: 10 Seminarräume ca. 300 qm, Gymnastikraum 100 qm, Werkstatt 25 qm, Veranstatlungsraum 240 qm

Initiative/Unternehmen	Konkreter Raumbedarf	Ableitung Planungsparameter
BBK Oberfranken	1 Büro mit 3 Arbeitsplätzen (ca. 25 qm), 1 Archivraum (ca. 15 qm), 1 Besprechungsraum (ca. 30 qm, Co-Nutzung), 1 Ausstellungsraum (ca. 100-150 qm), Teeküche zzgl. Toiletten, Anschlüsse Strom/Internet etc.	EG/OG: Büro 40 qm, Lager 15 qm, Besprechungsraum 30 qm, Ausstellungsraum 150 qm, Teeküche
upjers GmbH	Büros	??
ASTA Bamberg e. V. / kontakt - Das Kulturprojekt	Turnhalle 7116 f. Konzert/Party (600 Pers.), Schreinerei f. Kleinkunst, Theater, Konzert (300 Pers.), Büro (z. B. OG7123 f. 5 Pers.), Besprechungsraum (z. B. OG7123 f. 20-30 Pers.), Werkstatt (z. B. Schmiede 7123 f. 20 Pers.)	EG: Veranstaltungsraum 480 qm, Veranstaltungsraum 240 qm EG/OG: Büro 60qm, Besprechungsraum 60 qm, Werkstatt 40 qm
Institut für innovative Bildung	Büro f. Koordination (2-3 Pers.), Werkräume f. Kursnutzung (15-20 Pers., mit Strom), Materialraum f. Lagerung von Werkzeugen & Materialien	EG/OG: Büro 40 qm, Workshopräume 40 qm, Lagerraum ?qm
Theaterschule Bamberg	Probenraum f. Theaterunterricht (20 Pers., 70 oder mehr qm), Büro f. Schule (1 Pers., 15 qm), Teeküche (15 qm), Lagerraum f. Requisiten, Kostüme (20 qm), Bühne f. Theater (200 Pers. 100 qm)	EG/OG: Workshopraum 70 qm, Büro 15 qm, Teeküche 15 qm, Lagerraum 20 qm, EG Veranstaltungsraum 160 qm)
Kunstkracher Jugendkunstschule	Theaterraum f. Unterricht (20 Pers., 70 qm), Atelier f. Malen (20 Pers., 40 qm), Atelier f. Werken (20 Pers., 60 qm), Atelier f. Philosophie (10 Pers., 20 qm), Küche f. Kochen (10 Pers., 40-20 qm)	EG/OG: Workshopraum 70 qm, Atelier 40 qm, Atelier 60 qm, Atelier 20 qm, Küche 40 qm
Bamberger Kurzfilmtage e. V.	Veranstaltungsraum f. Kino/Filmvorführung (300 Pers., mid. 8 m hoch, abdunkelbar), Veranstaltungsraum f. Kulturcafé (200 Pers., Bühne f. Bands, Theke etc.), Veranstaltungsraum f. Kunstinstallationen (100-200 Pers., abdunkelbar), Festivalbüro ca. 50 qm	EG/OG: Veranstaltungsraum 240 qm, Veranstaltungsraum/Gastro 160 qm, Ausstellungsraum 160 qm, EG/OG: Büro 50 qm
Umsonst in Bamberg e. V.	Ladenfläche und Veranstaltungsraum (30 Pers., mind. 60 qm), Lagerraum (mind. 15 qm)	EG: Veranstaltungsraum/Laden 60 qm, Lager 15 qm

Initiative/Unternehmen	Veranstaltungs- /Ausstellungsräume		Seminar-, Kurs-, Probenräume		Büros, Besprechungsräume		Werkstätten, Ateliers, Lager		sonstige Räume, Außenflächen o. ä.	
	qm	NF	qm	NF	qm	NF	qm	NF	qm	NF
Bamberger Skaterfreunde e. V.							EG: 200 qm	200		
Burnickl Ingenieur GmbH					EG/OG: 300 qm	300				
catowiezsound-project	EG/OG: 100 qm									
MGH Mütterzentrum Känguruh e. V.			EG/OG: 140 qm, 70 qm (Gastraum), 50 qm (Küche), 60 qm, 50 qm, 40 qm, 30 qm,	440	EG/OG: 360 qm	360			EG/OG: 1.500-2.000 qm f. Großtagespflege	2000
Mosaico Italiano e. V.	EG/OG: 100 qm									
Städtische Musikschule Bamberg	EG: 400 qm		EG/OG: 25 qm, 25 qm, 25 qm, 25 qm, 30 qm, 120 qm	250						
zu gründen	EG: 160 qm									
Franz Kafka e. V., Verein für künstlerischen Antrieb	EG: 240 qm, 150 qm	240								
Veranstaltungsservice Bamberg GmbH	EG: 1.200 qm	1200			EG/OG: ?? qm		EG/OG: ?? qm			
Stadtmission Bamberg	EG: 160 qm		EG/OG: 50 qm, 50 qm, 50 qm, 30-50 qm (Küche)	200					Außenspielfeld	
IG Volkswagen / Porsche					EG/OG: 20 qm	20	EG: >100 qm	100		

Initiative/Unternehmen	Veranstaltungs- /Ausstellungsräume		Seminar-, Kurs-, Probenräume		Büros, Besprechungsräume		Werkstätten, Ateliers, Lager		sonstige Räume, Außenflächen o. ä.	
	qm	NF	qm	NF	qm	NF	qm	NF	qm	NF
Kunstverein Bamberg	EG: 200 qm				EG/OG: 12 qm, 20 qm	32	EG/OG: 30 qm, 30 qm, 30 qm, 15 qm	105		
Plem Plem Productions					EG/OG: 25 qm	25				
contwee dance collective			EG/OG: 80 qm, 20 qm	100	EG/OG: 25 qm	25				
Stadtkapelle Bamberg	EG: 240 qm		EG/OG: 120 qm, 30 qm	150	EG/OG: 15 qm, 20 qm, 20 qm	55				
Greenclub	EG: 500 qm, 100 qm	500			EG/OG: 12 qm	12	EG: 30 qm	30		
Bürgerverein Bamberg- Ost VII: Distrikt e. V.	EG/OG: 160 qm				EG/OG: 30 qm	30			Open-Air-Fläche 2.000 qm	
Theater im Gärtner Viertel e. V. (TiG)	EG/OG: 160 qm									
Sängerkreis Bamberg	EG/OG: 300 qm, 240 qm		EG/OG: 160 qm, 120 qm, 100 qm, 100 qm	320						
Lichtwerkstatt Bamberg e. V.					EG/OG: 25 qm, 20 qm, 16 qm	61	EG/OG: 50 qm, 20 qm, 12 qm	82		
Bamberg GmbH, Messeteam Bamberg GmbH, Steffen Marx, Event-					EG/OG: 150 qm	150	EG/OG: 80 qm	80	Wohnung 150 qm	150
Bamberger Festivals / Rockbüro Mende	EG: 800 qm				EG/OG: ?? qm		EG/OG: ?? qm			

Initiative/Unternehmen	Veranstaltungs- /Ausstellungsräume		Seminar-, Kurs-, Probenräume		Büros, Besprechungsräume		Werkstätten, Ateliers, Lager		sonstige Räume, Außenflächen o. ä.	
	qm	NF	qm	NF	qm	NF	qm	NF	qm	NF
	EG/OG: 160 qm		EG/OG: 40 qm, 40 qm	80	EG/OG: 30 qm	30				
Internationales Künstlerhaus Villa Concordia	EG: 320 qm									
Kulturquartier Lagarde e. V.	EG/OG: 960 qm, 100 qm				EG/OG: 40 qm, 40 qm	80	EG: 150 qm	150	Open-Air-Fläche 2.000 qm	
DBA Deutsche Bierakademie GmbH							EG/OG: 35 qm, 15 qm, 20 qm	70		
Wildwuchs Theater	EG/OG: 100 qm		EG/OG: 40 qm, 30 qm	70	EG/OG: 40 qm	40	EG/OG: 50 qm	50		
Manfred Reinhart (Mitglied BBK Ofr.)					EG/OG: 30 qm	30	EG/OG: 200 qm	200		
Orgamed					EG/OG: 75 qm	75				
Städtische Volkshochschule	EG/OG: 240 qm		EG/OG: 300 qm, 100 qm	400			EG/OG 25 qm	25		

Initiative/Unternehmen	Veranstaltungs- /Ausstellungsräume		Seminar-, Kurs-, Probenräume		Büros, Besprechungsräume		Werkstätten, Ateliers, Lager		sonstige Räume, Außenflächen o. ä.	
	qm	NF	qm	NF	qm	NF	qm	NF	qm	NF
BBK Oberfranken	EG/OG: 150 qm				EG/OG: 40 qm, 30 qm, 15 qm	85				
upjers GmbH										
ASTA Bamberg e. V. / kontakt - Das Kulturprojekt	EG: 480 qm, 240 qm				EG/OG: 60 qm, 60 qm	120	EG/OG: 40 qm	40		
Institut für innovative Bildung			EG/OG: 40 qm		EG/OG: 40 qm	40	EG/OG: ?? qm			
Theaterschule Bamberg	EG/OG: 160 qm		EG/OG: 70 qm, 15 qm (Teeküche)		EG/OG: 15 qm	15	EG/OG: 20 qm	20		
Kunstracher Jugendkunstschule			EG/OG: 70 qm, 40 qm (Küche)				EG/OG: 60 qm, 40 qm, 20 qm	120		
Bamberger Kurzfilmtage e. V.	EG/OG: 240 qm, 160 qm, 160 qm				EG/OG: 50 qm (dauerhaft oder temporär?)	50				
Umsonst in Bamberg e. V.							EG: 60 qm, 15 qm	75		
SUMMEN*		1940		2010		1635		1347		2150

*Bedarf bei Veranstaltungs-/Ausstellungsräumen wurde zusammengefasst (Kumulierung der Höchstwerte jeweils eines kleinen, mittleren und großen Veranstaltungsraums). Außenflächen wurden nicht berücksichtigt.

Initiative/Unternehmen	Erfordernis baulicher Voraussetzungen	Erfordernis technischer Voraussetzungen	Erfordernis infrastruktureller Rahmenbedingungen	Individuelle Anforderungen, Zuschüsse
Bamberger Skaterfreunde e. V.	überdachte Halle, glatter Boden (Estrich, feiner Asphalt)	Beleuchtung oder ausreichenden Lichteinfall um Schattenfall zu vermeiden		
Burnickl Ingenieur GmbH	außergewöhnlichen Voraussetzungen notwendig	sehr gute Internetverbindung	gute Verkehrsanbindung zu Autobahn, Bahn, etc.	Zuschüsse f. Start-up-Unternehmen möglich?
catowiezsound-project	Bühne für Konzerte, PA, Bühnenlicht, Hängesystem für Ausstellungen		Getränkeauschank, Sitzplätze und Tische, gemütliches Ambiente	
MGH Mütterzentrum Känguruh e. V.	ebenerdig, barrierefrei, Vordach, Sanitärräume (mit Wickeln und Rollstuhl)	Starkstrom, Sicherheit, Akustik	öffentl. Verkehrsmittel, allg. Parkplätze, Be- und Entladezufahrten	Hausmeister, (Zuschüsse bekommen wir aktuell)
Mosaico Italiano e. V.	barrierefreier Zugang	Beamer, Ton, DVD-Player, Mikrofon		
Städtische Musikschule Bamberg			WCs, Wartebereich Eltern, Kopierer, Lagerraum, gut erreichbare Lage, Stadtbushaltestelle in der Nähe, Parkmöglichkeiten	
zu gründen	Schallschutz wünschenswert bzw. nicht in unmittelbarer Nähe zu Anwohner	Strom	sanitäre Anlagen, Wasseranschluss	
Franz Kafka e. V., Verein für künstlerischen Antrieb	gute Licht- & Akustikverhältnisse, Brandschutz & Fluchtwege, Räumliche Trennungen	Starkstrom	Toiletten, Zu-/Abwasser, Handlungsfreiheit	Projekte der modernen Künste und konkrete kultruelle Sparten benötigen Förderung: günstige Räume!
Veranstaltungsservice Bamberg GmbH	Lademöglichkeiten	fest installierte Ton/Lichttechnik, evtl. Medientechnik, variable Bestuhlung	einfache Zufahrt auch für größere Fahrzeuge, frei zugängliche Lademöglichkeiten, Parkplätze für Personal und Künstler, Parkmöglichkeiten Publikum, Büro, Garderoben, Kochmöglichkeiten, Gastronomiemöglichkeiten für die Besucher, Toiletten	nach Absprache
Stadtmission Bamberg	Bühne	Bühnentechnik f. kleine Band, Pastor, Redner, kl. Theaterstücke	Parkplätze für Besucher	
IG Volkswagen / Porsche	großer offener alter Hallenbereich mit Nebenraum	Medien, Strom, Wasser, Wärme, Hallenzufahrt mit Tor	absperrbar, evtl. Parkplätze für Besucher	

Initiative/Unternehmen	Erfordernis baulicher Voraussetzungen	Erfordernis technischer Voraussetzungen	Erfordernis infrastruktureller Rahmenbedingungen	Individuelle Anforderungen, Zuschüsse
Kunstverein Bamberg	für Ausstellungszwecke größere zusammenhängende Flächen von mindestens 70-100 qm, Raumhöhe nicht unter 3,50 m	Sonneneinstrahlung in den Ausstellungsräumen, ebenerdige Zufahrtsmöglichkeiten für Kunsttransporte, Strom für	Kunstvermittlung bräuchte Standort-Attraktivität, im unmittelbaren Umfeld aufenthaltsqualitätsfördernde Struktur wie Gastronomie	institutionelle Förderung durch die Stadt Bamberg, von deren Höhe auch das finanzielle Potenzial für ein Engagement abhängt
Plem Plem Productions	WC, Heizung	Stromanschluss, freies WLAN		
contwee dance collective	Tanzraum sollte ohne Säulen sein	Musikanlage		
Stadtkapelle Bamberg	für Probe- und Konzertraum: Raumhöhe mind. 4 m		WC-Anlagen, Teeküche	Hausmeisterdienst, Zuschuss ist abhängig von Kosten
Greenclub	Brandschutz, Emissionsschutz	Licht- und Tonalanlage, Barbetrieb	Zugang mit PKW, absperbarer Bereich	ggf. Ausfallbürgschaft bei hohem Risiko
Bürgerverein Bamberg-Ost VII: Distrikt e. V.	gute Sprachverständlichkeit, einfaches, robustes aber gepflegtes Ambiente	Bühne, Audio-Anlage, Beleuchtung, dimmbare Saalbeleuchtung	günstige Gastronomie, Küche und Theke selbst nutzbar	Lagerräume
Theater im Gärtner Viertel e. V. (TiG)		Stromanschluss, Toiletten	Parkmöglichkeit in nicht allzu weiter Entfernung	Finanzielle Zuschüsse? Immer doch!
Sängerkreis Bamberg	gute Akustik	Bühne	Parkplätze	
Lichtwerkstatt Bamberg e. V.	Größe/Höhe des Studios ist elementar wichtig (>3 m)	Strom/Wasser/Heizung		
Bamberg GmbH, Messeteam Bamberg GmbH, Steffen Marx, Event-	Anlieferungsmöglichkeiten für Paletten/Stapler	Internet	Parkplätze	
Bamberger Festivals / Rockbüro Mende	Einlasskontrollen	Licht, Ton, Video	Büroräumlichkeiten und Lagerflächen	finanzielle Zuschüsse für Kultur, welche sich nicht von alleine trägt

Initiative/Unternehmen	Erfordernis baulicher Voraussetzungen	Erfordernis technischer Voraussetzungen	Erfordernis infrastruktureller Rahmenbedingungen	Individuelle Anforderungen, Zuschüsse
	Sanitäranlagen, Teeküche	schnellen Internetanschluss	Parkplätze, Anbindung ÖPNV bei größeren Veranstaltungen	
Internationales Künstlerhaus Villa Concordia		flexibles Licht, Beamer, Leinwand, flexible Lautsprecher, "beispielbare Wände", Heizbarkeit der Räume	Zufuhrmöglichkeit von LKW muss möglich sein	Catering muss möglich sein, WCs vorhanden
Kulturquartier Lagarde e. V.	barrierefrei, entsprechend den Anforderungen der VstättVO, einfache, robuste Ausstattung flexibel nutzbar	Licht-, Audio-, Bühnen- und Medientechnik für Musikveranstaltungen und Tagungen etc.	Gastronomie, Zufahrten, Stellplätze und Stromanschlüsse für Busse und LKWs, überdachte oder besser geschlossene Ladedocks	
DBA Deutsche Bierakademie GmbH	Wasser, Strom, Heizung	WLAN	Parkplätze und ÖPNV-Anbindung	evtl. Zuschüsse, falls wir stationär eine Brauerei/Brennerei einrichten
Wildwuchs Theater	Strom/Wasser/Brandschutz/Toilettenzugang/Fluchtwege/Starkstrom	vorhanden (Stable-Theater?)	Parkplätze/Zufahrt	wie üblich ist ein Kulturbetrieb auf städtische/staatliche & privatwirtschaftliche Zuschüsse angewiesen
Manfred Reinhart (Mitglied BBK Ofr.)	Befahrung mit Stapler			
Orgamed			Kundenparkplätze, Beschilderungs- und Leitsystem	
Städtische Volkshochschule	Wasseranschluss, Fenster zum Öffnen/Belüftung, akustisch gedämmt, gutes Licht, barrierefrei	Audioanlage, Duschräume/Umkleiden, Abstellmöglichkeiten f. Handgeräte, Laptop, Beamer, Whiteboard, WLAN	Parkfläche KFZ u. Fahrrad, Busanbindung	

Initiative/Unternehmen	Erfordernis baulicher Voraussetzungen	Erfordernis technischer Voraussetzungen	Erfordernis infrastruktureller Rahmenbedingungen	Individuelle Anforderungen, Zuschüsse
BBK Oberfranken	trocken, heizbar, Tageslicht (außer Archiv)	Internet, Strom, Telefon, Wasser		Institutionelle Förderung durch die Stadt Bamberg (wie bisher das Büro im Kleller der Villa Dessauer)
upjers GmbH		gute Internetanbindung, Klima	Busanbindung	
ASTA Bamberg e. V. / kontakt - Das Kulturprojekt	Starkstrom, Wasser, Schalldämmung, Barrierefreiheit, Klärung Lärmschutz für Anwohner	Musikanlage, Lichtanlage, Bühne, Bestuhlung	keine Autos/KFZ-Verkehr auf dem Veranstaltungsgelände	Die Stadt soll Kultur endlich Raum geben mit einem Kulturzentrum
Institut für innovative Bildung		Strom & Internet	Toiletten	finanzielle Zuschüsse wären schön
Theaterschule Bamberg		Heizung, Licht		
Kunstkracher Jugendkunstschule	Tageslicht	Küche, Heizung, Licht, Strom		
Bamberger Kurzfilmtage e. V.	lärmgeschützt, abdunkelbar, Toiletten, Fluchtwege etc.	Heizung, Strom, Wasser	Parkplätze, gute Verkehrsanbindung, Bestuhlung bereits vorhanden	
Umsonst in Bamberg e. V.	barrierefrei	Strom	Sanitäranlagen, Spülbecken	

Überschlag Betriebskosten

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Betreiber-gesellschaft Kulturquartier Lagarde GmbH

Zahlen jeweils netto, ohne Ust!

Mögliches Betriebskostenszenario							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Gebäudenutzung							
kalkulatorische Miete Gebäude	Eigenbedarf Büroräume, Lager etc.	Quadratmeter	100	8,00 €	12	9.600,00 €	
Nebenkosten Gebäude	Energie, Strom, Wasser etc.	Quadratmeter	100	2,50 €	12	3.000,00 €	
...							
SUMME						12.600,00 €	
Ausstattung Einrichtung/Betrieb							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Abschreibung Möblierung	Investitionskosten/Nutzungsdauer	sonstige	1	30.000,00 €	0,10	3.000,00 €	
Abschreibung Technik	Investitionskosten/Nutzungsdauer	in Prozent	1	20.000,00 €	0,4	8.000,00 €	
Finanzierungskosten	(AfA-Betrag x Zins/100)	pauschal	1	1,80%	1	198,00 €	
Wartung/Instandhaltung	Schätzung	pauschal	1	1.000,00 €	1	1.000,00 €	
...							
SUMME						12.198,00 €	
Personal (Koordination Nutzungen/Nutzer, Gebäude-/Flächenmanagement, Vermarktung, Verwaltung)							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Personalkosten Quartiersmanager/-in (GF)	Schätzung	Person	1	3.500,00 €	12	42.000,00 €	
Personalkosten Verwaltung	Schätzung	Person	0,5	2.200,00 €	12	13.200,00 €	
Personalkosten Vermarktung	Schätzung	Person	0,5	2.200,00 €	12	13.200,00 €	
Personalkosten Gebäudetechnik	Schätzung	Person	0,5	2.500,00 €	12	15.000,00 €	
sonstige Personalkosten (z. B. Aushilfen)	Schätzung	Person	1	450,00 €	12	5.400,00 €	
Personalnebenkosten (Arbeitgeberanteil)	Lohnsumme	in Prozent	25%			22.200,00 €	
...							
SUMME						111.000,00 €	
Vermarktung (Promotion Kulturquartier)							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Werbematerialien, Online-Marketing	Schätzung	Monat	pauschal	- €	0	12.000,00 €	
Promo-Aktionen/Live-Marketing	Schätzung	Monat	pauschal	- €	0	10.000,00 €	
Sonstige	Schätzung	Monat	pauschal	- €	0	2.000,00 €	
...							
SUMME						24.000,00 €	

Stadt Bamberg, Konversionsamt, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Verwaltung ("Overhead")							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Buchhaltung/Jahresabschluss	Schätzung	pauschal	1	- €	0	10.000,00 €	
Rechts- und Beratungskosten	Schätzung	pauschal	1	- €	0	2.000,00 €	
IT/Software etc.	Schätzung	pauschal	1	- €	0	3.000,00 €	
Büro-/Verbrauchsmaterial	Schätzung	pauschal	1	- €	0	2.000,00 €	
Versicherungen	Schätzung	pauschal	1	- €	0	3.000,00 €	
Gebühren, Abgaben	Schätzung	pauschal	1	- €	0	3.000,00 €	
...							
SUMME						23.000,00 €	
Zusammenfassung							
Gebäudenutzung						12.600,00 €	
Ausstattung Einrichtung/Betrieb						12.198,00 €	
Personal (Koordination Nutzungen/Nutzer, Gebäude-/Flächenmanagement, Vermarktung, Verwaltung)						111.000,00 €	
Vermarktung (Promotion Kulturquartier)						24.000,00 €	
Verwaltung ("Overhead")						23.000,00 €	
Gesamtkosten Betrieb Kulturquartier (unabhängig individueller Gebäudenutzungen!)						182.798,00 €	

Wichtiger Hinweis:

Das dargestellte Zahlenmaterial beruht auf Annahmen und Schätzungen bzw. Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten. Die tatsächlichen Werte sind zudem abhängig von der zu wählenden Rechtsform des Betriebs, den dafür verantwortlichen Personen sowie der Marktsituation und sonstigen örtlichen, gesetzlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen.

Wirtschaftliches Ziel ist die volle Realisierung des Vorsteuerabzugs bei sämtlichen Investitions- und Betriebskosten durch lückenlose Verknüpfung mit umsatzsteuerpflichtigen Einnahmen!

(z. B. Stadt vermietet Gebäude an Betreibergesellschaft oder bringt diese als Einlage in die Gesellschaft ein - vorgehaltlich Prüfung durch Experten für Recht und Steuern!)

Umlage Betriebskosten auf Nutzer (reiner Vermietungsbetrieb!)						182.798,00 €
Verteilung nach Szenarien	Erläuterung	Quadratmeter	Faktor	Erläuterung		
Flächenverbrauch Szenario A - Var. 1	bei Vermietung sämtlicher Flächen!	7693,00	12			1,98 €
Flächenverbrauch Szenario A - Var. 2	bei Vermietung sämtlicher Flächen!	7993,00	12			1,91 €
Flächenverbrauch Szenario B - Var. 1	bei Vermietung sämtlicher Flächen!	8182,00	12			1,86 €
Flächenverbrauch Szenario B - Var. 2	bei Vermietung sämtlicher Flächen!	2950,00	12			5,16 €
(hierbei betriebliche Strukturen jedoch nicht in o. g. Struktur/Dimension erforderlich!)						

Alternativen:

1. Betriebliche Organisation und Vermarktung des Kulturquartiers erfolgt durch einen oder mehrere Nutzer gemeinsam.
2. Betriebliche Organisation und Vermarktung übernimmt teilweise oder ganz die Stadt Bamberg (z. B. Kulturamt in Eigenregie)
3. Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Betreibergesellschaft z. B. durch Flächenbewirtschaftung im Bereich Gastronomie, Veranstaltungen (z. B. Betrieb der Reit-/Posthalle) (siehe hierzu alternative Umsatzpotenziale in Umsatzszenarien!)

Überschlag Betriebskosten

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Kulturquartier Lagarde in städtischer Regie (als BgA)

Zahlen jeweils netto, ohne Ust!

Mögliches Betriebskostenszenario							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Gebäudenutzung							
kalkulatorische Miete Gebäude	Eigenbedarf Büroräume, Lager etc.	Quadratmeter	100	8,00 €	12	9.600,00 €	
Nebenkosten Gebäude	Energie, Strom, Wasser etc.	Quadratmeter	100	2,50 €	12	3.000,00 €	
...							
SUMME	Annahme: kalkulatorische Kosten nicht ausgabewirksam bzw. haushaltsrelevant!					12.600,00 €	
Ausstattung Einrichtung/Betrieb							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Abschreibung Möblierung	Investitionskosten/Nutzungsdauer	sonstige	1	30.000,00 €	0,10	3.000,00 €	
Abschreibung Technik	Investitionskosten/Nutzungsdauer	in Prozent	1	20.000,00 €	0,4	8.000,00 €	
Finanzierungskosten	(AfA-Betrag x Zins/100)	pauschal	1	1,80%	1	198,00 €	
Wartung/Instandhaltung	Schätzung	pauschal	1	1.000,00 €	1	1.000,00 €	
...							
SUMME	Annahme: kalkulatorische Kosten nicht ausgabewirksam bzw. haushaltsrelevant!					12.198,00 €	
Personal (Koordination Nutzungen/Nutzer, Gebäude-/Flächenmanagement, Vermarktung, Verwaltung)							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Personalkosten Quartiersmanager/-in (GF)	Schätzung	Person	1	4.000,00 €	12	48.000,00 €	
Personalkosten Verwaltung	Schätzung	Person	0	2.200,00 €	12	- €	
Personalkosten Vermarktung	Schätzung	Person	0	2.200,00 €	12	- €	
Personalkosten Gebäudetechnik	Schätzung	Person	0	2.500,00 €	12	- €	
sonstige Personalkosten (z. B. Aushilfen)	Schätzung	Person	1	450,00 €	12	5.400,00 €	
Personalnebenkosten (Arbeitgeberanteil)	Lohnsumme	in Prozent	25%			13.350,00 €	
...							
SUMME	Annahme: Verwaltung/Vermarktung durch bestehende Personalstruktur der Stadtverwaltung!					66.750,00 €	
Vermarktung (Promotion Kulturquartier)							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Werbematerialien, Online-Marketing	Schätzung	Monat	pauschal	- €	0	12.000,00 €	
Promo-Aktionen/Live-Marketing	Schätzung	Monat	pauschal	- €	0	10.000,00 €	
Sonstige	Schätzung	Monat	pauschal	- €	0	2.000,00 €	
...							
SUMME						24.000,00 €	

Autor:

Th. Kästle, Dipl.-Bw. (FH)

eloprop GmbH, Unter den Schwibbögen 7, D-93047 Regensburg,
 Tel. 0941-64639099, Fax 0941-64639098, E-Mail: info@eloprop.com

www.eloprop.com

Stadt Bamberg, Konversionsamt, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Verwaltung ("Overhead")							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Buchhaltung/Jahresabschluss	Schätzung	pauschal	1	- €	0	- €	
Rechts- und Beratungskosten	Schätzung	pauschal	1	- €	0	- €	
IT/Software etc.	Schätzung	pauschal	1	- €	0	500,00 €	
Büro-/Verbrauchsmaterial	Schätzung	pauschal	1	- €	0	2.000,00 €	
Versicherungen	Schätzung	pauschal	1	- €	0	2.000,00 €	
Gebühren, Abgaben	Schätzung	pauschal	1	- €	0	2.000,00 €	
...							
SUMME	Annahme: Abrechnung und Rechtsberatung durch bestehende Personalstruktur der Stadtverwaltung						6.500,00 €
Zusammenfassung							
Gebäudenutzung						12.600,00 €	
Ausstattung Einrichtung/Betrieb						12.198,00 €	
Personal (Koordination Nutzungen/Nutzer, Gebäude-/Flächenmanagement, Vermarktung, Verwaltung)						66.750,00 €	
Vermarktung (Promotion Kulturquartier)						24.000,00 €	
Verwaltung ("Overhead")						6.500,00 €	
Gesamtkosten Betrieb Kulturquartier (unabhängig individueller Gebäudenutzungen!)						122.048,00 €	
	darin enthalten kalkulatorische Kosten für Büroräume, Ausstattung und Kapitaleinst						24.798,00 €

Wichtiger Hinweis:

Das dargestellte Zahlenmaterial beruht auf Annahmen und Schätzungen bzw. Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten. Die tatsächlichen Werte sind zudem abhängig von der zu wählenden Rechtsform des Betriebs, den dafür verantwortlichen Personen sowie der Marktsituation und sonstigen örtlichen, gesetzlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen.

Wirtschaftliches Ziel ist die volle Realisierung des Vorsteuerabzugs bei sämtlichen Investitions- und Betriebskosten durch lückenlose Verknüpfung mit umsatzsteuerpflichtigen Einnahmen!

Umlage Betriebskosten auf Nutzer (reiner Vermietungsbetrieb!)					122.048,00 €
Verteilung nach Szenarien	Erläuterung	Quadratmeter	Faktor	Erläuterung	
Flächenverbrauch Szenario A - Var. 1	bei Vermietung sämtlicher Flächen!	7693,00	12		1,32 €
Flächenverbrauch Szenario A - Var. 2	bei Vermietung sämtlicher Flächen!	7993,00	12		1,27 €
Flächenverbrauch Szenario B - Var. 1	bei Vermietung sämtlicher Flächen!	8182,00	12		1,24 €
Flächenverbrauch Szenario B - Var. 2	bei Vermietung sämtlicher Flächen!	2950,00	12		3,45 €
	(hierbei betriebliche Strukturen jedoch nicht in o. g. Struktur/Dimension erforderlich!)				

Alternativen:

1. Betriebliche Organisation und Vermarktung des Kulturquartiers erfolgt durch einen oder mehrere Nutzer gemeinsam.
2. Betriebliche Organisation und Vermarktung übernimmt teilweise oder ganz die Stadt Bamberg (z. B. Kulturamt in Eigenregie)
3. Ausweitung der Geschäftstätigkeit des Regie- oder Eigenbetriebs z. B. durch Flächenbewirtschaftung im Bereich Gastronomie, Veranstaltungen (siehe hierzu alternative Umsatzpotenziale in Umsatzszenarien!)

Flächenübersicht

Planungs-Tool zur immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklung

Stand: 30.01.2018

Gebäudebestand gesamt

verfügbare Flächen im Gebäudebestand								
Nebengebäude Erdgeschoss (Gebäude 7109)								
Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**	Nutzerbedarf	mögliche Nutzer	Umsatz je qm	Faktor	Umsatz p. a.
Gesamtfläche			353,31					0,00
Eingangsbereich		Quadratmeter	34,44	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 101		Quadratmeter	54,58	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 102		Quadratmeter	4,11	0,00		- €	12	- €
Lager Nr. 103		Quadratmeter	6,27	0,00		- €	12	- €
WC Nr. 104		Quadratmeter	15,59	0,00		- €	12	- €
WC Nr. 105		Quadratmeter	11,49	0,00		- €	12	- €
Vorraum		Quadratmeter	13,83	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 106		Quadratmeter	20,71	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 107		Quadratmeter	3,89	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 108		Quadratmeter	7,84	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 109		Quadratmeter	19,00	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 110		Quadratmeter	24,17	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 111		Quadratmeter	12,15	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 113		Quadratmeter	45,62	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 114		Quadratmeter	54,97	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 115		Quadratmeter	24,65	0,00		- €	12	- €
Nebengebäude Obergeschoss (Gebäude 7109)								
Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**	Nutzerbedarf	mögliche Nutzer	Umsatz je qm	Faktor	Umsatz p. a.
Gesamtfläche			364,53					0,00
Raum Nr. 201		Quadratmeter	62,73			- €	12	- €
Raum Nr. 201a		Quadratmeter	9,84			- €	12	- €
Raum Nr. 202		Quadratmeter	40,19			- €	12	- €
Raum Nr. 203		Quadratmeter	36,06			- €	12	- €
Raum Nr. 204		Quadratmeter	94,05			- €	12	- €
Raum Nr. 207		Quadratmeter	59,22			- €	12	- €
Raum Nr. 207a		Quadratmeter	15,41			- €	12	- €

Stadt Bamberg, Konversionsamt, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Vorraum	Quadratmeter	19,06		- €	12	- €
WC Nr. 208	Quadratmeter	12,04		- €	12	- €
WC Nr. 209	Quadratmeter	15,93		- €	12	- €

Reithalle (Gebäude 7110)

Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**	Nutzerbedarf	mögliche Nutzer	Umsatz je qm	Faktor	Umsatz p. a.
Gesamtfläche	1307	Quadratmeter	1210,57	0,00				0,00
Auditorium Nr. C105		Quadratmeter	372,28	0,00		- €	12	- €
Auditorium Nr. C106		Quadratmeter	606,94	0,00		- €	12	- €
Büro Nr. 106		Quadratmeter	7,53	0,00		- €	12	- €
Büro Nr. 107		Quadratmeter	26,12	0,00		- €	12	- €
Büro Nr. 108		Quadratmeter	14,92	0,00		- €	12	- €
Büro Nr. 109		Quadratmeter	13,14	0,00		- €	12	- €
Büro Nr. 110		Quadratmeter	22,90	0,00		- €	12	- €
Lageraum Nr. U101		Quadratmeter	24,64	0,00		- €	12	- €
Lageraum Nr. U102		Quadratmeter	25,17	0,00		- €	12	- €
WC Nr. L101		Quadratmeter	10,64	0,00		- €	12	- €
WC Nr. L102		Quadratmeter	9,01	0,00		- €	12	- €
WC Nr. L103		Quadratmeter	12,14	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 101		Quadratmeter	22,98	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 102		Quadratmeter	18,51	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 103		Quadratmeter	9,80	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 103 A		Quadratmeter	6,74	0,00		- €	12	- €
Raum Nr. 104		Quadratmeter	7,11	0,00		- €	12	- €

Posthalle (Gebäude 7116)

Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**	Nutzerbedarf	mögliche Nutzer	Umsatz je qm	Faktor	Umsatz p. a.
Gesamtfläche	1500	Quadratmeter	1956,67	0,00				0,00
Lageraum Nr. 118		Quadratmeter	10,00	0,00		- €	12	- €
Lageraum Nr. 119		Quadratmeter	9,00	0,00		- €	12	- €
Ski-Maintenance-Room Nr. 120		Quadratmeter	34,00	0,00		- €	12	- €
Lageraum Nr. 124		Quadratmeter	6,00	0,00		- €	12	- €
Lageraum Nr. 125		Quadratmeter	8,00	0,00		- €	12	- €
Lageraum Nr. 128		Quadratmeter	7,00	0,00		- €	12	- €
Lageraum Nr. 129		Quadratmeter	5,00	0,00		- €	12	- €
Büroraum Nr. 127		Quadratmeter	32,00	0,00		- €	12	- €
LA-Raum 1		Quadratmeter	6,00	0,00		- €	12	- €
LA-Raum 2		Quadratmeter	6,00	0,00		- €	12	- €
Lageraum 3		Quadratmeter	22,00	0,00		- €	12	- €
Service-Area/Reception		Quadratmeter	144,00	0,00		- €	12	- €

Stadt Bamberg, Konversionsamt, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Halle (Turnhalle) Nr. 117 A	Quadratmeter	316,00	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 106	Quadratmeter	18,00	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 107	Quadratmeter	63,00	0,00	- €	12	- €
Büroraum Nr. 108	Quadratmeter	13,00	0,00	- €	12	- €
Büroraum Nr. 109	Quadratmeter	31,00	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 110	Quadratmeter	96,00	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 111	Quadratmeter	26,00	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. 112	Quadratmeter	3,00	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. 113	Quadratmeter	7,00	0,00	- €	12	- €
Räume Nr. 114	Quadratmeter	14,00	0,00	- €	12	- €
Halle (Räume 101+103+104+105)	Quadratmeter	556,00	0,00	- €	12	- €
WC Nr. L105	Quadratmeter	9,46	0,00	- €	12	- €
WC Nr. L106	Quadratmeter	7,18	0,00	- €	12	- €
Halle Nr. 108	Quadratmeter	312,89	0,00	- €	12	- €
Dishwash-Room Nr. 109	Quadratmeter	12,64	0,00	- €	12	- €
Game-Room Nr. 110	Quadratmeter	10,89	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 107	Quadratmeter	12,75	0,00	- €	12	- €
Lageraum Nr. 101	Quadratmeter	29,24	0,00	- €	12	- €
Lageraum Nr. 102	Quadratmeter	11,24	0,00	- €	12	- €
Lageraum Nr. 106	Quadratmeter	73,13	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. 107	Quadratmeter	5,80	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. 108	Quadratmeter	5,72	0,00	- €	12	- €
Lageraum Nr. 131	Quadratmeter	14,74	0,00	- €	12	- €
Lageraum Nr. U103	Quadratmeter	4,13	0,00	- €	12	- €
Kühlraum Nr. 103	Quadratmeter	7,11	0,00	- €	12	- €
Kühlraum Nr. 104	Quadratmeter	7,75	0,00	- €	12	- €

Nebengebäude (Gebäude 7115)

Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VME**			
Gesamtfläche		Quadratmeter	133,28	0,00		0,00
Büro Nr. 101		Quadratmeter	16,00	0,00	- €	12
Customer Waiting Area Nr. 102		Quadratmeter	k. A.	0,00	- €	12
Information-Center Nr. 103		Quadratmeter	k. A.	0,00	- €	12
WC-Anlagen Nr. 105-109		Quadratmeter	k. A.	0,00	- €	12
Vestibule Nr. 110		Quadratmeter	k. A.	0,00	- €	12
Büro Nr. 169		Quadratmeter	31,82	0,00	- €	12
Büro Nr. 170		Quadratmeter	26,23	0,00	- €	12
Büro Nr. 171		Quadratmeter	29,25	0,00	- €	12
Büro Nr. 172		Quadratmeter	29,98	0,00	- €	12

Stadt Bamberg, Konversionsamt, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Nebengebäude Erdgeschoss (Gebäude 7123 - Westflügel)							
Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit					
Gesamtfläche		Quadratmeter	959,75	0,00			0,00
Büro Nr. 143		Quadratmeter	35,80	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 144		Quadratmeter	62,78	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 145		Quadratmeter	19,06	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 147		Quadratmeter	54,20	0,00	- €	12	- €
WC		Quadratmeter	9,28	0,00	- €	12	- €
WC		Quadratmeter	4,73	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 151		Quadratmeter	6,49	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 152		Quadratmeter	18,02	0,00	- €	12	- €
Copy Nr. 153		Quadratmeter	18,44	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 154		Quadratmeter	26,74	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 155		Quadratmeter	52,31	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 157		Quadratmeter	19,74	0,00	- €	12	- €
Break-Room Nr. 158		Quadratmeter	23,52	0,00	- €	12	- €
Shop Nr. 160 (Schreinerei)		Quadratmeter	257,00	0,00	- €	12	- €
Lager/Util Nr. 162		Quadratmeter	14,05	0,00	- €	12	- €
U101		Quadratmeter	21,08	0,00	- €	12	- €
Shop Nr. 163		Quadratmeter	147,39	0,00	- €	12	- €
Shop Nr. 164		Quadratmeter	107,85	0,00	- €	12	- €
Shop Nr. 164 A		Quadratmeter	11,50	0,00	- €	12	- €
Shop Nr. 165		Quadratmeter	18,43	0,00	- €	12	- €
Shop Nr. 166		Quadratmeter	15,63	0,00	- €	12	- €
Shop Nr. 167		Quadratmeter	12,25	0,00	- €	12	- €
Lager Nr. 100		Quadratmeter	3,46	0,00	- €	12	- €
Nebengebäude Obergeschoss (Gebäude 7123 - Westflügel)							
Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**				
Gesamtfläche		Quadratmeter	758,15	0,00			0,00
Büro Nr. 228		Quadratmeter	28,71	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 229		Quadratmeter	22,56	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 230		Quadratmeter	81,95	0,00	- €	12	- €
Copy Nr. 231		Quadratmeter	7,41	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 233		Quadratmeter	9,03	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 235		Quadratmeter	22,06	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 236		Quadratmeter	11,61	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 237		Quadratmeter	14,84	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 238		Quadratmeter	18,43	0,00	- €	12	- €

Stadt Bamberg, Konversionsamt, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Büro Nr. 239	Quadratmeter	14,69	0,00	- €	12	- €
WC Nr. L201	Quadratmeter	7,97	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 240	Quadratmeter	19,69	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 241	Quadratmeter	17,36	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 242	Quadratmeter	20,30	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 243	Quadratmeter	21,32	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 245	Quadratmeter	17,50	0,00	- €	12	- €
Conference-Room Nr. 246	Quadratmeter	23,43	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 247	Quadratmeter	17,94	0,00	- €	12	- €
Lager Nr. 248	Quadratmeter	19,68	0,00	- €	12	- €
Lager Nr. 249	Quadratmeter	10,29	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 250	Quadratmeter	25,05	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 251	Quadratmeter	47,20	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 252	Quadratmeter	26,69	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 253	Quadratmeter	22,20	0,00	- €	12	- €
WC Nr. L202	Quadratmeter	7,86	0,00	- €	12	- €
WC Nr. L203	Quadratmeter	7,76	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 254	Quadratmeter	32,56	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 255	Quadratmeter	16,04	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 256	Quadratmeter	15,77	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 257	Quadratmeter	15,75	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 258	Quadratmeter	19,67	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 259	Quadratmeter	31,08	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 264	Quadratmeter	20,08	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 265	Quadratmeter	31,22	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 266	Quadratmeter	17,45	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 267	Quadratmeter	15,00	0,00	- €	12	- €

Nebengebäude Erdgeschoss (Gebäude 7123 - Nordflügel)

Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VME**			
Gesamtfläche		Quadratmeter	2632,97	0,00		0,00
Büro Nr. 101		Quadratmeter	27,87	0,00	- €	12
Break-Room Nr. 102		Quadratmeter	18,21	0,00	- €	12
Shop Nr. 103		Quadratmeter	8,40	0,00	- €	12
Shop Nr. 105		Quadratmeter	177,37	0,00	- €	12
Shop Nr. 105 A		Quadratmeter	85,26	0,00	- €	12
Shop Nr. 106		Quadratmeter	20,79	0,00	- €	12
Büro Nr. 107		Quadratmeter	19,91	0,00	- €	12
Lager/Util Nr. 102		Quadratmeter	44,90	0,00	- €	12
Shop/Lager Nr. 109		Quadratmeter	64,14	0,00	- €	12

Stadt Bamberg, Konversionsamt, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

WC-Raum Nr. L104	Quadratmeter	15,99	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L105	Quadratmeter	2,08	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L106	Quadratmeter	3,55	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. U102	Quadratmeter	17,72	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. U103	Quadratmeter	25,69	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 112	Quadratmeter	20,18	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 114	Quadratmeter	27,63	0,00	- €	12	- €
Break-Room Nr. 113	Quadratmeter	20,88	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 116	Quadratmeter	5,71	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 117	Quadratmeter	36,40	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 118	Quadratmeter	23,27	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 119	Quadratmeter	28,60	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 120	Quadratmeter	40,01	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 122	Quadratmeter	155,47	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L107	Quadratmeter	3,23	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L108	Quadratmeter	3,68	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 123	Quadratmeter	224,59	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 123 A	Quadratmeter	72,18	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 123 B	Quadratmeter	104,65	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 124	Quadratmeter	14,93	0,00	- €	12	- €
Lagerraum 125	Quadratmeter	39,48	0,00	- €	12	- €
Break-Room Nr. 127	Quadratmeter	14,39	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 128	Quadratmeter	32,26	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 129	Quadratmeter	10,37	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 130	Quadratmeter	53,52	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 131	Quadratmeter	49,89	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 132	Quadratmeter	13,73	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 133	Quadratmeter	204,49	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 134	Quadratmeter	28,80	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 135	Quadratmeter	302,41	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L109	Quadratmeter	6,29	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L110	Quadratmeter	10,24	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 136	Quadratmeter	29,06	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. U103	Quadratmeter	6,87	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 138	Quadratmeter	436,88	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 173	Quadratmeter	23,63	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 174	Quadratmeter	57,37	0,00	- €	12	- €

Nebengebäude Obergeschoss (Gebäude 7123 - Nordflügel)

Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**
----------------	------	------------	-------

Stadt Bamberg, Konversionsamt, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Gesamtfläche	Quadratmeter	2035,19	0,00				0,00
Lager Nr. 201	Quadratmeter	49,69	0,00	-	€	12	- €
Lager Nr. 202	Quadratmeter	201,06	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 203	Quadratmeter	21,46	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 204	Quadratmeter	46,96	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 204 A	Quadratmeter	55,08	0,00	-	€	12	- €
WC-Raum Nr. J201	Quadratmeter	2,41	0,00	-	€	12	- €
WC-Raum Nr. J202	Quadratmeter	2,35	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 205	Quadratmeter	22,74	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 206	Quadratmeter	21,74	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 207	Quadratmeter	36,42	0,00	-	€	12	- €
Raum Nr. 209	Quadratmeter	169,08	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 209 A	Quadratmeter	28,84	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 209 B	Quadratmeter	13,95	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 210	Quadratmeter	15,59	0,00	-	€	12	- €
Lagerraum Nr. 211	Quadratmeter	8,31	0,00	-	€	12	- €
Raum Nr. 212	Quadratmeter	324,85	0,00	-	€	12	- €
Raum Nr. 213	Quadratmeter	41,38	0,00	-	€	12	- €
Raum Nr. 214	Quadratmeter	19,66	0,00	-	€	12	- €
Raum Nr. 215	Quadratmeter	213,07	0,00	-	€	12	- €
Raum Nr. 216	Quadratmeter	22,33	0,00	-	€	12	- €
Raum Nr. 217	Quadratmeter	44,05	0,00	-	€	12	- €
Lagerraum Nr. 218	Quadratmeter	7,82	0,00	-	€	12	- €
Raum Nr. 219	Quadratmeter	212,46	0,00	-	€	12	- €
WC-Raum Nr. L204	Quadratmeter	5,04	0,00	-	€	12	- €
WC-Raum Nr. L205	Quadratmeter	4,61	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 221	Quadratmeter	18,00	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 222	Quadratmeter	32,27	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 223	Quadratmeter	50,06	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 225	Quadratmeter	9,20	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 226	Quadratmeter	19,71	0,00	-	€	12	- €
Büro Nr. 227	Quadratmeter	15,95	0,00	-	€	12	- €
Lagerraum Nr. 260	Quadratmeter	185,28	0,00	-	€	12	- €
Lagerraum Nr. 261	Quadratmeter	56,25	0,00	-	€	12	- €
Lagerraum Nr. 262	Quadratmeter	18,47	0,00	-	€	12	- €
Lagerraum Nr. 263	Quadratmeter	39,05	0,00	-	€	12	- €
Nebengebäude (Gebäude 7124)							
Flächennutzung	Maßeinheit						
Gesamtfläche	Quadratmeter	168,00	0,00				0,00

Stadt Bamberg, Konversionsamt, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Grundfläche Gebäude gesamt	Quadratmeter	168,00	0,00	- €	12	- €
Nebengebäude Erdgeschoss (Gebäude 7122)						
Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**			
Gesamtfläche	Quadratmeter	297,92	0,00			0,00
Lagerraum Nr. 101	Quadratmeter	26,94	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 102	Quadratmeter	234,69	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. U101	Quadratmeter	36,29	0,00	- €	12	- €
Nebengebäude Obergeschoss (Gebäude 7122)						
Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**			
Gesamtfläche	Quadratmeter	241,06	0,00			0,00
Lagerraum Nr. 202	Quadratmeter	203,85	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 203	Quadratmeter	37,21	0,00	- €	12	- €
PX (Gebäude 7121)						
Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**			
Gesamtfläche	Quadratmeter	1894,87	0,00			0,00
Lagerraum Nr. U101	Quadratmeter	41,50	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 101	Quadratmeter	189,02	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 101 A	Quadratmeter	8,61	0,00	- €	12	- €
Break-Room Nr. 101 B	Quadratmeter	8,25	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 102	Quadratmeter	63,34	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 103	Quadratmeter	82,77	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 105	Quadratmeter	53,89	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 106	Quadratmeter	13,18	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 108	Quadratmeter	22,75	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L101	Quadratmeter	2,67	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L102	Quadratmeter	1,27	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L103	Quadratmeter	1,26	0,00	- €	12	- €
Halle Nr. 115	Quadratmeter	1157,38	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 115 D	Quadratmeter	2,11	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 120 A	Quadratmeter	11,70	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 122	Quadratmeter	22,28	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 123	Quadratmeter	21,39	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 124	Quadratmeter	11,62	0,00	- €	12	- €
ZWISCHENSUMME		1714,99				
Anbau (ohne Gebäudebezeichnung)						
Raum Nr. 201	Quadratmeter	179,88	- €	- €	12	- €
ZWISCHENSUMME		179,88				
Nebengebäude Erdgeschoss (Gebäude 7117)						

Stadt Bamberg, Konversionsamt, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**				
Gesamtfläche		Quadratmeter	770,33	0,00			0,00
Break-Room Nr. 101		Quadratmeter	12,37	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 102		Quadratmeter	17,16	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 103		Quadratmeter	10,28	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L101		Quadratmeter	8,53	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L102		Quadratmeter	8,45	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 105		Quadratmeter	12,21	0,00	- €	12	- €
Lobby Nr. 106		Quadratmeter	62,07	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 107		Quadratmeter	5,26	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 108		Quadratmeter	5,12	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 109		Quadratmeter	5,11	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 110		Quadratmeter	5,27	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 111		Quadratmeter	24,43	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 112		Quadratmeter	88,33	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. U101		Quadratmeter	55,79	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 119		Quadratmeter	8,42	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L105		Quadratmeter	9,95	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 120		Quadratmeter	82,40	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 121		Quadratmeter	16,19	0,00	- €	12	- €
Break-Room Nr. 121 A		Quadratmeter	19,69	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 122		Quadratmeter	24,73	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 123		Quadratmeter	20,86	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 124		Quadratmeter	25,69	0,00	- €	12	- €
Lobby Nr. 125		Quadratmeter	190,46	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 125 A		Quadratmeter	5,18	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 127		Quadratmeter	6,17	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 128		Quadratmeter	11,34	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. U102		Quadratmeter	13,60	0,00	- €	12	- €
WC-Raum L103		Quadratmeter	3,64	0,00	- €	12	- €
WC-Raum L104		Quadratmeter	11,63	0,00	- €	12	- €
Nebengebäude Obergeschoss (Gebäude 7117)							
Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**				
Gesamtfläche		Quadratmeter	607,35	0,00			0,00
Raum Nr. 201		Quadratmeter	203,97	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 202		Quadratmeter	11,29	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 203		Quadratmeter	42,51	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 205		Quadratmeter	48,19	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 204		Quadratmeter	301,39	0,00	- €	12	- €

Stadt Bamberg, Konversionsamt, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Stable-Theater mit Nebenräumen Erdgeschoss (Gebäude 7119)							
Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**				
Gesamtfläche		Quadratmeter	1724,63	0,00			0,00
Raum Nr. 101		Quadratmeter	193,34	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 104		Quadratmeter	8,52	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 105		Quadratmeter	49,84	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 105 A		Quadratmeter	43,91	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 106		Quadratmeter	262,18	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. 109		Quadratmeter	2,62	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. 110		Quadratmeter	3,04	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 109		Quadratmeter	143,13	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 112		Quadratmeter	25,52	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. U102		Quadratmeter	6,64	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 113		Quadratmeter	109,47	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 113 A		Quadratmeter	15,84	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. 107		Quadratmeter	5,50	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. 108		Quadratmeter	1,68	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 110		Quadratmeter	19,25	0,00	- €	12	- €
Break-Room Nr. 115		Quadratmeter	21,15	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 117		Quadratmeter	20,14	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 118		Quadratmeter	20,65	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 119 A		Quadratmeter	26,54	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 119 B		Quadratmeter	17,90	0,00	- €	12	- €
WC-Raum L102		Quadratmeter	7,35	0,00	- €	12	- €
WC-Raum L103		Quadratmeter	6,21	0,00	- €	12	- €
WC-Raum L104		Quadratmeter	10,66	0,00	- €	12	- €
WC-Raum L105		Quadratmeter	4,75	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 100		Quadratmeter	67,22	0,00	- €	12	- €
Büro Nr. 123 (Ticket-Room)		Quadratmeter	46,49	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 125		Quadratmeter	29,84	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. U101		Quadratmeter	23,67	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 120 (Waiting-Room)		Quadratmeter	29,12	0,00	- €	12	- €
Theater Nr. 129		Quadratmeter	221,24	0,00	- €	12	- €
Raum Nr. 130 (Backstage)		Quadratmeter	29,39	0,00	- €	12	- €
WC-Raum Nr. L101		Quadratmeter	4,07	0,00	- €	12	- €
Break-Room Nr. 132		Quadratmeter	24,73	0,00	- €	12	- €
Lagerraum Nr. 131		Quadratmeter	223,03	0,00	- €	12	- €
Stable-Theater mit Nebenräumen Obergeschoss (Gebäude 7119)							

Stadt Bamberg, Konversionsamt, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Flächennutzung	NGF*	Maßeinheit	VMF**					
Gesamtfläche		Quadratmeter	1221,36	0,00				0,00
Raum Nr. 201		Quadratmeter	418,25	0,00	- €	12		- €
Raum Nr. 202		Quadratmeter	246,46	0,00	- €	12		- €
WC-Raum Nr. L201		Quadratmeter	6,91	0,00	- €	12		- €
WC-Raum Nr. L202		Quadratmeter	6,39	0,00	- €	12		- €
WC-Raum Nr. J101		Quadratmeter	4,46	0,00	- €	12		- €
Break-Room Nr. 228		Quadratmeter	5,53	0,00	- €	12		- €
Raum Nr. 225		Quadratmeter	28,66	0,00	- €	12		- €
Raum Nr. 226		Quadratmeter	155,46	0,00	- €	12		- €
Lagerraum Nr. 229		Quadratmeter	32,54	0,00	- €	12		- €
Raum Nr. 212 (Music-Room)		Quadratmeter	25,06	0,00	- €	12		- €
Raum Nr. 213 (Music-Room)		Quadratmeter	23,28	0,00	- €	12		- €
Raum Nr. 214 (Dressing-Room)		Quadratmeter	24,34	0,00	- €	12		- €
Raum Nr. 215 (Dressing-Room)		Quadratmeter	37,91	0,00	- €	12		- €
Lagerraum Nr. 216		Quadratmeter	2,70	0,00	- €	12		- €
Lagerraum Nr. 217		Quadratmeter	7,75	0,00	- €	12		- €
Lagerraum Nr. 218		Quadratmeter	7,78	0,00	- €	12		- €
Lagerraum Nr. 219 A		Quadratmeter	3,73	0,00	- €	12		- €
Lagerraum Nr. 219 B		Quadratmeter	3,86	0,00	- €	12		- €
Lagerraum Nr. 219 C		Quadratmeter	3,98	0,00	- €	12		- €
Raum Nr. 220		Quadratmeter	33,60	0,00	- €	12		- €
Raum Nr. 221		Quadratmeter	142,71	0,00	- €	12		- €
Flächen gesamt								
Summe Flächen Nebengebäude (7109)			717,84					0,00
Summe Flächen Reithalle (7110)			1210,57					0,00
Summe Flächen Posthalle (7116)			1956,67					0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7115)			133,28					0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Westflügel)			1717,90					0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7123 - Nordflügel)			4668,16					0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7124)			168,00					0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7122)			538,98					0,00
Summe Flächen PX (7121)			1894,87					0,00
Summe Flächen Nebengebäude (7117)			1377,68					0,00
Summe Flächen Stable-Theater (7119)			2945,99					0,00
...								
TOTAL			17329,94					- €

*NGF: Nettogeschossfläche

**VMF: vermietbare Fläche, d. h. "produktive" bzw. wirtschaftlich verwertbare Fläche

Disclaimer:

Die Ausführungen der eloprop GmbH basieren auf Annahmen, die aufgrund des zur Verfügung gestellten oder zugänglich gemachten Datenmaterials sowie

Urheberrechtshinweis:

Die Inhalte dieses Konzepts (u. a. Texte, Grafiken, Fotos, Logos etc.) und das Konzept selbst sind urheberrechtlich geschützt. Sie wurden durch die eloprop GmbH selbständig erstellt und dem Auftraggeber zu dessen ausschließlichen Nutzung zeitlich unbefristet überlassen. Eine Weitergabe von Konzept und/oder Inhalten sind nur mit schriftlicher Genehmigung der eloprop GmbH zulässig.

© Copyright eloprop GmbH, August 2017-Januar 2018

Fragebogen an Kulturschaffende, Kultureinrichtungen, Veranstalter, Vereine, Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft u. a. als potenzielle Nutzer der ehemaligen Lagarde-Kaserne

ZIEL: Konzeption eines Kunst- und Kulturareals (Kulturquartier Lagarde)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Stadt Bamberg bitte ich Sie als potenzielle Nutzer von Gebäuden oder Flächen der ehem. Lagarde-Kaserne um die Beantwortung nachfolgender Fragen. Ihre Angaben dienen der Analyse und bedarfsgerechten Konzeption eines Kulturquartiers als Entscheidungsgrundlage für politische Gremien bzw. einer schrittweisen Entwicklung temporärer Zwischennutzungen.

Sie können uns den Fragebogen per **Post**, per **Fax** oder **per Mail** zukommen lassen:

eloprop GmbH, Unter den Schwibbögen 7, 93047 Regensburg
Fax: 0941 646 390 98 E-Mail: lagarde@eloprop.com

**Bitte bis spätestens
04.10.2017
an uns zurück senden!**

Mit herzlichem Dank und freundlichen Grüßen

Thomas Kästle,
Dipl.-Bw. (FH), Projektleiter

A. Persönliche Daten

Initiative / Organisation / Unternehmen

Funktion / Position / Beruf

Name, Vorname

Anschrift

PLZ, Ort

Telefon, Telefax, E-Mail

Internet-Homepage (falls vorhanden)

...



Welchem Nutzertyp bzw. welcher Branche sind Sie zugehörig? (Entsprechendes bitte ankreuzen!)

- Künstler/Kulturschaffende Kultur-/Kreativwirtschaft Hochschule/Bildung
 Veranstaltungen/Events Handel/Dienstleistungen Soziale Einrichtung
 Gastronomie andere Branche: _____

B. Gebäudenutzung

Wie sehen Ihre geplanten Nutzungen/Aktivitäten **unabhängig der** (aktuellen) **Gebäudesituation** im Wesentlichen aus? Charakterisieren oder beschreiben Sie diese stichpunktartig!

Welche Hauptzielgruppen möchten Sie mit Ihren Nutzungen/Aktivitäten ansprechen?

Wie beurteilen Sie das Marktpotenzial Ihrer Nutzungen/Aktivitäten?

Haben Sie die angedachten Nutzungen bereits am Markt erfolgreich erprobt?

- Ja Nein

Wenn ja, in welchen Räumen fanden diese bereits statt?

...



Wie oft sollen Ihre Aktivitäten/Nutzungen zukünftig stattfinden?

voraussichtliche Anzahl der Nutzungen, jährlich: _____ monatlich: _____ wöchentlich: _____

Wann finden Ihre Nutzungen vorwiegend statt?

Zeitpunkt der Nutzungen: tagsüber abends/nachts
 (Mehrfachnennung möglich, werktags Wochenende
 hauptsächlichen Zeitpunkt
 bitte unterstreichen!)

Sind Sie grundsätzlich daran interessiert, hierfür entsprechende Gebäude/Flächen anzumieten?
 Sollte dies der Fall sein, bitte Zutreffendes nachfolgend ankreuzen!

- ja, dauerhaft ja, temporär (z. B. für Veranstaltungen, zeitlich begrenzte Projekte o. a.)
 als alleiniger Nutzer/Mieter gemeinschaftliche/geteilte Nutzung mit anderen

Welche Vorstellungen haben Sie bezüglich anfallender Vermietungsentgelte?

_____ € je qm Kaltmiete _____ € Kaltmiete/Monat _____ € pro Tag/Veranstalt.

Für welche weiteren, anderen Nutzungen - außer der von Ihnen angedachten - sehen Sie ein
 Marktpotenzial, Anknüpfungspunkte oder sogar Kooperationsmöglichkeiten auf dem Areal?

C. Raumprogramm, Ausstattung, Infrastruktur, Betrieb

Konkretisieren Sie Ihren Raumbedarf!

Anzahl	Funktion	Beschreibung	Personen	benötigte Fläche oder besondere Anforderungen
Beispiel: 1	Veranstaltungsraum	Rock-/Popkonzert	500	Bühnenzufahrt
2	Büroraum	Grafikdesigner	3	

...

Fortsetzung Raumbedarf...

Anzahl	Funktion	Nutzung	Personen	benötigte Fläche ca.

Falls Platz nicht ausreichend, bitte auf Rückseite oder Beiblatt fortsetzen!

Welche wesentlichen baulichen Voraussetzungen benötigen Sie für Ihre Nutzung/Aktivitäten?

Welche wesentlichen technischen Voraussetzungen benötigen Sie für Ihre Nutzung/Aktivitäten?

Welche sonstigen infrastrukturellen Rahmenbedingungen sind für Ihre Nutzung/Aktivitäten wichtig?

Individuelle Anforderungen, Service-Leistungen, finanzielle Zuschüsse o. a.:

Was erwarten Sie grundsätzlich vom Betrieb eines Kulturquartiers (personen-/trägerunabhängig)?

Könnten Sie sich auch eine tragende Rolle/Funktion beim Betrieb des Kulturquartiers vorstellen?

ja nein

Falls ja, welche bzw. in welchem Bereich?



D. Kulturstandort Bamberg (optional, z. B. für überregionale Kulturveranstalter, Agenturen etc.)

Wie beurteilen Sie die kulturellen Angebote und Einrichtungen in Bamberg in einem Satz?

Führen Sie Ihre Aktivitäten (z. B. Veranstaltungen, Kulturprojekte) auch in anderen Städten durch?

regelmäßig gelegentlich nie

Wenn ja, wo hauptsächlich? (Bitte mit Angabe von Ort und Einrichtung!)

Für welche kulturellen Angebote sehen Sie in der Region Bamberg gute Marktchancen?

Welche Art von Räumen und/oder Funktionen fehlen aus ihrer Sicht hierfür/generell in Bamberg?

Welche Leistungen erwarten Sie von der Stadt Bamberg als attraktiver Kulturstandort?

Wie könnte Ihr Beitrag zur Weiterentwicklung des Kulturstandorts Bamberg aussehen?

Sonstige Bemerkungen, Wünsche o. a.:

E. Unterlagen

Bitte fügen Sie diesem Fragebogen noch (soweit vorhanden) folgende Unterlagen bei:

1. Image-Broschüre Ihrer Organisation, Ihres Unternehmens, Verbands o. a.
2. Werbematerialien zu Ihren aktuellen Aktivitäten (z. B. Flyer, Infos, Medienberichte o. a.)
3. Fotos Ihrer bisherigen Aktivitäten (z. B. Ihrer künstlerischen Arbeiten, Veranstaltungen o. a.)



FDP-Ortsverband Bamberg-Stadt
Stadtrat Martin Pöhner
 Katharinenstraße 1,
 96052 Bamberg
 Tel. 0170-3225084
 Mail: Martin.Poehner@t-online.de



Herrn
 Oberbürgermeister Andreas Starke
 Stadt Bamberg
 Maximiliansplatz 3
 96047 Bamberg

Möglichkeiten für ein Kulturquartier in der Lagardekaserne konkret prüfen

28.05.2016

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

neben einem innovativen Technologiequartier und einem neuen Wohnviertel für Familien mit Bereichen für sozialen Wohnungsbau streben wir als FDP gleichberechtigt auch ein Kulturquartier in der Lagardekaserne an, das auch die Funktion eines Stadtteilzentrums für Bamberg-Ost übernehmen kann.

Im Rahmen des Kontaktfestivals wurden bei zwei Veranstaltungen am 26. und 28.5.2016 interessante Vorschläge und Anregungen von Seiten von Bürgerinnen und Bürgern aber auch aus anderen Städten vorgestellt. Als Stadtrat der FDP beantrage ich, diese Vorschläge zu prüfen.

Dabei bitte ich konkret um Prüfung

1. ob das Gebäude des ehem. Postal Service Centers als Veranstaltungszentrum für Jugendkulturveranstaltungen in Frage kommt;
2. ob das sog. PX-Gebäude als Kunstaussstellungshalle genutzt werden kann, die u.a. vom Kunstverein und dem Berufsverband bildender Künstler bespielt werden könnte (als langfristige Ersatz für den Kunstraum Kesselhaus);
3. ob das beiliegende „Grobkonzept für ein soziokulturelles Zentrum / Bürgerzentrum auf dem Konversionsgelände“ von den Bürgern Reiner Pfaff und Elli Grohberger als Grundlage für eine Weiterentwicklung des Rahmenplans für die Konversion in Hinblick auf den Bereich „Kulturquartier“ in Frage kommt (u.a. Grundgedanke der

Nutzung des gesamten Areals zwischen Weißenburgstraße/Zollnerstraße/PX-Gebäude und Reithalle als Kulturquartier mit Veranstaltungsfreifläche in der Mitte)

Ich bitte um Berichterstattung im Kultursenat.

Darüber hinaus beantrage ich, das Konzept des Kulturzentrums „Freiland“ in Potsdam (www.freiland-potsdam.de) daraufhin zu prüfen, ob dieses auf ein Kulturquartier in der Lagardekaserne übertragbar wäre und beantrage, Vertreter dieses Kulturzentrums in eine Sitzung des Kultursenats einzuladen, um ihr Potsdamer Konzept, das beim Kontaktfestival öffentlich vorgestellt wurde, auch den Mitgliedern des Kultursenats als Anregung für weitere Überlegungen in Bamberg zu präsentieren.

Bereits im Voraus vielen Dank für Ihre Bemühungen!

Mit freundlichen Grüßen



Martin Pöhner
Stadtrat der FDP

Anlage:

„Ideensammlung / Grobkonzept für ein soziokulturelles Zentrum (SKZ) / Bürgerzentrum auf dem Konversionsgelände“ von Rainer Pfaff und Elli Grohberger

Stadträtin
1. Vors. Bamberg's unabhängige Bürger
Daniela Reinfelder
 Schorkstr. 2
 96049 Bamberg



Telefon
 0951 / 68277

Telefax
 0951 / 69374

E-Mail
 architekturbueroereinfelder@t
 -online.de

Herrn
 Oberbürgermeister
Andreas Starke
 Rathaus Maxplatz

96047 Bamberg

Bamberg, 28.05.2016

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
 als Vorsitzende der Ausschussgemeinschaft von Bamberg's unabhängigen Bürgern (BuB)
 stelle ich folgenden

Antrag

1. Es möge zeitnah, auch vor Kauf des Lagardgeländes, ein runder Tisch mit den Sprechern des Konversions- und Kultursenates und den ehrenamtlichen Gruppierungen stattfinden mit dem Ziel ein soziokulturelles Zentrum / Bürgerzentrum mit in den Rahmenplan aufzunehmen.
2. Zur Vedeutlichung ist ein Besuch eines bereits exstierten soziokulturellen Zentrums in Potsdam mit den Sprechern der beiden Senate zu organisieren. Die Abrechnung sollte wie bei dem Besuch der IBA Hamburg erfolgen.

Begründung:

Das aktuell laufende Kontaktfestival zeigt wie stark solche Flächen und Möglichkeiten gesucht sind. Menschen aus allen Altersschichten nutzen die Angebote für Kultur, Musik, Ausstellung, Spiel und vieles mehr. Duch den Wegfall des Freizeitwerkes in unmittelbarer Nähe gibt es aktuell keine Möglichkeiten das o.g. Angebot zu präsentieren. Daher bitten wir zeitnah um den runden Tisch, um mit vielen Akteuren über die bereits konkreten Ideen zu diskutieren und so eine Vorbereitung für die Änderung des Rahmenplans zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Reinfelder Stadträtin BuB

An Herrn
Oberbürgermeister Andreas Starke
Rathaus Maxplatz

SPD Fraktion Bamberg

Fon: 0176 2238 5870

Fax: 0951 208 24 37

fraktion@spd-bamberg.de

Bamberg, 13.03.2018

Antrag: Kulturquartier Lagarde

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Juli 2017 beschied der Konversionssenat, dass eine Zwischennutzung des Lagarde Geländes ermöglicht werden soll. Doch eine Zwischennutzung des Geländes konnte bisher nur für das Kontakt-Festival ermöglicht werden, obwohl zahlreiche Anfragen vorliegen. Der Verein Kulturquartier Lagarde setzt sich für eine Zwischennutzung ein und hat der SPD Fraktion diesbezüglich beigefügte Anfrage geschickt. Die SPD Fraktion möchte auch eine Zwischennutzung der Gebäude und des Geländes für andere Veranstaltungen/Verein unterstützen.

Die SPD-Fraktion stellt folgenden

ANTRAG

Die Stadtverwaltung möge bitte die Fragen des beigefügten Antrages prüfen und zeitnah beantworten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Heinz Kuntke
Stadtrat

SPD Stadtratsfraktion Bamberg
Grüner Markt 7
96047 Bamberg

Fon: 0176 2238 5870
Fax: 0951 - 208 24 - 37
fraktion@spd-bamberg.de

www.spd-bamberg.de
facebook.com/SPDBamberg
twitter.com/SPD-Bamberg