



KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin



IFS

Machbarkeitsstudie
Großsporthalle

Informationsveranstaltung
21. Februar 2022

INHALTSÜBERSICHT

0. AUSGANGSSITUATION/AUFGABENSTELLUNG UND INHALT/AUFBAU DER STUDIE

1. MARKT- UND BEDARFSANALYSE

- 1.1 ZIELE UND METHODIK
- 1.2 BEDARF DER SCHULEN
- 1.3 BEDARF SPORTVEREINE
- 1.4 BEDARF KIRCHHEIM KNIGHTS
- 1.5 NACHFRAGEPOTENZIAL VERANSTALTUNGSHALLE KIRCHHEIM
 - 1.5.1 BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL
 - 1.5.2 DEMOGRAPHISCHE DATEN UND STANDORTFAKTOREN
 - 1.5.3 WIRTSCHAFTSKRAFT
 - 1.5.4 REGIONALE KONKURRENZSITUATION VERANSTALTUNGSSTÄTTEN
 - 1.5.5 VERKEHRLICHE BEWERTUNG STANDORT KIRCHHEIM
- 1.6 ZUSAMMENFASSUNG MARKT- UND BEDARFSANALYSE



INHALTSÜBERSICHT

2. NUTZUNGSKONZEPT

2.1 POTENZIELLE NUTZUNGEN

2.2 STANDORTSPEZIFISCHE NUTZUNGSKONZEPTE

3. BAUKONZEPT

3.1 STANDORTE

3.2 BAUKONZEPT MULTIFUNKTIONALE HALLE

3.2.1 AUSGANGSSITUATION

3.2.2 RAUMPROGRAMM

3.2.3 KONZEPTPLANUNG GRUNDRISSE

3.2.4 KONZEPTPLANUNG NUTZUNGSSCHEMATA

3.2.5 LAGEPLÄNE

3.3 BAUKOSTEN

3.3.1 BAUKOSTENERMITTLUNG / ZIELE

3.3.2 BAUKOSTENERMITTLUNG / METHODIK

3.3.3 BAUKOSTEN HALLENKÖRPER

3.3.4 STANDORTSPEZIFISCHE BAUKOSTEN



INHALTSÜBERSICHT

4. BETRIEBSKONZEPT

- 4.1 BUSINESSPLAN/BASIS
- 4.2 BUSINESSPLAN/SYSTEMATIK
- 4.3 STANDORTSPEZIFISCHE BUSINESSPLÄNE



AUSGANGSSITUATION

Aufgabenstellung für die Machbarkeitsstudie:

- Deckung Defizit an Sporthallenflächen für 4 Schulen
 - Freihof-Schule
 - Raunerschule
 - Teck-Realschule
 - Schlossgymnasium
- Zukunftssicherung für die Kirchheim Knights
- Entwicklung einer möglichst wirtschaftlichen Lösung hinsichtlich Investitionen und Betrieb.
- ggf. Entwicklung von alternativen Lösungen





INHALT UND AUFBAU

- 1. Phase:** Markt- und Bedarfsanalyse, Nutzungskonzept
Bericht: 19.09.2022
- 2. Phase:** Baukonzept, Untersuchung Standorte, Betreiberkonzept,
standortspezifische Baukosten
Bericht: 15.11.2022
- 3. Phase:** Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, Realisierungswege, Finanzierungskonzept,
Handlungsempfehlung
Schlussbericht: 04.04.2023

Gremienbeteiligung entsprechend Arbeitsfortschritt

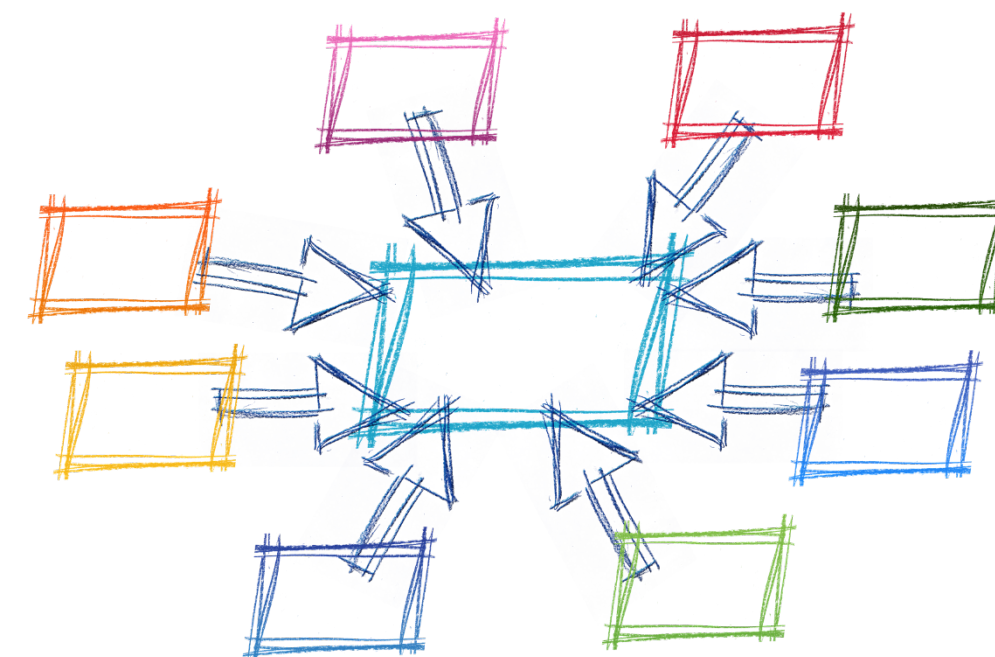
MARKT- UND BEDARFSANALYSE



ZIELE UND METHODIK

Ziele:

- Ermittlung des Bedarfs an Sporthallenfläche für die Schulen und die Sportvereine
- Ermittlung der zukunftsgerichteten Anforderungen der Kirchheim Knights
- Ermittlung des Nachfragepotenzials für eine multifunktionale GSH in Kirchheim
- Marktanalyse hinsichtlich der nichtsportlichen Nutzungen am Standort Kirchheim



ZIELE UND METHODIK

Methodik:

- Auswertung vorhandener Unterlagen, insb. IKPS-Studie
- Nutzergespräche Schule und Vereine
- Gespräche mit potenziellen nichtsportlichen Nutzern (Veranstalter, Eventagenturen, Firmen, Verbänden)
- Unternehmensbefragung mittels Fragebogen



BEDARF SCHULEN

Aussagen IKPS-Studie (2021)

- Defizit an Hallenflächen im Bereich der Innenstadt von 4,2 Halleneinheiten; insbesondere betroffen:
 - Freihof-Schulen
 - Konrad-Widerholt-Schulen
 - Rauner-Campus und
 - Schlossgymnasium
- ohne Berücksichtigung der Entwicklung der Schülerzahlen
- ohne Berücksichtigung des Ausbaus der Ganztagsbetreuung
- ohne Berücksichtigung der Entwicklung von freiwilligen Angeboten, die zurzeit mangels Raumangebot nicht stattfinden können



BEDARF DER SCHULEN

Ergebnis der Abstimmung mit den Schulen

- Teilnehmende Schulen:
 - Rauner Gemeinschaftsschule
 - Teck Realschule
 - Konrad-Widerholt-Grundschule + SBBZ
 - Freihof Realschule + Grundschule
 - (Schlossgymnasium nicht vertreten)
- Bestätigung der Ergebnisse der ikps-Studie
- Potenzielle Nutzer Standort Sportmeile (Schulen mit größten Hallendefiziten):
 - Rauner Schulen
 - Schlossgymnasium
 - Freihof Realschule (eingeschränkt)
 - für die anderen Schulen Entfernung zu groß
- Potenzielle Nutzer Standort Güterbahnhof und „Dreherei“
 - von allen beteiligten Schulen kritisch eingeschätzt, da der Weg zu lang
 - allenfalls ältere Schüler mit Randnutzung (Doppelstunde am Anfang/Ende des Schultages)



BEDARF DER SCHULEN

Zusammenfassung

- Bedarf mittelfristig höher als in IKPS-Studie angegeben
 - Schülerzahlen werden bis 2035 deutlich ansteigen
 - Ganztagsbetreuung wird ausgeweitet
- Prognose: 6 Halleneinheiten nach DIN 18032





BEDARF SPORTVEREINE

Ergebnisse der ikps-Studie

- deutliche Unterversorgung bei ballspieltauglichen Einzelhallen im Zeitraum 17-22 Uhr
- gute Versorgung bei nichtballspieltauglichen Einzelhallen und Gymnastikräumen
- überwiegend quantitative Erfassung des Bedarfs, Qualität der Trainingsbedingungen nicht berücksichtigt

Abstimmung mit dem VfL Kirchheim

- Abteilungen Handball (HB), Basketball (BB), Gerätturnen und Vorstand / Geschäftsführung Gesamtverein
- paralleler Trainingsbetrieb mehrerer Jugendmannschaften: kein Training auf wettkampfgerechten Spielfeldern (HB+BB)
- großer Bedarf an wettkampfgerechten Trainingsmöglichkeiten der Handball- und Basketballabteilung
- Engpässe im Spielbetrieb



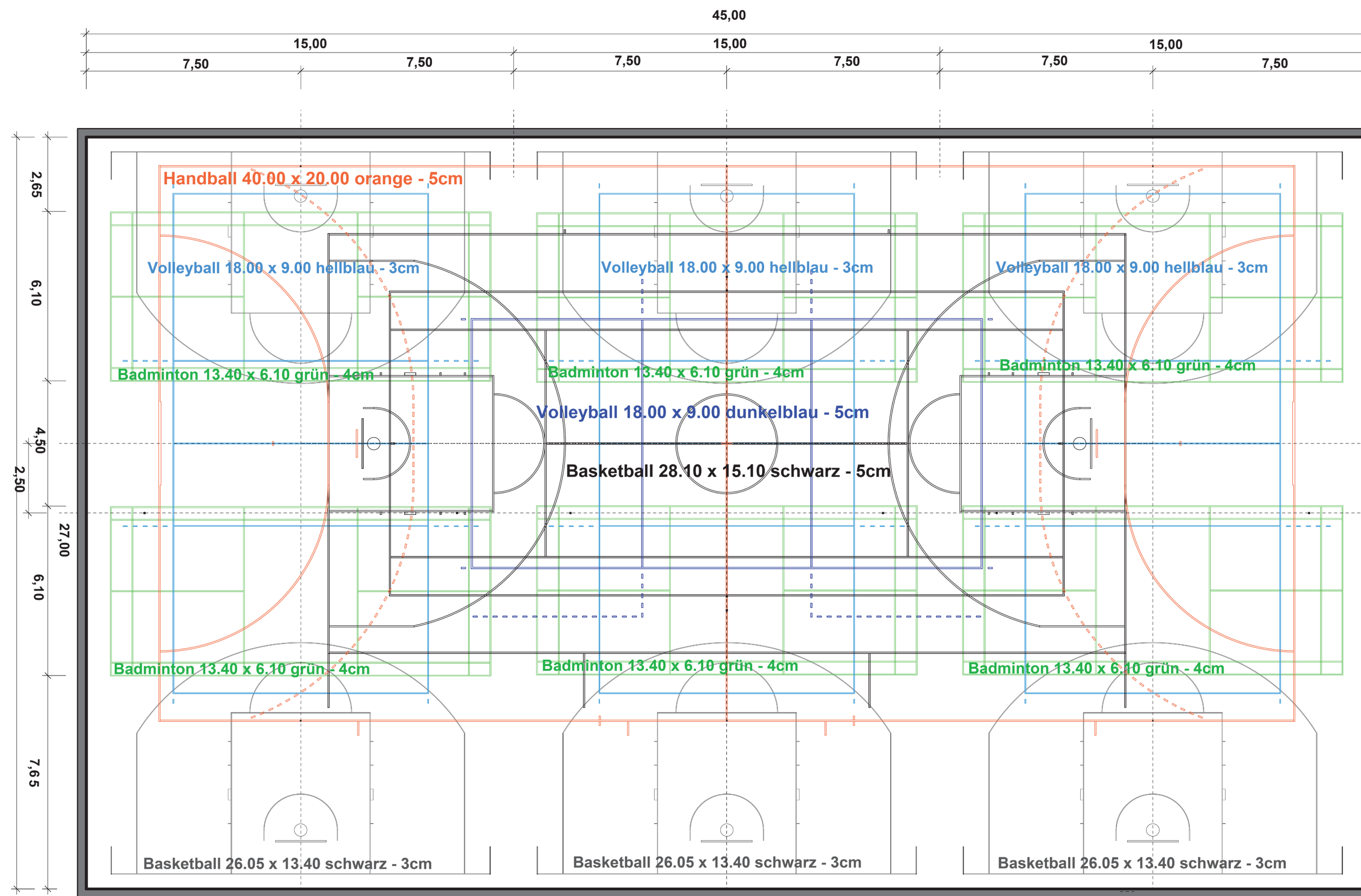
MARKIERUNG DREIFELDHALLE (DIN 18032)

→ 45x27 m

→ 15x27 m je Halleneinheit
(brutto)

→ Wettkampfgerechtes
Basketballfeld mit
Standardmaßen (28x15 m)
nur in Längsrichtung
möglich.

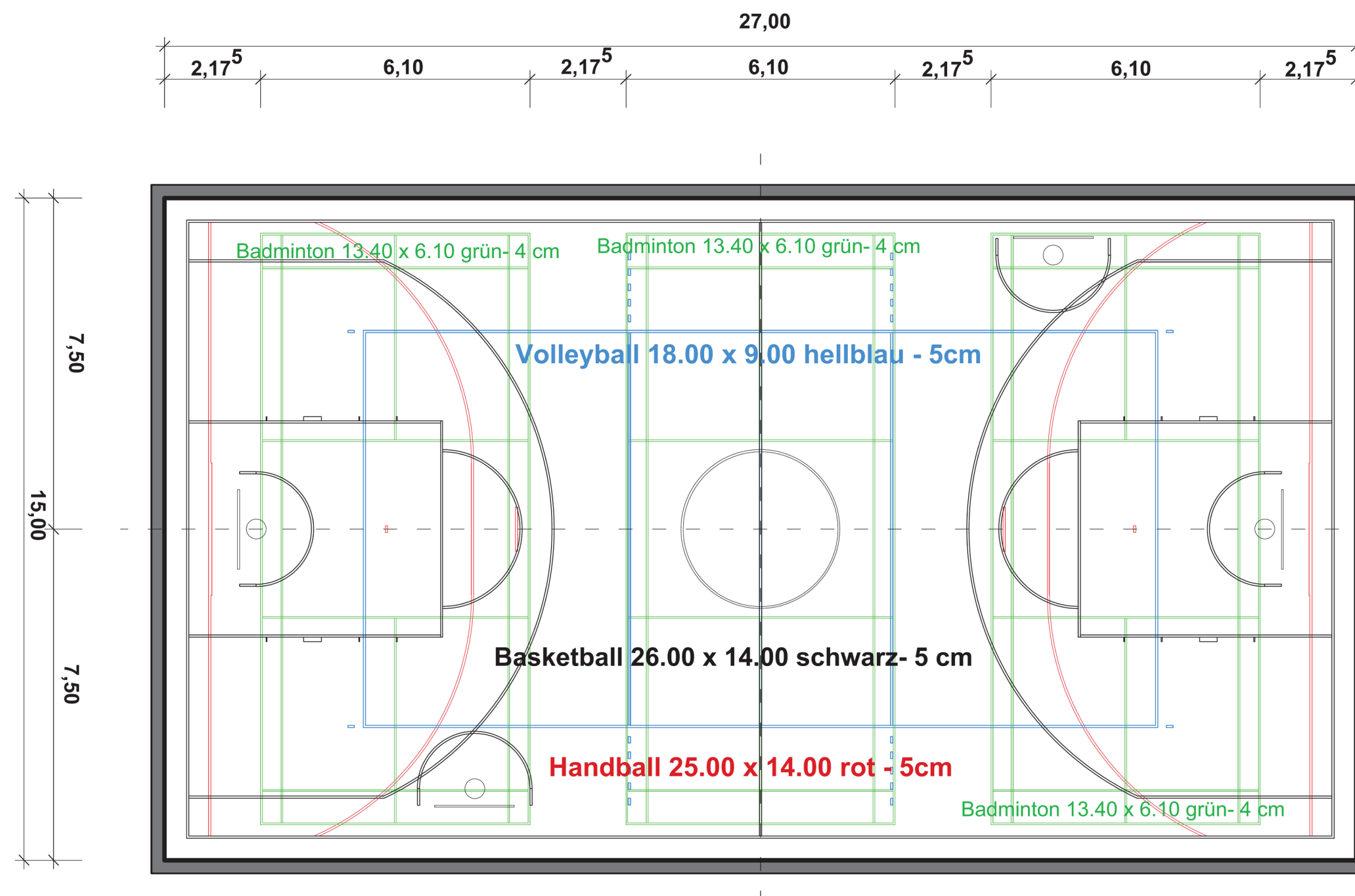
Musterlinierungsplan 3-Feld-Halle (27x45 m);
Quelle: Senatsverwaltung für
Bildung, Jugend und Familie Berlin





MARKIERUNG 1 HALLENEINHEIT DREIFELDHALLE (DIN 18032)

- 15x27 m je Halleneinheit (brutto)
- Bei Reduzierung des Mindestabstandes auf 0,5 m ist ein Basketballfeld von ca. 26x14 m möglich.
- Dieser geringere Abstand ist nur für Schulzwecke erlaubt (gem. DIN 18032).
- Trainings- und Wettkampfbetrieb können hier nicht durchgeführt werden.





BEDARF SPORTVEREINE

Abstimmung mit dem VfL Kirchheim

- zusätzlicher Bedarf durch Teilnahme an der Nachwuchs (NBBL) und Jugend Basketball Bundesliga (JBBL)
- Geräteturnen: zurzeit keine geeignete Halle für Ligabetrieb
- Geräteturnen: in GSH regionale und überregionale Meisterschaften bis Deutsche Jugendmeisterschaften möglich
- Pläne für einen Sportkindergarten



HALLENBEDARF KIRCHHEIM KNIGHTS

Anforderungen Pro A und BBL (Stand Saison 2022/23)

	ProA	BBL
Kapazität	1.500	3.000 mindestens zwei Drittel davon Sitzplätze
Tribünen:	min. 3 Spielfeldseiten; Grundlinie Stehplatztribünen ausreichend	an allen 4 Seiten
VIP-Bereich	min. 60 m ²	min. 80 m ²
Boden	Fest verlegter Holzboden oder mobiler Holzboden, es sollen keine Fremdlinien vorhanden sein	fest installierter oder mobiler Parkettboden; keine Fremdlinierungen erlaubt
Lichtstärke	1000 Lux	k.A.
Trainingszeiten Gast	Bei Bedarf hat Gastteam Recht auf Trainingszeiten, bei Spielen - Vor 15 Uhr: 2 Stunden Hallenzeit am Vorabend - Nach 15 Uhr: 2 Stunden Hallenzeit am Vorabend + 1 Stunde am Spieltag	
Spielfeld	28x15 m netto, 32x19 m brutto	
Presseplätze	min. 5 Tischarbeitsplätze mit Stromanschluss	min. 10 Tischarbeitsplätze mit Stromanschluss
Schulkooperationen	Min. 4 wöchentlich stattfindende Grundschul-AGs oder Unterrichtseinheiten im Sportunterricht. Nachweise mittels Kooperationspartners möglich.	Min. 5 wöchentlich stattfindende Grundschul-AGs oder Unterrichtseinheiten im Sportunterricht. Nachweise mittels Kooperationspartners möglich.

- berücksichtigt nur Status Quo → Anforderungen werden mit zunehmender Professionalisierung der Ligen steigen
- stellt nur Mindestmaß für Vereine dar und berücksichtigt nicht den spezifischen Bedarf der einzelnen Vereine



HALLENBEDARF KIRCHHEIM KNIGHTS

Zukünftige Liga-Zuschaueranforderungen

	Pro A	BBL
aktuell	1.500	3.000
geplant	2.000	5.000

Anforderungen zur Sicherung der wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit

- Hospitalitybereich in der Halle
- Logenebene
- Flächen für Partnerauftritte/-präsentationen
- Lagerflächen (z.B. Holzparkettboden, LED-Banden)
- Versorgungs- und Aufenthaltsbereich für die Zuschauer in der Halle
- 2 Trainingsmöglichkeiten pro Tag auf wettkampfgerechter Fläche für das Profiteam



ZUSAMMENFASSUNG SCHUL- UND VEREINSBEDARF

- Defizit der Schulen mittelfristig 6 Halleneinheiten nach DIN 18032 (Prognose)
- 4 innerstädtische Schulen vorrangig betroffen
- in den Sportarten Handball und Basketball großer Bedarf an Trainings und Wettkampfkapazitäten, vorrangig im Jugendbereich
- aktuelle Spielstätte keine Basis zur Existenzsicherung der Kirchheim Knights
- Erhöhung der infrastrukturellen Anforderungen der Liga zu erwarten, Spiellizenz gefährdet

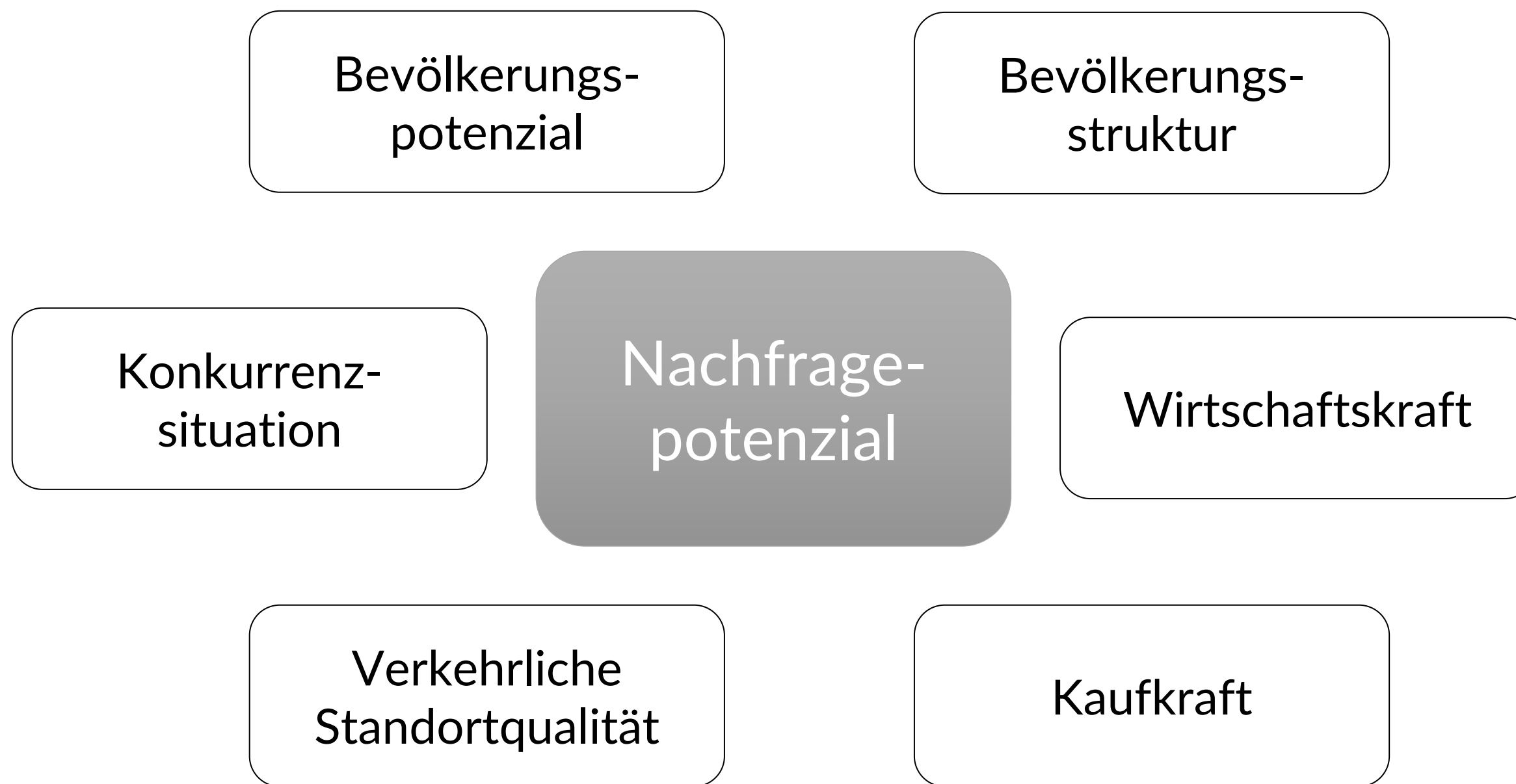


MULTIFUNKTIONAL NUTZBARE GROßSPORTHALLE

- Multifunktionale Halle ist wirtschaftlich zu betreiben
- Wirtschaftlichkeit nur über nichtsportliche Nutzungen zu erreichen
- wirtschaftliche Realisierbarkeit abhängig von Nachfragepotenzial des Hallenstandortes



NACHFRAGEPOTENZIAL EINER VERANSTALTUNGSSTÄTTE



**ausreichendes
Nachfragepotenzial
=
wirtschaftlicher Betrieb
möglich**



60 MINUTEN FAHRZEITISOCHRONE

	Einwohner	Fläche
20 min	257.419	300 km ²
40 min	1.671.358	2.182 km ²
60 min	3.970.424	7.128 km ²



20

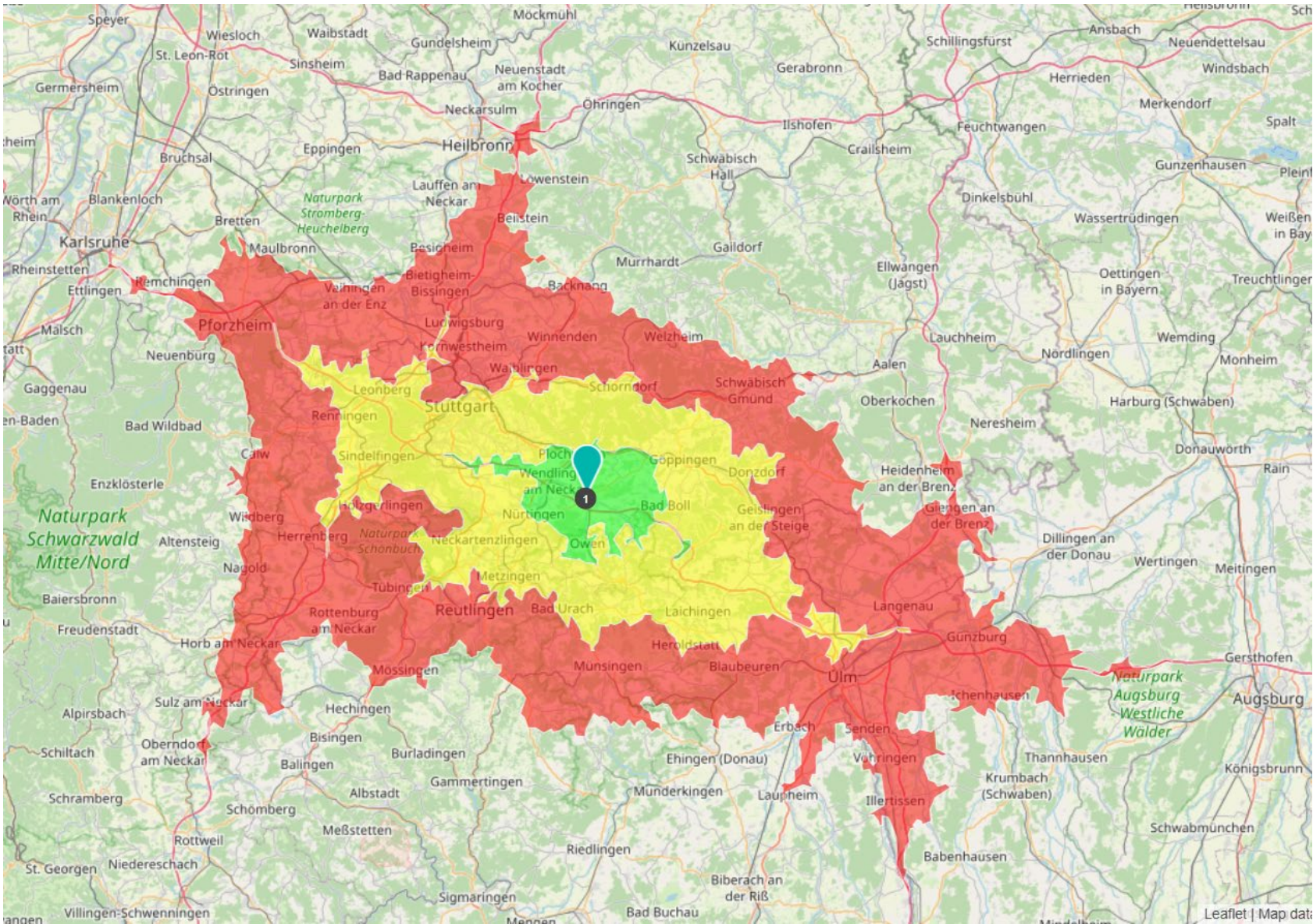
Im Umkreis von 20 Minuten leben 250.000 Menschen. Die größten Städte in diesem Bereich sind Kirchheim und Nürtingen.

40

Mit einer Fahrzeit von 40 min sind Esslingen sowie das Stuttgarter Stadtzentrum erreichbar.

60

Innerhalb von 60 Minuten werden die Großstädte Ulm und Reutlingen erreicht..





BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR IN DER REGION

Stand 31.12.2021	Insgesamt	unter 18 Jahre	18-39 Jahre	40 bis 64 Jahre	65 + Jahre	Fläche	Einwohner /km ²
Deutschland	83.237.124	13.863.259	21.874.710	29.062.656	18.436.499	357.580	233
Baden-Württemberg	11.124.642	1.902.275	3.051.573	3.852.837	2.317.957	35.748	311
Regierungsbezirk Stuttgart	4.150.949	715.107	1.138.942	1.444.460	852.440	10.557	393
Region Stuttgart	2.783.899	475.717	776.050	964.254	567.878	3.654	762
Stuttgart, kreisfreie Stadt	626.275	97.065	210.552	204.053	114.605	207	3.021
Böblingen, Landkreis	393.195	71.565	103.789	136.999	80.842	618	636
Esslingen, Landkreis	533.388	91.182	142.289	188.096	111.821	641	832
Göppingen, Landkreis	259.046	44.700	66.083	91.071	57.192	642	403
Ludwigsburg, Landkreis	544.679	96.980	144.605	192.062	111.032	687	793
Rems-Murr-Kreis	427.316	74.225	108.732	151.973	92.386	858	498
Region Heilbronn-Franken	919.083	162.110	245.512	323.628	187.833	4.765	193
Heilbronn, kreisfreie Stadt	125.613	22.402	37.671	41.055	24.485	100	1.257
Heilbronn, Landkreis	347.798	62.058	91.288	125.066	69.386	1.100	316
Hohenlohekreis	113.318	19.872	30.121	40.308	23.017	777	146
Schwäbisch Hall, Landkreis	199.398	35.929	53.724	69.893	39.852	1.484	134
Main-Tauber-Kreis	132.956	21.849	32.708	47.306	31.093	1.304	102
Region Ostwürttemberg	447.967	77.280	117.380	156.578	96.729	2.139	209
Heidenheim, Landkreis	132.958	23.020	34.130	46.187	29.621	627	212
Ostalbkreis	315.009	54.260	83.250	110.391	67.108	1.511	208
Sonstige							
Reutlingen, Landkreis	288.158	50.606	74.972	101.437	61.143	1.092	264
Ulm, kreisfreie Stadt	126.949	20.596	42.644	39.879	23.830	119	1.070

Fazit:

Mit Blick auf die absoluten Bevölkerungszahlen und die Bevölkerungsdichte zeigt sich, dass sich Kirchheim in einer überdurchschnittlich bevölkerungsreichen Region befindet.

Der Landkreis Esslingen ist nach der Stadt Stuttgart und dem Landkreis Ludwigsburg die drittgrößte Verwaltungseinheit der Region Stuttgart.

BILDUNGSSTANDORT KIRCHHEIM

Für Kinder und Jugendliche in Kirchheim gibt es zurzeit 17 verschiedene Schulen, darunter finden sich folgende Schulformen:

- 10 Grundschulen
 - darunter 2 Grundschulförderklassen
- 3 Realschulen
- 3 Gymnasien (Schloßgymnasium, LUG, Freie Waldorfschule)
- 2 Berufliche Schulen
- 5 Ganztagschulen
- 1 Gemeinschaftsschule
- 2 Schulen für Sonderpädagogik
- 3 Werkrealschulen*

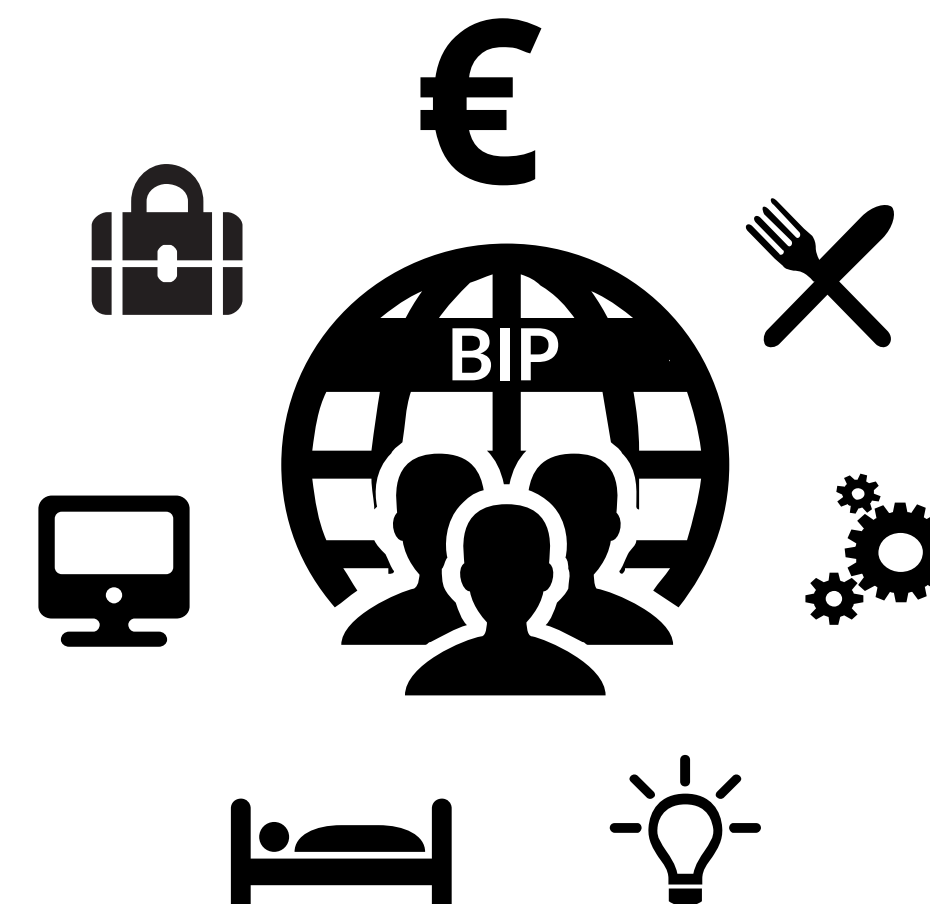
*die addierten Teilsummen sind größer 17, da eine Schule über mehrere Schulformen verfügen kann (z.B. Grundschule + Gymnasium kombiniert)



WIRTSCHAFTSKRAFT

Für die Vermarktbarkeit einer multifunktionalen Großsporthalle und die Realisierbarkeit erstklassigen Basketballs ist die Wirtschaftskraft der Region von besonderer Bedeutung. Die Wirtschaftskraft lässt sich über die Analyse der vorhandenen Unternehmen nach Beschäftigungsgröße, die Kaufkraft und die Beschäftigungsquote einschätzen.

- **Zahl der Betriebe in Kirchheim unter Teck: 2.265**
- **In Kirchheim unter Teck arbeitende Beschäftigte: 18.175**





UNTERNEHMENSGRÖßEN

Rechtliche Einheiten 2019 nach Beschäftigtengrößenklassen																																
	Land Baden-Württemberg				Region Stuttgart				Landkreis Esslingen				Stadtkreis Stuttgart				Landkreis Göppingen				Landkreis Böblingen				Landkreis Ludwigsburg				Landkreis Rems-Murr-Kreis			
	Rechtliche Einheiten		Beschäftigte in rechtl. Einheiten		Rechtliche Einheiten		Beschäftigte in rechtl. Einheiten		Rechtliche Einheiten		Beschäftigte in rechtl. Einheiten		Rechtliche Einheiten		Beschäftigte in rechtl. Einheiten		Rechtliche Einheiten		Beschäftigte in rechtl. Einheiten		Rechtliche Einheiten		Beschäftigte in rechtl. Einheiten		Rechtliche Einheiten		Beschäftigte in rechtl. Einheiten		Rechtliche Einheiten		Beschäftigte in rechtl. Einheiten	
Größe	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
0-9	423.389	87%	498.786	11%	107.772	88%	126.434	9%	20.747	88%	24.240	11%	26.871	87%	32.292	6%	9.665	88%	11.042	12%	13.771	88%	16.058	13%	19.597	88%	22.546	9%	17.121	89%	20.256	15%
10-49	48.401	10%	817.216	18%	11.659	10%	200.735	14%	2.229	9%	38.328	18%	3.014	10%	53.154	9%	1.101	10%	18.597	20%	1.438	9%	24.814	20%	2.100	9%	36.066	15%	1.777	9%	29.776	21%
50-249	10.455	2%	962.286	21%	2.531	2%	236.182	17%	515	2%	49.013	23%	731	2%	69.893	12%	218	2%	19.929	21%	290	2%	26.857	22%	428	2%	38.773	16%	349	2%	31.717	23%
250 +	2.513	1%	2.261.409	50%	652	1%	829.635	60%	114	0%	104.465	48%	245	1%	419.392	73%	44	0%	44.926	48%	68	0%	57.163	46%	101	0%	146.874	60%	80	0%	56.815	41%
Insgesamt	484.758	100%	4.539.697	100%	122.614	100%	1.392.986	100%	23.605	100%	216.046	100%	30.861	100%	574.731	100%	11.028	100%	94.494	100%	15.567	100%	124.892	100%	22.226	100%	244.259	100%	19.327	100%	138.564	100%

Fazit:

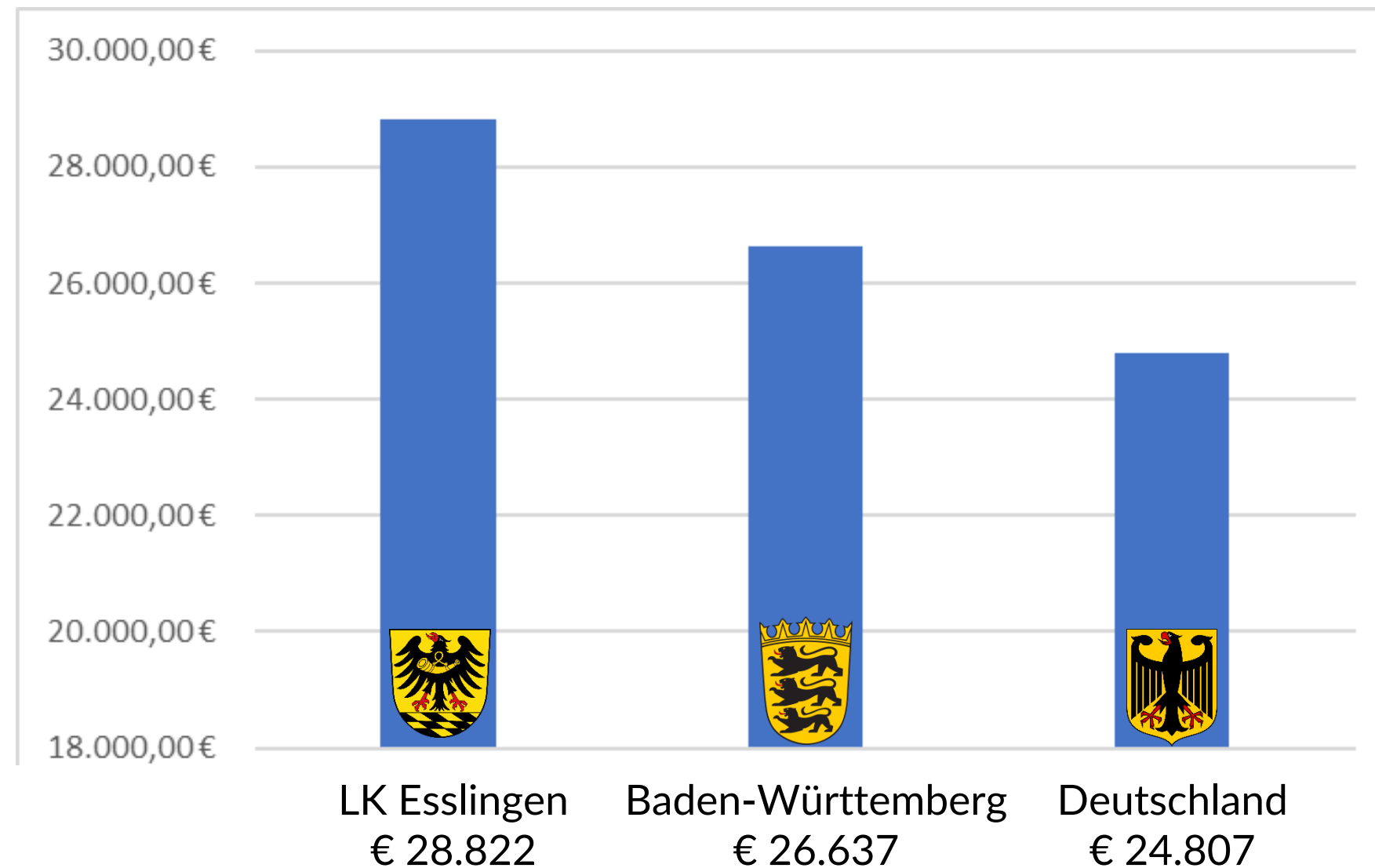
Die relative Verteilung der Unternehmen nach Unternehmensgröße ist in allen Landkreisen sehr ähnlich. Lediglich der Stadtkreis Stuttgart weicht in Bezug auf die rechtlichen Einheiten und Beschäftigten bei den Großbetrieben ab 250 Mitarbeitern ab.

In absoluten Zahlen stellt der Landkreis Esslingen nach dem Stadtkreis Stuttgart die meisten Kleinunternehmen (10-49 Mitarbeiter) der Region Stuttgart.



KAUFKRAFT

Kaufkraftvolumen pro Einwohner im Jahr 2022



ARBEITSLOSENQUOTE

Stand April 2022	Insgesamt
Deutschland	5,0%
Baden-Württemberg	3,3%
Region Stuttgart	
Stuttgart, kreisfreie Stadt	4,3%
Böblingen, Landkreis	2,9%
Esslingen, Landkreis	3,3%
Göppingen, Landkreis	3,9%
Ludwigsburg, Landkreis	2,8%
Rems-Murr-Kreis	3,5%
Region Heilbronn-Franken	
Heilbronn, kreisfreie Stadt	4,4%
Heilbronn, Landkreis	2,8%
Hohenlohekreis	2,6%
Schwäbisch Hall, Landkreis	2,8%
Main-Tauber-Kreis	2,6%
Region Ostwürttemberg	
Heidenheim, Landkreis	3,7%
Ostalbkreis	3,0%

Fazit:

Im bundesweiten Vergleich zeichnet sich die Region durch eine sehr geringe Arbeitslosenquote aus, was die Annahme einer hohen regionalen Kaufkraft zulässt.

STANDORTPROGNOSE

	Stadtkreis Stuttgart	Landkreis Böblingen	Landkreis Ludwigsburg	Landkreis Esslingen	Landkreis Rems-Murr-Kreis	Landkreis Göppingen
Gesamt	5	7	18	31	99	152
Dynamik	9	15	51	96	105	239
Stärke	9	8	14	25	105	134
Demografie	52	64	68	103	144	155
Arbeitsmarkt	7	56	65	81	152	259
Innovation	7	5	18	29	61	131
Wohlstand	167	24	15	32	53	96
Zukunftsprognose	beste Chancen	beste Chancen	sehr hohe Chancen	sehr hohe Chancen	leichte Chancen	ausgeglichene Chancen/Risiken

*insgesamt 401 Stadt- und Landkreise bewertet

Fazit:

Im *Prognos Zukunftsatlas*, der die Zukunftschancen und -risiken aller 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands hinsichtlich 6 einzelner Faktoren vergleicht und bewertet, werden der Region Stuttgart sehr gute Chancen attestiert. Der Landkreis Esslingen liegt im regionalen Vergleich zwar hinter Stuttgart, Böblingen und Ludwigsburg, allerdings liegt auch er im deutschlandweiten Vergleich weit vorne mit sehr hohen Zukunftschancen.



REGIONALE KONKURRENZSITUATION VERANSTALTUNGSSTÄTTEN

Veranstaltungsstätte	Entfernung zu Kirchheim Auto - ÖPNV	Veranstaltungen	Kapazität/Ausstattung
Stadthalle Kirchheim	-	- Galen, Modenschauen - Konzerte, Theater - Konferenzen, Tagungen, Bankette	- großer Saal: 380 m² / kleiner Saal: 180 m² - max. 728 Personen - Bühne: 10x13,4 m - 400 Parkplätze (Parkhaus)
Konrad Widerholt-Halle	-	- Sport (Schulsport)	
Eduard-Mörike-Mehrzweckhalle	-	- Sport (kein Ball- oder Wettkampfsport) - private Feiern (z.B. Hochzeit) und Firmenfeiern (Jahresfeier, Betriebsfeier) - Besprechungen, Seminare, etc.	- Neue Zweifeldhalle (Mehrzweck) - Charakter: Dorfgemeinschaftshaus
Stadthalle Wernau (Quadrium)	12 min / 7 km 19 min / 0 Umstiege	- Tagungs- und Kongresszentrum, Seminare - Ausstellungen - Bälle, Hochzeiten	- ca. 1.000 m² insgesamt, Festsaal 540 m² - 10 Räume unterschiedlicher Größe (31 bis 175 m²) - 8 bis 699 Personen
Eisstadion Wernau	13 min / 8 km 16 min / 0	- Eisbahn f. Privatpersonen, Schulen, Kinderdisco, Firmensport, Eisstockschießen, Eislaufkurse, Eisfußball, Eishockey - April bis September: Nutzung für Events (Konzerte, Hochzeiten, Messen, Geburtstage, Abschlussfeiern, Flohmärkte)	- abtrennbar - bis zu 3.200m²
Limburghalle Weilheim	13 min / 8 km 19 min / 0	- aktuell keine Nutzung, da SANIERUNGSBEDÜRFTIG	- Halle, Lehrschwimmbecken - Restaurant
Mörikehalle Nürtingen	18 min / 10 km 36 min / 0-1	- Sport (Vereinssport) - Ausstellungen - kleine Konzerte, private Feiern (Hochzeiten, etc.)	- Tische und Bestuhlung maximal 300 Sitzplätze. - Bestuhlung maximal 484 Sitzplätze.
Stadthalle Plochingen	18 min / 11 km 20 min / 0	- Schachturnier - Konzerte - Vorträge, Tagungen - Vereinsfeste, Hochzeiten, priv. Feiern	- Saal: 200-500 Plätze je nach Bestuhlung - Foyer: 92-113 Plätze je nach Bestuhlung - Gastronomie: 70 Plätze
Gate 22	20 min / 23 km 46 min / 1	- Digitale und hybride Events (Streamingstudio) - Workshops - Presseveranstaltungen, Produktvorstellungen - digitale Messen	- 950 m² gesamt, 500 m² Hauptstudio (feste Bühne, LED-Wand) - 2 Multifunktionsräume (ca. 45 m²) - 2 Konferenz-/Meetingräume (27 bzw. 16m²) - Catering



REGIONALE KONKURRENZSITUATION VERANSTALTUNGSSTÄTTEN

Veranstaltungsstätte	Entfernung zu Kirchheim Auto - ÖPNV	Veranstaltungen	Kapazität/Ausstattung
R1 Eventlocation Esslingen	20 min / 17 km 35 min / 0-1	- Hochzeiten - private Feiern - Business-Events (Kick-off/Betriebsfest) - Ausstellungen, Messen - Private Feiern	- 500 m² (250-500 Personen stehend) - 20x15x3,5 m² (Haupthalle) - Catering
K3N Stadthalle Nürtingen	21 min / 11 km 37 min / 0-1	- Theater & Konzerte - Businesssevents - Ausstellungen & Messen - Private Feiern, Bälle - Vorträge/Workshops z.B. Bildungsmesse Durchstarter, Nürtinger Musiknacht, Nürtinger Kulturbühne, Sancta Nox (Konzert), Genuss(t)räume (Genussmesse)	- Großer Saal: 565 m² Parkett + 128 m² Empore; 324 - 810 Personen je nach Bestuhlung, Bühne: 11x10 m - Kleiner Saal: 211 m², teilbar, Höhe: 3,76 m; 133-229 Personen je nach Bestuhlung, Bühne: 7x3 m - Panoramasaal: 196 m², teilbar; 110-185 Personen je nach Bestuhlung - Foyer EG/OG: 685 m²/280 m² - kleines Foyer EG: 153 m² - 4 Konferenzräume: 24-59 m²/14-20 Personen - Mehrzweckraum: 88 m²
Osterfeldhalle Esslingen	22 min / 19 km 54 min / 1	- Konzerte - Tanzturnier - Theater, Kabarett	- Großer Saal (inkl. Erweiterung): 500 m² - 790 Personen (Reihen), 270 Parlament, 1.200 Stehplätze - Kleiner Saal: 200 m²
Stadthalle Neufen	24 min / 16 km 60 min / 2	- k.A. --> wird saniert	
Kulturzentrum Dieselstrasse (Esslingen)	25 min / 20 km 44 min / 0-1	- Konzerte - Vorträge - Kabarett/Theater - Ausstellungen - ca. 320 Veranstaltungen/Jahr (35.000 Besucher)	- 230-350 Personen - barrierefrei
Stadthalle Ostfildern	25 min / 22 km 45 min / 1	- Feiern (Privat/Firma) - Tagungen, Konferenzen, Seminare - Ausstellungen	
Filderhalle Leinfelden	25 min / 30 km 57 min / 1	- Convention & Event Center - Kongresse, Tagungen, Firmenveranstaltungen - Konzerte, Theater	- bis zu 1.700 Personen - Großer Saal: 845 m², 510-1.041 Personen (inkl. Empore) - Kleiner Saal: 365 m², 242-391 Personen - diverse Konferenzräume



REGIONALE KONKURRENZSITUATION VERANSTALTUNGSSTÄTTEN

Veranstaltungsstätte	Entfernung zu Kirchheim Auto - ÖPNV	Veranstaltungen	Kapazität/Ausstattung
Neckar Forum Esslingen	25 min / 22 km 40 min / 0-1	- Konzerte - Sport (Tanzturnier, Zumba) - Theater, Kabarett, Musical - Ausstellungen, Vorträge	- Großer Saal (inkl. Erweiterung): 1.000 m², Max. 1.200 (Sitz)/1.630 (Stehplätze). - 3 Tagungs-/Konferenzräume - Foyer
EWS Arena Göppingen	25 min / 20 km 53-65 min / 0-1	- Sport (Handball/Basketball-Bundesliga) - Comedy/Konzerte/Musical - Kampfsport - Messe (Tattoo-Convention)	- Gesamtfläche Arena: 3.792 m² / Spielfläche Arena: 1.279 m² - Sporthalle: 968 m² / Foyer mit integriertem Thekenbereich: 589 m² - Ausstellungsfläche: 82,5 m² / Fan-Shop: 39 m² - 7 Logen (je 25m²) - 2 Verwaltungsbürso - 1.000 Parkplätze - max. 5.600 Zuschauer
Kulturhaus Arena, Stuttgart	28 min / 29 km 53 min / 1	- Konzerte - Theater	- 3.000 m² Gesamtfläche - Großer Saal: 1.000 m² - 820 Personen (max.) (inkl. 165 m² große Bühne) - Kleiner Saal: 200 m² - 200 Personen (max.)
Porsche-Arena	32 min / 28 km 52 min / 1	- Sport (Handball, Basketball, Tennis, Tischtennis, Turnen, etc.) - Konzerte	- 6.211 Plätze (Handball), 7.500 Maximalkapazität - 9.400 m² Gesamtfläche - 4 Vollgeschosse - 20 Logen (250 Personen)
Hanns-Martin-Schleyer-Halle	33 min / 30 km 47-53 min / 0-1	- Sport (Reiten, Boxen, Handball, Turnen) - Musik (Konzerte, Festivals) - Fernsehsendungen - Politische Veranstaltungen (Kundgebungen, Parteitage) - Versammlungen (Kirchentage, Hauptversammlungen)	- 15.500 Plätze max.
Stadthalle Metzingen	35 min / 22 km 46 min / 1		- Großer Saal (inkl. Empore): 556 Personen (Reihenbestuhlung); Küche
Glaspalast Sindelfingen	40 min / 50 km 90 min / 1-2	- Sportveranstaltungen (z.B. Hallen-Leichtathletikmeeting, Darts) - Messen, Kongresse - Konzerte	- 5.250 Plätze - 3.400 m² Haupthalle, 414 m² Nebenhalle, 130 m² Nebensaal - Kegelbahn, Judohalle, Kraftraum
Paul-Horn-Arena	45 min / 60 km 68 min / 2	- Sport (Basketball-Bundesliga, Kunstturnen, Leichtathletik, Aktionsfelder für Klettern, Skaten, Streetball)	- 3.180 Sitzplätze - 3-Felder-Halle - 132 VIP-Plätze



FAZIT

- Hohe „quantitative“ Konkurrenz, da viele Veranstaltungsstätten bis 1.200 Personen in der Region
- Niedrige „qualitative“ Konkurrenz, da viele ältere und wenig multifunktionale Veranstaltungsstätten
- Porsche Arena und Schleyerhalle in anderem Segment
- Gute Marktchancen durch Multifunktionalität, moderne Fachtechnologie, schnelle Umrüstbarkeit und daraus resultierender Kostenvorteil

ÖPNV ANBINDUNG



	Bahnhof Kirchheim	Anreise
Standort Bahnhof	300 m	Fußläufig erreichbar
Standort „Dreherei“	900 m	Fußläufig erreichbar via Unterführung/Fußweg
Standort Sportmeile	1,8 km	Direkte Busverbindung zwischen Bahnhof und Standort; ca. 10 Minuten Fahrzeit, 30-Minuten-Takt

Fazit:

- Regionalbahnhof mit zahlreichen Verbindungen in die Region.
- Via Stuttgart (45 Minuten entfernt) an nationalen und internationalen Fernverkehr (Fernzüge und Flugverkehr) angeschlossen
- Verbindungen auch spät am Abend/nachts, so dass Heimfahrt für GSH-Besucher mit dem ÖPNV sichergestellt ist
- Direkte Busverbindung für Messe / Flughafen
- Standort Sportmeile fußläufig schwer von Bahnhof erreichbar



INDIVIDUALVERKEHR

	Dauer	Entfernung	via
Flughafen Stuttgart/Messe	20 min	23 km	A8
Göppingen	23 min	20 km	B297
Esslingen	27 min	25 km	A8/ B313/ B10
Stuttgart	35 min	34 km	A8
Reutlingen	42 min	54 km	A8 / B27
Ulm	50 min	60 km	A8 / B10
Karlsruhe	1 h 20 min	100 km	A8
Augsburg	1 h 30 min	130 km	A8
Straßburg (FR)	2 h 14 min	175 km	A8 und A5
München	2 h 30 min	200 km	A8

	A8
Standort Bahnhof	800 m (Anschlussstelle West)
Standort „Dreherei“	400 m (Anschlussstelle West)
Standort Sportmeile	2,3 km (Anschlussstelle Ost)

Fazit:

- Durch die unmittelbare Lage von Kirchheim an der A8 besteht eine sehr gute verkehrliche Erschließung zur gesamten Region.
- Alle drei Standorte liegen im Zentrum und relativ nah an Autobahn-Anschlussstellen.



ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Kirchheim ist unter verkehrlichen Aspekten durch die S-Bahn-Anbindung nach Stuttgart, die Busverbindung zu Messe/Flughafen, die Anbindung an den Schienennahverkehr und die Lage an der A8 ein guter Standort für eine Sport- und Veranstaltungshalle.



ERGEBNISSE UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

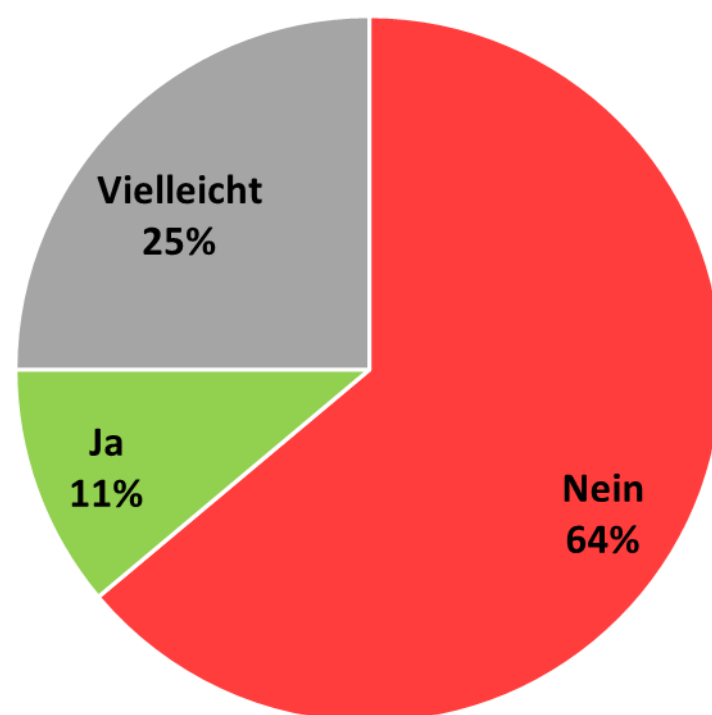
Fragebogen

- Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurde eine Umfrage durchgeführt, um herauszufinden, inwiefern eine Großsporthalle in Kirchheim ein Potenzial für regionale Unternehmen darstellt.
- Dieser Fragebogen wurde an 370 Unternehmen (jegliche Unternehmensgrößen; Kleinst- bis Großunternehmen) geschickt. 72 haben an der Umfrage teilgenommen, was eine Rücklaufquote von ca. 20% entspricht (üblicher Wert für B2B-Befragungen = 10-40%).



ERGEBNISSE DER UMFRAGE

Käme Ihr Unternehmen als Nutzer der
beschriebenen multifunktionalen Halle in
Betracht?



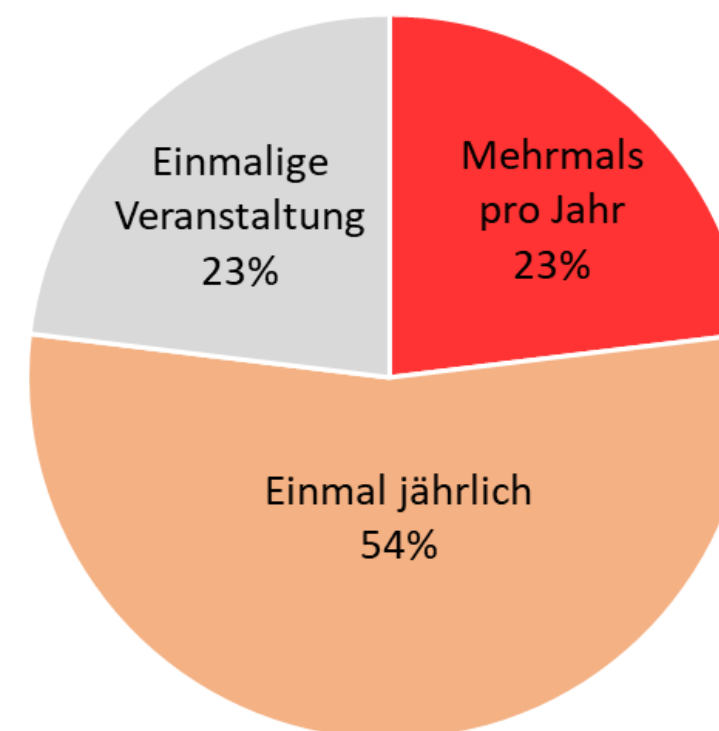
Unternehmen $\geq$ 40 Mitarbeiter:

Ja: 17 %

Vielleicht: 41%

Nein: 41%

Wenn ja, wie oft?



Unternehmen $\geq$ 40 Mitarbeiter:

Mehrals pro Jahr: 6%

Einmal jährlich: 65 %

Einmalige Veranstaltung: 29%



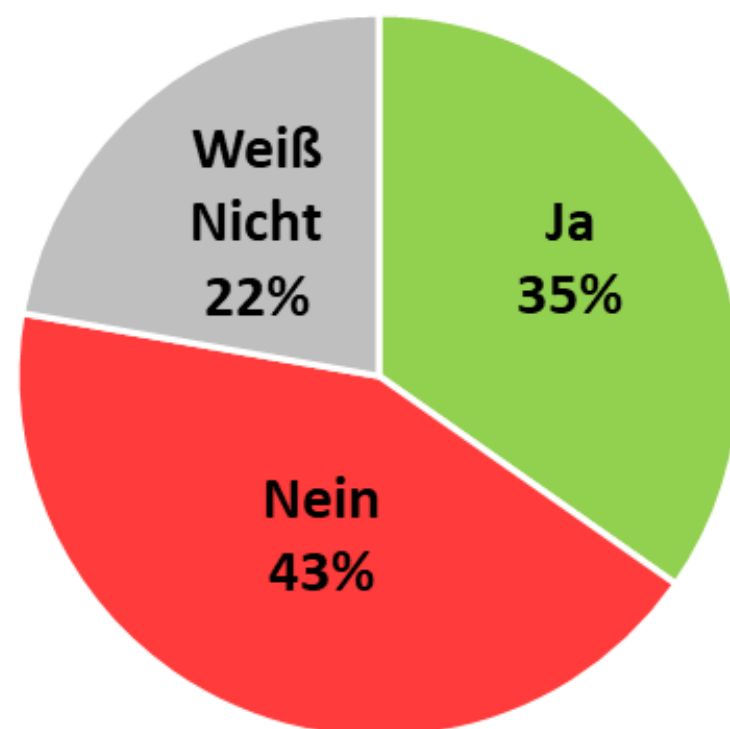
ERGEBNISSE DER UMFRAGE

Wenn ja, für welche Art von Veranstaltungen?

Art der Veranstaltung	Nennungen
Firmenevent (f. Mitarbeiter, Weihnachtsfeier, etc.)	6
Konferenzen	5
Messen	4
Vorträge	3
VIP-Events/Incentives	3
Azubi- und Studientage	2
Infoveranstaltungen (f. Kunden o.ä.)	2
Hausmesse	2
Diskussionsveranstaltungen	2
eSports	1
VR Events	1
Kongress	1
Modenschau	1
Symposien	1
Betriebliche Sporttage	1
Konzerte und Theateraufführungen	1

ERGEBNISSE DER UMFRAGE

Wäre es für Ihr Unternehmen ein Standortvorteil, wenn die städtische Infrastruktur von Kirchheim durch eine Halle mit dem beschriebenen Veranstaltungsmix ergänzt würde?



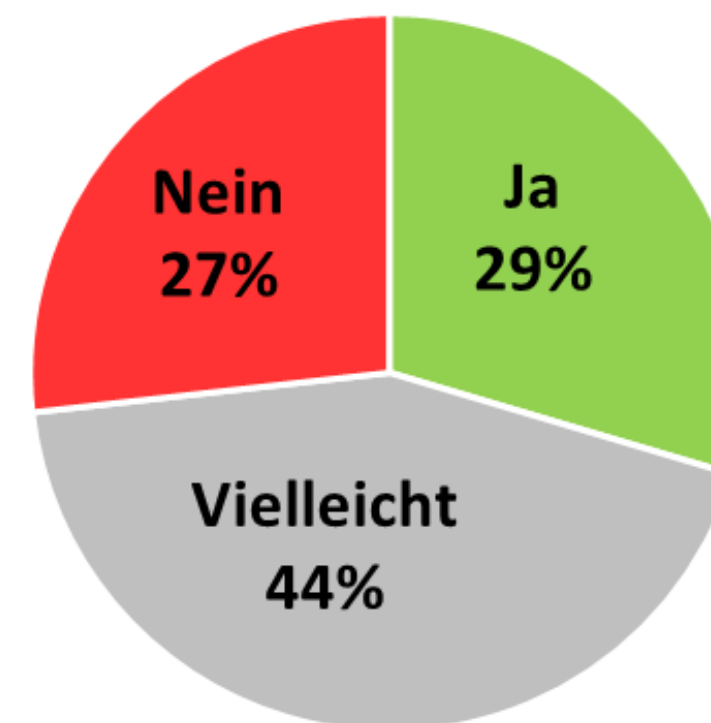
Unternehmen $\geq$ 40 Mitarbeiter:

Ja: 31 %

Nein: 45%

Weiß nicht: 24%

Die wirtschaftliche Betreuung der Halle setzt eine erfolgreiche Umsetzung der Werbemöglichkeiten der Halle (z. B. Namensgebung, feste Werbeflächen, Veranstaltungswerbung und -sponsoring) voraus. Könnten Sie sich die Nutzung einer oder mehrerer dieser Möglichkeiten vorstellen?



Unternehmen $\geq$ 40 Mitarbeiter:

Ja: 29%

Vielleicht: 50%

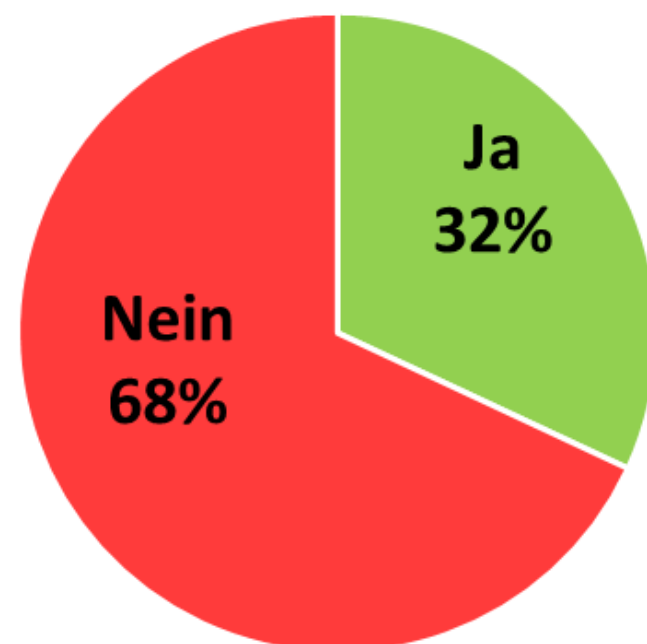
Nein: 21%



ERGEBNISSE DER UMFRAGE

Der sportliche Hauptnutzer der Halle (Kirchheim Knights) würde neben einer größeren Zuschauerkapazität in dieser Halle auch über einen sehr viel attraktiveren Hospitalitybereich (Logen, Businessclub, Werbeflächen) verfügen.

Sind Sie bereits Sponsor, Werbepartner oder DK-Besitzer der Knights?

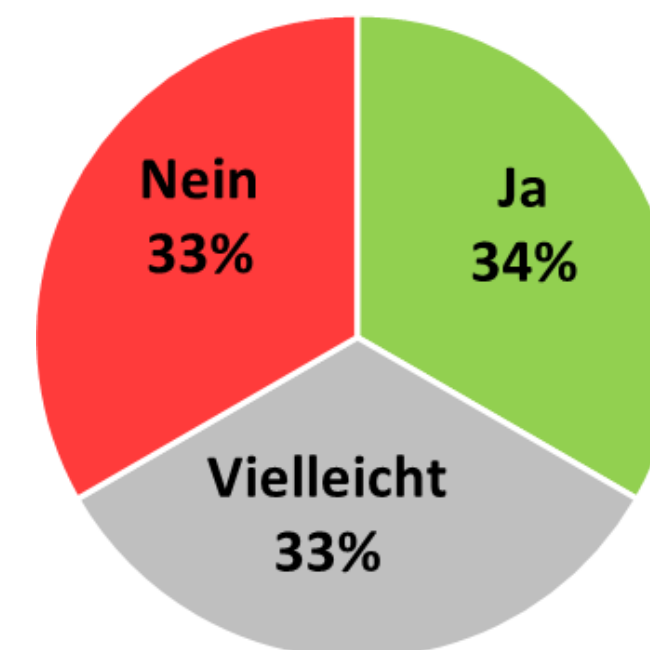


Unternehmen $\geq$ 40 Mitarbeiter:

Ja: 34%

Nein: 66%

Könnten die attraktiveren Möglichkeiten (bei Sportevents) in einer neuen Halle für Sie interessant sein?



Unternehmen $\geq$ 40 Mitarbeiter:

Ja: 35%

Vielleicht: 31%

Nein: 34%



NACHFRAGEPOTENZIAL VERANSTALTUNGSHALLE KIRCHHEIM

Einschätzung Konzert-/Messerveranstalter, Eventagentur

- Kirchheim aktuell schon kulturelles Mittelzentrum mit umfangreichem Veranstaltungsangebot
- realistischer Einzugsbereich ohne Stuttgart
- zurzeit fehlt geeignete Veranstaltungshalle
- Standort am Bahnhof bevorzugt
- Interesse an Nutzung einer multifunktionalen Großsporthalle in der geplanten Größenordnung
- großes Potenzial für Firmenveranstaltungen, Ausstellungen und kleine Fachmessen



ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

- Für eine multifunktional nutzbare Großsporthalle in Kirchheim ist hinsichtlich der nichtsportlichen Nutzungen eine gute Nachfrage zu erwarten.
- Bevölkerungspotenzial und Wirtschaftskraft der Region sind überdurchschnittlich.
- Die Konkurrenzsituation ist günstig und die verkehrliche Qualität des Standortes gut.
- Diese Einschätzung wird von potenziellen Nutzern (Unternehmen, Veranstaltern, Agenturen) bestätigt.



ZUSAMMENFASSUNG MARKT- UND BEDARFSANALYSE

- Im Schulsport besteht ein erhebliches Defizit an Hallenflächen.
- Dem Vereinssport fehlen generell Hallenflächen, insbesondere besteht ein Defizit hinsichtlich wettkampfgerechter Trainingsmöglichkeiten.
- Die Kirchheim Knights benötigen zur Zukunftssicherung eine größere und den Anforderungen des Spielbetriebs entsprechende Halle.
- Kirchheim ist als Standort einer multifunktionalen Veranstaltungshalle geeignet und bietet ein ausreichendes Nachfragepotenzial für eine wirtschaftliche Betreibung.

NUTZUNGSKONZEPT ■





POTENZIELLE NUTZER/NUTZUNGEN GSH

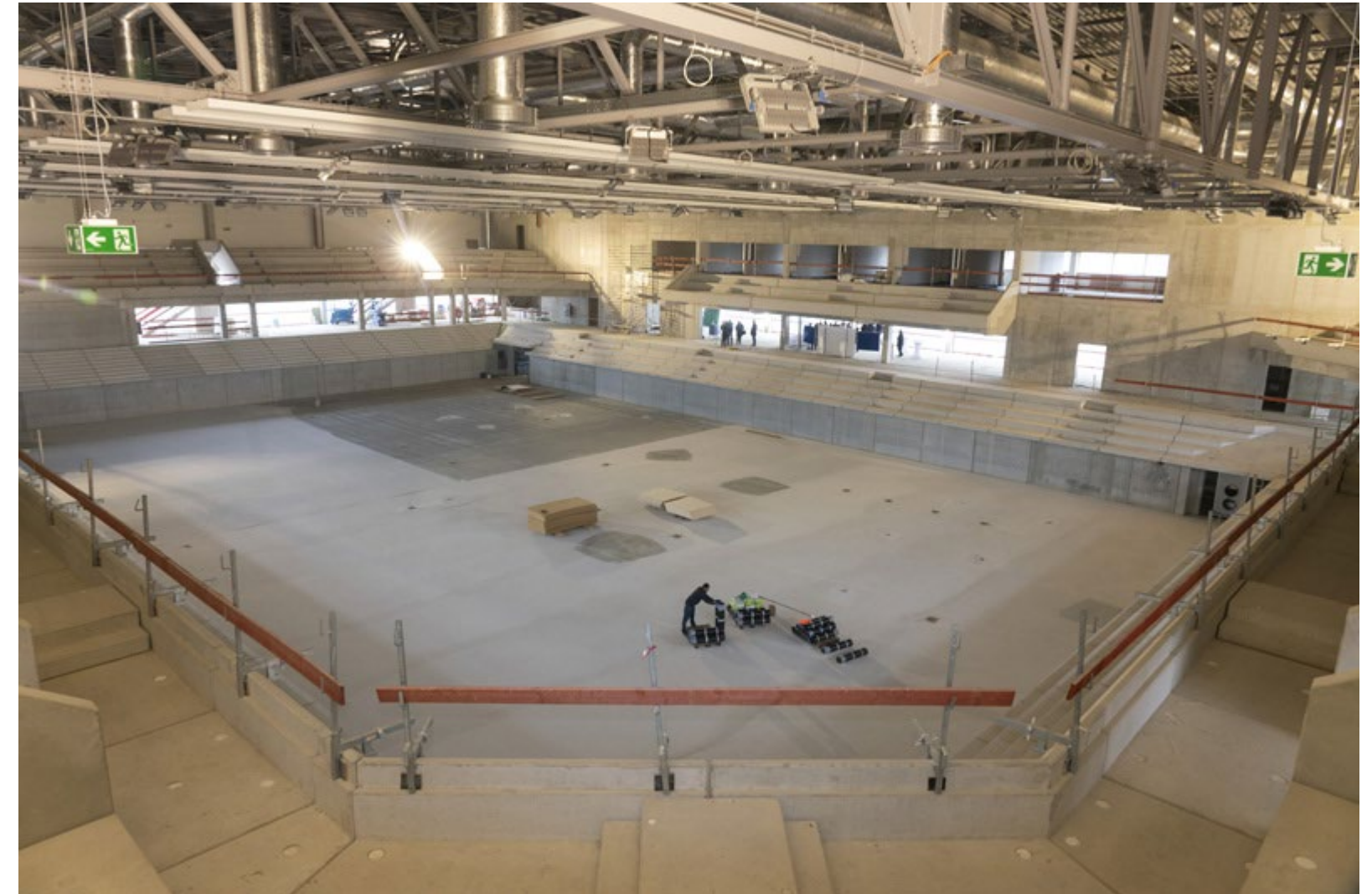
- Schulen: Mo-Do, 8.00 – 16.00 Uhr
 - Standort Sportmeile: Schlossgymnasium, Rauner-Campus, Freihof-Schulen (eingeschränkt)
 - Standort Bahnhof/„Dreherei“: noch offen
- Sportvereine (VfL Kirchheim)
 - Training: 16.00 – 22.00 Uhr
 - Wettkampf-/Spielbetrieb: am Wochenende
- Kirchheim Knights:
 - Training: 1. Mannschaft täglich 2 Trainingseinheiten
 - Wettkampf-/Spielbetrieb: 22-25 Spiele/Jahr
- Sportveranstaltungen: 2 VA/Jahr
- Unterhaltungsveranstaltungen/Konzerte: 15 VA/Jahr
- Firmenveranstaltungen: 25
- Eigenveranstaltungen/Ausstellungen: 3
- Gastronomieveranstaltungen (z.B. Oktoberfest, Weinfest, Mallorca-Party): 2
- Großtagungen (z.B. Parteitag, Hauptversammlung AG): 1
- Gesellschaftsveranstaltungen (z.B. Abiball, Abschlussball, Hochzeit): 8



STANDORTSPEZIFISCHE NUTZUNGSKONZEPT

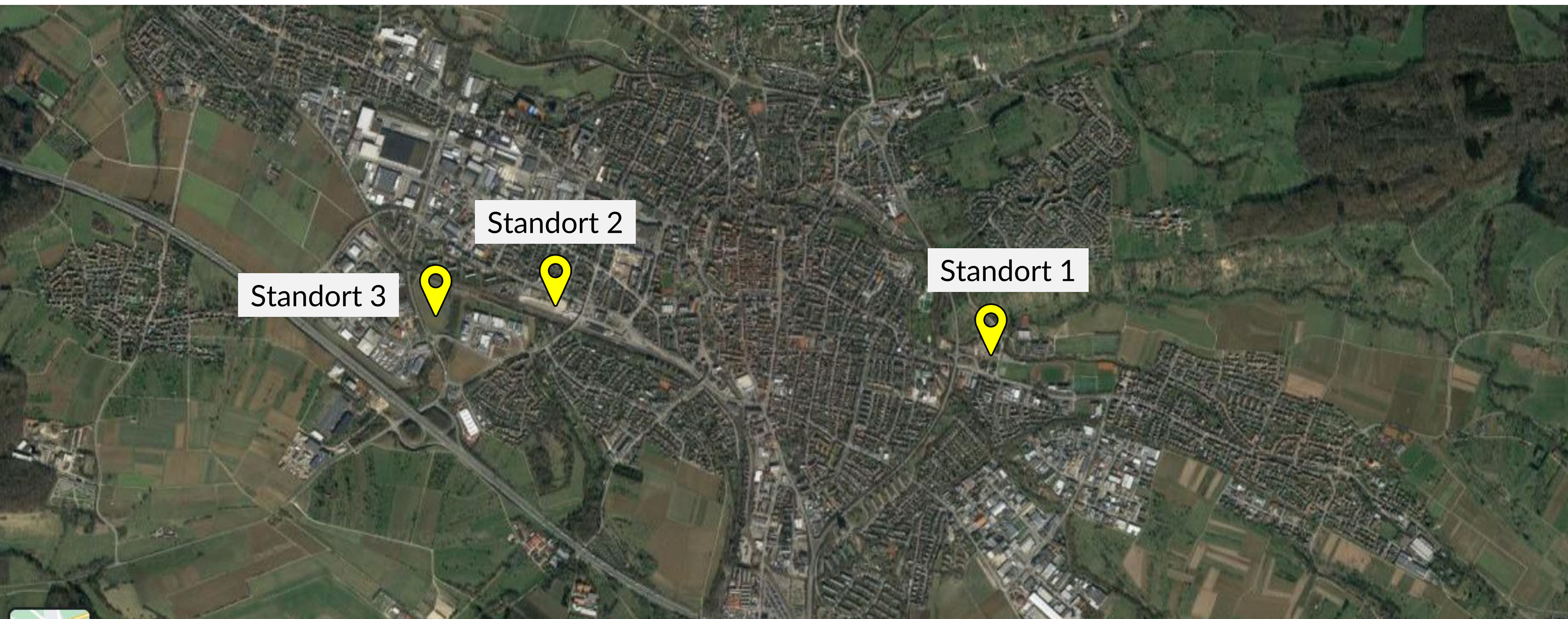
Standort	Sportmeile	Güterbahnhof	Dreherei	Anmerkung
Schulen - Unterricht / AGs	Mo-Do., 8 bis 16 Uhr - Schlossgymnasium, Rauner Schulen (2), Freihof Schule	-	-	bisher keine Nutzer an Standorten 2 und 3
Sportvereine - Training - Spiel-/Wettkampfbetrieb	VfL Kirchheim: Mo-Fr. 16-22 Uhr (HB, BB), Sa/So (HB, BB, GT)	VfL Kirchheim: Mo-Fr. 16-22 Uhr (HB, BB), Sa/So (HB, BB, GT)	VfL Kirchheim: Mo-Fr. 16-22 Uhr (HB, BB), Sa/So (HB, BB, GT)	Training auf wettkampfgerechten Spielfeldern, Ligabetrieb GT
Kirchheim Knights - Training - Spielbetrieb	2x täglich, 1. Mannschaft 22-25 Spiele/Jahr	2x täglich, 1. Mannschaft 22-25 Spiele/Jahr	2x täglich, 1. Mannschaft 22-25 Spiele/Jahr	Training auf wettkampfgerechtem Spielfeld, 2 x 2 Std. täglich
Sportveranstaltungen	2	2	2	z.B. Länderspiele Basketball, Handball, Volleyball; Hallenfußball
Unterhaltungsveranstaltungen	8	15	12	Bahnhofsnahe = Wettbewerbsvorteil
Firmenveranstaltungen	25	25	25	keine Zuschauerveranstaltung, ÖPNV-Anschluss nachrangig
Eigenveranstaltungen/Ausstellungen	2	3	3	Bahnhofsnahe = Wettbewerbsvorteil
Gastronomische Veranstaltungen	1	2	2	Bahnhofsnahe = Wettbewerbsvorteil
Großtagungen	1	1	1	ÖPNV-Anschluss nachrangig
Gesellschaftliche Veranstaltungen	8	8	8	ÖPNV-Anschluss nachrangig
Veranstaltungen ohne Spielbetrieb Kirchheim Knights	47	56	53	

BAUKONZEPT





POTENZIELLE STANDORTE



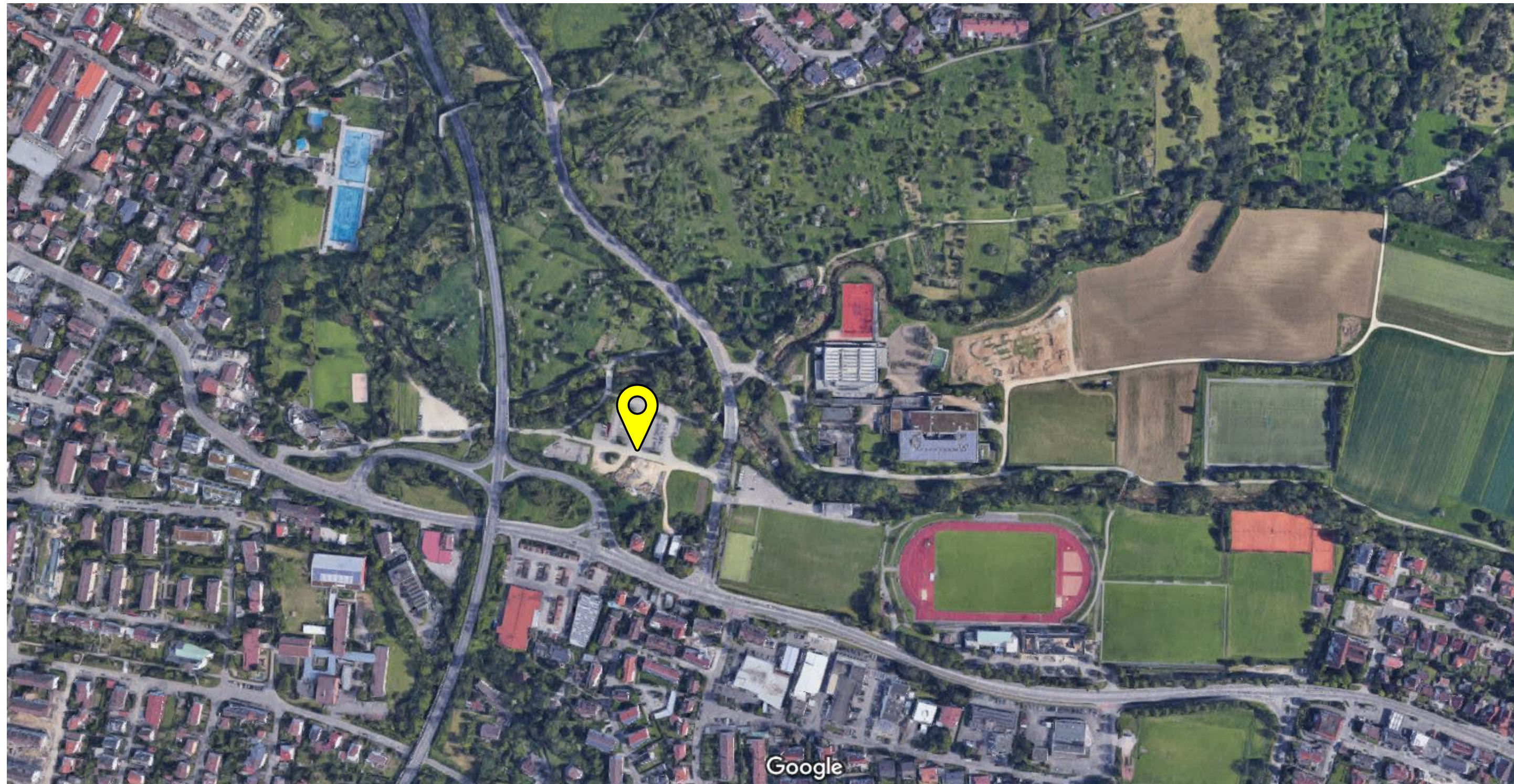


STANDORTE + IN GESPRÄCHEN BETEILIGTE SCHULEN



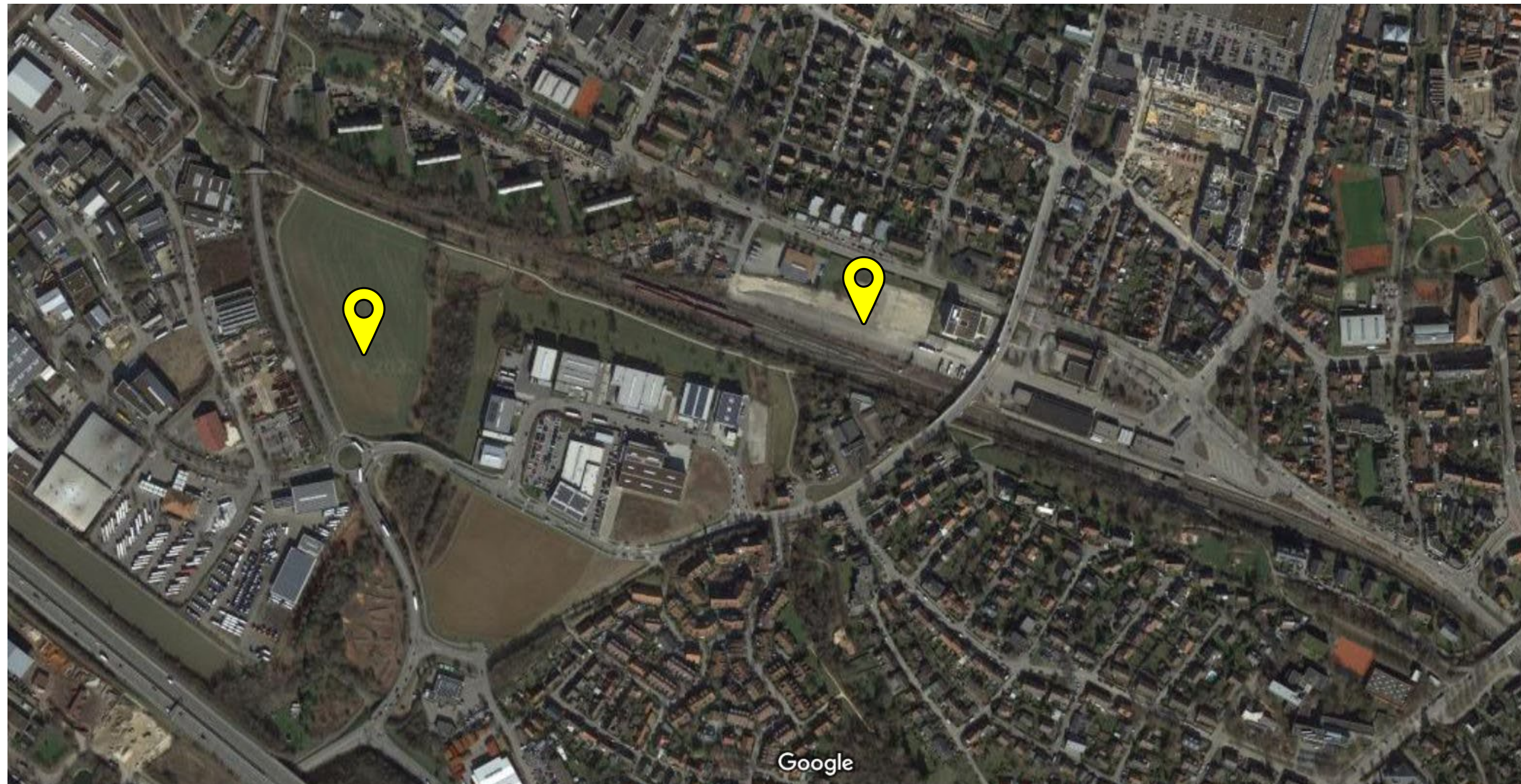


STANDORT 1 - SPORTMEILE





STANDORTE 2 UND 3 – GÜTERBAHNHOF UND „DREHEREI“





AUSGANGSSITUATION

Anlehnung an Baukonzept Arena Trier:

- dieselben sportlichen Hauptnutzer: Schulsport, Trainingsbetrieb Sportvereine (Handball, Basketball), Training und Spielbetrieb Profibasketball
- vergleichbare Bedarfssituation im nichtsportlichen Bereich
- wirtschaftliche bauliche Realisierung
- positives Ergebnis in der Betreuung



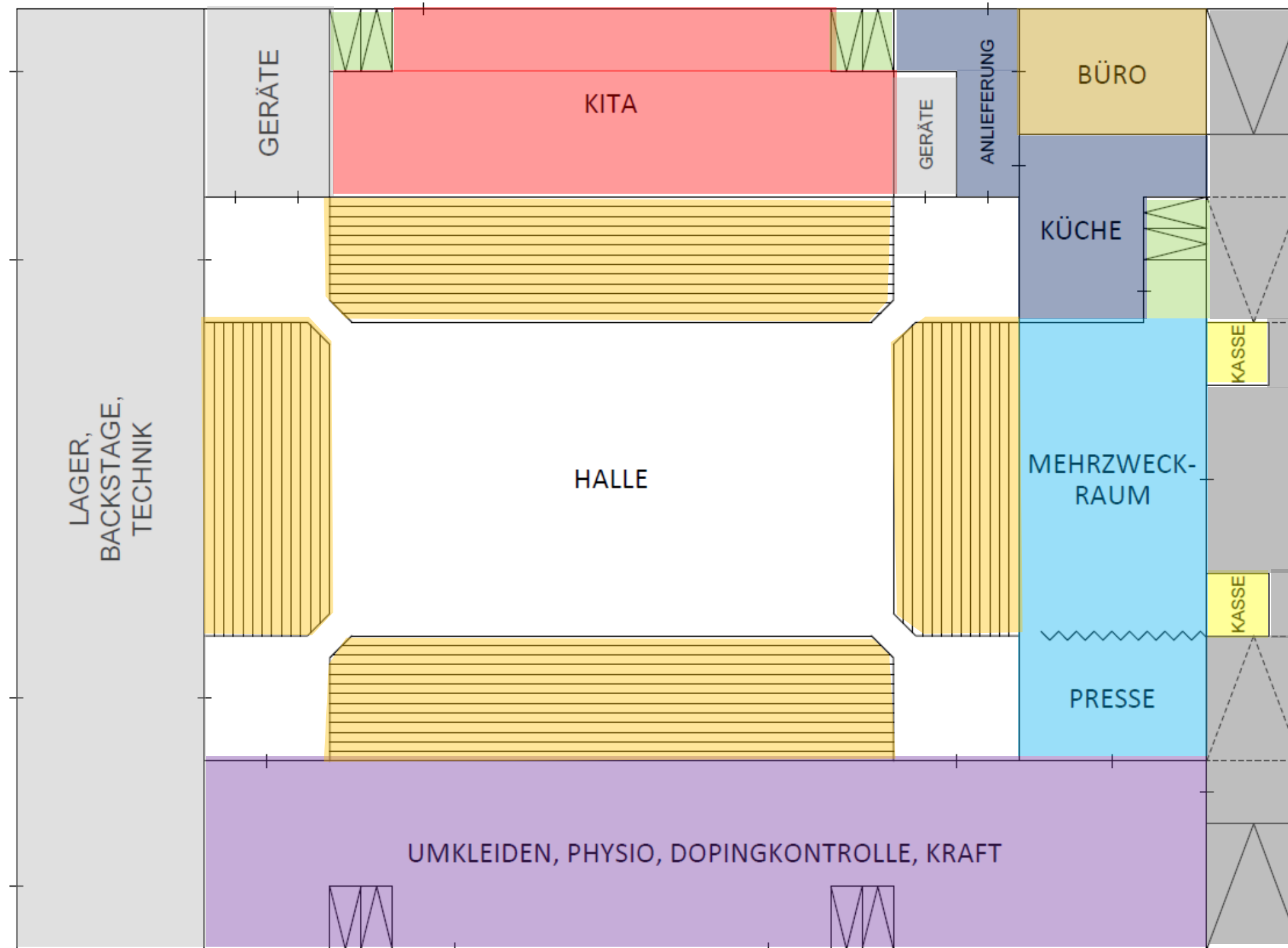
ECKPUNKTE RAUMPROGRAMM MULTIFUNKTIONALE HALLE

- 3.000 Sitzplätze auf komplett teleskopierbarer Tribüne
- Im 1. Obergeschoss Zuschauerumgang mit Kiosken und Toiletten, sowie Erweiterungsoption
- im Erdgeschoss:
 - Umkleiden
 - Lager
 - Toiletten
 - Backstage
 - Hospitalitybereich
 - Sportkindergarten
 - Betreiberbüros
- im 2. Obergeschoss Logenebene



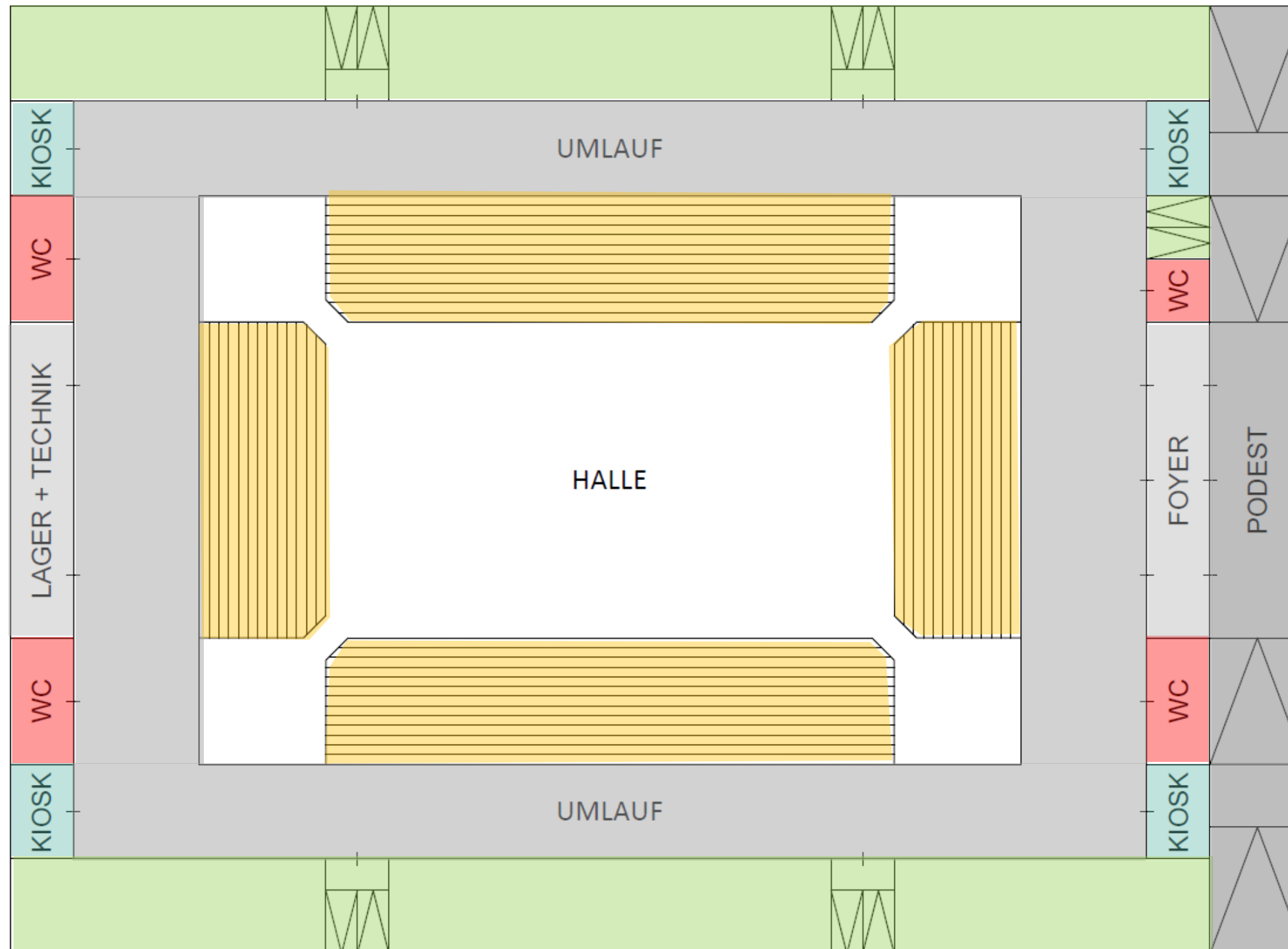
KONZEPTPLANUNG/GRUNDRISS

– EG



KONZEPTPLANUNG/GRUNDRISSSE

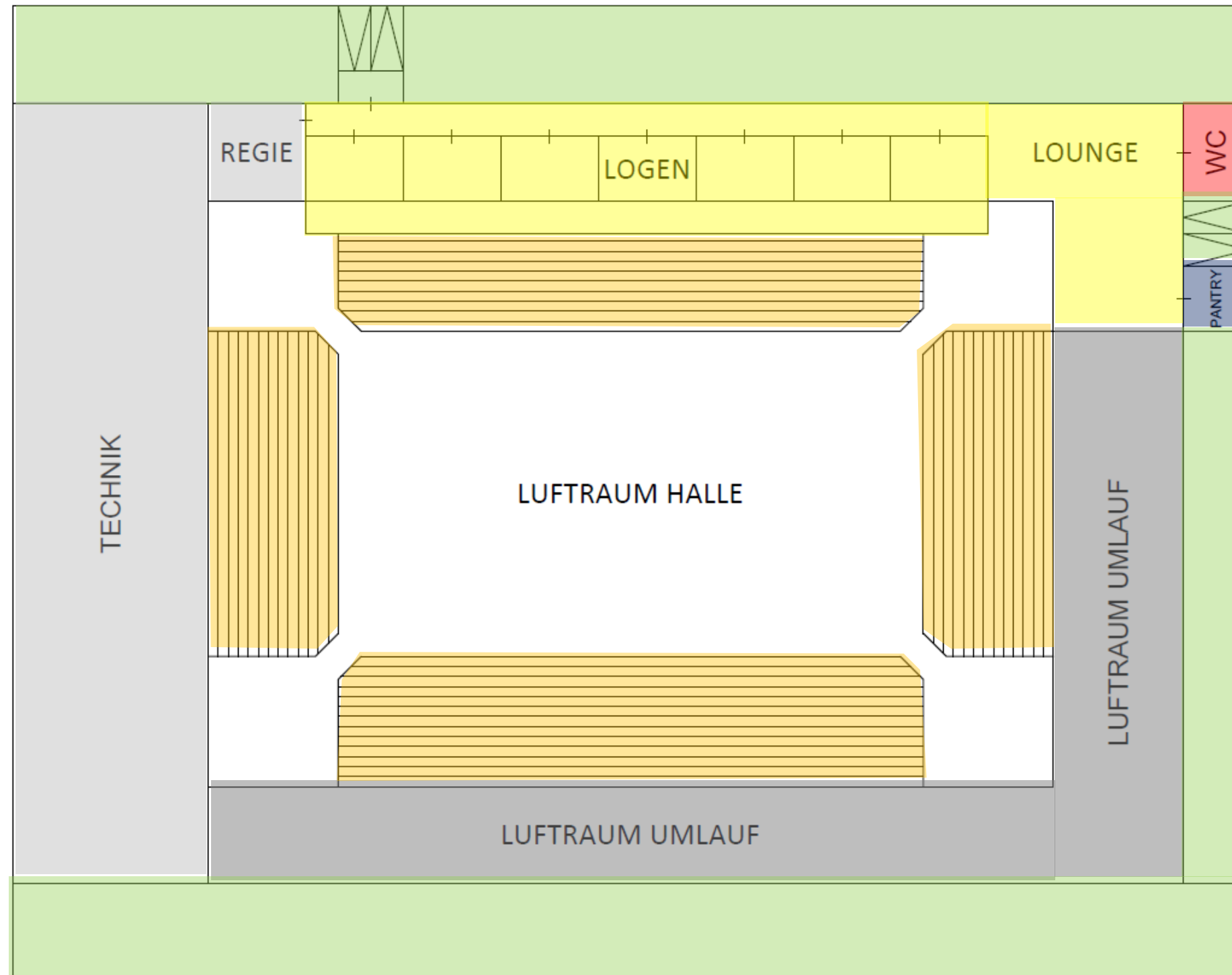
– 1. OG





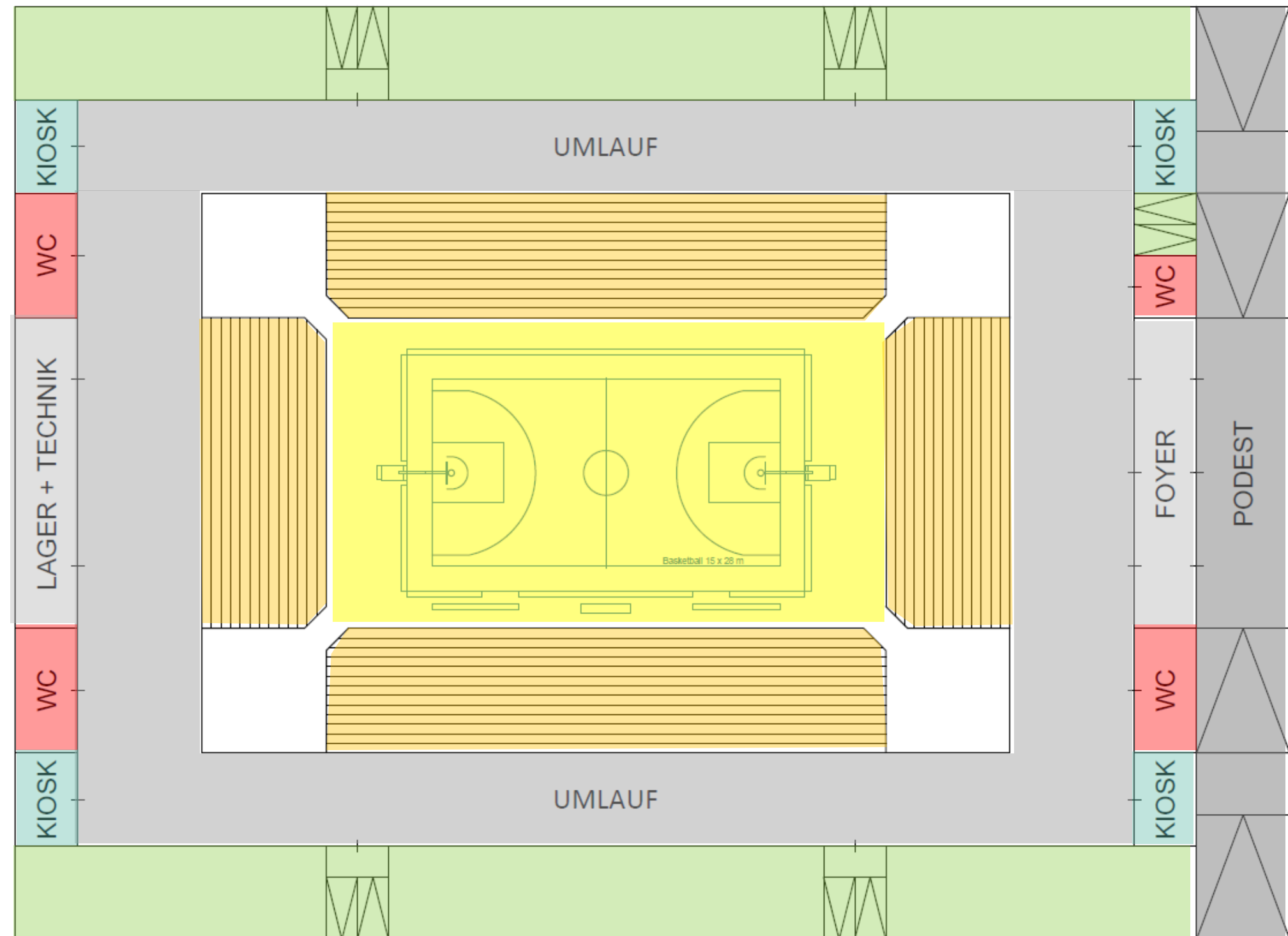
KONZEPTPLANUNG/GRUNDRISSSE

– 2. OG



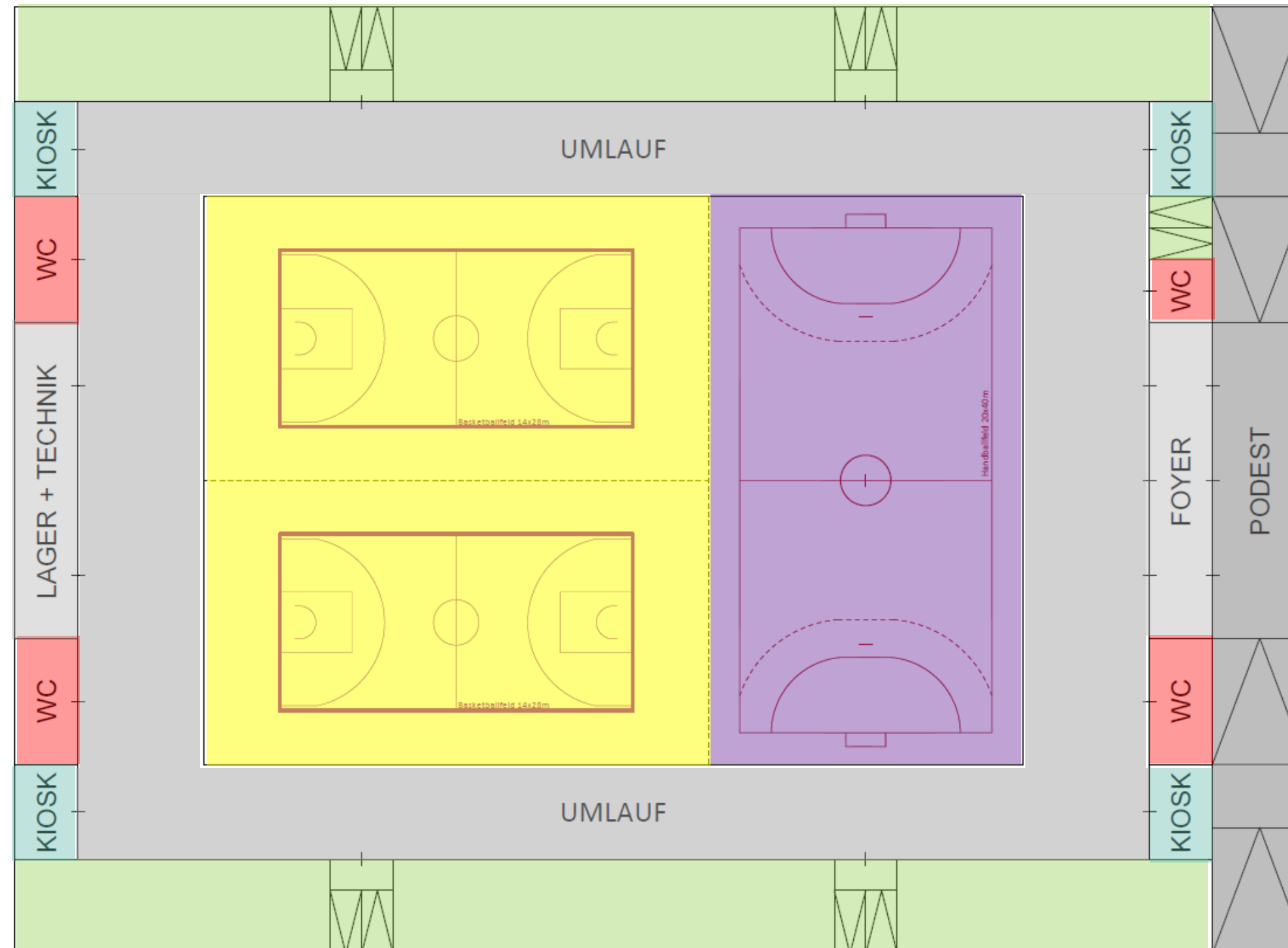
KONZEPTPLANUNG/NUTZUNGSSCHEMATA

Variante Wettkampf Basketball



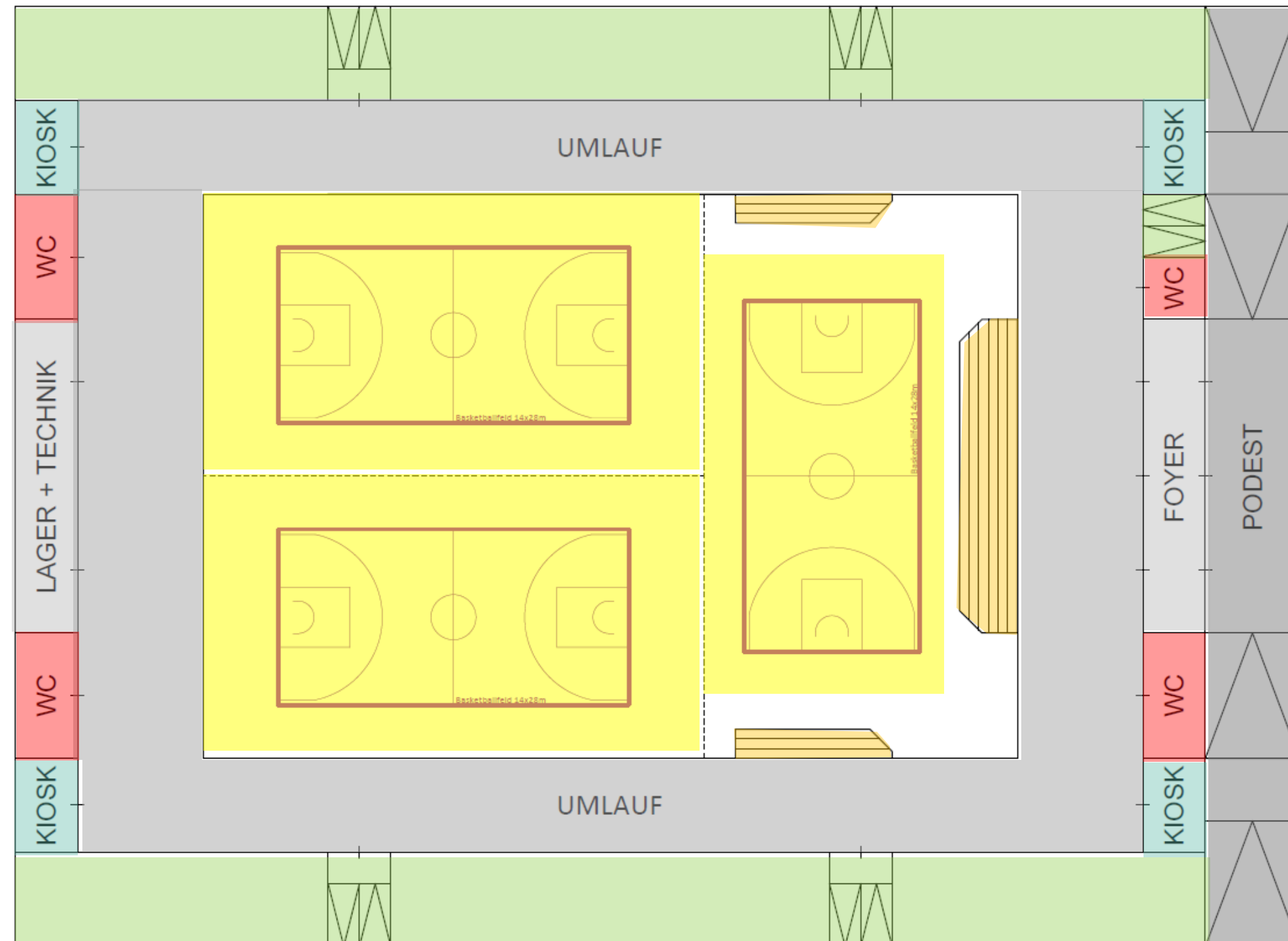
KONZEPTPLANUNG/NUTZUNGSSCHEMATA

Variante
Training
Handball &
Basketball



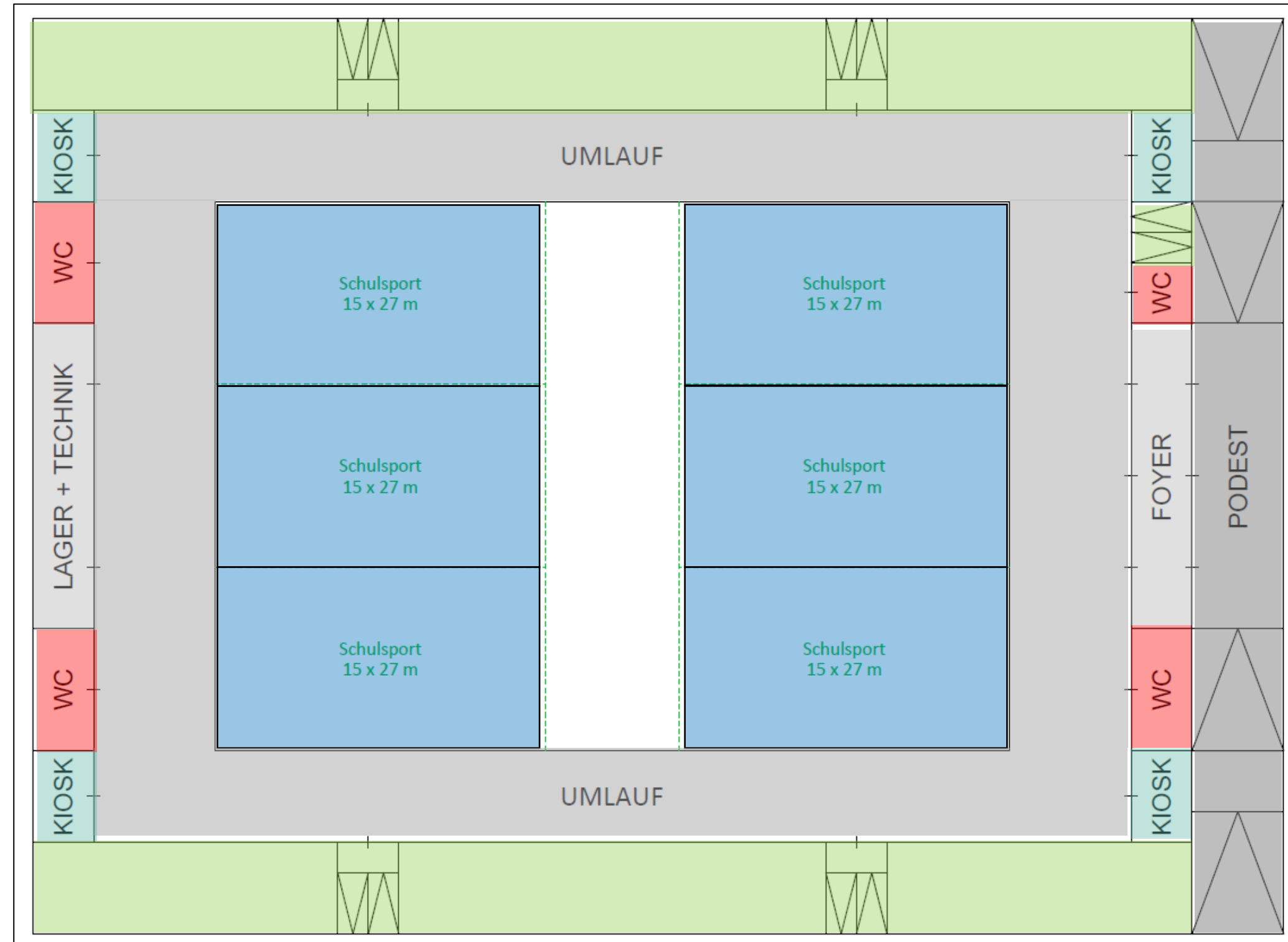
KONZEPTPLANUNG/NUTZUNGSSCHEMATA

Variante
Training +
Wettkampf Basketball
(z.B. Nachwuchsspiele)



KONZEPTPLANUNG/NUTZUNGSSCHEMATA

Variante
Schulsport,
6 Einheiten nach
DIN 18032



KONZEPT- PLANUNG/ LAGEPLÄNE

Standort Sportmeile



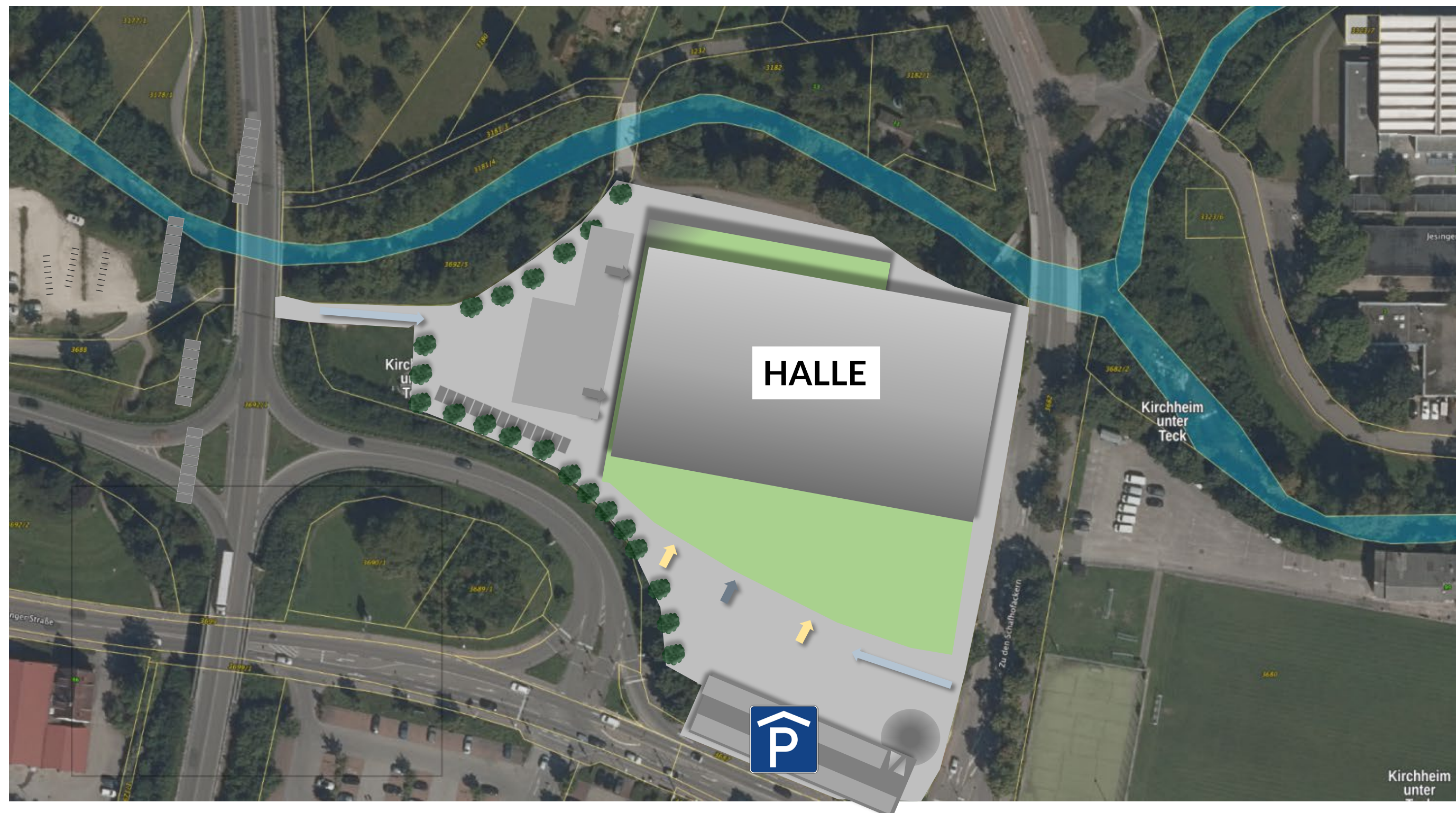
- Lage zu den Schulen,
- PKW Anbindung,
- große Fläche



- naturschutzrechtliche Anforderungen,
- zusätzliche Versiegelung,
- ggfs. suboptimaler Grundriss,
- Entfernung Bahnhof



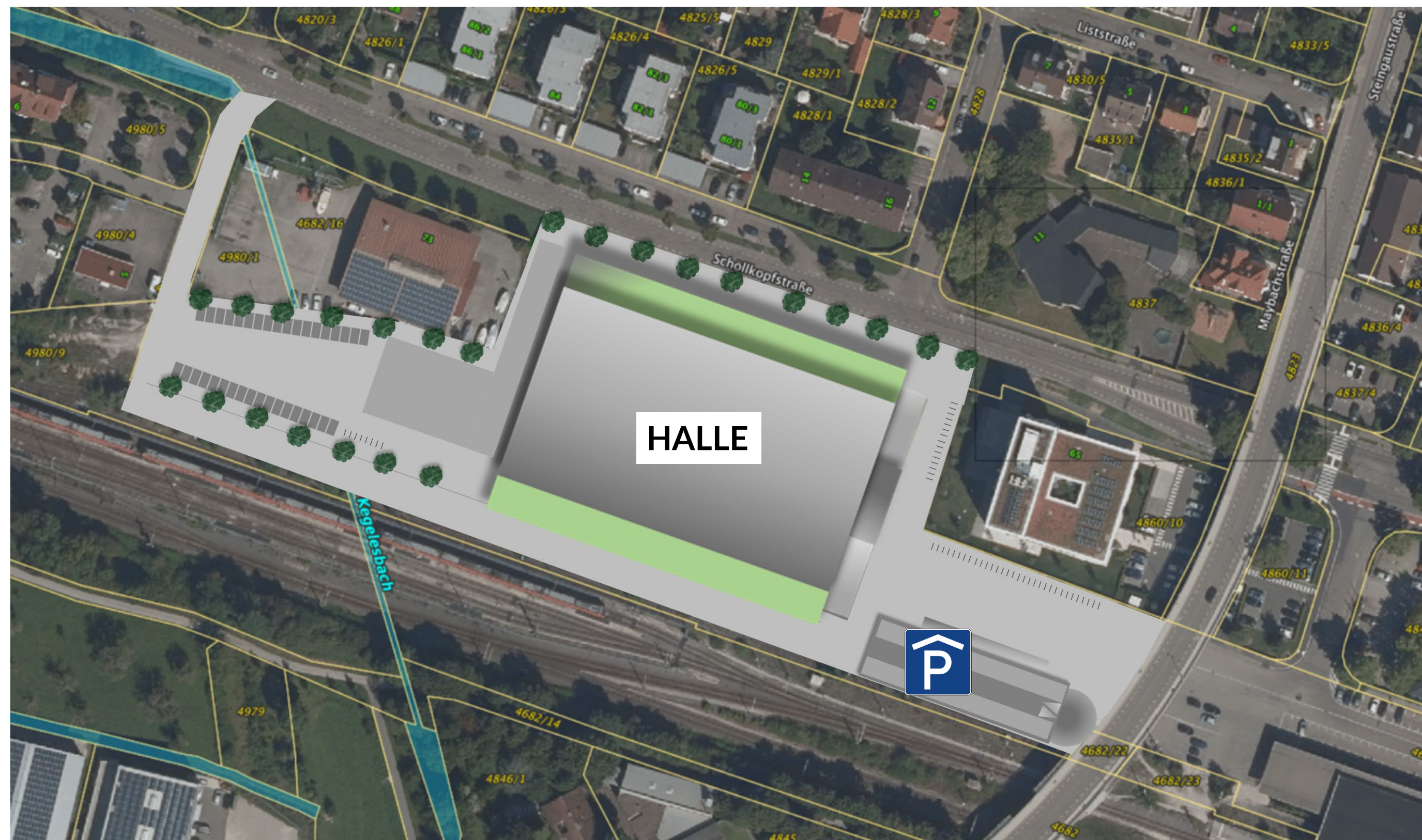
- Natur- und Artenschutz,
- Verkehr,
- Lärm



KONZEPT- PLANUNG/ LAGEPLÄNE

Standort Güterbahnhof

- keine naturschutzrechtlichen Probleme zu erwarten,
 - zentrale Lage,
 - Nähe Bahnhof,
 - wenig zusätzliche Versiegelung
- knapper Zuschnitt,
 - kein oder nur kleines Außengelände Kita möglich,
 - wenig Stellplätze,
 - Entfernung Schulen
- Abstimmung DB,
 - Altlasten,
 - Verkehr,
 - Lärm zur Wohnbebauung



KONZEPT- PLANUNG/ LAGEPLÄNE

Standort „Dreherei“



- sehr großes Grundstück,
- zentrale Lage Nähe Bahnhof,
- PKW Anbindung ???



- Versiegelung,
- ggfs. naturschutzrechtliche Anforderungen,
- Terrassierung erforderlich,
- Entfernung Schulen



- Natur- und Artenschutz,
- Lärm,
- Verkehr
- planungsrechtlich noch nicht bearbeitet





STELLPLATZKONZEPT

- Erarbeitung dezentraler Stellplatzkonzepte für alle Standorte.
- **Standort Sportmeile:** Parkhaus mit 300 Stellplätzen, Mischnutzung Freibad/Hallenbad, Schlossgymnasium, GSH
- **Standort Güterbahnhof:** Parkhaus mit 300 Stellplätzen, Mischnutzung P+R-Parkhaus, GSH
- **Standort Dreherei:** Nutzung P+R-Parkhaus Güterbahnhof
- Baukosten Parkhaus, 300 Stellplätze: 5,9 Mio. €, netto



BAUKOSTENERMITTLUNG/ZIELE

- Standortentscheidung
- Basis Fördermitteleinwerbung
- Basis Wirtschaftlichkeitsermittlung



BAUKOSTENERMITTLUNG/METHODIK

- Ableitung der Baukosten aus einem 2021 realisierten Vergleichsobjekt (Arena Heidelberg).
- Ermittlung über Flächenpreis (€/m²)
- Berücksichtigung relevanter spezifischer Kostenfaktoren
- Totalunternehmerrealisierung
- inklusiv Auftraggeberkosten und Ausstattung
- Preisentwicklung



BAUKOSTEN HALLENKÖRPER/ABLEITUNG

Basisdaten Halle Kirchheim

Bruttogeschossfläche (BGF)

Erdgeschoss (EG)	7.125 m ²
1. Obergeschoss (1. OG)	2.775 m ²
2. Obergeschoss (2. OG)	1.650 m ²
Summe	11.550 m ²
Optimierungspotenzial Flächen (-5%):	-578 m ²
Summe BGF Kirchheim	10.973 m²



BAUKOSTEN HALLENKÖRPER/ABLEITUNG

Kalkulation Halle Heidelberg

Basisdaten

Bruttogeschossfläche (BGF): 10.890 m²

Brutoorauminhalt (BGI): 94.243 m³

Kosten

TU:	22.700.000 €	Vertragswert
	750.000 €	Nachträge

Zwischensumme:	23.450.000 €	TU-Stand 2018
----------------	--------------	---------------

Minderung Fassade, Gestaltung, Funktionalität (-15%) :	- 3.517.500 €
--	---------------

AG Kosten (10%):	1.993.250 €
------------------	-------------

Ausstattung:	1.500.000 €
--------------	-------------

Invest Heidelberg	23.425.750 €	Stand 2018
--------------------------	---------------------	-------------------



BAUKOSTEN HALLENKÖRPER/ABLEITUNG

Invest Halle Heidelberg	23.425.750 €	Stand 2018
--------------------------------	---------------------	-------------------

Indexierung

Index II 2018	109,5 %
---------------	---------

Index III 2022	154,2 %
----------------	---------

Indexierungsfaktor	141,0 %
---------------------------	----------------

Heidelberg indexiert (Invest Index III 2022)	32.988.590,41 €	Stand 2022
---	------------------------	-------------------

BGF Heidelberg	10.890 m ²
----------------	-----------------------

Kosten/BGF	3.029,26 €	pro m²
-------------------	-------------------	--------------------------

BGF Kirchheim:	10.973 m ²
----------------	-----------------------

Hochrechnung Kirchheim über m²	33.238.504 €	Invest Index III 2022
--	---------------------	------------------------------



BAUKOSTEN / STANDORTSPEZIFISCHE ÜBERSICHT

	Sportmeile	Güterbahnhof	Dreherei	Anmerkungen
Hallenkörper	33.238.504,00 €	33.238.504,00 €	33.238.504,00 €	
Außenanlagen	10.375 m ²	11.875 m ²	17.875 m ²	180€/m ² (Sportmeile + Güterbahnhof)
	1.867.500,00 €	2.137.500,00 €	3.539.250,00 €	198€/m ² (Dreherei)
Gesamtkosten, netto	35.106.004,00 €	35.376.004,00 €	36.777.754,00 €	

Enthalten: Planung, schlüsselfertiger Bau, Ausstattung, AG-Kosten, Medienschließung auf Grundstück.

Nicht enthalten: Grundstückskosten, Medienschließung bis Grundstücksgrenze, Verkehrsanlagen außerhalb Grundstück, Finanzierungskosten, Parkhaus

Annahme: anteilige Vorsteuerabzugsberechtigung

BETRIEBSKONZEPT ■





BUSINESSPLAN/BASIS

- Herleitung aus Betreiberergebnissen von Hallen mit Beteiligung IFS an der Betreibung (Bielefeld, Abu Dhabi, Trier)
- Indexierung auf 2022 (Unsicherheit Energiekosten)
- Einjahressicht
- Einnahmen-/ Ausgabenrechnung
- ohne Abschreibung / Steuern
- private Betreiberlösung



BUSINESSPLAN SYSTEMATIK

Erlöse
Einnahmepositionen
- Firmenveranstaltungen
- Unterhaltungsveranstaltungen
- Gastronomische Veranstaltungen
- Gesellschaftliche Veranstaltungen
- Großtagungen
- Nutzungsentgelt Kirchheim Knights
Zusatzleistungen / Kostenerstattung Fremdveranstaltungen
Eigenveranstaltungen
Kostenerstattung Nutzungsüberlassung Stadt (Schulen, Vereine)
Sonstige Erlöse (z.B. Parken, Garderobe)
Werbeeinnahmen
- Namensvermarktung Halle + Tribünen
- Werbeflächen
Hospitality/Catering
Gastronomie
Lieferverträge
Logenvermietung
Gesamterlöse

Aufwand
Personalkosten
Kosten Eigenveranstaltungen
Kosten Fremdveranstaltungen
Energiekosten
Warenhaltung
Unterhaltsreinigung (extern)
Veranstaltungsreinigung (extern)
Abfallentsorgung
Versicherungen/Beiträge
Verwaltungskosten
Instandhaltung/Wartung
KFZ-Kosten
Werbe- und Reisekosten
Zinsen-/Kontokosten
Gesamtaufwand



BUSINESSPLAN STANDORT SPORTMEILE

Erlöse			
Veranstaltungen/Position	Anzahl	Ø Einnahmen	Betrag
	68		285.600 €
- Firmenveranstaltungen	25	7.000 €	175.000 €
- Unterhaltungsveranstaltungen	8	11.000 €	88.000 €
- Gastronomische Veranstaltungen	1	5.000 €	5.000 €
- Gesellschaftliche Veranstaltungen	8	1.200 €	9.600 €
- Großtagungen	1	8.000 €	8.000 €
- Nutzungsentgelt Kirchheim Knights	25	noch offen	noch offen
Zusatzleistungen / Kostenerstattung Fremdveranstaltungen			160.000 €
Eigenveranstaltungen (2)			90.000 €
Kostenerstattung Nutzungsüberlassung Stadt (Schulen, Vereine)			450.000 €
Sonstige Erlöse (z.B. Parken, Garderobe)			20.000 €
Werbeeinnahmen			220.000 €
- Namensvermarktung Halle + Tribünen			120.000 €
- Werbeflächen			100.000 €
Hospitality/Catering			190.000 €
Gastronomie			150.000 €
Lieferverträge			40.000 €
Logenvermietung	7	12.000 €	94.000 €
Gesamterlöse			1.509.600 €

Aufwand	
Personalkosten	640.000 €
Kosten Eigenveranstaltungen	35.000 €
Kosten Fremdveranstaltungen	120.000 €
Energiekosten	150.000 €
Warenhaltung	45.000 €
Unterhaltsreinigung (extern)	12.000 €
Veranstaltungsreinigung (extern)	5.000 €
Abfallentsorgung	10.000 €
Versicherungen/Beiträge	45.000 €
Verwaltungskosten	100.000 €
Instandhaltung/Wartung	80.000 €
KFZ-Kosten	10.000 €
Werbe- und Reisekosten	110.000 €
Zinsen-/Kontokosten	40.000 €
Gesamtaufwand	1.402.000 €



BUSINESSPLAN STANDORT GÜTERBAHNHOF

Erlöse			
Veranstaltungen/Position	Anzahl	Ø Einnahmen	Betrag
	76		367.600 €
- Firmenveranstaltungen	25	7.000 €	175.000 €
- Unterhaltungsveranstaltungen	15	11.000 €	165.000 €
- Gastronomische Veranstaltungen	2	5.000 €	10.000 €
- Gesellschaftliche Veranstaltungen	8	1.200 €	9.600 €
- Großtagungen	1	8.000 €	8.000 €
- Nutzungsentgelt Kirchheim Knights	25	noch offen	noch offen
Zusatzleistungen / Kostenerstattung Fremdveranstaltungen			210.000 €
Eigenveranstaltungen (3)			125.000 €
Kostenerstattung Nutzungsüberlassung Stadt (Schulen, Vereine)			150.000 €
Sonstige Erlöse (z.B. Parken, Garderobe)			25.000 €
Werbeeinnahmen			255.000 €
- Namensvermarktung Halle + Tribünen			120.000 €
- Werbeflächen			135.000 €
Hospitality/Catering			260.000 €
Gastronomie			200.000 €
Lieferverträge			60.000 €
Logenvermietung	7	15.000 €	105.000 €
Gesamterlöse			1.497.600 €

Aufwand	
Personalkosten	650.000 €
Kosten Eigenveranstaltungen	45.000 €
Kosten Fremdveranstaltungen	150.000 €
Energiekosten	210.000 €
Warenhaltung	50.000 €
Unterhaltsreinigung (extern)	8.000 €
Veranstaltungsreinigung (extern)	6.000 €
Abfallentsorgung	10.000 €
Versicherungen/Beiträge	45.000 €
Verwaltungskosten	100.000 €
Instandhaltung/Wartung	80.000 €
KFZ-Kosten	10.000 €
Werbe- und Reisekosten	110.000 €
Zinsen-/Kontokosten	40.000 €
Gesamtaufwand	1.514.000 €



BUSINESSPLAN STANDORT DREHEREI

Erlöse			
Veranstaltungen/Position	Anzahl	Ø Einnahmen	Betrag
	73		334.600 €
- Firmenveranstaltungen	25	7.000 €	175.000 €
- Unterhaltungsveranstaltungen	12	11.000 €	132.000 €
- Gastronomische Veranstaltungen	2	5.000 €	10.000 €
- Gesellschaftliche Veranstaltungen	8	1.200 €	9.600 €
- Großtagungen	1	8.000 €	8.000 €
- Nutzungsentgelt Kirchheim Knights	25	noch offen	noch offen
Zusatzleistungen / Kostenerstattung Fremdveranstaltungen			200.000 €
Eigenveranstaltungen (3)			125.000 €
Kostenerstattung Nutzungsüberlassung Stadt (Schulen, Vereine)			150.000 €
Sonstige Erlöse (z.B. Parken, Garderobe)			22.000 €
Werbeeinnahmen			255.000 €
- Namensvermarktung Halle + Tribünen			120.000 €
- Werbeflächen			135.000 €
Hospitality/Catering			240.000 €
Gastronomie			180.000 €
Lieferverträge			60.000 €
Logenvermietung	7	15.000 €	105.000 €
Gesamterlöse			1.431.600 €

Aufwand	
Personalkosten	650.000 €
Kosten Eigenveranstaltungen	45.000 €
Kosten Fremdveranstaltungen	150.000 €
Energiekosten	180.000 €
Warenhaltung	50.000 €
Unterhaltsreinigung (extern)	8.000 €
Veranstaltungsreinigung (extern)	5.500 €
Abfallentsorgung	10.000 €
Versicherungen/Beiträge	45.000 €
Verwaltungskosten	100.000 €
Instandhaltung/Wartung	80.000 €
KFZ-Kosten	10.000 €
Werbe- und Reisekosten	110.000 €
Zinsen-/Kontokosten	40.000 €
Gesamtaufwand	1.483.500 €



BUSINESSPLAN GESAMTÜBERSICHT

Standort	Erlöse	Aufwand	Ergebnis
Sportmeile	1.509.600 €	1.402.000 €	107.600 €
Güterbahnhof	1.497.600 €	1.514.000 €	-16.400 €
Dreherei	1.431.600 €	1.483.500 €	-51.900 €

Hinweis: ohne Nutzungsentgelt Kirchheim Knights.

STANDORTENTSCHEIDUNG

Standort	Baukosten	Betriebs- ergebnis	Schulsport- nutzung	Verkehrswert Grundstück (gegenläufig)	Gesamt- ergebnis (Rang)
Sportmeile	+++	+++	+++	++	1
Güterbahnhof	++	++	+	+	2
Dreherei	+	+	+	+++	3

Empfehlung IFS: Weiterverfolgung des Standorts Sportmeile.



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!