

Hofgarten Immenstadt i. Allgäu Machbarkeitsstudie



FG Architektur wurde von der Stadt Immenstadt im Allgäu damit beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für den derzeit stillgelegten Hofgarten zu erarbeiten.

Hierbei sollen zwei Varianten untersucht und kostentechnisch bewertet werden:

- Erhalt des Bestandsgebäudes und Sanierung
- Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau

Die Untersuchung soll zwei vergleichbare Varianten hervorbringen, um eine Entscheidung über das weitere Vorgehen mit dem Hofgarten herbeiführen zu können.

Diese Präsentation stellt eine Zusammenfassung der Machbarkeitsstudie dar.

Vorgehensweise der Machbarkeitsstudie

1. Bestandsanalyse - Städtebauliche Analyse	FG Architektur
2. Besuch Fallbeispiele Stadthallen	Stadtrat / Planer
3. Marktanalyse - Nutzungskonzeption	CIMA
4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung	FG Architektur
5. Kostenberechnung und Fördermöglichkeiten	FG Architektur
6. Wirtschaftlichkeitsberechnung	CIMA
7. Festlegung weiteres Vorgehen	Stadtrat

1. Bestands- und Städtebauliche Analyse



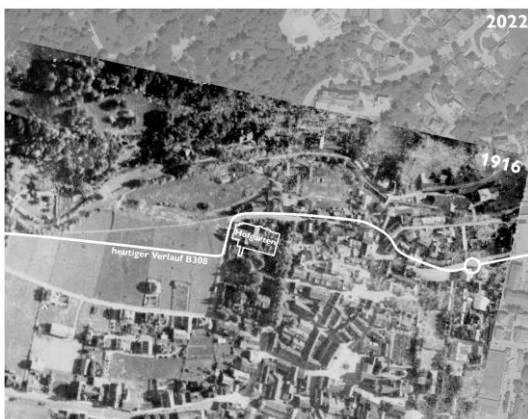
Lage



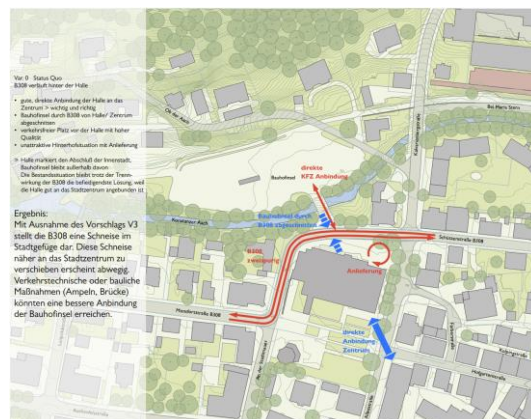
Städtebauliche Zusammenhänge



Analyse Bestandsgebäude

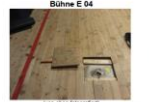




Historie



Verkehrskonzeption

Fotodokumentation Fußboden- und Dachaufbauten
Seite 15 von 35
Projektbezeichnung: IMMENSTADT_BV Höfarten_Bausubstanzvorkundung
Projektnr.: 71-0722
Projektschrift: Höfartenstraße 14, 87509 Immenstadt im Allgäu

Bühne E 04	Bauprodukt (Dicke)	Schadstoffver- sicht	Analysenproben (Untersuchungs- verfah- ren)	Ergebnisse	Einbauter- / charak- terisier- te Bereiche
	Holzverschalung	Störstoff im Re- cycling	Beprobungslose Einstufung	Altholz All -> separater Ausbau und Entsorgung	Bühne
	KMF-Dämmung mit Vlies/Terrin- schicht	Lungengänge Einstufung	Beprobungslose Einstufung	Enthält Künstliche Mi- neralwolle (Lungeng- gänge Fasern) Separater Ausbau gem. TRGS 521 (Entsorgung als gefährlicher Abfall)	
		Asbest, KMF, PAK,	TP Vlies U12 (Dach) Asbest, MWG 1 (KMF) TP Terrschicht De (denkmalbau U14 (Asbest, MWG 1,1 %, PAK)	Weiter Asbest noch (Asbest, MWG 1 KMF nachgeprüft: PAK = 19,7 mg/kg höherer Baustoff -> Separater Ausbau und Entsorgung	

Gutachten

Vorgehensweise der Machbarkeitsstudie

1. Bestandsanalyse - Städtebauliche Analyse	FG Architektur
↓	
2. Besuch Fallbeispiele Stadthallen	Stadtrat / Planer
3. Marktanalyse - Nutzungskonzeption	CIMA
4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung	FG Architektur
5. Kostenberechnung und Fördermöglichkeiten	FG Architektur
6. Wirtschaftlichkeitsberechnung	CIMA
7. Festlegung weiteres Vorgehen	Stadtrat

2. Fallbeispiele Stadthallen Stadthalle Gunzenhausen



Fallbeispiel 12:
Stadthalle Gunzenhausen
Generalsanierung 2020: Haindl+Kollegen Arch.

- zeittypischer polygonaler Grundriss, Baujahr 1977, Nutzung von 3 gleich großen "Waben"-Modulen getrennt od. gemeinsam
> sehr spezielle Typologie
> Funktionalität vor Ort hinterfragen!
- Aufstockung der "Waben" + neues vorge-setztes Foyer im Zuge der Sanierung
- Halle bildet mit Hotel (s. Foto) ein relativ großes Ensemble
- großer Saal (800 Pers.), sehr großes Foyer
- unterschiedl. Seminarräume, teilweise im benachbarten Hotel
- Catering über Hotel, dort auch Restaurant
Cateringküche vorhanden
- Aufwändige Hubbühne/ Orchestergraben
- gelungene Sanierung/ Erweiterung einer experimentellen 70er-Jahre Architektur



2. Fallbeispiele Stadthallen Stadthalle Schwabmünchen



Fallbeispiel 11:
Stadthalle Schwabmünchen
Baujahr 1990 (?), Sanierung 2016

- bauzeittypischer, diagonal organisierter Grundriss, komplizierte Raumbefolge > Funktionalität vor Ort hinterfragen!
- relativ großer Saal 534 qm bei Kombination aller 3 Einzelsäle
- Neue Eingangssituation/ Foyer und neue Lüftungsanlage durch Sanierung 2016
- eigenständiges Restaurant (funktioniert?) + relativ große Cateringküche
- 2 Konferenzräume im OG (?)
- architektonisches Erscheinungsbild ohne besondere Qualität entspricht unattraktiver Lage am Ortsrand (vgl. Bsp. 8 Berching)



2. Fallbeispiele Stadthallen weitere Beispiele



Fallbeispiel 6:
Stadthalle Neuburg am Wald
BKV Architekten, 2009

- "einfache" Halle mit reduzierten Angebot
- Größe ungefähr passend für Grundstück Halbesheim
- Saal unrentierbar (2500 m², max. 400 Plätze)
- nur kleine Bühne
- einfacher Bau von BKV als zweiter Lösung nach nicht realis. Wettbewerb
- Neuburg ca. 8000 EW
- ungenutzte Wüstenerweiterung architektonisch ungenutzt wurde nicht umgenutzt, reals. Bau aber funktional, sichtbar erfolgreiche Nutzung



Fallbeispiel 7:
Kultur- und Kongresszentrum Albstadt
Form+Hager Architekten, 2013

- zweigeschossige schmale Anlage im Albstadtzentrum mit steilem Satteldach und Saal im OG
- großer Saal, sehr flexibel (3100 m², max. 1000 Plätze)
- kleingetragte Bühne für Konzerte/ Klassen
- Hubböden über Aufzug
- Hubböden im Saal
- großer Foyer im EG
- Seminar-/ Tagungsräume im EG
- kein Restaurant, nur Cateringfläche
- Parkierung
- Albstadt ca. 13000 EW
- ungewöhnliches zweigeschossiges Konzept erlaubt Vorkonz. (Stadtbau), "natürliches Haus" durch hohen Satteldach mit Schräglage, Einfügung Stadtbild, hochwertige Ausstattung, sehr ansprechende Architektur



Fallbeispiel 9:
Festhalle Kressbronn
Spreen Architekten, 2013

- Stadthalle-Halle für Veranstaltungen und Schülern
- Saal 600 qm, teilsbar
- Foyer für kleinere Veranstaltungen
- kleiner Tagungsraum im OG
- angebundene Bühne, ebener Hallenboden mit Sportbelag
- Cateringfläche
- einfache gut integrierte Halle mit hohem gestalterischem Anspruch

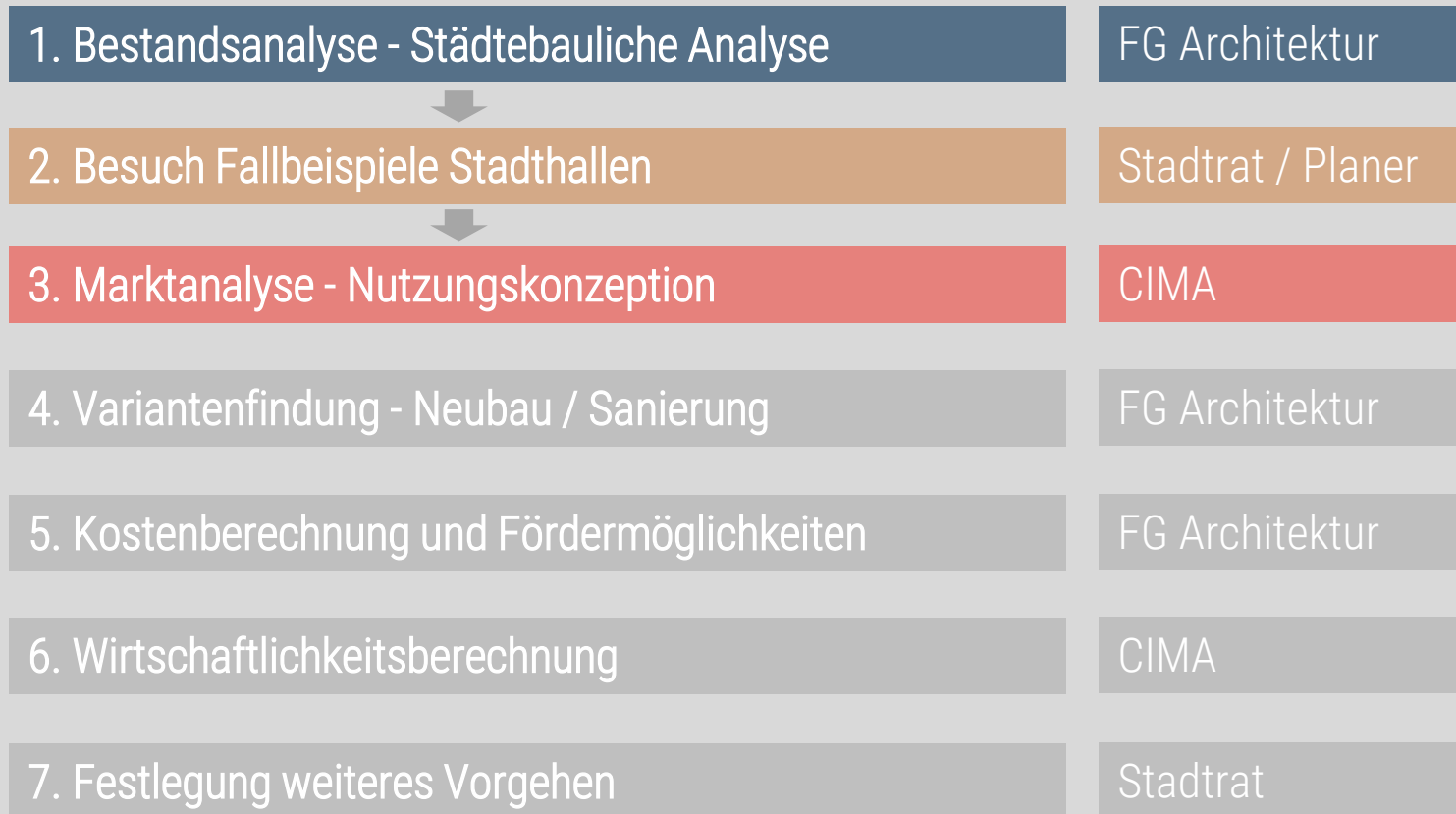


Fallbeispiel 8:
Kulturhalle Berching
Klöpper Architekten, 2000

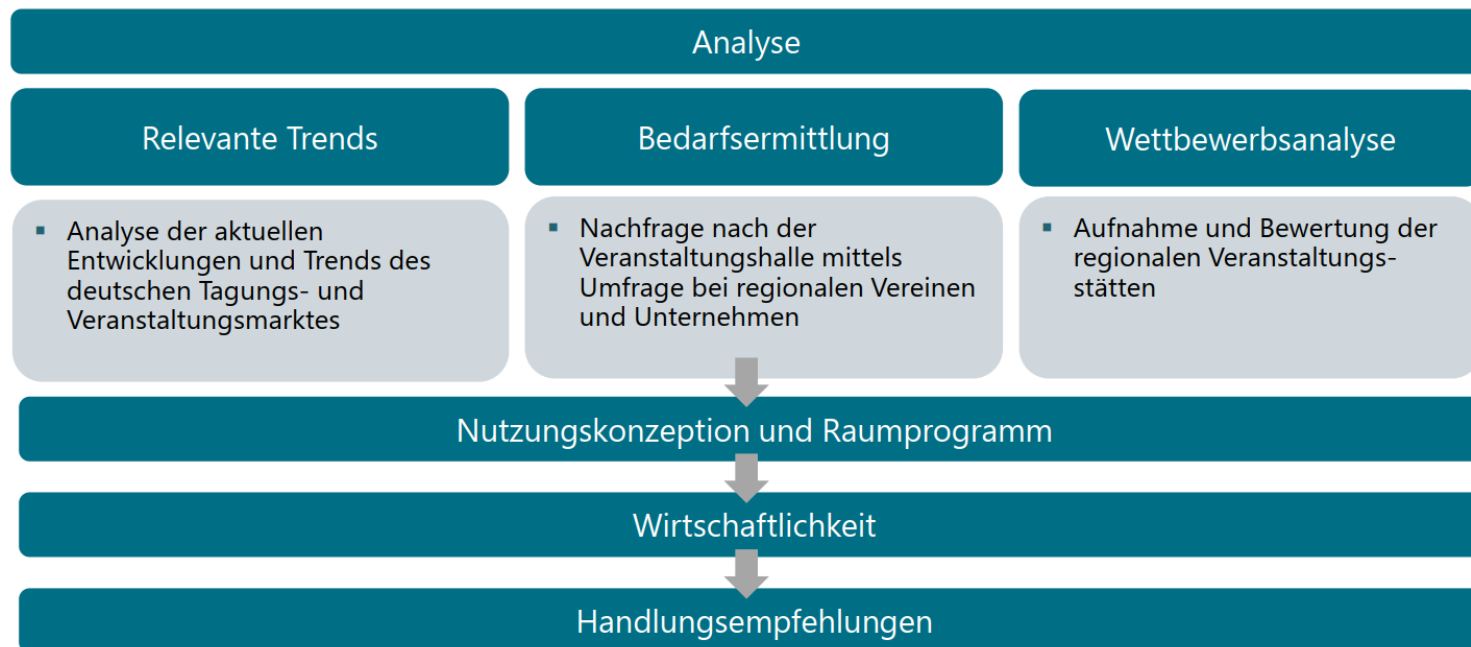
- kleiner Saal im alten Zentrum
- Saal recht selbstbar (200 m², max. 240 Plätze)
- der Größe angemessene reduzierte Bühne
- Cateringfläche
- Bauzeit ca. 4000 EW, hohe Identifikation mit der Halle, hohe Architekturgüte
- angemessene kleine Halle für historische Ortskerne einer Kleinstadt, sorgfältig angelegt, gelungene Architektur



Vorgehensweise der Machbarkeitsstudie

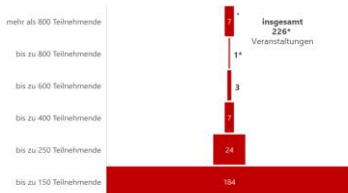


3. Marktanalyse - Nutzungskonzeption

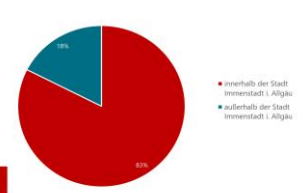


3. Marktanalyse - Nutzungskonzeption Bedarfsermittlung: Online-Umfrage

Wie viele Veranstaltungen führt Ihr Unternehmen, Ihr Verein bzw. Ihre Institution pro Jahr durch? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 36)



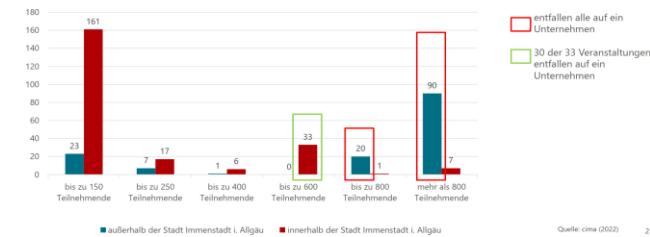
Wo führt Ihr Unternehmen, Ihr Verein bzw. Ihre Institution die Veranstaltungen vorrangig durch? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 40)



* Bei dieser Frage wurde ein extremer Ausreißer bei den „bis zu 800 Teilnehmenden“ (1 Unternehmen mit 20 Veranstaltungen), „mehr als 800 Teilnehmenden“ (keines Unternehmen mit 90 VA) sowie „bis zu 600 TN“ (ein anderes Unternehmen mit 30 VA) nicht in der Auswertung berücksichtigt.

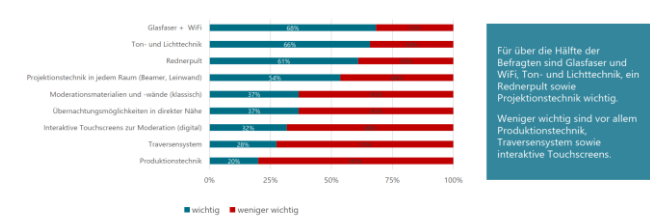
Quelle: cima (2022) 20

Wie viele Veranstaltungen führt Ihr Unternehmen, Ihr Verein bzw. Ihre Institution pro Jahr durch? x Wo führt Ihr Unternehmen, Ihr Verein bzw. Ihre Institution die Veranstaltungen vorrangig durch? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 36)



Quelle: cima (2022) 21

Wie muss nach Ihrer Ansicht eine zeitgemäße Stadthalle ausgestattet sein? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 37)



Für über die Hälfte der Befragten sind Glasfasern und WiFi, Ton- und Lichttechnik, ein Rednerpult sowie Projektionstechnik wichtig. Weniger wichtig sind vor allem Produktionstechnik, Traversensystem sowie interaktive Touchscreens.

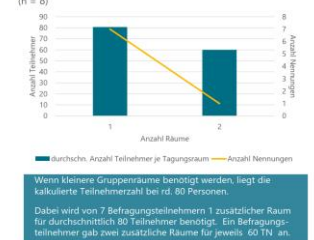
Quelle: cima (2022)

Im Hofgarten sind zudem mehrere kleine Gruppenräume für die Nutzung durch Unternehmen, Vereine und Institutionen vorgesehen, die auf Wunsch miteinander sowie dem großen Saal verbunden werden können. Haben Sie Bedarf / Interesse an einem derartigen Angebot? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 39)



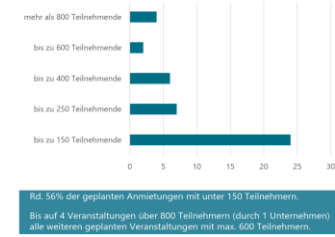
Quelle: cima (2022)

Wenn kleinere Gruppenräume benötigt werden, bitte nennen Sie Anzahl der notwendigen zusätzlichen Räume sowie die durchschnittliche Teilnehmerzahl je Raum? (n = 8)



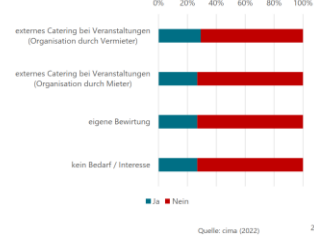
Quelle: cima (2022) 24

Geplante Anmietungen pro Jahr nach aktueller Veranstaltungsgroße (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 16)



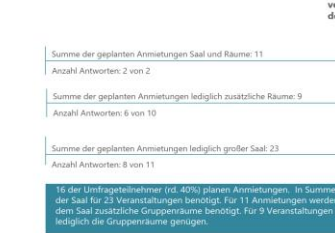
Quelle: cima (2022) 25

Welche Form der Bewirtung bzw. des Caterings wäre wünschenswerter? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 40, Mehrfachnennungen möglich)



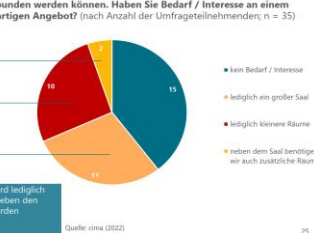
Quelle: cima (2022) 26

Wie viele Anmietungen pro Jahr planen Sie? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 14)



Quelle: cima (2022)

Im Hofgarten sind zudem mehrere kleine Gruppenräume für die Nutzung durch Unternehmen, Vereine und Institutionen vorgesehen, die auf Wunsch miteinander sowie dem großen Saal verbunden werden können. Haben Sie Bedarf / Interesse an einem derartigen Angebot? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 35)

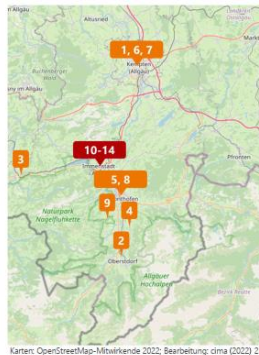


Quelle: cima (2022) 25

3. Marktanalyse - Nutzungskonzeption Wettbewerbsanalyse

Größere Standorte in der Region	unbestuhlt	bestuhlt
1. bigBOX Allgäu (Kempten)	9.000	3.900
2. Oberstdorf Haus (Oberstdorf)	2.400	800
3. Kurhaus (Oberstaufen)		450
4. Kurhaus Fiskina (Fischen)	900	440
5. AlpenCongressCentrum (Sonthofen)		486
6. Allgäuhalle Kempten (Kempten)		800
7. Stadttheater Kempten (Kempten)		556
8. Haus Oberallgäu (Sonthofen)		500
9. Ofertschwanger Haus		350

Standorte in Immenstadt	unbestuhlt	bestuhlt
10. Schloss Immenstadt		200
11. Union Filmtheater		200
12. Räumlichkeiten der Kirche		200-400
13. Hotel-Restaurant Krone		100
14. Museum Hofmühle		120

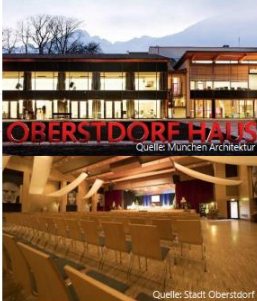


4.2 Wettbewerbsanalyse Oberstdorf Haus (Oberstdorf)

Größere Standorte in der Region

Entfernung zum Hofgarten: 24km

Kapazität:	<ul style="list-style-type: none"> Großer Saal mit Galerie 820 m²: bis zu 2.400 Personen (ohne Bestuhlung) 800 Personen (mit Theaterbestuhlung). Kleiner Saal 280 m²: bis zu 500 Personen (ohne Bestuhlung) + Foyer + 2 Tagungsräume (50 + 100 Personen) + Outdoor Flächen
Veranstaltungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> Konzerte, Tagungen, Galen, Märkte
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> Bühne, Leinwand, verschiedene Bestuhlungsmöglichkeiten, Ton- und Lichttechnik, abgetrennte Regiebalkone
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> Öffentlich betrieben



Quelle: München Architektur

Quelle: Stadt Oberstdorf

4.2 Wettbewerbsanalyse bigBOX Allgäu (Kempten)

Größere Standorte in der Region

Entfernung zum Hofgarten: 21km

Kapazität:	<ul style="list-style-type: none"> bigBOX: 2.704 m² unbestuhlt: ca. 9.000 Plätze, bestuhlt: ca. 3.900 Plätze mögliche Erweiterung um bigBOX Foyer und Galeriefoyer kultBOX (456 m²), skyBOX, Dachterrasse, 8 weitere Konferenzräume (zwischen 45 und 290 m²)
Veranstaltungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> Konzerte, Stand-up, Tagungen, Messen, Theater, Cocktailkurse
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> Variable Bühne, TV-geeignete technische Ausstattung, Allround-Riggingebene (17m Höhe) Verschiedene Bestuhlungsvarianten Barrierefreier Zugang zu beiden Hallen 4-Sterne-Hotel direkt neben der Veranstaltungshalle Hauseigenes Catering (intern und extern) und Restaurant Eigener Merchandise (Taschen die aus alten Veranstaltungsbannern genäht werden)
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> Größter Standort in der Umgebung




Quelle: bigBOX Allgäu

4.2 Wettbewerbsanalyse Kurhaus (Oberstaufen)

Größere Standorte in der Region

Entfernung zum Hofgarten: 17km

Kapazität:	<ul style="list-style-type: none"> Großer Saal 354 m²: bis zu 450 Personen (mit Theaterbestuhlung), Kleiner Saal 148 m²: bis zu 120 Personen (mit Theaterbestuhlung) Foyer mit Galerie 249 m²: bis zu 170 Personen 3 Tagungsräume: 35 m², 38 m² und 45 m²
Veranstaltungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> Konzerte, Tagungen, Familienfeiern, Hochzeiten, Ausstellungen und Events
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> Bühne, Leinwand, verschiedene Bestuhlungsmöglichkeiten, Ton- und Lichttechnik
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> Kegelbahn



Quelle: Wirtshaus im Park

3. Marktanalyse - Nutzungskonzeption Vorgaben für das Raumprogramm



Foto: Stadthalle Eschwege (600 Personen Reihenbestuhlung; 1.200 Personen stehend)

Vorgaben für das Raumprogramm

- Neubau einer Stadthalle mit lokaler Ausstrahlung für kleinere und mittelgroße Veranstaltungen
- Schwerpunkte:
 - Firmen- und Vereinsveranstaltungen
 - lokale Events
 - Kleine Konzerte & andere Kulturveranstaltungen
 - Private Feiern
- Halle mit bis zu 450 Plätzen (Reihenbestuhlung) sowie Gruppenraum für bis zu 150 Teilnehmer
- Im Idealfall Kombinierbarkeit zu einem großen Saal
- leistungsfähige Catering-Küche
- technische und sonstige Anforderungen entsprechen allgemeinen Standards moderner Veranstaltungsstätten

3. Marktanalyse - Nutzungskonzeption Raumprogramm

Raumprogramm für Veranstaltungsräume, Tagungen + Feiern, Gastronomie und Infrastruktur:

Veranstaltungen	1				
	1.1	Veranstaltungssaal	450	für 450 Pers. in Reihenbestuhlung + 9 Rollstuhl vom Foyer barrierefrei zugänglich, Raumproportionen gut geeignet für Konzertveranstaltungen mit gutem Blick auf die Bühne, mögl. universell nutzbar, evtl. akustisch wirksame Unterteilung, evtl. zusätzl. Sitzplätze auf Tribüne im OG evtl. hydraul. Tribünellemente (Scherenhubböden) Sichtbezug nach Außen ist erwünscht Raumhöhe ≥ 8,50m	entspr. Raumprogramm cima detaill. Anforderungen prüfen!
	1.2	kleiner Saal	150	für 150 Pers. in Reihenbestuhlung als Erweiterung des großen Saals techn. Ausstattung für Tagungen/ Seminare/ private Feiernatürliche Belichtung, unterteilbar in 3 oder 4 kleinere Einheiten, Zugang vom Foyer	entspr. Raumprogramm cima detaill. Anforderungen prüfen!
	1.3	Bühne	120	Breite ≥ 12m, Tiefe ≥ 10m Bühne 1m über EG Saal evtl. absenkbar ü. hydraul. Hubelemente techn. Ausstattung (Licht/ Akustik) für Musik und Theater evtl. absenkbarer Orchestergraben oder Lastenhubbühne	entspr. Raumprogramm cima detaill. Anforderungen prüfen!
	1.4	Licht- und Tontechnik (Foh)	15	Regieraum, guter Blick auf Bühne, vorzugsweise auf Mittelachse im Zuschauerbereich	entspr. Raumprogramm cima detaill. Anforderungen prüfen!
	1.5	Backstage - Bereich	40	nicht öffentl. Betriebsbereich Bühne	fehlt bei cima, prüfen!
	1.6	Künstlergarderoben Gruppe	50	2 Räume je 25 qm direkter Zugang Backstage-Bereich	entspr. Raumprogramm cima
	1.7	Künstlerkleide einzeln	12	direkter Zugang Backstage-Bereich	entspr. Raumprogramm cima
	1.8	Unisex-Duschen	30	m/w/d	entspr. Raumprogramm cima
	1.9	Unisex WC	30	m/w/d	entspr. Raumprogramm cima
	1.10	Lager Bühne	20	für Flügel o.ä., ebenerdig mit Bühne	fehlt bei cima, prüfen!
	1.11	Möbellager Saal	60	direkt oder über Hubbühne an Saal/ Foyer angebunden	entspr. Raumprogramm cima
	1.12	Anlieferung Bühne	20	evtl. integriert in Backstage-Bereich Anlieferung mit Sattelzug Lademaschine auf Bühnenhöhe Öffnung b ≥ 4m, h ≥ 2,5m	fehlt bei cima, prüfen! detaill. Anforderungen prüfen!
	1.13	Foyer	250	Eingangsbereich, auch als Veranstaltungsort nutzbar, Windfang, evtl. Bar (fest oder mobil),	Größe abweichend von RP cima 250 qm! Größe und detaill. Anforderungen prüfen!
	1.14	Abendkasse	5	nahe Eingang, gut auffindbar	entspr. Raumprogramm cima
	1.15	Garderobe	45	nahe Eingang, ggfs. im UG	entspr. Raumprogramm cima detaill. Anforderungen prüfen!

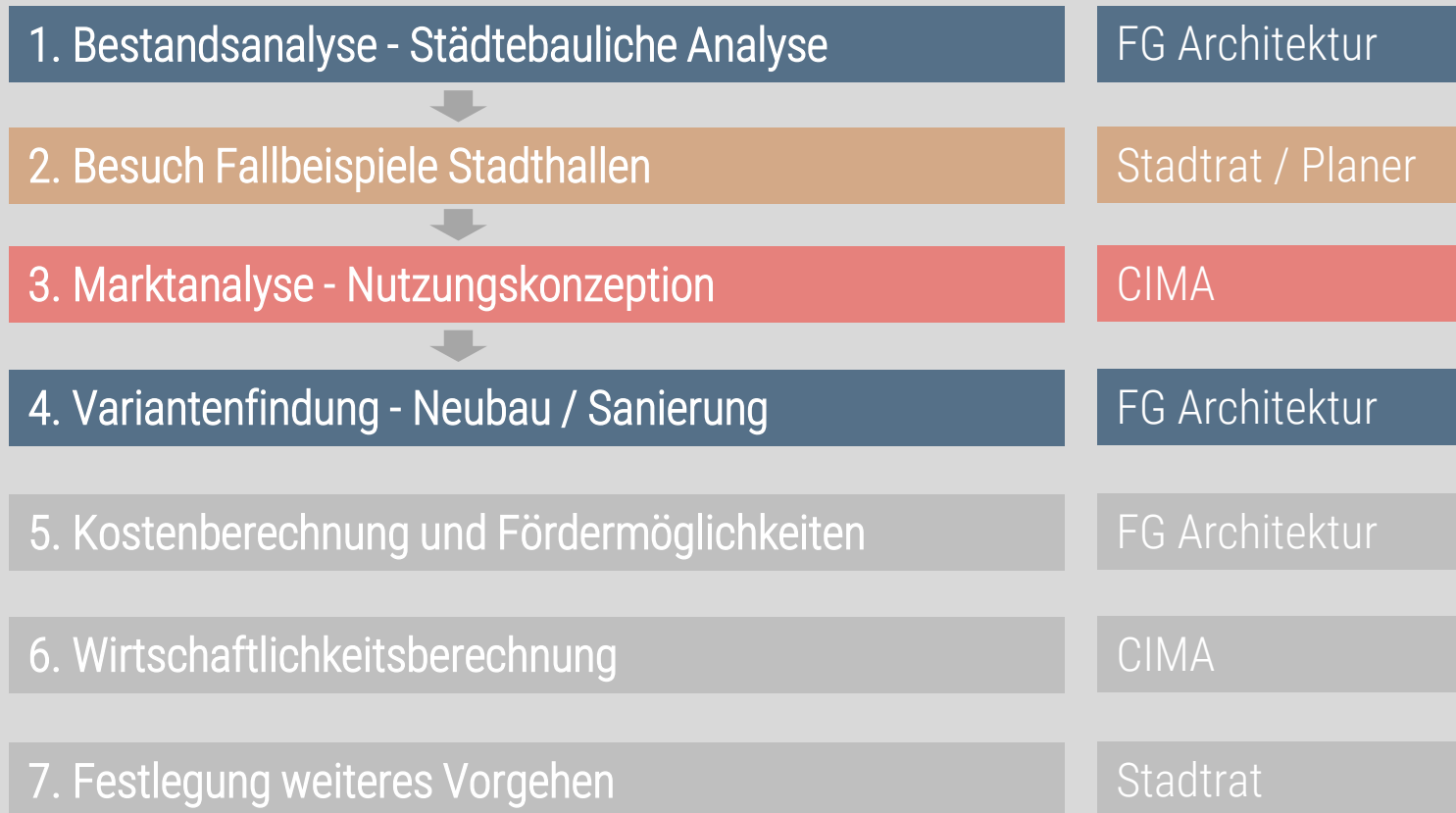
Tagungen + Feiern	2				
	2.1	großer Seminarraum	80	evtl. fix möbliert für Stadtratssitzung Sichtbezug nach Außen ist erwünscht Zugang vom Foyer	fehlt bei cima, prüfen! detaill. Anforderungen prüfen!
	2.2	kleiner Seminarraum	50	Sichtbezug nach Außen ist erwünscht Zugang vom Foyer	fehlt bei cima, prüfen! detaill. Anforderungen prüfen!
Gastronomie	3				gesamte Gastro fehlt bei cima, alle Positionen + Flächen prüfen!
	3.1	Gastraum Restaurant	90	60 Plätze, 1,5 qm/ Sitzplatz unabhängig vom Veranstaltungsbetrieb Zugang von außen und vom Foyer Sichtbezug auf Vorplatz eigenverantwortlicher Betrieb durch Pächter	
	3.2	Winnfäng	4		
	3.3	WCN Gäste	40		
	3.4	Restauranküche	60	evtl. teilweise offene Schauküche	
	3.5	Lageraum	15	möglichst für beide Küchen	
	3.6	Kühlraum	15	möglichst für beide Küchen	
	3.7	Büro/ Personalraum	10	mit Tageslicht	
	3.8	WCN Personal m/w/b	20		
	3.9	Leergut-/ Müllraum	10		
	3.10	Anlieferung Küche	10	Anlieferung mit LKW 7,5t	
Infrastruktur	4				
	4.1	Catering-Küche	90	Nutzung durch externen Caterer für Veranstaltungen, ggfs. in räuml. Nähe zur Restauranküche	entspr. Raumprogramm cima detaill. Anforderungen prüfen! wirklich größer als Restauranküche?
	4.2	WC-Anlage Gäste m/w/b	80		entspr. Raumprogramm cima
	4.3	Hausterrarium	25		entspr. Raumprogramm cima
	4.4	Putzmittelraum	5		entspr. Raumprogramm cima
	4.5	Materiallager	50		entspr. Raumprogramm cima
	4.6	Müllraum Saal	30		entspr. Raumprogramm cima
	4.7	Haustechnik	135	Strom-, Heizungs-, Brandmeldezentrale	entspr. Raumprogramm cima
	4.8	Lüftungszentrale	138		entspr. Raumprogramm cima
Erschließung pauschal	5		487	nach cima: bis zu 21,6% NF	entspr. Raumprogramm cima ausreichend?
Außenbereich					
NF-Erschließung gesamt			2741		
BGF gesamt		Faktor 1,25	4111		

3. Marktanalyse - Nutzungskonzeption

Fazit

- Sowohl bei den teilnehmenden Vereinen als auch den Unternehmen besteht in vielen Fällen ein **Interesse an der Nutzung des Hofgartens für Veranstaltungen**.
- Der Bedarf beschränkt sich allerdings nahezu auf Veranstaltungen mit einer **Teilnehmerzahl von bis zu 600 Personen**; größere Veranstaltungen sind die Ausnahme (lediglich Interesse durch ein Unternehmen). Für die aktuelle Halle (800 Sitzplätze) besteht nur ein sehr geringer Bedarf unter den Befragten.
- Es besteht eine zusätzliche Nachfrage für **kleinere Räumlichkeiten mit durchschnittlich rd. 90 Teilnehmern**.
- Eine **Catering-Küche** wird von den meisten Teilnehmern für zwingend erforderlich angesehen. Die große Mehrheit der befragten Unternehmen, Institutionen und Vereine bekundet Bedarf an einem gastronomischen Bereich. Für jeden rd. vierten Befragungsteilnehmer besteht kein Interesse.
- Die technischen und sonstigen Anforderungen an den Hofgarten entsprechen **den allgemeinen Standards** an moderne Veranstaltungstätten.
- Bei der möglichen **Gestaltung der Räumlichkeiten** zeigt sich ein klares Bild. Nahezu allen Befragungsteilnehmern mit einem Bedarf nach zusätzlichen Gruppenräumen reicht ein **Raum (für max. 150 Teilnehmer)** aus.

Vorgehensweise der Machbarkeitsstudie



4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung Betrachtung Bauhofinsel



V17
Neubau Halle
Parkhaus + 2 Punkthäuser Wohnen auf Bauhofinsel

- Halle wie V11 (alternativ: Erhalt)
- Parkhaus in Split-Level-Bauweise ca. 220 SP
> zusätzl. SP ausreichend für Markt?
Baumasse 4 Geschosse angemessen?
Zu-/Ausfahrt knapp!
Baukörper sehr groß für das Grundstück,
Umwegung bereits minimiert!
- 2 Punkthäuser mit unterschiedlichen
Wohnungen, gemischte Orientierung
Kubatur ähnlich Häuser 2/3 Kirchplatz-Areal
ruhige Lage im Grünen
5 Geschosse angemessen?

> prominente Lage Parkhaus richtig!



Parkhaus und 2 Mehrfamilienhäuser

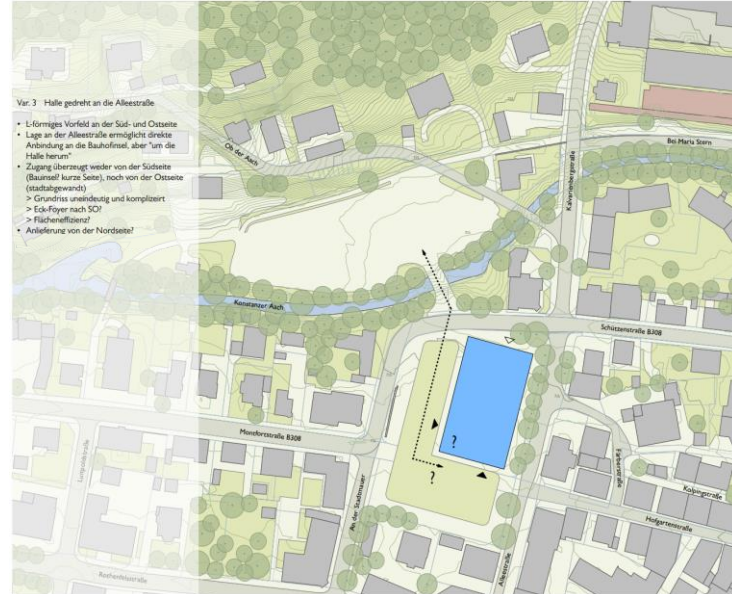
4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung Standort für Neubau



Untersuchung Varianten



Jetziger Standort



Alternativer Standort

- Var. 1 Halle am jetzigen Standort
- städtebauliche Kontinuität, Vertrautheit, Akzeptanz
 - großzelliges Vorfeld südlich der Halle mit sehr guter Anbindung an die Innenstadt
 - Orientierung des Eingangs zum vorgelagerten Platz bzw. zur Innenstadt ist (wie beim aktuellen Bau) städtebaulich vorteilhaft und richtig
 - kulturelle Nutzung für die Stadtgemeinschaft auf dem "Hintergrundstück" erscheint angemessen
 - wenig attraktive Bereiche nördlich der Halle und östlich am Stadtmauerfragment
 - Nutzung für Anlieferung
 - umständliche Anbindung von Innenstadt/ Vorfeld an die Bauhofinsel
 - Halle markiert wie bisher den Abschluss der Innenstadt

- Var. 3 Halle gedreht an die Alleestraße
- L-förmiges Vorfeld an der Süd- und Ostseite
 - Lage an der Alleestraße ermöglicht direkte Anbindung an die Bauhofinsel, aber "urn die Halle herum"
 - Zugang überzeugt wieder von der Südseite (Baumst. kurze Seite), hoch von der Ostseite (Stadtbaugrenze)
 - Grundriss uneindeutig und kompliziert
 - > Eck-Foyer nach SO?
 - > Foyereffizienz?
 - Anlieferung von der Nordseite?

4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung

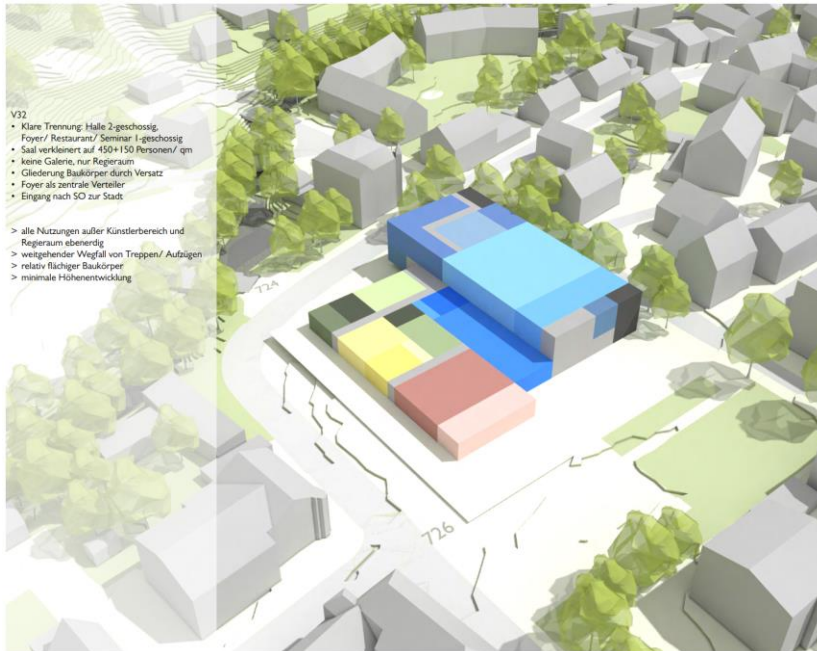
Neubau: Variante 1 - 600 Personen



- Ebenerdige Lösung
- Saal mit bis zu 600 Personen
- Gastronomie und Seminarräume

4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung

Neubau: Variante 1 - 600 Personen



Organisationsdiagramm



Ideenskizze

4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung

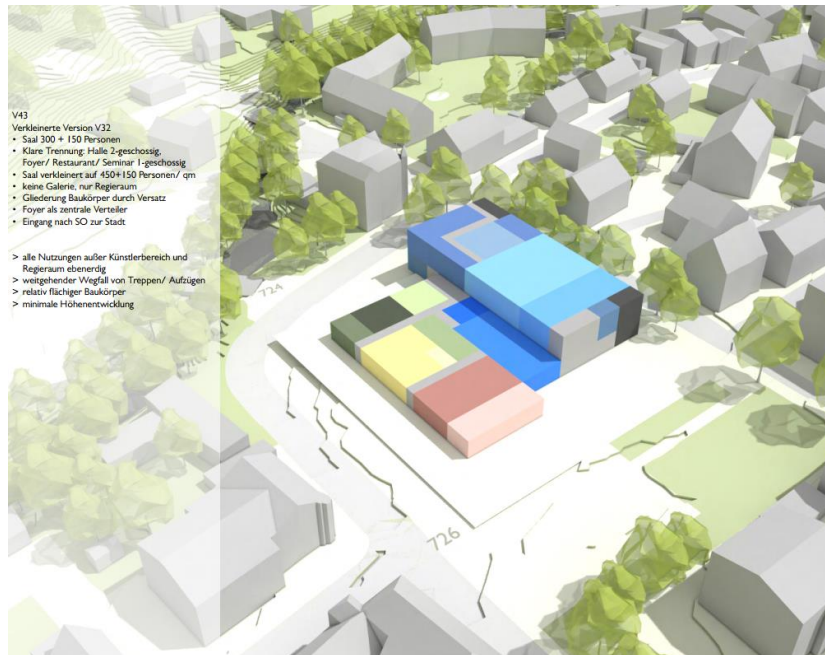
Neubau: Variante 2 - 450 Personen



- Ebenerdige Lösung
- Saal mit bis zu 450 Personen
- Gastronomie und Seminarräume

4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung

Neubau: Variante 2 - 450 Personen



Organisationsdiagramm

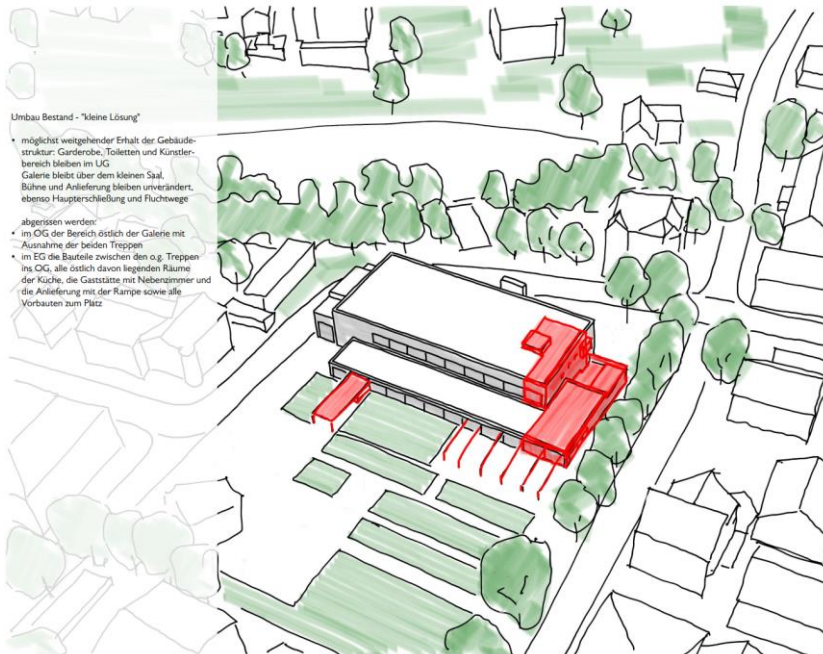


Ideenskizze

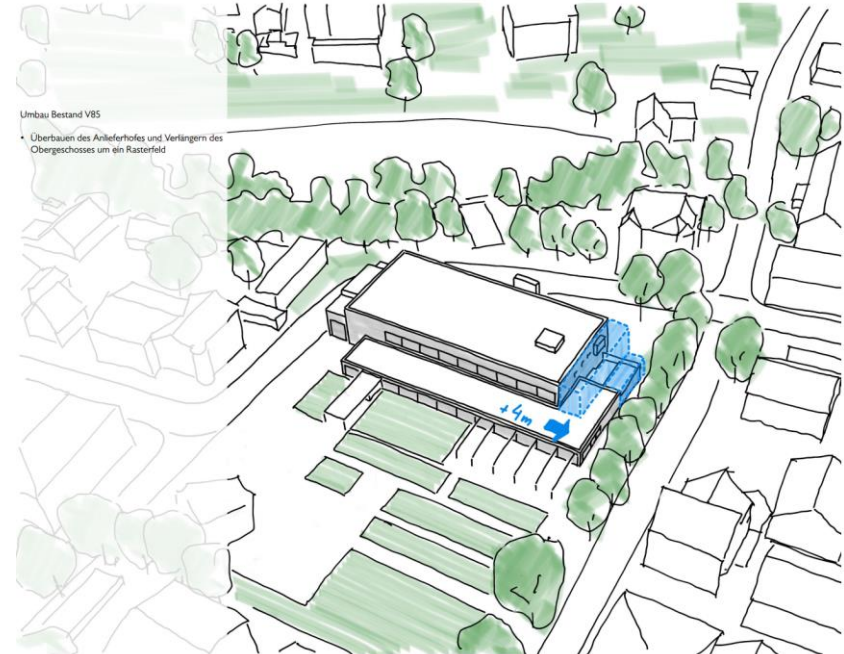
4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung

Sanierung: Variante 1- „kleine Lösung“

- Minimaler Eingriff in Bestand
- Grundsätzlich erforderliche Sanierungsmaßnahmen



Abbruchs-Diagramm



Neubau-Diagramm

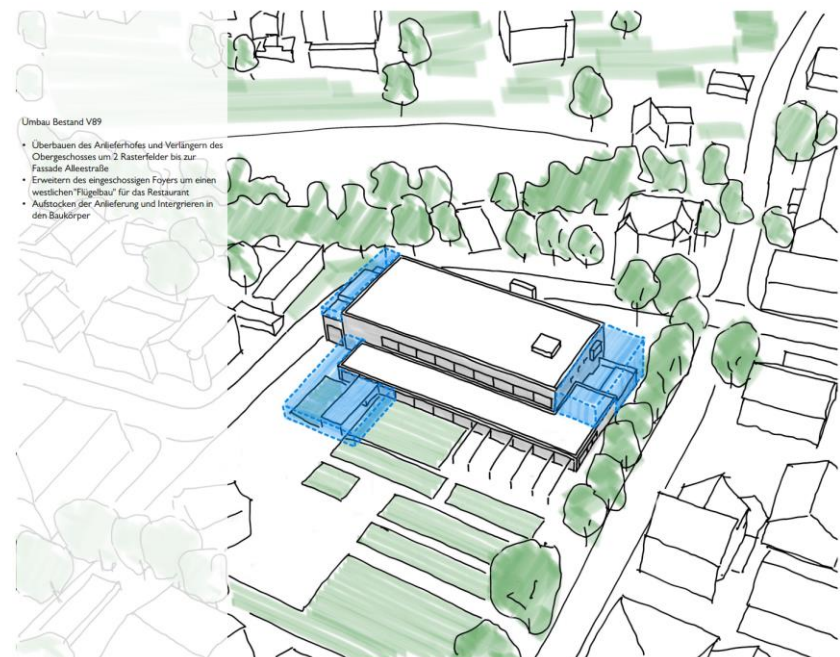
4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung

Sanierung: Variante 1- „große Lösung“

- Größerer Eingriff in Bestand
- Vergleichbare Variante zur Neubauuntersuchung

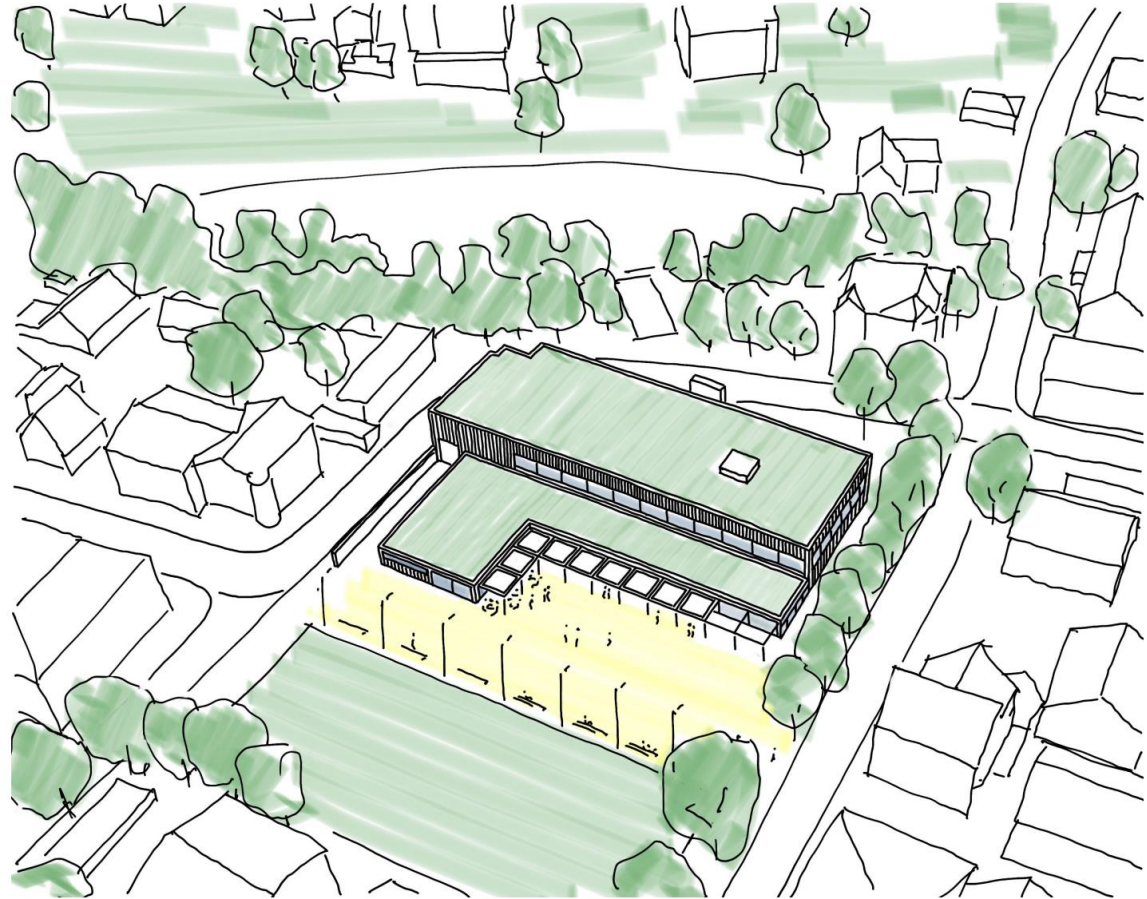
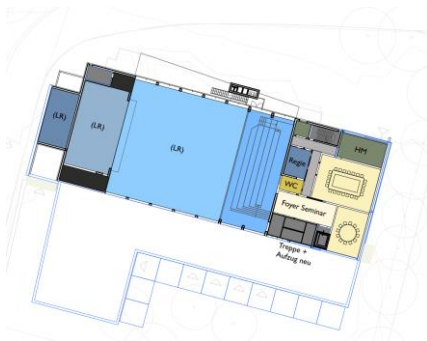
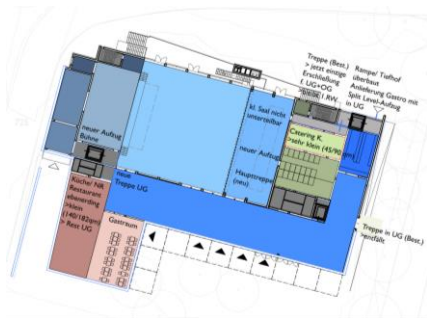
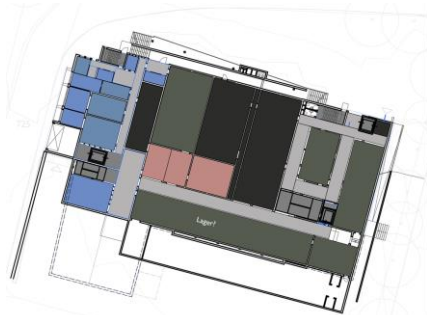


Abbruchs-Diagramm



Neubau-Diagramm

4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung Sanierung: Variante 1- „große Lösung“



4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung Zusammenfassung

Sanierungs-Varianten



Variante 1
„klein“



Variante 2
„groß“

Neubau-Varianten



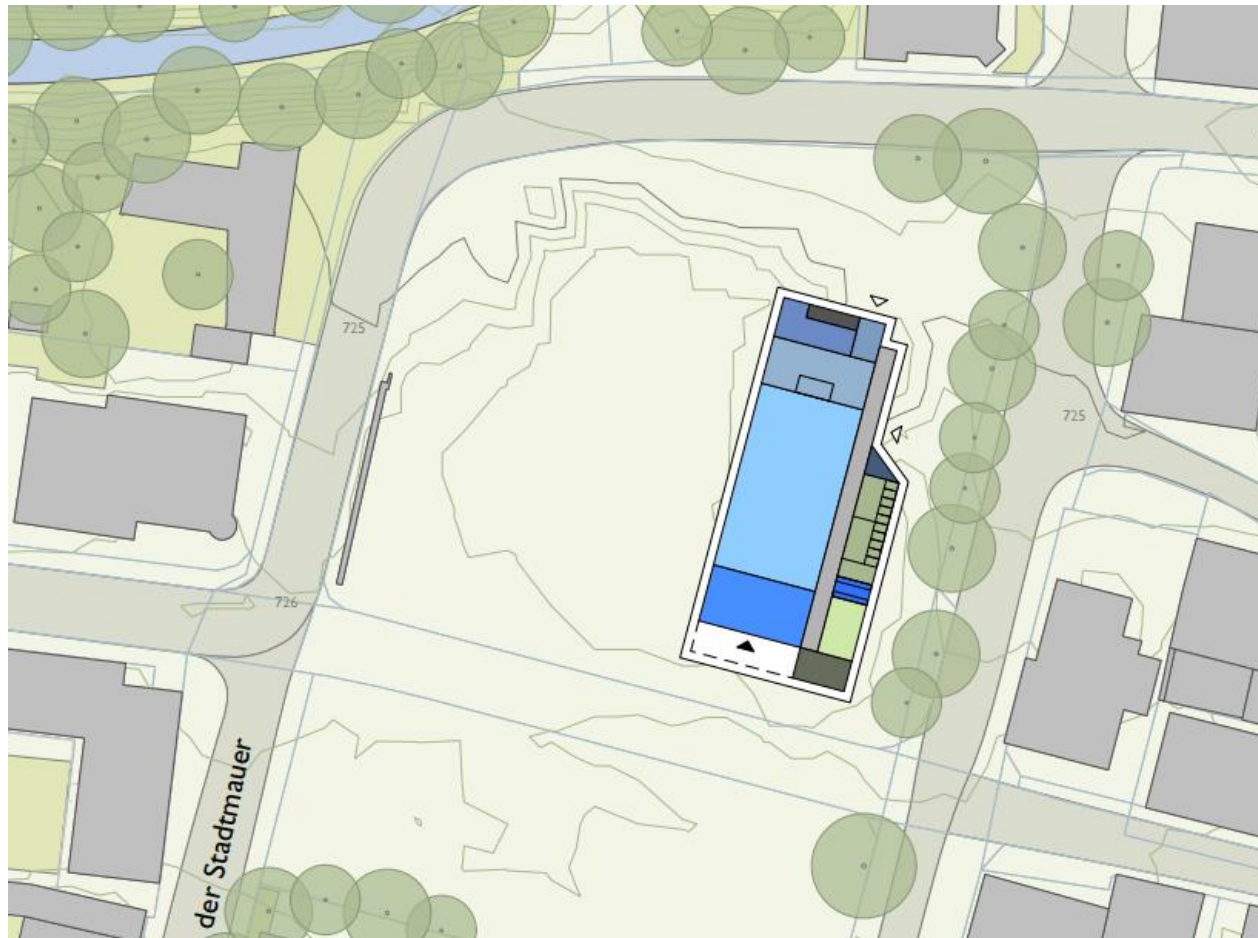
Variante 1
600 Personen



Variante 2
450 Personen

4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung

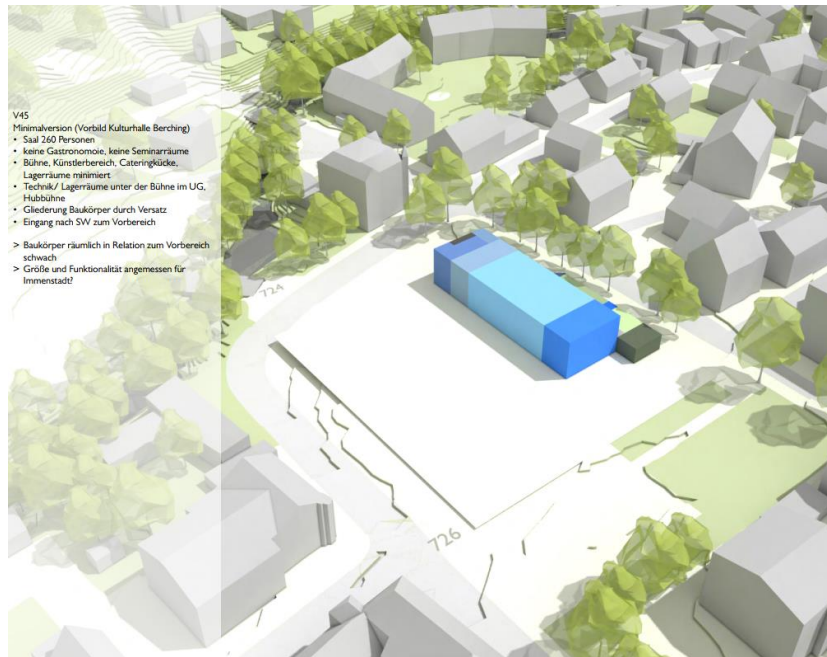
Neubau: Minimalvariante



- Ebenerdige Lösung
- Saal mit 300 Personen
- Gastronomie und Seminarräume entfallen

4. Variantenfindung - Neubau / Sanierung

Neubau: Minimalvariante

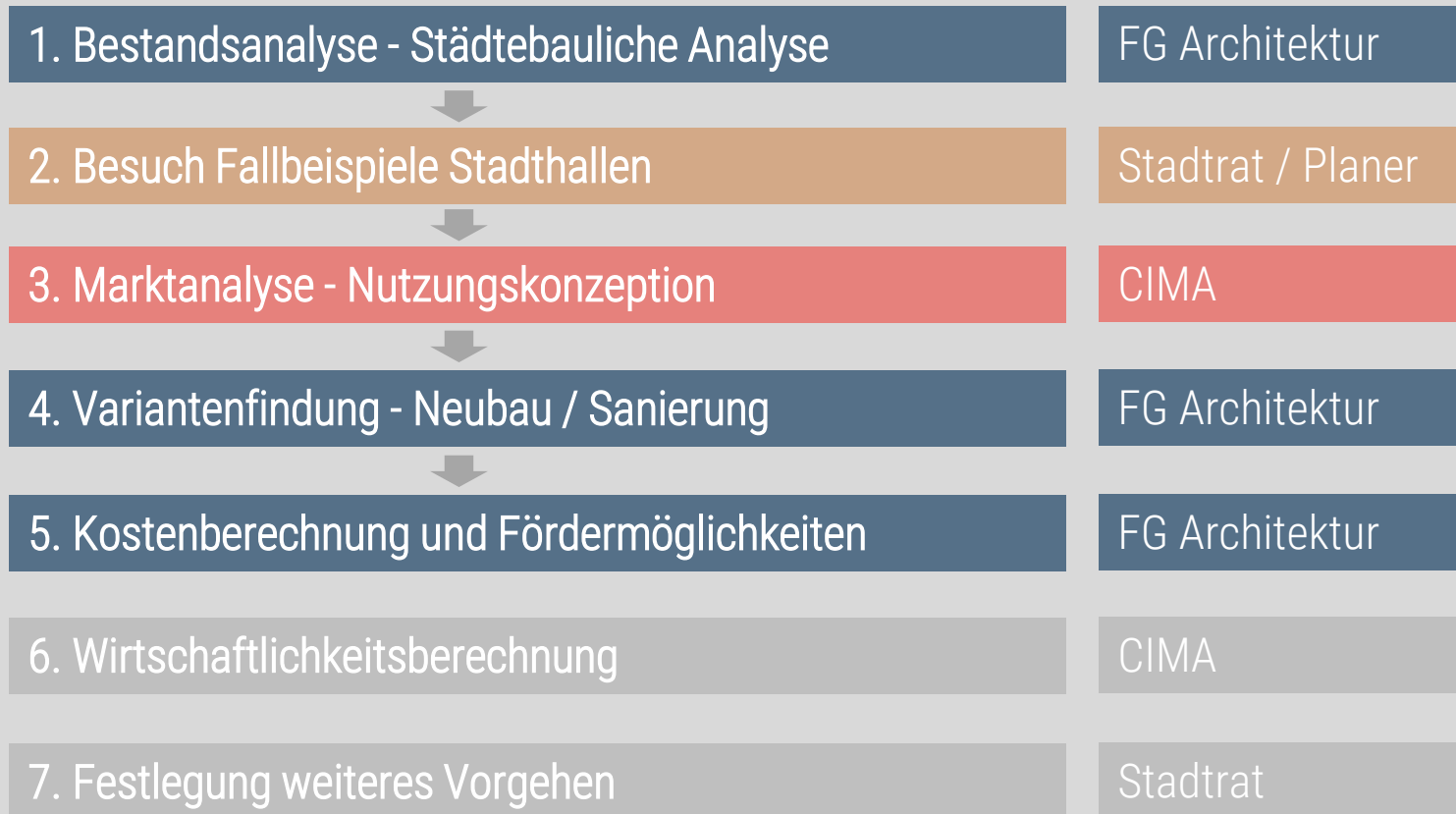


Organisationsdiagramm



Ideenskizze

Vorgehensweise der Machbarkeitsstudie



5. Kostenberechnung / Fördermöglichkeiten Neubau: Variante 1 - 600 Personen



Zusammenfassung		Betrag	MWSt	Summe
Grunderwerb incl. MWSt-freier Nebenerwerbskosten	100er	30.000,00	0	30.000,00
Sonstige Kosten Grundstück	100er	0,00	19,00%	0,00
Herrichten und Erschliessen	200er	480.000,00	19,00%	571.200,00
Bauwerk	300er und 400er	17.425.544,60	19,00%	20.736.398,07
Außenanlagen	500er	1.240.000,00	19,00%	1.475.600,00
Ausstattung	600er	750.000,00	19,00%	892.500,00
Planungskosten	700er	4.703.717,24	19,00%	5.597.423,51
Gesamtkosten netto:				24.629.261,84
Gesamtkosten brutto:				29.303.121,59

Anmerkung: In Kostenschätzung enthalten Rückbaukosten incl. MwSt. und Baunebenkosten in Höhe von 2.020.162,21 Euro

Kosten – Förderungen:

Kosten ca. 29.300.000 Euro

KfW-Förderung QNB ca. 1.125.000 Euro

EFRE ca. .800.000 Euro

Eigenanteil ca. 27.375.000 Euro



Variante „ebenerdig“

5. Kostenberechnung / Fördermöglichkeiten Neubau: Variante 1 - 450 Personen



Zusammenfassung		Betrag	MWSt	Summe
Grunderwerb incl. MWSt-freier Nebenerwerbskosten	100er	30.000,00	0	30.000,00
Sonstige Kosten Grundstück	100er	0,00	19,00%	0,00
Herrichten und Erschliessen	200er	480.000,00	19,00%	571.200,00
Bauwerk	300er und 400er	14.804.794,60	19,00%	17.617.705,57
Außenanlagen	500er	1.240.000,00	19,00%	1.475.600,00
Ausstattung	600er	720.000,00	19,00%	856.800,00
Planungskosten	700er	4.043.288,24	19,00%	4.811.513,00
Gesamtkosten netto:				21.318.082,84
Gesamtkosten brutto:				25.362.818,58

Anmerkung: In Kostenschätzung enthalten Rückbaukosten incl. MwSt. und Baunebenkosten in Höhe von 2.020.162,21 Euro

Kosten – Förderungen:

Kosten ca. 25.362.500 Euro

KfW-Förderung QNB ca. .937.500 Euro

EFRE ca. .800.000 Euro

Eigenanteil ca. 23.625.000 Euro



Variante „ebenerdig“

5. Kostenberechnung / Fördermöglichkeiten Sanierung: Variante 1 - „kleine Lösung“



Zusammenfassung		Betrag	MWSt	Summe
Grunderwerb incl. MWSt-freier Nebenerwerbskosten	100er	30.000,00	0	30.000,00
Sonstige Kosten Grundstück	100er	0,00	19,00%	0,00
Herrichten und Erschliessen	200er	220.000,00	19,00%	261.800,00
Bauwerk	300er und 400er	16.590.840,00	19,00%	19.743.099,60
Außenanlagen	500er	840.000,00	19,00%	999.600,00
Ausstattung	600er	750.000,00	19,00%	892.500,00
Planungskosten	700er	4.392.571,68	19,00%	5.227.160,30
Gesamtkosten netto:				22.823.411,68
Gesamtkosten brutto:				27.154.159,90

Kosten – Förderungen:

Kosten ca. 27.155.000 Euro

KfW-Förderung QNB ca. 4.000.000 Euro

EFRE ca. 1.200.000 Euro

Eigenanteil ca. 21.955.000 Euro



Variante 1
„klein“

5. Kostenberechnung / Fördermöglichkeiten Sanierung: Variante 2 - „große Lösung“



Zusammenfassung		Betrag	MWSt	Summe
Grunderwerb incl. MWSt-freier Nebenerwerbskosten	100er	30.000,00	0	30.000,00
Sonstige Kosten Grundstück	100er	0,00	19,00%	0,00
Herrichten und Erschliessen	200er	220.000,00	19,00%	261.800,00
Bauwerk	300er und 400er	18.061.040,00	19,00%	21.492.637,60
Außenanlagen	500er	840.000,00	19,00%	999.600,00
Ausstattung	600er	750.000,00	19,00%	892.500,00
Planungskosten	700er	4.763.062,08	19,00%	5.668.043,88
Gesamtkosten netto:				24.664.102,08
Gesamtkosten brutto:				29.344.581,48

Kosten – Förderungen:

Kosten ca. 29.350.000 Euro

KfW-Förderung QNB ca. 4.000.000 Euro

EFRE ca. 1.200.000 Euro

Eigenanteil ca. 24.150.000 Euro



Variante 1
„groß“

5. Kostenberechnung / Fördermöglichkeiten Neubau: Minimalvariante



Zusammenfassung		Betrag	MWSt	Summe
Grunderwerb incl. MWSt-freier Nebenerwerbskosten	100er	30.000,00	0	30.000,00
Sonstige Kosten Grundstück	100er	0,00	19,00%	0,00
Herrichten und Erschliessen	200er	480.000,00	19,00%	571.200,00
Bauwerk	300er und 400er	6.349.044,60	19,00%	7.555.363,07
Außenanlagen	500er	1.240.000,00	19,00%	1.475.600,00
Ausstattung	600er	500.000,00	19,00%	595.000,00
Planungskosten	700er	1.912.439,24	19,00%	2.275.802,69
Gesamtkosten netto:				10.511.483,84
Gesamtkosten brutto:				12.502.965,77

Anmerkung: In Kostenschätzung enthalten Rückbaukosten incl. MwSt. und Baunebenkosten

Kosten – Förderungen:

Kosten ca. 12.500.000 Euro

KfW-Förderung QNB ca. .270.000 Euro

EFRE ca. .800.000 Euro

Eigenanteil ca. 11.430.000 Euro



Variante „Minimalvariante“

Auf Grundlage der Kulturhalle Berching

5. Kostenberechnung / Fördermöglichkeiten EFRE



Bayerische Staatsregierung



Aktuelle EFRE-Projektaufrufe:
Sanierung von Brachen und kontaminierten Standorten

Baudirektor Matthias Amann

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Stv. Leiter Referat Städtebauförderung

1. Hürde genommen !!!!!

**Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) 2021-2027;
Sanierung von Industriestandorten und kontaminierten Standorten;
hier: Ihre Bewerbung**

Sehr geehrter Herr Peters,

vielen Dank für Ihre Interessenbekundung im Auswahlverfahren für Projekte zur Sanierung von Industriestandorten und kontaminierten Standorten. Es haben sich 29 Städte, Märkte und Gemeinden an dem Projektaufruf beteiligt. Insgesamt stehen in dieser Maßnahmengruppe 30 Millionen Euro der EU und des Freistaats aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zur Verfügung.

Das Auswahlgremium hat den Projektvorschlag "Sanierung der Veranstaltungshalle Hofgarten" als Beitrag mit Potenzial im Sinne der Maßnahmenziele gewürdigt. Wir möchten Ihnen daher die Möglichkeit einräumen, den Projektvorschlag zu konkretisieren und dabei folgende Hinweise zu berücksichtigen.

Die Dekontaminierung und Umnutzung des Gebäudes der Veranstaltungshalle Hofgarten in Immenstadt i.Allgäu ist im Sinne der Kreislaufwirtschaft und des Erhalts von grauer Energie sehr zu begrüßen. Für eine abschließende Bewertung des Projektvorschlags ist eine Konkretisierung der Nachnutzung unabdingbar. Wir bitten Sie daher um Übermittlung des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie und eines entsprechenden Grundsatzbeschlusses des maßgeblichen Gremiums.

leben
bauen
bewegen



Sanierung von Brachen und kontaminierten Standorten

Förderbonus Neues Europäisches Bauhaus (NEB)

» Anspruch des NEB:

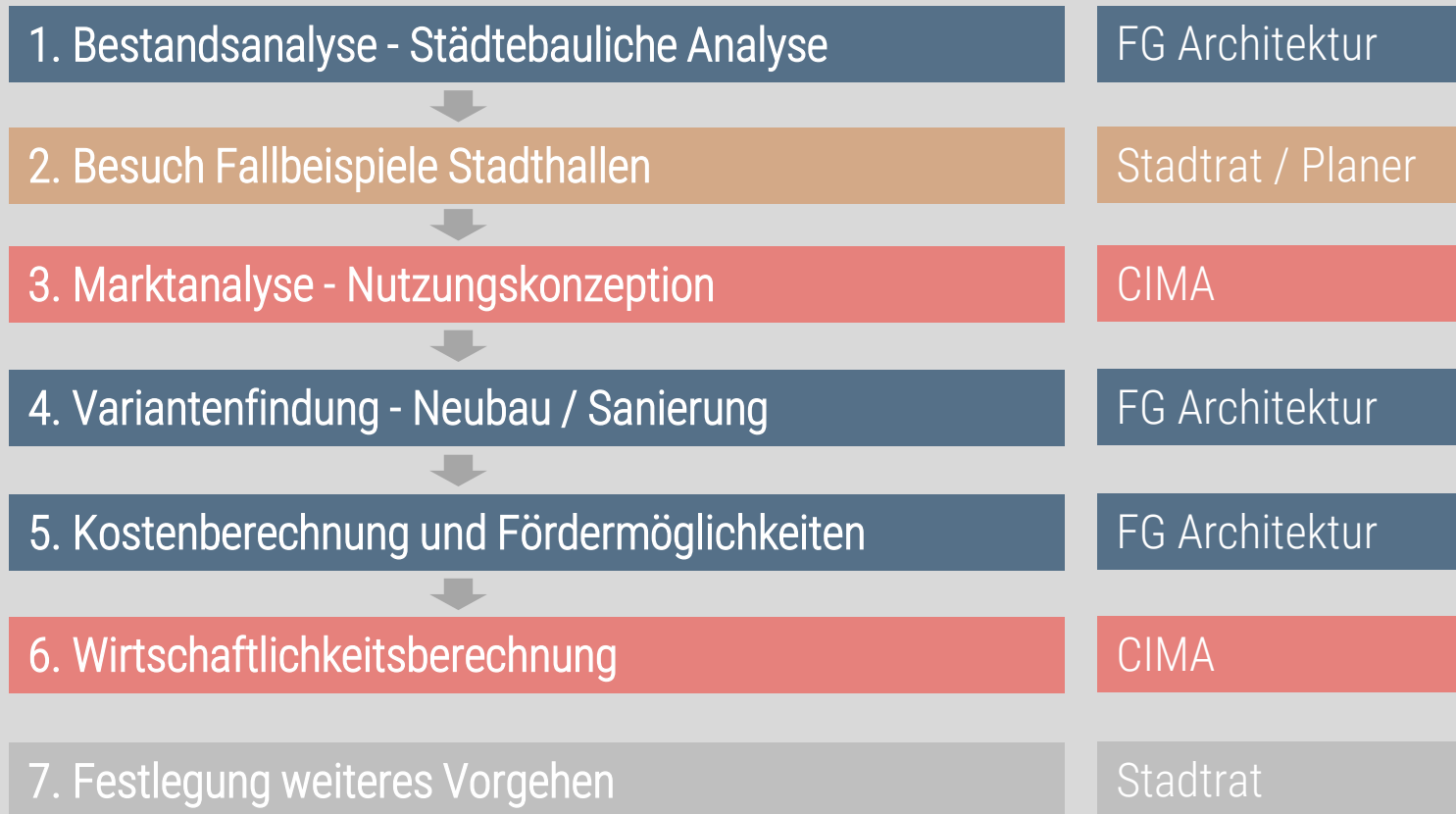
Projekt verbindet auf vorbildliche Weise **Nachhaltigkeit, Ästhetik und Inklusion**

» Freiwillige Umsetzung im Rahmen des Projektaufrufs

» Benefits:

- » **Vorrangige Berücksichtigung** bei Projektauswahl
- » **Förderbonus von 10 %** (Fördersatz max. 90 %)
- » Verleihung eines **New-European-Bauhaus-Label** (noch in Klärung)

Vorgehensweise der Machbarkeitsstudie



5. Wirtschaftlichkeitsberechnung Einfließende Faktoren

7. Wirtschaftlichkeit

Übersicht: Neubauvarianten

Vorbemerkung

Alle Kosten(-arten) sind, soweit nicht anders angegeben, stets als Brutto-Kosten zu verstehen.

Baukosten

Die Baukosten für die einzelnen Kostengruppen basieren auf Auswertungen der Machbarkeitsstudie Hofgarten Innenstadt L Allgäu (FG Architektur, 2023)

Kostengruppen	Kosten, in Euro		
	Neubau, 600 Personen	Neubau, 450 Personen	Neubau, 300 Personen
100 Grunderwerb*	30.000 €	30.000 €	30.000 €
200 Herrichten / Erschließen	571.000 €	571.000 €	571.000 €
300-400 Bauwerk	20.736.000 €	17.618.000 €	7.555.000 €
500 Außenanlagen	1.476.000 €	1.476.000 €	1.476.000 €
600 Ausstattung	893.000 €	857.000 €	595.000 €
100-600 Zuleitungsnetze	23.706.000 €	20.551.000 €	10.227.000 €
700 Baubereitkosten	5.597.000 €	4.812.000 €	2.276.000 €
Gesamtkosten, Brutto (gerundet)	29.303.000 €	29.362.000 €	12.503.000 €

*incl. MwSt. (Baukostenermittlung)
Anmerkung: In Kapazitätsplanung enthalten: Baukosten incl. MwSt. und Baubereitkosten
Bestellung: siehe Seite 20/23

cima.

7. Wirtschaftlichkeit

Finanzierungskosten (Kommunalkreditfinanzierung): Variante 600 Personen - Neubau

cima.

Jährliche Belastungen durch Kommunalkredit und Tilgung (Cashflow)

* Unter Hinzurechnung der jährlichen Tilgung ergibt sich eine jährliche Belastung in Höhe von:

Neubau, 600 Personen	Jahr 1	Jahr 4	Jahr 20	Jahr 40
Zinsen	1.172.000 €	1.166.735 €	851.568 €	37.464 €
Tilgung	0 €	353.935 €	669.101 €	1.488.202 €
Summe	1.172.000 €	1.520.670 €	1.520.670 €	1.525.666 €

Neubau, 450 Personen	Jahr 1	Jahr 4	Jahr 20	Jahr 40
Zinsen	1.014.400 €	1.009.843 €	737.058 €	32.427 €
Tilgung	0 €	306.341 €	579.126 €	1.288.082 €
Summe	1.014.400 €	1.316.184 €	1.316.184 €	1.320.508 €

Neubau, 300 Personen	Jahr 1	Jahr 4	Jahr 20	Jahr 40
Zinsen	500.000 €	497.754 €	363.298 €	15.883 €
Tilgung	0 €	150.996 €	285.453 €	634.898 €
Summe	500.000 €	648.750 €	648.750 €	650.881 €

Kommunalkredit: 100 % 10-jährig (Jahre 1-10), 40 bis ins. Schluss
Quelle: cima 2023

7. Wirtschaftlichkeit

Betriebskosten: alle Varianten

cima.

Betriebskostenvorausberechnung

- Für die Berechnung der Betriebskosten in Neubauten / sanierten Altbauten wurden anerkannte Durchschnittswerte für klimatisierte (3,50 €/qm / Monat) und nicht klimatisierte (0,35 €/qm / Monat) Gewerbetrauben herangezogen, aus denen ein Mittelwert gebildet worden ist, welcher als Grundrate für die weitere Berechnung zugrunde gelegt wurde.
- Für die Vorausberechnung wurde eine jährliche Betriebskostensteigerung in Höhe von nur 1 % angenommen.
- Unter die Betriebskosten fallen folgende Kostengruppen:
 - öffentliche Abgaben, Versicherung, Wartung, Strom, Heizung, Wasser/ Kanal und sonstiges

	Betriebskosten über 40 Jahre	Betriebskosten p. a., 1. Jahr	Betriebskosten p. a., 40. Jahr
Neubau, 600 Personen	2.605.033 €	53.288 €	78.552 €
Neubau, 450 Personen	2.169.088 €	44.370 €	65.407 €
Neubau, 300 Personen	1.669.347 €	34.148 €	50.338 €
Altbau, Variante „groß“	2.605.033 €	53.288 €	78.552 €
Altbau, Variante „klein“	2.605.033 €	53.288 €	78.552 €

Quelle: cima 2023

1. Baukosten

2. Finanzierungskosten

3. Betriebskosten

7. Wirtschaftlichkeit

Einnahmesituation: Varianten Neubau 600 Personen sowie Altbau „klein“ und „groß“

cima.

Auslastungs- und Einnahmegruppe	Aktive Vermarktung				Vermarktung
Raum	Veranstaltungen pro Jahr	Sperntage	Voller Preis	Verenspres	durchschn. Einnahmen
Saal	66	20	41.600 €	7.000 €	48.600 €
Einnahmen Catering			84.198 €		84.198 €
Saal & zusätzlicher Gruppenraum	20	15	18.800 €	4.000 €	22.800 €
Einnahmen Catering			56.700 €		56.700 €
zusätzlicher Gruppenraum	57	5	6.600 €	1.500 €	8.100 €
Einnahmen Catering			21.175 €		21.175 €
Summe Vermarktungen	143	40	228.873 €	18.500 €	247.373 €
Einbußen durch Reservierungen eigene Veranstaltungen (Ticketeinnahmen)	12	8	42.365 €	12.185 €	54.550 €
Einnahmen Cardtable (nur Tickets)					1.620 €
Einnahmen Catering					15.552 €
Summe eigene Veranstaltungen	12	8	108.972 €		108.972 €
Summe Einnahmen gesamt	155	48	404.917 €		79.300 €

Quelle: cima 2023, Einnahmen Catering und Gewinn auf Basis von Umsatzschätzung und Abzug der Vermarktungsquote. Hierzu gibt es keine gesonderte Kapazitätsplanung

7. Wirtschaftlichkeit

Förderprogramme

cima.

Förderung der Sanierung von Industriestandorten sowie kontaminierten Standorten und Flächen im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung 2021-27 (EFRE)

Förderbonus von 10 Prozentpunkten kann gewährt werden, wenn die Fördermaßnahme einen Beitrag zu den Zielen des Neuen Europäischen Bauhaus leistet. Der Fördersatz kann 80% nicht übersteigen. Zuschüsse werden nachrangig zu anderen Förderungen gewährt.

Eine Kumulierung, etwa mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

- Annahmen Machbarkeitsstudie Hofgarten Innenstadt L Allgäu (FG Architektur, 2023):
 - Neubau: 800.000 €
 - Sanierung Altbau: 1.200.000 €

Förderung - KW

Grundförderung: Förderung für Nachhaltiges Bauen mit dem DGNB Zertifikat zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Erweiterte Förderung Neubau: KW - Klimafreundlicher Neubau - Kommunen „Gütaufbau“ Nachhaltiges Gebäude (GNQ)

- Annahmen Machbarkeitsstudie Hofgarten Innenstadt L Allgäu (FG Architektur, 2023):
 - 600 Personen - Neubau: 1.250.000 €
 - 450 Personen - Neubau: 925.500 €
 - 300 Personen - Neubau: 270.000 €

Förderung Altbauausstattung: Förderung für Effiziente Gebäude „Kommunen – Energieeffizient sanieren“

- Annahmen Machbarkeitsstudie Hofgarten Innenstadt L Allgäu (FG Architektur, 2023):
 - Altbau, jeweils: 4.000.000 €

7. Wirtschaftlichkeit

Umwegrentabilität

cima.

Varianten	Neubau/Altbau: variante/ 600 Personen	Neubau: 450 Personen
Auswärtige BesucherInnen (tags)	13.800	8.700
Anteil mit Übernachtung	15 %	15 %
Ø Aufenthaltsdauer in Tagen	1,4	1,4
Anteil Tagesgäste	85 %	85 %



Eingangsparameter

Der Fokus des Hofgartens liegt zukünftig stark auf der eigenen Bevölkerung. Aufgrund der touristischen Attraktivität ist jedoch auch mit einem signifikanten Anteil auswärtiger Gäste zu rechnen. Diese BesucherInnen werden allerdings im Rahmen bestehender Übernachtungsangebots und zahlen somit nicht einbezogen in der Berechnung der Umwegrentabilität.

Es wird geschätzt, dass die weiteren über-regionalen Gäste einen Anteil von ca. 30 % an den jährlichen Gästen des Hofgartens ausmachen.

Aufgrund der Erreichbarkeitsanalyse wird davon ausgegangen, dass zwischen 10 - 20 % davon zu zusätzlichen (veranstaltungsbezogenen) Übernachtungsgästen werden.

Die Vermietung der Stadthalle (hier nicht abgebildet) hat leicht reduzierte BesucherInnen, da hier weniger Veranstaltungen stattfinden

Die durchschnittlichen Ausgaben von Übernachtungsgästen in Bayern liegen bei rd. 142,00 € pro Tag und Person*

Die durchschnittlichen Ausgaben für Tagesgäste in Bayern betragen rd. 27,00 € pro Tag und Person*.

* laut 2017 (https://www.gastgeberbayern.com/wen-sonst-am-reisepflicht)

4. Einnahmeproggnose / Vermarktungsvarianten

5. Fördermöglichkeiten

6. Umwegrentabilität

5. Wirtschaftlichkeitsberechnung Neubau inkl. Förderungen

Kostenübersicht

600 Personen - Neubau

	Aktive Vermarktung	Vermietung
Kommunalkredit	712.072 €	712.072 €
Abschreibung	592.642 €	592.642 €
Bauunterhaltung	258.392 €	258.392 €
Betriebskosten	65.126 €	65.126 €
Objektmanagementkosten	468.084 €	107.196 €
durchschnittliche Gesamtausgaben p. a.	2.096.316 €	1.735.428 €
Einnahmen	466.889 €	107.417 €
durchschnittliche Unterdeckung	1.629.428 €	1.628.011 €

Kosten 29.300.000 Euro / Zuschüsse 1.925.000 Euro

- Die Fördermittel entsprechen jeweils rd. 7 % der Gesamtkosten.

450 Personen - Neubau

	Aktive Vermarktung	Vermietung
Kommunalkredit	614.463 €	614.463 €
Abschreibung	513.783 €	513.783 €
Bauunterhaltung	224.009 €	224.009 €
Betriebskosten	54.227 €	54.227 €
Objektmanagementkosten	468.084 €	107.196 €
durchschnittliche Gesamtausgaben p. a.	1.874.566 €	1.513.678 €
Einnahmen	332.077 €	73.525 €
durchschnittliche Unterdeckung	1.542.488 €	1.440.153 €

Kosten 25.362.500 Euro / Zuschüsse 1.737.500 Euro

5. Wirtschaftlichkeitsberechnung Neubau inkl. Förderungen

Kostenübersicht

300 Personen - Neubau

	Vermietung
Kommunalkredit	297.314 €
Abschreibung	255.679 €
Bauunterhaltung	111.476 €
Betriebskosten	41.734 €
Objektmanagementkosten	107.196 €
durchschnittliche Gesamtausgaben p. a.	813.399 €
Einnahmen	37.977 €
durchschnittliche Unterdeckung	775.422 €

Kosten 12.503.000 Euro / Zuschüsse 1.070.000 Euro

- Die Fördermittel entsprechen bei der Variante „300 Personen – Altbau“ rd. 9 %

5. Wirtschaftlichkeitsberechnung Sanierung inkl. Förderungen

Kostenübersicht

Variante „groß“ - Altbau

	Aktive Vermarktung	Vermietung
Kommunalkredit	627.924 €	627.924 €
Abschreibung	591.913 €	591.913 €
Bauunterhaltung	258.074 €	258.074 €
Betriebskosten	65.126 €	65.126 €
Objektmanagementkosten	468.084 €	107.196 €
durchschnittliche Gesamtausgaben p. a.	2.011.121 €	1.650.233 €
Einnahmen	466.889 €	107.417 €
durchschnittliche Unterdeckung	1.544.233 €	1.542.816 €

Kosten 29.350.000 Euro / Zuschüsse 5.200.000 Euro

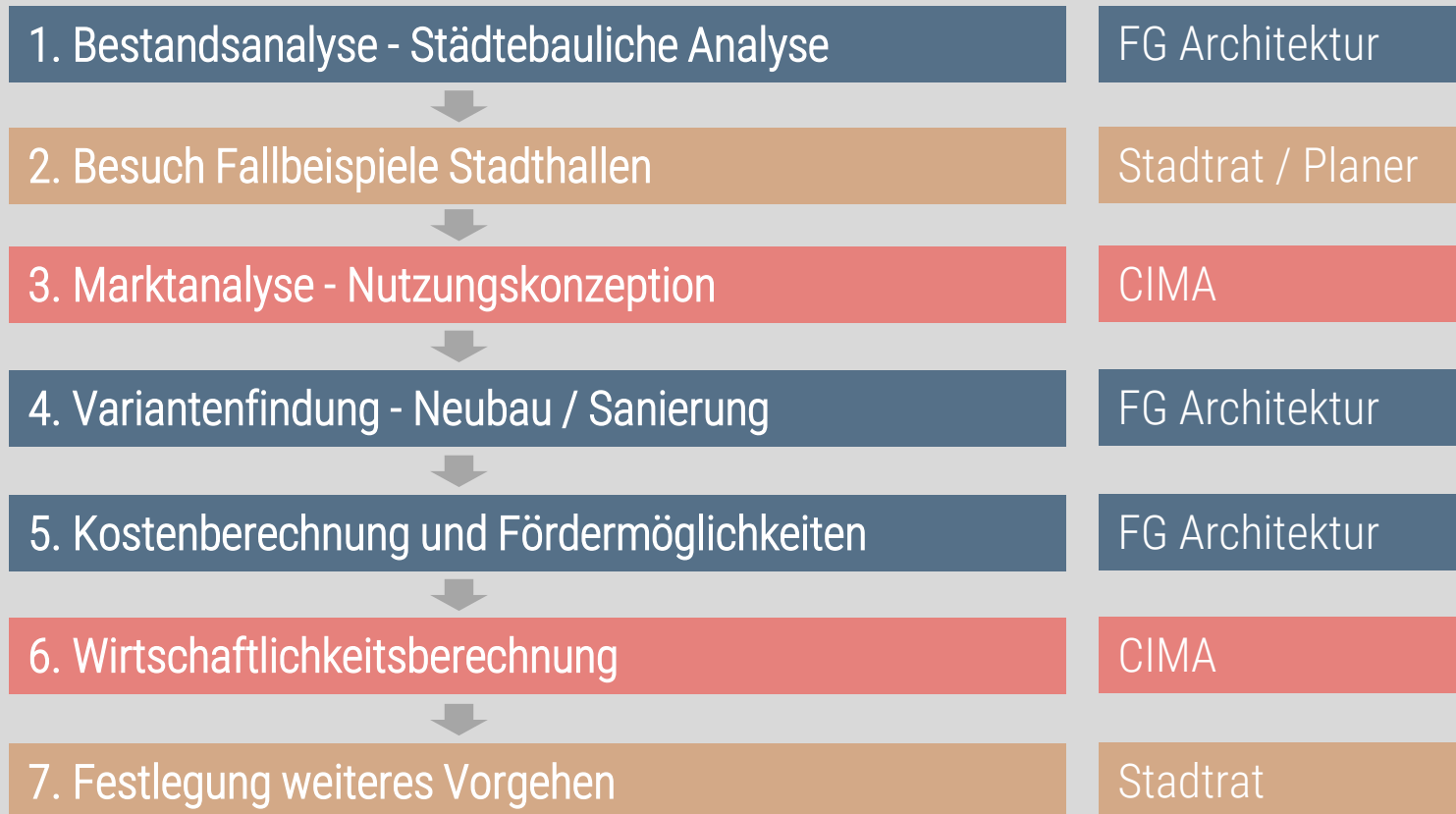
Variante „klein“ - Altbau

	Aktive Vermarktung	Vermietung
Kommunalkredit	570.958 €	570.958 €
Abschreibung	548.175 €	548.175 €
Bauunterhaltung	239.004 €	239.004 €
Betriebskosten	65.126 €	65.126 €
Objektmanagementkosten	468.084 €	107.196 €
durchschnittliche Gesamtausgaben p. a.	1.891.347 €	1.530.459 €
Einnahmen	466.889 €	107.417 €
durchschnittliche Unterdeckung	1.424.458 €	1.423.042 €

Kosten 27.150.000 Euro / Zuschüsse 5.200.000 Euro

- Die Fördermittel entsprechen bei der Variante „groß“ – Altbau“ rd. 18 % und bei der Variante „klein“ – Neubau rd. 19 % der Gesamtkosten.

Vorgehensweise der Machbarkeitsstudie



5. Festlegung weiteres Vorgehen Handlungsempfehlung CIMA

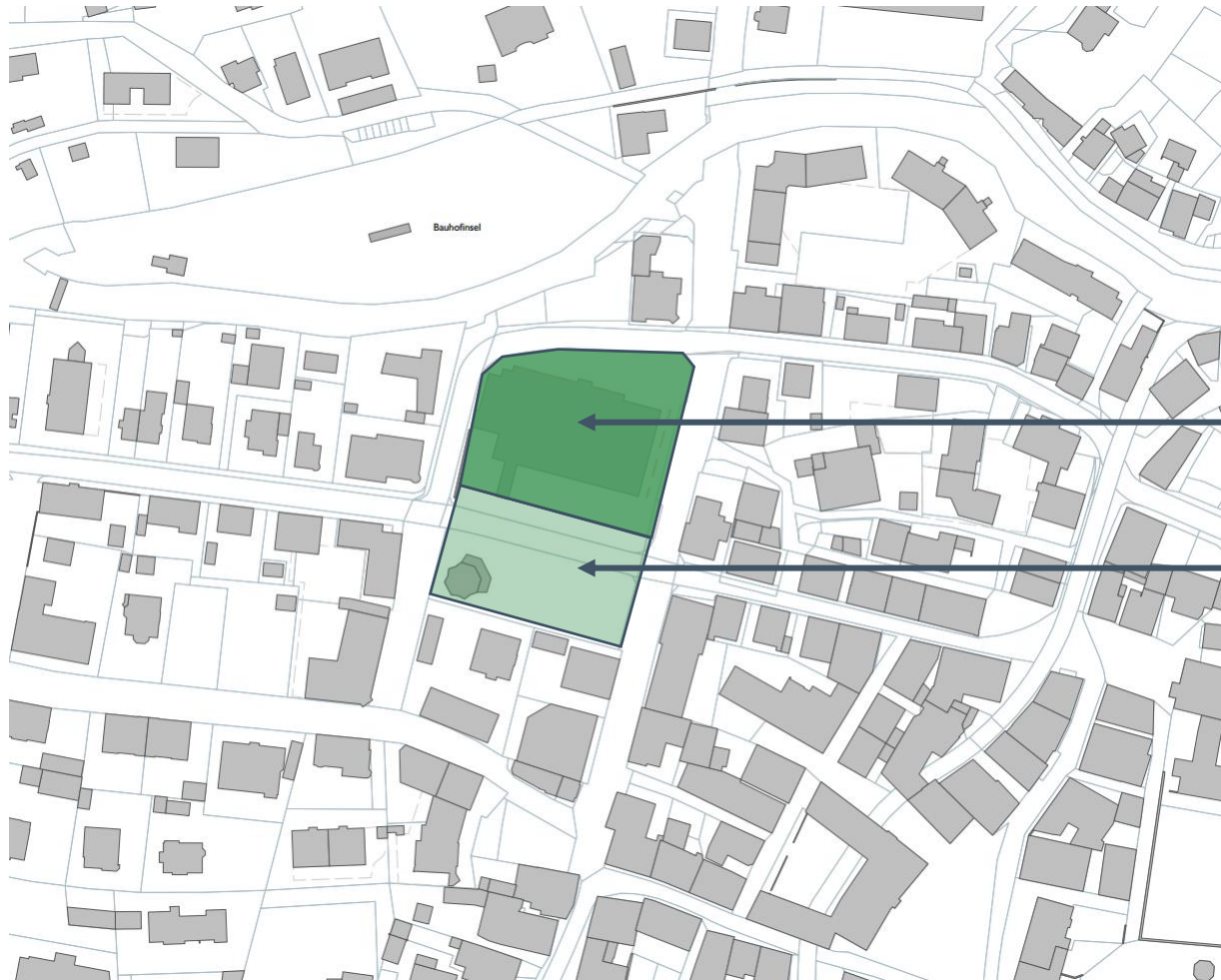


- Die Analyse hat gezeigt, dass die Stadt Immenstadt über begrenzte **lokale Potenziale** für eine eigene Stadthalle verfügt.
- In der Ausstattung muss diese nicht den höchsten Ansprüchen genügen, jedoch sollte sie **modern und multifunktional** ausgerichtet sein.
- Eine Stadt- und Veranstaltungshalle **wird den städtischen Haushalt immer in beträchtlicher Höhe belasten**; auch mit mehr Veranstaltungen oder höheren Gebühren ist eine erhebliche Unterdeckung nicht zu vermeiden.
- Es besteht die Möglichkeit, für das Projekt **Fördermittel einzuwerben**, was den realen Aufwand der Stadt Immenstadt für die Erstinvestition senkt.
- Die cima empfiehlt unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungsgrundlagen und Berechnungen eine sorgfältige Abwägung seitens der Selbstverwaltung, ob die zweifelsfrei vorhandene Belastung des Haushaltes zu vertreten ist, oder ob andere Wege und Optionen zur Verfügung stehen, um dem Wunsch einer örtlichen Veranstaltungshalle gerecht zu werden.

5. Festlegung weiteres Vorgehen

- Abbruch des Hofgarten wegen laufender Personal- und Unterhaltskosten von ca. 50.000€ / Jahr (trotz Leerstand)
- Nutzung der EFRE Förderung von bis zu 90% für Abbruch
- Verhandlung mit Maria Stern über die Nutzung ihrer Halle als Mehrzweckhalle für 3 Tage/Woche
- Freihaltung / Vorbehaltsfläche für eine mögliche Zukunft Hofgarten bzw. anderweitige Zwischenlösung
- Konzeption der verbleibenden Restfläche und der bestehenden Grünanlagen
- Entwicklung der Bauhofinsel
- Weitere Diskussion im Stadtrat

5. Festlegung weiteres Vorgehen



Gestaltung der Außenanlagen als Freifläche und Überlegung eines Nachnutzungskonzepts für den Hofgarten

Aufwertung der Außenanlage Bestand

**FG ARCHITEKTEN UND
SACHVERSTÄNDIGE GMBH**

info@fg-architektur.de
www.fg-architektur.de

SONTHOFEN

Hindelanger Str. 35
87527 Sonthofen

T +49 8321 60963 0
F +49 8321 60963 99

SCHWÄBISCH HALL

Im Buchhorn 2
74545 Michelfeld

T +49 791 9540051 1
F +49 791 9540051 9

FG
ARCHITEKTUR