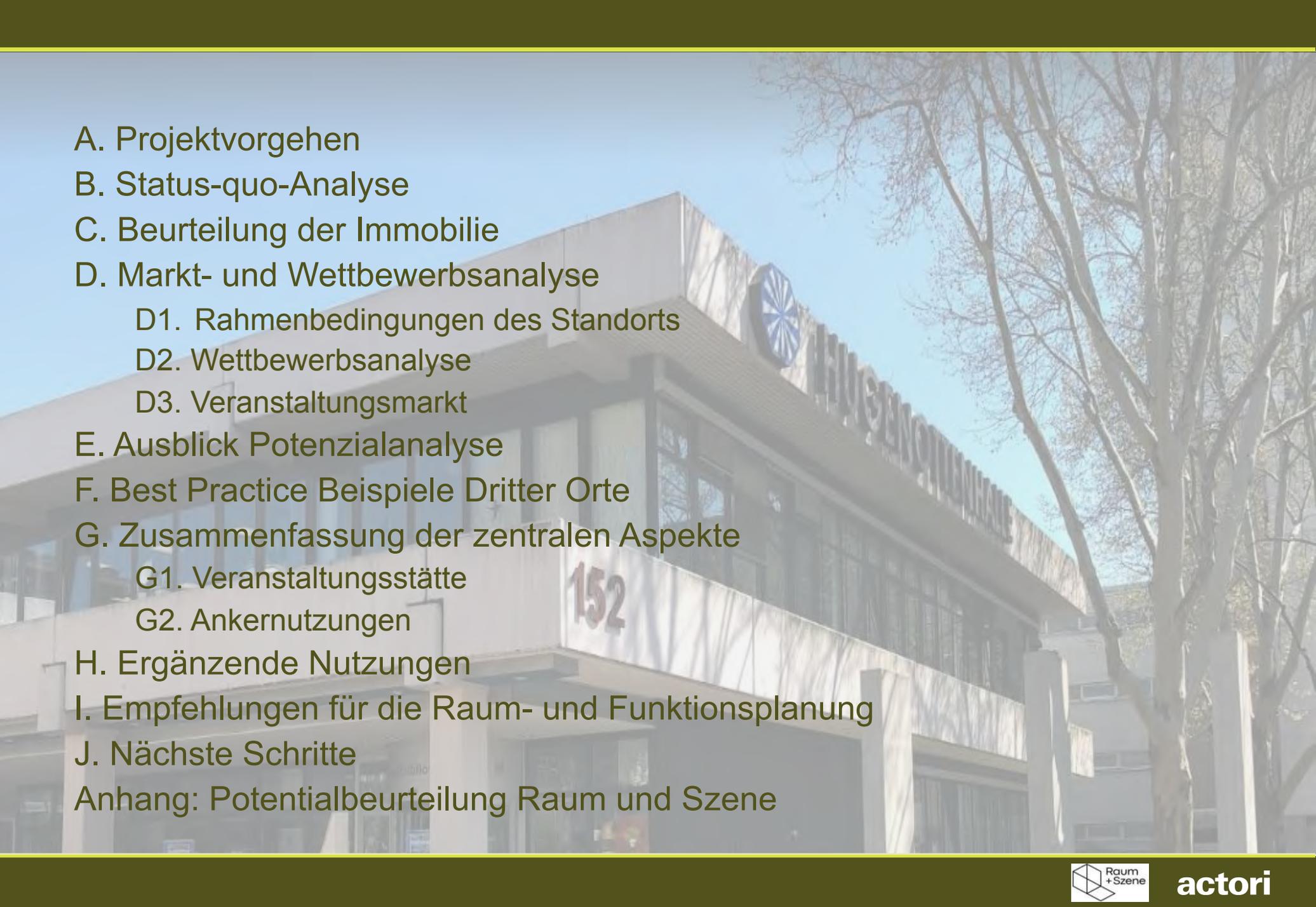


Potentialstudie Hugenhallen

Abschlussunterlage

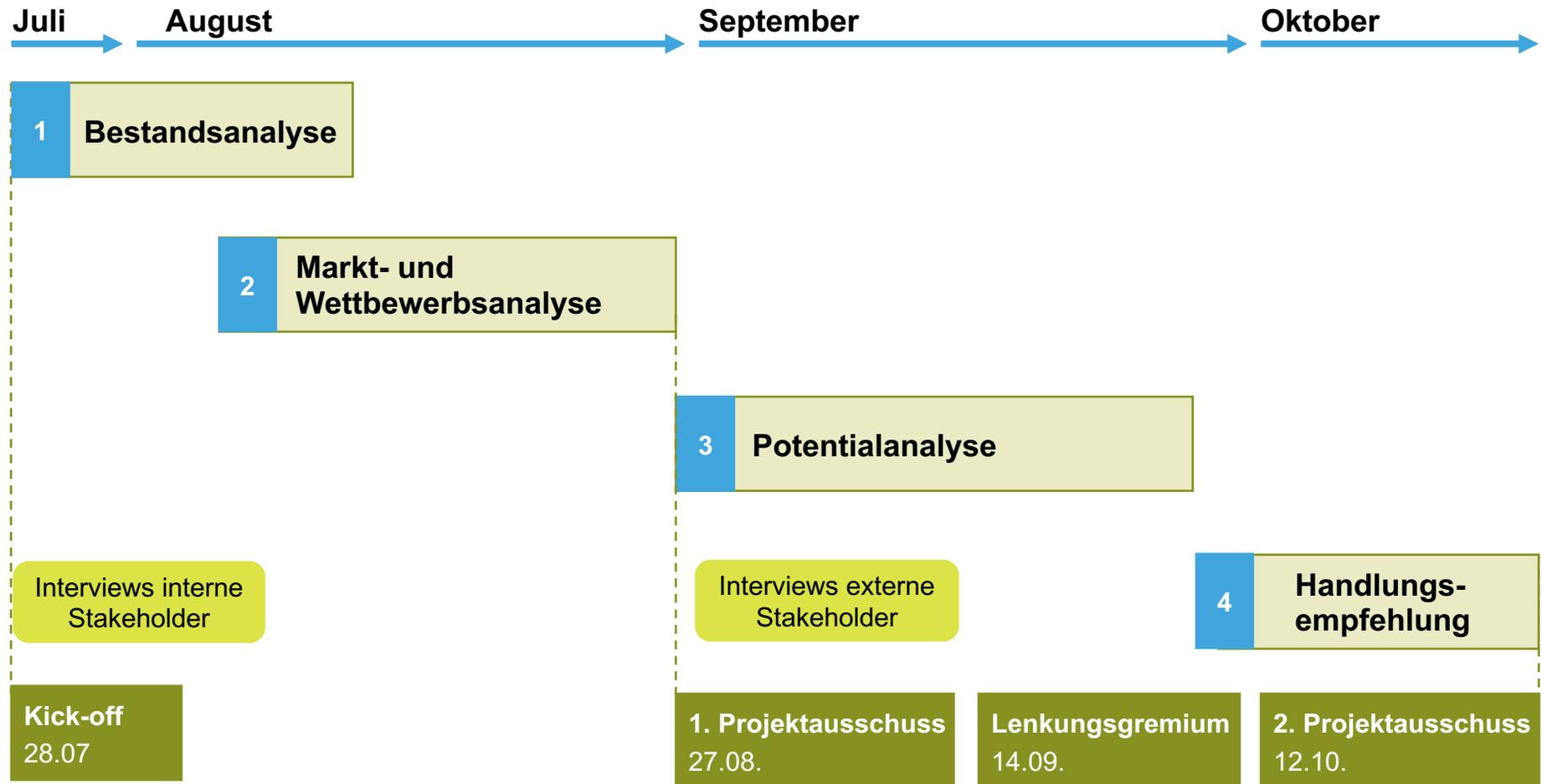


- 
- A. Projektvorgehen
 - B. Status-quo-Analyse
 - C. Beurteilung der Immobilie
 - D. Markt- und Wettbewerbsanalyse
 - D1. Rahmenbedingungen des Standorts
 - D2. Wettbewerbsanalyse
 - D3. Veranstaltungsmarkt
 - E. Ausblick Potenzialanalyse
 - F. Best Practice Beispiele Dritter Orte
 - G. Zusammenfassung der zentralen Aspekte
 - G1. Veranstaltungsstätte
 - G2. Ankernutzungen
 - H. Ergänzende Nutzungen
 - I. Empfehlungen für die Raum- und Funktionsplanung
 - J. Nächste Schritte
 - Anhang: Potentialbeurteilung Raum und Szene

A. Projektvorgehen



Das Projekt gliedert sich in vier aufeinander aufbauende Module



actori hat mit verschiedenen Vertretern der Hugenottenhalle und der Stadt Neu-Isenburg gesprochen

MODUL 1

INTERVIEWS

	<u>Interviewpartner</u>	<u>Position</u>	<u>Interview-Termin</u>
Hugenotten- halle	Frau Wagner-Wilke, Frau Irle	Leitung Stadtbibliothek, Stellvertretende Leitung Stadtbibliothek	28.07.
	Frau Dr. Stuckard, Hr. Wershoven	Fachbereich Kulturbüro, Stadtbelebung, Hallenmarketing	04.08.
	Herr Jensen	Fachbereich Stadtbelebung und Hallenmarketing	04., 05., 11.08. (tel.)
	Frau Wershoven	Vertretung VHS	31.08.
	Frau Seitz	Fachbereich Kulturbüro, Stadtbelebung, Hallenmarketing	04.08. (tel.)
	Frau Petkovic	Fachbereich Kulturbüro, Stadtbelebung, Hallenmarketing	21.08. (tel.)
Stadt Neu-Isenburg	Frau Metzner, Herr Holtschneider	Fachbereich Stadtentwicklung und Bauberatung, Fachbereich Hochbau	19.08. (tel.)
Weitere	Frau Quilling	Wirtschaftsförderung	25.08. (tel.)
	Frau Reinhardt	Geschäftsführung Isenburg-Zentrum	12.07. (tel.)

Darüber hinaus wurden Gespräche mit externen Stakeholdern geführt

MODUL 2

INTERVIEWS

	<u>Interviewpartner</u>	<u>Position</u>	<u>Interview-Termin</u>
Nutzer/ Mieter	Frau Behrends-Michel	Senior Marketing Communications Manager, AirPlus International	10.09. (tel.)
	Frau Fabritius	VILF e.V. Geschäftsstelle	11.09. (tel.)
	Frau Croce	Seminar- und Veranstaltungsorganisation Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen	11.09. (tel.)
	Herr Eisermann	Shooter Promotions GmbH	15.09. (tel.)

Grundlage der Untersuchung sind interne Daten der Hugenottenhalle, sowie Daten auf Basis von Recherche

Datengrundlage Hugenottenhalle



Finanzielle Angaben

- Bilanzkonten 2017-2019
- Einnahmen/Ausgaben
Übersicht aus dem
Hallenmarketingbericht 2017-
2019
- Mieteinnahmen durch
Fremdveranstaltungen 2014-
2019

Nutzung und Angebot

- Kulturbericht der Stadt Neu-Isenburg
2017-2019
- Veranstaltungsübersicht der Abteilung
kulturelle Angelegenheiten 2017-2019
- Veranstaltungsübersicht der Stadt 2017-
2019

Datengrundlage actori



Veranstaltungsmarkt (Auswahl)

- Meeting- und Eventbarometer 2016-
2020 des EVVC¹
- Tagungs- und Kongressstatistik 2018
der Stadt Frankfurt am Main
- Statista Dossier 2019 zum
Veranstaltungsmarkt
- GfK Studie zur Entertainment Industrie
in Deutschland 2017
- EVVC¹ Studie zu Auswirkungen von
Corona auf den dt. Veranstaltungsmarkt

1) EVVC = Europäischer Verband der Veranstaltungs-Centren.

Die Zusammenstellung der wesentlichen Begriffen dient dem besseren Verständnis und Lesefluss dieser Unterlage

Begrifflichkeiten	Erläuterung
HuHa	Hugenottenhalle
Private Veranstaltungen	Veranstaltungen der Hugenottenhalle, die dem öffentlichen Publikum nicht zugänglich sind (z.B. Firmen-, Vereins-, Parteiveranstaltungen)
Veranstaltungen der Stadt	Finanziell von der Stadt getragene Veranstaltungen, die durch das Hallenmarketing organisiert werden.
Veranstaltungen des Kulturbüros	Finanziell von der Stadt getragene Veranstaltungen, die durch das Kulturbüro organisiert werden.

B. Status-quo-Analyse



Fokus der Analysen konzentrieren sich auf Nutzung und Veranstaltung

1

FINANZIELLE SITUATION

Fokus der wirtschaftlichen Betrachtung auf veranstaltungsbezogene Daten

- Für die wirtschaftliche Betrachtung der Hugenottenhalle (Finanzanalyse) wurde als Datengrundlage die Zahlen der Kostenstelle Hallenmarketing zu Grunde gelegt. Diese inkludieren direkt mit dem Veranstaltungsgeschäft zurechenbare Kosten und berücksichtigen u.a. keine Personalkosten (ausgenommen Aushilfen), Einnahmen aus dem Parkhaus oder Einnahmen aus Vermietung/Verpachtung der Gastronomie.
- Da die Einnahmen der Eigenveranstaltungen des Kulturbüros ein durchlaufender Posten sind, der mit einer Zuschusskostenstelle ausgeglichen wird, ist dieser in der Bilanz und folglich auch nicht der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von actori nicht berücksichtigt.
- Die Aufwendungen für Fremd- und Eigenveranstaltungen werden in verschiedenen Posten gemeinsam ausgewiesen. Dadurch sind dies nicht separat ersichtlich und demzufolge in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht einzeln berücksichtigt.

Rückläufiger Jahresüberschuss im Veranstaltungsgeschäft

- In den letzten drei Jahren sind die direkt mit dem Veranstaltungsgeschäft verbundenen Einnahmen der Hugenottenhalle um rund 8 Prozent gesunken, die Ausgaben dahingegen um 17 Prozent angestiegen.
- Der rückläufige Jahresüberschuss (-37 Prozent im Zeitraum 2017 bis 2019) ist auf einen Rückgang der Einnahmen aus Raumvermietung um knapp 8 Prozent sowie aus Eigenveranstaltungen um 35 Prozent zurückzuführen.

Anmerkung: Es handelt sich um die Kostenstelle Hallenmarketing, die lediglich alle veranstaltungsbezogenen Positionen beinhaltet.

Kostenanstieg in den letzten Jahren insbesondere aufgrund erhöhter infrastruktureller Kosten

1

FINANZIELLE SITUATION

- Das Geschäftsmodell basiert größtenteils auf Raumvermietung (Fremdveranstaltungen), welche über die Hälfte der Einnahmen (220 TEUR im Jahr 2019) erwirtschaftet. Dieser folgen die Einnahmen aus Eigenveranstaltungen der Stadt mit 128 TEUR. An dritter Stelle folgen die Einnahmen durch Eigenveranstaltungen des Kulturbüros mit 79 TEUR in 2019.

Kostenanstieg beruht hauptsächlich auf veranstaltungsbezogene- sowie gebäude- und infrastrukturbezogene Kosten

- Insgesamt zeigt sich im Zeitraum 2017 bis 2019 ein Anstieg der Aufwendungen um rund 17 Prozent. Dieser ist besonders beim Brandschutz und Sicherheitsdienst sowie bei Reparatur und Instandhaltung sichtbar.
- Dies ist zum einen durch einen Ausbau des Veranstaltungsbetrieb zurück zuführen, der eine Zunahme der Sonderöffnungszeiten (nach 21 Uhr) des Parkhauses im Isenburg Zentrum für abendliche Veranstaltungen und einen höheren Bedarf an Aushilfen mit sich zieht. Zum Anderen begründet sich der Kostenanstieg auch in höheren Wartungs- und Reparaturkosten für die zunehmend veralteten Gerätschaften z.B. des Restaurants.

Anmerkung: Es handelt sich um die Kostenstelle Hallenmarketing, die lediglich alle veranstaltungsbezogenen Positionen beinhaltet.

Preisgestaltung als essentielles Alleinstellungsmerkmal – Nutzungsspektrum breit gestreut wie bei vergleichbaren Hallen

2

NUTZUNG UND ANGEBOT

Geschäftsmodell konzentriert sich auf Fremdvermietung – Profilierung über Preisgestaltung

- Das Nutzungs- und Geschäftsmodell der Hugenottenhalle im Veranstaltungsbereich erwirtschaftet den höchsten Anteil des Gesamtumsatzes (49 Prozent) mit Fremdveranstaltungen (rd. 115 Veranstaltungen im Jahr). Diese werden am häufigsten durchgeführt und sind von Seiten der Besucher die am häufigsten besuchten Veranstaltungen, gefolgt von den städtischen Eigenveranstaltungen.
- Das Nutzungsspektrum ist, wie für viele Veranstaltungsstätten dieser Art typisch, breit gefächert und umfasst unterschiedliche Veranstaltungssegmente: Das Spektrum umfasst neben einem eigenen kulturellen Programm ein breites Feld von Fremdveranstaltungen. Die Veranstaltungsauswahl bei den Fremdvermietungen folgt dabei in erster Linie nicht nach inhaltlichen Kriterien und beinhaltet Bühnenveranstaltungen über alle Genres und gesellschaftliche Events sowie Tagungen und Kongresse. Ein weiteres wichtiges Segment (nicht aus wirtschaftlicher Sicht) sind lokale Bürger- und Vereinsveranstaltungen.
- Die Veranstaltungszahl entwickelt sich dabei insgesamt positiv in Abhängigkeit von den einzelnen Geschäftsbereichen, gleichzeitig ist aber die Besucherzahl rückläufig sowohl gesamthaft als auch bezogen auf die einzelnen Veranstaltungen.
- Wichtiger Faktor im Geschäftsmodell ist die Preisgestaltung – bei den Fremdvermietungen ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal ein vergleichsweise niedriger Mietpreis im Marktvergleich.

Großteil der Veranstaltungen im Bereich bis 500 Personen

2

NUTZUNG UND ANGEBOT

Nutzungsschwerpunkt Fremdveranstaltungen mit gewollter, aber unwirtschaftlicher Nutzung durch Vereine

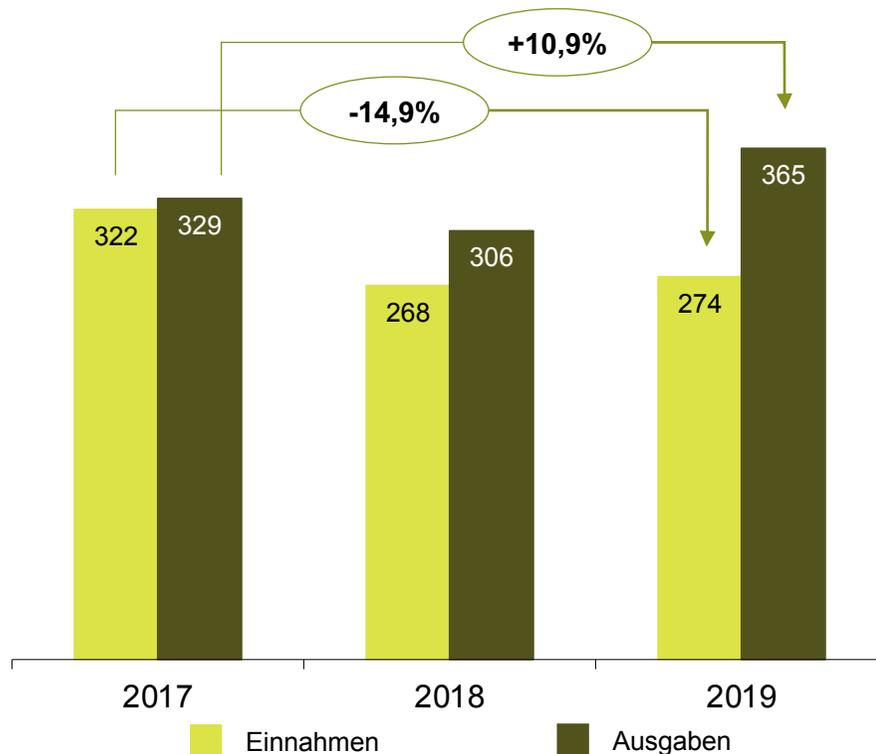
- Innerhalb der Fremdveranstaltungen machen rd. 43 Prozent (2019) aller Veranstaltungen die Einmietung Isenburger Vereine, Parteien und Schulen aus, die zu extrem vergünstigten Konditionen erfolgt. Dieser Geschäftsbereich nimmt eine vergleichsweise hohe Veranstaltungskapazität ein und generiert jedoch nahezu keine Einnahmen. Im Zuge einer Neuausrichtung der Hugenottenhalle ist der Umfang bzw. die vertraglichen Gegebenheiten dieses Segments auf eine wirtschaftlichere Neugestaltung hin zu prüfen.
- Besonders lukrativ sind innerhalb der Fremdveranstaltungen die Einmietung für Firmenevents. Diese zählen in den vergangenen drei Jahren zu den Veranstaltungen mit den höchsten Einnahmen. Im Zuge der Sanierung und Erweiterung der Hugenottenhalle könnte die Gestaltung modularer und individuell anpassbarer Räumlichkeiten das Umsatzpotential dieses Segment besser ausschöpfen.

Rückgang von Großveranstaltungen trotz höheren Einnahmen

- Die Anzahl an Veranstaltungen mit mehr als 500 Besuchern macht insgesamt nur rund ein Viertel (2019) aller Veranstaltungen aus und ist zudem seit dem Jahr 2017 um rund 26 Prozent zurück gegangen.
- Im Jahr 2019 lag der Veranstaltungsschwerpunkt im Größensegment 301-500. Diese Veranstaltungen sind ebenso vergleichsweise am umsatzstärksten, gefolgt von der Größenklasse 501-700 und 701-1.000 Personen.

In den letzten drei Jahren sind die Einnahmen der Hugenottenhalle gesunken, die Ausgaben dahingegen angestiegen

Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben der Hugenottenhalle [in TEUR]

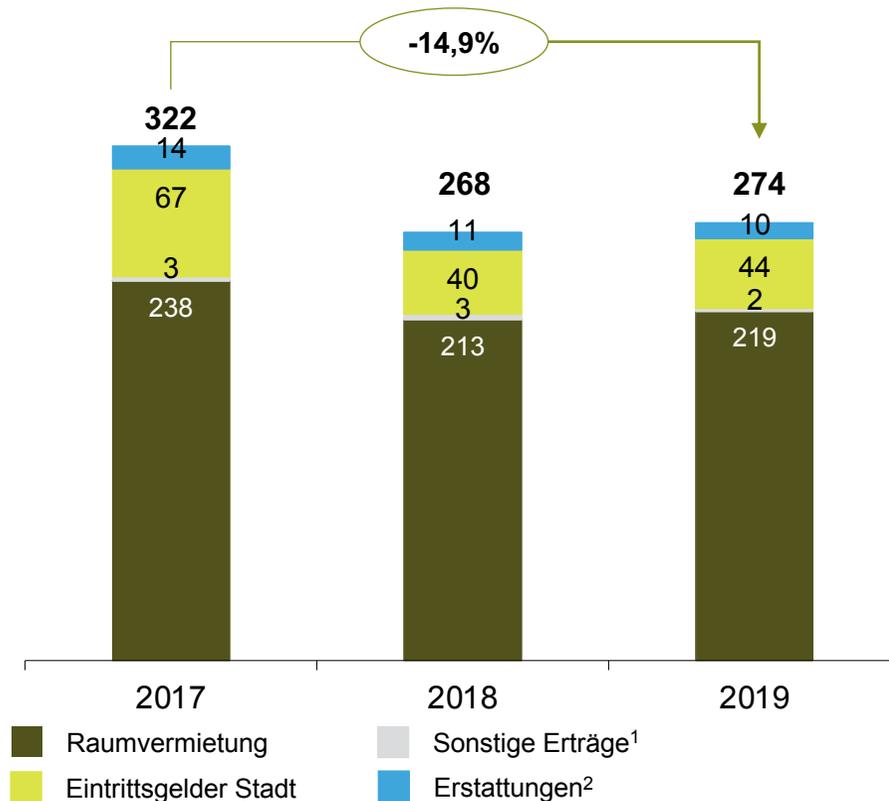


- Im Zeitraum 2017 bis 2019 sind die Einnahmen der Hugenottenhalle um rund 15 Prozent zurück gegangen. Gleichzeitig sind die Ausgaben um knapp 11 Prozent angestiegen.
- In allen drei Jahre 2017 bis 2019 besteht ein Defizit am Jahresende mit steigender Tendenz. 2019 betrug dieses rund 92 TEUR.

Anmerkung: Es handelt sich um die Kostenstelle Hallenmarketing, die lediglich alle veranstaltungsbezogenen Positionen beinhaltet; Quelle: Bilanz 2017-2019.

Alle Einnahmen aus dem Veranstaltungsbetrieb zeigen eine rückläufige Tendenz seit dem Jahre 2017

Einnahmen Hugenottenhalle [in TEUR]

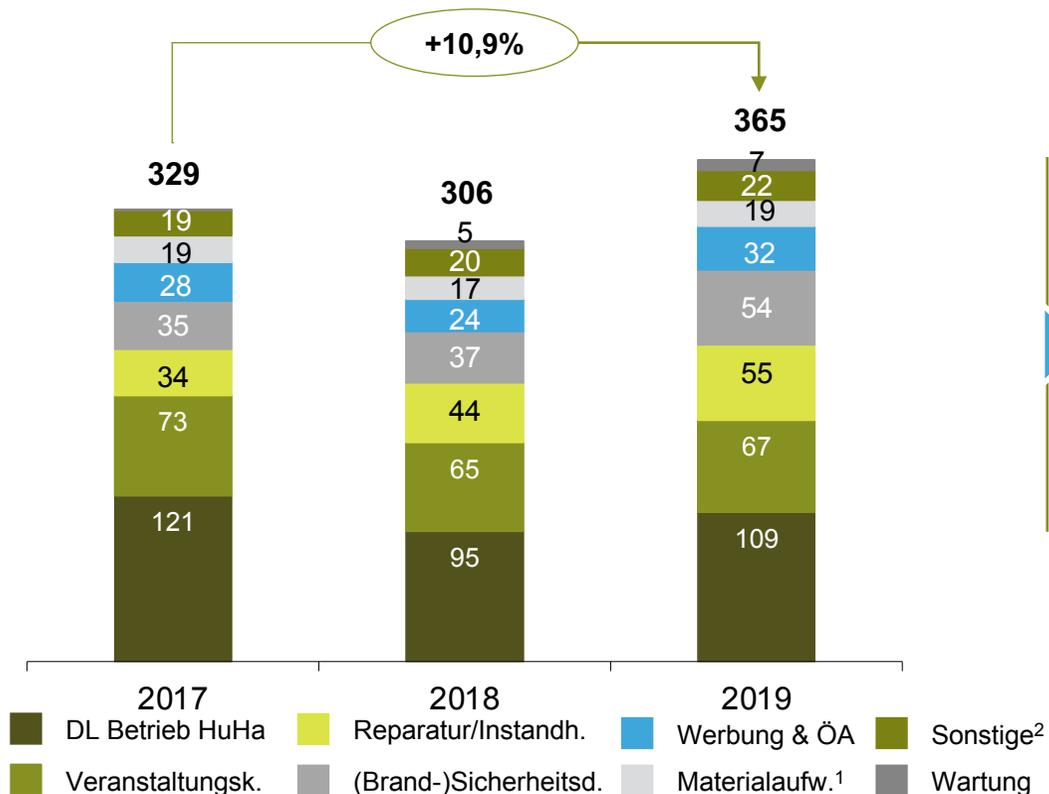


- Sowohl die Einnahmen aus der Raumvermietung (Fremdveranstaltungen) als auch die der Eigenveranstaltungen der Stadt sind im Zeitraum 2017-2019 um knapp 8 bzw. 35 Prozent zurück gegangen.

Anmerkung: Es handelt sich um die Kostenstelle Hallenmarketing, die lediglich alle veranstaltungsbezogenen Positionen beinhaltet 1) Beinhaltet Erträge aus Schadensersatzleistungen, Erträge aus Herabsetzung/Auflösung von Rückstellungen und sonstige außerordentliche Erträge 2) Beinhaltet Erstattungen aus Brandsicherheitsdienst und Druckaufträge. Quelle: Bilanz 2017-2019.

Seit 2017 ist ein Anstieg der Aufwendungen von rund 11 Prozent zu beobachten, der sich in fast allen Positionen niederschlägt

Aufwendungen Hugenottenhalle [in TEUR]



- Insgesamt zeigt sich im Zeitraum 2017 bis 2019 ein Anstieg der Aufwendungen um rund 11 Prozent.
- Der Anstieg zeigt sich besonders in der Wartung, da hier ab 2018 die Wartung der Telefonanlage verbucht wird, welche in den Vorjahren einem anderen Konto zugeordnet war.
- Der Anstieg beim Sicherheitsdienst um 83 Prozent ist auf die durch die zunehmende Öffnung des Parkhauses im Isenburg Zentrum für abendliche Veranstaltungen zurückzuführen.
- Die Zunahme der Reparaturkosten um 63 Prozent ist durch den gestiegenen Instandsetzungsbedarf der veralteten Gerätschaften des Restaurants begründet.

Anmerkung: Es handelt sich um die Kostenstelle Hallenmarketing, die lediglich alle veranstaltungsbezogenen Positionen beinhaltet 1) Beinhaltet Büromaterial, techn. Anlagen, Einrichtungen und Ausstattungen, Berufskleidung, Reinigungsmaterial, Gebühren, Dekoration, Telefonkosten 2) Beinhaltet Fremdleistungen, Gerätemiete, Entg. Aushilfen, Aufw. Gästebewirtung, Schadensersatzleistungen, Erstattungen an verbundene Unternehmen; Quelle: Bilanz 2017-2019.

Typische Mischung des Nutzungsspektrums erkennbar

Veranstaltungsbetrieb



Eigenveranstaltungen Kulturbüro	Anzahl
<ul style="list-style-type: none"> ■ Fokus (Musik)Theater und klassische Konzerte 	25
Eigenveranstaltungen Stadt	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Klassik & Schauspiel 	4
<ul style="list-style-type: none"> ■ Rock-/Pop-Konzerte, Comedy und Parties 	11
<ul style="list-style-type: none"> ■ Gesellschaftliche Events 	4



Fremdveranstaltungen	Anzahl
<ul style="list-style-type: none"> ■ Rock-/Pop-Konzerte, Comedy 	31
<ul style="list-style-type: none"> ■ Klassik, Theater, Schauspiel 	11
<ul style="list-style-type: none"> ■ Parties, Bälle, Empfänge 	4
<ul style="list-style-type: none"> ■ Einmietung Vereine, Schulen, Parteien 	50
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kongresse/Tagungen 	20

Bildung und Freizeit



Stadtbibliothek
<ul style="list-style-type: none"> ■ Zugang zu Büchern und Medien, Lern- und Aufenthaltsräumen
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vielfältiges kulturelles Programm, wie Lesungen, Diskussionen, Ausstellungen
<ul style="list-style-type: none"> ■ Koop. mit Schulen, Vereinen, Initiativen



Weitere
<ul style="list-style-type: none"> ■ Gastronomie (Pachtvertrag, Restaurant Tonino)
<ul style="list-style-type: none"> ■ VHS Kurse (Sprach- und Yogakurse)
<ul style="list-style-type: none"> ■ Temporäre Kunstausstellungen

Anmerkung: Alle Zahlen aus dem Jahr 2019; Quellen: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019, Veranstaltungen der Stadt 2017-2019, Kulturbericht 2017-2019, actori Analyse

Das Geschäftsmodell der Veranstaltungsstätte ist in vier Bereiche gegliedert – 43 Prozent des Umsatzes durch Fremdveranstaltungen

Eigenveranstaltungen

1 Kulturbüro	2 Stadt
---------------------	----------------

- Klassik/Schauspiel
- Unterhaltung
 - Kabarett/Comedy

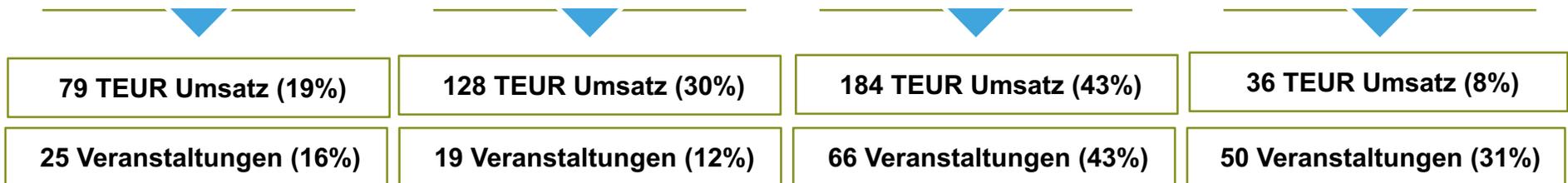
- Unterhaltung
 - Rock/Pop
 - Kabarett/Comedy
 - Shows (Akrobatik, Zirkus)
- Klassik/Schauspiel
- Gesellschaftliche Events (Bälle, Parties)

Fremdveranstaltungen

3 Bühne	4 Vereine
----------------	------------------

- Unterhaltung
 - Rock/Pop
 - Volksmusik
 - Kabarett/Comedy
 - Shows (Akrobatik, Zirkus)
- Klassik/Schauspiel
- Gesellschaftliche Events (Bälle, Parties)

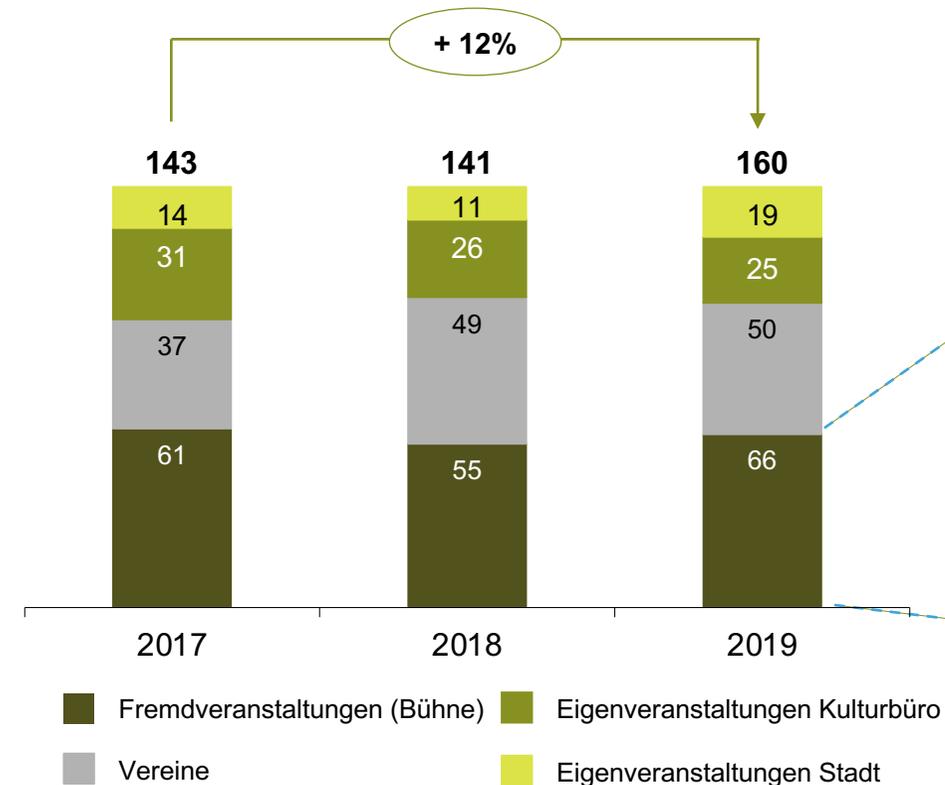
- Partei-, Vereins- und Hauptversammlungen (Einmietung Neu-Isenburger Vereine) zu günstigeren Konditionen
- Schulveranstaltungen



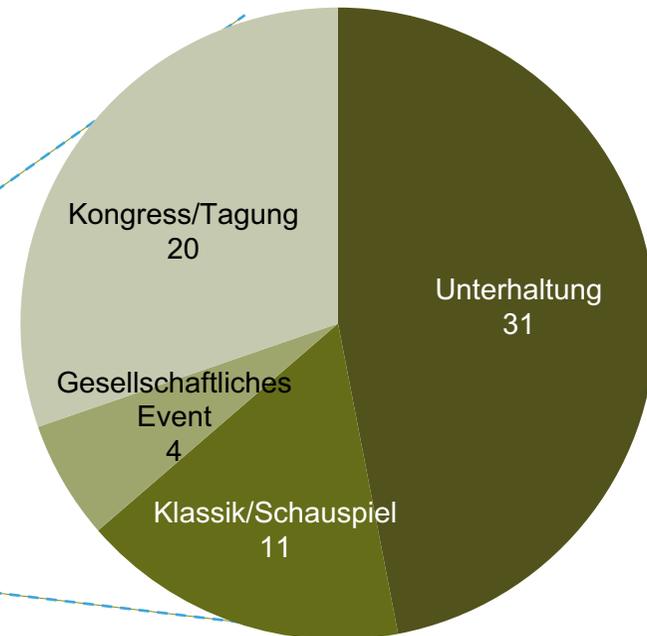
Anmerkung: Alle Zahlen aus dem Jahr 2019. Es handelt sich bei den Eigenveranstaltungen um den Umsatz aus Kartenverkauf bzw. bei den Fremdveranstaltungen um den Umsatz aus Mieteinnahmen; Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019, Veranstaltungen der Stadt 2017-2019, Kulturbericht 2017-2019, Mieteinnahmen 2014-2019, actori Analyse

Leicht positive Entwicklung bei Veranstaltungszahlen in den letzten Jahren bestätigt Nachfrage nach Halle

Anzahl der Veranstaltungen nach Geschäftsbereichen



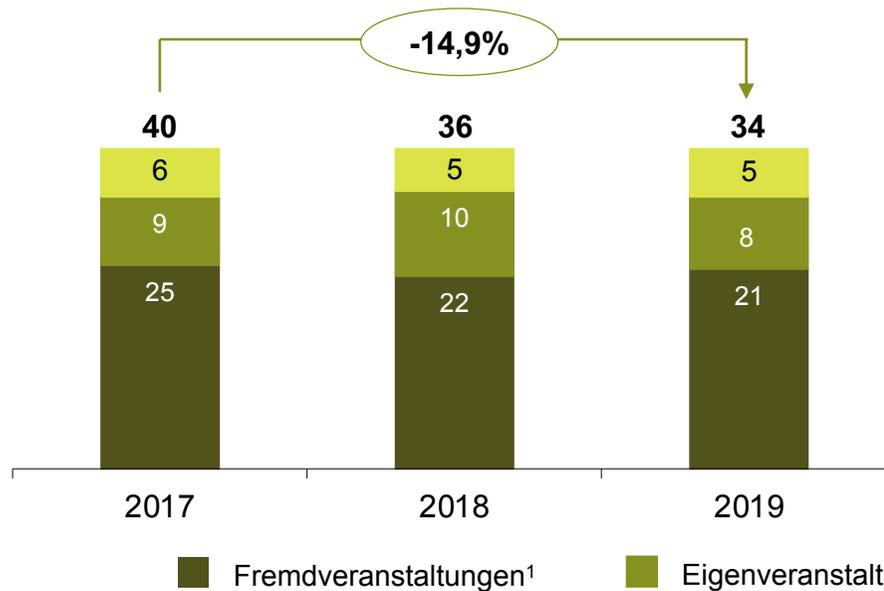
Verteilung der Anzahl an Fremdveranstaltungen nach Veranstaltungssegmenten [Anzahl]



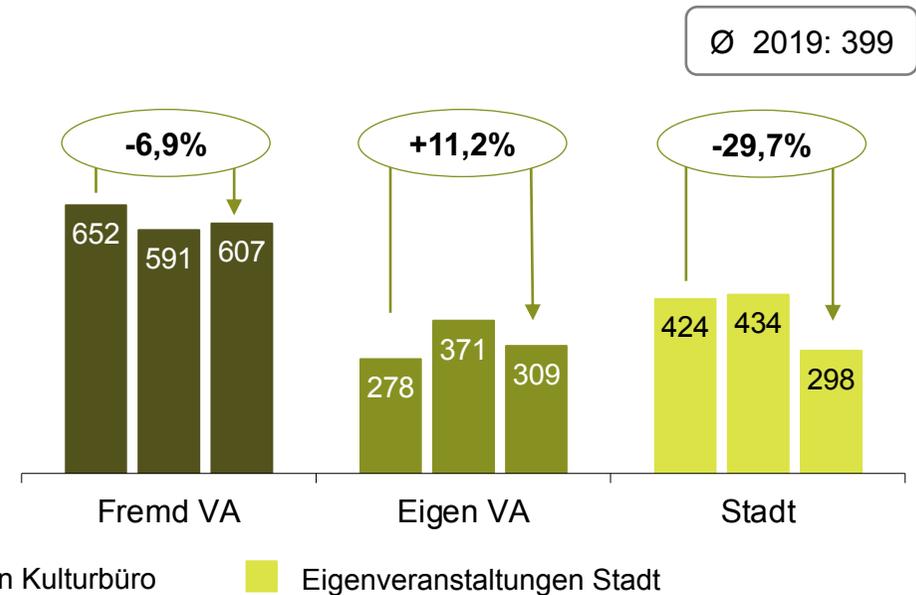
1) Beinhaltet größtenteils Partei-, Vereins-, Mitglieds- und Hauptversammlungen von Firmen und Neu-Isenburger Vereinen. Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019, Veranstaltungen der Stadt 2017-2019, Kulturbericht 2017-2019, actori Analyse

Die Besucherzahlen sind insgesamt, aber auch je Veranstaltung um rund 15 bzw. 10 Prozent gesunken

Besucheranzahl insgesamt bei Fremd- und Eigenveranstaltung [in Tsd.]



Durchschnittliche Besucheranzahl je Fremd- und Eigenveranstaltung

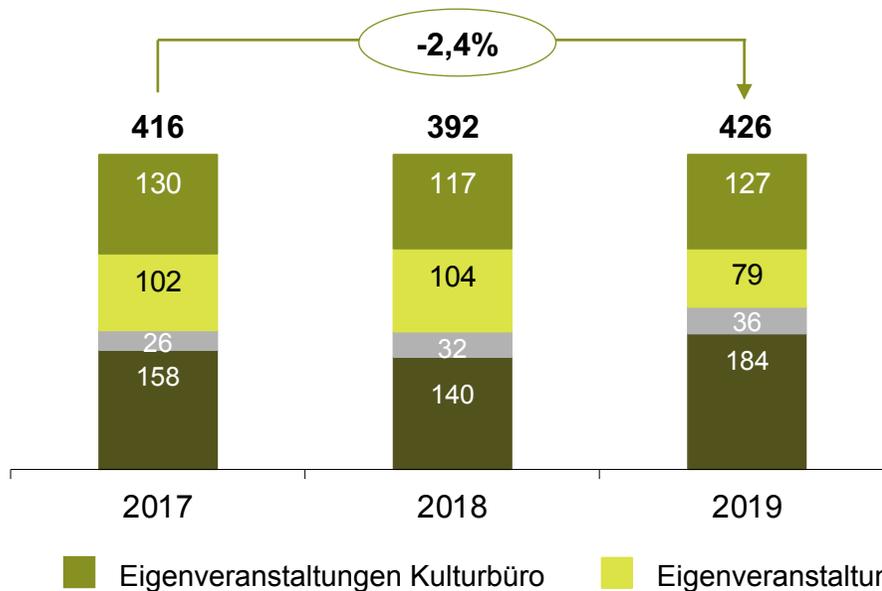


- Im Zeitraum 2017 bis 2019 ist die Besucherzahl insgesamt, aber auch je Veranstaltung um 15 bzw. 13 Prozent gesunken.
- In der Gesamtbetrachtung verzeichnen alle Veranstaltungssegmente einen Besucherrückgang im Zeitraum 2017 bis 2019.
- Am stärksten sind die Eigenveranstaltungen der Stadt vom Besucherrückgang betroffen, wohingegen die Eigenveranstaltungen des Kulturbüros sogar einen Anstieg von 11 Prozent verzeichnen. Maßgeblich hierfür sind die erfolgreichen Kinderveranstaltungen, die eine durchgehend hohe Besucheranzahl mit sich bringen.

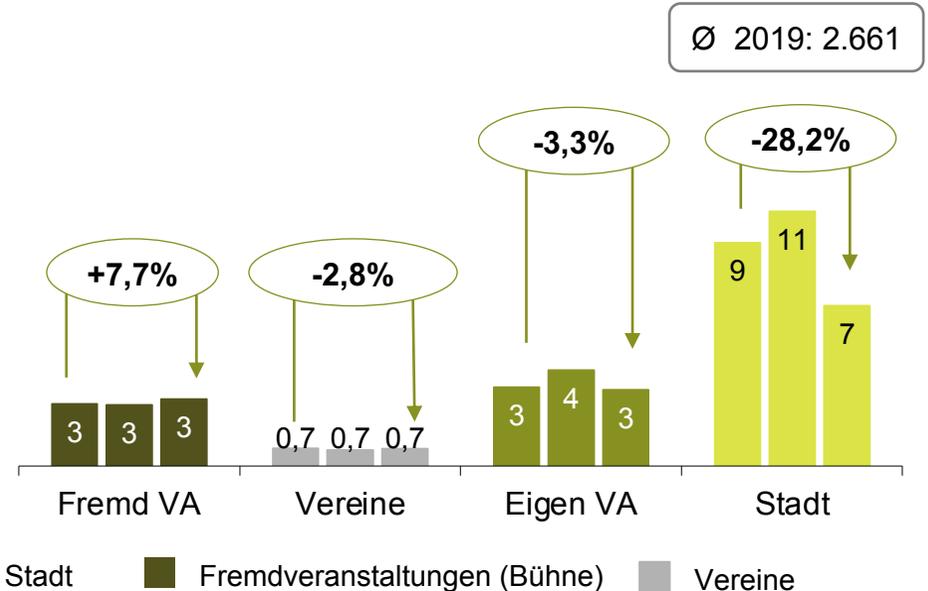
1) Aufgrund der Datenlage ist das Segment Kongresse/Tagungen, sowie private Veranstaltungen ausgenommen. Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019, Veranstaltungen der Stadt 2017-2019, Kulturbericht 2017-2019, actori Analyse.

Einnahmen setzen sich aus unterschiedlichen Quellen zusammen – keine Abhängigkeit von einem Bereich

Entwicklung der Einnahmen bei Eigen- und Fremdveranstaltungen [in TEUR]



Entwicklung der Einnahmen je Veranstaltung bei Eigen- und Fremdveranstaltungen [in TEUR]

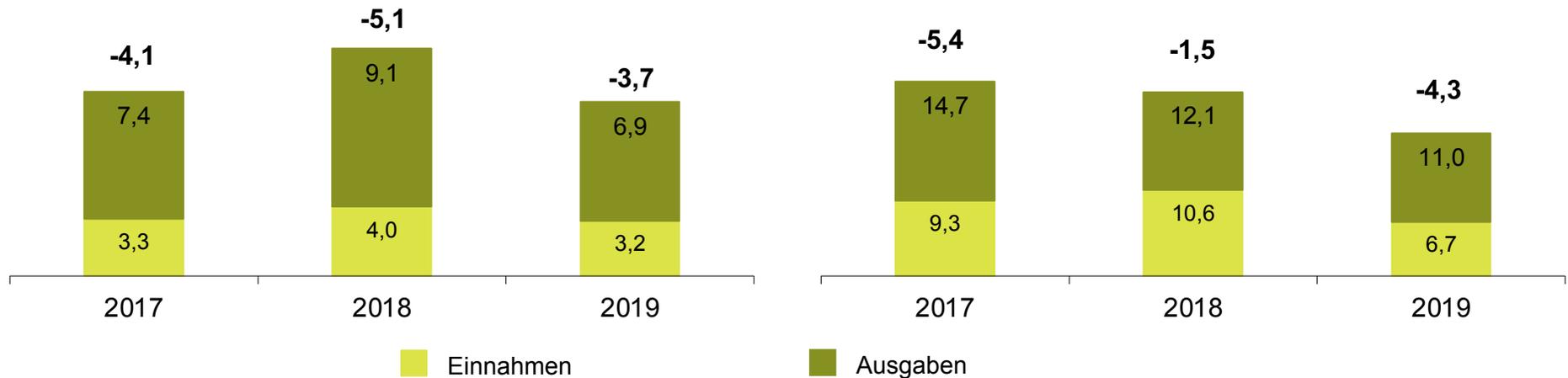


Es handelt sich bei den Eigenveranstaltungen um den Umsatz aus Kartenverkauf bzw. bei den Fremdveranstaltungen um den Umsatz aus Mieteinnahmen.
Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019; Veranstaltungen der Stadt 2017-2019; Kulturbericht 2017-2019; Mieteinnahmen 2014-2019; actori Analyse.

Die Eigenveranstaltungen der Stadt leicht rentabler als die des Kulturbüros – Defizit aber normal für Kulturveranstaltungen

Einnahmen und Ausgaben je Veranstaltung bei Eigenveranstaltungen des Kulturbüros [in TEUR]

Einnahmen und Ausgaben je Veranstaltung bei Eigenveranstaltungen der Stadt [in TEUR]

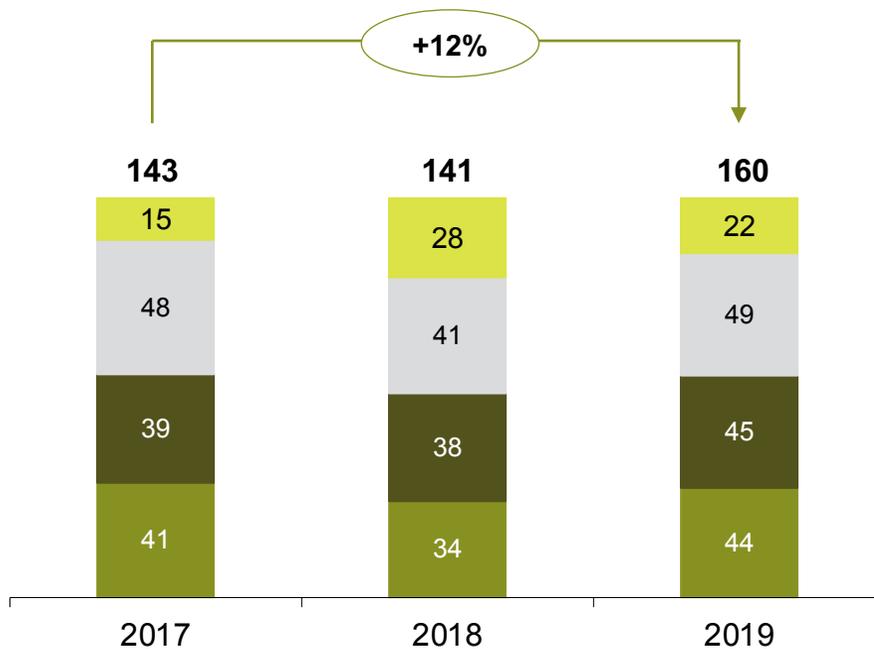


- Die Wirtschaftlichkeit der Eigenveranstaltungen der Stadt ist höher als die des Kulturbüros, was mit der programmatischen Gestaltung und Zielstellung der Veranstaltungen zusammenhängt. Während das Kulturbüro mehrheitlich auf Theater setzte, besteht der Großteil der städtischen Veranstaltungen im Genre Unterhaltung und gesellschaftliche Events.
- Während bei den Eigenveranstaltungen des Kulturbüros ein Defizit von rund 4,3 TEUR im Zeitraum 2017 bis 2019 besteht, beträgt dieses bei Veranstaltungen der Stadt lediglich 3,7 TEUR.

Anmerkung: Es handelt sich um die Einnahmen durch Kartenverkauf. Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019; Veranstaltungen der Stadt 2017-2019; actori Analyse

Innerhalb der verschiedenen Veranstaltungsgenres verzeichnen Klassik & Schauspiel den stärksten Anstieg

Anzahl der Veranstaltungen nach Genre



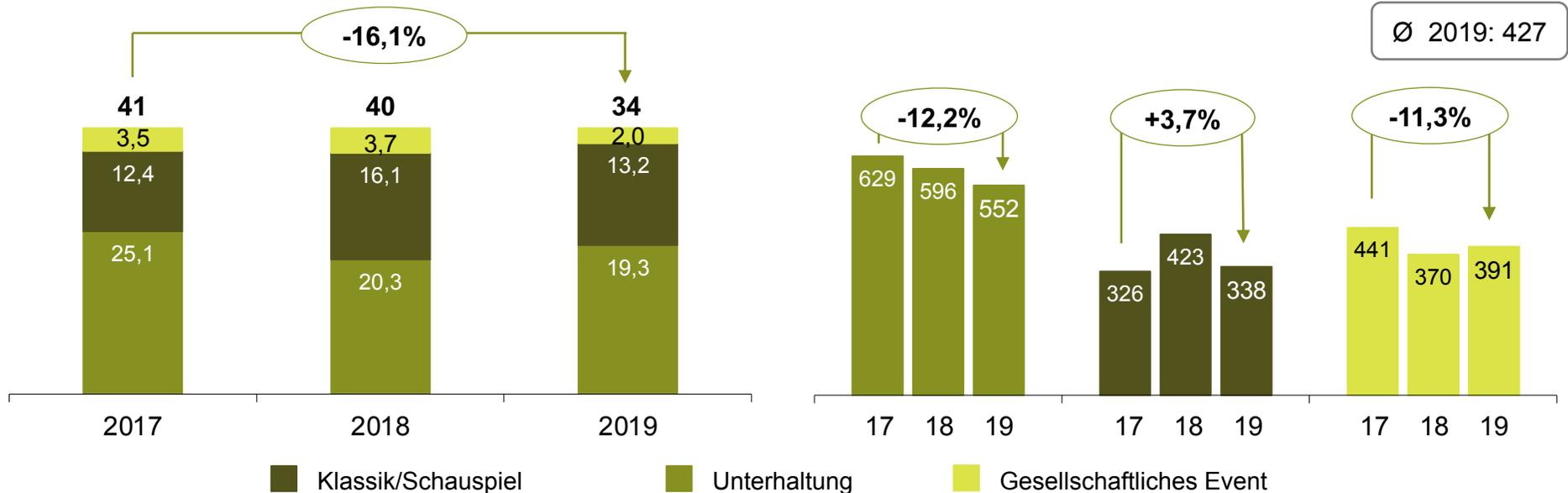
- Die Anzahl der Veranstaltungen des Genres Klassik & Schauspiel sind als erfolgreichstes Genre in Ihrer Anzahl um 15 Prozent angestiegen.
- Danach folgt das Genre Unterhaltung, das von 2017 bis 2019 um ca. 7 Prozent zugenommen hat.
- Es wird deutlich, dass besonders häufig Kongresse/Tagungen durchgeführt werden. Hierunter fallen Parteien-, Mitglieds- und Schulveranstaltungen, die die HuHa mehrheitlich zu vergünstigten Konditionen mieten. Trotz hoher Veranstaltungsanzahl bedarf es hier einer differenzierten Beurteilung in Hinblick auf die Rentabilität dieses Segmentes.

Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019; Veranstaltungen der Stadt 2017-2019; Kulturbericht 2017-2019; actori Analyse.

Aus Besuchersicht ist das Genre Unterhaltung am erfolgreichsten

Besucheranzahl insgesamt nach Genre [in Tsd.]

Durchschnittliche Besucheranzahl je Veranstaltung nach Genre

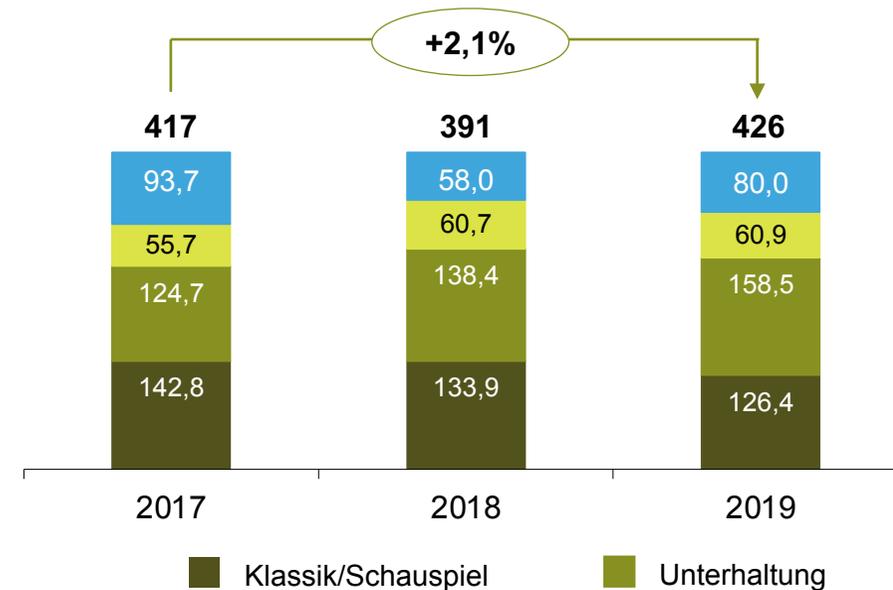


- Bei allen Veranstaltungssegmenten sind die Besucherzahlen je Veranstaltung im betrachteten Zeitraum um durchschnittlich 11 Prozent gesunken. Dieser ist am stärksten im Segment gesellschaftliche Events zu erkennen.
- Die höchsten Besucherzahlen insgesamt, aber auch je Veranstaltung bestehen im betrachteten Zeitraum durchgehend bei Unterhaltung, welche in allen drei Jahren die Größenordnung von 500 Besuchern je Veranstaltung überschreitet. Die hohe Besucherzahl dieses Segments im Jahr 2017 ist auf das Konzert von Alexander Marcus mit 1800 Teilnehmern zurück zu führen.

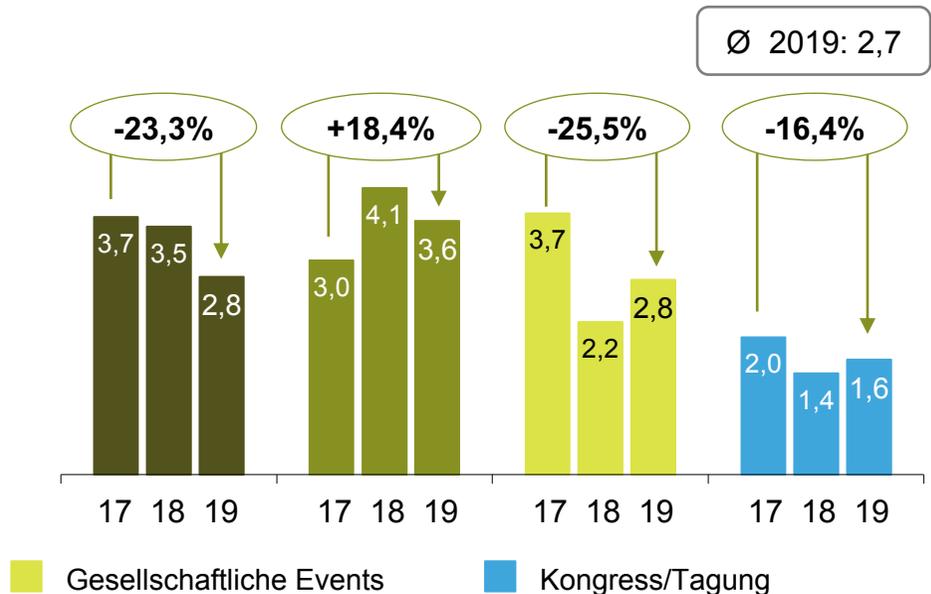
Anmerkung: Aufgrund der Datenlage keine Angaben zu Besuchern im Segment Kongresse/Tagungen sowie bei privaten Veranstaltungen. Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019; Veranstaltungen der Stadt 2017-2019; Kulturbericht 2017-2019; actori Analyse.

Besonders die Genres Klassik/Schauspiel und gesellschaftliche Events sind von einem Einnahmerrückgang betroffen

Entwicklung der Einnahmen nach Genre [in TEUR]



Durchschnittliche Einnahmen je Veranstaltung nach Genre [in TEUR]

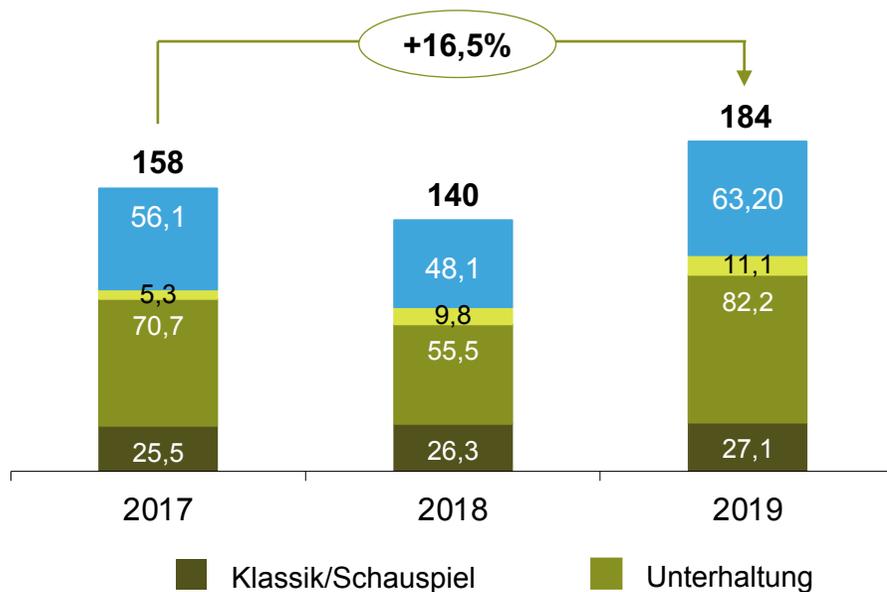


- Das Genre Klassik/Schauspiel ist von einem Einnahmerrückgang von rund 11 Prozent von 2017 bis 2019 betroffen. Im Gegensatz dazu zeigt sich der Erfolg des Genres Unterhaltung in einem Umsatzanstieg im betrachteten Zeitraum von 27 Prozent.
- Trotz des Einnahmerrückgangs der Sparte Klassik/Schauspiel hat die Anzahl dieser Veranstaltungen im Zeitraum 2017 bis 2019 zugenommen. Folglich ist die Sinnhaftigkeit eines weiteren Veranstaltungsanstiegs dieses Genres aus Sicht wirtschaftlicher Faktoren genauer zu prüfen.

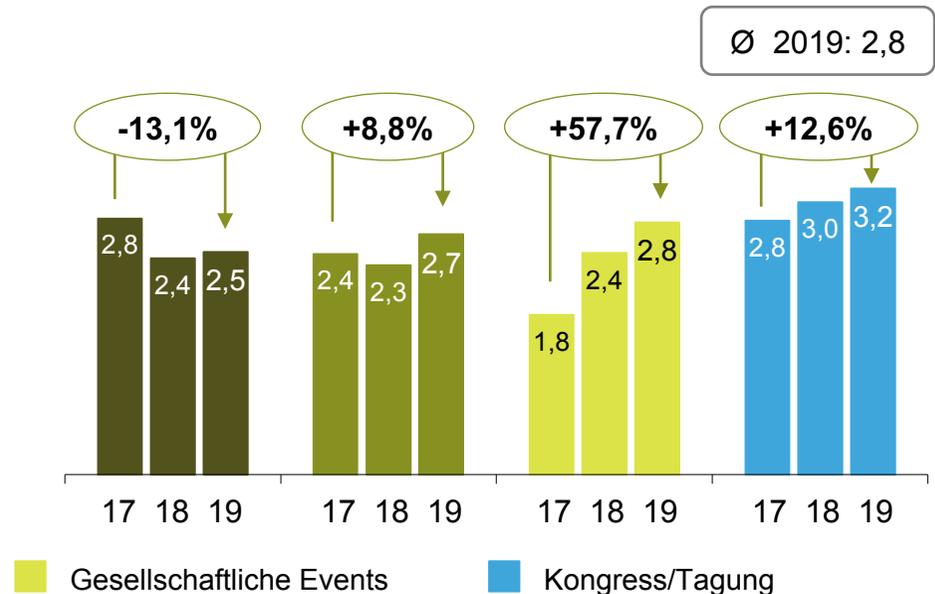
Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019; Veranstaltungen der Stadt 2017-2019; Mieteinnahmen 2017-2019; actori Analyse.

Das Genre Klassik/Schauspiel ausgenommen zeigen die Fremdveranstaltungen positive Umsatzentwicklungen

Entwicklung der Einnahmen aus Fremdveranstaltungen nach Genre [in TEUR]



Einnahmen je Fremdveranstaltungen nach Genre [in TEUR]



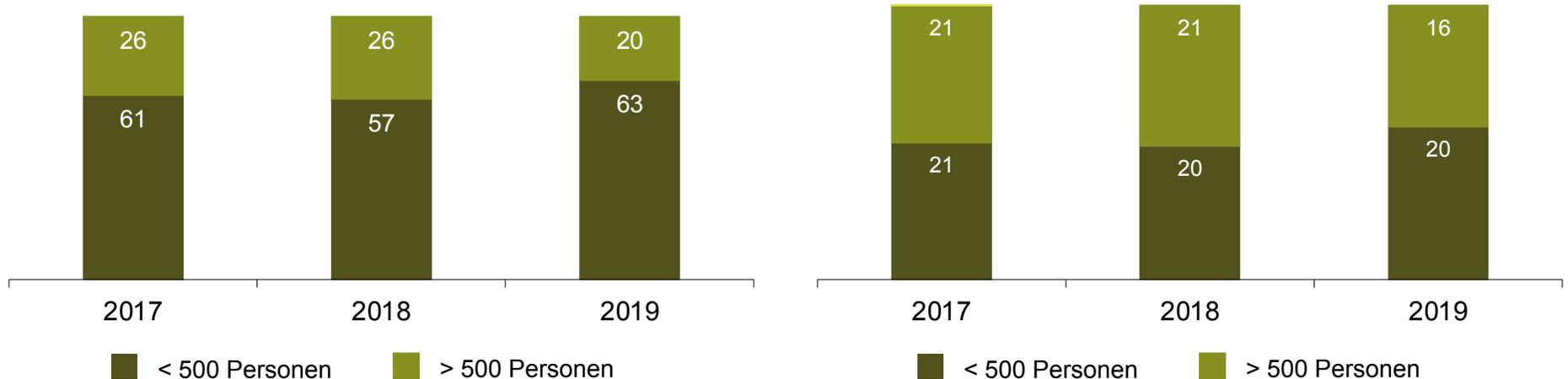
- Insgesamt ist ein Anstieg der Einnahmen durch Fremdveranstaltungen im Zeitraum 2017 bis 2019 zu erkennen, der sich vor Allem im Bereich gesellschaftliche Events, sowie bei Kongresse/Tagungen nieder schlägt.
- Tagungen/Kongresse (hauptsächlich private Firmenveranstaltungen) zeigen von allen Genres die höchsten Einnahmen. Im Rahmen einer Sanierung und Erweiterung der Hugenottenhalle könnte das Umsatzpotential dieses Genres durch modulare und flexible Raumgestaltungen besser ausgeschöpft werden.
- Vor dem Hintergrund stark sinkender Einnahmen des Genres Klassik/Schauspiel, ist die Sinnhaftigkeit eines weiteren Veranstaltungsanstiegs dieser Sparte genauer zu analysieren.

Quelle: Mieteinnahmen 2017-2019; actori Analyse.

Sowohl Veranstaltungsanzahl als auch Besucher von Großveranstaltungen sind rückläufig

Entwicklung der Veranstaltungsanzahl nach Größenordnung

Entwicklung der Besucherzahl nach Größenordnung [in Tsd.]

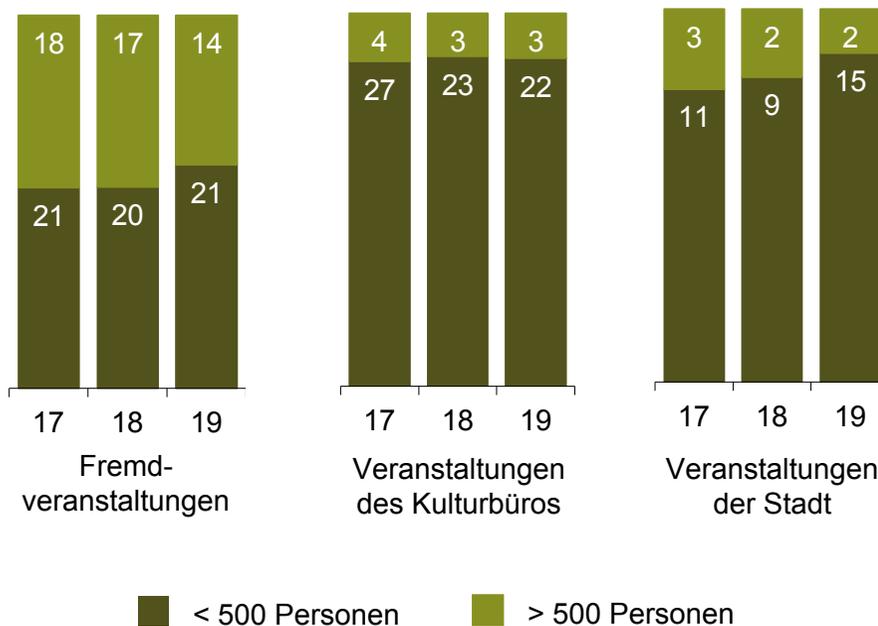


- Die Anzahl an Veranstaltungen mit mehr als 500 Besuchern ist seit dem Jahr 2017 um rund 23 Prozent zurück gegangen. Analog ist auch die Besucherzahl in diesem Größensegment von 21 Tsd. auf 16 Tsd. um ca. 23 Prozent gesunken.
- Der Rückgang der Besucherzahl in selben Umfang wie der der Veranstaltungsanzahl weist darauf hin, dass die durchschnittliche Besucheranzahl je Veranstaltung in diesem Größensegment (> 500 Besucher) bei rund 800 Besuchern gleich geblieben ist.

Anmerkung: Aufgrund der Datenlage sind private Fremdveranstaltungen ausgenommen; Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019; Veranstaltungen der Stadt 2017-2019; Kulturbericht 2017-2019; actori Analyse

Veranstaltungen mit mehr als 500 Personen werden insgesamt nur selten und mit rückläufiger Tendenz durchgeführt

Entwicklung der Veranstaltungsanzahl nach Größenordnung und Geschäftsbereich

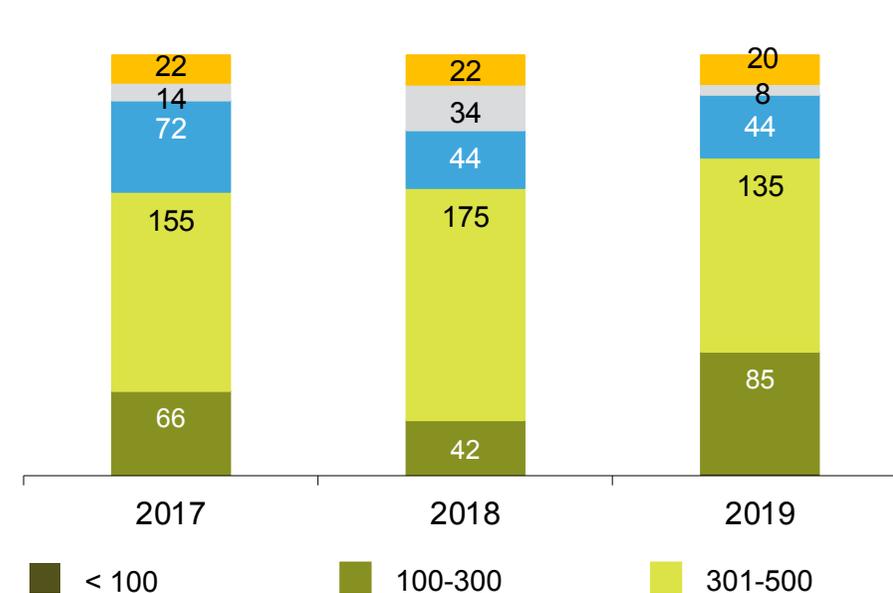


- Es wird deutlich, dass in allen Geschäftsbereichen die Anzahl der Veranstaltungen im Größensegment > 500 Personen im Zeitraum 2017 bis 2019 stetig gesunken ist.
- Im Vergleich sind die Fremdveranstaltungen am häufigsten im Größensegment über 500 Personen angesiedelt, gefolgt von den Veranstaltungen der Stadt.
- Der Rückgang großer Veranstaltungen kann ein Zeichen für veränderte Größennachfrage sein.

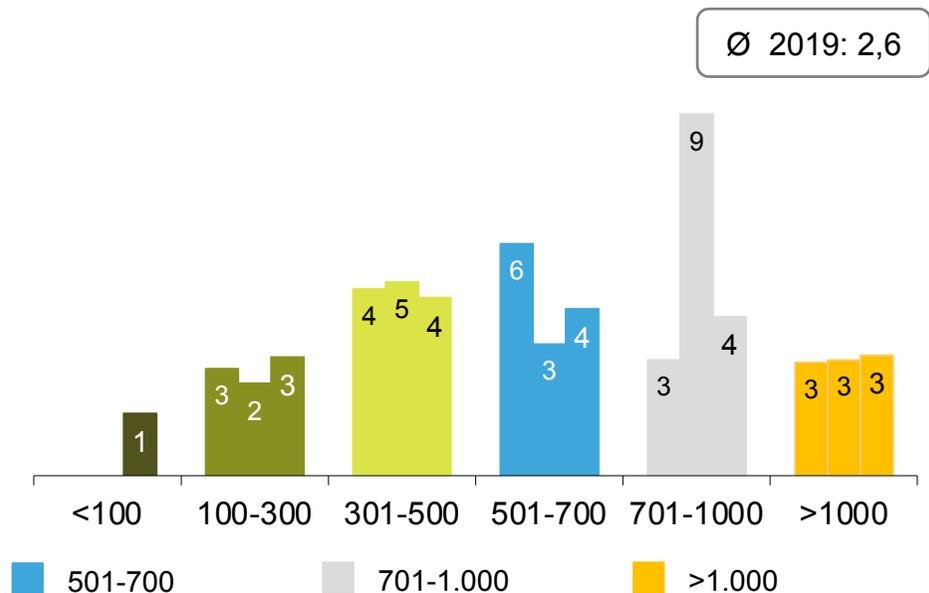
Anmerkung: Aufgrund der Datenlage sind öffentliche Schul- oder Vereinsveranstaltungen, sowie private Fremdveranstaltungen ausgenommen; Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019; Veranstaltungen der Stadt 2017-2019; Kulturbericht 2017-2019; actori Analyse

Einnahmen pro Veranstaltungsgröße sind relativ gleichmäßig – Finanzielle Aspekte sprechen nicht für Vergrößerung

Entwicklung der Einnahmen für Veranstaltungen nach Größenordnung [in TEUR]



Entwicklung der Einnahmen je Veranstaltungen nach Größenordnung [in TEUR]



- Veranstaltungen im Größensegment 301-500, 501-700 und 701-1.000 sind mit durchschnittlich 4,4 TEUR, 4,2 TEUR bzw. 5,0 TEUR Einnahmen je Veranstaltung am lukrativsten. Überraschenderweise werden Veranstaltungen im Segment 501-700 und 701-1.000 jedoch am seltensten durchgeführt.
- Veranstaltungen >1.000 Personen bringen vergleichsweise wenig Einnahmen mit durchschnittlich 2,8 TEUR je Veranstaltung ein.
- Es empfiehlt sich daher künftig Veranstaltungen der Größenordnung 301-1.000 für die zukünftige Ausrichtung der HuHa zu berücksichtigen.

Anmerkung: Aufgrund der Datenlage sind private Veranstaltungen ausgenommen. Infolge der Datenstrukturierung können Summen und Prozentwerte abweichen. Quelle: Veranstaltungen der Abteilung kulturelle Angelegenheiten 2017-19, Veranstaltungen der Stadt 2017-19, Kulturbericht 2017-19, actori Analyse.

Vergleich zeigt Schwerpunkt von Veranstaltungen unter 500 Personen: Dies betrifft Anzahl wie Einnahmen

Größensegment	Einnahmen [in EUR]	Einnahmen je VA [in EUR]	Anzahl VA	Teilnehmer
< 100	1.479 (1%)	1.479	1 (1,2%)	80 (0%)
101 - 300	84.570 (29%)	2.819	30 (36%)	6.690 (18%)
301 - 500	135.274 (46%)	4.227	32 (39%)	13.462 (37%)
501 - 700	43.645 (15%)	3.968	11 (13%)	6.518 (18%)
701 – 1.000	7.558 (3%)	3.779	2 (2%)	1.483 (4%)
> 1.000	20.038 (7%)	2.863	7 (8%)	8.040 (22%)
Gesamt	292.564	2.661	83	36.273

- Mehr als drei Viertel aller Veranstaltungen mit Besuchern sind kleiner als 500 Personen; wirtschaftliche Bedeutung der Einnahmen öffentlicher Großveranstaltungen liegt bei rd. 10%.
- Entgegen der Forderung nach höherer Hallenkapazität, erzielt das Größensegment >1.000 Personen im Status-quo vergleichbar geringe Einnahmen. Vor dem Hintergrund der Investivmaßnahmen und der höheren Aufwendungen für Großveranstaltungen ist die Wirtschaftlichkeit einer Ausrichtung der Hugenottenhalle auf dieses Größensegment vertieft zu prüfen und zu eruieren, inwieweit nicht-öffentliche Veranstaltungen mehr als 500 Personen abfragen.

Anmerkung: Betrachtungsjahr 2019. Aufgrund der Datenlage sind private Veranstaltungen ausgenommen; Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019, Veranstaltungen der Stadt 2017-2019, Kulturbericht 2017-2019 Mieteinnahmen 2017-2019, actori Analyse

Einnahmeseitig sind Firmenveranstaltungen und besucherseitig das Genre Unterhaltung am erfolgreichsten

TOP 10 Veranstaltungen nach Einnahmen seit 2017		TOP 10 Veranstaltungen nach Besuchern seit 2017 ¹⁾	
Fremdveranstaltungen	Eigenveranstaltungen	Fremdveranstaltungen	Eigenveranstaltungen
AFD Parteitag 2018	Silvesterball 2017 (Stadt)	Luciano 2019 (Konzert)	Morgen Findus wird's was geben (KiJu)
Tagung 2019	Silvesterball 2019 (Stadt)	Alexander Marcus 2017 (Konzert)	Frohe Weihnachten (KiJu)
Heidelberger Medizinakademie 2019	Mary Roos & Wolfgang Trepper 2018 (Comedy, Stadt)	Kontra K 2017 (Konzert)	Barrelhouse Jazzband 2017 (Konzert)
Notdienstseminar 2017	Silvesterball 2018 (Stadt)	Azet 2018 (Konzert)	Weiberpower 2018 (Comedy)
Tanzschule Capriol 2019	Daddy Cool 2017 (Comedy, Stadt)	Kid Ink 2017 (Konzert)	Als ob es regnen würde 2019 (Komödie)
VILF Tagung 2017	Mundstuhl 2019 (Theater, Stadt)	Jürgen von der Lippe 2017 (Comedy)	Daddy Cool 2017 (Comedy)
Air plus 2019	Tom Gaebel sings Sinatra 2017 (Konzert, Stadt)	PietSmiet 2018 (Comedy)	Jörg Knör 2018 (Comedy)
The Amazing Grace 2019	Weiberpower 2018 (Comedy, Kulturbüro)	Woody Feldmann 2019 (Comedy)	Sterntaler 2018 (KiJu)
Abenteuer Nimmerland Ballett 2017	The 12 Tenors 2018 (Konzert, Stadt)	Santam Kaur 2019 (Konzert)	Pantoffel Panther 2017 (Comedy)
Abenteuer Nimmerland Ballett 2017	The 12 Tenors 2017 (Konzert, Stadt)	Rebell Comedy (Comedy)	Oh wie schön ist Panama 2019 (Theater)

1) Aufgrund der Datenlage sind private Veranstaltungen ausgenommen; Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019; Veranstaltungen der Stadt 2017-2019; Kulturbericht 2017-2019; actori Analyse.

C. Beurteilung Immobilie



Beurteilung Bestandsimmobilie

3. b. Untersuchung und Bewertung der gesamten Immobilie auch bezogen auf die räumliche Nutzung im Ist-Zustand

• Objekt

Eröffnung 1977 ▶ 43-Jahre der Nutzung

• Erschließung

Publikum für Veranstaltungshalle und Stadtbibliothek von Frankfurter Straße ▶ Vorplatz, Restaurant Außensitzbereiche

Bühnenanlieferung über Richard Wagner Straße

Restaurantanlieferung entlang Gebäude-Nordseite

• Bauweise

2.KG (teilw.) / 1.KG / EG /1.OG /2.OG (teilw.)

Stahlbeton (Ortbeton + Fertigteile)

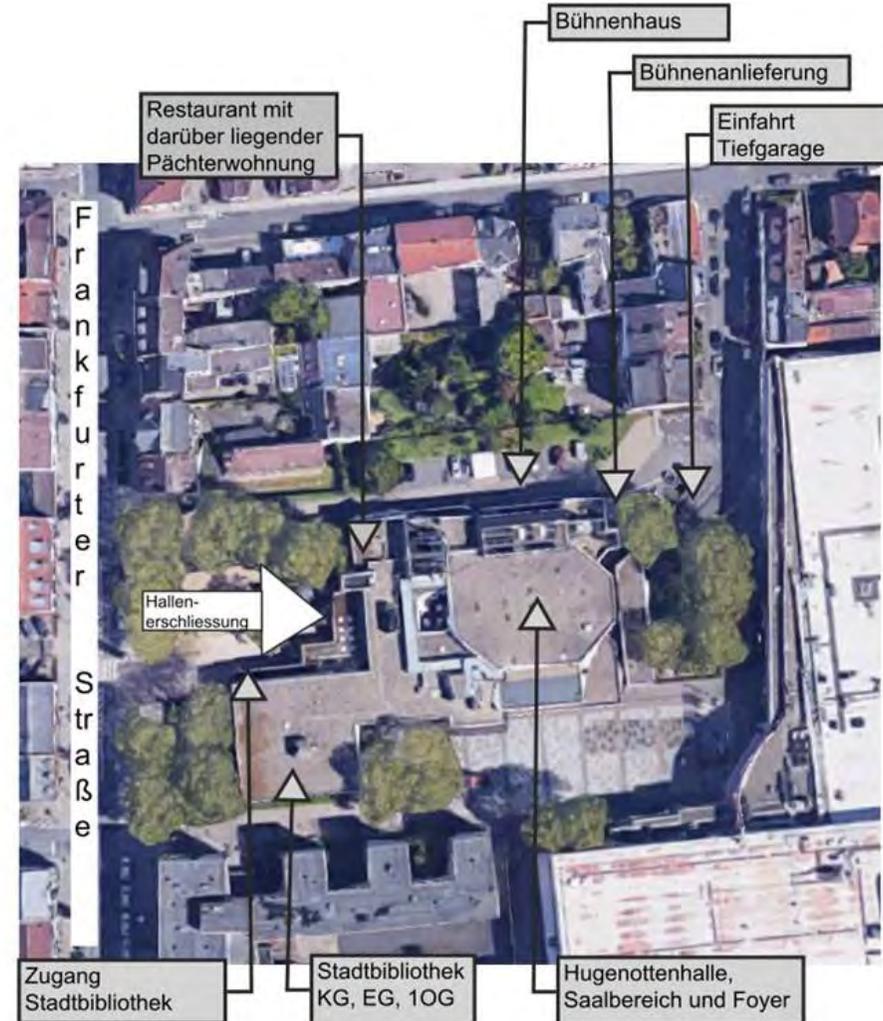
Flachdach

• Parkierung

Tiefgarage mit 79 Plätzen, PKW-befahrbar

• Unterhalt, Umbauten

Bauunterhalt und Reparaturen, keine umfassende Sanierung oder Erneuerung der Haustechnik



Beurteilung Bestandsimmobilie

3. b. Untersuchung und Bewertung der gesamten Immobilie auch bezogen auf die räumliche Nutzung im Ist-Zustand

Veranstaltungsstätte

Foyer 320 m²

Gastroversorgung EG

Garderoben und WC's im KG

Behinderten-Toilette im KG

Tiefgaragenzugang

Veranstaltungssaal

- Großer Saal 710 Plätze in Reihenbestuhlung ohne Foyer auf 640 m²
- Großer Saal 1.040 Plätze in Reihenbestuhlung unter Hinzunahme des Foyers auf 640 + 322 = 966 m² (bei Hinzunahme des links von der Eingangshalle angeordneten Gemeinschaftsraumes mit 89,6 m² entsteht eine Fläche von dann 1.055,6 m²)
- Bei Konfiguration des großen Saales für Bankette können 600 Plätze an Bankettischen auf 966 m² / 1055,6 m² angeboten werden, dies unter Ausweisung einer Tanzfläche mit 5 x 23 m.

Problematiken:

Saalteilung

Fehlende Teilsäle (je nach Nutzung)

Kein Foyer bei Maximalnutzung

Bühnentechnische Ausstattung

Saalgröße nicht auf heutiges
Publikumsverhalten
adaptierbar



Beurteilung Bestandsimmobilie

3. b. Untersuchung und Bewertung der gesamten Immobilie auch bezogen auf die räumliche Nutzung im Ist-Zustand

Stadtbibliothek

Hauptgeschosse EG und 1 OG

Büros und Lager/Kleinwerkstätten im KG

Nutzbarkeit

- Relation Flächen zu Medien
- Keine Sonderflächen
- Publikumsaufenthaltsbereiche strikt geteilt mit Jugend/Erwachsenenbücherei und Aktivitätszone Schöne Literatur

Problematiken:

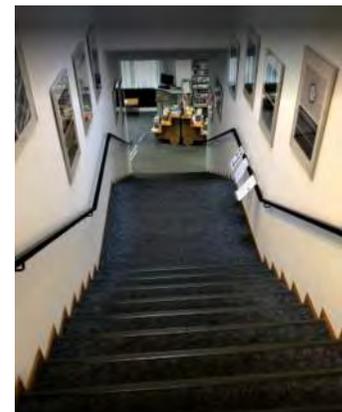
Flächenangebot

Eingeschränkte Durchlässigkeit EG ▶ OG

Fehlendes Angebot digitaler Medien

Aufenthaltsbereiche Publikum, Rückzugsecken

Keine angemessene Eingangssituation



Beurteilung Bestandsimmobilie

3. b. Untersuchung und Bewertung der gesamten Immobilie auch bezogen auf die räumliche Nutzung im Ist-Zustand

Gesamtgebäude

Sanierung gesamt für Erfolg

Haustechnik gesamt

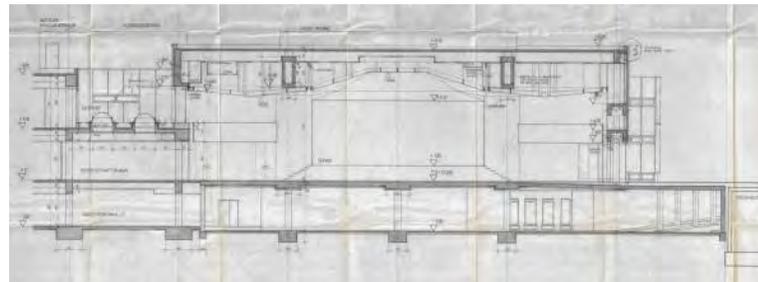
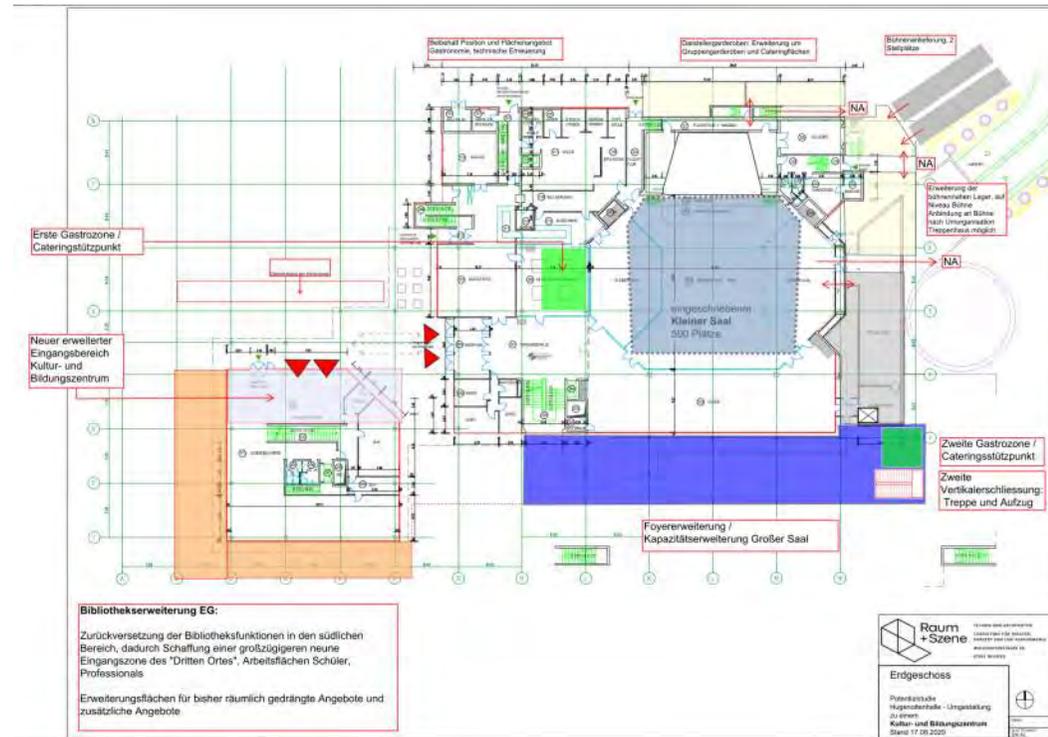
Energetik

Flächenerweiterbarkeit

Verknüpfung der Funktionen

Frage der anlagerbaren Ergänzungsfunktionen

Durchlässigkeit / Organisation / Relation Gebäude zu Umgebung



Beurteilung Bestandsimmobilie

3. d. Darstellung des Potentials anhand von Kennzahlen

Gesamtgebäude

Darstellbar:

Kennzahlen Saalgröße in Abhängigkeit Kapazität

WC-Flächen Publikum

Flächen Künstlerbereiche

Flächen Lagerbereiche

Noch nicht darstellbar (bezogen auf Gebäude):

Flächenbilanz gesamt (IST-Flächen fehlend)

Soll-Flächen (Konzept- und nutzungsabhängig)

Raum und Funktionsprogramm

Kennzahlen für Investivmaßnahmen

D. Markt- und Wettbewerbsanalyse



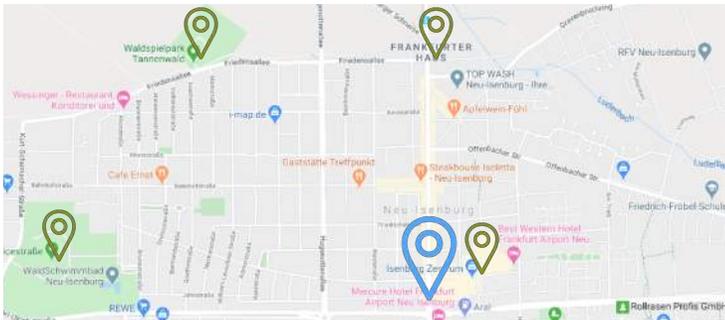
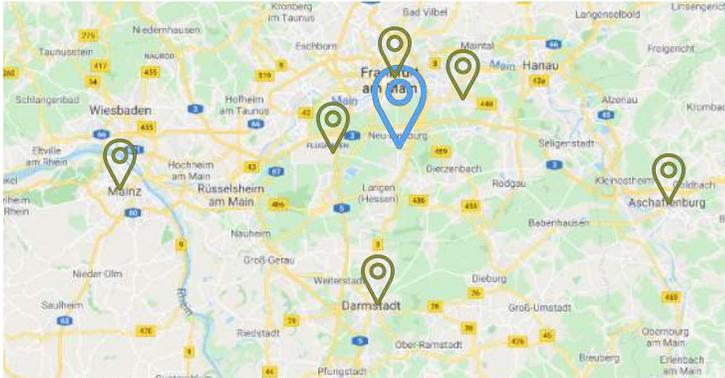
D1. Rahmenbedingungen des Standortes



Rahmenbedingungen des Standorts sind grundsätzlich sehr gut – allerdings durch ein herausforderndes Umfeld gekennzeichnet

- Der Veranstaltungsstandort Neu-Isenburg ist infrastrukturell sowohl auf Makro- wie auch auf Mikroebene gut angebunden. Alle Verkehrsmittel befinden sich in Reichweite des Hallenstandortes, mit den geplanten Verkehrsinfrastrukturprojekten (Z.B. Regionaltangente West, Straßenbahnerweiterung) wird sich die Situation noch weiter optimieren. Die Attraktivität des Standorts bestätigt sich auch bezogen auf die Hotel-Infrastruktur; letzteres ist aber gleichzeitig Wettbewerber im Tagungssegment.
- Die Wirtschaftskraft des Standortes wie auch die Nähe zahlreicher Unternehmen ist Beleg für eine Nachfrage nach Tagungsmöglichkeiten; bislang kann man diesen nur bedingt nachkommen, da die Infrastruktur die Anforderungen nach Modularisierung und Flexibilität von Räumen nur bedingt erfüllen kann.
- Wachsende Bevölkerungszahlen stärken die Bedeutung eines lokalen (Kultur-)Veranstaltungs- und Bildungsangebots; d.h. ungleich vom Wettbewerb im Umfeld wird es für die Attraktivität der Stadt Neu-Isenburg von hoher Bedeutung sein, ein entsprechendes Angebot am Standort vorzuhalten und ggf. zu erweitern.
- Die wachsende Bevölkerung geht – analog zum demographischen Wandel – mit einer Erhöhung des Altersdurchschnitts einher: trotz wachsender Mobilität älterer Menschen steigt damit auch die Relevanz eines lokalen Angebots im Kultur- und Bildungssegment.
- Das Einzugsgebiet von Neu-Isenburg bildet grundsätzlich eine sehr gute Grundlage für eine Veranstaltungsstätte: Im relevanten 60-Minuten-Isochron leben ca. 7,6 Mio. Menschen, im 30-Minuten-Isochron immer noch 2,4 Mio. Menschen. Trotzdem kann das Veranstaltungsumfeld als herausfordernd bezeichnet werden, da im selben Isochron mit Frankfurt, Wiesbaden, Darmstadt, Offenbach und Mannheim andere Zentren liegen, die eine erhebliche Sogwirkung auf Besucher ausüben.

Dank seiner zentralen Lage im im Rhein-Main-Gebiet ist Neu-Isenburg über alle Verkehrswege einfach und schnell zu erreichen



Regionale Anbindung	Auto	ÖPNV	
	Frankfurter Flughafen	15 Min.	39 Min.
	Offenbach	21 Min.	42 Min.
	Frankfurt am Main	20 Min.	30 Min.
	Darmstadt	30 Min.	45 Min.
	Mainz	40 Min.	1 Std. 13 Min.
Aschaffenburg	30 Min.	1 Std. 17 Min.	

Lokale Anbindung	Auto	ÖPNV	
	Bahnhof Neu-Isenburg	7 Min.	11 Min.
	Frankfurter Haus	6 Min.	13 Min.
	Bürgerbüro	5 Min.	18 Min.
	Sportpark Alicestraße	6 Min.	13 Min.
	Waldspielpark Tannenwald	6 Min.	17 Min.

Von Neu-Isenburg sind innerhalb von nur 30 Fahrminuten zahlreiche Großstädte erreichbar. Die hervorragende Lage Neu-Isenburgs mit seiner sehr guten Verkehrsanbindung dürfte einer der wesentlichen Gründe für die anhaltend positive Wirtschaftsentwicklung der Stadt sein. Die geplanten Verkehrsinfrastrukturprojekte wie z. B. die Regionaltangente West werden die Anbindung weiter optimieren.

Anmerkung: Die Reisedauer mit dem Auto wurde exemplarisch für 19.30 Uhr ermittelt, da die meisten Veranstaltungen um etwa 20 Uhr beginnen; Quelle: Google Maps, Rhein-Main-Verkehrsverbund.

Neu-Isenburg ist nicht nur ein Einwohnermagnet, sondern auch wirtschaftsstärkste Stadt im Kreis Offenbach



Rahmenbedingungen Neu-Isenburg

- Stadtgebiet: 24,3 km²
- Einwohner: 39.568 (darunter 31.924 Beschäftigte)
- Übernachtungen pro Jahr: 345.388 (Ø 2,1 Tage)
- Zahl der Betriebe: 6.238
- Kaufkraft je Einwohner: 26.313€
- Kaufkraftindex: 110,7

Infrastruktur

- 17 Hotels mit knapp 2.000 Betten, +100 Gaststätten
- Hallenbad, Freibad, Turnhallen, Sporthallen, Sportplätze, Tennishalle, Reithallen/-plätze
- Bibliotheken, Museen, Galerien, Unterhaltungstheater, Bürgerhaus Zeppelinheim, Hugenottenhalle

- Durch die unmittelbare Nähe zur Messestadt Frankfurt und zum Flughafen ist Neu-Isenburg ein attraktiver Standort für Unternehmen der vielfältigsten Branchen sowie Hotels.
- Die Stadt ist zugleich ein attraktiver Wohnstandort mit guten Einkaufsmöglichkeiten, einem umfassenden Schul- und Kulturangebot und regional bekannten Freizeiteinrichtungen.
- Eine hohe Wirtschaftskraft wie die Präsenz zahlreicher Unternehmen ist Basis für Nachfrage nach Tagungsmöglichkeiten.

Anmerkung: Alle Zahlen aus dem Jahr 2019. Quelle: Kennzahlen Neu-Isenburg, Standortfaktoren, Neu-Isenburg online.

Der stetige Bevölkerungswachstum Neu-Isenburgs liegt weit über den deutschen Durchschnitt

Bevölkerungszahlen 2008 und 2018 [in Tsd.]



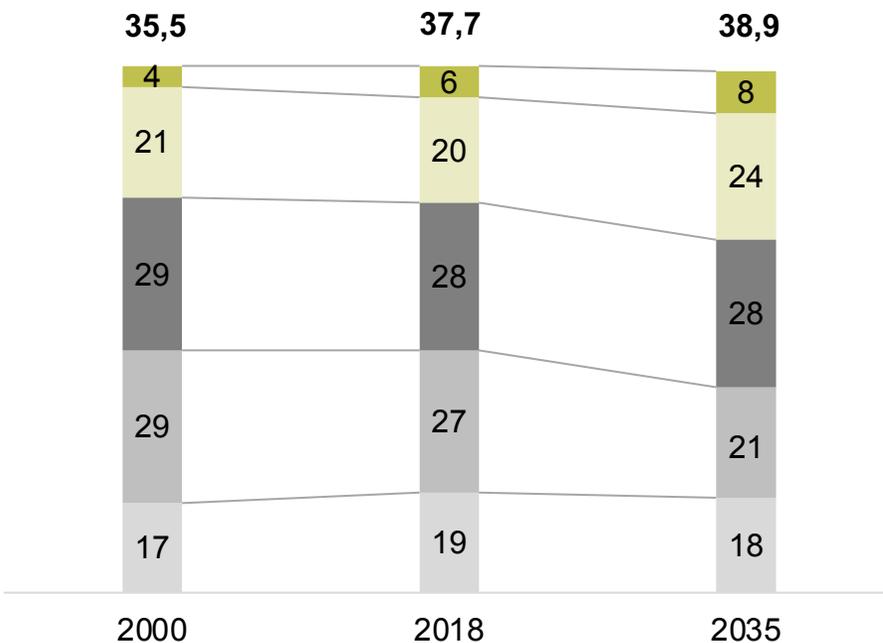
- Im Jahr 2010 lebten in Neu-Isenburg rd. 36 Tsd., im Jahr 2018 rd. 37,7 Tsd. Menschen – es gab somit einen Bevölkerungswachstum von 4,7 Prozent in den letzten 8 Jahren.
- Es wird ein Anstieg der Neu-Isenburger Bevölkerung auf bis zu 45.000 Einwohner im Jahr 2025, aufgrund der Neubaugebiete Birkengewann, Stadtquartier Süd und Nachverdichtungen, erwartet.
- Damit liegt das Einwohnerwachstum in Neu-Isenburg deutlich über dem generellen Bevölkerungswachstum in Deutschland, welches zwischen 2010 und 2018 bei rd. 1,3 Prozent lag.

Quelle: Tilasto Einwohnerzahl Neu-Isenburg, Statistisches Bundesamt (Destatis), Angabe des Auftraggebers.

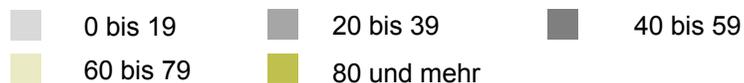
Bis 2035 ist ein starker Anstieg des Durchschnittsalters der Bewohner Neu-Isenburgs vorgesehen

Anteil Altersstruktur Neu-Isenburgs

[In Prozent bzw. in Tsd.]



Alter in Jahren:

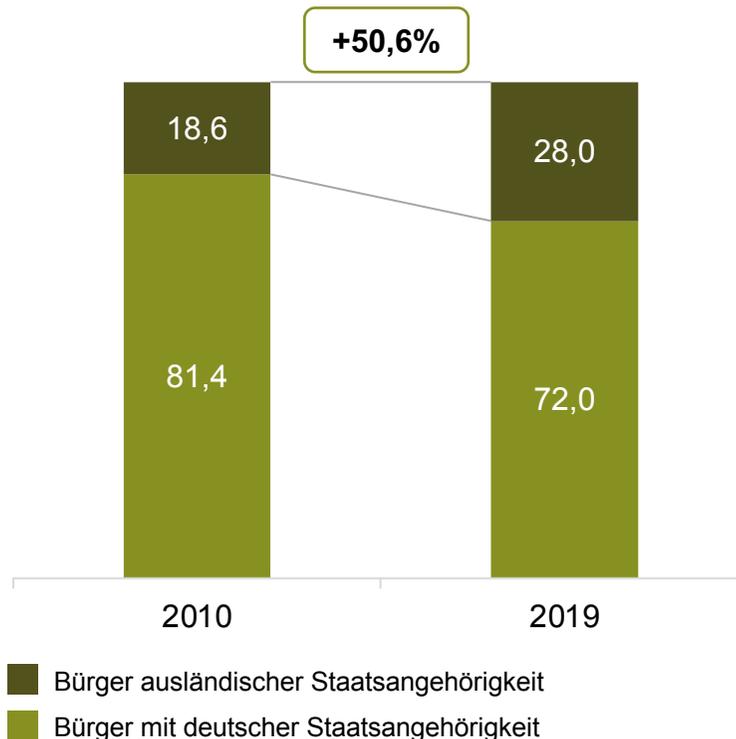


- Die Bevölkerungsverteilung von 2000 auf 2018 ist ungefähr gleich geblieben.
- Die Prognose für das Jahr 2035 sieht jedoch vor, dass der Anteil an Bewohnern über 60 vom Jahr 2018 um 23,1% steigen und unter 60 um 9,5% sinken wird.
- Das Durchschnittsalter der Stadt wird dadurch von 43,1 im Jahr 2000 und 43,7 im Jahr 2018 auf 46,3 im Jahr 2035 ansteigen.

Quelle: Gemeindedatenblatt Neu-Isenburg.

Jährlich wachsender Anteil ausländischer Mitbürger an Gesamtbevölkerung Neu-Isenburgs zu beobachten

Anteil der ausländischen Mitbürger an Gesamtbevölkerung 2008-2018 [In Prozent]

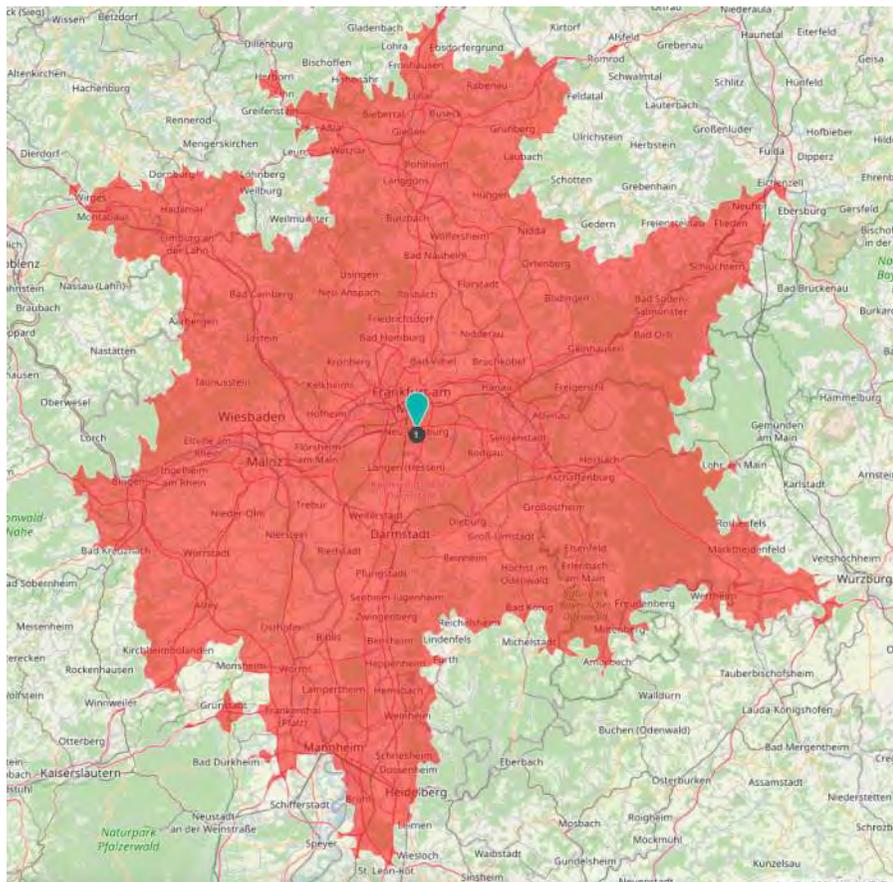


- Der Anteil der ausländischen Mitbürger in Neu-Isenburg ist stark um 51 Prozent gestiegen und lag 2019 bei rd. 28 Prozent – 2008 waren es noch rund 19 Prozent der Bevölkerung.
- Damit liegt der Anteil der ausländischen Bevölkerung weit über dem Landkreisdurchschnitt Offenbachs von 19,7 Prozent.

Quelle: Kreis Offenbach Zahlen & Fakten, Neu-Isenburg online Kennzahlen, Zensus 2011 Neu-Isenburg.

Einzugsgebiet von Neu-Isenburg mit insgesamt rd. 7,6 Mio. Einwohnern

Einzugsgebiet Neu-Isenburg: 60-Minuten-Isochron

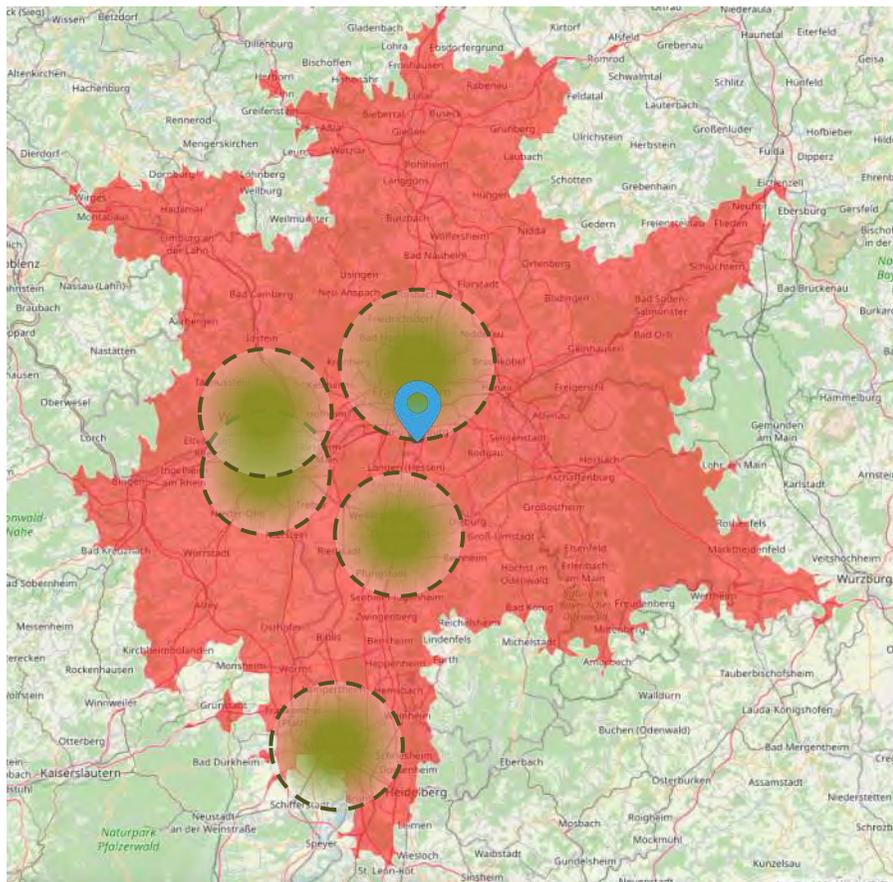


Quelle: OpenRoute Service.

- Für das Einzugsgebiet Neu-Isenburg wurden die Städte und Landkreise **im Umkreis von einer Stunde Autofahrtzeit (60 km/h)** erfasst.
- Das Isochron umfasst eine Fläche von rd. 12 Tsd. km² mit **7.577.852 Einwohner**.
- Das Isochron enthält u. a.:
 - Darmstadt (159.207 Einwohner)
 - Frankfurt am Main (753.056 Einwohner)
 - Offenbach am Main (128.744 Einwohner)
 - Wiesbaden (278.342 Einwohner)
 - Mainz (209.779 Einwohner)

Beim Einzugsgebiet Neu-Isenburgs müssen Überschneidungen mit umliegenden Ballungsgebieten berücksichtigt werden

Einzugsgebiet und Ballungszentren Neu-Isenburg

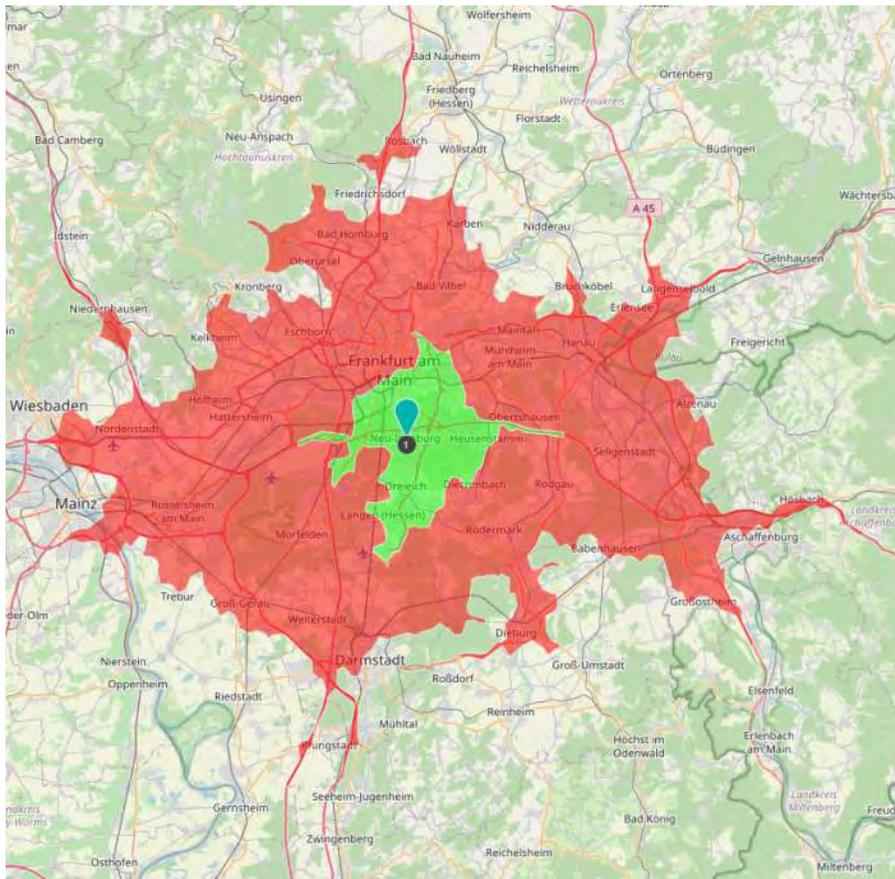


Quelle: OpenRoute Service, Google Maps.

- Es muss die **Sogwirkung der Zentren** auf mögliche Veranstaltungsbesucher berücksichtigt werden.
- Aufgrund von Ballungszentren fallen potentielle Besucher der Hugenottenhalle weg, die in folgenden Städten ansässig sind:
 - Frankfurt am Main (753.056 Einwohner)
Fahrzeit: 20 Minuten
 - Mainz (209.779 Einwohner)
Fahrzeit: 40 Minuten
 - Wiesbaden (278.342 Einwohner)
Fahrzeit: 30 Minuten
 - Darmstadt (159.207 Einwohner)
Fahrzeit: 30 Minuten
 - Mannheim (309.370 Einwohner)
Fahrzeit: 55 Minuten

Nach Berücksichtigung der Sogwirkung umliegender Ballungszentren verbleiben rd. 2,4 Mio. mögliche Besucher

Einzugsgebiet Neu-Isenburg: 30-Minuten-Isochron



Quelle: OpenRoute Service.

- Auch unter Berücksichtigung eines kleineren Einzugsgebiets (30-Minuten Fahrzeit-Isochron) ist die Ausgangslage für Veranstaltungen noch sehr gut
- Das Isochron umfasst eine Fläche von rd. 1,7 Tsd. km² mit **2.360.216 Einwohner**.
- Das Isochron enthält u. a.:
 - Darmstadt (159.207 Einwohner)
 - Frankfurt am Main (753.056 Einwohner)
 - Offenbach am Main (128.744 Einwohner)
 - Wiesbaden (278.342 Einwohner)
 - Mainz (209.779 Einwohner)

D2. Wettbewerbsanalyse



Großer und spezialisierter Wettbewerb im Veranstaltungsstättenbereich legt Fokussierung nahe

- actori hat für die Wettbewerbsanalyse eine Vielzahl an Veranstaltungsstätten im Rhein-Main-Gebiet (Orientierungspunkt: 60-Minuten-Fahrzeit-Isochron) in Hinblick auf die Art der Veranstaltungsstätte, Ausrichtung und Kapazität untersucht. Neu-Isenburg befindet sich grundsätzlich in einem der wettbewerbsintensivsten Umfelder in Deutschland. Dies legt nahe ein scharfes Profil bei der künftigen Nutzungsentwicklung zu priorisieren.
- Im Rhein-Main-Gebiet, aber auch in unmittelbarer Nähe zu Neu-Isenburg (auf Basis des 60-Minuten Fahrzeit-Isochrons) gibt es eine hohe Anzahl an Veranstaltungsstätten mit unterschiedlichsten Fokussierungen auf ein bestimmtes Veranstaltungssegment. Diese reichen von spezialisierten Kulturanbietern (wie z.B. Konzerthallen oder Theatern) über eher entertainmentorientierte Konzert- und Eventlocations bis hin zu Bürger-, Stadt- und Mehrzweckhallen oder Bildungs- und Kongresszentren.
- Auffällig ist, dass man für fast jedes Veranstaltungssegment spezialisierte und fokussierte Locationanbieter im Umfeld zu Neu-Isenburg (auf Basis des 60-Minuten Fahrzeit-Isochrons) finden kann, was die dauerhafte Positionierung einer Veranstaltungsstätte am Markt sehr herausfordernd macht.
- Sowohl für die Errichtung einer aus der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten angestrebte „kleinere Veranstaltungsstätte“ mit bis zu 500 Besuchern wie auch für den Bereich von 2500 bis 3000 Personen Kapazität lassen sich im Markt Argumente finden. Gleichzeitig muss aber schon hier festgehalten werden, dass beide Ansätze unterschiedliche inhaltliche und strategische Zielrichtungen verfolgen.
- Das intensive Wettbewerbsumfeld wird weiter verschärft, wenn man die zahlreichen Investitionen im Rhein-Main-Gebiet in diesem Sektor berücksichtigt.

Basis der Analysen ist eine Marktrecherche im Einzugsgebiet bei der gut 100 Veranstaltungsstätten untersucht wurden

Vorgehen der Wettbewerbsanalyse

- actori hat im Rahmen der Wettbewerbsanalyse eine Vielzahl an Veranstaltungsstätten im Rhein-Main-Gebiet (60-Minuten-Fahrzeit-Isochron) in Hinblick auf folgende Kriterien eruiert:
 - Art der Veranstaltungsstätte (z.B. Konzerthalle, Stadthalle, Multifunktionshalle, Kongresszentrum)
 - Ausrichtung (z.B. Pop/Rock Konzerte, Parties, Kongresse, Hochkultur)
 - Kapazität in Hinblick auf Raumanzahl und Personenkapazität (Reihenbestuhlung)

Ergebnis

- Das Ergebnis zeigt eine sehr hohe Anzahl an Veranstaltungsstätten in allen betrachteten Nutzungssegmenten:
 - Konzerthallen: 25
 - Event- und Konzertlocations: 38
 - Kongress-/Tagungszentren: 9
 - Bürger-/Stadthallen: 13
 - Mehrzweckhallen: 10
 - Kultur- & Bildungszentren: 9

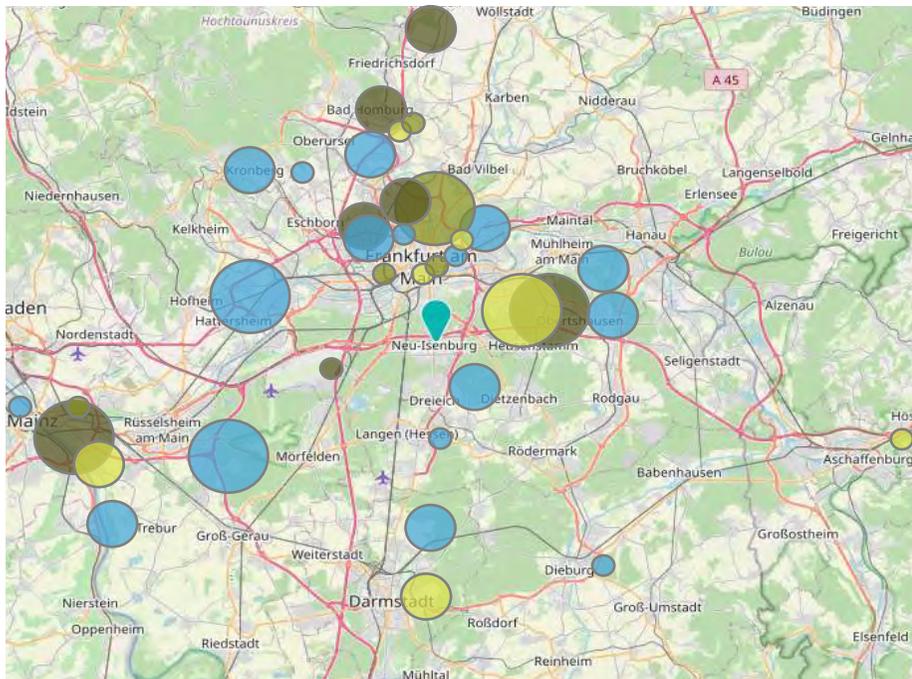
Quelle: actori Analyse.

Marktüberblick Hugenottenhalle
Stand: 2020-08-19

Name	Standort	Kategorie	Veranstaltungstyp	Fokus	Träger/Bezieher
Jahrwunderhalle	Frankfurt	Event- und Konzertlocation	Unterhaltung	Konzerte, Shows	Deutschen Entertainment AG (DEAG)
RheinMain Congress Center	Wiesbaden	Kongresszentrum	Kongresse/Tagungen		Wiesbaden Congress & Marketing GmbH
Halle K 39	Offenbach	Kongresszentrum	Kongresse/Tagungen	Messen und Ausstellungen verbunden mit modernstem Komfort. Ist eine gelungene Synthese aus Schönheit, Funktionalität, Erholung und Erlebnis.	Wiesbaden Congress & Marketing GmbH
Kinobus Wiesbaden	Wiesbaden	Eventlocation	Gesellschaftliche Events		Wiesbaden Congress & Marketing GmbH
Jagdflöss Piatte	Wiesbaden	Eventlocation	Gesellschaftliche Events	Historische, exklusive Location für mittelgroße private und Business Events	Jagdflöss Piatte Gastro GmbH & Co. KG
Hotels	Wiesbaden, Opladen, Frankfurt, Mainz	Eventlocation	Messe/Tagungen		
LOFTSTUDIO ZRE	Wiesbaden	Event- und Konzertlocation	Gesellschaftliche Events	Moderne, urbane Location für kleine Formate	Sascha Bijan
Wiesbadener Nordwand	Wiesbaden	Event- und Konzertlocation	Gesellschaftliche Events	Audergewöhnliche Events (mittem einer Katakomben)	Climb Loft GmbH
Wiesbadener Casino Gesellschaft	Wiesbaden	Event- und Konzertlocation	Gesellschaftliche Events	Gehobene und elegante Events wie Weinabende, Dinner, Galas und Park für Events zur Entfaltung der Sinne mit eigens entwickelten Methoden der Zusammenarbeit.	Wiesbadener Casino-Gesellschaft
Schloss Freudenberg	Wiesbaden	Kultur- und Eventlocation	Gesellschaftliche Events		Gesellschaft Natur & Kunst gemeinnütziger e.V.
KING	Ingelheim am Rhein	Event- und Konzertlocation	Klassik & Schauspiel Unterhaltung	Moderne Kultur- und Kongresslocation	Ingelheimer Kultur und Marketing GmbH
WBZ	Ingelheim am Rhein	Bildungszentren		Bildungszentrum mit hochwertigen Programmen, das sich durch Kundennähe, faire Preise, Vielseitigkeit und Kompetenz auszeichnet.	gemeinnützige GmbH wird es getragen von der Stadt

In der aktuellen Größenordnung der Hugenottenhalle besteht intensiver und stark spezialisierter Wettbewerb

Veranstaltungsstätten im Einzugsgebiet mit Kapazität ≤ 1.000 Pax¹



- 7 Tagungs-/Kongresszentren
- 9 Mehrzweckhallen
- 11 Stadthallen/Bürgerhäuser
- 1 Theater und 4 Konzerthäuser bzw. Konzertsäle
- 11 Eventlocations

Typ der Veranstaltungsstätte:

- Konzerthaus/-halle
- Entertainment
- Tagungs-/Kongresszentrum
- Stadt-/Mehrzweckhalle

Sitzplätze¹:

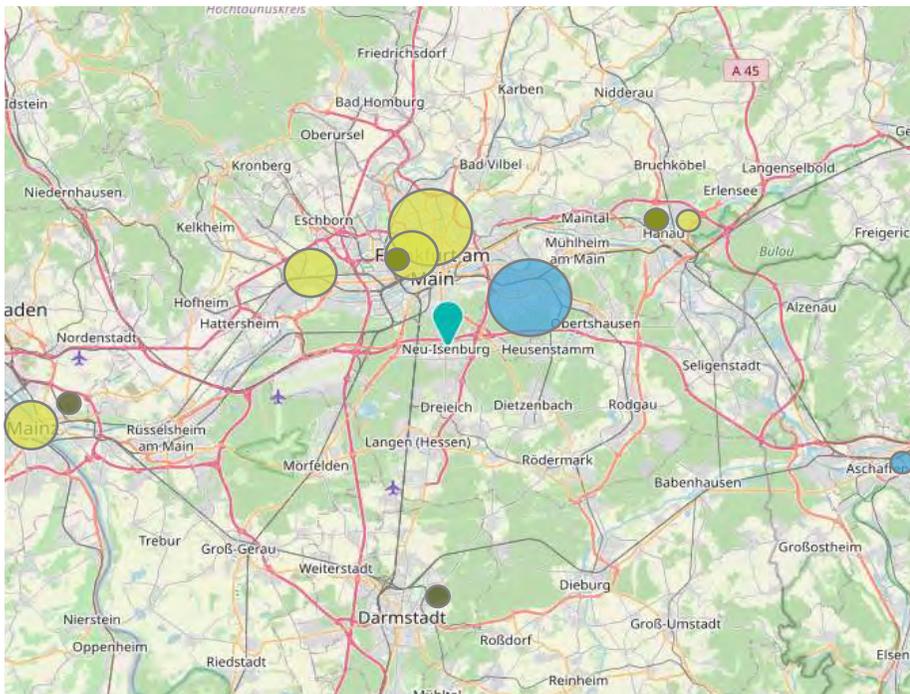


800 – 1.000
500 – 799
< 500

1) Besucherkapazität der größten Halle in Reihenbestuhlung; Quelle: actori Analyse.

Größeres Potential für die HuHa im Größensegment über 1.500 Personen aufgrund deutlich weniger Wettbewerber

Veranstaltungsstätten im Einzugsgebiet mit Kapazität > 1.000 Pax¹



- 2 Tagungs-/Kongresszentren
- 1 Mehrzweckhalle
- 2 Stadthallen
- 1 Theater und 1 Konzerthalle
- 5 Eventlocations

Typ der Veranstaltungsstätte:

- Konzerthaus/-halle
- Entertainment
- Tagungs-/Kongresszentrum
- Stadt-/Mehrzweckhalle

Sitzplätze¹:

- > 2.500
- 1.500 – 2.499
- 1.001 – 1.499

1) Besucherkapazität der größten Halle in Reihenbestuhlung. Quelle: actori Analyse.

Die Hugenottenhalle befindet sich in einem Umfeld, das einerseits von „Mehrzweckhallen“ besetzt wird...

BEISPIELE



Stadthalle Aschaffenburg

- Bis 1.150 Pax
- (Musik)Theater, Konzerte, Shows, Galas
- Gastronomie



Neue Stadthalle Langen

- Bis 496 Pax
- Theater, Konzerte, Comedy, Partys, Tagungen
- Restaurant, Kunstsammlung



Stadthalle Eschborn

- Bis 551 Pax
- (Musik)Theater, Konzerte, Kongresse/Tagungen, Feiern
- Bücherei



Kultur 123 Rüsselsheim¹

- Bis 865 Pax
- (Musik)Theater, Konzerte, Tanz, Kongresse/Tagungen
- VHS, Musikschule, Bibliothek



Stadthalle Hofheim

- Bis 906 Pax
- (Musik)Theater, Messen, Konzerte
- Restaurant, Kegelbahn



Willy-Brandt-Halle

- Bis 568
- Kongresse/Tagungen, Konzerte, (Musik)Theater, Feiern, Flohmärkte

1) Es handelt sich um ein Komplex von mehreren anliegenden Gebäuden. Quelle: actori Recherche.

...auf der anderen Seite durch überregional tätige Wettbewerber mit Fokus auf spezialisierte Nutzungen ausgerichtet ist

BEISPIELE

Kultur



- Alte Oper Frankfurt
– 2.500 PAX
- Bühnen Frankfurt
– unterschiedlich je nach Sparte
- Hessische Staatstheater
– 1.041 PAX

Kongress/Tagung



- RheinMain CongressCenter
Wiesbaden
 - Halle Nord bis 5.000 Pax
 - Halle Süd bis 3.200 Pax
 - Terrassensaal bis 2.200 Pax
- Kap Europa (Messe Frankfurt)
 - Bis zu 2.400 Pax

Konzertlocations



- SAP Arena
– 10.000 Pax
- Batschkapp
– 1.500 Pax (Stehplätze)
- Schlachthof Wiesbaden
– 2400 PAX (Stehplätze)
- Centralstation Darmstadt
– 600 Pax (Stehplätze)

1) Mischnutzung verschiedener kultureller und gesellschaftlicher Veranstaltungen; Quelle: actori Recherche.

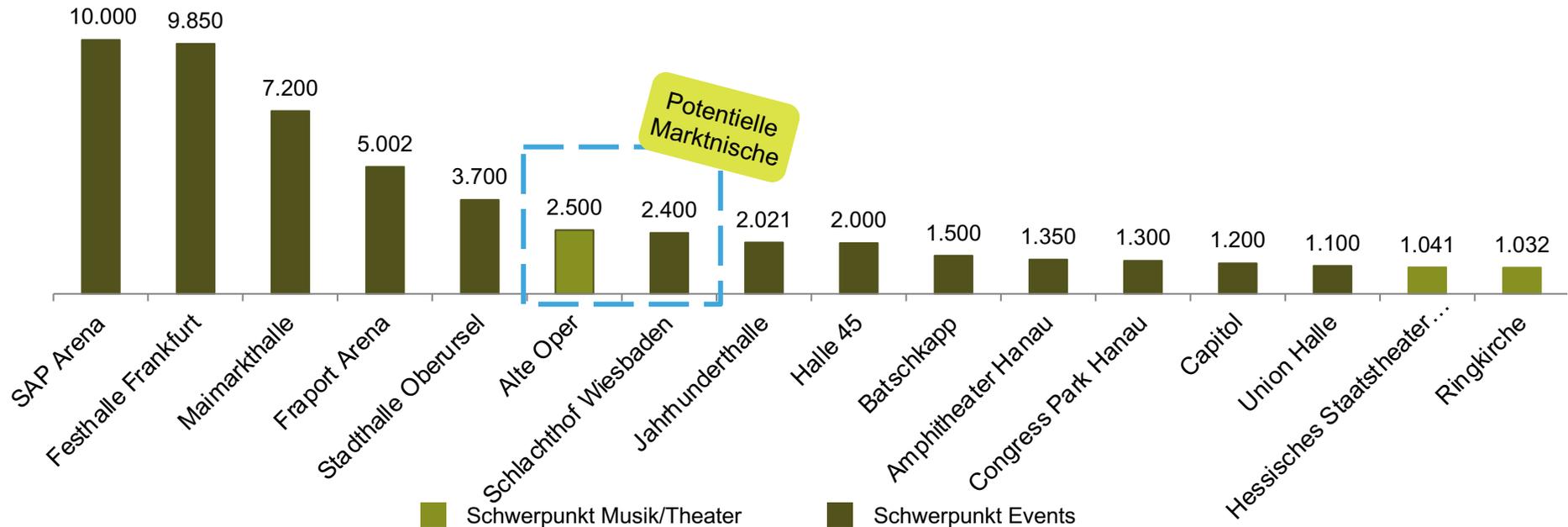
Gleichzeitig wurden in den letzten Jahren große Summen in die Optimierung der Veranstaltungsstätten gesteckt

	<u>Ausgewählte Beispiele</u>	<u>Art der Investition</u>	<u>Jahr</u>	<u>Umfang [EUR]</u>
Kongress- /Tagungs- zentren	Rhein-Main-Hallen Wiesbaden	Neubau	2013-17	194 Mio.
	The Dome Frankfurt	Multifunktionshalle am Flughafen	Planung	300 Mio.(Plan)
	m:con Mannheim	Erweiterung um 8.000 qm	2007	50 Mio.
	Darmstadtium	Neubau Kongresszentrum mit 18.000 qm	2007	77 Mio.
	Messe Frankfurt	Neubau Halle 11 und Eingangsbereich	2009	170 Mio.
Theater- /Konzert- häuser	Oper Frankfurt	Neubau	Planung	800 Mio.(Plan)
	Rheingoldhalle Mainz	Sanierung Gr. Saal, Technik, Bühne, Aufzüge, Decke, Heizkörper, Toiletten	2018	29 Mio. (Plan)
	Batschkapp Frankfurt	Umbau	2013	2,5 Mio
	Schlachthof Wiesbaden	Sanierung und Neubau	2010-12	7,6 Mio.
Stadt-/ Mehrzweck- hallen	Stadthalle Eschborn	Sanierung und Neubau	Planung	57 Mio. (Plan)
	Haus der Begegnung Königsstein	Sanierung	2010-12	1,8 Mio.
	Rathaus Mainz	Sanierung	Planung	70 Mio.

Quelle: actori Recherche.

Bezüglich Saalkapazitäten besteht in der Rhein-Main-Gegend eine Marktnische zwischen 2.500 und 3.500 Pax

Bestehende Saalkapazitäten in der Rhein-Main Region (Auswahl)



- Mit zunehmender Saalkapazität bestehen zunehmend weniger Veranstaltungsstätten im Rhein-Main Gebiet. Diese zeichnen sich durch eine multifunktionale Nutzung für Konzerte, Comedy, Tagungen/Messen und gesellschaftliche Großevents aus.
- In der Größenordnung zwischen 2.500 und 3.500 ist keine Veranstaltungsstätte angesiedelt, sodass hier eine potentielle Nische in Hinblick auf eine Erweiterung und Positionierung der Hugenottenhalle besteht. Hinzu kommt, dass bestehende Wettbewerber mit ähnlicher Kapazität (Alte Oper, Messe Frankfurt) einen anderen Nutzungsschwerpunkt verfolgen.

Quelle: actori Recherche.

D3. Veranstaltungsmarkt



Um die Anforderungen relevanter Marktteilnehmer zu erfassen, hat actori Nutzer und Mieter der Hugenottenhalle befragt

MODUL 2

INTERVIEWS

Sanierungsbedarf der Hugenottenhalle wird anhand räumlicher Anforderungen der Interviewpartnern deutlich

- Der Sanierungs- und Umbaubedarf der Bausubstanz spiegelt sich sehr gut in den Interviews wieder. Allgemein äußert sich hierbei der Bedarf nach moderneren und flexibleren Räumlichkeiten, die für die jeweiligen Zwecke individuell gestaltbar sind. Dies zeigt sich konkret am Wunsch aller Interviewpartnern nach Outbreak-Möglichkeiten in Form kleinerer, modular konfigurierbarer Tagungs- und Seminarräumen, die separat oder zusätzlich zu den Sälen angemietet werden können.
- Infolge einer verstärkten Nutzung der Tagungs- und Seminarräumlichkeiten ergibt sich für Mieter und Veranstalter parallel der Bedarf an größerer Aufenthalts- und Catering-Flächen, welche durch die aktuelle Foyerfläche nicht ausreichend gegeben ist. Folglich ist neben einer Vergrößerung dieser ebenso eine Outdoor-Aufenthaltsfläche bzw. eine Öffnung der Fensterfront im Foyer erwünscht. Um die Aufenthalts- und Catering-Flächen qualitativ aufzuwerten, ist die Einrichtung und Professionalisierung eines Catering-Bereichs mit entsprechender Infrastruktur und Anschlüssen gewünscht, der unabhängig von dem Restaurant Tonino durch eigene Caterer bewirtet werden kann.
- In Hinblick auf eine Professionalisierung des Veranstaltungsbetriebes ist ein größerer Anlieferbereich erforderlich, in dem neben Lieferanten, auch PKWs des Organisations- bzw. Veranstaltungsteams und ausgewählte Gäste (Speaker, VIPs etc.) Platz haben.

Moderne und leistungsstärkere Technik als Grundlage einer professionalisierten Veranstaltungsstätte gewünscht

- Im Sinne einer intensivierten Ausrichtung auf das Tagungs- und Kongresssegment erfordern die befragten Nutzer/Mieter der Hugenottenhalle moderneres und technisch professionelleres Equipment (z. B. Beamer, Leinwand, Whiteboards). Dieses sollte grundsätzlich in allen Veranstaltungsräumen (zur Miete) zur Verfügung stehen und flexibel positionierbar sein.
- Service-seitig unterstützt ein Ansprechpartner der Hugenottenhalle rund um die Uhr (auch nach Veranstaltungsende) eine professionelle Abwicklung.

Dabei wurde der Bedarf einer Modernisierung der (technischen) Infrastruktur der Veranstaltungsstätte deutlich

MODUL 2

INTERVIEWS

Moderne und leistungsstärkere Technik als Grundlage einer professionalisierten Veranstaltungsstätte gewünscht (Forts.)

- Die erforderliche Modernisierung ist ebenfalls im Bereich der technischen Infrastruktur der Halle gewünscht. Darunter fallen insbesondere ein leistungsstärkeres WLAN, Lüftungs-/Klimatechnik und die Möglichkeit der digitalen Kommunikation mit dem Backstage-/Technik-Bereich aus Veranstaltungsräumen. Der steigende Stellenwert einer leistungsstarken Technik bei den Kunden der Hugenottenhalle äußert sich darüber hinaus auch in Überlegungen, virtuelle Elemente (z. B. Live-Videos) in Veranstaltungen zu integrieren.

Konzeption der Veranstaltungsstätte als integraler Bestandteil des Kultur- und Bildungszentrum essentiell

- Der Ausbau des Tagungs- und Kongresssegments wird von Veranstaltern als vielversprechend gesehen. Trotzdem sollte darauf geachtet werden, die bestehenden Rock-/Pop-Veranstaltungen nicht zu kannibalisieren. Die Hugenottenhalle hat sich durch ihr jahrzehntelanges Bestehen bei Veranstaltern etabliert und wird zudem durch den reibungslosen und unkomplizierten Service des Hallenmarketings gerne angemietet.
- In Hinblick auf die künftige Ausrichtung als Kultur- und Bildungszentrum sollte daher ein Einbezug der Veranstaltungsstätte in das Gesamtkonzept so gut wie möglich angestrebt werden.
- Für die weitere Belegung der Veranstaltungsstätte und des Kultur- und Bildungszentrums sehen Interviewpartner einen Ausbau der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur im Sinne einer einfacheren Anbindung an die Halle als zentral an.

D3.1 Veranstaltungsmarkt – Relevante Trends



Vielfältigkeit der Anforderungen an Veranstaltungsstätten steigt – Markt grundsätzlich langfristig stabil, aber wettbewerbsintensiv

Allgemeine Trends

- Allgemeine Trends wie der demographische Wandel, Individualisierung, Nachhaltigkeit, Eventisierung und Digitalisierung haben tiefgreifende Folgen für Veranstaltungsstätten. Diese müssen künftig zielgruppenspezifischere Nutzungsmöglichkeiten durch individuelle Veranstaltungen und einen Ausbau von Services und Infrastruktur anbieten. Hierbei spielen insbesondere der Ausbau von Multifunktionalität der Räumlichkeiten und moderne technische Voraussetzungen eine wichtige Rolle, um individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.
- Vor dem Hintergrund des derzeitigen Zustands der Räumlichkeiten, technischen und baulichen Ausstattung kann die HuHa den genannten Entwicklungen und Trends derzeit nicht gerecht werden. Folglich sieht actori eine bauliche Sanierung der HuHa als essentiell an, um auch zukünftig als Veranstaltungsstätte attraktiv und wettbewerbsfähig zu bleiben.
- Parallel dazu vollziehen sich Entwicklungen, die Aspekte wie eine Öffnung der Infrastruktur zum Dritten Ort und einen Ausbau von spezifischen Kultur- und Bildungsformaten zur Folge haben.

actori hat fünf gesellschaftliche Trends identifiziert mit Auswirkungen auf das zukünftige Nutzungs- und Geschäftsmodell der HuHa

Allgemeine Trends mit Marktauswirkungen



Digitalisierung

- Veränderung von Kommunikation und Interaktion
- Andere technische Bedürfnisse
- Zunehmend hybride¹ und virtuelle Veranstaltungen



Demographischer Wandel

- Erhöhte Nachfrage durch ältere Zielgruppen
- Ansteigendes Gesundheitsbewusstsein



Individualisierung

- Starke Nachfrage nach flexiblen Räumlichkeiten
- Erhöhte Nachfrage nach passgenauen Locations für spezifische Veranstaltung



Nachhaltige Veranstaltungsausrichtung

- Steigende Anzahl von Veranstaltungsstätten mit Nachhaltigkeitsmanagement (Rd. 45 % in 2020)
- Bevorzugung von Veranstaltern mit Nachhaltigkeitszertifikat

Konsequenzen für das Bildungs- und Kulturzentrum

- Anforderungen an Gebäude
- Zusätzliche virtuelle Networking- und Vermarktungsmöglichkeiten
- Gezielte technische Ausstattung
- Zielgruppenspezifische Formate
- Zielgruppenadaptierte Nutzungs- und Zugangsmöglichkeiten
- Ausbau der Raum-Multi-funktionalität und Break-Out-Möglichkeiten
- Individuelle Veranstaltungspakete und ggf. Full-Services
- Nachhaltigkeitsmanagement, -zertifizierung und Auditierungsprogramme
- Berücksichtigung bei Sanierung

1) Bei diesen Veranstaltungen werden reale Events zeitgleich mit virtuellen Komponenten (z.B. Web-Übertragung) kombiniert; Quellen: Meeting- & Eventbarometer Deutschland 2020, Tagungs- und Kongress-Statistik Frankfurt am Main 2018.

Anforderungen an Veranstaltungszentren steigen: Nutzer erwarten eine erstklassige Technik und eine modulare Raumfunktionalität

Trends für infrastrukturelle Aufstellung



Technische Ausstattung

- Steigende Anforderungen an die Veranstaltungstechnik
- Anmietung der Technik von spezialisierten Dienstleistungen



Modularisierung der Infrastruktur

- Hohe Flexibilität (Unterteilbarkeit) zur Anpassung an unterschiedliche Anforderungen
- Mobile Infrastrukturinseln zur bedarfsgerechten Dimensionierung und Positionierung



Umweltaspekte

- Starker Trend zu Green Meetings
- Zunehmendes ökologisches Bewusstsein erfordert baulich helle und moderne technische Gebäudeausstattung

Konsequenzen für das Bildungs- und Kulturzentrum

- ▶ ■ Hohe Investitionen in technische Infrastruktur für Wettbewerbsfähigkeit nötig
- ▶ ■ Flexibilität kaum gegeben
- ▶ ■ Hohe Investitionen nötig, wenn überhaupt ökonomisch sinnvoll
- ▶ ■ Helles Foyer und direkter Zugang zu Natur sind Wettbewerbsvorteil
- ▶ ■ Veraltete Technik entspricht nicht ökologischen Standards – Investitionen nötig

Quellen: Roland Berger Strategy Consultants, actori Recherche

Veranstaltungsstätten wie auch Bildungsorte reagieren mit eigenen Trends auf das veränderte gesellschaftliche Umfeld



Digitales Angebot

- Entwicklung spezieller digitaler Formate/ Kommunikation in Verbindung mit den eigenen Angeboten
- Aufwertung der technischen Ausstattung der Räumlichkeiten



Dritte Orte

- Veranstaltungsstätten öffnen sich weiteren Nutzungen und verstehen sich als „Dritte Orte“ neben der Arbeit und dem zu Hause
- Große Bedeutung auch der städtischen Anbindung



Education

- Zunehmendes zielgruppenspezifisches Angebot an Kultur- und Bildungsprogrammen der Institutionen für ein breites Publikum
- Schaffung spezieller Vermittlungs-Räumlichkeiten und Angebote



Modularität

- Neuen Veranstaltungsformate und neuen Anforderungen nach Flexibilität wird durch modulare Spielstätten Rechnung getragen

Quelle: GfK Konsumstudie des Veranstaltungsmarktes 2018; Meeting und Eventbarometer 2019.

Beispiel: „Third Places“ oder „Dritte Orte“ werden relevanter bei der Neugestaltung von Kulturimmobilien

Third Place



„In community building, the third place is the social surrounding separated from the two usual social environments of home ("first place") and the workplace ("second place").“ *Ray Oldenburg*

Merkmale eines Third Place:

- Soziale Durchmischung
- Konversation im Mittelpunkt
- Gute Erreichbarkeit und Zentralität
- Kuratierte kostenlose Bespielung
- Niedrigschwelligkeit
- Keine Verpflichtung (z.B. zur Konsumtion)
- Spielerische, freundliche Atmosphäre
- „Home away from Home“
- Begleitende Infrastruktur (z.B. Free-WLAN)

Schaffung eines Third Place zur Öffnung in die Gesellschaft, Verstärkung der Verwurzelung über alle Gesellschaftsschichten hinweg und Erstsprache unterschiedlicher Zielgruppen

D3.2 Veranstaltungsmarkt – Relevante Marktentwicklungen



Vielfältigkeit der Anforderungen an Veranstaltungsstätten steigt – Markt grundsätzlich langfristig stabil, aber wettbewerbsintensiv

Veranstaltungsmarkt (1/2)

- Der Gesamtveranstaltungsmarkt entwickelt sich weitgehend stabil bzw. leicht positiv, wenn man die Umsätze betrachtet. Trotz der Covid-19-Pandemie ist langfristig nicht davon auszugehen, dass diese Entwicklung sich extrem verschlechtert. Dabei ist anzumerken, dass die Auswirkungen der Krise mittelbar mit der Dauer zusammenhängen, deren Ende aktuell nicht abzusehen ist.
- Auf dem Veranstaltungsmarkt ist ein Rückgang der Veranstaltungsanzahl bei gleichzeitigem Teilnehmeranstieg und zunehmender Anzahl an Veranstaltungsstätten zu beobachten. Dies deutet auf eine Intensivierung sowie Spezialisierung des Wettbewerbs in der Veranstaltungsbranche hin: Mehr Infrastrukturen konkurrieren um eine geringere Zahl von Veranstaltungen, gleichzeitig werden die Veranstaltungen größer.
- Die Zusammensetzung und Aufteilung der Gesamtmarktes im Hinblick auf die verschiedenen Veranstaltungssegmente ist in den letzten Jahren in Deutschland weitestgehend konstant geblieben.
- Das mit Abstand wichtigste Segment mit starkem Wachstum (+16,2% seit 2014) sind Kongresse und Tagungen, die rund zwei Drittel aller Veranstaltungen ausmachen. Hierbei machen Formate der kleineren Größenordnung (< 250 Personen) mehr als drei Viertel aller Businessveranstaltungen aus. Großveranstaltungen dieses Segmentes (>2.000 Personen) haben einen starken Rückgang um knapp 16 Prozent erfahren. Im Hinblick auf eine stärkere Ausrichtung der Hugenottenhalle als Tagungsstätte insbesondere der lokalen Wirtschaft, empfiehlt sich ggf. ein stärkerer Fokus auf kleinere, modulare Räumlichkeiten.

Vielfältigkeit der Anforderungen an Veranstaltungsstätten steigt – Markt grundsätzlich langfristig stabil, aber wettbewerbsintensiv

Veranstaltungsmarkt (2/2)

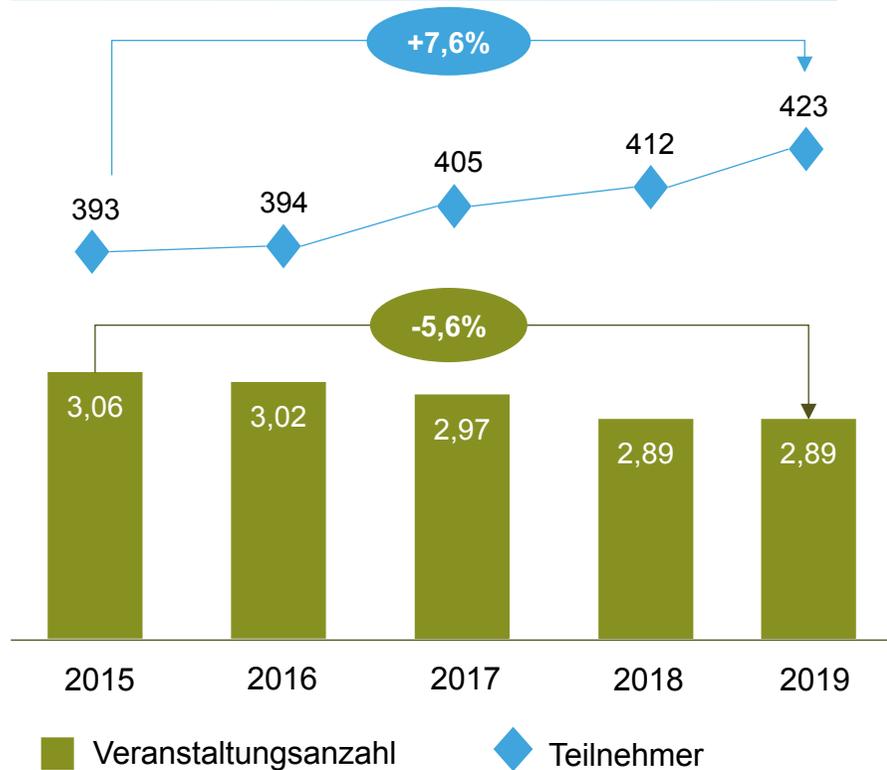
- Im Bereich Live Entertainment zeigt sich einerseits ein starkes Umsatzwachstum, andererseits der Trend zu qualitativ hochwertigen Veranstaltungen, die mit entsprechenden höheren Budgets und Aufwendungen verknüpft sind. Die hieraus resultierenden gestiegenen Ticketpreise gemeinsam mit der höheren Investitionsbereitschaft der Teilnehmer führen trotz des Rückgangs der Besucherzahlen zu einem Anstieg des Gesamtumsatzes in diesem Segment.
- Innerhalb des Live-Entertainment Segments verzeichnet das Segment Pop/Rock/Hiphop/etc. den größten Umsatzwachstum, gefolgt von Klassik. Diese Entwicklungen stützen bestehendes Veranstaltungsprogramm der HuHa in diesen Genres wie auch ggf. zukünftige Entwicklungen.

Blick auf den Veranstaltungsmarkt zeigt steigende Teilnehmerzahlen und Veranstaltungsstätten mit sinkenden Veranstaltungszahlen

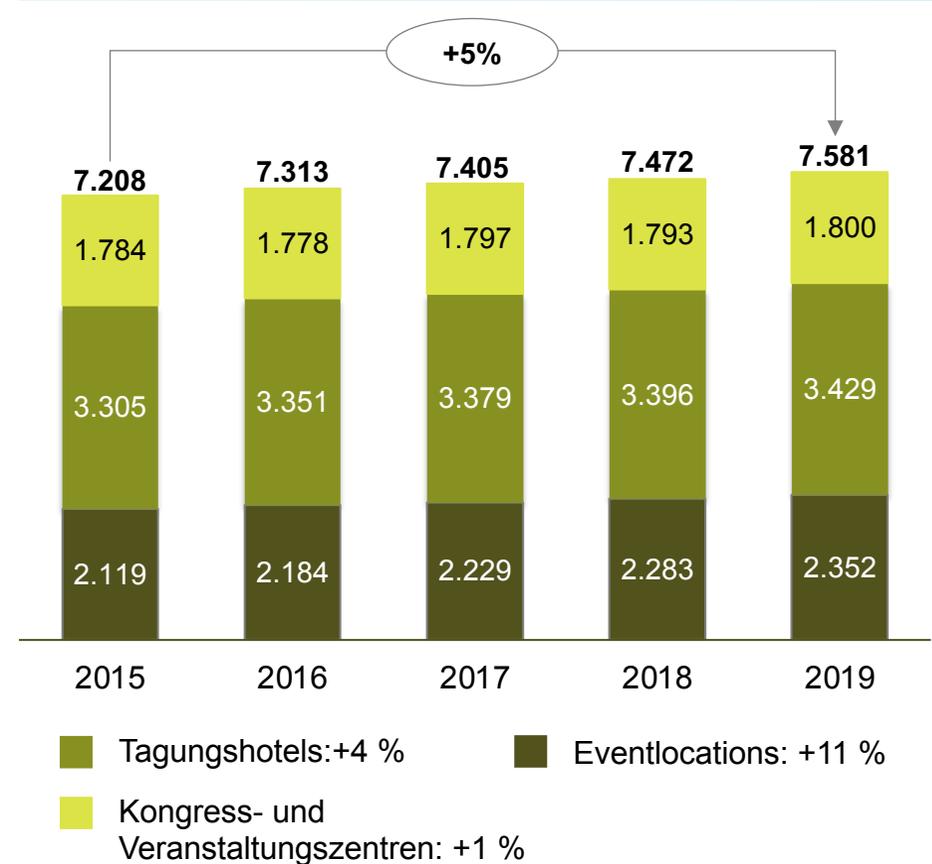
VERANSTALTUNGSMARKT

ALLGEMEIN

Nachfragesituation: Veranstaltungs- und Teilnehmeranzahl [in Mio.]



Angebotsituation: Anzahl an Veranstaltungsstätten [Anzahl Locations]



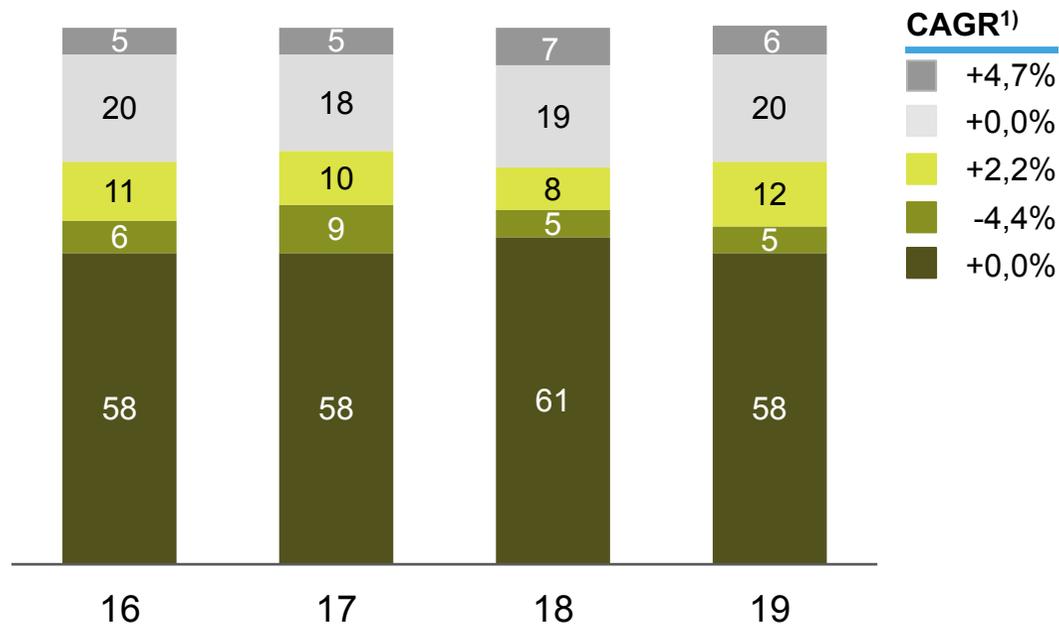
Quelle: Meeting & EventBarometer Deutschland 2015-2019/20

Der Veranstaltungsmarkt zeigt in den letzten vier Jahren keine großen Schwankungen in der Verteilung der Veranstaltungsarten

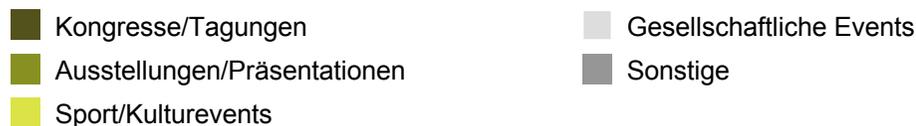
VERANSTALTUNGSMARKT

ALLGEMEIN

Verteilung der Veranstaltungsarten in Deutschland [in %]



- Businessformate wie Kongresse und Tagungen machen rund zwei Drittel aller Veranstaltungen aus, zeigen im Zeitraum 2016-2019 deutschlandweit jedoch kein Wachstum.
- Als einziges Veranstaltungssegment gehen Ausstellungen und Präsentationen um vier Prozent zurück.



¹⁾ CAGR: Compound Annual Growth Rate = durchschnittliches jährliches Wachstum; Quelle: Meeting- & Eventbarometer EITW 2015-2019/20

Auf dem Tagungs- und Kongressmarkt zeigt sich ein Anstieg an Umsatz und Besuchern bei gleichbleibender Veranstaltungsanzahl

VERANSTALTUNGSMARKT

TAGUNGEN/KONGRESSE

VA-Art	Umsatz [2014-2019]	Anzahl VA [2016-2019]	Teilnehmer [2016-2019]
Bis 50	Keine Daten	+0,5%	Keine Daten
Bis 100		+20,0%	
Bis 250		-11,1%	
Bis 500		+6,1%	
Bis 1.000		-15,0%	
Bis 2.000		-18,2	
Bis 5.000		-66,7%	
Über 5.000		-16,7%	
Gesamt	+16,2%	+0 %	+7,3%

- Auf dem Kongress- und Tagungsmarkt ist eine Stagnation der Veranstaltungsanzahl bei gleichzeitigem Teilnehmeranstieg und Anstieg der Veranstaltungsstätten zu beobachten.
- Dies deutet auf eine Intensivierung sowie Spezialisierung des Wettbewerbs im Tagungs-/Kongressmarkt hin.
- Ebenso zeigt sich ein starker Rückgang an Großveranstaltungen.

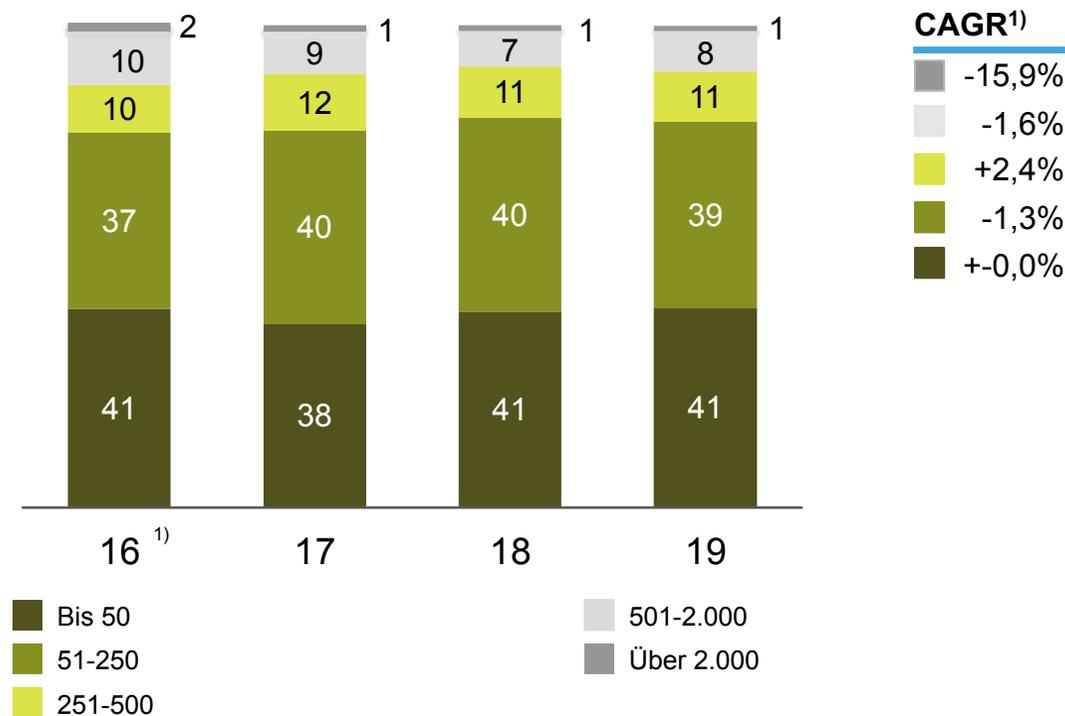
Quellen: Meeting- & Eventbarometer Deutschland 2020, Statista Dossier Tagungs- und Kongressmarkt Deutschland.

Businessveranstaltungen über 500 Personen nehmen stetig ab, während mittelgroße Veranstaltungen von 51-500 Personen zunehmen

VERANSTALTUNGSMARKT

TAGUNGEN/KONGRESSE

Veranstaltungsgrößen nach Teilnehmer in Deutschland für Seminare, Tagungen und Kongresse [in Prozent]



- Formate der kleineren Größenordnung bis zu 250 Personen machen mehr als drei Viertel aller Businessveranstaltungen aus.
- Lediglich für Veranstaltungen zwischen 251 und 500 Teilnehmenden gab es eine leichte Zunahme.
- Bei Veranstaltungen von mehr als 500 Teilnehmenden gab es einen starken Rückgang – für über 2.000 Personen sank der Anteil um knapp 16 Prozent.

¹⁾ CAGR: Compound Annual Growth Rate = durchschnittliches jährliches Wachstum. Quelle: Meeting- & Eventbarometer EITW 2015-2019/20

Live-Entertainment-Markt mit positiver Entwicklung: Seit 2013 Zuwachs von 35 Prozent im Umsatz

VERANSTALTUNGSMARKT		LIVE-ENTERTAINMENT	
VA-Art	Umsatz [2013-2017]	Anzahl VA [2013-2017]	Teilnehmer [2013-2017]
Klassik	+46%	Keine Daten	Keine Daten
Musical	+44%		
Rock/Pop	+29%		
Musik-Festivals	+19%		
Sonstige ¹	+32,5%		
Gesamt	+35,2%		

- In allen Musik-Genres ist ein starker Umsatzzuwachs im Zeitraum 2013-2017 zu beobachten.
- Der Grund dafür ist allerdings nicht eine gewachsene Besucherzahl, sondern die Bereitschaft des Publikums, höhere Ticketpreise für Konzerte zu zahlen.
- Die höheren Ticketpreise sind auf zunehmend qualitativ hochwertige Veranstaltungen zurückzuführen, die mit höheren Aufwendungen und Budgets einhergehen.
- Bemerkenswert ist ebenfalls, dass die Bedeutung der klassischen Musik und der Musicals sogar wieder leicht angestiegen ist. Beide Teilbereiche zusammen repräsentieren aktuell über die Hälfte der Umsätze der Live-Entertainment Branche.

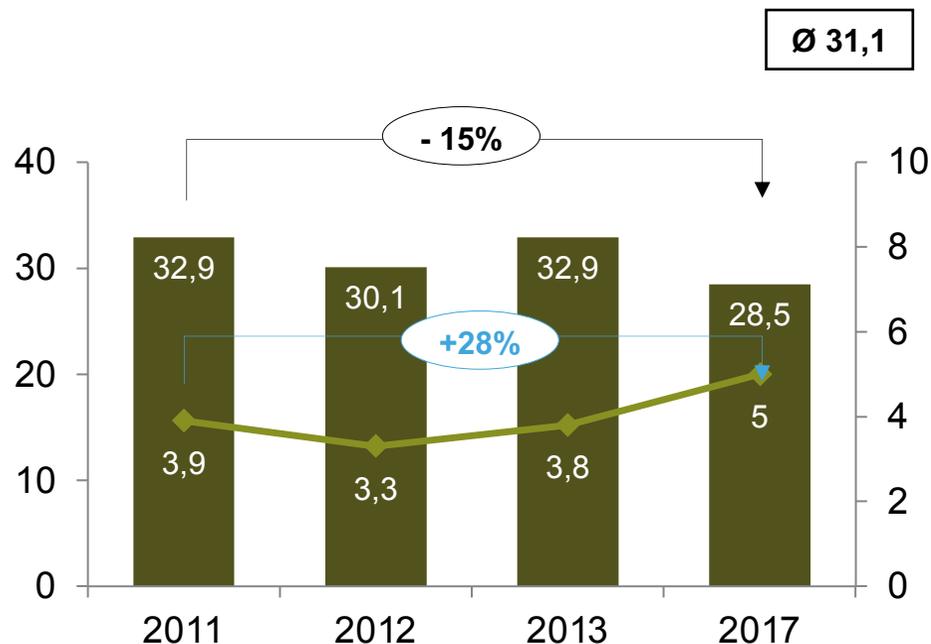
1) Beinhaltet Schlager, Volksmusik, Chanson, Jazz, Weltmusik, Gospel, Soul; Quellen: GfK Studie.

Der Live Entertainment Markt hat eine starke Wachstumsphase über 6 Jahre hinweg durchlebt mit einer 28 prozentigen Umsatzzunahme

VERANSTALTUNGSMARKT

LIVE-ENTERTAINMENT

Besucher [in Mio.] und Umsätze [in Mrd. EUR] von Live-Entertainment Veranstaltungen



- Trotz starken Rückgangs der Besucherzahlen um rund 15 Prozent stieg der Gesamtumsatz im Bereich Live Entertainment um 28 Prozent.
- Zurückzuführen ist dies auf stark gestiegene Ticketpreise gemeinsam mit der höheren Investitionsbereitschaft der Teilnehmer.
- Innerhalb des Live-Entertainments unterscheiden sich Musik- und Nicht-Musik-Veranstaltungen stark in ihrem Ertrag und durchschnittlichen Ticketpreisen (51,41 EUR bzw. 31,68 EUR).

■ Anzahl Besucher
— Umsatz gesamt

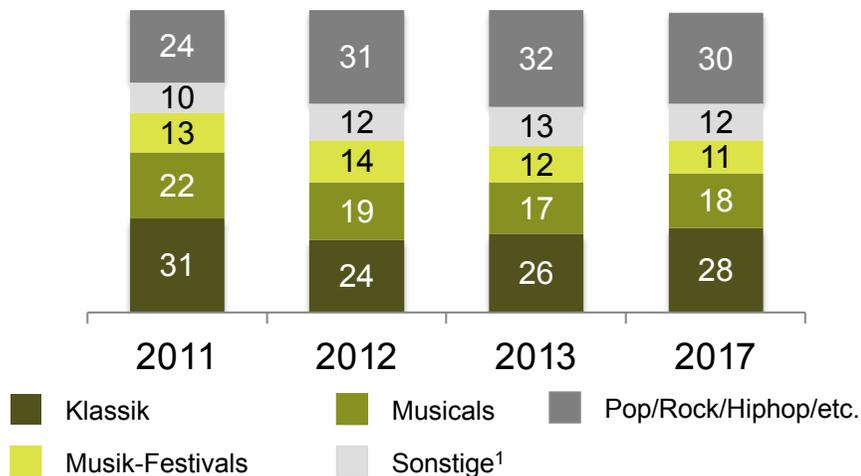
Quelle: GFK-Studie 2017.

Pop/Rock/Hiphop/etc. und Klassik machen mehr als die Hälfte aller Musikveranstaltungen aus

VERANSTALTUNGSMARKT

LIVE-ENTERTAINMENT

Verteilung Musikveranstaltungen nach Art und Umsatz [in %]



- Innerhalb der Musikveranstaltungen hat das Segment Pop/Rock/Hiphop/etc. im Jahr 2017 den größten Umsatzanteil (30,4 Prozent), gefolgt von Klassik (28,4 Prozent) verzeichnet. Beide Segmente verzeichnen eine wachsende bzw. stabile Entwicklung.
- Bemerkenswert ist ebenfalls, dass die Bedeutung der klassischen Musik und der Musicals sogar wieder leicht angestiegen ist. Beide Teilbereiche zusammen repräsentieren aktuell über die Hälfte der Umsätze der Live-Entertainment Branche.
- Bei Nicht-Musik-Veranstaltungen hat Theater um Längen den größten Umsatzanteil (41,5%).

1) Beinhaltet Schlager, Volksmusik, Chanson, Jazz, Weltmusik, Gospel, Soul; Quelle: GFK-Studie 2017.

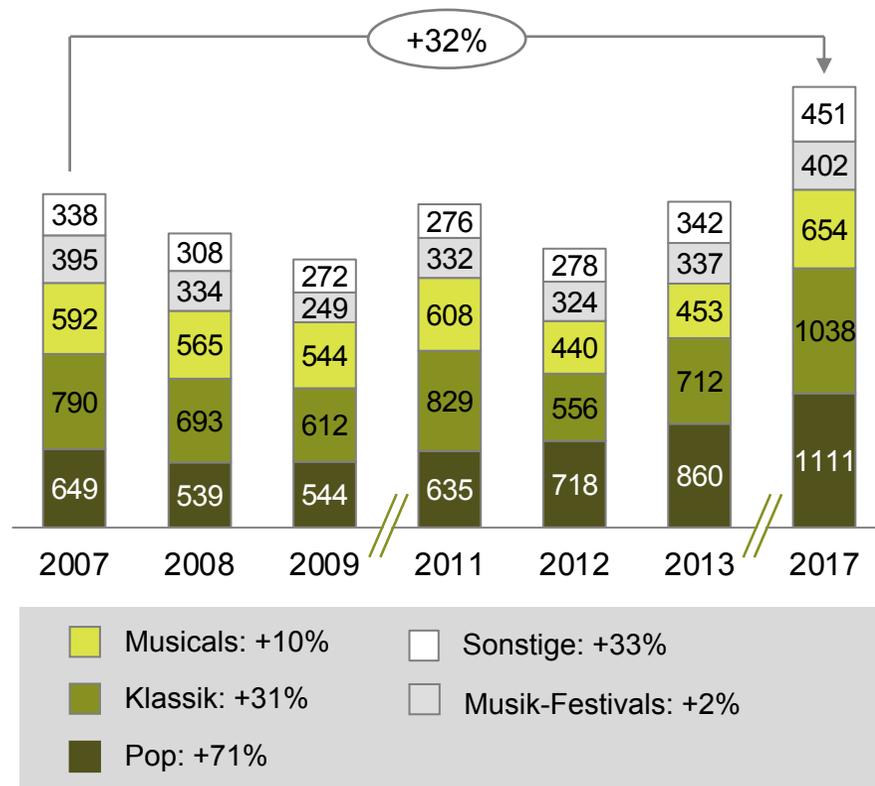
Detailbetrachtung: Die Segmente Klassik und Pop verzeichnen mit 31 Prozent bzw. 71 Prozent das stärkste Umsatzwachstum

VERANSTALTUNGSMARKT

LIVE-ENTERTAINMENT

KLASSIK UND U-MUSIK

Umsatzentwicklung von Musikveranstaltungen nach Genre [in Mio. EUR]



- Das **Pop-Segment** verzeichnet **starke Zuwächse (+71%)** und zeigt auch im Betrachtungszeitraum ein fast **durchgängiges Wachstum**.
- Das **Klassik-Segment** steht an zweiter Stelle und verzeichnet zwischen 2007 und 2017 ein **Wachstum in Höhe von +31%**.
- Insgesamt zeigt sich im Musikveranstaltungsmarkt ein positiver Trend, jedoch führt die aktuelle Corona-Krise zu verstärkter Unsicherheit bezüglich möglicher Prognosen.

Quelle: GfK Konsumstudie des Veranstaltungsmarktes 2007-2018

Pop-Segment beinhaltet: Rock, Pop, Hard Rock, Heavy Metal, Hip Hop, Rap, Black, Dance, Techno, House, Drum & Bass, Alternative Music

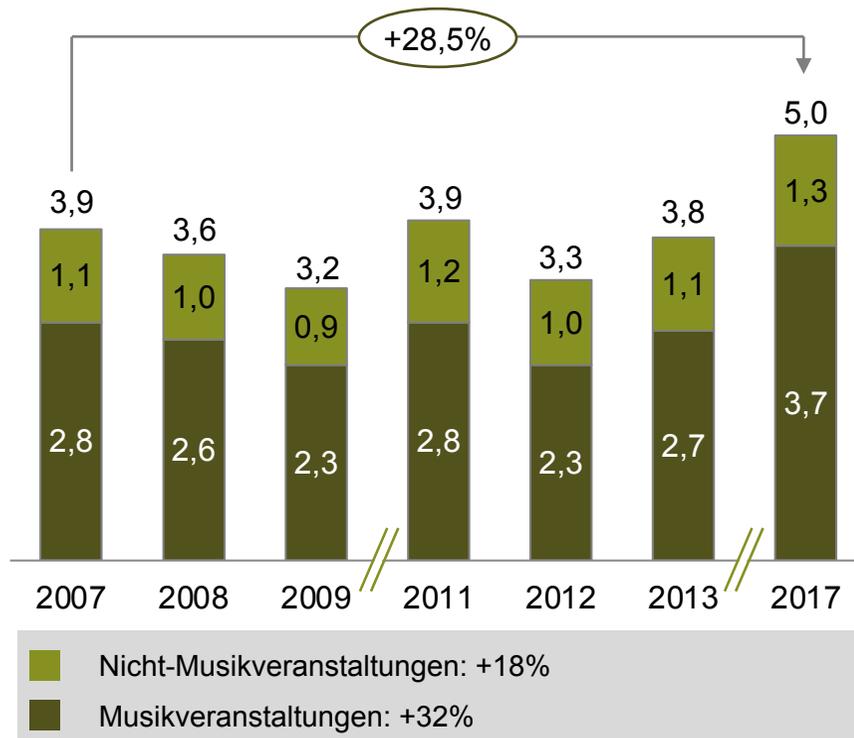
Die Umsätze von Musikveranstaltungen steigen überproportional im Vergleich zu Nicht-Musikveranstaltungen

VERANSTALTUNGSMARKT

LIVE-ENTERTAINMENT

KLASSIK UND U-MUSIK

Marktentwicklung Musik- & Nicht-Musikveranstaltungen [Umsatz, in Mrd. EUR]



- Insgesamt zeigt der Veranstaltungsmarkt eine deutliche Steigerung der Umsätze seit 2007 (+28,5%).
- Innerhalb des Veranstaltungsmarktes steigen die Umsätze von **Musikveranstaltungen überproportional (+32%)** im Vergleich zu Veranstaltungen, bei denen Musik nicht im Vordergrund steht (+18%).

Quelle: GfK Konsumstudie des Veranstaltungsmarktes 2007-2018

D3.3 Veranstaltungsmarkt – Exkurs Rhein-Main-Gebiet und Covid-19-Pandemie



Covid-19 beeinflusst den Markt, wird diesen voraussichtlich aber langfristig nicht zerstören

Veranstaltungsmarkt Frankfurt

- Im Frankfurter Raum ist ein Anstieg des Gesamtumsatzes im Tagungs- und Kongressmarkt zu sehen. Das Wachstum ist dabei überdurchschnittlich im Verhältnis zum Gesamtmarkt.
- Es wird deutlich, dass kleinere Meetings (< 100 Personen) den größten Teil der Veranstaltungen ausmachen, sowie einen steigenden Trend haben, der auch auf den Ausbau der Frankfurter Hotellerie und der guten Auslastung der bestehenden Häuser zuzuschreiben ist.
- Ein wachsendes Potential zeigt sich bei Großveranstaltungen (>1.000 Personen). Hier ist das Segment um +15,2% angestiegen.

Exkurs: Covid-19-Pandemie

- Die Corona-Krise hatte weitreichende Folgen für die Veranstaltungsbranche und wird diese auch zukünftig prägen. Während größere Veranstaltungen eher verschoben wurden als kleinere, wurden letztere größtenteils abgesagt oder virtuell abgehalten. Gleichzeitig ist aber davon auszugehen, dass sich die Lage langfristig stabilisieren wird, was insbesondere im Hinblick auf die zeitliche Perspektive der Hugenottenhalle relevant ist.
- Das Potential digitaler Technologien ist durch die Corona-Krise vermehrt anerkannt worden und zeigt sich in der Einstellung der Anbietern- und Teilnehmerseite. So lässt sich für die kommenden Jahre ein Anstieg an hybriden und virtuellen Veranstaltungen prognostizieren, der möglicherweise auch mit einer sinkenden Zahlungsbereitschaft für klassische Präsenzveranstaltungen einhergeht.
- Vor dem Hintergrund der aktuellen, nicht-zeitgemäßen technischen Ausstattung und Möglichkeiten der Hugenottenhalle empfiehlt actori bei einer Sanierung diesen Zukunftstrend und die sich daraus ergebenden möglichen Investitionen vertieft zu eruieren.

Der bundesweite Teilnehmeranstieg spiegelt sich auch in der Rhein-Main Region wider – jedoch steigt hier auch die Veranstaltungszahl

VERANSTALTUNGSMARKT

FRANKFURT AM MAIN

Anzahl Veranstaltungen [in Tsd.] und Teilnehmer [in Mio.] in Frankfurt am Main



- In Frankfurt lässt sich ein überdurchschnittliches Wachstum an Teilnehmerzahlen als auch bei der Anzahl an Veranstaltungen erkennen.
- Der Teilnehmeranstieg liegt mit knapp 19 Prozent im Zeitraum 2014 bis 2018 weit über dem bundesweiten Durchschnitt von knapp 8 Prozent von 2015 bis 2019.
- Während die Zahl der Veranstaltungen bundesweit abnimmt (-6 Prozent von 2015 bis 2019), steigt sie in in Frankfurt am Main um 12 Prozent - eine große Differenz zum deutschlandweiten Entwicklung von 17 Prozent.

■ Anzahl Veranstaltungen

— Anzahl Teilnehmer

Quelle: Tagungs- und Kongress-Statistik Frankfurt am Main 2018, Das Meeting- & Eventbarometer EITW 2015-2019/20

Der bundesweite Umsatzanstieg spiegelt sich ebenfalls in der Rhein-Main Region wider

VERANSTALTUNGSMARKT

FRANKFURT AM MAIN

Gesamtumsatz [in Mio. €] und Umsatz pro Kopf [in €] in Frankfurt am Main



- Der Anstieg des Gesamtumsatzes um rund 30 Prozent von 2014 bis 2018 in Frankfurt am Main stimmt etwa mit dem bundesweiten Anstieg von 28 Prozent (Zeitraum 2015 bis 2019) überein.

■ Gesamtumsatz
— Umsatz pro Kopf

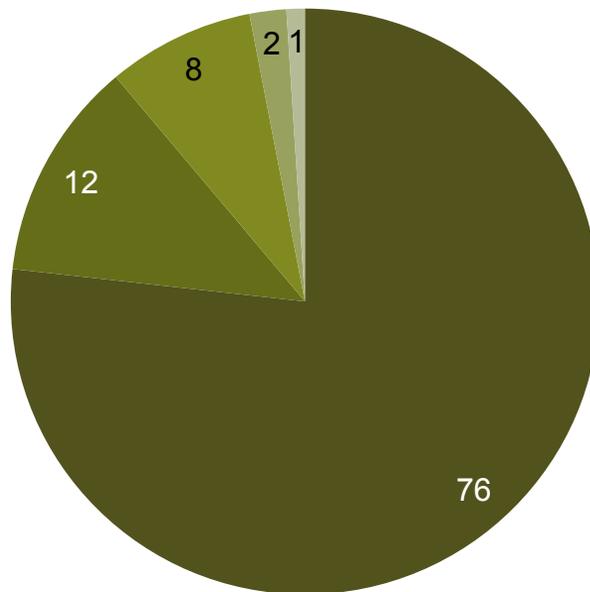
1) Beinhaltet alle Kosten der Übernachtung, Tagungspauschale, Gastronomiebesuche, Transport, Shoppingaktivitäten etc.; Quelle: Tagungs- und Kongress-Statistik Frankfurt am Main 2018, Das Meeting- & Eventbarometer EITW 2015-2019/20

Die Digitalisierung und der Ausbau der Frankfurter Hotellandschaft führen zu Veränderungen in der Größenstruktur der Veranstaltungen

VERANSTALTUNGSMARKT

FRANKFURT AM MAIN

Verteilung der Veranstaltungsgrößen in Frankfurt am Main 2018 [in Prozent]



- Es wird deutlich, dass kleinere Meetings mit bis zu 50 Teilnehmern den größten Teil der Veranstaltungen ausmachen (60.926 Tagungen). Aufgrund der vermehrten Anzahl an digitalen Meetings, ist die Anzahl gegenüber 2017 jedoch rückläufig.
- Den größten Anstieg verzeichneten mit 21,3% Zuwachs gegenüber dem Vorjahr die Veranstaltungen von 51 bis 100 Teilnehmer. Diese Steigerung ist nicht zuletzt dem rasanten Ausbau der Frankfurter Hotellerie und der guten Auslastung der bestehenden Häuser zuzuschreiben.
- Beträchtlich ist auch der Anstieg der Zahl der Großveranstaltungen (>1.000 Teilnehmer) von 276 (2017) auf 318 (2018) um +15,2%.



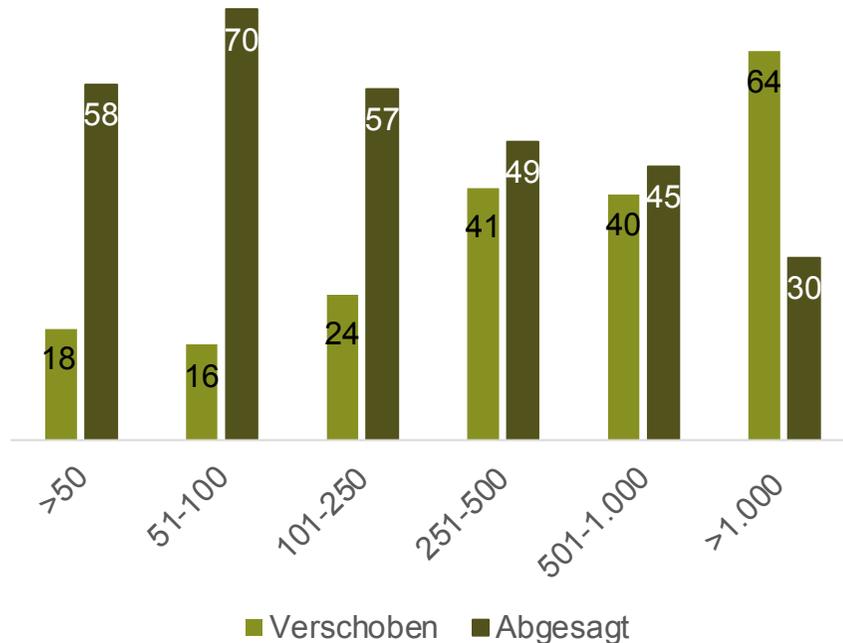
Quelle: Tagungs- und Kongress-Statistik Frankfurt am Main 2018

Kleinere Veranstaltungen sind in stärkerem Maße in Form von Absagen von der Corona-Krise betroffen

VERANSTALTUNGSMARKT

EXKURS: CORONA

Verlust und Verschiebung von Veranstaltungen nach Größenklassen [in Prozent]



- Die Veranstaltungsbranche war eine der ersten Branchen, die aufgrund der Corona-Krise nahezu komplett herunter gefahren wurde – und wird als eine der letzten wieder ganz hochgefahren sein.
- Hiervon sind am schwerwiegendsten vor allem kleinere Veranstaltungen betroffen, da diese im Vergleich zu größeren Veranstaltungen nicht verschoben, sondern tendenziell abgesagt wurden.
- Teilweise wurden kleinere Veranstaltungen anstelle einer kompletten Absage alternativ auch virtuell abgehalten.

Quellen: EITW Studie zu Auswirkungen des Corona-Virus auf den deutschen Veranstaltungsmarkt.

Das EITW hat Szenarien für die Auswirkungen der Corona-Krise auf die zukünftigen Veranstaltungszahlen entwickelt

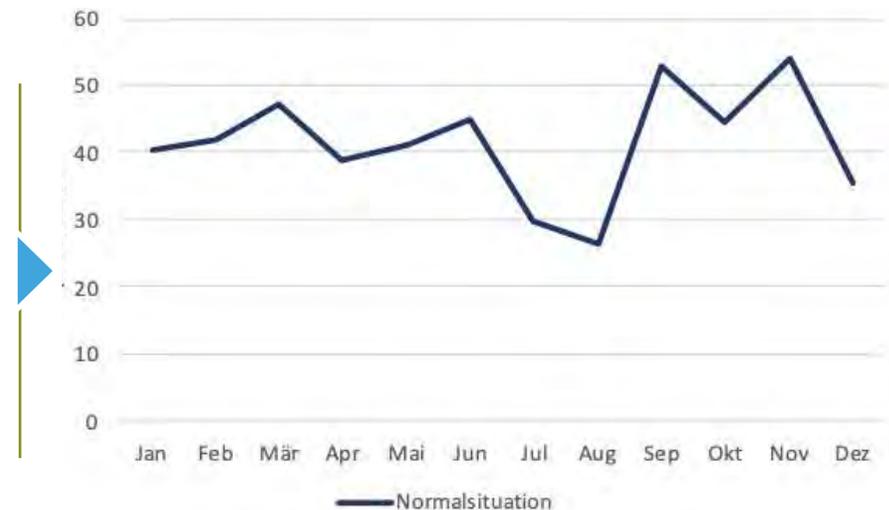
VERANSTALTUNGSMARKT

EXKURS: CORONA

EITW Untersuchung zu mögliche Szenarien

- Das Europäische Institut für Tagungswirtschaft (EITW) hat Szenarien für den weiteren Verlauf der Veranstaltungsbranche und die Auswirkungen der Corona Krise auf die Veranstaltungszahlen entwickelt.
- Die Untersuchung orientiert sich an dem "normalen" Jahresverlauf von Veranstaltungen einer deutschen Großstadt über die letzten 15 Jahre.
- Der Verlauf zeigt die Veranstaltungsspitzen im Frühjahr und Herbst mit Rückgängen zu Ostern und zu den Herbstferien. Am Anfang und Ende des Jahres sowie im Hochsommer finden weniger Veranstaltungen statt.
- Dieser Verlauf einer deutschen Großstadt ist aufgrund vorliegender Studien mit Regionscharakter (z.B. Bonn & Region) auch auf ländliche Regionen übertragbar und somit aussagekräftig für ganz Deutschland.

Durchschnittliche Veranstaltungsanzahl pro Betrieb (Normaler Verlauf)



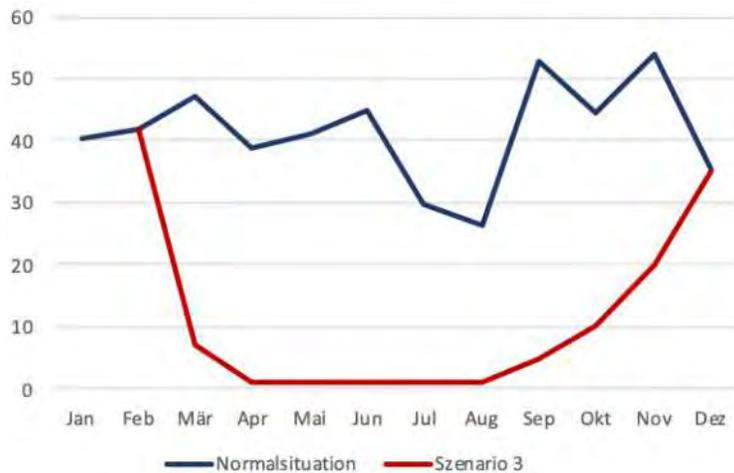
Quellen: EITW Studie zu Auswirkungen des Corona-Virus auf den deutschen Veranstaltungsmarkt.

Dabei variieren die Prognosen je nach Szenario zwischen einem Veranstaltungsrückgang in 2020 um 67 bzw. 90 Prozent

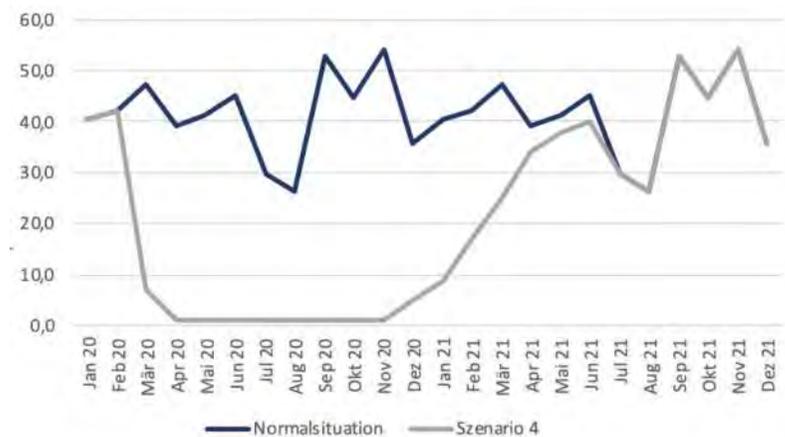
VERANSTALTUNGSMARKT

EXKURS: CORONA

Durchschnittliche Veranstaltungsanzahl je Betrieb – Szenario 1



Durchschnittliche Veranstaltungsanzahl je Betrieb – Szenario 2 (Worst Case)



- Dieses Szenario geht vom Höhepunkt der Krise zwischen Juni und August aus. Damit ist hier ein Beginn der Erholung erst im September möglich
- Bei diesem Szenario finden nur noch 33% der Veranstaltungen statt und es ist von einem Rückgang der Veranstaltungen in Höhe von rd. zwei Dritteln (67%) auszugehen.

- Das zweite (Worst Case) Szenario geht davon aus, dass erste Veranstaltungen erst wieder im Dezember stattfinden.
- Bei diesem Szenario finden nur noch 12,5% der Veranstaltungen statt und dabei ist davon auszugehen, dass ca. 9 von 10 Veranstaltungen nicht stattfinden.
- Dies entspricht einem Rückgang von fast 90% im Jahr 2020 sowie weiteren Verlusten im folgenden Jahr.

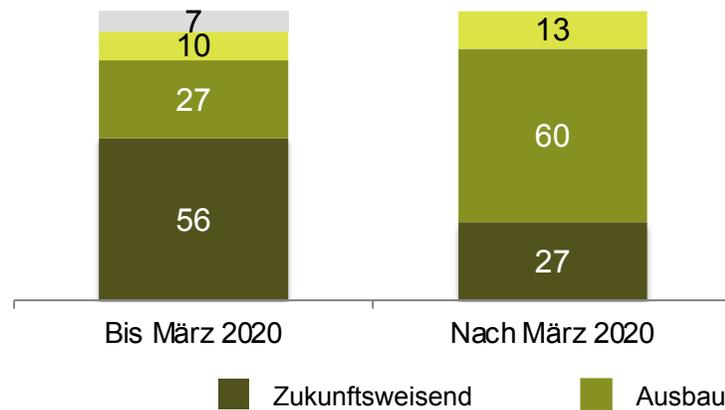
Quellen: EITW Studie zu Auswirkungen des Corona-Virus auf den deutschen Veranstaltungsmarkt.

Durch die Corona Krise wird eine Trendwende hin zu mehr hybriden und virtuellen Veranstaltungen erwartet

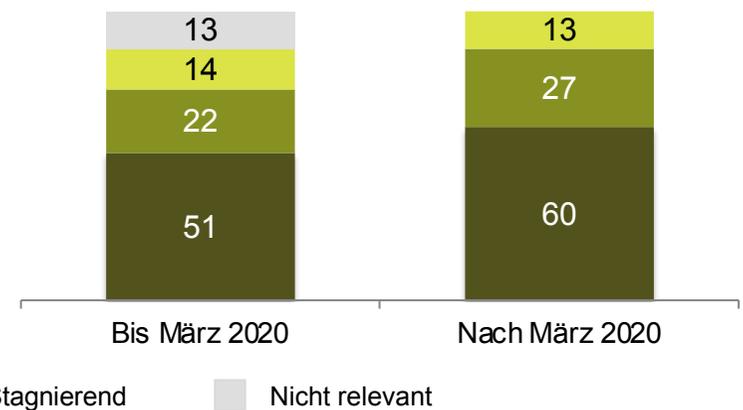
VERANSTALTUNGSMARKT

EXKURS: CORONA

Einstellung von Anbietern zu hybriden Veranstaltungen¹
[in Prozent]



Einstellung von Anbietern zu virtuellen Veranstaltungen
[in Prozent]



- Anhand der Einstellung von Anbietern lassen sich Prognosen über einen Anstieg an hybriden und virtuellen Veranstaltungen in den nächsten Jahren aufstellen. Auch auf Teilnehmerseite zeigt sich diese Entwicklung.
- Insgesamt werden zukünftig mehr Veranstaltungen erwartet, welche sich jedoch hinsichtlich Größe und Format verändern: Ein höheres Angebot an kostenfreien und qualitativ hochwertigen virtuellen Veranstaltungen führt zu einer geringeren Zahlungsbereitschaft für klassische Präsenzveranstaltungen.
- Durch das Potential hybrider Veranstaltungen können mit kleineren, virtuell-verbundenen Event-Locations bei komplettem Veranstaltungs- und Wissenszugang dennoch Wege und Ressourcen für Teilnehmer und Experten gespart werden.

1) Bei diesen Veranstaltungen werden reale Events zeitgleich mit virtuellen Komponenten (z.B. Web-Übertragung) kombiniert; Quellen: EITW Studie zu Auswirkungen des Corona-Virus auf den deutschen Veranstaltungsmarkt; BWH Hotel Group.

E. Ausblick Potenzialanalyse



actori hat das Umfeld der Hugenottenhalle in drei Schritten analysiert, um eine Entscheidung über das weitere Projektvorgehen zu treffen

Vorgehen Umfeld-, Markt-, und Wettbewerbsanalyse

1 Analyse internationaler **Mega-Trends** und der großen **Tendenzen** für die Ausgestaltung von Veranstaltungsstätten



2 **Marktanalyse** mit Untersuchung des relevanten Veranstaltungsmarktes in Deutschland und dem Rhein-Main-Gebiet



3 **Wettbewerbsanalyse** des Marktes Rhein-Main, Neu-Isenburg und Region mit Fokus auf die Infrastruktur



Interviews

Das weitere Vorgehen fokussiert sich auf Szenario 2, welches die Entwicklung eines Kultur- und Bildungszentrums vorsieht

Auf Basis der Erkenntnisse aus der Status-quo-, Markt-, und Wettbewerbsanalyse sind grundsätzlich zwei Szenarien für die zukünftige Entwicklung der Hugenottenhalle erkennbar.

SZENARIO 1



Veranstaltungshalle mit überregionaler Ausrichtung

- Veranstaltungsstättenbetrieb mit Fokus auf Großveranstaltungen
- Aufbau einer überregionalen Präsenz
- Weiterführung bestehender Konzeptionsüberlegungen in Form getrennter Nutzungscluster

SZENARIO 2



Kultur- und Bildungszentrum mit lokalem und regionalem Fokus

- Ausrichtung der Veranstaltungsstätte hin zu einem starken inhaltlichen und qualitativen Fokus auf Bildung und Kultur
- Mischung und Vernetzung verschiedener neuer Nutzungen

Weiteres Vorgehen

Trends und relevante Entwicklungen bestärken die Überlegung ein Kultur- und Bildungszentrum zu entwickeln

2 SZENARIO

Standortbezogene Entwicklungen



Entwicklungen im Veranstaltungsmarkt

- Kongresse/Tagungen sind wichtigstes Segment mit starkem Wachstum
- Live Entertainment zeigt starkes Umsatzwachstum und Trend zu qualitativ hochwertigen VAs.



Wettbewerb Rhein-Main Region

- Geografische Nähe zu umliegenden Ballungszentren erleichtert Anreise
- Intensiver Wettbewerb durch stark spezialisierte und hoch professionalisierte Anbieter



Stadtentwicklung Neu-Isenburg

- Wirtschaftskraft des Standortes und Nähe zahlreicher Unternehmen
- Wachsende Bevölkerung mit steigendem Altersdurchschnitts und Migrationsanteil

Gesamtgesellschaftliche Entwicklungen



Dritter Ort

- Steigende Relevanz bei Gestaltung von Kulturimmobilien
- Übernahme gesellschaftlich relevanter Aufgaben, u.a. kulturelle und digitale Bildung, Demokratie und Integration



Digitalisierung

- Technischer Fortschritt setzt neue Anforderungen an das Gebäude
- Trend zu hybriden und virtuellen VAs fordert zusätzliche virtuelle Networking- und Vermarktungsmögl.



Demografischer Wandel

- Gesellschaftliche Veränderungen erfordert Neufokussierung und Zielgruppenorientierung
- Wachsender Bedarf nach lokalen und regionalen Angeboten

F. Best Practice Beispiele Dritter Orte



Relevanz Dritter Orte sehr frühzeitig in nordischen Ländern erkannt – Entwicklung zeigt sich nun zeitversetzt auch in Deutschland

Zeitlich versetzte Entwicklung Dritter Orte in Deutschland derzeit noch in Konzeptions- und Planungsphase

- Im Rahmen der Marktanalyse hat actori eine Vielzahl an Dritten Orten untersucht, um Erkenntnisse für die konzeptionelle Ausgestaltung der Hugenottenhalle zu gewinnen. Hierbei zeigt sich, dass die Niederlande und nordische Ländern die Relevanz und den Stellenwert Dritter Orte für die heutige Gesellschaft bereits sehr frühzeitig erkannt haben und aufgrund dessen in der Entwicklung Dritter Orte eine Vorreiterrolle eingenommen haben.
- In den vergangenen Jahren wurde auch in Deutschland die Bedeutung Dritter Orte erkannt. Dies zeigt sich in zahlreichen Konzeptentwicklungen und Bauprojekten wie das Bildungshaus Norderstedt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung in den kommenden Jahren zu einem Ausbau kultureller Infrastruktur führen wird.
- Da sich bestehende Projekte in Deutschland noch in der konzeptionellen Ausarbeitung und Planungsphase befinden, wurden bei der Untersuchung vergleichbarer Dritter Orte mehrheitlich Beispiele fertiggestellter Projekte, die sich bereits in der Nutzung befinden, herangezogen.

Fünf zentrale Learnings etablierter Dritter Orte wegweisend für den Erfolg des Kultur- und Bildungszentrums

- Anhand bestehender Beispiele Dritter Orte hat actori fünf typische Charakteristika identifiziert, die als Erfolgsfaktoren für die Etablierung des Kultur- und Bildungszentrum als Dritten Ort anzusehen sind.
1. Enge Vernetzung in Form kooperativer Zusammenarbeit zwischen Veranstaltungsstätte, Stadtbibliothek und VHS durch Bündelung der Organisationen. Darüber hinaus ist das Nutzungsspektrum möglichst vielseitig durch weitere Nutzungen aus den Bereichen Musik/Theater, Kunst/Handwerk, Bibliothek/Archiv, Gastronomie und informative Services zu ergänzen.
 2. Es bestehen fließende Übergänge zwischen den Räumen und Funktionsbereichen des Bildungs- und Kulturzentrums. Hierdurch kann soziale Durchmischung und eine durchgängige Belegung des Dritten Ortes erzielt werden. Um den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen auf den gemeinsam genutzten Flächen gerecht zu werden, ist ein multifunktionales und individuell anpassbares Interieur kennzeichnend.

Best-Practice-Beispiele lassen konkret 5 Learnings ableiten

Fünf zentrale Learnings etablierter Dritter Orte wegweisend für den Erfolg des Kultur- und Bildungszentrums (Forts.)

3. Um die Offenheit und Zugänglichkeit des Dritten Ortes für alle Gesellschafts- und Altersschichten Neu-Isenburgs zu vermitteln, ist die konzeptionelle Berücksichtigung des Rosenau-, anderer umliegender Plätze und des Isenburg-Zentrums gefordert. Dies wird auch durch die individuelle Gestaltung und Personalisierung umliegender Flächen durch die verschiedenen Nutzungen erreicht (z. B. Plakate/Bildschirme, Aufenthaltsflächen, Outdoor-Aktivitäten).
4. Gastronomie und Handel können als Katalysator für Interaktion, Gemeinschaft und Wohlfühlatmosphäre dienen. Ein Café und weitere kulturnahe Angebote sind für das Kultur- und Bildungszentrum zu berücksichtigen. Auch hier bedarf es organisationaler Kooperation, um nutzerübergreifende Themen- und Programminhalte gestalten zu können.
5. Eine Identifikation der ansässigen Bevölkerung mit dem Kultur- und Bildungszentrum ist ein zentraler Erfolgsfaktor Dritter Orte, der bereits im Entwicklungsprozess frühzeitig durch partizipativen Einbezug der Bürger Neu-Isenburgs erreicht wird. Darüber kann die Verankerung durch das Widerspiegeln historischer Gegebenheiten oder lokaler Charakteristika (z. B. Hugenottenvergangenheit) erreicht werden.

Im Rahmen der Marktanalyse hat actori vergleichbare Dritte Orte untersucht, um Erkenntnisse für die Hugenottenhalle zu gewinnen

Stadtbibliothek
Köln-Kalk



Kulturkomplex
Hoogeeven (NL)



Cultura Ede (NL)



LocHal Tilburg



Weitere



Auf Basis einer Marktrecherche hat actori typische Charakteristika Dritter Orte identifiziert:



Nutzungen



Wege



Öffnung/
Verschränkung



Gastronomie &
Handel



Sonstiges

Die identifizierten Charakteristika sollen Aufschluss über die Erfolgsfaktoren Dritter Orte geben



Nutzungen

- Art und Anzahl der verschiedenen Nutzungen
- Beziehung/Vernetzung und Kooperation der Nutzungen untereinander



Wege

- Räumliche/infrastrukturelle Öffnung der einzelnen Nutzungen untereinander, z. B. durch Foyers
- Aufteilung öffentliche/nicht-öffentliche Bereiche



Öffnung/Verschränkung

- Vernetzung des Dritten Ortes mit umliegenden externen Flächen
- Ausstrahlung/Wahrnehmung von außen



Gastronomie & Handel

- Breite und Art des Gastronomie-Angebots
- Umsetzung kommerzieller Nutzungsangebote



Sonstige Merkmale

- (Weiter-)Entwicklung
- Atmosphäre
- Verankerung/Identifikation mit Kontext
- Rolle von Technologie

So unterschiedlich die Nutzungen Dritter Orten auch sind – enge Vernetzung und Kooperation schafft Verbindung untereinander



NUTZUNGEN

OBA CC Amsterdam



Bibliothek, Theater, MakerSpace,
Studio, Café-Restaurant

Kulturkomplex Hogeveen



Theater, Musiksaal, Bibliothek,
Kunstzentrum, Informations-
zentrum, Historisches Archiv

Cultura Ede



Theater, Galerie, Bibliothek,
Musikschule, Kunstzentrum, Café,
Shop

Fazit: Enge Vernetzung mehrerer Nutzungen aus unterschiedlichen Clustern

- Orientierung der Nutzungskonzeption an den Bereichen Musik/Theater, Kunst/Handwerk, Bibliothek/Archiv, Gastronomie und informative Services, um fünf Rollen zu erfüllen: Reading, Informing, Learning, Access to arts and culture, Meeting and debate.
- Es bedarf einer intensiven und fortlaufenden Kooperation zwischen den Akteuren/Nutzungen des Kultur- und Bildungszentrums, um den Dritten Ort kontinuierlich weiterentwickeln (z. B. gemeinsame Programminhalte). Hierfür ist in einem weiteren Schritt die organisatorische Bündelung verschiedener Nutzungen auszugestalten.
- Thematisierung/Widerspiegeln von Nachhaltigkeit, Digitalisierung und bürgerlichem Engagement in den Nutzungen.

Quelle: aatvos, Hessische Fachstelle für Öffentliche Bibliotheken, actori Recherche.

Raumgestaltung und Interieur des Bildungs- und Kulturzentrums zielen auf die Förderung sozialer Interaktion ab



WEGE

DOK Delft



Gezielte Verteilung
zusammenhängender Nutzungen
im Gebäude

Cultura Ede



Visuelle Verbindung zwischen den
Etagen/Nutzungen (Bibliothek und
Ladencafé)

Deichman Stovner Bibliothek



Platzierung der Bibliothek inmitten
eines hoch-kommerziellen Raums
(Einkaufszentrums)

Fazit: Ausrichtung der Raumgestaltung im Sinne fließender Übergänge und sozialer Interaktion zwischen Nutzungen

- Vielseitig und individuell anpassbares Interieur (z. B. Möbel auf Rädern), um soziale Flexibilität und Individualität in der Nutzung zu ermöglichen (ruhige Rückzugs- vs. belebte Aufenthaltsflächen).
- Räume und Funktionsbereiche des Kultur- und Bildungszentrums gezielt durch Offenheit, Transparenz, Licht und Raum durch gezielte architektonische Eingriffe prägen mit dem Ziel Kommunikation und Interaktion zwischen Menschen zu fördern.
- Organisation von Räumen und Laufwegen so, dass Besucherwege durch das Kultur- und Bildungszentrum gefördert werden.
- Effiziente Raumnutzung durch Multifunktionalität (z. B. Bibliotheksschalter ist gleichzeitig Informationsstelle und Espresso-Bar).

Quelle: aatvos, actori Recherche.

Zugänglichkeit als wesentliches Ziel des Dritten Ortes durch geografische Zentralität, Niedrigschwelligkeit und architektonische Offenheit



ÖFFNUNG/VERSCHRÄNKUNG

Kulturkomplex Hogeveen



Nutzbarmachung der Dachfläche, Hervorstechen der Außenflächen von restlichen Straßen/Plätzen

Bildungshaus Norderstedt



Atrium mit drei Eingängen und Tageslicht in allen Etagen, die den Ein- und Ausblick erlauben

Kulturhaus Haaksbergen



Motto des Vorplatzes: „Außen ist innen und innen ist außen“

Fazit: Vermittlung von Offenheit und Zugänglichkeit durch Verschmelzung mit umliegenden Flächen

- Einnahme und Belebung umliegender Plätze und Flächen, um die soziale und programmatische Dynamik widerzuspiegeln. Hierfür sind der Rosenau-, andere umliegende Plätze und das Isenburg-Zentrum gezielt in den Eingangsbereich einzubinden und durch die einzelnen Nutzer zu personalisieren (z. B. Plakate/Bildschirme, Aufenthaltsflächen, Outdoor-Aktivitäten).
- Transparenz ermöglicht Einblick in das Kultur- und Bildungszentrum und vermittelt Offenheit, Zugänglichkeit und Belebung.
- Charakteristisch ist auch Zugänglichkeit durch eine unkomplizierte und schnelle Anreise (ÖPNV), Positionierung in einer belebten, zentralen Gegend, lange Öffnungszeiten sowie kostenfreier Nutzung (z. B. WIFI, PCs, Drucker, MakerSpace etc.).

Quelle: aatvos, Slater & Koo (2010), Mehta & Bosson (2010), actori Recherche.

Neben einem hochwertigen Café sollten weitere Angebote berücksichtigt werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen



GASTRONOMIE & HANDEL

LocHal Tilburg



Café, Kuchen, Snacks ohne Konsumzwang

OBA CC Amsterdam



Verschiedene Food-Bereiche mit unterschiedlichen Konzepten (FoodCourt, Café, Open Kitchen)

Freiruum Zug



Kulturelle Vielfalt durch internationale Streetfood-Stände

Fazit: Thematische und programmatische Passung gastronomischer Angebote

- Grundlegend für das Kultur- und Bildungszentrum ist ein Café, welches als Katalysator für Interaktion, Gemeinschaft und Wohlfühlatmosphäre fungiert.
- Darüber hinaus sind weitere kulturnahe Angebote oder Angebote in Verbindung mit Nachhaltigkeit, Regionalität, Partizipation o. ä. (lokale Bio-Produktion, Blumenladen, Urban Farming Produkte) zu berücksichtigen.
- Vernetzung kommerzieller Angebote mit Themen- und Programminhalten (z. B. Nachhaltigkeit, Ernährungs- und Kochkurse) erfordert Ausgestaltung eines organisatorischen Koordinations- und Kooperationsmodells zwischen Nutzern.

Quelle: aatvos, Harris (2007), actori Recherche.

Partizipation, Technologie und Identifikation sind weitere Erfolgsfaktoren Dritter Orte



Stadtteilbibliothek Köln-Kalk



Partizipative Entwicklung durch
Bürgerbefragung und Design
Thinking-Methoden

Bibliothek Würzburg Hubland



Widerspiegeln der Vergangenheit
des ehem. Luftwaffenstützpunktes
im Innendesign

LoCHal Tilburg



Programmieren, 3-D Drucker,
Gaming, Meetups, MakerSpace

Fazit: Partizipation, Technologie und Identifikation als weitere Erfolgsfaktoren Dritter Orte

- Partizipativer Einbezug der Bürger Neu-Isenburg in (Weiter)Entwicklung des Kultur- und Bildungszentrums (z. B. Workshops, Bürgerbefragung, Design Thinking)
- Einladende Wohlfühlatmosfera, die zum einen Kreativität fördert und inspiriert, zum andern erholsamen Charakter hat.
- Identität als Fundament: Verwurzelung des Dritten Ortes mit dem Standort Neu-Isenburg durch Widerspiegeln historischer Gegebenheiten oder lokaler Charakteristika (z. B. Hugenottenvergangenheit).
- Intuitive (visuelle) Begegnungen mit Technologie, um digitalen Zugang und Kompetenz in der Gesellschaft zu fördern.

Quelle: aatvos, Slater & Koo (2010), Houghton et al. (2013), Mehta & Bosson (2010), actori Recherche.

Sowohl in der Nutzungs- als auch räumlichen Konzeption lassen sich Schlußfolgerungen für den weiteren Prozess ziehen

Learning aus Best-Practice Beispielen

	Nutzungen	Musik/Theater, Kunst/Handwerk, Bibliothek/Archiv, Gastronomie, informative Services
	Wege	Raumgestaltung im Sinne fließender Übergänge
	Öffnung/ Verschränkung	Verschmelzung mit umliegenden Flächen
	Gastronomie & Kommerz	Thematischer Fit der gastronomischen Angebote
	Sonstige Merkmale	Partizipation, Technologie und Identifikation

Implikation für das Kultur- und Bildungszentrum

Nutzung(en) im Bereich Kunst/Handwerk und informative Services integrieren
Organisationsbündelung, um intensive und fortlaufende Kooperation zwischen Nutzern zu ermöglichen

Flexible Verschränkung/Öffnung von Funktions- und Raumbereichen, um Fremdvermietung zu ermöglichen
Gemeinschaftliche Nutzung von Eingangs-, Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche

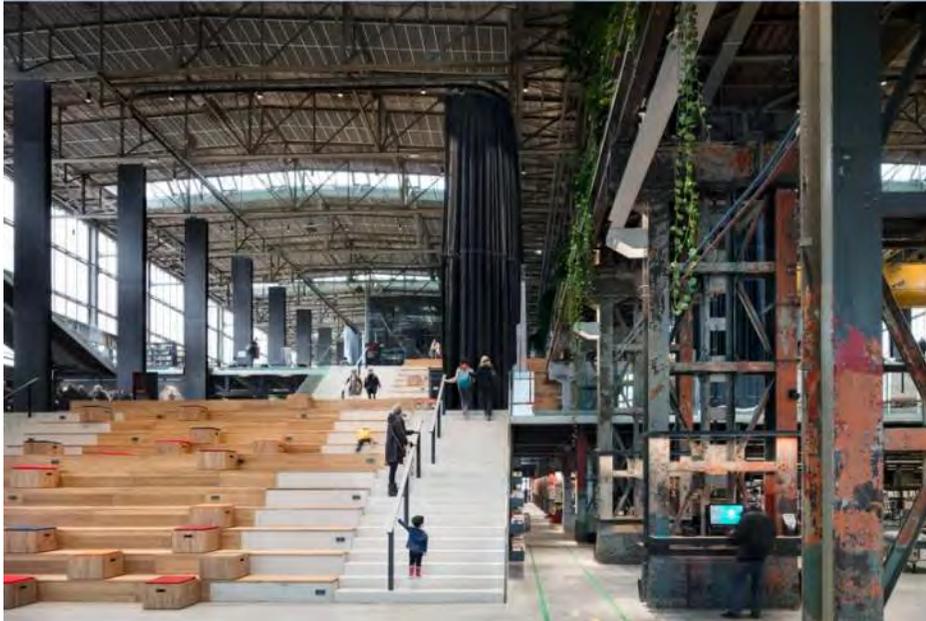
Konzeptionelle Einplanung des Rosenau-, anderen umliegenden Plätzen und Isenburg-Zentrum und Personalisierung durch Nutzer (z. B. Plakate/Bildschirme, Nutzung Aufenthaltsflächen, Outdoor-Aktivitäten).

Hochwertige (aber nicht hochpreisige) Gastronomie grundlegend – kein Konsumzwang

Partizipation der Neu-Isenburger Bürger in den Entwicklungsprozess

Visualisierung der intendierten Konzepte, Best Practise: Bibliotheken

3. d. Darstellung des Potentiales (Beurteilung der Umsetzbarkeit der Visionen)



LocHal Tilburg, Architekt mecanoo, NL

Charakterisierung:

Animierende Industriearchitektur mit hohen Spannweiten für offene Räume

Viel Volumen, daher Luftigkeit

Ebene Bodenfläche erlaubt Umgruppierungen, Nutzungsverschiebungen im Betrieb

Offene Vortrags-/Veranstaltungsflächen bedingen hohe Raumgeräuschpegel, binden aber auch Flaneure rasch ein.

Visualisierung der intendierten Konzepte: Bibliotheken

3. d. Darstellung des Potentials (Beurteilung der Umsetzbarkeit der Visionen)



Bibliothek Dornbirn, Architekt Untertrifaller

Charakteristik:

Neubau

Hoher Lichteintrag, aber gut gefiltert zur Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung

Zurückhaltende Architektur

Veränderbarkeit über Nutzungsdauer nicht unbedingt ablesbar

Visualisierung der intendierten Konzepte: „Dritte Orte“

3. d. Darstellung des Potentials (Beurteilung der Umsetzbarkeit der Visionen)



Köln Kalk, Architekten und Creative Guide Aat Vos (NL), Foto Marco Hayda

Charakteristik:

Wechsel fester und mobiler Einrichtung

Wohnzimmercharakter, warme Aufenthaltsqualität

Viele Arbeitstische

Zonen für Aktivität (Kletterwand) und zum Ausruhen

Making-Space mit 3-D-Drucker und Anleitung

Visualisierung der intendierten Konzepte:

3. d. Darstellung des Potentials (Beurteilung der Umsetzbarkeit der Visionen)

Anforderungen an Dritte Orte (Ray Oldenburg), hier Definition von Andrew McDonalds 2006 *“Top Ten Qualities of Good Library Space”* (eigentlich 11 Thesen:

1. Funktional: erfüllt seinen Zweck, sieht gut aus, ist nachhaltig
2. Anpassungsfähig: flexibler Raum, dessen Nutzung leicht veränderbar ist
3. Zugänglich: sozialer Raum, der einladend ist und Selbstständigkeit fördert.
4. Differenziert: Auswahl verschiedener Umgebungen
5. Interaktiv: gut organisierter Raum, der den Austausch befördert
6. Fördernd: Raum mit menschlichem Maßstab, der motiviert und inspiriert
7. Angenehme Umgebung: gute Bedingungen für Menschen und Medien
8. Sicher: für Menschen, Medienbestände und Einrichtung
9. Wirtschaftlich: schont personelle, budgetäre und räumliche Ressourcen
10. Technisch vorgerüstet: flexible technische Ausstattung
11. Oomph oder Wow: inspirierender Raum, der die Identifikation fördert

„Dritte Orte“



Visualisierung der intendierten Konzepte: „Dritte Orte“

3. d. Darstellung des Potentials (Beurteilung der Umsetzbarkeit der Visionen)



Beispiel: Shanghai, Flagship Store von STARBUCKS

Lösungsansatz für Gastronomieversorgung durch Hereinnahme eines Privatanbieters

G. Zusammenfassung der zentralen Aspekte



Management Summary

Stärkere Marktorientierung der Veranstaltungsstätte durch Flexibilität und Modernisierung räumlicher Infrastruktur

- Das Konzept des zukünftigen Bildungs- und Kulturzentrums sieht vor einen zentralen Ort in Neu-Isenburg zu etablieren, der eine Vielzahl an bildenden und kulturellen Angeboten für jegliche Gesellschafts- und Altersschichten bietet. Im Zuge dessen erfolgt eine konzeptionelle Neuausrichtung von Veranstaltungsstätte und Bibliothek in Reaktion auf Markt- und Wettbewerbs- sowie gesamtgesellschaftliche Entwicklungen, die sich auf das Nachfrageverhalten der Bürger Neu-Isenburgs auswirken.
- Aufgrund der Entwicklungen im Veranstaltungsmarkt, die eine erhöhte Nachfrage im Tagungs- und Kongresssegment nach sich ziehen, ist eine Modernisierung der (technischen) Infrastruktur sowie hohe Flexibilität der Veranstaltungsräumlichkeiten erforderlich. Dieser Anforderung sollte z. B. durch die Schaffung von 5 Tagungs- und Seminarräumen, die in ihrer Größenkonstellation flexibel und individuell konfigurierbar und weiter unterteilbar sind, nachgegangen werden. Eine synergetische Nutzung gemeinsam mit VHS und Bibliothek ist anzustreben.
- Auf Basis einer Wettbewerbsanalyse und Interviews mit Kunden und Veranstaltern wurde darüber hinaus der Bedarf an hochwertigen Aufenthalts- und Cateringflächen mit entsprechender (technischer) Infrastruktur identifiziert. Diesem wird im zukünftigen Raumkonzept durch eine Erweiterung der bestehenden Foyerfläche und ggf. der Möglichkeit die umliegende Outdoor-Aufenthaltsfläche zu nutzen, nachgegangen.
- Der bestehende Veranstaltungsbetrieb wird in einem Gr. Saal für 600-650 Personen, der eine Verkleinerungsoption auf 300-350 Personen ermöglicht, weitergeführt. Die dadurch gewonnene Flexibilität in der Größenordnung bietet Veranstaltern zusätzlich die Möglichkeit, je nach Verkaufserfolg Veranstaltungskapazitäten anzupassen.

Schwerpunktverlagerung der Stadtbibliothek zu aufgrund gesamtgesellschaftlicher Veränderungen

- Neue Anforderungen an die Bibliothek ergeben sich infolge einer Schwerpunktverlagerung vom Ausleihort hin zum nicht-kommerziellen Lern-, Aufenthalts-, Begegnungs- und Veranstaltungsort (Dritter Ort).
- Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist im Kultur- und Bildungszentrum eine flächenmäßige Erweiterung der Stadtbibliothek mit neuer Raumstruktur, die unterschiedliche Raum- und Funktionsbereichen beinhaltet sowie zeitgemäßer und ansprechende Gestaltung vorgesehen.

Offenes Kultur- und Bildungszentrum mit hochwertigen Angeboten für die Bevölkerung Neu-Isenburgs



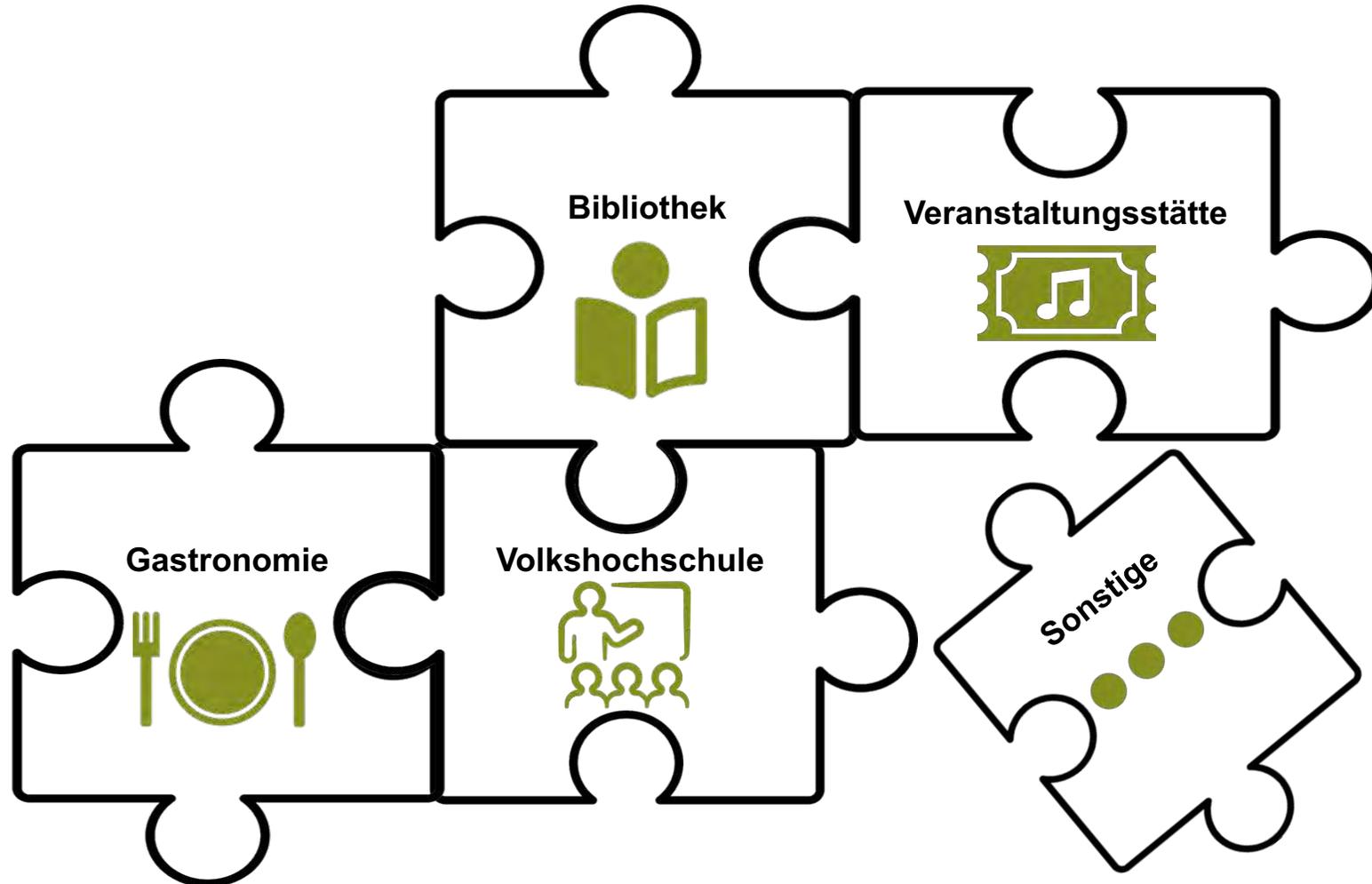
- Veränderung der Hugenottenhalle zu einem **zentralen Ort innerhalb Neu-Isenburgs**, der mit seinen **unterschiedlichen Kultur- und Bildungsangeboten** die **diversen Gesellschaftsschichten** Neu-Isenburgs anspricht
- **Breite Nutzungsmischung** durch Angebote aus dem Veranstaltungsbereich, der Bibliothek und der VHS sowie ggf. weitere Nutzungen, die solitär aber auch kooperativ arbeiten
- Übernahme gesellschaftlich relevanter Aufgaben, wie **kulturelle und digitale Bildung, Chancengleichheit, Demokratie, Integration und gesellschaftliche Teilhabe** durch Widerspiegeln dieser Veränderungen und Trends in Aufgabenschwerpunkten, Angeboten und Programmarbeit
- **Offenes und vernetztes Zentrum** im Herzen der Stadt mit dem Ziel „**Dritter Ort**“ zu werden
- **Hohe Ansprüche an Qualität** über alle Bereiche wie Infrastruktur, Angebote und Aufenthalt

Neben der inhaltlichen Vision ist das Leitbild des Kultur- und Bildungszentrum durch weiterer Bausteine konkretisiert



Quelle: Konzeption Stadtbibliothek, STVV Drucksache 18/1640.

Im Kultur- und Bildungszentrum sind unterschiedliche Nutzungen eng miteinander vernetzt



Darüber hinaus kann das Kultur- und Bildungszentrum in Hinblick auf weitere Nutzungen und deren Flächen erweitert werden

Kultur- und Bildungszentrum



Ergänzende Nutzungen



Anmerkung: Alle Flächenangaben basieren auf bestehenden Konzepten und stellen somit einen Zwischenstand, jedoch kein finales Raumprogramm dar. Flächenspannen ergeben sich aus Überlegungen unterschiedlicher Zeitpunkte, die in ihren Flächenanforderungen variieren. Exklusive Verkehrs- und Funktionsfläche. Quelle: Bericht Frehs, Anlage 2 zur STVV-Drucksache 18/1640, Konzeption Stadtbibliothek, Stellungnahme der VHS zum Raumkonzept, Raumprogramm Hugenottenhalle.

In den vergangenen Jahren wurden den unterschiedlichen Nutzungen je nach Betrachtung verschiedene Raumbedarfe zugerechnet

Raum- und Funktionsprogramm zu entwickeln

Art der Nutzung	Beschreibung der Nutzung	Anforderungen Raumgestaltung
 Veranstaltungsstätte	<ul style="list-style-type: none"> ■ Veranstaltungsstätte mit Gr. und Kl. Saal (350-650 Pax) sowie 4-5 Outbreak-Möglichkeiten ■ Nutzungsfokus: Unterhaltung und Tagungen/Kongresse 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Modulare, individuell gestaltbare Räumlichkeiten für Tagungen, Kongresse und Seminare ■ Flächenanforderung <ul style="list-style-type: none"> – Fläche bisher: 2.865 m² – Fläche neu: 3.395 m² – 3.760 m²
 Bibliothek	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schwerpunktverlagerung hin zum nicht-kommerziellen Lern-, Aufenthalts-, Begegnungs- und Veranstaltungsort (Dritter Ort) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flexible Räume und Funktionsbereiche für verschiedene Nutzer und Lesegewohnheiten ■ Flächenanforderung <ul style="list-style-type: none"> – Fläche bisher: 1.304 m² – Fläche neu: 1.880 m² – 3.530 m²
 Volkshochschule	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zentralisierung der aktuellen Kurssituation, durch Unterbringung zahlreicher Kurse im Kultur- und Bildungszentrum 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kursräume mit unterschiedlichen Raumanforderungen und -ausstattungen ■ Flächenanforderung: 390 m² – 870 m²
 Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fortführung der Flächen des Restaurants Tonino mit Ausnahme der Kegelbahn im Kellergeschoss (555 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenanforderung <ul style="list-style-type: none"> – Fläche bisher: 1.248 m² – Fläche neu (exkl. Kegelbahn): 693 m²
 Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Denkbar sind das Bürgerbüro, InfoCafé, Stadtarchiv und Stadtgalerie 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 60 m² – 220 m² je nach Nutzung

Anmerkung: Alle Flächenangaben basieren auf bestehenden Konzepten und stellen somit einen Zwischenstand, jedoch kein finales Raumprogramm dar. Flächenspannen ergeben sich aus Überlegungen unterschiedlicher Zeitpunkte, die in ihren Flächenanforderungen variieren. Exklusive Verkehrs- und Technikflächen. Quelle: Bericht Frehs, Konzeption Stadtbibliothek, Stellungnahme der VHS zum Raumkonzept, Raumprogramm Hugentottenhalle.

Bei Erfüllung aller flächenseitigen Anforderungen beanspruchen die berücksichtigten Nutzungen rund 8.800 Quadratmeter

Raum- und Funktionsprogramm zu entwickeln

Art der Nutzung

Räumliche Ausgestaltung

Flächenbedarf



- Gr. Saal (inkl. Kl. Saal), 5 modularen Outbreak-Räume
- Foyer
- Büros
- Lager & Werkstätten

Ca. 3.400 m² – 3.800 m²



- Medien-, Aufenthalts- und Veranstaltungsflächen
- Büros
- Lager

Ca. 1.900 – 3.500 m²



- 9 Kursräume: 1 EDV Raum, 5 Kursräume, 2 Kursräume zur Kinderbetreuung, 1 Gymnastikraum, 1 Werkraum, 1 Lehrküche

Ca. 400 m² – 800 m²



- Restaurant Tonino (Publikumsfläche und Betriebsräume)

Ca. 700 m²

Anmerkung: Alle Flächenangaben basieren auf bestehenden Konzepten und stellen somit einen Zwischenstand, jedoch kein finales Raumprogramm dar. Flächenspannen ergeben sich aus Überlegungen unterschiedlicher Zeitpunkte, die in ihren Flächenanforderungen variieren. Exklusive Verkehrs- und Funktionsfläche. Quelle: Bericht Frehs, Konzeption Stadtbibliothek, Stellungnahme der VHS zum Raumkonzept, Raumprogramm Hugentottenhalle.

G1. Veranstaltungsstätte



Die Veranstaltungsstätte beherbergt drei Saaltypen unterschiedlicher Größe und Kapazität für eine hohe Flexibilität in der Nutzung

Großer Saal



Kapazität¹: Ca. 600 – 650 Plätze
bzw. 540 – 586 m² (mit
Verkleinerungsmöglichkeit)

Hauptnutzer:

- Hallenmarketing
(Fremdveranstaltungen)

Fokus des Nutzungsprogramms:

- Unterhaltung (Fokus U-Musik,
Comedy, Shows)
- Kongresse/Tagungen,
Firmenevents
- Gesellschaftliche Events (Bälle,
Galas, Parties)

Kleiner Saal



Kapazität¹: Ca. 350 Plätze bzw. ca.
315 m² (durch Verkleinerung des
Gr. Saals – kein eigener Raum)

Hauptnutzer:

- Kulturbüro
(Eigenveranstaltungen)

Fokus des Nutzungsprogramms:

- Klassik/Schauspiel (Theater,
klassische Konzerte)
- Kongresse/Tagungen,
Firmenevents

Seminar-/Tagungsräume



- Modulierbares Raumkonzept mit
ca. 5 Räumen und verschiedenen
Outbreak-Möglichkeiten
- Kapazität²: 8 – 120 (bzw.
zusätzliche Kapazität durch
Kombination von Räumen)
- Hauptnutzer:
 - Unternehmen
(Fremdvermietung durch das
Hallenmarketing)
- Fokus des Nutzungsprogramms:
 - Seminare, Tagungen
 - Workshop, Lesungen

1) Kapazität in Reihenbestuhlung. Die Flächengröße wurde auf Basis des derzeitigen Verhältnisses von Personen/m² im Gr. Saal der HuHa berechnet. 2) Kapazität bei Bankett- bzw. parlamentarischer Bestuhlung; Anmerkung: Die Raumkapazitäten wurden anhand einer Veranstaltungsanalysen der Hugenottenhalle, sowie Marktanalysen eruiert. Quelle: Interviews mit externen Stakeholdern, Raumgrößenplaner HotelPlanner, actori Analyse.

Neben Musikveranstaltungen und Unterhaltung finden auch ergänzende wirtschaftliche Nutzungen ihren Raum



Veranstaltungen der Stadt

- Ziel: Bildungs- und Kulturauftrag
- Ca. 45-50 Veranstaltungen p. a. (Ca. 28% Belegung der Säle), davon Großteil im Kl. Saal
- Kultur und Unterhaltung für verschiedene Gesellschafts- und Altersgruppen



Fremdvermietung

- Ziel: Hochwertige Unterhaltung
- Ca. 45 Veranstaltungen p. a. (ca. 28% Belegung der Säle), davon ca. 50 VA im Gr. Saal und 15 VA im Kl. Saal
- U-Konzerte, Comedy, gesells. Events



Vereine

- Ziel: Förderung städtischer Vereine
- Ca. 50 VA p. a. (Ca. 31% Belegung der Säle) und unterschiedlicher Raumnutzung
- Attraktive Preisgestaltung der Vermietung ohne priorisierten Zugriff



Business

- Ziel: Rentable wirtschaftliche Nutzung
- >20 VA p. a. (ca. 13% Belegung der Säle)
- Dabei parallele Nutzung des Gr./Kl. Saals und der Seminar-/Tagungsräumen

Anmerkung: Die Zahlen basieren auf einer Fortführung des aktuellen Nutzungsprogramms und -umfangs. Quelle: Veranstaltungen der Abteilung für kulturelle Angelegenheiten 2017-2019, Veranstaltungen der Stadt 2017-2019, Kulturbericht 2017-2019, Mieteinnahmen 2014-2019, actori Analyse.

Veränderte Nachfrage in den letzten Jahren erfordert programmatische wie räumliche Umgestaltung der Veranstaltungsstätte



Zukünftige Nutzungskonzeption

- Fokus der Veranstaltungsbetriebes auf Veranstaltungen bis zu 600 – 650 Personen bzw. bis zu 350 Personen.
- Der bestehende Veranstaltungsbetrieb (v. a. Unterhaltung) wird auf Basis langjähriger Beziehungen und reibungsloser Zusammenarbeit mit Veranstaltern aufrecht erhalten. Zusätzlich bietet die Modularität der Räume die Möglichkeit, je nach Verkaufserfolg Veranstaltungskapazitäten anzupassen.
- Neben dem Gr. Saal (600 – 650 Personen) bestehen 5 modulare, flexibel gestaltbare Seminarräume, die sich in der Größe variabel konfigurieren lassen, um Tagungen, Kongresse und Seminare individuell anbieten zu können.
- Durch die bauliche Sanierung soll eine akustische Abtrennung möglichst vieler Räumlichkeiten ermöglicht werden, um dem Bedarf einer Parallelnutzung (z. B. Konferenz im Gr. Saal mit parallelen Workshops in Seminarräumen) gerecht zu werden.
- Erweiterung der Lagerflächen, um Ausstattung/Mobiliar angepasst an die verschiedenen Veranstaltungskategorien anbieten zu können.
- Erweiterung der Foyerfläche zu qualitativ hochwertigen Aufenthalts- und Cateringflächen mit entsprechender (technischer) Infrastruktur, die ggf. auch Outdoor-Aufenthaltsfläche bietet.

Quelle: Bericht Frehs, Raumbedarfsplanung Hugentottenhalle, Interviews externe Stakeholder, actori Analyse.

G2. Ankernutzungen



Neue Anforderungen ergeben sich infolge eines stärkeren Schwerpunktes der Stadtbibliothek als Dritter Ort Neu-Isenburgs

BIBLIOTHEK



Quelle: Konzeption Stadtbibliothek.

Zukünftige Nutzungskonzeption

- Neue Anforderungen an die Bibliothek ergeben sich infolge einer Schwerpunktverlagerung vom Ausleihort hin zum nicht-kommerziellen Lern-, Aufenthalts-, Begegnungs- und Veranstaltungsort (Dritter Ort).
- Zentraler Anker des künftigen Kultur- und Bildungszentrums, da dauerhafte Bepflanzung der Infrastruktur
- Das Bibliotheksangebot richtet sich an Menschen aller Altersstufen - neben Erwachsene, Kinder und Jugendliche, auch Familien, Singles, Migranten und ältere Menschen. Hierfür sind erweiterte Flächen und eine neue Raumstruktur mit unterschiedlichen Raum- und Funktionsbereichen und zeitgemäßer, ansprechender Gestaltung nötig.
- Zusätzlich ist das bestehende Veranstaltungsprogramm (Ausstellungen) stärker mit einem Treffpunktcharakter auszubauen (z. B. Literaturwerkstatt, Vortragsreihen, Lesekreise, Makerspace-Angebote, Internet-Sprechstunde).
- Veränderte soziale und familiäre Strukturen, veränderte Schulzeiten und steigende gesellschaftliche Mobilität erfordern Angebote der Stadtbibliothek auch außerhalb der regulären Öffnungszeiten. Hierfür bilden technische Voraussetzungen, wie RFID und Selbstverbuchung die Grundlage. Darüber hinaus ist ein Open Library-Konzept zu berücksichtigen.

Das neue Nutzungskonzept der Stadtbibliothek ist durch charakteristische Elemente Dritter Orte geprägt

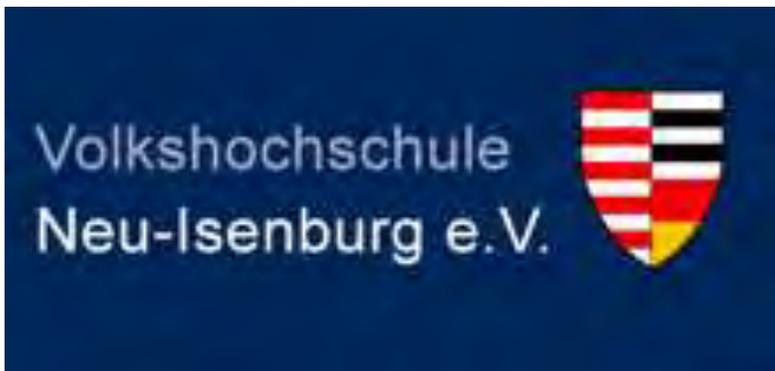
BIBLIOTHEK



Quelle: Konzeption Stadtbibliothek.

Integration der VHS in das Kultur- und Bildungszentrum soll durch eine Zentralisierung der Kursorte den logistischen Aufwand reduzieren

VOLKSHOCHSCHULE



Zukünftige Nutzungskonzeption

- Eine Zentralisierung der Kurssituation im zukünftigen Kultur- und Bildungszentrum verringert den aktuellen logistischen und personellen Aufwand.
- Die zentrale Lage der Hugenottenhalle, die damit verbundene gute Verkehrsanbindung und Parkmöglichkeiten ermöglichen den Teilnehmern eine unkomplizierte Anfahrt zu den Kursen.
- Die barrierefreien Räumlichkeiten der Hugenottenhalle ermöglichen zudem ein Angebot auch für ältere sowie gehbehinderte Personen.
- Um die angebotenen Kursthemen qualitativ gut durchzuführen, bestehen je nach Kursraum unterschiedliche Infrastruktur und Anforderungen (z. B. Musikanlage, Gymnastikbälle, Spiegelwand, Wickeltische, Kochplätze, Kühlschränke).
- In Hinblick auf die Eingliederung einiger Kursstandorte in das zukünftige Kultur- und Bildungszentrum ist eine anderweitige Vermietung der bestehenden VHS-Standorte zu prüfen, um eine finanzielle Belastung der Stadt zu vermeiden.
- Von einer Eingliederung der Verwaltungsräume wird abgesehen, da diese an ihrem derzeitigen zentralen Standort bereits sehr gut von BürgerInnen aufgenommen werden.

Quelle: Anforderungsprofil VHS, Interview Frau Wershoven am 31.08.2020.

Um die Kurse qualitativ hochwertig anzubieten, sind Räumlichkeiten unterschiedlichster Infrastruktur und Ausstattungen erforderlich

VOLKSHOCHSCHULE



EDV Kurse



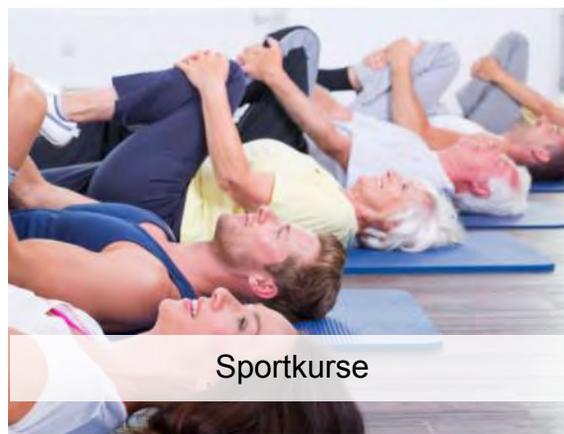
Kinderbetreuung



Lehrküche



Integrations-/Sprachkurse



Sportkurse



Werkräume

Das Restaurant Tonino und die entsprechenden Räumlichkeiten werden im künftigen Kultur- und Bildungszentrum bestehen bleiben

GASTRONOMIE



Zukünftige Nutzungskonzeption

Die Fläche (605 m²) des bestehenden Restaurants Tonino wird als Gastronomiefläche im künftigen Kultur- und Bildungszentrum mitberücksichtigt, deren konkrete Nutzung auszugestalten ist. Grundsätzlich hohe qualitative Anforderungen an Gastronomie bei Dritten Orten erkennbar, aber niemals Kosumzwang.

Hierbei ist der Bedarf an Cateringflächen für den Veranstaltungsbetrieb zu berücksichtigen, sowie weitere gastronomische Angebote (z. B. Café) als Nutzung des Dritten Ortes zu eruieren.

Quelle: Bericht Frehs.

H. Ergänzende Nutzungen



Management Summary (1/2)

Ergänzende Nutzungen aus Neu-Isenburgs teilweise für das Kultur- und Bildungszentrum geeignet

- Aufgrund der Learnings, die bei der Best-Practice Analyse identifiziert wurden, empfiehlt actori eine detaillierte Prüfung weiterer Nutzungen – auch solcher, die ggf. schon zu früheren Zeitpunkten betrachtet wurden. Es zeigt sich, dass alle untersuchten „Dritten Orte“ eine breite Mischung von Nutzungen umfassen, die über klassische „Kultur- und Bildungsinstitutionen hinausgeht. Zentrale Aspekte sind dabei einerseits Belebung der Infrastruktur, andererseits aber auch Schwellenabbau und Vernetzung.
- Aus diesem Grund empfiehlt actori unterschiedliche Nutzungen im Hinblick auf ihre Einbindung detaillierter zu prüfen bzw. vormals getätigte Entscheidungen diesbezüglich zu überdenken. Dazu gehören beispielsweise Bürgerbüro, Stadtgalerie oder Stadtarchiv.
- Demnach bietet die Angliederung des Bürgerbüros eine Ergänzung des noch nicht vorhandenen Nutzungscluster informative Services. Hinzu kommen die sich ergebenden Synergieeffekte durch die Möglichkeit zur gemeinsamen Raumnutzung mit Bibliothek.
- Die Eingliederung der Stadtgalerie könnte ebenfalls das noch nicht vorhandene Nutzungscluster Kunst/Handwerk im Kultur- und Bildungszentrum abbilden. Mögliche Kooperationsmöglichkeiten mit VHS versprechen dabei Synergiepotential. Zudem ist die Integration mit keinem zusätzlichen Flächenbedarf verbunden, da hier bestehende Ausstellungs- und Präsentationsflächen der Hugenottenhalle zur Verfügung stehen.
- Das Stadtarchiv lässt sich dem Nutzungscluster Bibliothek/Archiv zuordnen und bietet hierdurch eine konzeptionelle Ergänzung der Bibliothek. Ebenso lässt sich die Angliederung auch beispielhaft mit dem Best-Practice Beispiel des Kulturkomplex Hogeveen begründen.
- Das InfoCafé wird in der praktischen Umsetzung im Kultur- und Bildungszentrums als herausfordernd eingestuft. Zum einen ist die Einrichtung am jetzigen Standort gut etabliert und ein Umzug aus Mitarbeitersicht unerwünscht. Zum anderen ist die Umsetzung rechtlicher Aspekte (Jugendschutz) mit erheblichem Aufwand verbunden, der nicht im Verhältnis zu dem sich ergebenden Synergiepotential steht. Weitere Risiken und Konfliktpotential mit anderen Besuchern führen zur Einschätzung, das InfoCafé am derzeitigen Standort zu belassen.

Management Summary (2/2)

Öffnung der Diskussion im Sinne einer Etablierung neuer Nutzungen erforderlich

- Anhand verschiedener Beispiele von Kultur- und Bildungszentren hat actori charakteristische Nutzungen identifiziert. Auffällig ist hierbei die Wichtigkeit der Präsenz eines hochwertigen Cafés, welches auch in der zukünftigen Nutzungskonzeption der Hugenottenhalle berücksichtigt werden sollte.
- Die Best Practices zeigen, dass die Präsenz eines Cafés weitere gastronomische Angebote nicht ausschließt, hierbei aber ein konzeptioneller Fit mit dem Kultur- und Bildungszentrum gegeben sein muss. Dieser kann zusätzlich durch Kooperationen mit anderen Nutzern (z.B. Kochkurse, Vorträge) verstärkt werden.
- Ein Urban Garden bei Möglichkeit der Nutzung umliegender Outdoor-Flächen. Deren Einnahme und Nutzung wurde anhand der Best-Practice Beispiele als charakteristisch für die Belebung eines Dritten Ortes eruiert. Neben dem Erfolgsfaktor der Nutzung umliegender Outdoor-Flächen, können im speziellen Fall eines Urban Gardens Synergien mit Bibliothek und VHS realisiert werden.
- Weitere Nutzungen, die zur Förderung von Kreativität, Bildung und gesellschaftlicher Teilhabe beitragen, wie beispielsweise eine Kunstschule/-zentrum, Musikschule/-studio, Medienstudio werden als grundsätzlich sinnvoll eingeschätzt und sind tiefergehend zu berücksichtigen.
- Ein Co-Working Space kann aufgrund des räumlichen Synergiepotentials gut in die Bibliothek integriert werden und stellt auch konzeptionell eine Ergänzung zum Tagungs- und Kongresssegment der Hugenottenhalle dar. Mithilfe eines digitalisierten Buchungssystems kann dieses personalarm und mit wenig Aufwand operationalisiert werden.

Die Best Practice Analyse lieferte wesentliche Erkenntnisse, an denen bestehende Anforderungen und Überlegungen auszurichten sind



 Breite Nutzungsmischung und Kooperation

 Thematische Passung kommerzieller Angebote

 Durchgängige Belegung ohne Konsumzwang

 Gemeinschaftliche Flächennutzung

 Partizipation und Identifikation

Anhand der Best Practice Analyse hat actori zentrale Erfolgsfaktoren Dritter Orte identifiziert. Diese dienen der Beurteilung und Bewertung bestehender Nutzungsüberlegungen und –konzepte sowie der Berücksichtigung weitergehender Nutzungen für das Kultur- und Bildungszentrum.

Eine Vielzahl an Beispielen von Kultur- und Bildungszentren lässt Aufschluss über charakteristische Nutzungen Dritter Orte ziehen..

SONSTIGE

	 Café	 Urban Garden	 Medienstudio	 Co-Working	 Kunstzentrum/-räume	 Musikschule/-studio	 Galerie	 Bürger-/Info-service	 Archiv
Kulturkomplex Hogeveen	×				×	×		×	×
LoCHal Tilburg	×	×	×	×	×		×	×	
Cultura Ede	×		×		×	×	×		×
Deichmann Grünerløkka	×	×	×						
Kulturhaus Haaksbergen	×		×		×		×		
Furuset Bibliothek Oslo				×	×	×		×	

Quelle: actori Recherche.

Auf dieser Basis hat actori bestehende Nutzungsüberlegungen berücksichtigt und genauer eruiert

Art der Nutzung

Beschreibung der Nutzung

Einschätzung actori

<p>1 Bürgerbüro</p> 	<p>Städtische Auskünfte und Leistungen für Bürger</p>	<p>Ergänzung des Nutzungsclusters informative Services und Synergiepotential mit Bibliothek (Mögliche gemeinsame Nutzung von Eingangsfläche und ServicePoints)</p>
<p>2 InfoCafé</p> 	<p>Fläche für Jugendliche zum Arbeiten, Gaming, Kommunikation, Ausruhen oder Musikhören</p>	<p>Schwierigkeit kommunikativen Charakter und damit verbundene Lautstärke, sowie teiloffenen Zugang (nur Clubmitglieder) in das Nutzungskonzept der Bibliothek zu integrieren</p>
<p>3 Stadtarchiv</p> 	<p>Historische und aktuelle Fotos, Ausgaben des Neu-Isenburger Anzeigebatts bis ins 19. Jhd.</p>	<p>Vorgehen anhand Best-Practice Beispiel Hogeveen und Synergiepotential mit Bibliothek (Mögliche gemeinsame Nutzung mit Eingangsfläche und ServicePoints)</p>
<p>4 Stadtgalerie</p> 	<p>Wechselnde Ausstellungen überregionaler KünstlerInnen mit Schwerpunkt bildende Kunst</p>	<p>Ergänzung des Nutzungsclusters Kunst/Handwerk ohne zusätzlichen Flächenbedarf, durch Nutzung von Ausstellungs- und Präsentationsfläche der Hugenottenhalle</p>

Quelle: Bericht Frehs.

Angliederung des Bürgeramtes auf Basis der Best Practice Erkenntnisse und potentieller Synergieeffekte sinnvoll

1

BÜRGERBÜRO

Beschreibung



Priorität



- Durch die Digitalisierung ergeben strukturelle Veränderungen am derzeitigen Standort des Bürgeramtes. Die resultierende Neuorganisation ermöglicht einen Standortwechsel.
- Aktuell mangelhafter baulicher und räumlicher Zustand sowie schwer zugängliche Parkplätze.
- Neben dem Bürgeramt, ist die Anbindung des Informationsbüros für Integration möglich.
- Vertiefter zu prüfen ist die Folgenutzung des jetzigen Standortes, da die Stadt vertraglich das Defizit des Alten Stadthauses trägt.

Bewertung

- Das Bürgerbüro bildet das Nutzungscluster informative Services ab, welches derzeit noch nicht im Kultur- und Bildungszentrum besteht
- Durch die gemeinsame Flächennutzung mit Bibliothek können beide Nutzungen ohne räumliche Abtrennung koexistieren
- Erhöhung der Passantenfrequenz des Kultur- und Bildungszentrums (30.000 BürgerInnen pro Jahr)
- Verbesserung des räumlichen und baulichen Zustands sowie der Parksituation des Bürgeramtes im Vergleich zum jetzigen Standort
- Starke Befürwortung einer Standortverlagerung durch MitarbeiterInnen des Bürgeramtes
- Verlust der Belegung im nördlichen Bereich der Frankfurter Straße durch Abzug der Passanten
- Etablierung und Beliebtheit des Amtes am derzeitigen Standort
- Schlechtere Anbindung zum Rathaus Neu-Isenburg im Vergleich zum jetzigen Standort

Quelle: Anlage zur STVV, Bericht Frehs, Stellungnahme zum Umbau- und Erweiterungsprojekt Stadtbibliothek/Hugenottenhalle.

Räumliche Vereinbarkeit mit der Bibliothek sowie Ablehnung einer Eingliederung durch Mitarbeiter erfordern beidseitige Gespräche

2

INFOCAFÉ

Beschreibung



- Zu prüfen ist die Vereinbarung des kommunikativen Charakters und die damit verbundene Lautstärke (Musikhören) mit der Bibliothek.
- Ebenso ist die Sicherstellung eines teiloffenen Zugangs (nur Clubmitglieder) zur Einhaltung des Jugendschutzes im Rahmen der Bibliotheksräumlichkeiten zu eruieren.
- Trotz Ablehnung einer Eingliederung in die HuHa sind Kooperationsmöglichkeiten (z.B. Workshops, temporäre Angebote) mit der Stadtbibliothek erwünscht und weiter zu eruieren.

Bewertung

- Bibliothek bietet räumlich eine gemeinsame Nutzung sowie inhaltliche Passung durch die Entwicklung eines kind- und jugendgerechten medienpädagogischen Angebots
- Erweiterung des Angebots an neuen und digitalen Medien der Bibliothek (240 m² Bestand)
- Erhöhung der Attraktivität des Bibliotheksgebäudes für die jüngere Generation

- Veränderung des bereits etablierten und erfolgreich von der Zielgruppe angenommenen Charakters und Standortes des InfoCafés
- Risiko der Beeinträchtigung anderer Besucher durch Aufeinandertreffen unterschiedlicher Zielgruppen/Akteure

Quelle: Anlage zur STVV, Bericht Frehs, Stellungnahme zum Umbau- und Erweiterungsprojekt Stadtbibliothek/Hugenottenhalle.

Best-Practice Konzept Kulturkomplex Hogeveen lebt ein historisches Archiv als Nutzung eines Dritten Ortes vor

3

STADTARCHIV

Beschreibung



Priorität



- Aufgrund des geringen Interesses der Bevölkerung und der derzeitigen ungünstigen Lage bringt geringe Besucherzahlen mit sich.
- Eine Verlagerung in das Kultur- und Bildungszentrum könnte durch einen zentraleren Standort die Besucherfrequenz erhöhen.
- Eine Verlegung des Stadtarchivs ist in den Räumlichkeiten der Bibliothek denkbar.
- Alternativ kann der derzeitige Standort des Bürgerbüros, sollte dieses die Frankfurter-Str. verlassen, durch das Stadtarchiv genutzt werden.

Bewertung

- Das Stadtarchiv ergänzt das Nutzungskuster Bibliothek/Archiv und wird durch die Konzeption des Kulturkomplex Hogeveen vorgelebt
- Bibliothek bietet räumlich eine gemeinsame Nutzung sowie inhaltliche Passung mit der Stadtgeschichte Neu-Isenburgs
- Mögliche gemeinsame Nutzung von Eingangsfläche und ServicePoints der Bibliothek
- Thematisierung und Identifikation mit der Historie Neu-Isenburg durch das Stadtarchiv

- Geringes Interesse der Bevölkerung an Archivmaterial kann zu geringer Resonanz des Stadtarchivs im Kultur- und Bildungszentrum führen

Quelle: Bericht Frehs, Stellungnahme zum Umbau- und Erweiterungsprojekt Stadtbibliothek/Hugenottenhalle.

Stadtgalerie aufgrund des geringen Flächenbedarfs und möglichem Kooperationspotential als weitere Nutzung zu berücksichtigen

4

STADTGALERIE

Beschreibung



Priorität



- Möglichkeit der Integration der Stadtgalerie durch Nutzung von Ausstellungs- und Präsentationsfläche im 1. Obergeschoss der Hugentottenhalle

Bewertung

- Die Stadtgalerie bildet das Nutzungscluster Kunst/Handwerk ab, welches derzeit noch nicht im Kultur- und Bildungszentrum besteht
- Durch die Nutzung von Ausstellungs- und Präsentationsfläche der HuHa können beide Nutzungen ohne räumliche Abtrennung koexistieren
- Starke Aufwertung in Hinblick auf den aktuellen Standort und die derzeitige Besucherfreundlichkeit der Ausstellung
- Mögliche Synergien durch gemeinsame Ausstellungen mit den VHS-Kunstkursen und kulturellen Veranstaltungen (Vorträge) mit dem Kulturbüro
- Identifikation durch Ausstellung Neu-Isenburger Kunst

Allen voran ist ein hochwertiges Café grundlegend um die Aufenthaltsdauer und –qualität eines Dritten Ortes zu erzielen

SONSTIGE

Café



► **Priorität**



- Synergien mit Bibliothek, VHS und Veranstaltungen tagsüber (Tagungen und Seminare)
- Stärkung der Aufenthaltsdauer und –qualität der Bibliothek und des Dritten Ortes allgemein
- Potentielle Gewinnung neuer Kundengruppen
- Mitnahme von Speisen und Getränken in andere Bereiche auszugestalten
- Direkter Wettbewerb durch angrenzendes Isenburg-Zentrum

Medienstudio



► **Priorität**



- Mögliche Kooperation mit Verein Film- und Videofreunde Neu-Isenburg und Cineplace
- Potentielle Synergien durch gemeinsames Programm mit VHS und Bibliothek
- Gewinnung neuer (jüngerer) Kundengruppen
- Zusätzlich laufende Kosten für die Stadt
- Geschultes Personal notwendig

Quelle: actori Recherche.

Für Kultur- und Bildungszentren sind Musik- und Kunstschulen zentrale Nutzungen

SONSTIGE

Kunstschule/-zentrum



Priorität



- Mögliche Synergien durch Nutzung der Räumlichkeiten der Bibliothek oder der VHS-Kursräume
- Möglichkeit der Kooperation mit Kursinhalten der VHS
- Nutzung des Kunst- und Bildungszentrums als Ausstellungsfläche
- Je nach Geschäftsmodell zusätzliche laufende Kosten für die Stadt
- Geschultes Personal erforderlich

Musikschule/-studio



Priorität



- Personal, Kunden sowie Infrastruktur durch erfolgreich etablierte Musikschule Neu-Isenburg bereits gegeben
- Potentielle Synergien durch gemeinsame Flächennutzung mit VHS-Kursräumen
- Derzeit kein akuter Bedarf einer Integration der Musikschule

Quelle: actori Recherche.

Co-Working und Urban Garden können auch in abgeschwächter Form durch Arbeitsplätze und Grünflächen integriert werden

SONSTIGE

Co-Working



Priorität



- Fokus von „Office- orientiertem“ Angebot bis zu stark künstlerisch-kreativ geprägter Ausrichtung definierbar
- Räumliche Synergien bei gemeinsamer Flächennutzung mit Arbeitsplätzen der Bibliothek
- Personalarmes Handling durch Online-Reservierung möglich
- Erfordert ausreichende akustische und räumliche Abtrennung
- Leistungsstarke Internetversorgung grundlegend

Urban Garden



Priorität

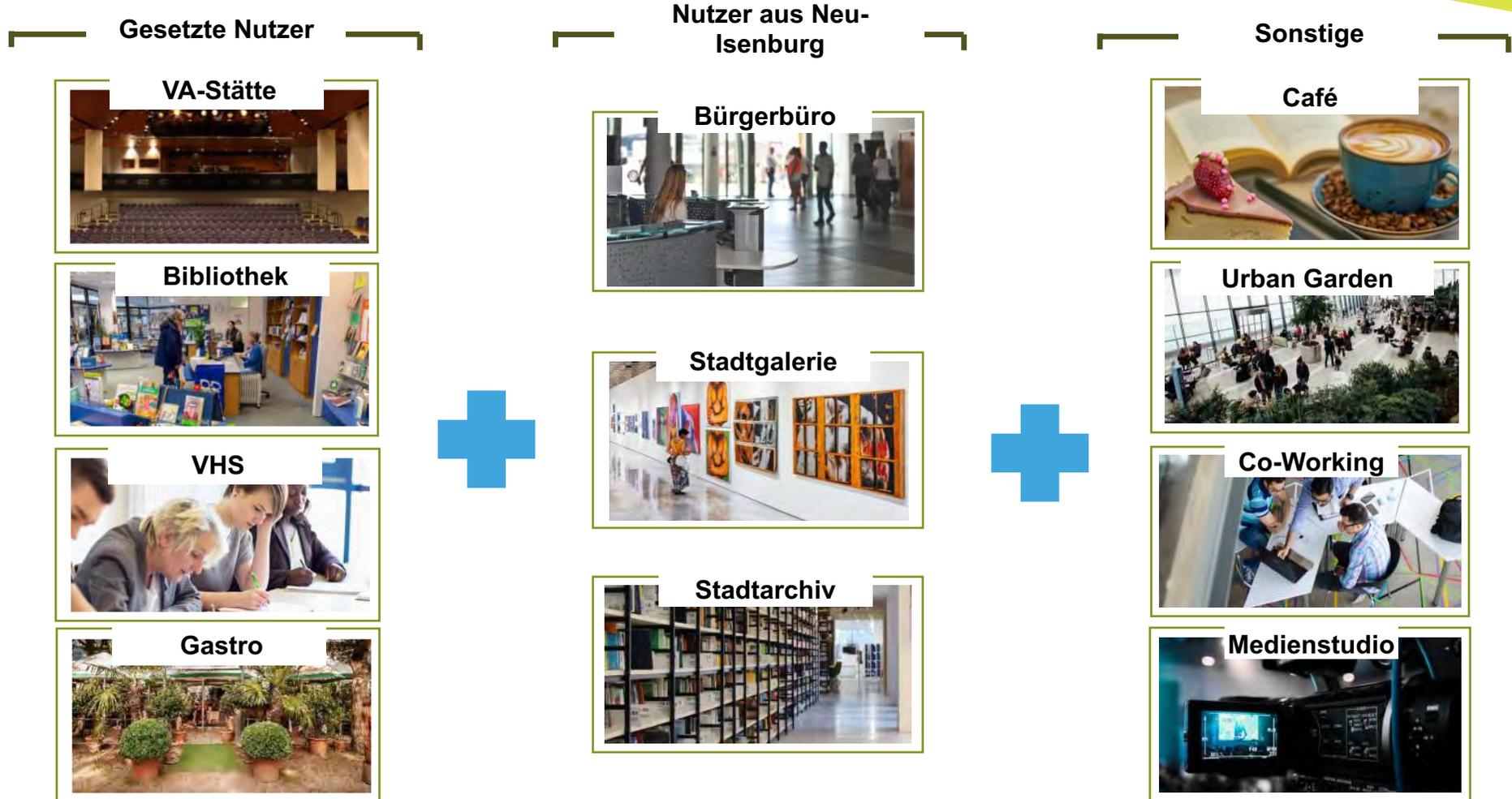


- Fördern von Bürgerengagement, Wohlfühl-/Erholatmosphäre und informellem Austausch zwischen Gesellschaftsschichten
- Schaffung eines niederschweligen Angebots
- Sinnschärfung für Nachhaltigkeit und sozial-ökologische Krisen
- Mögliche Programmkooperation mit VHS und Bibliothek, Schulen, Kindergärten etc.
- Fördermöglichkeit durch das Bundesland Hessen
- Zusätzliche Pflegekosten und Personalkosten

Quelle: actori Recherche.

Die Nutzungsbausteine des Kultur- und Bildungszentrum haben ein möglichst vielseitiges Angebot zum Ziel

Beispiel



Anmerkung: Es handelt sich lediglich um ein Beispiel und keine finale Empfehlung von actori; Quelle: actori Analyse.

Das zukünftige Kultur- und Bildungszentrum ist Lern-, Begegnungs- und Erlebnisort für verschiedenste Altersgruppen..

Mutter, 44 Jahre



- In Vorbereitung auf den nächsten Familienurlaub lernt sie Spanisch bei der VHS
- Für den Urlaub möchte sie in der Bibliothek einen Reiseführer ausleihen, sowie beim Bürgeramt ihren Pass erneuern

Kind, 15 Jahre



- Zu seinen Hobbys zählen Videospiele und Freunde treffen
- Während seine Mutter Spanisch lernt, hat er sich mit Freunden in der Bibliothek verabredet..

Seniorin, 74 Jahre



- Um sich mit ihren Kindern und Enkeln austauschen zu können, besucht sie regelmäßig den EDV-Kurs der VHS
- Zudem ist sie Mitglied im Seniorenverein Neu-Isenburgs

..die einen exemplarischen Morgen im Kultur- und Bildungszentrum auf ganz verschiedene Weise erleben

Beispiel

MORGENS

Mutter, 44 Jahre

VHS



Besuch eines Spanisch-Kurses

Café



Cappuccino in der Kurspause

Bibliothek



Ausleihe des Reiseführers

Kind, 15 Jahre

Bibliothek



„Chillen“ im Lounge- und Gaming Bereich mit Freunden

Seniorin, 74 Jahre

VHS



EDV-Kurs für Senioren

Stadtgalerie



Während der Kurspause Besuch einer Ausstellung

InfoScreens machen auf einen Workshop am Nachmittag zu regionalen Kräutern aufmerksam

Anmerkung: Es handelt sich lediglich um ein Beispiel und keine finale Empfehlung von actori; Quelle: actori Analyse.

Offenheit des Dritten Ortes und fließende Übergänge machen die Besucher auf seine vielfältigen Nutzungen aufmerksam

Beispiel

MITTAGS

Mutter, 44 Jahre

Co-Working



Erledigen der Spanisch-Übungen im Co-Working Bereich

Der Platz wurde am Vortag online reserviert

Kind, 15 Jahre

Bibliothek



Erledigen der Schulhausaufgaben in der Arbeitszone für Kinder

Seniorin, 74 Jahre

Restaurant



Mittagessen

Café



Mittagessen

Café



Mittagessen

Urban Garden



Workshop zu regionalen Kräutern unter Einbindung passender Fachbücher der Bibliothek

Anmerkung: Es handelt sich lediglich um ein Beispiel und keine finale Empfehlung von actori; Quelle: actori Analyse.

Parallele Nutzungsmöglichkeiten fördern das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Alters- und Zielgruppen im Dritten Ort

Beispiel

NACHMITTAG/ABEND

Mutter, 44 Jahre

Bürgerbüro



Termin beim Bürgerbüro
Im Foyer wird auf ein Kindertheater aufmerksam gemacht.
Karten können direkt im Foyer oder online gekauft werden.

Kind, 15 Jahre

Medienstudio



Kurs zu Videobearbeitung in
Veranstaltungsräumen der
Bibliothek

Seniorin, 74 Jahre

Bibliothek



Ausleihen eines Fachbuchs zu
Gartenkräuter außerhalb der
Öffnungszeiten der Bibliothek am
Selbstverbuchungsterminal

Veranstaltungsstätte



Kindertheater im Kl. Saal

Veranstaltungsstätte



Kindertheater im Kl. Saal

Veranstaltungsstätte



Sitzung des Senioren-Vereins im
Tagungsraum

Anmerkung: Es handelt sich lediglich um ein Beispiel und keine finale Empfehlung von actori; Quelle: actori Analyse.

I. Empfehlungen für die Raum- und Funktionsplanung



Management Summary

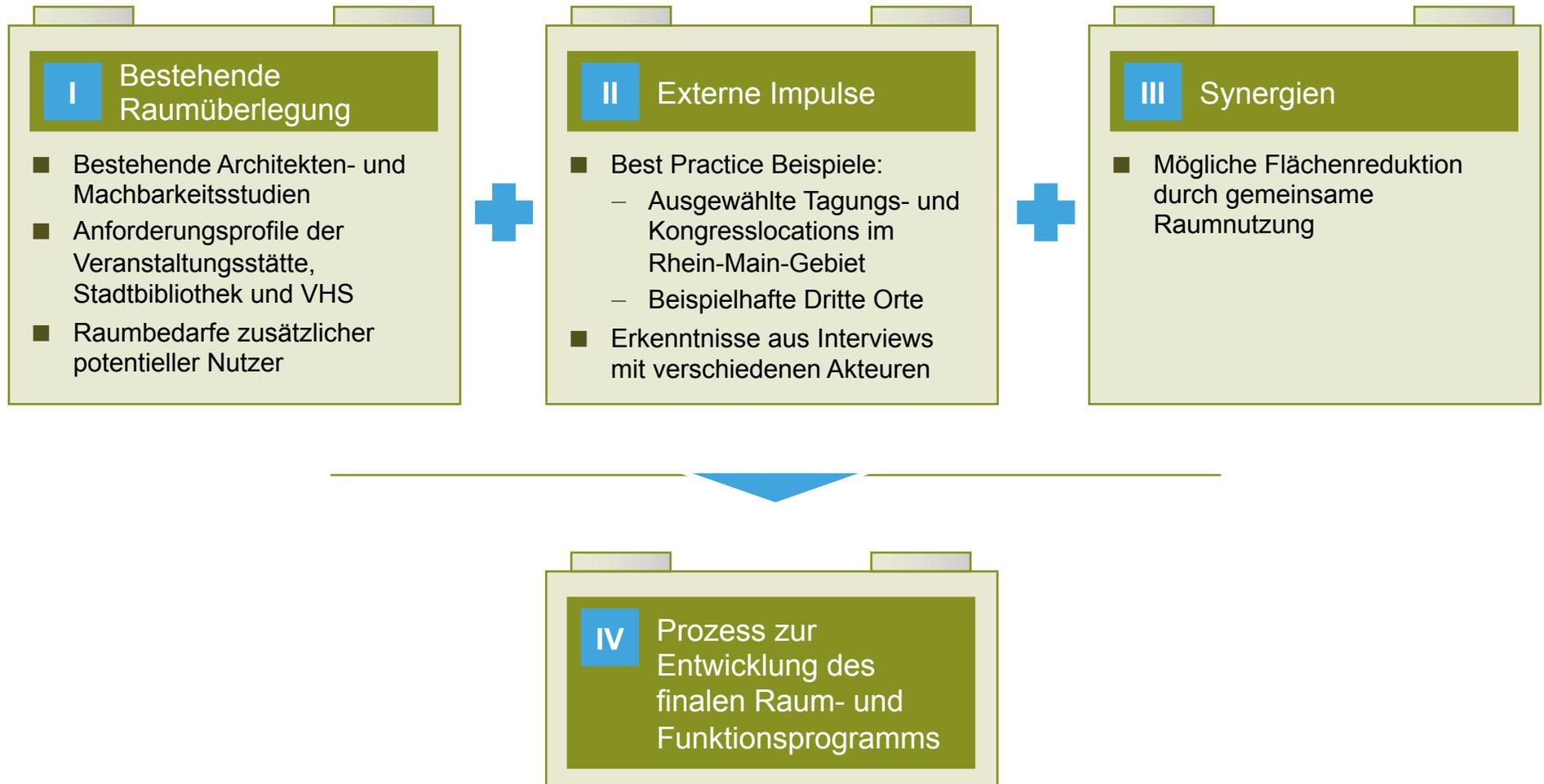
Identifikation des Synergiepotentials unter Hinzunahme bestehender Raumüberlegung und externen Impulsen

- Die Koexistenz verschiedener Nutzer im Bildungs- und Kulturzentrum, die jeweils Räumlichkeiten und Infrastruktur benötigen, bringt Synergiepotential mit sich. Dieses kann in Form gemeinschaftlicher Raumnutzung zur Flächenreduktion beitragen oder zur Belebung des Dritten Ortes und Durchmischung von Gesellschafts- und Bevölkerungsschichten führen. Das Realisieren von Synergien zwischen den Nutzern ist demnach ein Erfolgsfaktor um das Kultur- und Bildungszentrum als durchgängig belebten, zentralen Dritten Ort in Neu-Isenburg zu etablieren.
- Im Rahmen des Prozesses zur Formulierung möglicher Synergien, dienten die bestehenden Raumüberlegungen von Veranstaltungsstätte, Stadtbibliothek und VHS als Ausgangspunkt. Diese verschiedenen Raumanforderungen hat actori mit den gewonnenen Erkenntnissen aus Interviews, Marktanalysen und Best Practice Beispielen abgeglichen.

Realisierung von Synergien zwischen Nutzern erfordert unterschiedliche Aufgabenstellungen

- actori hat mehrere Flächenarten identifiziert, die gemeinschaftlich von Veranstaltungsstätte, Stadtbibliothek und VHS genutzt werden können. Zentral bei der weiteren Ausgestaltung der gemeinsamen Flächennutzung ist die Berücksichtigung der zuvor identifizierten Erfolgsfaktoren und Learnings der Best Practice Analyse, welche für die Etablierung des Kultur- und Bildungszentrums als Dritten Ort essentiell sind.
- Hierbei hat sich gezeigt, dass die Realisierung von Synergien unter der Bedingung offener und ineinander verschmelzender Raum- und Funktionsbereiche gedacht werden sollte, um die charakteristische Zugänglichkeit und Nutzungsvermischung Dritter Orte zu wahren. Bestehende Raumüberlegungen sind in einem finalen Prozess zusammen zu führen, der sowohl Aspekte der räumlichen und funktionalen Zugänglichkeit, Abtrennung und Nutzungsvermischung beinhaltet.
- Eine weitere maßgebende Voraussetzung für die Realisierung von Synergien im späteren operativen Betrieb ist eine intensive Nutzungsvermischung durch fortlaufende Kooperation der Nutzer in Hinblick auf Flächennutzung, als auch die Gestaltung gemeinsamer Programm- und Themeninhalte. Hierfür bedarf es einer Organisationsbündelung der verschiedenen Nutzer, die strukturelle als auch prozessuale Schnittstellen zwischen den Nutzern schafft.

Konkretisierung der Raum- und Funktionsplanung erforderlich: Erste Empfehlungen im folgenden



actori zunächst sieben Flächenarten definiert..

I

BESTEHENDE RAUMÜBERLEGUNG

Art der Fläche

	Eingangsfläche
	Veranstaltungsfläche
	Aufenthaltsfläche
	Medienfläche
	Bürofläche
	Lagerfläche
	Sonstige Nutzungsfläche

Beschreibung der Nutzung

Eingangs-/Foyerfläche, Empfang (ggf. InfoPoints)

Flächen für jegliche Art von Veranstaltung (Konzerte, Theater, Lesungen, Workshops, Tagungen, Seminare etc.)

Fläche zum Arbeiten, Lesen, Entspannen und Treffen

Ausstellung verschiedenster Medienarten (Bücher, Kunst, digitale Medien)

Räume für die interne Verwaltung (Kulturbüro, Hallenmarketing, Verwaltung Stadtbibliothek, Hausmeister etc.)

Lager, Technikräume, Archive

Sanitärräume, Putzräume, Garderoben

..um bestehende Raumbedarfe einzuordnen und auf dieser Basis gemeinsame Flächennutzungspotentiale zu identifizieren

Raum- und Funktionsprogramm zu entwickeln

I BESTEHENDE RAUMÜBERLEGUNG

Art der Nutzung	Räumliche Ausgestaltung	Flächenbedarf
 <p>VA-Stätte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gr. Saal (inkl. Kl. Saal), 5 modularen Outbreak-Räume ■ Foyer ■ Büros ■ Lager & Werkstätten 	<p>Ca. 3.400 m² – 3.800 m²</p>
 <p>Bibliothek</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Medien-, Aufenthalts- und Veranstaltungsflächen ■ Büros ■ Lager 	<p>Ca. 1.900 – 3.500 m²</p>
 <p>VHS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 9 Kursräume: 1 EDV Raum, 5 Kursräume, 2 Kursräume zur Kinderbetreuung, 1 Gymnastikraum, 1 Werkraum, 1 Lehrküche 	<p>Ca. 400 m² – 800 m²</p>
 <p>Gastro</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gastronomie(Publikumsfläche und Betriebsräume) 	<p>Ca. 700 m²</p>

Anmerkung: Alle Flächenangaben basieren auf bestehenden Konzepten und stellen somit einen Zwischenstand, jedoch kein finales Raumprogramm dar. Flächenspannen ergeben sich aus Überlegungen unterschiedlicher Zeitpunkte, die in ihren Flächenanforderungen variieren. Exklusive Verkehrs- und Funktionsfläche. Quelle: Bericht Frehs, Konzeption Stadtbibliothek, Stellungnahme der VHS zum Raumkonzept, Raumprogramm Hugentottenhalle.

Das Raumprogramm der Veranstaltungsstätte ist von modularen und größenverstellbaren Räumlichkeiten geprägt

Flächen zu konkretisieren

	Beschreibung	Flächenanforderung [in m ²]
Eingangsfläche	Foyer EG, 1. OG und UG	400 – 910
Veranstaltungsfläche	Gr. Saal mit ca. 540 – 586 m ² (inkl. Kl. Saal mit 300 m ²), Seminarräume (2x 40 m ² + 2x 25 m ² + 1x 250 m ² zusätzlich unterteilbar)	670 – 966
Bürofläche	Büroräume Hallenmarketing, Kulturbüro, Hausmeister	251 – 414
Lagerfläche	Bühnenlager, -werkstatt, Techniklager, -werkstätten	425 – 999
Sonst. Nutzungsfläche	Künstler- und Gästegarderoben, Putzräume, Cateringflächen, Sanitärräume ¹	428 – 471

1) Obere Flächengrenze (471 m²) entstammt der Raumbedarfsplanung HuHa und beinhaltet keine Sanitärräume. Anmerkung: Flächenangaben basieren auf bestehenden Konzepten und stellen einen Zwischenstand, jedoch kein finales Raumprogramm dar. Flächenspannen ergeben sich aus Überlegungen unterschiedlicher Zeitpunkte, die in ihren Flächenanforderungen variieren. Exkl. Verkehrs- und Funktionsflächen. Quelle: Bericht Frehs, Raumbedarfsplanung HuHa.

Die Umsetzung verschiedener VHS-Kurse im Kultur- und Bildungszentrum erfordert Kursräume mit insg. rund 870 Quadratmetern

Flächen zu konkretisieren

I	BESTEHENDE RAUMÜBERLEGUNG	VOLKSHOCHSCHULE	Flächenanforderung [in m ²]
Beschreibung			870
Veranstaltungsfläche	1 EDV Raum, 5 Kursräume, 2 Räume zur Kinderbetreuung, 1 Gymnastikraum, 1 Werkraum, 1 Lehrküche		870

Anmerkung: Alle Flächenangaben basieren auf dem Konzept der VHS und stellen somit einen Zwischenstand, jedoch kein finales Raumprogramm dar. Exklusive Verkehrs- und Funktionsfläche. Quelle: Anforderungsprofil VHS, Interview Frau Wershoven am 31.08.2020.

Verschiedenste Funktionsbereiche im Sinne eines Dritten Ortes lassen sich auf einer Fläche von rund 3.500 Quadratmeter verwirklichen

Flächen zu konkretisieren

I BESTEHENDE RAUMÜBERLEGUNG BIBLIOTHEK

	Beschreibung	Flächenanforderung [in m ²]
Eingangsfläche	Eingangsbereich mit Service, Nahbereich und Verbuchungsbereich	302-342
Veranstaltungsfläche	Verschiedene Veranstaltungsräume in den Bereichen Kinder und Belletristik sowie Literatursalon	400
Aufenthaltsfläche	Bereiche zum Aufenthalt, Spielen und Informieren bei Kinder, Jugend, Belletristik, Sachbuch, Zeitschriften und AV-Bereich, sowie MakerSpace	1282-1358
Medienfläche	Bereiche Kinder, Jugend, Belletristik, Sachbuch, Zeitschriften und AV-Bereich	993
Bürofläche	Arbeits- und Besprechungsräume, Sozialraum und Teeküche	300

Anmerkung: Alle Flächenangaben basieren auf dem Konzept der Stadtbibliothek und stellen somit einen Zwischenstand, jedoch kein finales Raumprogramm dar. Exklusive Verkehrs- und Funktionsfläche; Quelle: Konzeption Stadtbibliothek.

Verschiedenste Funktionsbereiche im Sinne eines Dritten Ortes lassen sich auf einer Fläche von rund 3.500 Quadratmeter verwirklichen

Flächen zu konkretisieren

	BESTEHENDE RAUMÜBERLEGUNG	BIBLIOTHEK
	Beschreibung	Flächenanforderung [in m ²]
Lagerfläche	Stuhl- und Materiallager	35
Sonst. Nutzungsfläche	Sanitäreinrichtungen, Technik- und Putzraum, Magazin	287

Anmerkung: Alle Flächenangaben basieren auf dem Konzept der Stadtbibliothek und stellen somit einen Zwischenstand, jedoch kein finales Raumprogramm dar. Exklusive Verkehrs- und Funktionsfläche; Quelle: Konzeption Stadtbibliothek.

Vom bestehenden Raumprogramm ausgehend aus hat actori den Flächenbedarf der Veranstaltungsstätte entwickelt



EXTERNE IMPULSE

VERANSTALTUNGSSTÄTTE

Grundlage

Vorkonzept Raumprogramm

Raumprogramm Kultur- und Bildungszentrum Hugenottenhalle			
Spezialfunktionen		qP	Gesamt qP
1. Verwaltung, Kulturdenkmal, Stadtbildung			
1	Bürofläche 1. etage (7. Etage und Gesamtfläche)	20	70
2	Bürofläche 2. etage	16	80
3	Sammelraum Eintragsraum, Vorkonf.	15	18
4	Besprechungsraum 7. Etage	20	20
5	Auditorium	12	12
6	Anfänger- und Seminarraum 4. etage	20(+4)	24(+4)
7	Mehrfunktionsraum (Kulturdenkmal, Kultur, Stadtbildung)	16	16
8	Konferenz- und Seminarraum (Kulturdenkmal)	12	12
9	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage, D. 2. Etage)	6	6
10	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
11	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
12	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
13	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
14	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
15	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
16	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
17	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
18	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
19	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
20	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
21	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
22	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
23	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
24	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
25	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
26	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
27	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
28	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
29	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
30	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
31	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
32	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
33	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
34	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
35	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
36	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
37	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
38	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
39	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
40	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
41	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
42	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
43	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
44	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
45	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
46	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
47	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
48	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
49	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
50	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
51	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
52	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
53	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
54	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
55	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
56	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
57	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
58	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
59	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
60	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
61	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
62	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
63	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
64	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
65	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
66	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
67	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
68	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
69	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
70	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
71	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
72	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
73	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
74	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
75	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
76	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
77	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
78	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
79	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
80	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
81	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
82	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
83	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
84	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
85	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
86	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
87	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
88	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
89	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
90	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
91	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
92	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
93	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
94	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
95	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
96	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
97	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
98	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
99	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4
100	Verwaltung (7. Etage, 7. Etage)	4	4

Raumprogramm Hugenottenhalle



Anpassung in Hinblick auf:

I Gr. und Kl. Saal

- Die Reduktion der maximalen Veranstaltungskapazität auf 600-650 bzw. 300-350 erfordert eine Anpassung der Saalgrößen
- Berechnungsgrundlage ist das aktuelle Verhältnis von Pax/m² im Gr. Saal (0,9 Pax/m²)
- Bei einer zukünftigen Ausrichtung auf eine Kapazität von 600-650 Pax im Gr. Saal ergeben sich 540-586 m²
- Analoges Vorgehen bei der Größenberechnung des Kl. Saals

II Seminarräume

- Anzahl der Seminarräume anhand vergleichbarer Beispiele¹ der Region ermittelt
- Größe der Seminarräume übernommen von Bericht Frehs (2x 40 m² + 2x 25 m²) und Raumprogramm (1x 250 m²)
- Personenkapazität der Seminarräume beispielhaft bei Bankett- und parlamentarischer Bestuhlung ermittelt²
- Durch die Neuberechnung der Seminarräume sind bestehende Flächen multifunktionaler Räume nicht berücksichtigt³

1) Haus der Begegnung Königstein: 5, Stadthalle Oberursel: 3, Saalbau Titus-Forum: 8, Neue Stadthalle Langen: 3, Bürgerhaus Finthen: 8, Bürgerhaus Hechtsheim: 5, Lufthansa Tagungszentrum: 4; 2) Berechnung anhand HotelPlanner-Rechner: <https://de.hotelplanner.com/Common/Popups/SpaceCalculator.html>; 3) Nicht berücksichtigt sind die Flächen der Stadtgalerie, Musikraum, Studioraum.



Erkenntnisse aus Interviews und Best Practice Beispielen liefern externe Impulse in das Raum- und Funktionsprogramm



EXTERNE IMPULSE

Quelle

Interviews



Best Practices



Impuls für das Raum- und Funktionsprogramm

Modulare Outbreak-Möglichkeiten: Moderne und flexible Räumlichkeiten, die nach individuellen Bedürfnissen konfigurierbar und parallel nutzbar sind

Aufenthalts- und Cateringfläche: Vergrößerung der Aufenthaltsfläche (Foyer und ggf. Outdoor) und Bereitstellung einer professionellen Catering Infrastruktur

Anlieferung: Vergrößerung des Anliefer- und Parkbereichs für Veranstalter

Gastronomische Angebote: Flächen für mehrere thematisch passende gastronomische Angebote, darunter grundlegend ein hochwertiges Café

Outdoor-Flächen: Konzeptionelle Berücksichtigung und ggf. Nutzung umliegender Outdoor-Flächen

Verschmelzung von Flächen: Raumgestaltung im Sinne fließender Übergänge zwischen verschiedenen Nutzungen

Um Synergien zwischen Nutzern zu realisieren, bedarf es einen Prozess der organisatorischen und prozessualen Zusammenführung

III SYNERGIEN

Zielsetzung Kultur- und Bildungszentrum



Nutzungen

Verschmelzung der Nutzungen



Wege

Raumgestaltung im Sinne fließender Übergänge



Öffnung/ Verschränkung

Verschmelzung mit umliegenden Flächen



Sonstige Merkmale

Partizipation, Technologie und Identifikation

Aufgabenbereich für die Realisierung von Synergien

Organisatorische Zusammenführung und Bündelung der unterschiedlichen Nutzer, um fortlaufende Kooperation zu ermöglichen

Flexible und modular anpassbare Rauminfrastruktur sowie dezidierte Raumnutzungsplanung ermöglichen eine gemeinschaftliche Raumnutzung und hohe Flächeneffizienz

Aktivitäten und Maßnahmen zur individuellen Gestaltung der genutzten Flächen durch Nutzer, um durchgängige Belegung zu erzielen

Integration **gesamtgesellschaftlicher Themen** wie Digitalisierung, demografischer Wandel, Nachhaltigkeit und Integration in die **gemeinsame Programmarbeit**

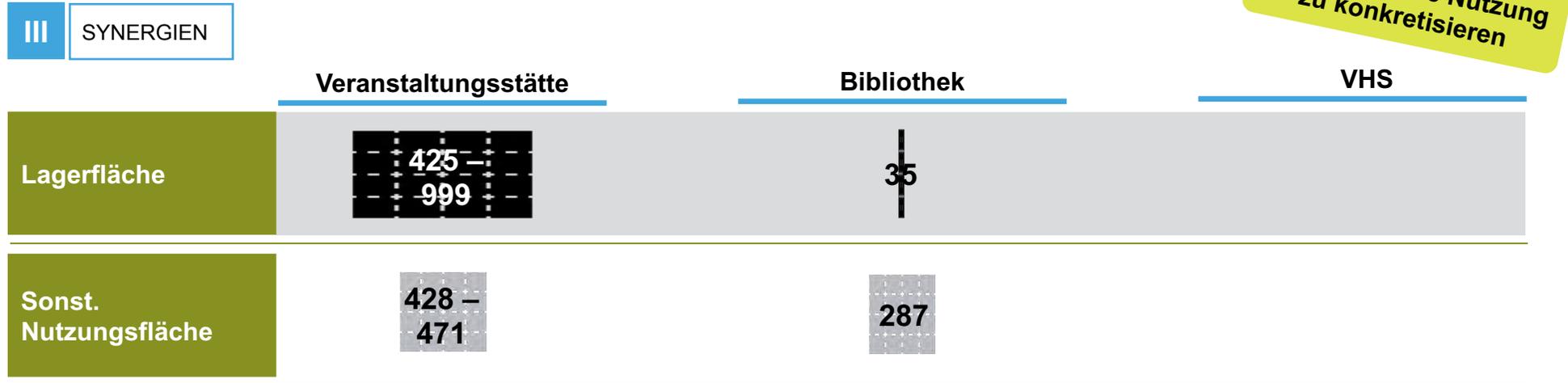
Die Raumbedarfe der Nutzer lassen sich entsprechend der definierten Flächenarten einteilen

Synergetische Nutzung zu konkretisieren

	Veranstaltungsstätte	Bibliothek	VHS
Eingangsfläche	400-910	302-342	
Veranstaltungsfläche	670-966	400	870
Aufenthaltsfläche		1282-1358	
Medienfläche		993	
Bürofläche	251-414	300	

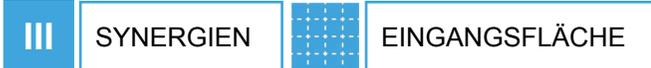
Anmerkung: Alle Flächenangaben basieren auf bestehenden Konzepten und stellen somit einen Zwischenstand, jedoch kein finales Raumprogramm dar. Exklusive Verkehrs- und Funktionsfläche; Quelle: Konzeption Stadtbibliothek, Bericht Frehs, Raumbedarfsplanung HuHa, VHS Anforderungsprofil.

Dabei werden gemeinsame Bedarfe, vor Allem bei Veranstaltungs-, Büro und Lagerflächen deutlich



Anmerkung: Alle Flächenangaben basieren auf bestehenden Konzepten und stellen somit einen Zwischenstand, jedoch kein finales Raumprogramm dar. Exklusive Verkehrs- und Funktionsfläche; Quelle: Konzeption Stadtbibliothek, Raumbedarfsplanung HuHa, VHS Anforderungsprofil.

Nutzung eines gemeinsamen Eingangs- und Foyerbereich von Veranstaltungsstätte und VHS Kursmitglieder



Nutzer und Raumanforderung



Synergiepotential: Belebung des Kultur- und Bildungszentrums

- Nutzung eines gemeinsamen Foyerbereichs durch Veranstaltungsstätte und VHS.
- Individuelle Gestaltung und Belebung der Eingangsfläche (und ggf. umliegende Plätze), um programmatische Dynamik des Bildungs- und Kulturzentrums zu vermitteln (z. B. Plakate/Bildschirme, Aufenthaltsflächen, Outdoor-Aktivitäten)

Voraussetzung/Weiteres Vorgehen:

- Ausgestaltung der Kernaufgabe Dritter Orte, verschiedenste Gesellschafts- und Altersschichten miteinander zu vermischen:
 - Hierbei sind bestehende Raumüberlegungen, die getrennte Eingangsbereiche für Veranstaltungs- und Kursbesucher vorsehen, auf Basis der Erkenntnisse aus Best Practices zu überdenken
 - Im Sinne eines integrativen und niedrigschwelligen Dritten Ortes ist ein offener und gemeinsamer Eingangsbereich, der beide Nutzungen miteinander verschmelzen lässt, zu empfehlen

Quelle: Raumbedarfsplanung Hugentottenhalle, Interview Frau Wershoven am 31.08.2020, actori Analyse.

Veranstaltungsstätte und VHS benötigen ähnliche Raumgrößen und -ausstattung – Mögliche Flächenreduktion bei gemeinsamer Nutzung



SYNERGIEN



VERANSTALTUNGSFLÄCHE

Nutzer und Raumanforderung



Veranstaltungsstätte

625-
966



Volkshochschule

870



Bibliothek

400-
510

Synergiepotential: Mögliche Flächenreduktion

Nutzerübergreifende Nutzung verfügbarer Raumkapazitäten und hohe Auslastung der Räumlichkeiten:

- Gemeinsame Nutzung von Multifunktionsräume und Infrastruktur durch Veranstaltungsstätte und VHS (Kurse um 8.30-13 und 17-22 Uhr sowie ca. 20 Wochenenden/J.)
- Unterbringung erforderlicher Infrastruktur und Ausstattung (z. B. Beamer, Whiteboard, Materialschrank, Wickeltische, Gymnastikmatten, -bälle) in gemeinschaftlicher Lagerfläche.

Voraussetzung/Weiteres Vorgehen:

- Organisatorische Zusammenarbeit zur Angleichung von Planungszeiträumen (6 Monate für VHS-Kursprogramm) angleichen.
- Aufgrund des Lärmpegels einiger VHS-Kurse (z. B. Kinderbetreuung) fordern bestehende Raumüberlegungen der Nutzer akustisch abgetrennte Räumlichkeiten. Diese sind jedoch mit der Maßgabe einer offenen, transparenten und verschmelzenden Raumgestaltung zu realisieren.

Quelle: Bericht Frehs, Konzeption Stadtbibliothek, Raumbedarfsplanung Hugenottenhalle, Anforderungsprofil VHS.

Neben den Flächen können auch Medien und thematische Inhalte von Bibliothek und VHS gemeinsam genutzt und diskutiert werden



Nutzer und Raumanforderung



Synergiepotential: Mögliche Flächenreduktion

- Die Veranstaltungsräume der Bibliothek sind mit dem Personenumfang der Kurse (12 - 25 Personen), sowie mit der erforderlichen Ausstattung (z. B. Beamer, Whiteboard, Materialschrank) gut vereinbar, um Synergien zwischen VHS und Bibliothek zu realisieren.
- Durchmischung insbesondere verschiedener Altersschichten, die in den Eingangs- und Aufenthaltsflächen der Bibliothek aufeinander treffen.

Voraussetzung/Weiteres Vorgehen:

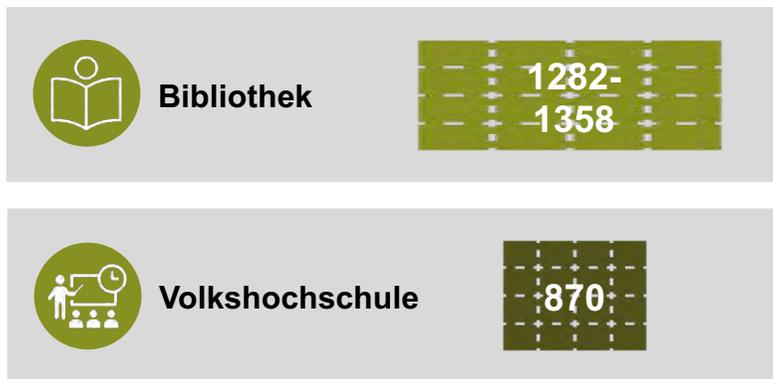
- Vielseitig anpassbares Interieur (z. B. Möbeln auf Rädern) ermöglicht flexible Nutzung je nach Kursanforderungen
- Überdenken bestehender Raumüberlegungen im Sinne einer Nutzungsvermischung: Nach Möglichkeit sind die Kurse in visuell (ggf. auch akustisch) nicht abgetrennten Räumlichkeiten durchzuführen.
- Bibliothekszugang auch außerhalb Öffnungszeiten durch moderne technische Infrastruktur (RFID Technik)
- Organisatorische Zusammenarbeit zur Angleichung von Planungszeiträumen (6 Monate für VHS-Kursprogramm) angleichen.

Quelle: Bericht Frehs, Konzeption Stadtbibliothek, Raumbedarfsplanung Hugenottenhalle, Anforderungsprofil VHS.

Aufenthaltsflächen der Bibliothek mit PC-Arbeitsplätzen und MakerSpace bieten Synergiepotential..



Nutzer und Raumanforderung



Synergiepotential: Mögliche Flächenreduktion

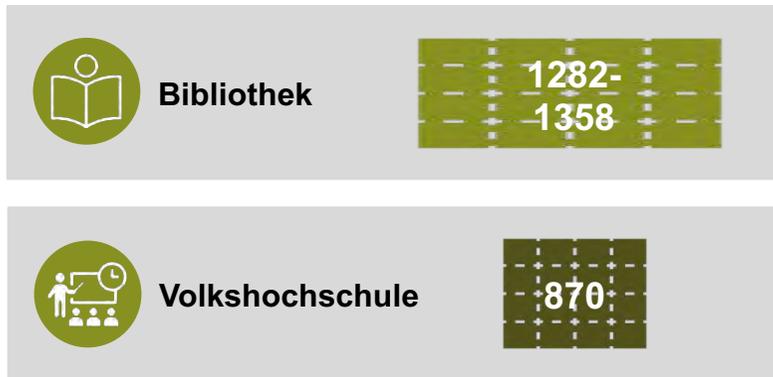
- Mögliche Nutzungsvermischung und -kooperation:
 - Gemeinschaftliche Nutzung von PC-Arbeitsplätzen für Bibliothek und VHS-Kurse mit EDV-Bezug (Kurse an 2 Vorm., 3-4 Abenden/Wo., 10 Wochenenden/J.)
 - Gemeinschaftliche Nutzung MakerSpace für Bibliothek und VHS-Mal- und Gestaltungskurse (2 Vorm., 3 Abende und ca. 15 Wochenende/J.).
 - Entwicklung gemeinsamer Veranstaltungs- und Kursformate (z. B. Einbezug von Bibliotheksmedien)
 - Widerspiegeln gesamtgesellschaftlicher Trends und Entwicklungen wie Digitalisierung, Demografie und Integration in gemeinsamer Programmarbeit
- Bestehende Raumbedarfe und Nutzungswünsche sind in Hinblick auf Synergien und verbundenen Kosten für Raum, Infrastruktur, Personal etc. zu prüfen und dahingehend abzustimmen. Ggf. bedarf es hierfür einer zeitlichen Anpassung von Kursen.
- Durchgängige Belegung und Durchmischung von Altersschichten

Quelle: Konzeption Stadtbibliothek, Anforderungsprofil VHS.

..von dem Bibliothek und VHS profitieren



Nutzer und Raumanforderung



Synergiepotential: Belebung des Kultur- und Bildungszentrums

Voraussetzung/Weiteres Vorgehen:

- Infrastrukturelle Multifunktionalität, um Aufenthaltsfläche der Bibliothek, je nach Möglichkeit der gegebenen Infrastruktur und Räumlichkeiten, an Kursanforderungen anzupassen (z. B. Möbel auf Rädern).
- Kursspezifische Ausstattung (z.B. Computer, WIFI, Materialschrank)
- Organisatorisch ist ein Angleich der unterschiedlichen Nutzungs- und Geschäftsmodelle (kommerzielle vs. nicht-kommerzielle Nutzung) erforderlich, sodass die kostenpflichtige Teilnahme an VHS-Kurse und die kostenfreie Nutzung der Infrastruktur und Medien keinen Konflikt hervorruft.
- Bibliothekszugang auch außerhalb Öffnungszeiten durch moderne technische Infrastruktur (RFID Technik)

Quelle: Konzeption Stadtbibliothek, Anforderungsprofil VHS.

Bei Integration der VHS in die Hugenottenhalle ermöglicht eine gemeinsame Lagerflächennutzung räumliches Einsparungspotential



Nutzer und Raumanforderung



Synergiepotential: Mögliche Flächenreduktion

- Für eine räumliche Nutzung der Hugenottenhalle durch die VHS, benötigt diese Lagerflächen für die Unterbringung kursspezifischer Raumausstattung (z.B. Gymnastikbälle und -matten, Wickeltische, Küchenutensilien und Lebensmittel).

Voraussetzung/Weiteres Vorgehen:

- Konkretisierung der Lagerflächenanforderung durch die VHS, um eine gemeinsame Nutzung von Lagerflächen der Hugenottenhalle weiter zu konkretisieren.

Nutzung der Veranstaltungs- und Aufenthaltsflächen der VA-Stätte und Bibliothek durch die VHS bringt erheblichen Synergiepotential mit sich

Synergetische Nutzung zu konkretisieren

III SYNERGIEN

	VA-Stätte	Bibliothek	VHS	Synergiepotential
Eingangsfläche	400 – 910	302 – 342		Belegung des Bildungs- und Kulturzentrums
Veranstaltungsfläche	670 – 966	400	870	Mögliche Flächenreduktion von VHS-Kursräumen
Aufenthaltsfläche		1282 – 1358		Mögliche Flächenreduktion und Belegung des Bildungs- und Kulturzentrums
Medienfläche		993		Keine Synergie mit bestehenden Nutzern
Bürofläche	251 – 414	300		Keine Synergie mit bestehenden Nutzern

Anmerkung: Alle Flächenangaben basieren auf bestehenden Konzepten und stellen somit einen Zwischenstand, jedoch kein finales Raumprogramm dar. Exklusive Verkehrsfläche und Funktionsfläche; Quelle: Konzeption Stadtbibliothek, Raumbedarfsplanung HuHa, VHS Anforderungsprofil.

Weitere Synergien und Flächenreduktionen sind abhängig von der weiteren Ausgestaltung der Raumanforderung einzelner Nutzer

III SYNERGIEN

	VA-Stätte	Bibliothek	VHS
Lagerfläche	425 – 999	35	Zu konkretisieren
Sonst. Nutzungsfläche	428 – 471	287	

Flächen zu konkretisieren

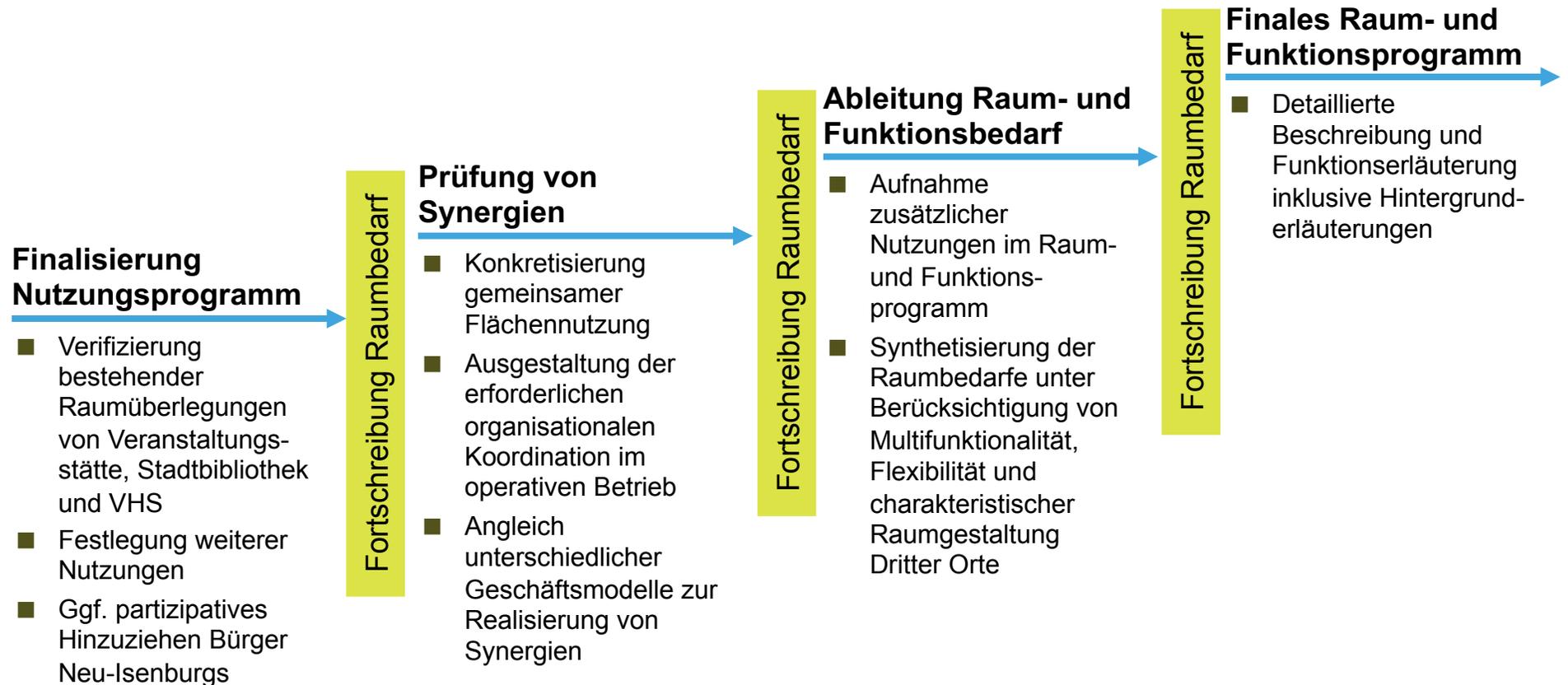
Synergiepotential

Mögliche Flächenreduktion von VHS-Lagerräumen

Keine Synergie mit bestehenden Nutzern

Anmerkung: Alle Flächenangaben basieren auf bestehenden Konzepten und stellen somit einen Zwischenstand, jedoch kein finales Raumprogramm dar. Exklusive Verkehrsfläche und Funktionsfläche; Quelle: Konzeption Stadtbibliothek, Raumbedarfsplanung HuHa, VHS Anforderungsprofil.

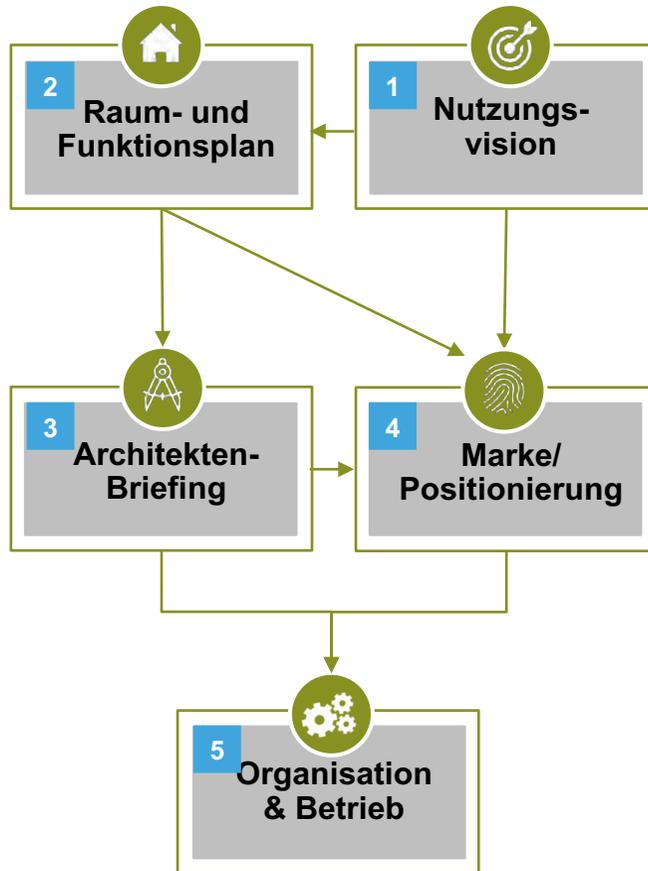
Konkretisierung des Raum- und Funktionsprogramms erfordert Ausgestaltung der Nutzungen und sich daraus ergebenden Synergien



J. Nächste Schritte



Komplexe Zusammenhänge prägen den noch ausstehenden Entwicklungsprozess des Kultur- und Bildungszentrums



Nächste Schritte

- 1** Ausgestaltung des **Leitbilds** und **partizipativer Einbezug relevanter Stakeholder** in den Entwicklungsprozess
Konkretisierung der Kooperations- und Interaktionsbeziehungen zwischen Nutzungen
- 2** **Detaillierte Beschreibung und Funktionserläuterung** inklusive Hintergrunderläuterungen (z. B. Daten zu vorgesehenen Besucherzahlen), Teilbarkeiten, Technisierung und Flexibilitätsanforderungen
- 3** Vorbereitung der **Aufgabenbeschreibung für Architekten**
Sicherung von Akzeptanz und frühzeitiger Identifikation mit dem Kultur- und Bildungszentrum durch **Kommunikation der architektonischen Planung**
- 4** Entwicklung einer **Markenidentität** unter Einbezug der Nutzer und Stakeholder (Markenkompetenzen, Markenwerte, Markenvision)
Ggf. Gestaltung eines Markenlogos, Corporate Design und Markenregeln, die die Marke bei der Zielgruppe verankern
- 5** **Angleichung der Betriebsmodelle** und Ausarbeitung **prozessualer Schnittstellen** zwischen Nutzern
Auf dieser Basis **Organisationsbündelung** der verschiedenen Nutzer (hiervon ausgenommen bleibt VHS)

Anhang: Potentialbeurteilung Raum und Szene





CONSULTING FÜR THEATER,
KONZERT UND LIVE-
PERFORMANCE

WALDHAUSERSTRASSE 18
82061 NEURIED

WWW.RAUMUNDSZENE.DE

Projekt: 20-006 Potentialstudie Hugenottenhalle
Neu-Isenburg

Auftraggeber: Stadt Neu-Isenburg über:
actori GmbH

Berichtsteil: **Gebäudebeurteilung**

Stand: 06.10.2020

1. Inhalt dieses Berichtsteiles:

(Punkte laut Aufgabenstellung)

1. Bestandsanalyse / Ausgangspunkt
 - a. Sichtung und Bewertung bestehender Unterlagen sowie des Gebäudebestandes.
3. Potentialanalyse
 - b. Untersuchung und Bewertung der gesamten Immobilie auch bezogen auf die räumliche Nutzung im Ist-Zustand
 - d. Darstellung des Potentials anhand von Kennzahlen
4. Handlungsempfehlung
 - a. zur zukünftigen Entwicklung der Veranstaltungsstätte
 - i. Investivmaßnahmen
 - ii. Strategische Maßnahmen
 - iii. Zukünftige Ausrichtung

2. Basis und Grundlagen:

- Berichtsbestandteile der Ausschreibung, wie vom Auftraggeber übergebenen
- Interview 05.08.2020 Hallenmarketing und Kulturbüro

Herr Marc Jensen
Herr Schrod
Herr Budan
Herr Nossack
(Veranstaltungstechniker, für Bühne zuständig seit 01.2016)
Dr. Bettina Stuckard (ztwse)
- Gebäudebegehung bei Kick off 28.07.2020 und 05.08.2020
- Plangrundlagen: Grundrisse KG, EG, OG

- Grundsatzbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung, so Drucksache 18/1640 vom 05.02.2020
- LA 1 27.08.2020
- Beirat 1 14.09.2020

3. Bestandsanalyse / Ausgangspunkt

Sichtung und Bewertung der gesamten Immobilien auch bezogen auf die räumliche Nutzung im IST-Zustand (Punkt 1 a der Aufgabenbeschreibung)

3.1 Objekt

Das Objekt der Hugenottenhalle (nachstehend auch HuHa abgekürzt) wurde im Wesentlichen im Jahre 1977 eröffnet. Bezogen auf den jetzigen Zeitpunkt ist dies eine 43-jährige Nutzung.

In späteren Jahren, Baujahr unbekannt, wurde der Lagerbereich an der Ostseite der Halle errichtet

Die HuHa liegt im Innenstadtbereich der Stadt Neu-Isenburg.

Es ist ein allseitig freistehender Baukörper.

3.2 Erschliessungen

Das Objekt wird für das Publikum über einen Vorplatz von der Frankfurter Straße aus erschlossen. Die Bühnenanlieferung erfolgt von der Richard-Wagner-Straße aus. Hier befindet sich auch der Einfahrt in die zum Gebäudekomplex der HuHa gehörige Tiefgarage.

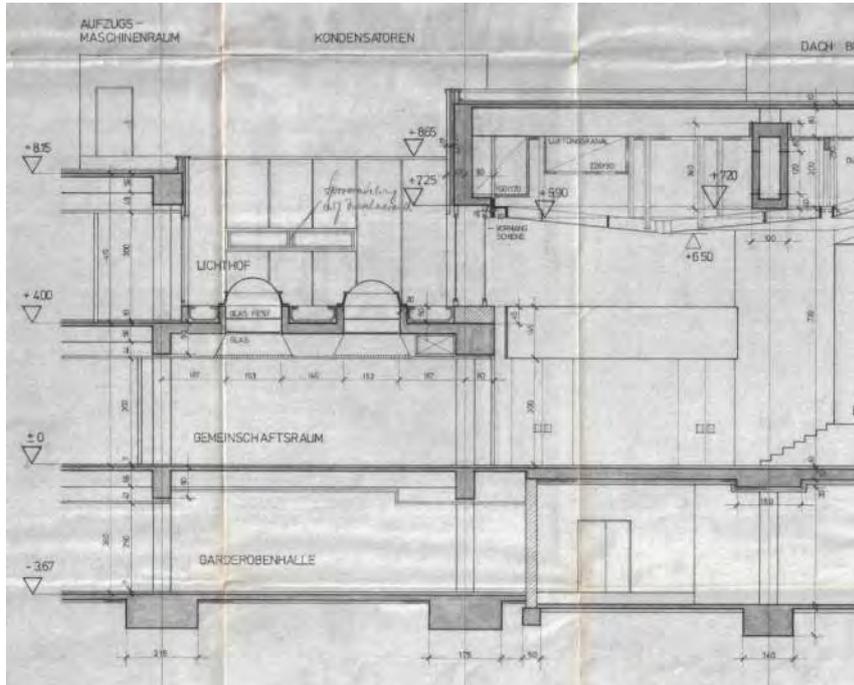
Von der Richard-Wagner-Straße aus erfolgt mit Zufahrt an der Gebäudenordseite und entlang des Gebäudes auch die Anlieferung des Restaurants.

3.3 Bauweise:

Der Baukörper aus 1977 ist ein Stahlbetonbau mit im Wesentlichen Flachdächern. Über der Bühne und über dem ehemaligen Kleinen oder auch Mehrzecksaal sind geneigte Dächer, teilweise mit Schieferabdeckung, vorhanden.

Der Baukörper weist vorgesetzte Betonfassadenelemente und Balkonbrüstungselemente auf, welche ebenfalls aus Stahlbetonfertigteilen erstellt, sind.

Die Fassade besteht aus Aluminiumfassadenkonstruktionen mit Isolierverglasung unbekannter Qualität (Glasdicken, Scheibendicke, Füllung).



Ausschnitt aus Gesamtgebäudeschnitt C-C

Konstruktive Bauelemente, wie auskragende Deckenplatten und Deckenbalken etc. durchdringen die energetischen Dämmebenen (Außenwände, Fassadenelemente) und erschweren dadurch eine Verbesserung des energetischen Standards des Gebäudes auf heutigen, zeitgemäßen Standard.

Als spätere Erweiterung ist eine Lagerhalle als eingeschossiger Flachbau mit Wänden in Glasbausteinen, nach Angabe des Hallenmarketings aus den 90er Jahren vorhanden. Diese Lagerhalle ist auf Distanz zum Baukörper gesetzt, wodurch ein kleiner Innenhofbereich entsteht und an 2 Punkten mit der HuHa verbunden.

Die Lüftungszentrale liegt im Nordwestlichen Gebäudeteil im 1OG, die Zu- und Abluftkanäle sind über Dach geführt.

Mit Ausnahme einzelner Brandschutztüren, z.B. zu den Lagerbereichen, weist das Gebäude keine Brandabschnittstrennungen auf.



Typische Fassadengestaltung

3.4 Gliederung des Baukörpers:

Die Gebäudekubatur gliedert sich grob betrachtet in den Gebäudeteil der Stadtbibliothek und den Hallenbau mit angegliederter Bühnenfläche und den Bühnenebenenräumen. Es sind dies 5 Künstlergarderoben unterschiedlicher Fläche und Zuschnittes mit zugeordneten Sanitärbereichen (Duschen und Waschräume).

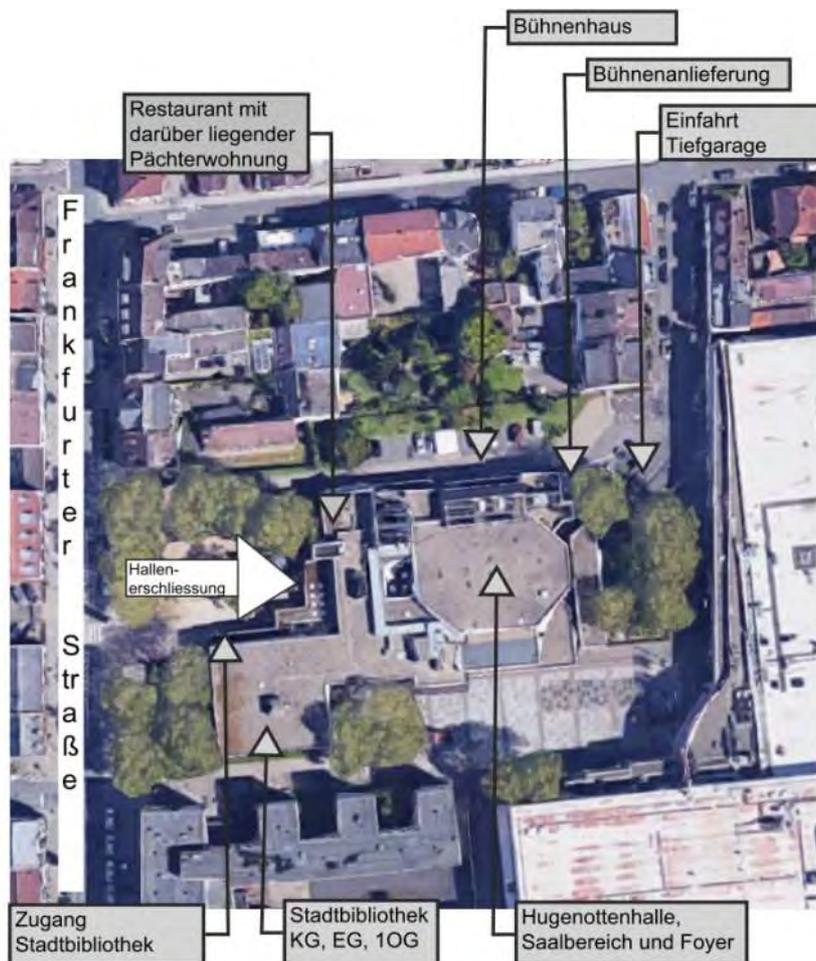
Darüber hinaus gibt es in diesem Bühnen-Backstage-Bereich eingeschränkt und stark verteilt Lagerbereiche.

Vorplatzseitig angeordnet ist links von der Zugangsachse der Restaurantbereich im Erdgeschoß, der Pächterwohnung im Obergeschoß und den Räumlichkeiten des Kulturbüros ebenso im ersten Obergeschoß.

Die Erschließung des Hallenbereiches erfolgt von der an der Frankfurter Straße dem Komplex vorgelagerten Platzfläche. Der Zugang ist über 3 doppelflügelige Türanlagen angemessen breit angelegt. Er führt direkt in eine Eingangshalle.

Rechtsseitig und seitlich quer zur Erschließungsrichtung der Halle wird die Stadtbibliothek über eine Drehflügeltüre erschlossen. Diese Drehflügeltüre bildet die Klimaschleuse, weil sich unmittelbar dahinter bereits Funktionsflächen der Bibliothek befinden.

Linksseitig und ebenfalls seitlich quer zur Erschließungsrichtung der Halle befindet sich der Freisitzbereich des Restaurants.



Luftbild aus Google Maps zur HuHa

3.5 Parkmöglichkeiten

bestehen in der Tiefgarage der Hugenottenhalle.

Hier sind über die Einfahrt von der Richard-Wagner-Straße aus 79 Stellplätze verfügbar.

Eine weitere Parkmöglichkeit besteht im Parkhaus Nord des benachbarten Isenburg-Zentrums (kostenpflichtig). Das Parkhaus Nord ist an Veranstaltungstagen bis 1 Stunde nach Veranstaltungsende für Sie geöffnet.

4. Nutzung des Objektes im Bestand

Untersuchung und Bewertung der gesamten Immobilie auch bezogen auf die räumliche Nutzung im Ist-Zustand (Punkt 3 b. der Aufgabenbeschreibung)

4.1 Nutzungen

Die Hugenottenhalle wurde 1977 als multifunktionales Bürgerhaus gebaut. Sie sollte die Bildungsbedürfnisse der Errichtungszeit abdecken.

Hierzu erhielt sie einen Veranstaltungssaal mit angeschlossener Bühne, der zum Foyer hin über Schiebewandelemente erweiterbar ist. Durch ebenfalls Hinzunahme des Foyers entsteht eine Veranstaltungsfläche, welche bis zu 1.800 Menschen (stehend) fasst.

Zum anderen ist unter ihrem Dach die Stadtbibliothek in 3 Ebenen (KG, EG, 1.OG) untergebracht.

Das Kulturbüro der Stadt Neu-Isenburg unterhält sein Büro im 1.OG

Das Hallenmarketing ist ebenfalls in der HuHa angesiedelt.

Die gastronomische Versorgung von Besuchern der HuHa – aber auch externen Gästen – übernimmt ein Restaurant „Tonino“

Dieser Restaurantbetrieb übernimmt auch das Catering bei kongress- und tagungsartigen Veranstaltungen.

Dem Restaurant zugeordnet ist eine Kegelbahnanlage (6 Bahnen) mit Kegelstuben. Die Kegelstuben werden vom Restaurantpächter als Erweiterungsfläche seiner Gastronomie mit genutzt.

Unter der Saal- und Foyerfläche ist die Parkgarage angeordnet.

4.1.1 Bereich Hugenottenhalle - Veranstaltungssaal

4.1.1.1 Saalbereich

Die Hugenottenhalle im Bestand ist so konzipiert, dass sie Veranstaltungen unterschiedliche Größe und unterschiedlicher Genres aufnehmen kann.

Die Veranstaltungen (Theater, Kabarett, E- und U- Konzerte, Vereinsveranstaltungen, Bälle...) finden auf einer Fläche von rund 640 qm statt (großer Saal). Von dieser Fläche kann ein kleiner Saal (122 qm) abgetrennt werden und ein Foyer (322 m²) zugeschaltet werden.

Für die Abtrennung des „kleinen Saales“ sind ca. 9,0 m hohe Trennwandelemente als Schiebewände vorhanden, die in baulich ausgebildeten Lagertaschen gelagert werden. Saalseitig links wurde diese Teilbarkeit eines „Kleinen Saales“ realisiert, rechtsseitig ist diese baulich angelegt (Lagertaschen) aber nicht umgesetzt.

Über ähnliche, nur ca. 3,5 m hohe Schiebewandelemente - unter einem eingeschobenen 1OG verlaufend – kann das Foyer angekoppelt werden.

Zusammen gefasst können hier unbestuhlt z. B. Rockkonzerte für 1.800 Besucher*innen stattfinden.

Die Halle wird neben kulturellen Veranstaltungen außerdem für Tagungen und Kongresse vermietet.

Saalgröße / Kapazität / Teilbarkeit:

Das derzeitige Platzangebot der Hu-Ha ist:

- Großer Saal 710 Plätze in Reihenbestuhlung ohne Foyer auf 640 m²
- Großer Saal 1.040 Plätze in Reihenbestuhlung unter Hinzunahme des Foyers auf 640 + 322 = 966 m² (bei Hinzunahme des links von der Eingangshalle angeordneten Gemeinschaftsraumes mit 89,6 m² entsteht eine Fläche von dann 1.055,6 m²)
- Bei Konfiguration des großen Saales für Bankette können 600 Plätze an Bankettischen auf 966 m² / 1055,6 m² angeboten werden, dies unter Ausweisung einer Tanzfläche mit 5 x 23 m.
- Großer Saal mit 380 Plätze parlamentarisch Bestuhlung/Betischung ohne Hinzunahme des Foyers
- Die Halle wird auch für Stehkonzerte mit genutzt.

Bei jenen Veranstaltungen, bei welchen das Foyer der Publikumsfläche zugeschlagen wird, fehlt eine Foyerfläche.

Dies erweist sich betrieblich als störend. Bereits alle Vorberichterstatter vor Erstellung dieser Potentialstudie haben auf diesen Umstand hingewiesen.

Seitens des Kulturbüros wird darauf hingewiesen, dass im Sinne eines erfolgreichen Hallenmarketings, die oben genannten Kapazitäten weiterhin gegeben sein müssten. Es ist jedoch erforderlich ein „Atmen“ des Saales zu ermöglichen. Das Besucherverhalten bei Eigenveranstaltungen lasse das Spektrum zwischen 200 und 500 Besuchern stark in den Focus treten.

Gastronomische Versorgung bei Pausen:

Die gastronomische Versorgung erfolgt aus dem Restaurantbereich heraus. Sie ist damit nicht so verteilt, dass die Theke aus den jeweiligen Saalausgängen links/rechts gleich gut und am kurzen Weg erreicht werden kann. Eine Verteilung – nur für den ebenerdigen Hallenbetrieb gesehen – wäre wünschenswert.

Bühnensicht, Sichtlinien:

Die Halle hat keine leicht und maschinell veränderbaren Podien, welche für den hinteren Bereich der Sitze eine Stufenausbildung und damit gute Bühnensicht und verbesserte akustische Versorgung des Publikums bieten würde. Eine Podesterie wird bei Bedarf manuell aufgebaut.

Die Bühnensicht gibt bei einer Überhöhung der Bühnen gegenüber der Saalfläche von 1,20 m eine gute Bühnensicht und es existieren nach Auskunft des Hallenmarketings keine Publikumsklagen.

Lüftungsanlage Zuschauerbereiche:

Die Lüftung erfolgt wegen der gegebenen flexiblen Bestuhlung und Saalkonfiguration von oben aus der raumakustischen Decke.

Die Lüftungsanlage ist in der nordwestlichen Gebäudeecke im 1.OG situiert. Die Kanalführung für Zu- und Abluft erfolgt über dem Flachdachbereich des Saales mit einer nicht unerheblichen Zahl an Durchdringungen der Dachdichtung. Eine Kühlung soweit feststellbar ist nicht vorhanden.

Natürliche Belichtung:

Eine natürliche Belichtung des Saalbereiches ist im 1.OG zum Lichthof mit einer kleinen Fassadenfläche gegeben. (Fläche Raumnummer 438)

Eine weitere Tageslichtfläche war in ursprünglicher Nutzung und Ausbildung südlich von Raum 415 gegeben, durch die Nutzung als Lager ist dies jedoch nicht mehr der Fall.

Saalunterteilungen:

Die zur Abtrennung von kleinem Saal und Foyer vorhandenen und an Deckenschienen verfahrbaren Trennwandelemente werden manuell vom Hallenpersonal verschoben und dann pneumatisch auf Knopfdruck an Boden und Deckenschiene angedichtet.

Dies wird deshalb erwähnt, weil die Kompliziertheit dieser Systeme häufig dazu führt, dass im Hallenbetrieb Fremddienstleister für Auf- und Abbau geordert werden müssen, was bei der HuHa nicht der Fall ist.

Die Trennwandelemente sind im Neuzustand für ca. Rw 50 dB gut. Dieser Neuwert verschlechtert sich bei nicht ausreichender Wartung.

Ob dieser maximal mögliche Wert in der HuHa jemals erreicht wurde, darf nach Besichtigung der über der Schiene liegenden bauakustischen Abdichtung bezweifelt werden.

Höhere Werte als die 50 dB sind nur mit unwirtschaftlichem konstruktiven Aufwand erzielbar.

Moderne Konstruktionen mit optimierten Dichtungen können bei günstigen Voraussetzungen auf einen Dämmwert von Rw 59 dB kommen.

Der Wert ist nicht geeignet, in nebeneinanderliegenden Bereichen unabhängige Veranstaltungen mit lauten Darbietungen ohne Störung stattfinden zu lassen. Allenfalls Sprachdarbietungen sind darstellbar.

4.1.1.2 Orchestergraben:

Der O-Graben und das zugehörige Orchesterhubpodium (elektrischer Spindelantrieb) erlauben eine rasche Veränderung. Die Fahrgeschwindigkeit des vorhandenen Antriebes mit Trapezspindeln erlaubt nur geringe Fahrgeschwindigkeiten (2 – 5 cm/sec), diese dürften bei der ersichtlichen Verfahrhäufigkeit jedoch hinnehmbar sein.

Die Wand zwischen Orchestergrabenumgang und Orchestergrabenhubpodium wurde nach einem aufgetretenen Unfall eingeführt und wird manuell auf- und abgebaut. Damit kann der Orchestergrabenumgang mit als Orchesterfläche

genutzt werden. Diese Ausbildung wird als suboptimal eingestuft.

Das Orchesterhubpodium erfüllt wichtige Transportaufgaben.

Opern/Operetten werden vom Kulturbüro (Ergebnis des Interviews 05.08.2020) künftig nicht mehr als tragender Programmpunkt für die HuHa gesehen.

Gesehen wird eine Nutzung mit sichtbarem Orchester (Podium nur leicht abgesenkt) bei musicalartigen Veranstaltungen. Die hierfür erforderliche Kapazität von 20 Musiker (Fläche nur Podium ohne Umgang ist 37,7 m²) sind daher darstellbar

4.1.1.3 Bühnenbereich

Die HuHa hat einen Bühnenbereich (Hinter der Portalöffnung liegend) von ca. 149 m². Davor liegt saalseitig eine Vorbühnenfläche mit einer Tiefe von ca. 1,20 m.

Vor dieser Vorbühnenfläche ist ein elektrisch verfahrbares Orchesterpodium angeordnet, welches 3 Haupthöhenstellungen einnehmen kann:

- Bühnenniveau
- Saalniveau
- Grabenniveau

Damit kann der Orchestergrabenbereich auch zur schnellen Anpassbarkeit der Vorbühnenzone am Übergang zum Saalbereich eingesetzt werden.

Das Orchesterpodium wird auch als Transporteinrichtung zu den im Bereich unter der Bühne angeordneten Lagern (Räume 231 und 241) genutzt.

Die Ausbildung einer Bühnenfläche von knapp unterhalb 150 m² Fläche deutet darauf hin, dass diese nach den zur Errichtungszeit gültigen Versammlungsstättenverordnung als sogenannte „Mittelbühne“ genehmigt wurde.

Mittelbühnen waren durch folgende Parameter definiert.

- Bühnen, deren Grundfläche 150 m²
- Bühnenerweiterungen in der Grundfläche zusammen bis zu 100 m²

- Höhe bis zur Decke oder bis zur Unterkante des Rollenbodens das Zweifache der Höhe der Bühnenöffnung nicht überschreitend

Für diese Mittelbühnen war ein nicht brennbarer Schutzvorhang, der auch aus textilen Materialien bestehen durfte als Feuerschutzabschluss zum Saalbereich hin gefordert. Ein solcher Feuerschutzabschluss ist auch in der HuHa gegeben.

Diese Kategorie der „Mittelbühne“ ist in der heute gültigen Länderversammlungsstättenverordnungen, und damit auch nach gültiger VStättRL Hessen nicht mehr gegeben.

Die Bühne, in der Ausbildung wie bei der HuHa gegeben würde in die Kategorie „Großbühne“ fallen.

Die Grenzziehung zur Großbühne erfolgt erst bei 200 m² Bühnenfläche.

Die vorhandene Bühne der HuHa läßt von der Bühnenhöhe her eine künftige Einordnung als Großbühne erwarten.

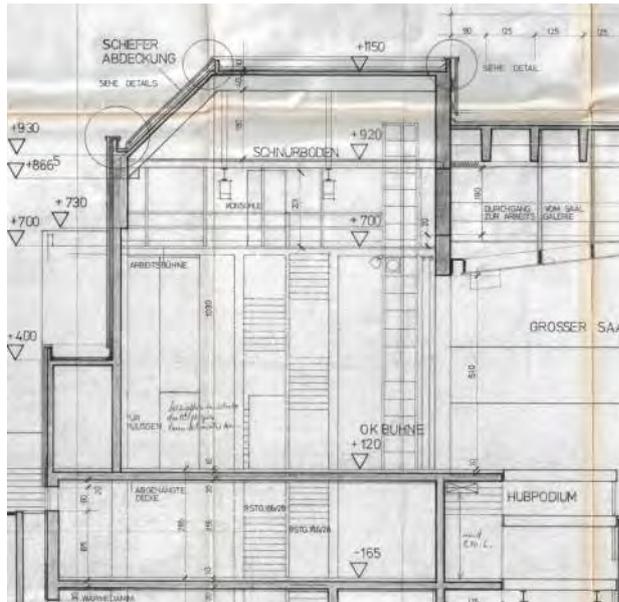
Die Portalhöhe beträgt laut technischem Datenblatt des Nutzers im Internet 4,95 m.

Plus der laut VStättRL zulässigen 2,5 m wären dies 7,45 m für die mögliche Höhe der Bühne um nicht in die Kategorie „Großbühne“ zu fallen.

Vorhanden sind (laut ebenfalls Techn. Datenblatt des Nutzers) 7,8 m (bis UK Schnürboden).

Der Planausschnitt aus der Errichtungszeit zeigt folgendes Bild:

Portalöffnungshöhe 5,10 m, bis UK Decke Bühne ca. 10,3 m. Dies entspricht bis auf eine Abweichung von 10 cm der laut früherer VStättV zulässigen Bühnenhöhe für Mittelbühnen, nämlich dem Doppelten der Portalhöhe.



Ausschnitt aus Längsschnitt A – A, Plan aus Errichtungszeit

Die Einordnung der Bühne künftig ist bei der vorgesehenen Sanierung mit der Genehmigungsbehörde zu verhandeln.

Eine wahrscheinliche Einordnung in die Kategorie „Großbühne“ erforderte einen sogenannten „Eisernen Vorhang“ als Schutzvorhang.

Sie erfordert betrieblich jedoch auch eine andere Personalaufstellung mit den je nach Betriebsart hierfür verantwortlichen „Verantwortlichen für die Veranstaltungstechnik“

Siehe hierzu VStättRL Hessen, Abschnitt 4, Verantwortliche Personen, besondere Betriebsvorschriften

Die Bühnengröße von ca. 150 m² wird vom Hallenmarketing als ausreichend betrachtet, es kam in der Vergangenheit bei Orchestern mit großer Besetzung anlässlich Preisverleihungen zu Problemen.

Auch das Fehlen von Bühnenerweiterungen wird vom Hallenmarketing nicht als problematisch bei den durchgeführten Veranstaltungen gesehen.

Zu Bühnenlagerflächen siehe unten.

4.1.1.4 Bühnenanlieferung

Die Bühnenanlieferung erfolgt von der Richard-Wagner-Straße her.

Der Liefer-LKW kann gut rangieren und rückwärts an eine vorgebaute (modifizierte) Rampe heranfahren. Das Vordach deckt nicht den gesamten Rampenbereich ab, sodass der Witterungsschutz beim Be- und Entladen nur teilweise gegeben ist.

Mit ca. 1,20 m Rampenhöhe ist für große LKW's eine gute Höhe gegeben, um eben ausladen zu können.

Für die Beladung kleinerer Transporter (Kategorie „Sprinter“) sind auflegbare Rampen erforderlich oder manuelles Hochtragen.

Die Beschickung der Bühne von der Anlieferung erfolgt über den Kulissenraum (Raum 328), der als einziger Bühnenlagerraum auf Bühnenniveau damit nur beidseits einer freizuhaltenden Durchgangssachse als Lager benutzbar ist.

In diesem Anlieferungsbereich parkt auch der sogenannte „Nightliner“ als Transportbus der Crew und Künstler von Gastspielen.

Positiv ist der kurze Weg zwischen Anlieferung und Bühne (durch das dadurch nur teils als Lagerfläche nutzbare Kulissenlager hindurch).

4.1.1.5 Bühnen-Backstage-Bereiche

Durch die Freihaltung einer Transportgasse (Anlieferung) ist die Nutzung des ca. 38 m² großen Lagerraumes „Kulissen“ eingeschränkt.

Auch ohne diese Einschränkung wäre die verfügbare Fläche zu klein. Sie erlaubt nicht die geordnete Lagerung von Podesten.

In Ermangelung ausreichender, der Bühne auf gleichem Niveau zugeordneter Lagerflächen werden Lampen-, Ton- und Beleuchtungslager verstreut über viele Bereiche im Gebäude genutzt. Ein großer Lagerbereich ist beispielsweise im ehemaligen Mehrzweckraum im 1OG (Raum 415) ausgewiesen

Diese räumliche Verteilung hat teilweise Wegevorteile, dennoch ist ein zentrales weiteres Bühnenlager dringend erforderlich. Insbesondere Podeste, Tonequipment und Lager für Bühnenbeleuchtungsscheinwerfer sollten in Bühnennähe und auf gleichem Niveau vorhanden sein.

4.1.1.6 Darstellergarderoben

Ausgewiesen ist derzeit eine Fläche für die Künstlergarderoben von ca. 94 m² in 5 Garderoben, diese verteilt in 3 Ebenen.

Den Garderoben sind Sanitärbereiche (Waschen und Duschen) zugeordnet, die laut Hallenbetrieb auch angenommen und genutzt werden.

Der hygienische Zustand, die Belichtungsverhältnisse und die Möblierung der Darstellergarderoben ist nicht zeitgemäß und nicht einladend.

Sie drückt keine Wertschätzung gegenüber den Künstlern aus.

Nach einem von Raum und Szene ermittelten Kennwert (3,0 m²/Person) wären damit 31 Personen unterbringbar.

Die ausreichende Dimensionierung der Darstellergarderoben ist somit stark von künftigen Nutzungsspektrum abhängig.

Eine Möglichkeit für Eigencatering wurde in Raum 236 improvisiert eingerichtet.

4.1.1.7 Lagerbereiche

Wegen der Unterdimensionierung der Lagerbereiche werden Räume als Lager genutzt, welche zur Unterbringung der Darsteller notwendig und geeignet wären. Es sind dies beispielsweise die Räume 231 und 241 im KG. Diese Räume wären als Orchestergarderoben adaptierbar.

4.1.1.8 Raumakustik Bereich Veranstaltungshalle:

Die Anforderungen an die Raumakustik sind:

- Gute Hörsamkeit für alle Arten von Veranstaltungen
- Geringe Störpegel der technischen Anlagen

Erhöhte raumakustische Anforderungen werden an Live Performances ohne Verstärkung gestellt. Dies können Sprachveranstaltungen (Theater) sein. Die Anforderungen sind hier von guter Sprachverständlichkeit gekennzeichnet

Musikalische Darbietungen (Solokonzerte, Kammermusik, sinfonische Konzerte, Chorkonzerte, Liederabende) haben denen der Sprachveranstaltungen entgegengesetzte

Anforderungen an die Raumakustik, welche je nach Genre auch von Genre zu Genre weiter variieren können.

Dem ist im weiterhin vorgesehenen Mehrzweckhallenbetrieb, wie bei der HuHa gegeben, in Zukunft Rechnung zu tragen. Auslegungskriterien finden sich in DIN 18041.

Der Einsatz von Beschallungsanlagen soll ohne Probleme mit der Raumakustik (durch ausreichende Saalbedämpfung, insbesondere in den hinteren Raumbegrenzungsflächen) erfolgen können.

Eine genauere Analyse der Gegebenheiten wäre durch eine raumakustische Bestandsmessung gegeben und übersteigt die Tiefe dieser Potentialstudie.

In dem am 05.08.2020 geführten Interview war folgend Einschätzung des Hallenmarketings gegeben:

Die Raumakustik wird vom Publikum gelobt, elektroakustisch verstärkte Veranstaltungen sind gut abzufahren, die hauseigenen Nexo-Arrays sind auf gutem Niveau und gut einsetzbar. Sie werden auch von Fremdveranstaltern häufig genutzt. Die Bedämpfung vor Fensterfront erfolgt bei Veranstaltungen, bei denen das Foyer dem Saal zugeschlagen wird, über einen eingezogenen Vorhang.

4.1.1.9 Bauakustik Bereich Veranstaltungshalle:

Die Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden bauakustischen Qualität betreffen

- Ausreichende Abtrennung zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen
- Abschirmung von Außengeräuschen (Immissionsschutz)
- Abschirmung von Störungen der Nachbarschaft (Emissionsschutz)

Die Beurteilung des Ist-Standes zeigt:

Die Anlieferung der Bühne mit Ladetätigkeit nach 22:00 Uhr ist wegen naheliegender Wohnungen ein neuralgischer Punkt, Crew-Bus läßt Klimaanlage laufen.

Eine Lösung über Teilüberdachung (ohnehin als Regenschutz erforderlich), eine Stellwand als Akustikschutz wird derzeit aufgebaut, diese ist wenn überhaupt, nur nur teilwirksam.

Probleme bestehen mit Küchengeräuschen. Diese sind im Saal deutlich hörbar

Die Flughafennähe zu Fraport wirkt sich aus, jedoch ist diese nicht massiv störend. Überflugeräusche halten sich in Grenzen.

Die Abtrennung des kleinen Saales über die Trennwandelemente Saal ist bauakustisch untauglich

4.1.1.10 Hallenpersonal:

Die Personalanforderungen richten sich an der Zahl der Veranstaltungen einerseits aus.

Die Anforderung an die personelle Besetzung für den Betrieb der HuHa sind zudem von Qualität und Umfang der technischen Einrichtungen mitbestimmt.

Einfache Bühnenausstattungen können zu erhöhtem Personalaufwand führen, umfangreichere bühnentechnische Ausstattungen können Vorgänge vereinfachen, wenn diese die Variabilität erhöhen, werden diese jedoch auch genutzt und steigern wiederum die personellen Anforderungen.

Ist diese den Anforderungen gewachsen / gut geeignet / mit Defiziten?

Der Ist-Stand der HuHa ist:

3 Techniker kümmern sich um die Bühne, die Hausmeister sind Ansprechpartner für Veranstalter im Saal + Foyerbereich (z.B. Podestaufbauten). Die Hausmeister sollten daher ihre Büros in Nähe Saal/Eingangsbereich haben.

Im Aufwand ist die einfache Bühnenausstattung mit den Handkonterzügen störend. Der manuelle Podestaufbau ist bewältigbar, weil die Zahl der Veranstaltungen, welche dies erfordern, gering ist.

4.1.2 Bereich Stadtbibliothek

Die Stadtbibliothek ist in einem eigenen Gebäudeteil untergebracht.

4.1.2.1 Zugang

Der Zugang erfolgt über den Vorplatz an der Frankfurter Straße, dieser ist auch von der südlichen Platzfläche her erreichbar, dort erfolgt das Abstellen von Besucherfahrrädern.

Der Zugang ist als Trommeldrehtüre ausgebildet, welche einen unzureichenden Klimaschutz der unmittelbar anschließenden Funktionsbereiche bildet. Die Theken mit Personal sind aus diesem Grunde abgerückt.

4.1.2.2 Funktionale Aufteilung:

Im EG ist die Ausgabetheke und die Jugendbibliothek untergebracht. Daneben gibt es ein Büro für das Handling der ausgeliehenen/zurückgebrachten Medien und einen Sanitärbereich

Im OG sind die Bücherei für Erwachsene und Büros untergebracht. Angegliedert ist eine „Aktivitätszone Schöne Literatur“

Im KG sind Büros, Lagerräume, Werkstattbereiche, Aufenthaltsräume der Mitarbeiter und ebenfalls ein Sanitärbereich vorhanden.

4.1.2.3 Innere Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt über eine einläufige Treppe, welche die 3 Ebenen KG, EG und OG miteinander verbindet.

Die Treppe ist begleitet von 2 Wandscheiben, welche das Auflager für die stahlbetondecken bilden,

Eine schmalere zweite Treppe verbindet KG mit dem EG.

4.1.2.4 Funktionen, Erscheinungsbild:

Das Flächenangebot ist äußerst begrenzt, das Unterangebot ist augenscheinlich. Die zur Unterbringung der Medien erforderlichen Regalflächen füllen die Flächen und dominieren.

Die Treppensituation – die einläufigen Treppen sind beidseits von statisch erforderlichen Wandscheiben begleitet. Sie können damit zu einem offenen, die Ebenen räumlich miteinander verbindenden Raumerlebnis beitragen.

Es gibt keine Rückzugsflächen zum ungestörten Lesen als Inselflächen. Flächen für Sonderaktionen und Themenbereiche fehlen. Computerplätze sind nur in geringer Zahl vorhanden und unterbringbar.

Hörkabinen oder Videokabinen fehlen, ebenso andere Vermittlungsflächen.

Die Stadtbibliothek ist flächenmässig bereits für das jetzt angebotene Spektrum zu klein dimensioniert, eine Erweiterungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

5. Handlungsempfehlung

Entsprechend dem Punkt

- a. zur zukünftigen Entwicklung der Veranstaltungsstätte
 - i. Investivmaßnahmen
 - ii. Strategische Maßnahmen
 - iii. Zukünftige Ausrichtung

der Aufgabenbeschreibung

5.1 Ausgangspunkt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg hat mit 05. Februar 2020 den Grundsatzbeschluss getroffen, den bestehenden Gebäudekomplex der HuHa mit derzeit Stadtbibliothek, Hugenottenhalle, Kulturbüro zu sanieren und künftig als **Kultur- und Bildungszentrum** planerisch und konzeptionell weiter zu entwickeln.

Unter einem gemeinsamen Dach sollen Stadtbibliothek, Hugenottenhalle, das Kulturbüro und zentrale Institutionen in diesem neuen konzipierten und renovierten Kultur- und Bildungszentrum zusammengefasst werden.

Auszug aus Drucksache 18/1640:

2. *Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Gebäudekomplex Stadtbibliothek, Hugenottenhalle und Kulturbüro grundlegend zu sanieren und künftig als Kultur- und Bildungszentrum planerisch und konzeptionell weiter zu entwickeln.*

5.2 Künftiges Nutzungsspektrum:

Seitens des Auftraggebers wird angestrebt die Hugenottenhalle unter Einbezug der bisherigen Nutzungen – multifunktionale Veranstaltungshalle und Stadtbibliothek -als Kultur- und Bildungszentrum zu entwickeln.

Hierbei soll die gegebene Lage im Zentrum Neu-Isenburgs für die Schaffung eines zentralen, die bestehenden Ortsteile und künftige Ortsteile mit erwartbarem Bevölkerungszuwachs an diesem zentralen Ort zu verknüpfen bzw. an dieser zentralen Stelle Angebote, Dienstleistungen und Service zu bündeln.

Die Mitte Neu-Isenburgs soll hierdurch gestärkt werden, die Passantenfrequenz zur Stärkung von Handel und Dienstleistungen des Zentrumsbereiches gesteigert werden, aber auch die bereits vorhandene Passantenfrequenz

aufgegriffen werden, um hier Serviceangebote an der genau richtigen Stelle zu lokalisieren.

Dem Objekt HuHa werden damit zusätzliche Nutzungen und Funktionen zugeschrieben, welche ein erhöhtes Flächenangebot einerseits, ein Mehr an Funktionen und ein Mehr an Flexibilität andererseits verlangen.

Den Vertretern der einzelnen Nutzergruppen und Stakeholdern ist weiterhin durch vorausgegangene Diskussionen und Abklärungen deutlich geworden, dass der Erfolg des künftigen Kultur- und Bildungszentrums von einer Zusammenarbeit und Kooperation der Institutionen getragen sein wird.

Hierbei wird es eine kooperierende Organisation benötigen, welche die verschiedenen Aktivitäten untereinander abstimmt.

Die Konzeptentwicklung dieser Organisationsformen wird vom Ministerium für Kultur und Wissenschaft NRW gefördert.

5.3 Stakeholder und Nutzungen

Die hierbei verhandelten Stakeholder und Nutzungen sind:

- Hallenmarketing - Veranstaltungshalle im Vermiet- und Kongressgeschäft mit örtlicher und überörtlicher Relevanz
- Kulturbüro - Veranstaltungshalle zur Absicherung örtlicher kultureller Bedürfnisse mit guter Adaptierbarkeit an die Besucherzahlen bei hohen räumlichen Qualitäten
- Stadtbibliothek - In einer den heutigen Ansprüchen (Digitalisierung und Cyberwelten) gerecht werdenden Funktionalität und mit einem erweiterten Flächen- und Ausstattungsangebot
- Volkshochschule (VHS) – in Teilfunktionen mit möglicher und sinnvoller Verknüpfung mit anderen Nutzern im künftigen Kultur- und Bildungszentrum

Um die Anforderungen an die Ausbildung/Schaffung eines Dritten Ortes abzudecken sind flexible Aufenthaltsbereiche mit den Möglichkeiten der Nutzung digitaler Angebote, des Verweilens in nicht konsumpflichtiger Umgebung, des Co-Workings für Initiativen, Schülergruppen bis hin zu Professionals zu integrieren.

Denkbar und notwendig sind Lerngruppenangebote für Schüler, Auszubildende und darüber hinaus.

Weitere Nutzungen wurden in vergangenen Gutachten und Konzepten bereits diskutiert und teilweise für nicht sinnvoll erachtet. Aus diesem Grund wird die Integration folgender Nutzungen revidiert und berücksichtigt:

- Musikschule
- Bürgerbüro
- Info-Cafe
- Stadtgalerie

Für die genannte Stadtgalerie wurde eine Integration in einer Flächengröße wie derzeit an ihrer bisherigen Unterbringungsstelle gegeben, diskutiert.

Eine Integration der Stadtgalerie gäbe dem ansonsten nur in geringem Maße – Ausstellungen in Foyerwänden oder im Saal – berücksichtigten bildenden Kunst mehr Gewicht und Stellenwert.

Auch wenn diese oben angeführten Institutionen nicht permanent in das Angebot des künftigen Kultur- und Bildungszentrums herein genommen werden, sollten doch Kooperationen mit diesen und weiteren Institutionen gesucht werden

Zu berücksichtigen ist bei der künftigen Ausrichtung, dass den gesellschaftlichen Entwicklungen angepasste Angebote formuliert werden.

Die wesentlichen Gesichtspunkte hierbei sind:

- Mehr Einwohner mit Migrationshintergrund
- Höherer Anteil aus der Generation 65+
- Hoher Single-Anteil
- Hoher Anteil an Aus- und Einpendlern (damit verbunden die Forderung nach erweiterten Öffnungszeiten)

5.4 Investivmaßnahmen:

5.4.1 Ausgangssituation

Um das Ziel der Entwicklung eines Kultur- und Bildungszentrums zu erreichen, ist das Gebäude zu ertüchtigen.

Die Immobilie aus 1977 wurde in der zurückliegenden Nutzungszeit im Bauunterhalt gepflegt, Schäden, welche zu einer weiteren Zerstörung der Bausubstanz geführt hätten, wurden beseitigt.

Was jedoch unterblieb ist eine Erneuerung der haustechnischen Anlagen, welche in der 43-jährigen Nutzungszeit ihre Lebensdauer um Faktor 2 überschritten haben.

Auch ohne Erweiterungen und Nutzungsänderungen ist daher das Gebäude für eine längere weitere Nutzungsperiode

- in den technischen Anlagen
- energetisch

grundlegend zu sanieren.

Hierbei kann die bestehende Rohbausubstanz des Stahlbetonbaues grundsätzlich weiterverwendet werden. Die Verwendbarkeit dieser Rohbausubstanz ist bereits in früheren Studien bestätigt worden. Diese Potentialstudie kommt zu keiner anderen Erkenntnis.

5.4.2 Situation Haustechnik

Das Gebäude wurde in einer Zeit errichtet, in welche dem Brandschutz eine andere (geringere) Bedeutung zugemessen wurde, als diese in heutiger Zeit gegeben ist.

Bei Begehung kann festgestellt werden, dass Versorgungsleitungen aller technischen Sparten (Heizung, Lüftung, Wasser, Strom, Feuerlöscheinrichtungen, Bühnentechnik und Brandschutz) quer durch die Etagen und Nutzungsbereiche des Gebäudes verlaufen.

Ganzheitliche Erneuerungen solcher Trassen sind daher während des laufenden Betriebs nicht möglich und wären allenfalls nur mit erheblichem Kosten- und Zeitaufwand zu realisieren.

Sie sollten daher bei einer Sanierung und Weiterentwicklung des Objektes ganzheitlich erneuert werden, um dem Gebäude

wieder einen Nutzungshorizont, ohne dass größere Schäden zu befürchten sind, von 30 – 50 Jahren in die neue Betriebsphase mitgeben zu können.

Dies ist auch dadurch begründet, dass die technischen Anlagen vermehrt Defizite aufweisen, die von Sachverständigen bei wiederkehrenden Prüfungen erfasst und problematisiert werden.

Die Hygienestandards der Lüftungsanlage seien hier beispielhaft herausgegriffen.

Nicht haltbar ist der Zustand der elektrischen Anlagen.

Kabelanlagen verlaufen beispielsweise hinter Wandverkleidungen ohne jeglichen Schutz.

Hinzu kommt, dass sowohl durch die Art der Erstinstallation als auch durchlaufende Nachinstallationen die Kabelnetze der elektrischen Anlagen völlig unübersichtlich geworden sind. Diese sind ungeordnet, Kabeltrassen sind nicht beschriftet.

Bei einem nur Teilaustausch besteht die Gefahr, andere Anlagenteile zu kappen.

Eine Verbesserung der Übersichtlichkeit durch Trennung der Trassen nach Art und Verwendung der jeweiligen Leitungen ist damit noch nicht gegeben.

Potentialverschleppungen führen zu einer Störanfälligkeit insbesondere bei IT-Anlagen.

Die bühnentechnischen Anlagen, welche nach gültigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 17/18) alle 4 Jahre von einem Sachverständigen geprüft werden müssen, sind über zumindest 2 Prüfzyklen nicht geprüft worden.

Sachverständigenberichte zu anderen technischen Anlagen liegen nicht vor.

Die Heizungsanlage, die von den Stadtwerken über einen Wärmelieferungsvertrag betrieben wird, weist deutliche Mängel und regelmäßige Defekte auf und erzeugt einen hohen Wartungs- und Reparaturaufwand. Eine Umstellung auf Fernwärme wird derzeit vorbereitet und kann in die künftige Heizungsanlage integriert werden.

Hierbei kann erwartet werden, dass die Energiemenge, wie derzeit durch den Fernwärmeanschluss gegeben auch bei einer künftigen Gebäudeerweiterung ausreichend ist, da mit einem energetisch erheblich hochwertigeren Gebäude und damit gesunkenem Energiebedarf gerechnet werden kann, welcher selbst bei Flächenerweiterungen ausreichend sein wird.

Vor diesem Hintergrund ist von einer Gesamterneuerung der technischen Anlagen auszugehen.

Die Erneuerung soll zum Anlass genommen werden, Kabelwege und Trassen übersichtlicher zu gestalten, zu trennen und brandschutztechnisch einwandfreie Lösungen herzustellen.

Die Aus- und Einbringung wird hierbei eine besondere Problemstellung bilden. So ist beispielsweise für die großvolumigen Wasserbevorratungsbehälter und die Druckkesselanlage der Sprinkleranlage, welche im KG aufgestellt sind, keine Aus- und Einbringöffnung erkennbar.

Diese wird zu erhöhten Investitionskosten führen als dies bei einem Neubau der Fall für die Haustechnik wäre.

5.4.3 Situation Brandschutz

Nach heutiger, erwartbarer brandschutztechnischer Betrachtungsweise bzw. Bauweise wären grundlegende Änderungen mit erheblichen Eingriffen nötig um einen genehmigungsfähigen Zustand herzustellen.

Das Gebäude ist ein einziger Brandabschnitt, ohne Trennungen der Bauteile.

Eine Schottung des Gebäudes aus brandschutz-technischer Sicht in die verschiedenen, bereits heute existierenden Nutzungsbereiche

- Veranstaltungssaal
- Bibliothek
- Büro/Verwaltung
- Gaststätte
- Tiefgarage

wäre aus heutiger Sicht umzusetzen und wird bei der Sanierung erforderlich werden.

Betrieblich großflächig offen zu haltende und miteinander verbunden Flächen sind durch automatische Brandschutzabschlüsse im Brandfall zu trennen. Diese wird für die offenen Angebotsflächen des „Dritten Ortes“ zutreffen.

Die vorhandenen Lüftungsanlagen durchstoßen diese – denkbaren – Brandabschnitte und sind daher gesamtheitlich neu aufzubauen.

Die vorhandene flächendeckende Sprinkleranlage kann hier keine Kompensation darstellen.

Die Trennung in einzelne Brandabschnitte lässt zudem erwarten, dass die Sprinkleranlage in vernünftig darstellbarer Größe errichtet werden kann. Die Brandabschnittstrennung lässt dann die Betrachtungsweise zu, dass nur in einem Brandabschnitt mit einem Brandereignis zu rechnen ist. Die Bevorratungsmenge kann hierdurch begrenzt werden.

Nicht genehmigungsfähig wird die brandschutztechnische Beschaffenheit des Innenausbau sein.

Hier ist von einer Gesamterneuerung des Innenausbau auszugehen.

Die Kanäle der Lüftungsanlage Großer Saal laufen über der Stahlbetondecke und dringen von oben in den Deckenhohlraum ein.

Der gesamte Deckenbereich mit dem akustischen Ausbau weist erhebliche Brandlasten auf.

Die Gehbeläge der Stege im Dachbereich der Versammlungsstätte sind Spanplattenböden, Lüftungskanäle sind ebenfalls mit Spanplatten ohne erkennbare Brandschutzqualität verkleidet. Hinzu kommen die erheblichen Brandlasten aus ungeschützt verlegten Kabeln.

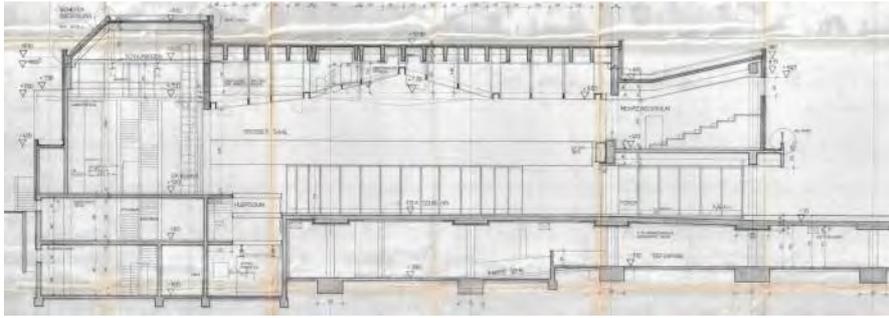
Zu beurteilen sein werden die Brandschutzqualitäten der Saaldeckenkonstruktion:

Das Tragwerk in der Fläche (horizontal) ist verkleidet und nicht einsehbar.

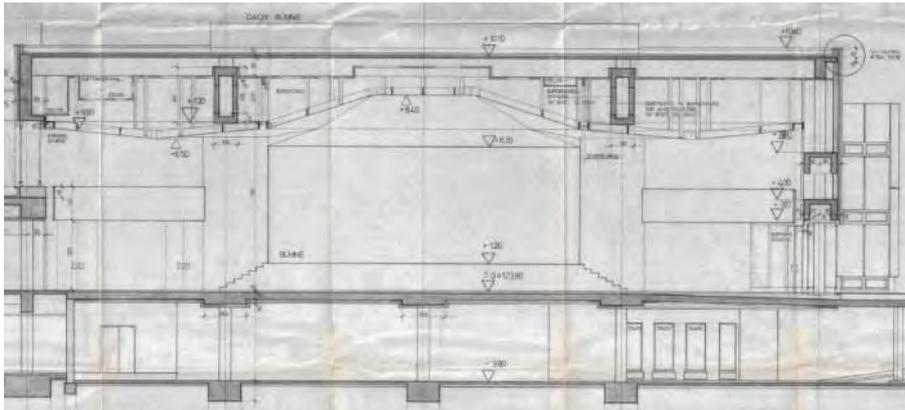
Vorhanden sind wohl Betonkastenträger in Längsrichtung laufend.

Darüber ist über wenige vorhandene Revisionsöffnungen einsehbar eine Betonrippendecke, die somit als F-90 (brandbeständig) einstuftbar wäre.

Die Bestätigung erfolgt im mittlerweile vom Auftraggeber bereitgestellten Saallängs- und -Querschnitt:



Ausschnitt aus Planscan Saallängsschnitt mit Betonrippendecke und erkennbarem früheren kleinen Saal



Ausschnitt aus Planscan Saalquerschnitt mit Beton-Kastenträgern, Blickrichtung Bühne:

Die Dachkonstruktion sollte daher in Erfüllung der Anforderungen von § 4 der VStättRL Hessen genehmigungsfähig sein

Die wärmeschutztechnischen Aufbauten auf der Decke sind nichtbrennbar herzustellen.

Erwartbare erforderliche Konstruktion der abgehängten, raumakustischen Saaldecke:

Maßgeblich ist die 1.000 m² Schwelle laut § 5 VStättRL Hessen. Der Saal hat im Bestand 966 m² mit Foyer, bei Hinzunahme Gemeinschaftsraum 1.055 m². Er liegt somit oberhalb der Erleichterungen für Versammlungsräume mit weniger gleich 1.000 m²

Die Saaldeckenkonstruktion ist daher aus nichtbrennbaren Materialien mit nichtbrennbaren Dämmstoffen herzustellen.

Nicht nur hieraus, sondern auch aus funktionalen Gründen wird damit ein kompletter Neubau der Decke des Veranstaltungssaales und anderer Bereiche (Foyer etc.) erforderlich werden.

Die Bekleidungen an Wänden in Versammlungsräumen müssen aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen bestehen.

Auch hier ist von einem kompletten Neubau auszugehen.

5.4.4 Entfluchtung:

Fluchtwege dürfen über das Foyer gehen, diese dient der Entfluchtung auch weiterer Versammlungsräume (auch wenn diese kleiner 200 Personen sind, Gesamtbetrachtung) wenn ein vom Foyer unabhängiger Rettungsweg vorhanden ist.

Dies ist für allen Saalkonstellationen und Saalebenen sicher zu stellen.

Für Stehveranstaltungen wird (legt man z.B. den derzeitigen Diskussionsstand zugrunde) eine Kapazität von 2.500 Personen angestrebt. Diese Kapazität von 2.500 Personen stehend erfordert eine Saalfläche unter Berücksichtigung von VStättRL Hessen mit 2 Personen / m² von 1.250 m² Saalfläche.

Anmerkung:

Hierbei definiert die Saalgrundfläche eine zulässige Kapazität bei Stehveranstaltungen oder umgekehrt. Der Kennwert für Veranstaltungen mit sitzendem Publikum, für welche es dann auch genehmigte Bestuhlungspläne gibt, kann für die Planungen mit 0,9m²/Person angenommen werden.

Die Fluchtbreite muss dann (60 cm /100 Personen) dann mind. 15,0 m in Summe, in jedem Teil des Fluchtweges mind. 1,20 m betragen.

Hierzu ist für das Projekt eine weitere Abklärung mit dem späteren Brandschutzgutachter zu treffen.

5.4.5 Saalkapazitäten:

Die Saalkapazität sitzend, wie derzeit gegeben (710 / 1.040) ist nach Auskunft Hallenmarketing und Kulturbüro ausreichend.

Es wird jedoch auch eine Konzentration auf kleinere und spezifischere Veranstaltungsformen empfohlen.

Siehe hierzu die detaillierten Beurteilungen und Aussagen von actori.

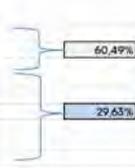
Die Begrenzung der Personenkapazität wird von den jeweiligen Veranstaltern über den Ticketverkauf gesteuert.

Vereine haben Belegtage und zahlen (Teil der Subvention) geringe bis keine Miete, deren Belegtage liegen fest im Jahreskalender, Terminkonflikte werden hier nicht gesehen.

Die HuHa wird manchmal von Veranstaltern geblockt um auf den Kartenverkauf (größere oder auch kleiner Halle erforderlich als geplant) geblockt.

Aus den derzeitigen Veranstaltungen ermitteln wir (Betrachtungszeitraum 2019):

Gliederung nach Besuchern	Zahl	
0 bis 100	1	1,23%
101 bis 200	7	8,64%
201 bis 300	22	27,16%
301 bis 400	12	14,81%
401 - 500	15	18,52%
501 bis 600	7	8,64%
601 bis 700	5	6,17%
701 bis 800	2	2,47%
801 bis 900	2	2,47%
901 bis 1000	0	0,00%
1001 und darüber	8	9,88%
	81	100%



60,49 % aller Veranstaltungen in der Hu-Ha haben hiernach eine Besucherfrequenz zwischen 201 bis 500 Personen.

Siehe auch hierzu die detaillierten Beurteilungen und Aussagen von actori.

Für Kammerspielähnliche intimere Veranstaltungen sollten 500 Plätze bei Reihenbestuhlung bereitgestellt werden können, ein Atmen bis herunter zu 350 Plätzen ist wünschenswert.

Wird die Saalkapazität bei Stehveranstaltungen auf die in Diskussion befindlichen 2.500 Personen weiterverfolgt, so sind Fluchtwege, Lüftungs- und Toilettenkapazitäten entsprechend anzupassen.

5.4.6 Erwartbares Bild der Sanierung des Bestandes

Es ist für die politischen Beschlussfassungen, spätere Aufgabenbeschreibungen und die hierfür durchzuführenden VgV-Verfahren wesentlich, mit einem konkreten, belastbaren Bild des Umfanges und des Ablaufes der Baumaßnahme in die Sanierungen hineinzugehen.

Folgendes Bild der Maßnahmen ist zu erwarten:

- Es ist davon auszugehen, dass die HuHa bis auf den Stahlbetonrohbau rückgebaut wird.
- Decken- und Wandverkleidungen, Einrichtungen, Bodenaufbauten, Trennwände sind rückgebaut und werden neu aufgebaut.
- Die Haustechnik TA ist komplett demontiert und wird umfänglich erneuert.
- Fassadenabschlüsse werden demontiert und wenn an gleicher Stelle wieder jedoch in energetisch der

gültigen Energieeinsparverordnung entsprechender Bauweise wieder eingebaut.

- Dacheindeckungen und Dachdämmungen werden komplett erneuert um auch hier langfristig schadensfrei bleiben zu können.
- Ab dem so hergestellten Rohbau wird der Ausbau komplett neu erstellt.
- Es erfolgen die auf der Tiefgarage oder unabhängig hiervon neu gegründeten Flächenerweiterungen in Stahlbetonbauweise. Diese werden teilweise an die Bestandsstahlbetonstruktur angehängt.

5.4.7 Erwartbares Bild der Flächenerweiterungen

Aufgrund der bisher bekannten Anforderungen ist von einer Vergrößerung der Nutzflächen auszugehen.

Diese Flächenerweiterungen können auf folgende Arten erzeugt werden:

Anbauten:

Erweiterung der Bestandsflächen durch Vorbauten. Die energetisch ungünstigen, die gegenwärtigen Dämmebene durchdringenden konstruktiven Elemente (Stahlbetonunterzüge) gelangen damit in den Warmbereich.

Vorgesetzte Stahlbetonfertigteile (Balkonbrüstungen etc.) sind hierzu demontiert worden.

Neubauteile:

An Stellen welche dies

- funktional erfordern

und/oder

- städtebaulich
- baurechtlich (Abstandsflächen)

dies ermöglichen werden Neubauteile in Massivbauweise errichtet und mit dem Bestand verbunden.

Die Errichtung erfolgt zeitgleich mit den Anbauten und gestattet einen zeitgleichen, raumübergreifenden technischen Ausbau und anschließend den Innenausbau.

Diese Neubauteile haben von sich aus den Standard nach gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV).

Der Veranstaltungsbetrieb der HuHa in einer marktgerechten (Kapazitäten) Größe. Hierbei wird dem geänderten Besucherverhalten andererseits durch eine Teilbarkeit des Saales Rechnung zu tragen sein.

5.4.8 Ausstattung Bühne:

Die Bühneneinrichtung ist auf zeitgemäßen und sicheren Stand zu bringen, hierzu gehören Elektrozüge in Ersatz der Handkonterzüge, Befestigungspunkte für Kettenzüge, Hängemöglichkeiten für Lautsprecher.

Die Beleuchtungssituation aus dem Vorderlichtbereich ist durch Verbreiterung der Zuschauerbeleuchtungsbrücke zu verbessern.

Das Licht- und Tonequipment ist in großen Teilen zu erneuern, Schaltanlagen zusammenzufassen.

Das Orchesterpodium ist zu prüfen. Sollte die in den Plänen ablesbare Tragkraft von 3,0 to zutreffen, ist das Podium falsch dimensioniert.

5.4.9 Nebenbereiche:

Künstlergarderoben:

Das Catering Bühnen wird vom Hallenmarketing selbst (unabhängig vom Restaurant) besorgt, hierfür müssen Lager für Getränke-/Leergutkisten vorhanden sein.

Angesichts der gegebenen Situation im Bereich der Künstlergarderoben stellen sich als Fragen:

- Die Auskömmlichkeit der Ausreichend für Orchester? Größe Orchester?
- Ausreichend für große lokale Ensembles (Orchester mit Chor)?
- Ausreichend für Veranstaltungen mit Kindern?

Ergebnis nach Abstimmung Kulturbüro und Hallenmarketing:

Anzustreben sind 75 Garderobenplätze in unterschiedlicher Ausformung (Solo, Gruppen, Großgruppen). Kindergarderoben sind ein Thema, Betreuungseltern kommen mit.

Die Sanitärbereiche Künstler dringend sanierungsbedürftig, Künstler duschen auch, daher werden diese benötigt.

Cateringbereich mit 50 + 85 m² laut vorläufigem Raumprogramm ist erforderlich. Dieser muss richtig liegen (Anlieferung, Erreichbarkeit von der Bühne).

Die Erreichbarkeit der Bühne aus den Garderoben ist nicht optimal (enge Treppen, Transport von Kostümen auf Rollgarderobenständern nicht möglich).

Künstler müssen (Autogrammstunde) ins Foyer bringbar sein.

Barrierefreiheit Bühne/Bühnenzugang ist künftig erforderlich. Sie ist für Künstler erzeugbar über eine Garderobe auf Bühnenniveau und eine Außenliftanlage.

Für Teilnehmer aus dem Publikum, welche als Rollstuhlnutzer vom Saal auf die Bühne gebracht werden müssen ist eine Innenhubplattform anzuordnen.

5.5 Umfang der Investivmaßnahmen

Eine Ausarbeitung hierzu kann erst erfolgen, wenn die Beschlussfassungen des Auftraggebers zu den Raumprogrammen und im Gebäude zu integrierenden Funktionalitäten vorliegen.

Basis ist auch eine zu erstellenden, derzeit nicht vorliegenden IST-Flächenermittlung des Auftraggebers.

5.5.1 Flächenbilanz

Basis ist auch eine zu erstellenden, derzeit nicht vorliegenden IST-Flächenermittlung des Auftraggebers.

5.5.2 Investitionskosten

Diese können nach Vorliegen der Beschlussfassungen des Auftraggebers zu den Raumprogrammen und im Gebäude zu integrierenden Funktionalitäten ermittelt werden unter Verwendung folgender Grunddaten:

Aufstellung bestandsflächen

Aufstellung Mehrflächen

Multiplikation mit Kennwerten für:

- Sanierung
- Neubau/Erweiterung

nach abzustimmenden Kennwerten nach NUF oder BRI,
gegebenenfalls auf Grundlage von Daten des BKI.

5.6 Strategische Maßnahmen

Zu den übergreifenden strategischen Maßnahmen der Entwicklung des Objektes zu einem Kultur- und Bildungszentrum siehe die detaillierteren Aussagen von actori an anderer Stelle.

Hier werden jene Maßnahmen erörtert, welche das Gebäude und seine Ausbildung betreffen

5.6.1 Energetische Sanierung:

Die energetische Sanierung ist durch die gegebene Vorschriften- und Gesetzeslage geboten.

Sie soll und wird darüber hinaus zu erheblichen Betriebskosteneinsparungen führen

5.6.2 Funktionserweiterungen

Das künftige Kultur- und Bildungszentrum wird weitere Funktionen erhalten, welche thematisch, durch das dabei angesprochene Publikum in einem Gebäude zur Attraktivitätssteigerung angesiedelt werden können.

Neben dem Veranstaltungsbetrieb und der Bibliothek sind dies VHS, Stadtgalerie und Dritter Ort.

5.6.3 Flächenerweiterungen

Diese sind erforderlich im Bereich der Stadtbibliothek und der Veranstaltungshalle.

Weiters bestehen Überlegungen für zusätzliche Flächenerweiterung, die es zu diskutieren und synthetisieren gilt.

Anforderungen hinsichtlich Flächenerweiterungen wurden geäußert für u.a.:

- Werkräume mit Sonderausrichtung (Fläche, Funktion und Ausstattung) für VHS, mit nutzbar von Vereinen
- Musikräume
- Multifunktionsräume, unterschiedlich schaltbar
- Lehrküche
- Aufenthaltsflächen des dritten Ortes

5.6.4 Funktionale Verbesserungen

Diese sind im Bereich Veranstaltung aber auch im Bereich der Stadtbibliothek erforderlich.

Hierzu zählen im

5.6.4.1 Veranstaltungsbereich:

- Verbesserung der Bühnenanlieferung, Witterungsschutz, Akustikvorkehrungen und mit Bereitstellung von Parkmöglichkeiten für die ORGA-Teams von Veranstaltungen und auch VIP-Parkplätzen.
- Verbesserung der Bühneneinrichtung durch Erneuerung im Bereich Bühnentechnik, Bühnenlicht, Ton-/Medien
- Verbesserung der Lagerflächenkapazität
- Verbesserung des Darstellerbereiches (Garderoben) für bis zu 75 Darsteller/Mitwirkende
- Verbesserung der Skalierbarkeit der Saalgröße, mit Ausbildung eines räumlich, gestalterisch und akustisch hochwertigen Saales für 350 (alternativ bis 500) Personen.
- Bereitstellung eines Foyers auch bei Veranstaltungen (sitzend) mit der vergrößerten Saalkapazität
- Verbesserung der gastronomischen Versorgung (Pausen- oder Veranstaltungsversorgung) mit besserer räumlicher Verteilung

Räumliche Trennung und Verknüpfungen:

Wesentlich wird es auch sein, den Veranstaltungsbetrieb bei Fremdvermietungen ausreichend von den sonstigen Nutzungen (Bibliothek, Dritter Ort, Kultur- und Bildung) abtrennen zu können, dies jedoch für Eigennutzungen aufheben zu können und den Veranstaltungsbetrieb zu integrieren.

Die Kassenfunktionen des Veranstaltungsbetriebes sollten in den Eingangsbereich des „Dritten Ortes“ integriert werden.

5.6.4.2 Bereich der Stadtbibliothek:

Diese benötigt:

- Verbesserung der Flächenbilanz, das heißt Flächenerweiterungen
- Bereitstellung von Flächen für Sonderaktivitäten und neue Medien, wie digitale Medien, Robowelten, Cyberwelten
- Bereitstellung von Flächen für Erweiterungen des Angebotes einer Bibliothek für neue Lernformen wie u.a. informelles Lernen, kooperatives und kollaboratives Lernen, Kompetenzlernen, Selbstlernen, Lernen mit technischen Medien (eLearning; Blended Learning) oder Making Spaces (3-D-Drucken und anderes)
- Verbesserung der Eingangssituation
- Verbesserung des Raumerlebnisses mit hoher Aufenthaltsqualität
- Bessere Verknüpfung räumlich mit dem Gesamt-Kultur- und Bildungszentrum

Die Öffnung und künftige Durchlässigkeit des Gebäudes benötigt verschiedene Maßnahmen zur Mediensicherung, welche jedoch für den Besucher möglichst nicht wahrnehmbar und angenehm darstellen sollen. Hierfür sollte frühzeitig ein Konzept entwickelt werden und die technischen Voraussetzungen geschaffen werden.

5.6.4.3 Dritter Ort:

Für die Erweiterung des Angebotes als Dritter Ort sind ebenfalls Funktionserweiterungen vorzusehen.

Diese sind konzeptbedingt und nicht starr vorgegeben. Die Flächen sollten mehrfach nutzbar und über eine erwartbare Lebensdauer von 30 – 40 Jahren adaptier- und umbaubar sein, um Anpassungen an die auch künftig erwartbaren gesellschaftlichen Änderungen vornehmen zu können.

Der Eingangsbereich sollte ein Orientierungsbereich sein, die Kassen des Veranstaltungsbereiches sollten mit integriert werden.

Der Besucher orientiert sich hier, entscheidet über frequentierte Nutzung, Dauer und informiert sich über das Angebot. Die Eingangszone wird daher nicht nur Durchgangsbereich sondern benötigt Aufenthaltsqualität mit Durchlässigkeit zu allen Nutzungsbereichen.

Der Dritte Ort erfordert eine offene Gebäudestruktur mit maximaler horizontaler und vertikaler Durchlässigkeit. Dies ist erforderlich, um die Zufälligkeit des Auffindens, die Auswahlmöglichkeit der verschiedenen Angebote ausspielen zu können. Da Besucher nicht mit einem vorgefassten Vorhaben der Teilnahme an einer bestimmten Veranstaltung das Gebäude aufsuchen, sondern aus dem Angebot picken möchten, diese auch vorzeitig wieder verlassen möchten, ist diese Durchlässigkeit wesentlich.

Den Treppenanordnungen kommt hierbei hohe Bedeutung zu durch ihre Positionierung im Gebäude und ihre Ausbildung mit hoher Transparenz.

Gerade diese Durchlässigkeit fördert die Wahrnehmung der Nutzungen.

Darunter können fallen:

- Aufenthaltsflächen ohne Konsumationszwang mit guter IT-Infrastruktur (WiFi), Lademöglichkeit für Mobilgeräte
- Integration Stadtgalerie
- Zentralisierte Angebote für die Musikschule (Ensembleproberäume, Aufführungsräume)
- Sonderräume (Workshopräume) der VHS in kooperierender Nutzung, Nutzbar auch als Vermietflächen
- Lehr- und Lernküche als Ort der Ausbildung und der Begegnung, diese kann auch als Gastroversorgungseinrichtung von Besuchern des Kultur- und Bildungszentrums fungieren

- Räume für Eigeninitiativen Bürger (Theater, Musik)
- Gegebenenfalls Serviceangebote des Bürgeramtes

Die Raumabfolge ist so zu gestalten, dass die Bedürfnisse aller Institutionen im Hause abgebildet werden, dies auch um zu einer guten zeitlichen Raumausnutzung zu gelangen.

Die Bedürfnisse des Veranstaltungsbetriebes können hierbei integriert werden, wenn zeitliche Abfolgen organisierbar sind. Hierfür ist eine Gesamtorganisationsstruktur zu schaffen.

Bei den Veranstaltungsangeboten soll mit kommunalen Bildungs- und Kulturpartnern (wie z.B.

- Infocafe, Musikschule, Stadtarchiv, Frauenbüro, Integrationsbüro, Kita, Schulen)
- mit Vereinen (z.B. VHS, Flüchtlingshilfe, Seniorenhilfe), Freiwilligen, Ehrenamtlichen oder
- anderen externen Partnern

verstärkt kooperiert werden, um gemeinsame Synergien stärker zu nutzen.

Die Einbindung von Freiwilligen und Ehrenamtlichen ist auch vor dem Hintergrund angeraten, als das erweiterte Lernangebot ansonsten zu einem erhöhten Personalbedarf führt, dies kann durch „Afficionados“, welche in den einzelnen Lern- und Bildungsangeboten gerne ihr Wissen weitervermitteln, gedämpft werden.

Wesentliche Qualität der Flächen des Dritten Ortes soll auch eine Veränderbarkeit sein, um einerseits auf Änderungen in der gesellschaftlichen Erwartung über den Nutzungszeitraum des Gebäudes hinweg reagieren zu können, andererseits die Spannung und Erwartungshaltung durch wechselnde Angebote und deren Darbietungsform reagieren zu können.

Die (teilweise) Veränderbarkeit muß zwingend Teil des Konzeptes sein. Haustechnik, Medienversorgung und Leitungsführungen müssen dies planerisch vordenken.

Begrifflich kann man sich hierbei am sogenannten „Mieterausbau“ in Verkaufs- oder Bahnhofs- und Flughafenflächen orientieren.

Besonders hingewiesen wird hier noch einmal auf die organisatorischen Anforderungen in der Leitung und Verwaltung des Hauses.

Erfolgreiche „Dritte Orte“ benötigen eine darauf angepasste Leitungsstruktur. Diese ist kooperierend und nicht institutionsbezogen.

Das Gebäude muß hier mit einer die Kommunikationsstrukturen befördernden Architekturen mit Mischung aus Großraumbüro und akustisch aufbereiteten Einzelarbeitszonen und Besprechungsmöglichkeiten antworten.

Erfolgreiche Dritte Orte reagieren auf die gewandelte Mobilität.

Neben der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zählen hierzu:

- Ausreichende Abstellplätze für Fahrräder und E-Bikes
- Lademöglichkeiten für E-Mobilität

5.7 Zukünftige Ausrichtung

Zur zukünftigen Ausrichtung des Kultur- und Bildungsangebotes siehe die Aussagen von actori an anderer Stelle.

Hier werden jene Ausrichtungsfragen behandelt, welche das Gebäude und seine Ausbildung betreffen.

Das zu entwickelnde Kultur- und Bildungszentrum für Neu-Isenburg soll die aktuellen Erwartungen der Bevölkerung bedienen.

Die Vorhaben der Stadt Neu-Isenburg zur Stärkung des Zentrums und die Generierung einer gut angenommenen Auflage zur Stärkung von Handel und Dienstleistung soll durch Funktionen, welche im Kultur- und Bildungszentrum angeordnet sind gefördert werden.

5.7.1 Tagungsmarkt/Vermietgeschäft:

Weiters sollen die Anforderungen des Marktes für eine gut vermietbare Veranstaltungsstätte bedient werden, um im gegebenen Umfeld des Großraumes Frankfurt Marktanforderungen in Konkurrenz zu anderen Einrichtungen abdecken zu können.

Hierzu ist erforderlich:

- Festlegung der Kapazitäten maximal und in Teilsaalbereichen

- Bereitstellung von Ergänzungsflächen für Workshops, Break-Out-Gruppen
- Bereitstellung von Foyerflächen für Ausstellungen, begleitend zu Tagungsevents
- Bereitstellung von Catering-Einrichtungen für den Fall. Dass ein Neupächter nach Sanierung hier nicht die derzeit als gut beurteilte Qualität des derzeitigen Pächters bedienen kann.

Zu diesem Vermietgeschäft zählen auch Veranstaltungen aus dem Bereich Populärmusik, Rock und Comedy.

5.7.2 Kulturveranstaltungen mit Focus auf die Bevölkerung Neu-Isenburgs

Hierzu zählt die Reaktion auf die geänderten Besucherinteressen bzw. des Besucherverhaltens durch:

- Ausbildung eines „Kleinen“ Saales 350 Plätze innerhalb der für das Vermietgeschäft weiterhin erforderlichen Gesamtsaalfläche über die baulich einzig denkbare Lösung mittels Schiebewandsystem mit möglichst guter bauakustischer Qualität (Schalldämmung) und guter raumakustischer Qualität, bei welcher der Nutzungsmix zu berücksichtigen sein wird.
- Der Raum muß mit der Bühne verbunden sein, um die Ausstattungen in diesem Bereich mitnutzen zu können.

Die Anforderungen an die Bühnenausstattung ist bei auch kleinerer Raumgröße eben so groß wie für den Gesamtsaal, die Anbindung an die Bühne ist daher zwingend.

Der Beibehalt des Orchestergrabens ist hierbei zwingend aus Variabilitätsgründen und für Transporte, welche schnelle Umbauten ermöglichen.

- Bereitstellung einer hervorragenden Saalakustik

Neben der Herstellung eines Saales in richtiger Größenordnung ist hier auf eine gute Atmosphäre zu achten, um die Akzeptanz des Saales zu sichern.

Dies wird, wegen der Nüchternheit der Schiebewandsystem als möglich Lösung für die Abtrennung besonders zu betrachten.

5.7.3 Gastronomische Versorgung:

Die HuHa ist mit dem Restaurantpächter Tonino gut gefahren. Das Restaurant ist Fixpunkt und Pluspunkt im Stadtleben, nicht zuletzt durch die als gut empfundene Qualität.

So erfreulich dies ist, sollte für die zukünftige Entwicklung eine Absicherung erfolgen.

Trotz sorgfältiger Auswahl unter den Bewerbern bei einer Neuverpachtung kann die gastronomische Qualität absinken, was das Image der Halle schnell ins Negative ziehen kann.

Es wird daher eine Absicherung empfohlen

Dies kann durch Bereitstellung von Aufstellflächen und Vorbereitungsräumen erfolgen, sodass die gastronomische Versorgung auch von Fremdcaterern erfolgen kann.

Sind diese nicht erforderlich, weil die Qualität des derzeitigen oder künftigen Restaurantpächters weiterhin zufriedenstellend ist, werden diese Fläche auch dem Caterer des Hauses einen besseren Service ermöglichen, weil er schneller agieren kann.

Wenn Veranstaltungsbereiche auch im 1 OG angeboten werden, so sind dort ebenfalls Gastronomiestützpunkte auszuweisen.

Für die großen Stehveranstaltungen ist die Gastroversorgung im EG zu entzerren durch Ausweisung eines zweiten, auf gegenüberliegender Saalseite ausgewiesenen Stützpunktes.

6. Fazit:

Der bestehende Gebäudekomplex der HuHa mit der gegebenen robusten Rohbaustruktur ist geeignet bei

- Sanierung
- Erweiterung

wie vorstehend ausgeführt, die künftigen Anforderungen eines Kultur- und Bildungszentrums für Neu-Isenburg abzudecken.

Er kann baulich, energetisch, technisch, Basis der Gesamtkonzeption des künftigen Kultur- und Bildungszentrums werden.

Die erforderlichen Flächenerweiterungen sind am Bestandsort darstellbar.

Um die Ziele zu erreichen, sollte dem Planerauswahlverfahren (Architektenwettbewerb und oder Auswahlverfahren über VgV) eine Aufgaben- und Zielbeschreibung beigefügt werden.

Die Funktionserweiterung als Dritter Ort benötigt darüber hinaus eine geänderte organisatorische Leitungsstruktur.

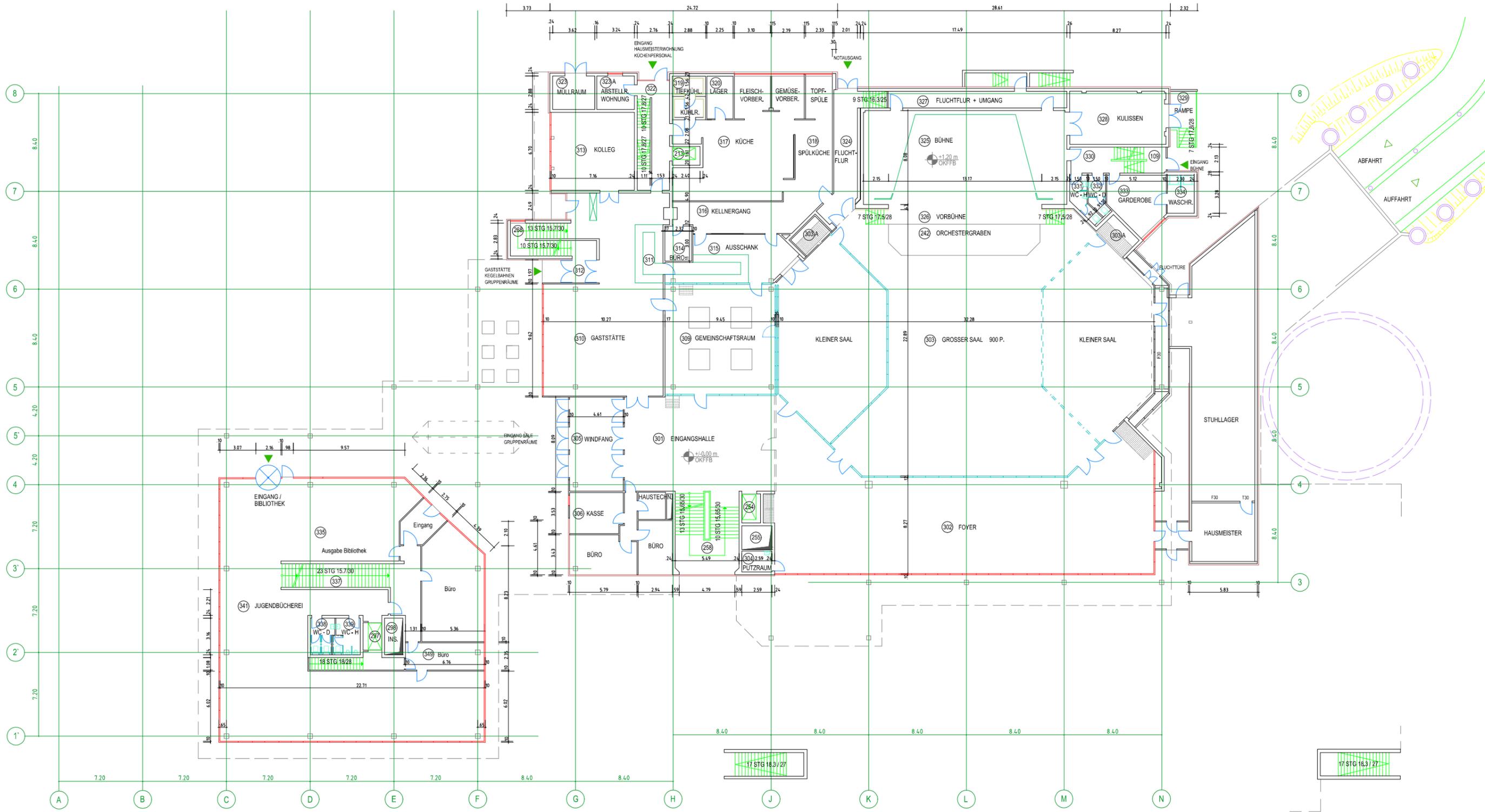
Für die Bauzeit sind Szenarien des Übergangsbetriebes zu entwickeln.

Aufgestellt für actori

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Daberto'.

Reinhold Daberto

Raum und Szene



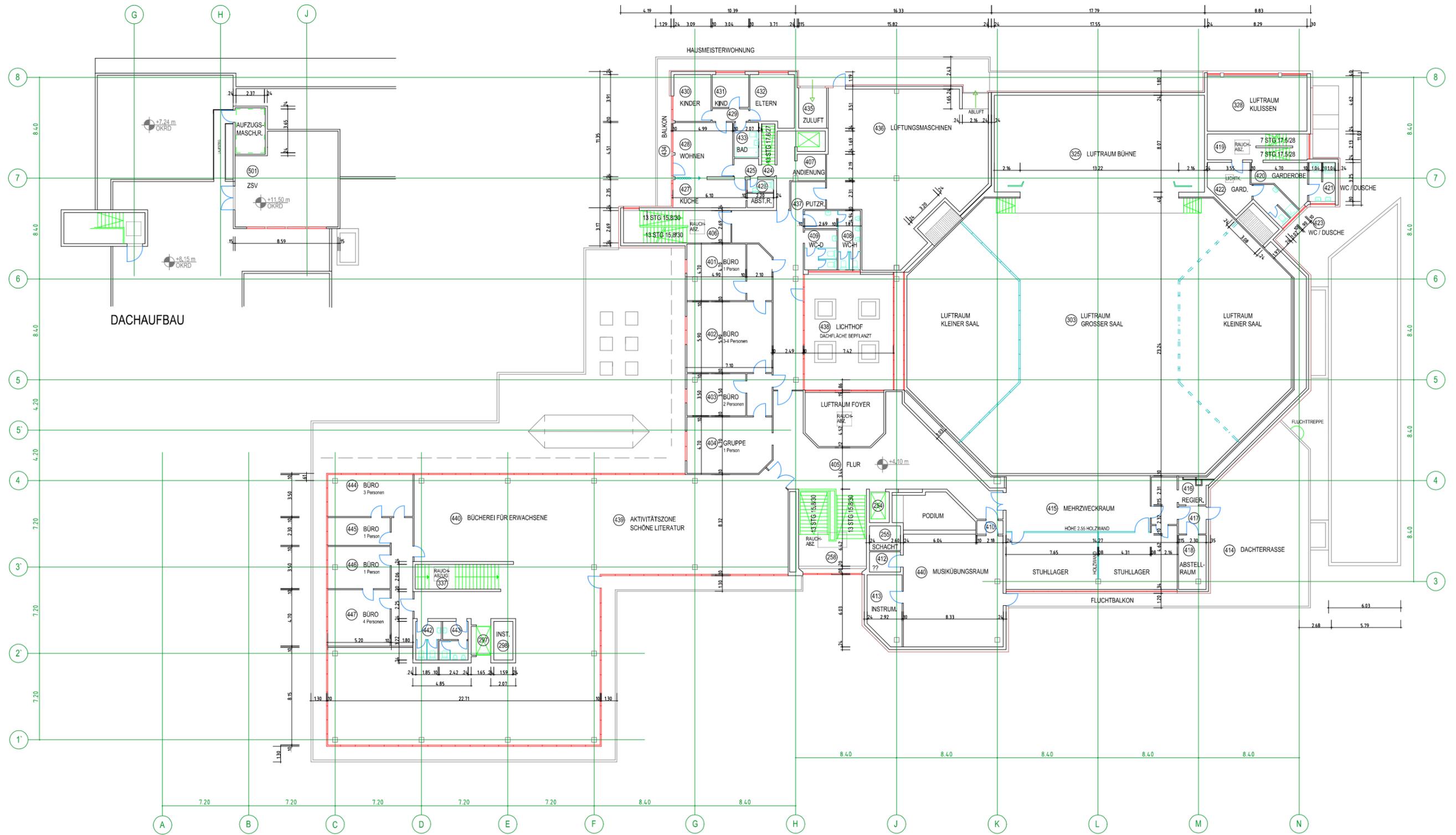

Der Magistrat der Stadt Neu-Isenburg
 65.2 Hochbau
 Hugentonnenallee 53, 63263 Neu-Isenburg

Grundriss Erdgeschoss

Bestandsplan
 Bürgerhaus Neu-Isenburg
 Alicestraße 92, 63263 Neu-Isenburg



PLANINHALT Grundriss Erdgeschoss	PLANUMMER HUJA GR-EG	INDEX
MASSSTAB -	DATUM 31.08.2017	GEZEICHNET AK
		BLATTFORMAT DIN A3

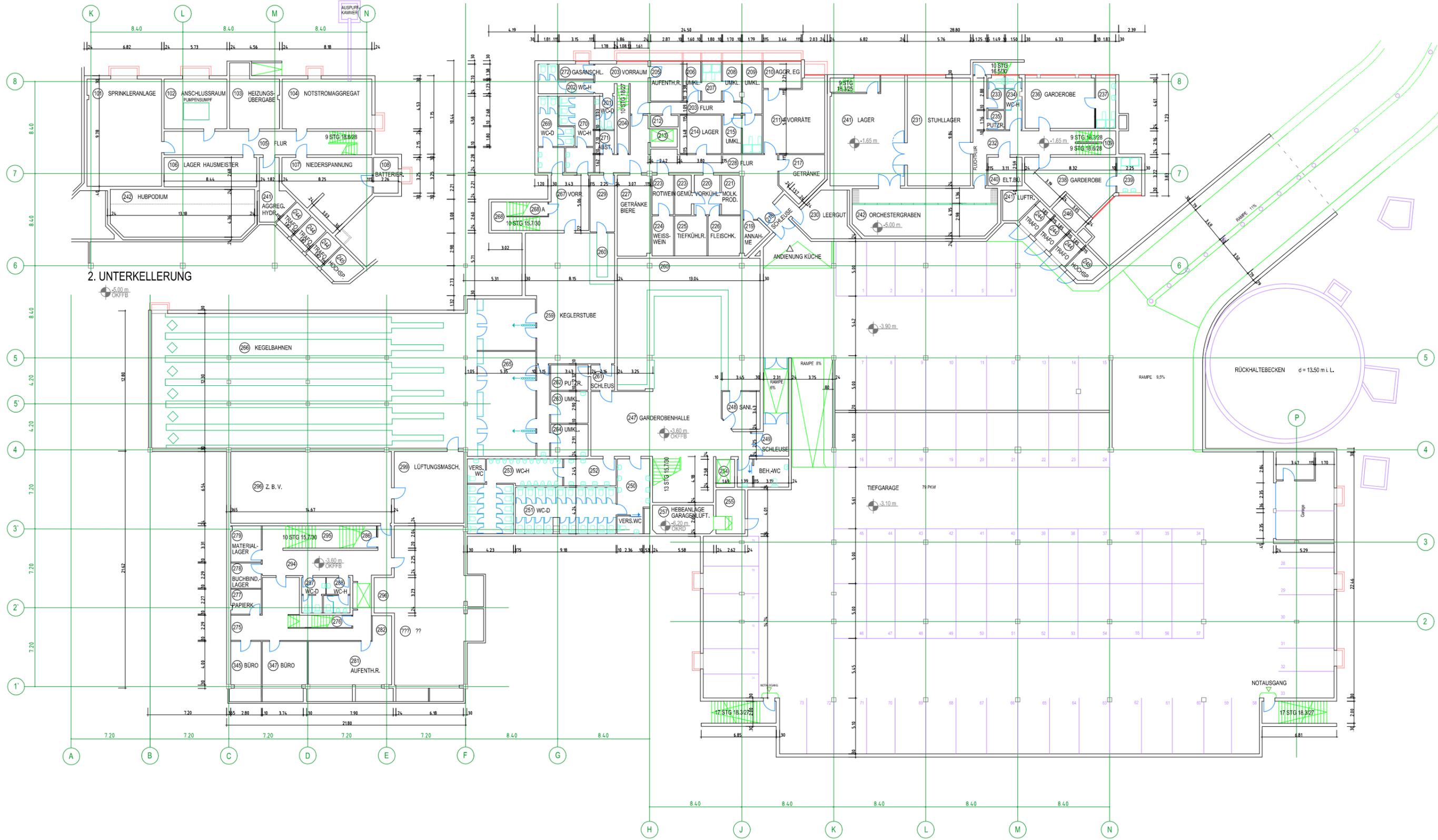


Grundriss Obergeschoss

Bestandsplan
 Bürgerhaus Neu-Isenburg
 Alicestraße 92, 63263 Neu-Isenburg



PLANINHALT Grundriss Obergeschoss	PLANNUMMER HUJA-GR-OG	INDEX
MASSSTAB	DATUM 31.08.2017	GEZEICHNET AK
		BLATTFORMAT DIN A3




Der Magistrat der Stadt Neu-Isenburg
 65.2 Hochbau
 Hugentottenallee 53, 63263 Neu-Isenburg

Grundriss Kellergeschoss

Bestandsplan
 Bürgerhaus Neu-Isenburg
 Alicestraße 92, 63263 Neu-Isenburg

PLANINHALT Grundriss Kellergeschoss	DATUM 31.08.2017	PLANNUMMER HUHA GR-KG	INDEX
MASSSTAB -	GEZEICHNET AK	BLATTFORMAT DIN A3	



DISCLAIMER

Die Ausführungen der actori GmbH beruhen auf Annahmen, die aufgrund des zugänglichen Datenmaterials und der Auskünfte der jeweiligen Ansprechpartner im Unternehmen für richtig erachtet werden. Gleichwohl übernimmt die actori GmbH für die Richtigkeit der gemachten Annahmen sowie die darauf aufbauenden Aussagen keine Haftung.

In der vorliegenden Unterlage wird aus Gründen der leichteren Lesbarkeit auf eine geschlechterspezifische Differenzierung, wie z.B. Besucher/Innen, verzichtet. Im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes sind diese Bezeichnungen als nicht geschlechtsspezifisch zu betrachten.

All the statements and recommendations of actori GmbH are based on assumptions that are considered as correct with respect to the available data and the information given by the contact persons of the client or other sources. Nevertheless actori GmbH does not take liability for the correctness of the assumptions and the statements and recommendations based upon.

COPYRIGHT

Alle in dieser Dokumentation enthaltenen Strategien, Modelle, Konzepte, Ideen, Berechnungen und Schlussfolgerungen sind ausschließliches geistiges Eigentum (Ausnahme: Quellenangaben) der actori GmbH und urheberrechtlich geschützt. Sie werden dem Auftraggeber zu dessen ausschließlicher Nutzung zeitlich unbefristet überlassen. Alle hierin enthaltenen Informationen unterliegen der Geheimhaltung und sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, diese Dokumentation zu verändern oder außerhalb seines Unternehmens zu veröffentlichen oder zu verbreiten. Diese Bestimmung kann ausschließlich mit schriftlicher Zustimmung der actori GmbH abgeändert oder widerrufen werden. Mündliche Vereinbarungen besitzen keine Gültigkeit.

All the strategies, models, concepts, ideas, calculations and conclusions incorporated into this documentation are the exclusive intellectual property (except sources are referenced) of actori GmbH and are protected under copyright. They have been turned over to the client exclusively for his own use for an unspecified period. All information included in them is to be kept confidential and is intended for the client's eyes only. The client is not permitted to change this documentation, make it public outside his own company or disseminate it in any way. This rule may only be amended or revoked with the express written consent of actori GmbH. Verbal agreements shall not be deemed valid.

actori GmbH

Büro München
Gundelindenstraße 2
80805 München
Tel +49-89-540 447 400
Fax +49-89-540 447 499
team@actori.de

Büro Dresden
Maxstraße 15
01067 Dresden
Tel +49-351-484 319 6
Fax +49-351-484 320 9
team@actori.de

www.actori.de

Beirat:
Prof. Dr. h.c. Roland Berger
(Vorsitzender)
Prof. Dr. Dr. h.c. mult.
Horst Wildemann

Geschäftsführer:
Prof. Maurice Lausberg
Frank Schellenberg