

METRUM

MANAGEMENTBERATUNG

Management Summary (1/7)

1. Nutzungskonzept

Mit dem Musikcampus kann eine **neue, zeitgemäße Kulturimmobilie** in Münster realisiert werden. Mit dem Projekt können **vielfältige positive Effekte** für die **unmittelbar beteiligten Akteure** und die **Bürgerinnen und Bürger in Stadt und Region erzielt werden**. Zudem kann der Musikcampus als Leuchtturmprojekt eine **große Ausstrahlung für das Land NRW entfalten**.

Durch das neue Raumangebot eines Musikcampus können die **bestehenden teils gravierenden Raumprobleme** der Musikhochschule (MHS), der Westfälischen Schule für Musik (WSfM) und des Sinfonieorchesters Münster (SOM) gelöst werden.

Die empfohlene **Positionierung** des Musikcampus lautet:

- Ort der **Musik** und der **Wissenschaft**
- Ort für alle **Professionalisierungsstufen** und „**Wertschöpfungsstufen**“ kultureller Projekte und Produktionen
- **Möglichkeitsraum**
- **Begegnungsort** für Stadt und Region, **kein „Closed Shop“**

Die Schwerpunktnutzung Musik sollte **breit** und **nicht eindimensional** verstanden werden. Auch **Populärmusik** und **spartenübergreifende Projekte** sollten geeignete Produktions- und Aufführungsbedingungen erhalten.

Die Nutzung des Musikcampus für WWU-Konferenzen **unterstützt** die Wahrnehmung der Stadt Münster als **Kultur- und Wissenschaftsstandort**. Allerdings steht die Nutzung für **WWU-Konferenzen nicht im Mittelpunkt der Positionierung des Musikcampus**, sondern wird **ergänzender Bestandteil**. Im Bereich Konferenzen wird ausschließlich eine Nutzung durch die WWU angenommen, und keine Nutzung durch **externe Kongressveranstalter**.

Management Summary (2/7)

1. Nutzungskonzept (Fortsetzung)

Die detailliert erhobenen Anforderungen der voraussichtlichen **Ankernutzer SOM, WSfM und WWU** ergeben ein **stimmiges Nutzungskonzept**. Die **voraussichtliche Belegung** der Veranstaltungs- und Probenräume wurde in enger Zusammenarbeit mit den Ankernutzern analysiert und dokumentiert.

Die Belegung des Musikcampus durch die Ankernutzer lässt **Raum für weitere Akteure aus Münster und der Region**, wie etwa **Orchester, Ensembles und Chöre der freien Szene**. Diese Nutzergruppen sind in der Belegung entsprechend **berücksichtigt**. Eine Subventionierung nichtkommerzieller Nutzergruppen, etwa aus der freien Szene, wird voraussichtlich erforderlich sein (vgl. Punkt 3.).

Auch **private Konzertveranstalter** werden Interesse an der Nutzung der Säle des Musikcampus haben. Eine **ergänzende** Nutzung des Konzertsaals durch diese Nutzergruppe zu üblichen Marktpreisen wird angenommen.

Die **Konferenznutzung durch die WWU** ist mit Blick auf die Auslastung des Konzertsaals **sinnvoll**, da der Konzertsaal allein durch den Konzertbetrieb wahrscheinlich **nicht angemessen¹⁾ ausgelastet werden kann**. Durch den parallelen Konzertbetrieb werden **dispositorische Herausforderungen** entstehen. Daher ist davon auszugehen, dass nicht alle WWU-Konferenzen, für die es theoretisch einen Raumbedarf gäbe, tatsächlich auch im Konzertsaal stattfinden können.

Voraussetzungen für die Veranstaltung von WWU-Konferenzen auf dem Musikcampus sind insbesondere ein **professionelles Veranstaltungsmanagement** und die **Erreichbarkeit und Verfügbarkeit von Hotelkapazitäten**. Ohne diese Voraussetzungen ist eine Konferenznutzung **nicht realistisch**.

1) Angemessen heißt: Abendauslastung von mindestens 65-70% bezogen auf 330 Veranstaltungstage

Management Summary (3/7)

2. Raum- und Flächenbedarf

Der **Flächenbedarf** für den Musikcampus beträgt **rd. 17.000 qm** (Nutzfläche exkl. Funktions- und Verkehrsflächen, wobei die Foyers der Nutzfläche zugeordnet wurden).

Das Raumprogramm **spiegelt die Idee eines Campus wider**: Von fünf definierten Raumkategorien machen die Räume der **Kategorie „Lehre, Üben, Interaktion“** den **größten Anteil** aus (50% der Nutzfläche).

Die WWU hat den **größten Bedarf an alleine genutzten Räumen** (35% der Nutzfläche; zum Vergleich WSfM: 16%, SOM 5%).

Rd. 40% der **Räume bzw. Flächen** werden von den Ankernutzern **gemeinsam genutzt**. Hierdurch entstehen **Synergien**. Gleichzeitig wird es bei Fragen der **Kostenverteilung** erforderlich sein die **Nutzungsanteile** der Ankernutzer **voneinander abzugrenzen**. Dies ist auf Basis der erhobenen **geplanten Belegung** möglich.

Neben einem Konzertsaal und diversen Probenräumen sieht das Raumprogramm des Musikcampus **drei kleinere Veranstaltungsräume** vor: einen **Kammermusiksaal** (ca. 400 Plätze), eine **Pop-Bühne** (bis zu ca. 200 Plätze, auch für kleinere Veranstaltungen nutzbar) und eine **Werkstattbühne** (ebenfalls bis zu ca. 200 Plätze, auch für kleinere Veranstaltungen nutzbar).

Die **gleichzeitige Nutzung** des Konzertsaals für **Konzerte und WWU-Konferenzen** ist ein zentraler Aspekt des Nutzungskonzepts. Nach Einschätzung des renommierten Akustikbüros Müller-BBM sind eine hervorragende Konzertakustik und eine ergänzende Konferenznutzung **miteinander vereinbar**, was auch Konzerthäuser wie die Koerner Hall in Toronto, das KKL in Luzern oder die Philharmonie in Essen veranschaulichen.

Management Summary (4/7)**2. Raum- und Flächenbedarf (Fortsetzung)**

Bezogen auf die **Saalgröße des Konzertsaals** gilt folgende Einschätzung: Für die **Konzernutzung** wird in Münster eine Größe von **rd. 1.200 Plätzen** in der Regel ausreichend sein. Idealerweise können bei Konferenznutzung weitere 200-300 Plätze hinzugefügt werden, etwa durch **hinzuschaltbare Emporen**, die im regulären Konzertbetrieb nicht benutzt werden. Die Prüfung der konkreten **akustischen und architektonischen Machbarkeit** ist den nächsten Planungsschritten vorbehalten. In jedem Fall ist **sicherzustellen**, dass der Konzertsaal bei mittelgroßen Veranstaltungen mit rd. 800 bis 1.000 Besuchern nicht „**überdimensioniert**“ oder „**halbleer**“ wirkt. Im Zweifelsfall sollte sich die Anzahl der Sitzplätze eher an der **Kernnutzung Konzertbetrieb** als an der **Ergänzungsnutzung für Konferenzen** orientieren.

Bezüglich der künftigen **Nutzungseinheiten des Musikcampus** ist es sinnvoll, für WWU und WSfM jeweils **eigene Gebäudeteile** vorzusehen.

Hinzu kommen **gemeinsam genutzte Gebäudeeinheiten** wie z. B. die **Veranstaltungs-** und teilweise auch die **Probensäle**. Auch die **Seminarräume** (inkl. Break-Out-Räumen für die Konferenznutzung) werden voraussichtlich gemeinsam genutzt.

Darüber hinaus werden **öffentliche, gemeinsam genutzte Nutzungseinheiten** empfohlen, um dem Charakter eines **zentralen Begegnungsortes** gerecht zu werden. Hierzu zählen eine **Gastronomie**, sowie möglicherweise auch eine gemeinsame **Musikbibliothek** und ein **öffentlicher Ausstellungsbereich**. Zudem wird die Idee zusätzlicher „**Frequenzbringer**“ (vermietbare Einheiten für z. B. Büros und Werkstätten) zur Diskussion gestellt.

Management Summary (5/7)**3. Kosten des laufenden Betriebs und Organisations-/Trägermodell**

Die **gesamten Kosten des laufenden Betriebs** werden – zunächst ungeachtet der Frage des Organisations-/Trägermodells – auf **grob 3 Mio. EUR p. a.** geschätzt, realisierbare Einnahmen durch die Vermietung an Dritte bereits **gegengerechnet**. Dieser Wert setzt sich zusammen aus:

- Rd. 1,7 Mio. EUR p. a. Betriebskosten²⁾
- Rd. 1,2 Mio. EUR p. a. Personal
- Rd. 70 TEUR p. a. allgemeine Sach- und Verwaltungskosten

Die WWU hat unabhängig von den Berechnungen durch METRUM eine **eigene Schätzung** zu den Betriebskosten erstellt und benennt in Summe für den gesamten Musikcampus Betriebskosten von ca. 2,2 Mio. EUR. Dieser Wert passt sehr gut zu dem von METRUM errechneten Wert von ca. 2,1 Mio. EUR für die Betriebskosten vor Gegenrechnung von Vermietungseinnahmen.

Bei der Interpretation und Bewertung der Zahlen ist zu bedenken, dass diese Kosten **teilweise bereits heute in den Haushalten der beteiligten Akteure anfallen** und **nicht vollständig additiv zu verstehen sind**. Hinzu kommt, dass bei Realisierung des Musikcampus an anderen Stellen **Minderbelastungen** oder auch **zusätzliche Einnahmepotenziale** entstehen (Beispiel Theater: Vermietung freierwerdender Termine).

Für die laufende **Instandhaltung** kann zusätzlich zu den oben genannten Positionen bei Herstellungskosten³⁾ des Musikcampus von rd. 160 Mio. EUR als **grober Richtwert** ein jährlicher Betrag von rd. 2,4 Mio. EUR angesetzt werden (1,5% der Herstellungskosten). In der Regel fallen diese Instandhaltungskosten nicht von Beginn und auch nicht jedes Jahr in gleicher Höhe an, sondern werden in Form einer **Rücklage** angespart. Bei Bauten im öffentlichen Besitz ist es nicht ungewöhnlich, **keine Instandhaltungsrücklage zu bilden**, sondern umfangreichere Sanierungen dann, wenn sie anfallen, aus Sondermitteln zu finanzieren.

2) Heizung, Wasser, Strom, Klimatisierung, Reinigung, Bewachung (Annahme: beides Fremdvergabe), Schönheitsreparaturen

3) Ohne Grundstücks-, Abbruchs-, Umzugs- und Einrichtungskosten

Management Summary (6/7)

3. Kosten des laufenden Betriebs und Organisations-/Trägermodell (Fortsetzung)

Im Rahmen des Projekts wurden drei Szenarien eines **Organisations-/ Trägermodells für den laufenden Betrieb** betrachtet:

- **Szenario 1:** Kostenfreie Überlassung der Gebäude an eine (g)GmbH, die für den gesamten Betrieb zuständig ist
- **Szenario 2:** Kostenfreie Überlassung der Gebäude an mehrere für den Betrieb verantwortliche Organisationen
- **Szenario 3:** Refinanzierung des Baus der gemischt genutzten Gebäude über eine GmbH für den Veranstaltungsbetrieb

Szenario 2 wurde nach Abstimmung mit dem Auftraggeber als Vorzugsszenario für eine Detailbetrachtung ausgewählt. Die Kostenberechnung für den laufenden Betrieb wurde für dieses Szenario **angepasst**.

In Szenario 2 existieren **drei Betreiber**:

- die WWU für den Gebäudekomplex WWU MHS
- die Stadt für den Gebäudekomplex WSfM
- die Musikcampus Veranstaltungs(g)GmbH für die Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“ (in der Terminologie der WWU zusammen teilweise als „Kulturbau“ bezeichnet)

Die **verursachungsgerechte** (d. h. aus den Nutzungsintensitäten abgeleitete) **Verteilung der Kosten des laufenden Betriebs⁴⁾** für die Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“ sähe in Szenario 2 wie folgt aus (exkl. Instandhaltung):

- WWU rd. 1 Mio. EUR p. a. (ca. 63%)
- Stadt rd. 585 TEUR p. a. (ca. 37%)

4) Betriebskosten (Heizung, Wasser, Strom, Klimatisierung, Reinigung, Bewachung, Schönheitsreparaturen), Personalkosten für Disposition, Marketing der Immobilie für Vermietungen, kaufmännische Abwicklung, Veranstaltungs- und Gebäudebetrieb, Verwaltungskosten

Management Summary (7/7)**3. Kosten des laufenden Betriebs und Organisations-/Trägermodell (Fortsetzung)**

Durch die **Vermietung** des Konzertsaals und der übrigen Veranstaltungssäle an Externe, d. h. Dritte außerhalb der Ankernutzer, können **Einnahmen erzielt werden** (zum Beispiel durch Vermietung an professionelle Konzertveranstalter). Diese Einnahmen **mindern** die Betriebskosten für die Ankernutzer, und sind in den oben genannten Zahlen bereits berücksichtigt (d. h. die Kosten sind bereits um die Einnahmen reduziert). Im Bereich der Konferenznutzung ist keine Vermietung an externe Kongressveranstalter, sondern **nur eine Nutzung durch die WWU** vorgesehen (siehe Punkt 1). In den Berechnungen für die Betreibergesellschaft des Musikcampus werden die Mieten für Nutzer der freien Szene **nicht direkt reduziert**, da direkt reduzierte Mietpreise für bestimmte nichtkommerzielle Nutzer aus der Stadt eine indirekte Subventionierung dieser Nutzer durch die WWU bedeuten würden. Diese Art von Vermischung wäre problematisch.

Erfahrungsgemäß können viele Akteure der **freien Szene** Raumangebote nur nutzen, wenn sie zu **günstigen Konditionen** bereitgestellt werden. Es wird daher angenommen, dass die Stadt die Nutzung der Veranstaltungsräume des Musikcampus durch die freie Szene (bzw. weitere zu definierende nichtkommerzielle Nutzergruppen) **durch Übernahme von 50% der Miete subventioniert**. Dies könnte z. B. in Form eines entsprechenden **Fördertopfs** erfolgen. Zusätzlich zu den oben genannten anteiligen Kosten für den laufenden Betrieb entstünde bei der Stadt hierfür ein Aufwand von rd. 90 TEUR p. a.

Zusätzliche Finanzierungsbeiträge durch eine **Gastronomieverpachtung** sind möglich und wurden in einer Fachexpertise berechnet. Das jährliche Pachtpotenzial liegt demnach im **mittleren fünfstelligen Bereich** und ist u. a. **standortabhängig** (City- oder Außenstandort). Allerdings sind **Investitionen** im hohen sechsstelligen Bereich Voraussetzung dafür, die Gastronomie verpachten zu können. Pachtpotenziale sind in den oben zitierten Kosten des laufenden Betriebs daher **nicht gegengerecht**, zumal offen ist, ob die Betreibergesellschaft diese Pacht für sich verbuchen könnte.