

## Nutzungs- und Betreiberkonzept Musikcampus Münster

### Projektergebnisse und Projektverlauf

METRUM Managementberatung GmbH, München  
 Stand 30. August 2019

## Inhalt

<b>A) ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>B) VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>5</b>
B.1 Projekthintergrund .....	5
B.2 Verwendete Abkürzungen .....	6
B.3 Projektauftrag .....	6
B.4 Methodik .....	7
B.5 Verwendung des Begriffs „Ankernutzer“ .....	8
<b>C) PROJEKTERGEBNISSE .....</b>	<b>10</b>
C.1 Konzept des Musikcampus .....	10
C.2 Nutzungskonzept und räumliche Anforderungen .....	11
C.2.1 Grundsätzliche Vorgehensweise .....	11
C.2.2 Zusammenfassung Ergebnisse .....	12
C.2.3 Definition von Veranstaltungsformaten und Umrechnung auf Belegungen ...	12
C.2.4 Gliederungslogik der Flächen und Nutzungsanteile der Ankernutzer .....	13
C.2.5 Raumprogramm .....	17
C.2.6 Auslastung und Nutzungsprofile der Räume .....	19
C.2.7 Funktionale Raumanforderungen .....	25
C.3 Kosten des laufenden Betriebs .....	29
C.3.1 Definition von Kostengruppen und des „Verursacherprinzips“ .....	29
C.3.2 Definition von Gebäudekomplexen und Hochrechnung der Gesamtfläche des Musikcampus .....	31
C.3.3 Annahmen zu der Rolle der Betreibergesellschaft .....	33
C.3.4 Gesamtkosten des laufenden Betriebs unabhängig von dem Organisations- und Trägermodell .....	33
C.3.5 Thema Vermietung .....	35
C.3.6 Thema Gastronomie .....	36
C.4 Organisations- und Trägermodell .....	37
C.4.1 Vorbemerkung .....	37
C.4.2 Betrachtete Organisations- und Trägermodelle .....	37
C.4.3 Betrachtung der Kosten des laufenden Betriebs für Variante 2 des Organisations- und Trägermodells .....	40

Genderhinweis:

In den folgenden Ausführungen wird die folgende Regel verwendet:

Sind konkrete Personen gemeint, wird das Gendersternchen verwendet, welches bei Personenbezeichnungen zugleich Männer und Frauen, und zusätzlich auch alle anderen Geschlechteridentitäten bezeichnet. Beispiele sind: „Musiker\*innen“ oder „Teilnehmer\*innen“.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei abstrakteren Begriffen ohne eindeutigen Personenbezug die männliche Form verwendet. Mit entsprechenden Begriffen sind im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich alle Geschlechter gemeint. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung. Beispiele sind: „Nutzer“ oder „Akteur“.

## A) ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Das Projekt Musikcampus Münster hat das Potenzial, ein Jahrhundertprojekt mit vielfältiger positiver Wirkung für die Stadt Münster und das Land Nordrhein-Westfalen zu werden.

Der Musikcampus würde zunächst die erheblichen räumlichen Probleme lösen, die durch den Sanierungsstau an zentral genutzten Gebäuden in Münster entstanden sind und mit denen die Institutionen des Musiklebens seit vielen Jahren konfrontiert sind. Das gesamtgesellschaftlich so wichtige Wirken von Universität, universitärer Musikhochschule, städtischer Musikschule und städtischem Sinfonieorchester für die Stadt und Region würde hierdurch substantiell gestärkt werden.

Das Konzept des Musikcampus baut gemäß der Maxime, dass das Ganze mehr ist als die Summe seiner Teile, nicht auf Insellösungen, sondern auf die Vernetzung der beteiligten Institutionen. Der Musikcampus ist darauf ausgelegt, die Akteure des Musiklebens in Münster näher zusammen zu bringen und gleichzeitig einen öffentlich zugänglichen Ort zu schaffen, an dem für alle sozialen Bevölkerungsgruppen ein inspirierender Austausch stattfinden kann. Durch die gemeinsame Verortung verschiedener Nutzer und Akteure an einem Standort werden Synergien und neue kreative Potenziale entstehen, die gesellschaftliche Relevanz haben.

Der Musikcampus Münster ist ein Projekt für das gesamte Musikleben in Münster und in der Region. Die geplante Nutzungsvielfalt ist unerlässlich für die volle Potenzialentfaltung der Projektidee. Das Nutzungskonzept berücksichtigt nicht nur die projektauslösenden Institutionen, sondern auch klassische Konzertveranstalter und die zahlreichen Chöre, Ensembles und Orchester aus Stadt und Region inklusive denen der sogenannten Freien Szene. Hierdurch wird die auch von der Stadt Münster als zentral wichtig erachtete Durchmischung und Zugänglichkeit für alle Nutzergruppen in der Praxis sichergestellt.

Der gesellschaftliche Wert, den der Musikcampus als neuer Ort für Münster und die Region haben wird, ist monetär nicht messbar. So gut wie sicher ist, dass verschiedene Einzellösungen in vergleichbarer Qualität kostspieliger wären, als es die berechneten Kostenanteile der Ankernutzer am Gesamtbetrieb des Musikcampus sind. Die neuen Veranstaltungssäle werden erst durch die gemeinsame Nutzung gerechtfertigt und angemessen ausgelastet.

Im Wettbewerb der Städte und Regionen um kreative Köpfe und innovative Geschäftsmodelle nehmen Universitäten und Kultureinrichtungen eine besondere und prägende Rolle ein. Die Stadt Münster und das Land Nordrhein-Westfalen können sich mit dem Projekt Musikcampus besonders profilieren und gleichzeitig neue Angebote für ihre Bevölkerung schaffen.

Die größte Chance des Projekts ist gleichzeitig seine größte Herausforderung: Der Musikcampus wird nur als Gemeinschaftsprojekt des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Münster gelingen. Daraus leiten sich komplexe Anforderungen an ein kluges Betreiber- und Finanzierungsmodell, an eine ausgewogene Raumbelastung durch alle Nutzer und an die Wahl des richtigen Standorts ab. Unstimmigkeiten in diesen Bereichen stellen die größten Risiken für eine erfolgreiche Umsetzung des Projekts Musikcampus dar. Werden diese zentralen Fragen auf Basis des vorliegenden Gutachtens von Stadt und Land im Konsens gelöst, kann der Musikcampus Münster ein großer Erfolg und ein Vorbild für Kultur- und Bildungseinrichtungen der Zukunft werden.

## B) VORBEMERKUNGEN

### B.1 Projekthintergrund

In Münster wird seit längerer Zeit über Ansätze zur Verbesserung der Infrastruktur als Kultur- und Musikstandort diskutiert. Dies geschieht unter anderem vor dem Hintergrund von akuten Raumdefiziten: Die Musikhochschule in der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster leidet unter Platzproblemen und ist zudem über verschiedene Standorte in der Stadt verstreut. Der Betrieb der städtischen Musikschule in der denkmalgeschützten Immobilie in der Himmelreichallee unterliegt deutlichen räumlichen Restriktionen, beispielsweise mit Blick auf Barrierefreiheit und eine kinder- und familiengerechte Begleitinfrastruktur. Die Proben- und Konzertmöglichkeiten des Sinfonieorchesters im städtischen Theater gelten als sehr problematisch, Sanierungsmaßnahmen stehen an. Allgemein hat die Westfälische Wilhelms-Universität Münster fakultätsübergreifend großen Bedarf an zusätzlichem Raum für internationale wissenschaftliche Konferenzen, für die die Räumlichkeiten eines Musikcampus ergänzend genutzt werden könnten. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass alle drei Institutionen Universität, Musikschule und Sinfonieorchester derzeit aufgrund dieser Defizite nicht nur bei der Wahrnehmung ihres Auftrags, sondern auch in ihrer Weiterentwicklung eingeschränkt sind.

Vor diesem Hintergrund haben die Westfälische Wilhelms-Universität Münster und die Stadt Münster die gemeinsame Idee eines „Musikcampus“ entwickelt. Um zu überprüfen, ob die Idee tragfähig ist, wurde die Firma METRUM mit einem Gutachten beauftragt.

## B.2 Verwendete Abkürzungen

WSfM	Westfälische Schule für Musik
SOM	Sinfonieorchester Münster
WWU	Westfälische Wilhelms-Universität Münster
WWU MHS	Musikhochschule der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster

d. h.	das heißt
NF	Nutzfläche
NGF	Nettogrundrissfläche
JEKISS	Projekt „Jedem Kind seine Stimme“ <sup>1</sup>
JeKits	Projekt „Jedem Kind Instrumente, Tanzen, Singen“ <sup>2</sup>
Kap.	Kapitel
u. Ä.	und Ähnlich(es)
z. B.	zum Beispiel
s. o.	Siehe oben
TEUR	Tausend Euro
u. v. m.	und vieles mehr
VF	Verkehrsfläche
vgl.	vergleiche
FF	Funktionsfläche

Alle genannten Zahlen verstehen sich brutto d. h. inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

## B.3 Projektauftrag

Eine Arbeitsgemeinschaft aus Westfälischer Wilhelms-Universität Münster und Stadt Münster hat METRUM im März bzw. Oktober 2018 damit beauftragt, folgende Inhalte zu prüfen und konzeptionell auszuarbeiten:

1. Nutzungskonzept und räumliche Anforderungen
2. Kosten des laufenden Betriebs
3. Organisations- und Trägermodell

Für die Arbeit von METRUM galt die Grundprämisse einer standortunabhängigen Betrachtung. Alleine die verschiedenen Nutzungen, Funktionen und ihr optimiertes Zusammenwirken sollten untersucht werden.

---

<sup>1</sup> Musikpädagogische Programme für Kitas und Grundschulen, u. a. gefördert durch das Land Nordrhein-Westfalen

<sup>2</sup> S. o.

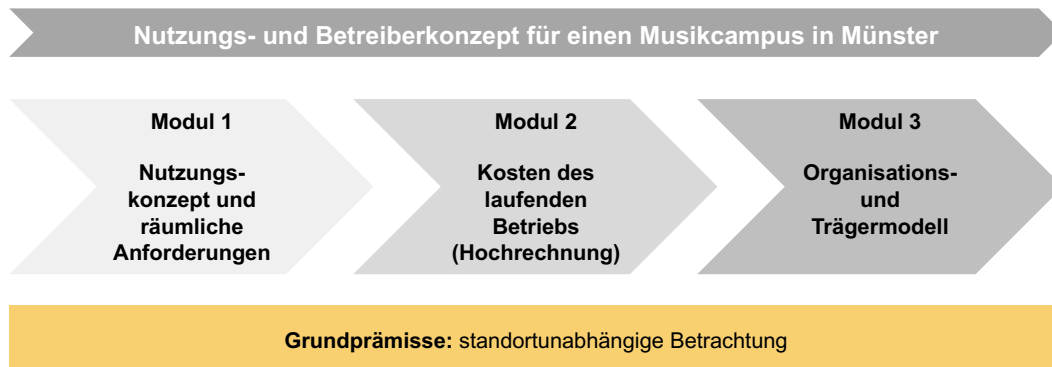


Abbildung 1: Übersicht Projektmodule

## B.4 Methodik

Die Projekterarbeitung wurde durch einen Projektlenkungskreis begleitet, in dem Vertreter\*innen der Auftraggeber sowie des Projektteams von METRUM vertreten waren:

- Markus Lewe, Oberbürgermeister der Stadt Münster
- Cornelia Wilkens, Stadträtin, Dezernat für Soziales, Integration, Kultur und Sport
- Florian Meyer, Referent Dezernat V
- Prof. Dr. Johannes Wessels, Rektor der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster
- Matthias Schwarte, Kanzler der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster
- Dr. Thomas Bilda, persönlicher Referent des Kanzlers der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster
- Peter Gartiser, Gründer und Partner METRUM
- Meike Schlicht, Partnerin und Geschäftsführerin METRUM

Der Projektlenkungskreis tagte im Projektverlauf zwei Mal: einmal zum Zwischenbericht in der Projektmitte (November 2018), und einmal zur Vorstellung der Projektergebnisse (März 2019).

Die wichtigsten methodischen Bausteine zur Erarbeitung des Gutachtens waren:

- Persönliche Gespräche mit den voraussichtlichen Ankernutzern des Musikcampus (WWU MHS, WSfM und SOM)
- Workshop mit Vertreter\*innen der voraussichtlichen Ankernutzer des Musikcampus zur beabsichtigten Nutzung und räumlichen Anforderungen (Art und Anzahl der geplanten Veranstaltungen, funktionale Anforderungen an die Räumlichkeiten)
- Diverse weitere Abstimmungen und Rücksprachen mit den voraussichtlichen Ankernutzern des Musikcampus zu Raumbedarfen und -anforderungen (telefonisch, per Mail)

- Hintergrundgespräche mit weiteren Akteuren der Musik- und Kulturszene aus Münster aus den Bereichen Stadtmarketing, Freie Szene und private Konzertveranstalter sowie mit Kongressveranstaltern im Wissenschaftsbereich und Vertreter\*innen von naturwissenschaftlichen Fakultäten der WWU
- Auswertung von Veranstaltungsstatistiken der WWU zum Thema Konferenzen
- Hochrechnungen von METRUM auf Basis von Erfahrungswerten und der getroffenen Annahmen
- Gastronomieexpertise durch Ingo Wessel hospitality development

Die folgende Übersicht zeigt den zeitlichen Projektverlauf:

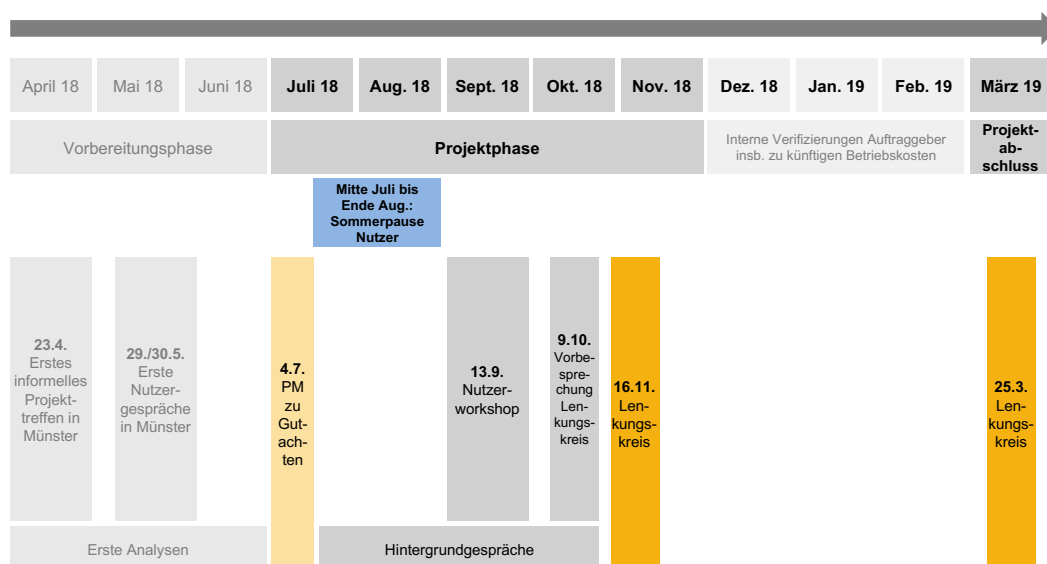


Abbildung 2: Übersicht Projektverlauf

## B.5 Verwendung des Begriffs „Ankernutzer“

Wenn der Musikcampus Münster realisiert wird, wird die WWU MHS alle vier derzeit genutzten Standorte auf den Musikcampus verlagern. Die WSfM wird mit den Räumlichkeiten und Angeboten, die bislang am Standort Himmelreichallee angesiedelt sind, auf den Musikcampus umziehen. Das SOM wird seine Konzerttätigkeit und die vollständige Proben-tätigkeit für Konzert und Oper auf den Musikcampus verlagern, wobei es weiterhin als Theaterorchester die Operauf-führungen im Theater durchführen wird. In den folgenden Ausführungen werden die WWU Musikhochschule (inkl. des Instituts für Musikpädagogik, welches zum 01.10.2017 Teil der WWU wurde), die WSfM und das SOM daher als „Ankernutzer“ des Musikcampus bezeichnet.



Der Begriff Ankernutzer bezeichnet in Kulturimmobilien Nutzergruppen, die nicht nur einzelne Veranstaltungen, sondern einen wichtigen Anteil ihrer gesamten Aktivitäten in der jeweiligen Immobilie ausüben. Ankernutzer stellen die Grundauslastung von Kulturimmobilien sicher und haben teilweise besondere Belegungsrechte (z. B. Erstbelegungsrechte für bestimmte Veranstaltungsreihen). In fast allen Kulturimmobilien gibt es neben Ankernutzern weitere wichtige Nutzergruppen, die Räumlichkeiten anmieten. Auch für den Musikcampus Münster werden ergänzende Nutzungen durch andere Nutzergruppen als die Ankernutzer angenommen.

Das SOM, die WSfM und die WWU MHS haben in ihren Planungen für den Musikcampus bei der Abschätzung der benötigten Raumkapazitäten und Raumbelagungen Chöre und Ensembles mitberücksichtigt, die mit ihnen eng verbunden sind. Der Begriff „Ankernutzer“ wird somit nicht eng, sondern breit interpretiert.

Die folgende Abbildung zeigt die Chöre, Ensembles und Orchester, die mit den Ankernutzern eng verbunden sind:

<b>SOM</b>	Sinfonieorchester Münster	Konzertchor Münster	
<b>WSfM</b>	Junges Streichensemble	Junges Streichorchester	Junges Westfälisches Barockensemble
	Salonorchester Münster	Westfälisches Jugendkammerorchester	Westfälisches Jugendsinfonieorchester
	Gievenbecker Streichensemble	6 große Kammermusikensembles	3 Combos
	Kinderchöre „Kolibiris“	Gemischter Chor für Jugendliche	JEKISS-Chöre
	Young Voices	The Sound of Musical	Con brio
	Cantilena	Cantu gaudentes	Chor 60 plus
	Bon tempo		
<b>WWU MHS</b>	MHS-Orchester	Ensemble für Neue Musik	A-capella-Chor
	Universitätschor	Studentischer Madrigalchor	Institutschor Musikpädagogik
	Ensemble 22	Studentenorchester	Junges Sinfonieorchester
	Galaxy Brass	Big Band I	Big Band II
	Oratorienchor Münster	Popchor a-capella	Collegium Musicum Instrumentale

Abbildung 3: Chöre, Ensembles und Orchester der Ankernutzer

Während es sich bei den Ankernutzern um institutionell geförderte Einrichtungen handelt (d. h. um Einrichtungen, die eine regelmäßige Grundfinanzierung erhalten) sind mit der „Freien Szene“ produzierende Künstler\*innen, Ensembles und Einrichtungen in freier Trägerschaft gemeint. Hierzu zählen beispielsweise Orchester und Kammermusikensembles, Chöre, Vokalensembles und Bands, die sich selbstständig oder durch Projektförderungen tragen. Die „Freie Szene“ ist eine von mehreren Nutzergruppen, von denen angenommen wird, dass sie den Musikcampus zusätzlich zu den Ankernutzern nutzen.

## C) PROJEKTERGEBNISSE

### C.1 Konzept des Musikcampus

Der Musikcampus Münster soll ein neuer, herausragender Ort der Musik in Münster werden.

Das Konzept des Musikcampus setzt auf die Potenziale und Synergien, die aus der gemeinsamen Verortung verschiedener Akteure des Musiklebens in einem Immobilienkomplex entstehen. Der Musikcampus Münster wird verschiedene Professionalisierungsstufen und Wertschöpfungsstufen kultureller Projekte und Produktionen an einem Ort vereinen. Die Schwerpunktnutzung Musik wird dabei offen und nicht eindimensional verstanden. Auch Populärmusik und spartenübergreifende Projekte werden geeignete Produktions- und Aufführungsbedingungen erhalten. Das Konzept wird durch die räumliche Nähe Kooperationen zwischen den Nutzern fördern, z. B. Projekte wie das Theaterjugendorchester oder die Jugendakademie von WWU und WSfM.

Der Musikcampus wird kein „closed shop“ sein, sondern ein öffentlich zugänglicher Ort, der vielen verschiedenen Nutzern und ihrem Publikum offensteht. Er wird den Anspruch an eine moderne und lebendige Kulturimmobilie erfüllen, die zu Begegnung, Austausch und Aufenthalt einlädt.

Das Konzept des Musikcampus umfasst viele verschiedene Nutzungseinheiten und Veranstaltungsräumlichkeiten. Es greift den Bedarf an zusätzlichen Veranstaltungsräumen in Münster in verschiedenen – auch kleineren und mittelgroßen – Größenklassen auf. Der Konzertsaal auf dem Musikcampus wird dem Sinfonieorchester Münster erstmalig die Möglichkeit geben, seine Konzerte in Münster unter angemessenen akustischen Bedingungen zu spielen, und wird darüber hinaus auch Gastorchestern zur Verfügung stehen. Der Konzertsaal auf dem Musikcampus wird so geplant, dass er sich für eine ergänzende internationale Konferenznutzung durch die WWU eignet. Dies ist einerseits für die Auslastung und damit auch für die Wirtschaftlichkeit des Betriebs sinnvoll. Gleichzeitig entsteht auf diese Weise eine Synthese zweier zentraler Kompetenz- und Profildbereiche der Stadt Münster: der Musik und der Wissenschaft.

## C.2 Nutzungskonzept und räumliche Anforderungen

### C.2.1 Grundsätzliche Vorgehensweise

Kern des Projekts war eine detaillierte Erhebung der künftig geplanten jährlichen Veranstaltungen der Ankernutzer einschließlich der mit ihnen eng verbundenen Chöre, Ensembles und Orchester.

Es steht außer Frage, dass die Veranstaltungstätigkeit von Institutionen und Akteuren keine gleichbleibende Konstante ist, sondern dass sie in der Realität von Jahr zu Jahr variieren kann. Dennoch ist die präzise Erfassung eines heute absehbaren Mengengerüsts an Veranstaltungen und der daraus resultierenden räumlichen Anforderungen eine wichtige Grundlage eines Nutzungskonzepts. Der Anspruch der Erhebung war, die grundsätzlichen Dimensionen und den Charakter der Aktivitäten der Ankernutzer angemessen zu erfassen.

Zur einheitlichen Erhebung der geplanten Aktivitäten wurden Veranstaltungsformate definiert (etwa: „Konzert lang“, „Konzert kurz“, „Unterrichts-/Lehreinheit 45-90 Minuten“). Für diese Veranstaltungsformate wurden die jeweils zu erwartenden Nutzungsumfänge in Absprache mit den Ankernutzern abgeschätzt.

Für weitere Nutzergruppen (z. B. Akteure der Freien Szene, Konzertveranstalter) wurden auf Basis der Hintergrundgespräche und auf der Grundlage von Marktanalysen von METRUM Annahmen zu den künftigen Nutzungsumfängen getroffen.

Das Raumprogramm wurde auf Basis der ermittelten Nutzungen in einem iterativen Prozess zunächst in einem Entwurf aufgestellt, mehrfach überarbeitet und mit den Ankernutzern rückgekoppelt, und schließlich final aufgestellt.

Die erhobenen Veranstaltungen wurden in einer Belegungssimulation entsprechend den Raumanforderungen auf die Räume des Musikcampus verteilt. Auf diese Weise kann die voraussichtliche Mindestauslastung der Veranstaltungs- und Probenräume abgeschätzt werden. Gleichzeitig bietet der Umfang der pro Ankernutzer geplanten Belegungen die Grundlage für die mögliche Aufteilung der Kosten des laufenden Betriebs unter den Ankernutzern.

## C.2.2 Zusammenfassung Ergebnisse

Die Bedarfserhebung ergibt insgesamt ein stimmiges Nutzungskonzept und einen Flächenbedarf von rd. 17.100 qm Nutzfläche.<sup>3</sup>

Die WWU hat unter den Ankernutzern den größten Bedarf an alleine genutzten Räumen. Gleichzeitig werden viele Räume bzw. Flächen von den Ankernutzern gemeinsam genutzt. Dies veranschaulicht eine zentrale Idee des Musikcampus: die Nutzung von Synergien in einem gemeinsamen Immobilienkomplex.

Die Belegung des Musikcampus durch die Ankernutzer gewährleistet die Grundauslastung und lässt gleichzeitig Raum für Belegungen durch Veranstaltungen weiterer Akteure aus Münster und der Region (z. B. Orchester, Ensembles und Chöre der Freien Szene).

Die Belegungssimulation hat gezeigt, dass die ergänzende Konferenznutzung durch die WWU für die angemessene Auslastung des Konzertsaals erforderlich ist. Es wird angenommen, dass der Musikcampus im Konferenzbereich ausschließlich durch die WWU genutzt wird. Eine Nutzung darüber hinaus, d. h. durch externe Kongressveranstalter, scheint mit Blick auf die verfügbaren Kapazitäten des Konzertsaals nicht realistisch, und in Anbetracht der in Münster andernorts vorhandenen Räumlichkeiten (v. a. Messe und Congress Centrum Halle Münsterland) auch nicht sinnvoll.

## C.2.3 Definition von Veranstaltungsformaten und Umrechnung auf Belegungen

Als Grundlage für die Aufstellung des Raumprogramms und zur Simulation der voraussichtlichen Belegung wurden insgesamt 13 Veranstaltungsformate definiert. Diese unterscheiden sich einerseits hinsichtlich ihrer räumlichen Anforderungen (Beispiel: ein Konzert hat andere räumliche und akustische Anforderungen als eine performanceorientierte Aufführung). Zudem unterscheiden sich die Veranstaltungsformate hinsichtlich ihrer Dauer und mit Blick auf die Belegungen, die sie verursachen. Viele Veranstaltungen erfordern Umrüstzeiten für Auf- und Abbauten und lösen damit nicht nur während ihrer Durchführung, sondern auch vorher und/oder nachher Raumbelegungen aus. Dieser Aspekt wurde berücksichtigt, um ein möglichst realistisches Bild von der Nutzung der Veranstaltungsräume zu erhalten, und um die Anzahl der realisierbaren Veranstaltungen nicht zu überschätzen.

---

<sup>3</sup> Weitere rd. 300 qm sind als optional eingestuft und in dieser Summe nicht enthalten. Bei den optionalen Flächen handelt es sich beispielsweise um zusätzliche Informationsflächen im Foyer und weitere Lagerflächen zusätzlich zu den ohnehin vorgesehenen.

Die folgende Übersicht zeigt die Veranstaltungsformate, die für das Projekt definiert wurden, und deren Umrechnung in Belegungen:

	Veranstaltungsformat	Umrechnung
<b>Kategorie 1</b>	Konzert kurz [ca. 1h]	1 Veranstaltungseinheit = 1 Belegung VM, NM <b>oder</b> Abend
	Probeneinheit Orchester und Chöre [ca. 2-3h]	
	Probeneinheit Kammermusik [ca. 2-3h]	
	CD-Aufnahmen [4-5h]	
<b>Kategorie 2</b>	Konzert lang [ca. 2-3h]	1 Veranstaltungseinheit > 1 Belegung VM, NM, oder Abend; Aufgrund der Auf- und Abbauten verursachen diese Veranstaltungen auch geringfügige Belegungen in den <b>angrenzenden Tageszeiten</b>
	Szenische Aufführung [ca. 2-3h]	
<b>Kategorie 3</b>	Unterrichts-/Lehreinheit Theorie [ca. 45-90min]	3 Veranstaltungseinheiten = 1 Belegung VM, NM <b>oder</b> Abend  Annahme: Lehrveranstaltungen können gut und knapp aufeinanderfolgend disponiert werden
	Unterrichts-/Lehreinheit Instrument/Vokal Kleingruppe [ca. 45-90min]	
	Unterrichts-/Lehreinheit Instrument/Vokal Einzel und Doppel [ca. 45-90min]	
<b>Kategorie 4</b>	Wertungsvorspiele und Auditions [Anzahl Belegtage]	1 Veranstaltungseinheit = je 1 Belegung VM, NM und Abend
	Probentag Orchester und Chöre [Anzahl Belegtage]	
	Sonderveranstaltungen [Anzahl Belegtage]	Ausnahme: Konferenzen (hier pauschale Belegtageschätzung)
	Konferenzen [Anzahl Belegtage]	

Abbildung 4: Veranstaltungsformate und Belegungen

#### C.2.4 Gliederungslogik der Flächen und Nutzungsanteile der Ankernutzer

Der von METRUM in enger Abstimmung mit den Ankernutzern ermittelte Raumbedarf bezieht sich auf die Nutzfläche des Musikcampus.<sup>4</sup> Die folgende Abbildung zeigt die Gliederungslogik der Netto-Grundfläche, die neben der Nutzfläche auch Funktions- und Verkehrsflächen beinhaltet.

<sup>4</sup> Funktions- und Verkehrsflächen sind von entsprechenden Fachplanern in den nächsten Realisierungsschritten hinzuzufügen, d. h. Räumlichkeiten wie Vervielfältigungsräume, Teeküchen, Toiletten, Besuchergarderoben, u. Ä. Einzige Ausnahme: Für den Gastronomiebereich sind Sanitärräume bereits mit eingeplant, da diese in der eingeholten Fachexpertise bereits enthalten sind. Foyers sind der Nutzfläche zugeordnet, da sie auch für Veranstaltungen genutzt werden (können) bzw. im unmittelbaren Kontext mit der Kernnutzung der Immobilie stehen.

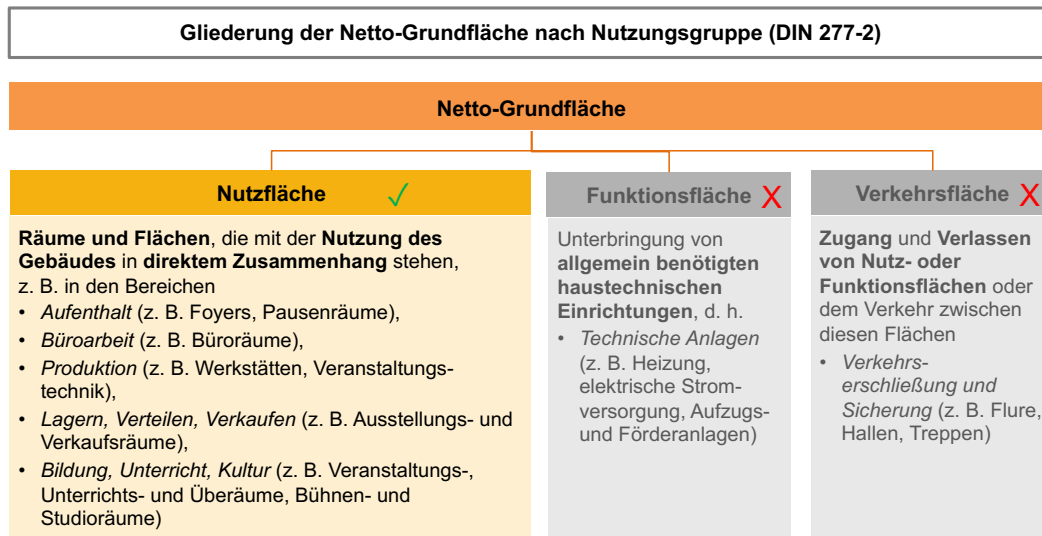


Abbildung 5: Gliederung Netto-Grundfläche

Der ermittelte Raumbedarf unterteilt sich in Raumkategorien, Raumtypen und konkrete Räume:

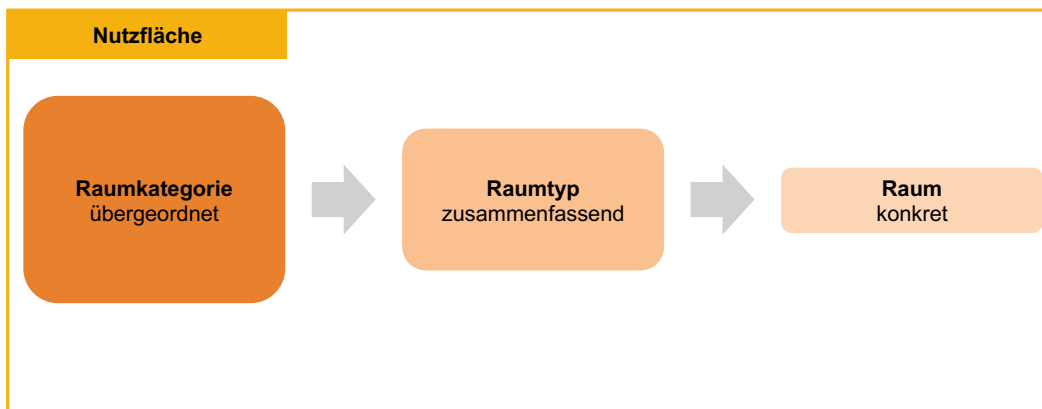


Abbildung 6: Raumkategorien, Raumtypen und Räume

Im Bereich der Raumkategorien werden fünf Typen unterschieden:

<b>Veranstaltungssäle</b>	Räume, die in der Regel mindestens zur Hälfte für (halb-)öffentliche <b>Veranstaltungen</b> genutzt werden (z. B. Konzertsaal, Werkstattbühne)
<b>Lehre, Üben, Interaktion</b>	Räume, die hauptsächlich dem <b>Unterricht</b> , dem <b>selbständigen Üben</b> , oder <b>Workshops</b> dienen (z.B. Orchesterprobenraum, Chorprobenraum, Unterrichtsräume, Überäume)
<b>Begleitinfrastruktur</b>	Räume, die <b>zur Durchführung der Aktivitäten</b> in den Räumen der Kategorien <i>Veranstaltungssäle</i> und <i>Lehre, Üben, Interaktion</i> <b>notwendig</b> sind (z. B. Bühnentechnik Konzertsaal, Stühleregler, Künstlergarderoben, Set-Up Raum Schlagzeug, Büroräume Veranstaltungstechniker)
<b>Verwaltung</b>	Räume der <b>Verwaltung</b> (z.B. Büroräume, Besprechungsräume)
<b>Gastronomie</b>	<b>Öffentliche</b> sowie <b>nicht-öffentliche Gastronomie</b> (z.B. Restaurant, Pausencafé, Kantine) – inklusive sämtlicher dazugehöriger Begleitinfrastruktur –

Abbildung 7: Beschreibung Raumkategorien

Die Raumkategorien wiederum gliedern sich in Raumtypen, die in der folgenden Übersicht dargestellt sind:

Raumkategorie	Raumtypen	Raumkategorie	Raumtypen
<b>Veranstaltungssäle</b>	Großer Veranstaltungssaal	<b>Begleitinfrastruktur</b>	Umkleide, Garderobe und Einspielraum
	Mittelgroßer Veranstaltungssaal		Lagerraum
	Kleiner Veranstaltungssaal		Technikraum
<b>Lehre, Üben, Interaktion</b>	Probenraum		Aufenthalts- und Sozialraum
	Überaum		Funktionsraum
	Unterrichtsraum		Informations- und Verkaufsfläche
	Produktionsraum	<b>Verwaltung</b>	Büroraum
	Ausstellungsraum		Besprechungsraum
	Lernraum	<b>Gastronomie</b>	Öffentliches Café
Projektraum	Mitarbeiterkantine und Mensa		
	Vorbereitungsraum		
		Sanitärraum	

Abbildung 8: Raumtypen

Anhand der prozentualen Verteilung der fünf Raumkategorien lässt sich der Charakter des Immobilienkomplexes „Musikcampus Münster“ erkennen. Über die Hälfte der Nutzfläche ist der Kategorie „Lehre, Üben, Interaktion“ zuzuordnen. Die Veranstaltungssäle machen rd. 13% der Nutzfläche aus, die Verwaltung rd. 7%.

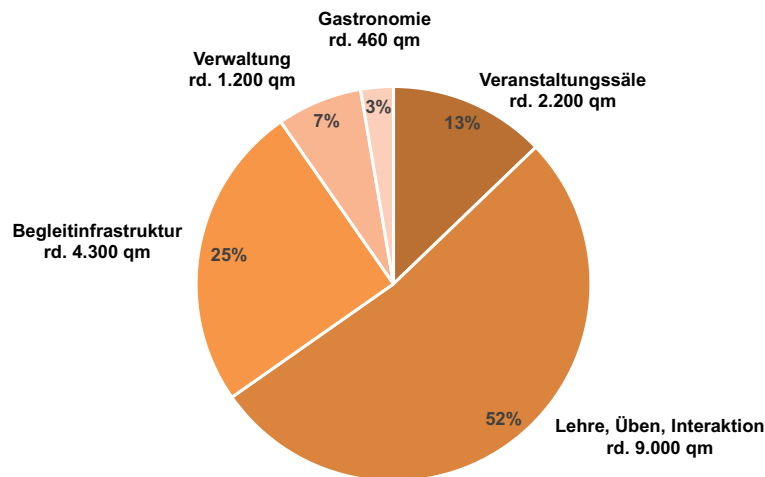


Abbildung 9: Nutzungsanteile Raumkategorien

Für die Nutzungsanteile der Ankernutzer ergibt sich das folgende Bild: Die WWU hat den größten Anteil an alleine genutzten Räumen. Dies ist v. a. auf die Vielzahl der benötigten Lehr- und Unterrichtsräume für die insgesamt rd. 500 Studierenden und ihre Professor\*innen und Lehrbeauftragten zurückzuführen. 16% der Fläche sind ausschließlich der WSfM zugeordnet, 5% ausschließlich dem SOM.

Insbesondere die Veranstaltungsräume mit der zugehörigen Begleitinfrastruktur (Garderoben, Lager, sonstige Backstagebereiche) werden von mehreren oder allen Ankernutzern gemeinsam genutzt. Diese gemeinsam genutzten Räume und Flächen verdeutlichen die Synergien, die das Konzept des Musikcampus beinhaltet. Würde jeder Nutzer eigene, ausschließlich alleine genutzte Immobilien planen, gäbe es einige Räume mehrfach und viele Räume würden weniger intensiv genutzt.



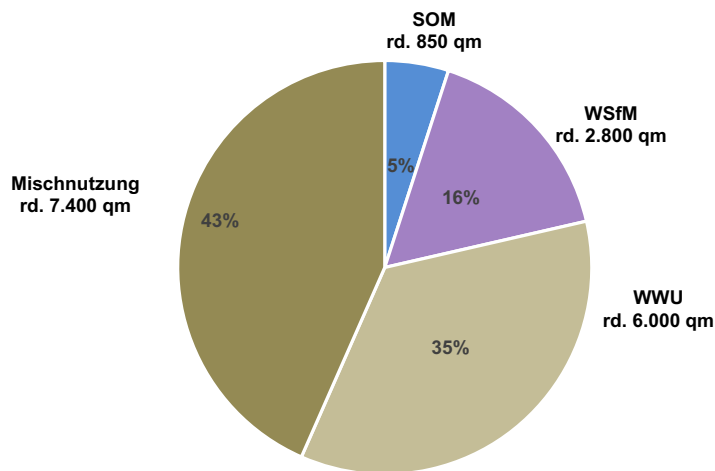


Abbildung 10: Nutzungsanteile Ankernutzer<sup>5</sup>

Nach Raumkategorien und Raumtypen bilden die konkreten Räume die kleinste Gliederungsebene des Flächenbedarfs ab. Das Raumprogramm wird im Folgenden erläutert.

### C.2.5 Raumprogramm

In der Kategorie „Lehre, Üben, Interaktion“ sind für die Ankernutzer die Räumlichkeiten eingeplant, die für die Lehr- und Unterrichtsprogramme sowie als Überräume für die Schüler\*innen und Studierenden benötigt werden. Diese Räume werden in der Regel durch die jeweiligen Ankernutzer alleine genutzt, da die Lehrveranstaltungen oft gleichzeitig stattfinden und die Überräume und -zellen in der Regel ganztägig für die Studierenden und Schüler\*innen benötigt werden.

Die wichtigsten Raumtypen des Raumprogramms in der Kategorie „Lehre, Üben, Interaktion“ sind:

- Unterrichtsräume für Gruppen- und Einzelunterricht (teilweise spezialisiert für mediengestützten Unterricht oder bestimmte Instrumentengruppen oder Ensemblegrößen)
- Diverse kleinere Proben- und Überräume
- Diverse Seminarräume für den Unterricht<sup>6</sup>
- Multifunktionsräume
- Lern- und Arbeitsräume mit Aufenthaltsmöglichkeiten
- Arbeitsflächen für Studierende mit Einzelarbeitsplätzen

<sup>5</sup> Ein Raum wurde als „gemeinsam genutzt“ klassifiziert, sobald mehr als einer der Ankernutzer „MHS“, „SOM“ und „WSfM“ ihn nutzen.

<sup>6</sup> Hier sind nicht die Seminarräume gemeint, die als Breakouträume für Konferenzen benötigt werden.

Die Räume der quantitativ größten Kategorie „Lehre, Üben, Interaktion“ beinhalten zudem drei Orchesterprobenräume und einen Chorprobenraum. Der Orchesterprobenraum 1 ist primär dem SOM zugeordnet (inkl. Konzertchor), der Orchesterprobenraum 2 den Klangkörpern und Chören der WSfM und Orchesterprobenraum 3 der MHS. Der Chorprobenraum soll gemeinsam genutzt werden.

Zur gemeinsamen Nutzung sind weiterhin Seminarräume in verschiedenen Größen als Breakouträume für die Konferenznutzung vorgesehen. Für WWU MHS und WSfM sind Bibliotheken geplant, die Bibliothek der WSfM integriert eine Instrumentenausleihe. WWU MHS und WSfM erhalten Tonstudios.

In der Kategorie Veranstaltungsräume sieht das Raumprogramm folgende gemeinsam genutzte Veranstaltungssäle vor:

- Konzertsaal mit rd. 1.200 Plätzen, idealerweise erweiterbar um 200-300 Plätze bei Konferenznutzung
- Kammermusiksaal mit bis zu rd. 400 Plätzen
- Pop-Bühne mit bis zu rd. 200 Plätzen
- Werkstattbühne mit bis zu rd. 200 Plätzen

Wichtige Räume der Kategorie „Begleitinfrastruktur“ sind beispielsweise (wie die Veranstaltungsräume überwiegend gemeinsam genutzt):

- Dirigenten- und Solistenzimmer
- Stimmzimmer für die verschiedenen Instrumentengruppen
- Regie- und Inspizientenräume
- Flügellager, Technik- und Stuhllager
- Sonstige Instrumentenlager
- Umkleiden, bspw. für Chöre und Gastorchester

Im Bereich der Verwaltung sind für die Ankernutzer Räumlichkeiten für das Lehrpersonal und die Administration geplant. Das SOM beabsichtigt, sein Orchesterbüro samt Notenbibliothek auf den Musikcampus zu verlagern. MHS und WSfM werden ihre Verwaltungen auf dem Musikcampus installieren.

Das Raumprogramm für die Gastronomie sieht eine Campusgastronomie mit einem öffentlichen Bereich und einer Kantine für Mitarbeiter\*innen vor. Der öffentliche Bereich verfügt über einen Außenbereich sowie einen Gastraum, der in verschiedenen Größen nutzbar ist.

Es wird angeregt, zusätzlich zu dem ermittelten Raumprogramm kleine, vermietbare Einheiten auf dem Musikcampus zu installieren, um den Musikcampus so lebendig wie möglich zu gestalten. Beispiele für die Nutzung dieser Einheiten könnten sein: Werkstätten von Instrumentenbauern, Büros von Ensembles der Freien Szene, ein Bürgerbüro, ein Copyshop, ein Blumenladen oder eine Eisdiele. Es wird unter anderem vom Standort und dessen Umfeld abhängig sein, ob solche zusätzlichen Einheiten auf dem Musikcampus realisiert werden können. Im Sinne

des Konzepts des Musikcampus wäre dies empfehlenswert. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind derartige zusätzliche Einheiten nicht enthalten, da das Konzept standortunabhängig aufgesetzt ist, und da die finanzielle Größenordnung im laufenden Betrieb im Verhältnis zu den Gesamtelationen eine untergeordnete Rolle spielen würde.

Auch ein Hotel auf dem Musikcampus oder in direkter räumlicher Nähe des Musikcampus wäre sinnvoll. Vgl. hierzu die definierten funktionalen Anforderungen (Kap. C.2.7 Funktionale Raumanforderungen).

### C.2.6 Auslastung und Nutzungsprofile der Räume

Im Folgenden wird die Nutzung der Veranstaltungs- und Probenräume beschrieben. Zudem wird als Orientierungswert eine Mindestauslastung, unterschieden nach Tages- und Abendauslastung, angegeben.

Hierzu sind folgende Erläuterungen zur richtigen Interpretation erforderlich:

Der Begriff „Mindestauslastung“ wird deswegen gewählt, weil sich die genannten Zahlen im vorsichtig-konservativen Bereich bewegen: Sie kalkulieren den Effekt von Angebotsausweitungen, die häufig mit neuen, attraktiven Kulturimmobilien einhergehen („Elbphilharmonie-Effekt“), bewusst nicht ein. Der Effekt der erfolgreichen Angebotsausweitung tritt zwar in der Realität oft ein, ist aber nicht genau planbar.

Zudem werden die Aussagen zur Mindestauslastung der Veranstaltungssäle nicht – wie es in vereinfachten Betrachtungen häufig der Fall ist – aus den aggregierten Veranstaltungs- bzw. Belegungszahlen eines gesamten Tages gebildet. Vielmehr werden Tages- und Abendbelegungen unterschieden und somit bei der Berechnung der Mindestauslastung „aufgesplittet“.

In fast allen kulturellen Veranstaltungsimmobilen liegt die Tagesauslastung deutlich unter der Abendauslastung, da in der Regel abends mehr Veranstaltungen als tagsüber stattfinden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn separate Probenmöglichkeiten vorhanden sind, und nicht alle Proben in den Veranstaltungssälen stattfinden (müssen).

In den meisten Veranstaltungsimmobilen werden ca. 4-6 Wochen für eine Sommerpause bzw. für anstehende Revisionen genutzt. In dieser Zeit können keine Veranstaltungen bzw. Vermietungen stattfinden. Die Aussagen zu den Mindestauslastungen beziehen sich daher auf rd. 330 nutzbare Veranstaltungstage jährlich.

#### Nutzungsprofil Konzertsaal

- Mindestauslastung tagsüber: 50%
- Mindestauslastung abends: 70%

#### Belegungen Ankernutzer tagsüber (gesamt mind. 40% Auslastung)

- Probendienste SOM (Generalproben und Orchester-allein-Proben)
- Konzerte und Generalproben der WSfM im Rahmen von JEKISS, JeKits und Schulkooperationen
- Generalproben der WSfM für Konzerte am Abend
- Probeneinheiten und Generalproben für Orchesterkonzerte und Abschlusskonzerte der MHS
- Konzert WDR Klassikpreis
- Generalproben Orchester MHS aus den Bereichen Lehramt inkl. UniKunst-Kultur, Allg. Studien und inkl. Generalproben Chöre
- Konferenzen der WWU mit insgesamt ca. 55 Belegtagen (entspricht, je nach Dauer, beispielsweise 9 Veranstaltungen mit je 6 Belegtagen)
- Mehrtägige Ganztagesbelegung für das mensch.musik.festival (inkl. Beleuchtungs-, Durchlauf- und Generalproben, Gala- und Konzertabend, öffentliche Festivaltage)
- Hochschultag der WWU

#### Belegungen Ankernutzer abends (gesamt mind. 50% Auslastung)

- Sinfoniekonzerte des SOM
- Sonderkonzerte des SOM
- Teilweise Probendienste des SOM (Orchester-allein-Proben, Hauptproben)
- Abendkonzerte und Orchesterkonzerte der WSfM
- Orchesterkonzerte mit Konzertexamen und Abschlusskonzerte der MHS
- Konzerte Münster Vocal Festival
- Orchesterkonzerte von Studentenorchester, Junges Sinfonieorchester, Collegium Musicum Instrumentale der MHS und anderen
- Chorkonzerte von Universitätschor, Studentischer Madrigalchor, Institutschor Musikpädagogik, Ensemble 22, Oratorienchor, Popchor und anderen
- Konferenzen der WWU mit insgesamt ca. 55 Belegtagen (entspricht, je nach Dauer, beispielsweise 9 Veranstaltungen mit je 6 Belegtagen)
- Mehrtägige Ganztagesbelegung für das mensch.musik.festival (inkl. Beleuchtungs-, Durchlauf- und Generalproben, Gala- und Konzertabend, öffentliche Festivaltage)
- Hochschultag der WWU

#### Ergänzende Nutzungen (gesamt weitere mind. 10% Auslastung tagsüber sowie 20% abends)

- Proben und/oder Konzerte von freien Orchestern und Ensembles (zusätzlich zu WWU- und Musikschulensembles)

- Proben und/oder Konzerte von Chören aus Münster und der Region (zusätzlich zu WWU- und Musikschulchören)
- Konzerte von professionellen Konzert-/Kulturveranstaltern, evtl. mit Proben
- Veranstaltungen der Kategorie „WWU Hochschulleben“ (z. B. Erstsemesterbegrüßungen)
- Proben und/oder Konzerte der freien Szene (Populärmusik und evtl. weitere Sparten)
- Sonstige Veranstaltungen der Stadt Münster

Weitere ergänzende Nutzungen zusätzlich zu den hier genannten sind möglich.

Anmerkung zu der angenommenen Konferenznutzung durch die WWU: 55 Belegtage sind auf Basis der IST Zahlen der WWU eine realistische Größenordnung: Die WWU hat 2017 in den bestehenden Räumlichkeiten in der Größenklasse ab 1.000 Teilnehmer\*innen wissenschaftliche Konferenzen mit 66 Belegtagen veranstaltet. Konferenzen, die bisher aufgrund der begrenzten Kapazität der vorhandenen Räumlichkeiten von den Instituten und Fakultäten erst gar nicht bei der zentralen Raumvergabe der WWU angefragt wurden, sind hierhin nicht berücksichtigt und stellen ein zusätzliches Potenzial dar. Generell ist bei der Disposition zu bedenken, dass im Konzertsaal des Musikcampus sowohl der Konzertbetrieb als auch die ergänzende Konferenznutzung terminlich berücksichtigt müssen. Dass die insgesamt vorgesehenen Mindestbelegungen des Konzertsaals unter Beachtung saisonaler Aspekte innerhalb eines Kalenderjahrs disponierbar sind, wurde mit einer beispielhaften termingenauen Saisonplanung verifiziert.

#### Nutzungsprofil Kammermusiksaal

- Mindestauslastung tagsüber: 40%
- Mindestauslastung abends: 80%

#### Belegungen Ankernutzer tagsüber (gesamt mind. 30% Auslastung)

- Probeneinheiten Kammermusik des SOM
- Konzerte (inkl. Matineen) der WSfM
- Generalproben der WSfM für Konzerte am Vormittag und am Abend
- Unterrichts-/Lehreinheiten der MHS zum Thema Bühnenpräsenz
- Konzerte der MHS
- Regional- oder Landeswettbewerb Jugend Musiziert (WSfM)
- WESPE-Klassikpreis (WSfM)
- Förderpreis Musik der MHS (Vor- und Endrunde)
- Hochschulwettbewerb Wertungsvorspiel
- mensch.musik.festival (inkl. Beleuchtungs-, Durchlauf- und Generalproben, Gala- und Konzertabend, öffentliche Festivalstage)

Belegungen Ankernutzer abends (gesamt mind. 70% Auslastung)

- Kammerkonzerte und Akademiekonzerte des SOM
- Konzerte des Ensembles für Neue Musik des Sinfonieorchesters Münster Compania
- Serenadenkonzerte der WSfM inkl. General- bzw. Anspielprobe
- Konzerte der WSfM
- Konzerte der MHS
- Regional- oder Landeswettbewerb Jugend Musiziert (WSfM)
- WESPE-Klassikpreis (WSfM)
- Förderpreis Musik der MHS (Vor- und Endrunde)
- Hochschulwettbewerb Wertungsvorspiel
- mensch.musik.festival (inkl. Beleuchtungs-, Durchlauf- und Generalproben, Gala- und Konzertabend, öffentliche Festivaltage)

Ergänzende Nutzungen (gesamt weitere mind. 10% Auslastung tagsüber sowie 10% abends)

- Proben und/oder Konzerte von freien Orchestern und Ensembles (zusätzlich zu WWU- und Musikschulensembles)
- Proben und/oder Konzerte von Chören aus Münster und der Region (zusätzlich zu WWU- und Musikschulchören)
- Konzerte von professionellen Konzert-/Kulturveranstaltern, evtl. mit Proben
- Veranstaltungen der Kategorie „WWU Hochschulleben“ (z. B. Erstsemesterbegrüßungen)
- Sonstige Veranstaltungen der Stadt Münster

Weitere ergänzende Nutzungen zusätzlich zu den hier genannten sind möglich.

Nutzungsprofil Werkstattbühne

- Mindestauslastung tagsüber: 70%
- Mindestauslastung abends: 70%

Belegungen Ankernutzer tagsüber (gesamt mind. 60%)

- Matineen der WSfM
- Nachmittagskonzerte der WSfM
- Generalproben für Konzerte der WSfM
- Klangzeit\*Werkstatt Langzeitkonzert der MHS
- CD-Einspielungen im Rahmen von Projekten der MHS
- Proben von Kinder- und Jugendchören der MHS (zusätzlich zu der Nutzung des Chorprobenraums)
- Konzerte der MHS (z. B. After Work Concerts, Klangzeit\*Räume)
- Regional- oder Landeswettbewerb Jugend musiziert (WSfM)
- WESPE-Klassikpreis
- Öffentliche Meisterkurse, Workshops und Wettbewerbe der MHS

- Probenstage bzw. -wochen für szenische Projekte der MHS (inkl. General- und Beleuchtungsproben)
- mensch.musik.festival (inkl. Beleuchtungs-, Durchlauf- und Generalproben, Gala- und Konzertabend, öffentliche Festivaltage)

Belegungen Ankernutzer abends (gesamt mind. 50% Auslastung)

- Abendkonzerte der WSfM
- Proben Erwachsenenchöre der WSfM (zusätzlich zu den Proben im Chorprobenraum)
- Klangzeit\*Werkstatt Langzeitkonzert der MHS
- Konzerte Klangzeit\*Werkstatt und Klangzeit\*Räume der MHS
- Konzerte der MHS (z. B. Gitarrenkonzerte, Neue Musik) bzw. Veranstaltungen (öffentliche Meisterkurse, Wettbewerbe, Workshops)
- Aufführungen für Opernprojekte/szenische Projekte der MHS
- Regional- oder Landeswettbewerb Jugend musiziert (WSfM)
- WESPE-Klassikpreis
- Öffentliche Meisterkurse, Workshops und Wettbewerbe der MHS
- Probenstage bzw. -wochen für szenische Projekte der MHS (inkl. General- und Beleuchtungsproben)
- mensch.musik.festival (inkl. Beleuchtungs-, Durchlauf- und Generalproben, Gala- und Konzertabend, öffentliche Festivaltage)

Ergänzende Nutzungen (gesamt weitere mind. 10% Auslastung tagsüber sowie 20% abends)

- Proben und/oder Konzerte von freien Orchestern und Ensembles (zusätzlich zu WWU- und Musikschulensembles)
- Proben und/oder Konzerte von Chören aus Münster und der Region (zusätzlich zu WWU- und Musikschulchören)
- Konzerte von professionellen Konzert-/Kulturveranstaltern, evtl. mit Proben
- Proben und/oder Konzerte von freien Künstlern/Gruppierungen im Bereich Populärmusik, sowie aus weiteren Sparten
- Sonstige Veranstaltungen der Stadt Münster

Weitere ergänzende Nutzungen zusätzlich zu den hier genannten sind möglich.

#### Nutzungsprofil Pop-Bühne

- Mindestauslastung tagsüber: 70%
- Mindestauslastung abends: 70%

#### Belegungen Ankernutzer (gesamt mind. 60% Auslastung)

- Probereinheiten Combos der MHS
- Unterrichts-/Lehreinheiten Combos der MHS
- Abschlussprüfungen Pop der MHS
- Generalproben Bereich Lehramt der MHS
- Generalproben für Konzerte am Abend der WSfM

#### Belegungen Ankernutzer abends (gesamt mind. 60% Auslastung)

- Konzerte des Fachbereichs Jazz/Pop der WSfM
- Konzerte des Bereichs Pop, Pop-Veranstaltungen der Studienrichtung „Musik im Kontext“ der MHS
- Konzerte des Bereichs Lehramt (z. B. Open-Stage, Jazz-Night) der MHS
- Probereinheiten Combos der MHS
- Unterrichts-/Lehreinheiten Combos der MHS

#### Ergänzende Nutzungen (gesamt weitere mind. 10% Auslastung tagsüber sowie 10% abends)

- Konzerte von professionellen Konzert-/Kulturveranstaltern, evtl. mit Proben
- Proben und/oder Konzerte von freien Künstlern/Gruppierungen im Bereich Populärmusik sowie aus weiteren Sparten
- Sonstige Veranstaltungen der Stadt Münster

Weitere ergänzende Nutzungen zusätzlich zu den hier genannten sind möglich.

#### Anmerkung zur Termindisposition:

Eine ausgewogene Raumbelugung durch alle Nutzer ist für den Erfolg des Projekts Musikcampus zentral. Dementsprechend sind Dispositionsregeln von Bedeutung. Wichtige Faktoren hierbei sind:

- Berücksichtigung der verschiedenen Planungsvorläufe der Akteure
- Fairer Ausgleich bei Konfliktfällen
- Rechtzeitige Freigabe von nicht genutzten Terminen für eine Vermietung an Dritte
- Gewährleistung von hoher Flexibilität im Rahmen der Möglichkeiten

Nach erster Einschätzung wäre eine Bedarfsanmeldung mit einem Vorlauf, der dem längsten Planungsvorlauf aller Akteure entspricht, sinnvoll. Bei den auf diesen Anmeldungen basierenden Verhandlungen könnte dann ein System angewandt werden, bei dem jeder Nutzer entsprechend den Anteilen an der Finanzierung umstrittene Termine bekommt.



### C.2.7 Funktionale Raumanforderungen

Bei der Realisierung des Raumprogramms sind die folgenden funktionalen Anforderungen zu berücksichtigen:

#### Konzertsaal

Dieser Raum wird primär als Konzertsaal geplant, mit einer ergänzenden Nutzung durch internationale Wissenschaftskonferenzen. Die funktionalen Anforderungen lauten dementsprechend:

- Ausgezeichnete und international anerkannte Akustik für unverstärkte Musik (Sinfonieorchester und Solos/Recitals), sowohl für das Publikum als auch für die Musizierenden auf der Bühne
- Möglichkeit der elektroakustischen Verstärkung von Musikveranstaltungen bei Bedarf, z. B. bei Konzerten aus dem Bereich Jazz/Weltmusik
- Nutzbarkeit und entsprechende akustische Eignung für Wortveranstaltungen, insbesondere Tagungen und Konferenzen
- Zumindest teilweise ebenerdig und unbestuhlt nutzbar, um eine möglichst hohe Multifunktionalität sicherzustellen (beispielsweise wichtig für die parlamentarische Bestuhlung bei Tagungen und Konferenzen oder für andere Veranstaltungen, die ebenerdige Flächen benötigen)

Bezogen auf die Saalgröße des Konzertsaals gilt die 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 zuschaltbare Emporen, die im regulären Konzertbetrieb nicht benutzt werden. Es ist bei der architektonischen Umsetzung sicherzustellen, dass der Konzertsaal bei mittelgroßen Veranstaltungen 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.

Die gleichzeitige Nutzung des Konzertsaals für Konzerte und WWU-Konferenzen ist ein zentraler Aspekt des Nutzungskonzepts. Nach Einschätzung des Akustikbüros Müller-BBM sind eine hervorragende Konzertakustik und eine ergänzende Konferenznutzung miteinander vereinbar, was Konzerthäuser wie die Koerner Hall in Toronto, das KKL in Luzern oder die Philharmonie in Essen veranschaulichen.<sup>7</sup>

Voraussetzungen für die Veranstaltung von WWU-Konferenzen auf dem Musikcampus sind insbesondere ein professionelles Veranstaltungsmanagement und die sehr gute Erreichbarkeit und Verfügbarkeit von Hotelkapazitäten. Ideal wäre die Ansiedelung eines Hotels auf dem Musikcampus oder in der direkten Nähe des Musikcampus.

---

<sup>7</sup> Schriftliche Einschätzung Akustikbüro Müller-BBM zum Thema Musikcampus

### Kammermusiksaal

- Ca. 400 Plätze
- Ausgezeichnete und anerkannte Akustik für unverstärkte Musik schwerpunktmäßig in kleineren Besetzungsgrößen (Kammermusik bis Kammerorchester sowie Vokalmusik)
- Bedarfsweise auch für sinfonische Orchester nutzbar (bis zu einer Besetzungsgröße von ca. 60-70 Musiker\*innen)
- Möglichkeit der elektroakustischen Verstärkung von Musikveranstaltungen bei Bedarf, z. B. bei Konzerten aus dem Bereich Jazz/Weltmusik
- Nutzbarkeit und entsprechende akustische Eignung für ergänzende Wortveranstaltungen, z. B. Vorträge, Lesungen

### Werkstattbühne

- Bis zu ca. 200 Plätze (auch in kleineren Veranstaltungsgrößen gut nutzbar)
- Akustisch optimal für unverstärkte Musik in kleinen Besetzungsformen inkl. unverstärkter Vokalmusik (Formate wie Opernstudio der MHS, Vorspiele, Solos/Recitals, Konzerte von Vokalensembles und evtl. auch kleinere Chorkonzerte)
- Elektroakustische Verstärkung nicht grundsätzlich vorgesehen, aber mit mobilem Equipment bedarfsweise realisierbar
- Multifunktional nutzbarer Veranstaltungsraum mit eher „rohem“ Charakter (nicht fest bestuhlt, keine feste Bühne)
- Geeignet für einfache szenische Formate, jedoch keine vollwertige Theaterbühne (Holzschwingboden und leistungsfähige Lichtanlage sinnvoll, jedoch kein Schnürboden, keine Beleuchterbrücke, o. Ä.)
- Idealerweise variable Größe, z. B. durch optionales Hinzuschalten eines Foyers
- Charakter: im Vergleich zu Konzertsaal und Kammermusiksaal eher experimentell, szenig, „niedrigschwellig“

### Pop-Bühne

- Bis zu ca. 200 Plätze (wie Werkstattbühne auch in kleineren Veranstaltungsgrößen gut nutzbar)
- Ausgelegt für akustisch verstärkte Konzerte, z. B. aus den Bereichen Pop, Jazz, Big Band, Singer Songwriter – insbesondere benötigt vor dem Hintergrund der Populärmusikausbildung der MHS
- Ergänzend nutzbar für Bandproben
- Elektroakustische Verstärkung und leistungsfähige Beleuchtung fest installiert
- Keine feste Bestuhlung, variable Bühne
- Integrierte Bar
- Idealerweise variable Größe, z. B. durch optionales Hinzuschalten eines Foyers

- Wie Werkstattbühne im Vergleich zu Konzertsaal und Kammermusiksaal eher experimentell, szenig, „niedrigschwellig“

#### Seminarräume

- Trockene, für Wortveranstaltungen optimal geeignete Raumakustik (kurze Nachhallzeit, optimal für Workshops, Konferenzsessions, Projektarbeiten, Vorträge, Lehrveranstaltungen)
- Fest installierte Tonanlagen für medial unterstützte Vermittlungsformen
- Nur in den größeren Räumen fest installierte Sprachanlagen
- Verschiedene Raumgrößen, die in Summe die Personenkapazität des Konzertsaals aufnehmen können
- Räume idealweise wiederum größenvariabel nutzbar (z. B. durch mobile Wände)

Die Seminarräume sind in ihrer Anzahl bzw. Kapazität so ausgelegt, dass sich bei Wissenschaftskonferenzen nach Veranstaltungen im Plenum im Konzertsaal alle Konferenzteilnehmer\*innen auf Workshop- bzw. Breakouträume aufteilen können.

#### Probenräume

- Sehr gute Raumakustik für unverstärkte Musik (Orchester, Kammermusik, Vokalmusik), idealerweise ähnlich der Akustik der Konzertsäle
- Keine (oder nur geringe) Publikumsbestuhlung (keine vollwertige Ausstattung wie ein Veranstaltungssaal)
- Auch für kleine Konzerte oder Probenbesuche mit „informellem“ Charakter nutzbar (jedoch kein Nutzungsschwerpunkt)

Neben den raumbezogenen Anforderungen gelten folgende allgemeine funktionale Anforderungen an die räumliche Gestaltung des Musikcampus:

- Parallele Bespielbarkeit der Veranstaltungssäle (akustische Trennung, jeweils eigene Begleitinfrastruktur)
- Akustische Entkopplung der Probenräume untereinander und Schallsollierung nach außen
- Konsequente Trennung von Publikumsflächen, Backstagebereichen, Begleitinfrastruktur und Verwaltung
- Möglichst kurze Auftrittswegen für die Künstler\*innen ohne Querung von unbedachten Außenflächen
- Vermeidung von Querungen/Vermischungen verschiedener Nutzergruppen in der Besucherführung bzw. Wegeleitung
- Erreichbarkeit der Breakouträume ohne Querung von nicht überdachten Außenflächen
- Ausreichende Aufenthaltsflächen für die Nutzer und Besucher\*innen des Musikcampus, auch draußen (Frei-/Grünflächen)

- Großzügige Gestaltung von Foyers: Das Konzertsaalfoyer wird bei einigen Konferenzen als Ausstellungsfläche benötigt werden. Daher muss die Foyerfläche mindestens so groß sein wie die Grundfläche des Konzertsaals. Die Foyers (auch die der übrigen Veranstaltungsräume) sollten generell optional auch als Veranstaltungsflächen nutzbar sein, entsprechend sind Bodentanks, evtl. auch Verdunkelungsmöglichkeiten u. Ä., vorzusehen.

Wie genau die Räume des Raumprogramms sich auf dem Musikcampus verteilen werden, ist im Rahmen der baulichen Planung im Detail auszuarbeiten. Aus heutiger Sicht erscheint es sinnvoll, neben den gemeinsam genutzten Gebäudeeinheiten (z. B. Veranstaltungssäle, einige Probensäle, Breakouträume für die Konferenznutzung) für WWU und WSfM auch eigene Gebäudeteile vorzusehen. In diesen wären die alleine genutzten Raumeinheiten wie die Unterrichtsräume und Überäume angesiedelt.

## C.3 Kosten des laufenden Betriebs

### C.3.1 Definition von Kostengruppen und des „Verursacherprinzips“

Entsprechend dem Projektauftrag wurde eine Hochrechnung der ungefähr zu erwartenden Kosten des laufenden Betriebs des Musikcampus vorgenommen.

Die Kosten des laufenden Betriebs werden dabei in folgende Blöcke untergliedert:

1. Betriebskosten

Hierunter werden folgende Kosten verstanden: Heizung, Wasser, Strom, Klimatisierung, Reinigung (Annahme: Fremdvergabe), Bewachung, Schönheitsreparaturen

2. Personalkosten

Hierunter werden folgende Kosten verstanden: Kosten für Leitung (im Sinne einer Geschäftsführung), Disposition, allgemeine Verwaltung, Sekretariat, Vertrieb und Marketing (in der Rolle als Vermieter, nicht als Veranstalter), Veranstaltungstechnik, Veranstaltungsleitung, Hausmeister\*in/ Haustechnik, Pforte

3. Verwaltungskosten

Hierunter werden Sachkosten für Büromaterial, IT/Software, Telefonie, Fuhrpark, etc. für den Gebäudebetrieb verstanden. Steuern und Versicherungen sind nicht beinhaltet. Gebäudeversicherungen könnten auch beim Gebäudeeigentümer und nicht bei der Betreibergesellschaft liegen, und eine steuerliche Einschätzung müsste durch eine Steuerberatung erfolgen und war nicht Gegenstand des Gutachtens.

4. Instandhaltungsrücklage

Hierunter werden Kosten für die regelmäßige Wartung fest montierter Gebäudeteile (z. B. Klimaanlage, Aufzüge) verstanden. Außerdem sind hier Instandsetzungen am Gebäude selbst oder an direkt und fest mit dem Gebäude verbundenen Einbauten sowie an „Dach und Fach“ gemeint.

In der Regel fallen Instandhaltungskosten nicht jedes Jahr in gleicher Höhe an, sondern werden in Form einer Rücklage angespart, bis größere Sanierungen nötig sind. Bei Bauten im öffentlichen Besitz ist es nicht ungewöhnlich keine Instandhaltungsrücklage zu bilden, sondern umfangreichere Sanierungen dann, wenn sie anfallen, aus Sondermitteln zu finanzieren. Kosten für die Instandhaltung liegen häufig nicht bei der Betreibergesellschaft einer Kulturimmobilie, sondern werden vom Immobilieneigentümer getragen. Instandhaltungskosten bzw. -rücklagen werden für die Betreibergesellschaft des Musikcampus dennoch zumindest als optionaler Kostenblock beziffert, um sie nicht gänzlich außer Acht zu lassen. Wenn sie anfallen, ist ihre Größenordnung nicht zu unterschätzen.

Die bei der Hochrechnung der verschiedenen Kostenblöcke angewandte Methodik ist in der folgenden Abbildung aufgeführt:

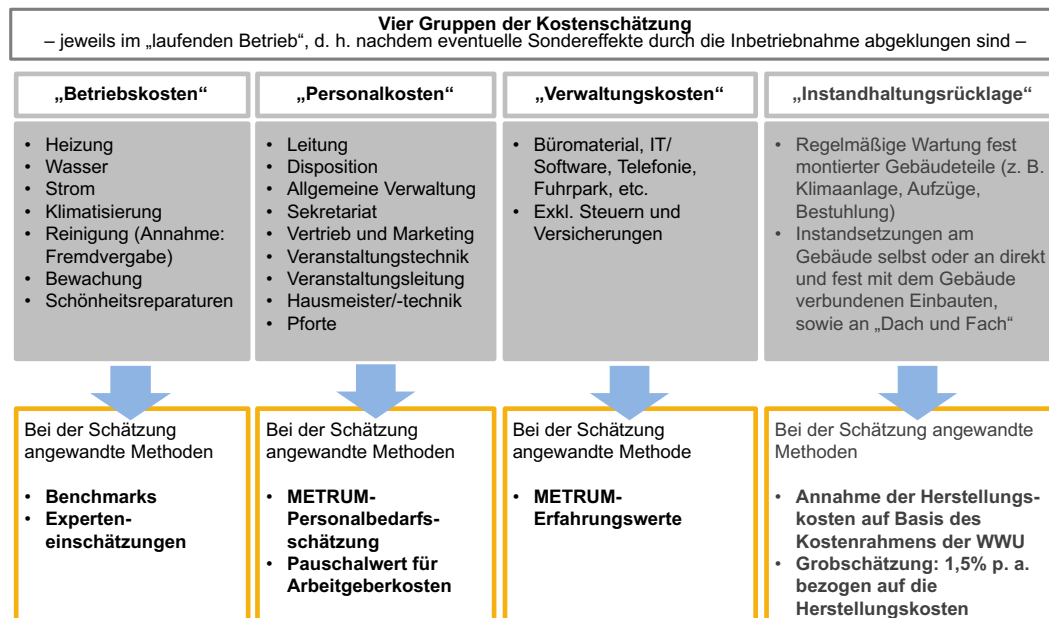


Abbildung 11: Übersicht Kostenblöcke

Die im Raumprogramm als optional gekennzeichneten Flächen (rd. 300 qm) gehen im Folgenden nicht in die Berechnungen ein, da diese Flächen nicht unbedingt notwendig sind. Wegen der geringen Gesamtquadratmeterzahl würde aber auch eine spätere Hinzuzählung die Ergebnisse nicht wesentlich ändern.

Die Hochrechnung bezieht sich auf den Musikcampus im „laufenden Betrieb“, nachdem eventuelle Sondereffekte durch die Inbetriebnahme abgeklungen sind.

Die Berechnung von Baukosten fällt nicht in den Bereich der Expertise von METRUM. Für die Veranschlagung einer laufenden Instandhaltungsrücklage werden auf Basis des Kostenrahmens der WWU Herstellungskosten in Höhe von rd. 160 Mio. EUR angenommen. Der Wert von rd. 160 Mio. EUR versteht sich ohne Grundstücks-, Abbruchs-, Umzugs- und Einrichtungskosten, da diese für die Berechnung der Instandhaltungskosten nicht relevant sind.

Die Gastronomie ist als eigenständige wirtschaftliche Einheit zu sehen, welche anhand ihrer Vollkosten bewertet und voraussichtlich verpachtet wird.

In der von METRUM angewendeten Methodik werden erst die gesamten Kosten des laufenden Betriebs abgeschätzt und in einem nächsten Schritt nach dem Verursacherprinzip verteilt. „Verursacherprinzip“ bedeutet:

- Jeder Nutzer trägt einen Anteil der Betriebskosten, welcher dem jeweiligen Anteil an der gesamten Nutzung entspricht. An dieser Stelle wird die ausführlich erhobene Nutzung der verschiedenen Räume durch die Ankernutzer relevant.
- Falls durch die Vermietung von freien Zeiten Einnahmen erwirtschaftet werden, reduzieren diese direkt die Betriebskosten des jeweiligen Gebäudeteils und nutzen damit allen Nutzern eines Gebäudeteils.

Durch das Prinzip der Verteilung der Betriebskosten nach dem Verursacherprinzip wird noch nicht festgelegt, wie genau diese Kosten abgerechnet werden. Denkbar sind sowohl eine Pauschale auf Basis einer im Vorhinein angenommenen Nutzung, eine veranstaltungsgenaue Abrechnung, sowie Mischformen dieser beiden Varianten.

### C.3.2 Definition von Gebäudekomplexen und Hochrechnung der Gesamtfläche des Musikcampus

Zur Vereinfachung der weiteren Bearbeitung hat METRUM das Raumprogramm vier verschiedenen Gebäudekomplexen zugeteilt. Diese Einteilung erfolgt ausschließlich vor dem Hintergrund der Kostenberechnung für den laufenden Betrieb. Sie ist nicht als Empfehlung für die architektonische Gestaltung zu verstehen. Die vier Gebäudekomplexe lauten:<sup>8</sup>

1. Gebäudekomplex „Veranstaltungen“ (Konzertsaal, Kammermusiksaal, Veranstaltungsinfrastruktur, Orchesterinfrastruktur)  
NF = ca. 6.400 qm
2. Gebäudekomplex WSfM (Unterrichts- und Begleitinfrastruktur)  
NF = ca. 2.600 qm
3. Gebäudekomplex „WWU Musikhochschule“ (Unterrichts- und Begleitinfrastruktur)  
NF = ca. 6.000 qm
4. Gebäudekomplex „Seminarzentrum“ (Seminarräume für die gemischte Nutzung: Workshop-/Breakouträume für Tagungen und Konferenzen)  
NF = ca. 1.700 qm

Bei der Hochrechnung der Betriebskosten werden Benchmarkwerte verwendet, die sich auf die gesamte Nettogrundrissfläche (NGF) von Kulturimmobilien beziehen. Hierbei werden für den Gebäudekomplex „Veranstaltungen“ Benchmarkwerte von Kulturimmobilien (insbesondere von Konzerthäusern) zugrunde gelegt,

<sup>8</sup> Die Differenz der Summe dieser vier Gruppen (16.700 qm) zu den zuvor genannten 17.100 qm Nutzfläche ist dadurch zu erklären, dass die Gastronomie hier nicht enthalten ist. Die Gastronomie wurde anhand ihrer Vollkosten separat betrachtet.

und für die Gebäudekomplexe „WSfM“, „WWU Musikhochschule“ und „Seminarzentrum“ Einschätzungen bzw. Erfahrungswerte der WWU.

Da die verwendeten Erfahrungswerte Kosten pro Jahr pro qm NGF abbilden, ist es erforderlich, basierend auf der ermittelten Nutzfläche die ungefähre Nettogrundrissfläche zu berechnen. Hierbei wird auf Durchschnittswerte verschiedener Gebäudetypen zurückgegriffen. Für den Musikcampus ergibt sich in Summe eine Nettogrundrissfläche von 26.000 qm. Dieser Wert ist als ungefähre Größenordnung zu verstehen. Er ist u. a. von der architektonisch-baulichen Gestaltung abhängig, die zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist.

Bei der Aufteilung der Betriebskosten auf die Nutzer werden sechs verschiedene Gruppen der Ankernutzer unterschieden:

- Sinfonieorchester Münster (SOM)
- WWU Musikhochschule (WWU MHS)
- Städtische Nutzungen zusätzlich zum SOM (Stadt allg.)
- WWU Tagungen und Konferenzen (WWU T&K)
- Westfälische Schule für Musik (WSfM)
- WWU Hochschulleben und sonstiges (WWU allg.)

Jedem Raum des Raumprogramms wird nach Zugehörigkeit zu einem Gebäudekomplex eine NGF und darauf basierend eine Summe an Betriebskosten pro Jahr zugeteilt.

Für jeden Raum des Raumprogramms werden die Betriebskosten entweder:

- Einem alleinigen Nutzer zugeschlagen (nur SOM, WWU MHS und WSfM)
- Bei Räumen mit Veranstaltungsbezug entsprechend der Belegung des zugehörigen Veranstaltungsraums prozentual auf die verschiedenen Nutzer aufgeteilt. Dabei werden Vor- und Nachmittagsbelegungen mit 50% und Abendbelegungen mit 100% gewichtet.<sup>9</sup>
- Bei sonstigen Räumen gleichmäßig auf die vier Nutzer SOM, WWU MHS, WWU T&K und WSfM aufgeteilt.

Für die Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“ wird angenommen, dass durch Vermietungen an Dritte<sup>10</sup> die von den Nutzern zu tragenden Betriebskosten reduziert werden.

---

<sup>9</sup> Hintergrund dieser Gewichtung ist die Annahme, dass die Nutzungsintensität und damit auch die entstehenden Kosten bei Abendveranstaltungen durchschnittlich höher sind.

<sup>10</sup> „Dritte“ meint in diesem Fall alle Nutzergruppen, die nicht zu den Ankernutzern gezählt werden.



### C.3.3 Annahmen zu der Rolle der Betreibergesellschaft<sup>11</sup>

Folgende Aufgaben der Betreibergesellschaft werden angenommen:

- Koordination der Raumbelagungen der Ankernutzer
- Vermarktung von freien Terminen an öffentliche und/oder private Fremdnutzer („Dritte“)
- Technische und organisatorische Betreuung der Veranstaltungen
- Facility Management

Es wird zu diesem Zeitpunkt nicht angenommen, dass der Betrieb durch eine künstlerisch verantwortliche Intendanz außerhalb bzw. zusätzlich zu den Ankernutzern geführt wird, oder dass Veranstaltungen in eigener wirtschaftlicher Verantwortung der Betreibergesellschaft durchgeführt werden.

### C.3.4 Gesamtkosten des laufenden Betriebs unabhängig von dem Organisations- und Trägermodell

In einer ersten Näherung sind die Kosten des laufenden Betriebs unabhängig von dem Organisations- und Trägermodell, also der Frage, wie genau die Betreibergesellschaft (bzw. die Betreibergesellschaften) strukturiert wird (bzw. werden), und wie das Verhältnis zwischen Betreibergesellschaft(en) und (Anker)nutzern gestaltet ist.

Die Gesamtkosten des Betriebs aller Gebäudeteile sind einerseits eine naheliegende und relevante Kennzahl, andererseits sind sie anfällig für Fehlinterpretationen. Bei der Interpretation und Bewertung der gesamten laufenden Betriebskosten des Musikcampus ist zu bedenken, dass diese Kosten zum Teil – nach Einschätzung der Ankernutzer sogar größtenteils – bereits heute in den Haushalten von Stadt bzw. WWU anfallen. Die Gesamtkosten des laufenden Betriebs sind somit keine Mehrkosten.

Hinzu kommt, dass bei Realisierung des Musikcampus an anderen Stellen Minderbelastungen oder sogar zusätzliche Einnahmepotenziale entstehen (letzteres z. B. durch Vermietung frei werdender Termine im Theater).

Unabhängig vom Organisations- und Trägermodell werden die Gesamtkosten des laufenden Betriebs auf rd. 3 Mio. EUR p. a. geschätzt (exkl. Instandhaltung).

---

<sup>11</sup> Im Folgenden wird der Lesbarkeit halber teilweise abstrakt der Singular „Betreibergesellschaft“ verwendet, auch, wenn es sich teilweise auch um mehrere Betreibergesellschaften handeln könnte.

Dieser Wert setzt sich zusammen aus:

- Rd. 1,7 Mio. EUR Betriebskosten, mögliche Einnahmen aus der Vermietung in Höhe von rd. 400 TEUR bereits gegengerechnet (Miete und Mietnebeneinnahmen).<sup>12</sup>

Vor Abzug von Vermietungseinnahmen betragen die jährlichen Betriebskosten rd. 2,1 Mio. EUR. Die WWU hat unabhängig von den Berechnungen durch METRUM eine eigene Schätzung zu den Betriebskosten erstellt. Die WWU erhält in Summe für den gesamten Musikcampus von ca. 2,2 Mio. EUR. Dieser Wert passt sehr gut zu dem von METRUM errechneten Wert.

- Rd. 1,2 Mio. EUR p. a. Personal  
Hierin beinhaltet ist das Personal für das Facility Management, die technische und organisatorische Betreuung der Veranstaltungen, die Vermarktung von freien Terminen an öffentliche und/oder private Fremdnutzer und die Leitung der Betreibergesellschaft.

Folgende Stellenprofile sind in den Personalkosten enthalten: Veranstaltungstechnik, Veranstaltungsleitungen, Hausmeister\*in/Haustechnik, Pforte, Disposition, Vertrieb/Marketing, allgemeine Verwaltung/Sekretariat, Leitung (Charakter eine Geschäftsführung, keine Intendanz außerhalb bzw. zusätzlich zu den Ankernutzern des Musikcampus).

Bei Veranstaltungen benötigtes Garderoben- oder Einlasspersonal wird entweder direkt vom Veranstalter engagiert oder diese Kosten werden vom Betreiber der Immobilie 1:1 an den jeweiligen Veranstalter weitergegeben.

- Rd. 70 TEUR p. a. allgemeine Sach- und Verwaltungskosten  
Unter „allgemeine Sach- und Verwaltungskosten“ wird verstanden: allgemeines Büromaterial, Porto, Leasing PCs, Drucker, etc., Telefonie (inkl. mobil), EDV-/Softwarelizenzen, Kontoführung, IT-Betreuung, Buchführung (extern vergeben), Abschluss- und Prüfungskosten, Fuhrpark (z. B. Leasing Fahrzeuge für Hausmeister und Leitung), Basisbudget Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Signaletik/Besucherführung auf dem Campus, Basisausstattung Werbemittel und Website).
- Unter der Annahme, dass jährlich rd. 1,5% der Herstellungskosten für die Instandhaltung eingeplant werden, und dass die Herstellungskosten exkl. Grundstücks-, Abbruchs-, Umzugs- und Einrichtungskosten rd. 160 Mio. EUR betragen, liegen die jährlichen Instandhaltungskosten bei rd. 2,4 Mio. EUR (ggf. als Rücklage).

---

<sup>12</sup> Aufgrund der getätigten Vereinfachungen und Annahmen ist bei den Betriebskosten mit einer Schwankungsbreite von ca. 20% zu rechnen. Mietnebeneinnahmen aus Sicht der Betreibergesellschaft können z. B. Einnahmen aus der Bereitstellung von technischem Personal oder von technischer Ausstattung sein.

### C.3.5 Thema Vermietung

Vermietungseinnahmen meinen die Einnahmen, die durch Nutzergruppen, die nicht den Ankernutzern zugeordnet sind, entstehen. Dazu zählen auch Mietneben-einnahmen wie z. B. Einnahmen aus der Bereitstellung von technischem Personal oder von technischer Ausstattung.

Es werden folgende Vermietungen an Dritte angenommen (alle Werte jährlich):

- Konzertsaal: 41 Vermietungen, davon 13 Vermietungen an nicht-kommerzielle Nutzer
- Kammermusiksaal: 27 Vermietungen an Dritte, davon 17 Vermietungen an nicht-kommerzielle Nutzer
- Werkstattbühne: 61 Vermietungen an Dritte, davon 46 Vermietungen an nicht-kommerzielle Nutzer
- Pop-Bühne: 30 Vermietungen an Dritte, davon 17 Vermietungen an nicht-kommerzielle Nutzer
- Seminarräume: 100 Vermietungen eines einzelnen Raums an Drittnutzer

Das Konzept des Musikcampus ist das eines offenen Orts (vgl. Kap. C.1 Konzept des Musikcampus). Damit auch nichtkommerzielle Nutzergruppen aus der Freien Szene die Räumlichkeiten des Musikcampus nutzen können, müssen die Mieten für sie entsprechend moderat gestaltet werden.

Dies könnte grundsätzlich durch zwei unterschiedliche Ansätze gewährleistet werden:

1. Die nichtkommerziellen Nutzergruppen aus der Freien Szene der Stadt Münster zahlen von vornherein geringere Mieten als die anderen Drittnutzer.
2. Die nichtkommerziellen Nutzergruppen aus der Freien Szene zahlen die regulären, marktüblichen Mieten an die Betreibergesellschaft, erhalten aber von der Stadt Münster Mietzuschüsse in Höhe von 50% auf die reguläre Miete.

Variante 1 würde eine indirekte Subventionierung dieser Nutzung durch die WWU bedeuten, da dann die für alle Nutzer betriebskostenmindernden Einnahmen reduziert würden. Dieser Mechanismus wäre unter Umständen problematisch.

Es wird daher angenommen, dass die Stadt Münster im Sinne der Variante 2 unabhängig von dem Betrieb des Musikcampus die Vermietung an nichtkommerzielle Nutzer durch Übernahme von 50% der Miete fördert. Dies bedeutet Gesamtkosten für die Stadt außerhalb der hier vorgenommenen Betrachtung von rd. 90 TEUR p. a. Die Umsetzung könnte z. B. im Rahmen von Projektförderungen, durch Einrichtung eines eigenen „Fördertopfs“ für die Raumnutzung auf dem Musikcampus, oder auf andere geeignete Weise erfolgen.

### C.3.6 Thema Gastronomie

Zusätzliche Finanzierungsbeiträge durch eine Gastronomieverpachtung sind möglich und wurden in einer Fachexpertise berechnet. Das jährliche Pachtspotenzial 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. Pachtspotenziale sind in den oben zitierten Kosten des laufenden Betriebs daher nicht gegengerecht, zumal offen ist, ob die Betreibergesellschaft diese Pacht für sich verbuchen könnte. Es ist z. B. auch denkbar, dass Pachteinnahmen beim Immobilieneigentümer verbleiben, soweit dieser nicht identisch mit dem Immobilienbetreiber ist.

## C.4 Organisations- und Trägermodell

### C.4.1 Vorbemerkung

Das Projekt Musikcampus ist ein komplexes Vorhaben. Der künftige laufende Betrieb lässt sich nicht isoliert betrachten – u. a. die Schnittstellen zu der Errichtung und zu der Finanzierung des Baus müssen betrachtet werden. Folgende Schlüsselfragen zum Organisations- und Trägermodell des Musikcampus sind von Bedeutung:

- Wer finanziert den Bau des Musikcampus?
- Wer baut den Musikcampus?
- Wem gehören die Gebäude des Musikcampus nach Fertigstellung?
- Wird eine Rendite für die Finanzierung des Baus erwartet?
- Soll es einen oder mehrere Betreiber des Musikcampus geben?
- Welche Organisationseinheit(en) betreiben den Musikcampus?

Auf Basis erster Einschätzungen zu diesen Schlüsselfragen werden drei Szenarien eines Organisations-/Trägermodells für den laufenden Betrieb des Musikcampus betrachtet. Alle Szenarien und Schlüsselfragen sind in den nächsten Schritten auch juristisch und steuerlich zu prüfen.

### C.4.2 Betrachtete Organisations- und Trägermodelle

Die drei entwickelten Szenarien eines Organisations-/Trägermodells für den laufenden Betrieb lauten:

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

In Szenario 1 existiert eine einzige Betreibergesellschaft. Diese könnte verschiedene Gesellschafter haben (z. B. Stadt und Land), dies ist jedoch nicht obligatorisch. Die Betreibergesellschaft erhält die Gebäude zur kostenfreien Nutzung und vermietet nach unterschiedlichen Prinzipien an die Ankernutzer:

Die Stadt Münster zahlt für die durch die WSfM und das SOM alleine genutzten Gebäude(bereiche) pauschale Kostenmieten, d. h. sie erstattet der Betreibergesellschaft die tatsächlich konkret für diese Gebäude(bereiche) anfallenden Kosten, unabhängig von der konkreten Nutzung. Eine Berücksichtigung der konkreten Nutzung ist hier nicht erforderlich, da keine gemeinsame Nutzung durch verschiedene Ankernutzer stattfindet und die Nutzungsanteile für eine Kostenaufteilung daher

nicht auseinandergerechnet werden müssen. Analog erstattet die WWU in Szenario 1 für die nur durch die WWU MHS genutzten Gebäude(bereiche) die anfallenden Kosten durch eine Kostenmiete.

Alle Ankernutzer, die die Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“ nutzen, zahlen an die Betreibergesellschaft entsprechend ihren Nutzungsarten und -umfängen pro Einzelveranstaltung Kostenmieten. Mit diesen Kostenmieten werden die Vollkosten des Betriebs entsprechend der Nutzungsintensität umgelegt.

„Dritte“ Nutzer, die nicht den Ankernutzern zugerechnet werden, zahlen sogenannte Marktmieten pro Veranstaltung. Marktmiete bedeutet, dass – anders als bei Kostenmieten – nicht die realen Vollkosten die Berechnungsgrundlage sind, sondern eben Mietsätze, die im lokalen Markt als angemessen gelten können. Marktmieten können theoretisch sowohl unter als auch über Kostenmieten liegen. In der Praxis liegen sie oft unterhalb von Kostenmieten – vor allem dann, wenn Kostenmieten die Refinanzierung der Immobilienerrichtung beinhalten.

Die folgende Abbildung zeigt die wichtigsten Merkmale von Szenario 1 im Überblick:

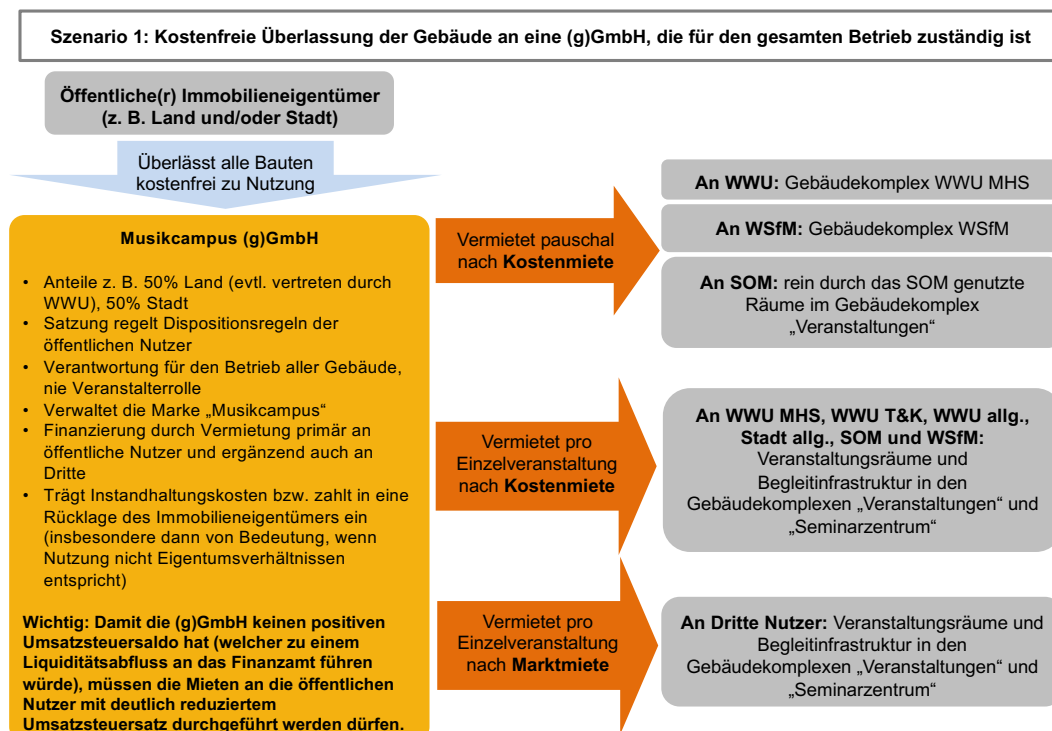


Abbildung 12: Szenario 1 des Organisations- und Trägermodells

Szenario 2 unterscheidet sich dahingehend von Szenario 1, dass nur die Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“ von einer Betreibergesellschaft betrieben werden, an der sich mehrere Gesellschafter (z. B. Stadt und Land) beteiligen können. Die alleine genutzten Gebäude bzw. Gebäudebereiche

„WWU MHS“ und „WSfM“ betreiben WWU und Stadt jeweils eigenverantwortlich – so, wie es bereits heute mit den bestehenden Gebäuden der Fall ist.

Die sonstigen Mechanismen gleichen den in Szenario 1 beschriebenen: Alle Ankernutzer, die die Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“ nutzen, zahlen an die Betreibergesellschaft entsprechend ihren Nutzungsarten und -umfängen pro Einzelveranstaltung Kostenmieten. „Dritte“ Nutzer, die nicht den Ankernutzern zugerechnet werden, zahlen sogenannte Marktmieten pro Veranstaltung. Die folgende Abbildung zeigt die wichtigsten Merkmale von Szenario 2 im Überblick:

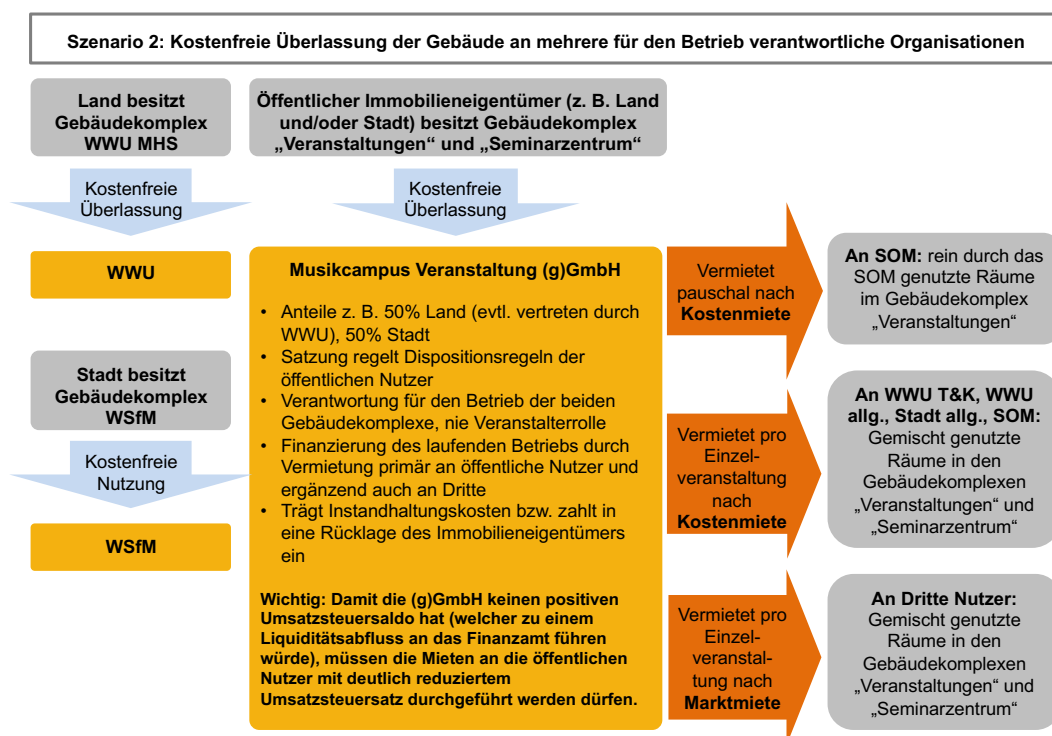


Abbildung 13: Szenario 2 des Organisations- und Trägermodells

In Szenario 1 und 2 wird angenommen, dass die Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“ den jeweiligen Betreibern kostenfrei zur Nutzung überlassen werden. In Szenario 3 hingegen lautet die Annahme, dass der Besitzer der Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“ über die Vermietung eine Refinanzierung der Investition in diese Gebäude anstrebt und entsprechende Beiträge zusätzlich zu den Kostenmieten erhebt. Die folgende Abbildung zeigt die wichtigsten Merkmale von Szenario 3 im Überblick:

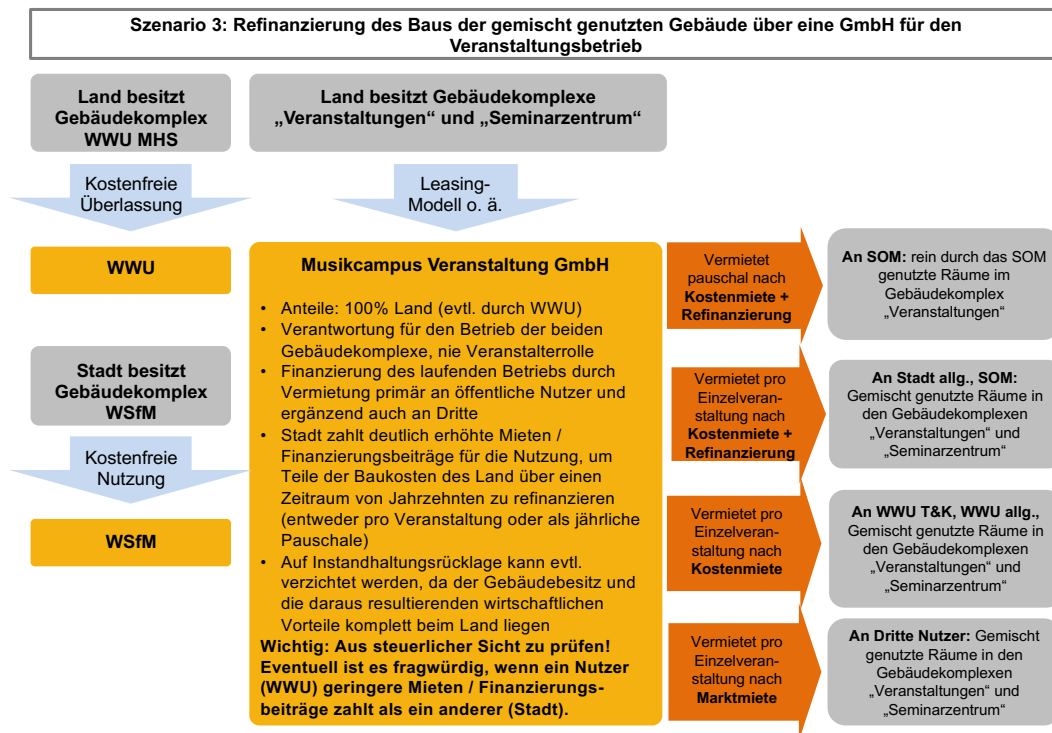


Abbildung 14: Szenario 3 des Organisations- und Trägermodells

Das Szenario 2 erscheint derzeit am praktikabelsten. Daher wurde es durch den Lenkungskreis des Auftraggebers als Vorzugsszenario für eine Detailbetrachtung ausgewählt. Die Kostenberechnung für den laufenden Betrieb wurde entsprechend auf dieses Szenario fokussiert und wird im Folgenden erläutert.

#### C.4.3 Betrachtung der Kosten des laufenden Betriebs für Variante 2 des Organisations- und Trägermodells

Es entstehen in Szenario 2 drei Betreiber:

- die WWU für den Gebäudekomplex WWU MHS
- die Stadt Münster für den Gebäudekomplex WSfM
- die Musikcampus Veranstaltung (g)GmbH für die Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“

Die Kosten für den Betrieb der (g)GmbH können gemäß dem Verursacherprinzip auf die Anker Nutzer aufgeteilt werden. Sie lägen gemäß diesem Prinzip zu ca. einem Drittel bei der Stadt Münster und zu ca. zwei Dritteln bei der WWU. Die folgende Tabelle zeigt einen Überblick über die Kostenverteilung:



Kostenaufteilung für die Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“ in Szenario 2							
Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“ (der (g)GmbH zugeordnet, welche von allen Nutzern entsprechend der Nutzung finanziert wird)							
Kosten [Brutto, in TEUR]	SOM	WWU MHS	WWU T&K	WWU allg.	Stadt allg.	WSfM	SUMME
Gruppe 1: Betriebskosten	130	145	185	70	10	75	615
Gruppe 2: Personalkosten	225	240	260	80	15	115	935
Gruppe 3: Verwaltungskosten	10	10	10	0	0	5	35
<b>SUMME Gruppe 1-3</b>	<b>365</b>	<b>395</b>	<b>455</b>	<b>150</b>	<b>25</b>	<b>195</b>	<b>1.585</b>
Übernahme durch Nutzer eventuell nicht erforderlich?	Anteil Stadt (SOM + WSfM + Stadt allg.):			Anteil WWU (MHS + T&K + allg.):			
	585 TEUR (ca. 37%)			1.000 TEUR (ca. 63%)			
Gruppe 4: Instandhaltungsrücklage	284	307	331	111	23	145	1.201
<b>SUMME Gruppe 1-4</b>	<b>649</b>	<b>702</b>	<b>786</b>	<b>261</b>	<b>48</b>	<b>340</b>	<b>2.786</b>

Abbildung 15: Kostenaufteilung Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“ in Szenario 2

Die Kosten der Gruppe 1 („Betriebskosten“) sind – wie in den vorangegangenen Ausführungen – bereits um Einnahmen aus der Vermietung an Dritte (Nicht-Ankernutzer) reduziert.<sup>13</sup>

Die Kosten für den Gebäudekomplex WWU MHS wird in Szenario 2 allein die WWU tragen, die Kosten für den Gebäudekomplex WSfM alleine die Stadt Münster. In Szenario 2 werden der Stadt für den Betrieb des Gebäudekomplexes „WSfM“ rd. 400 TEUR (ohne Instandhaltung) zugerechnet. Hierin sind, zusätzlich zu den Betriebskosten nach obiger Definition, auch anteilige Personalkosten und anteilige Verwaltungskosten enthalten. Der WWU werden für den Betrieb des Gebäudekomplexes „WWU MHS“ rd. 960 TEUR (ohne Instandhaltung) zugerechnet. Auch hier sind, zusätzlich zu den Betriebskosten nach obiger Definition, auch anteilige Personalkosten und anteilige Verwaltungskosten enthalten.

Diese Kosten für Stadt und WWU sind jeweils zusätzlich zu den anteiligen Kosten an den Gebäudekomplexen „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“ zu verstehen. Gleichzeitig ist zu bedenken, dass die WWU MHS und die WSfM bereits heute eigene Gebäude betreiben, so dass es sich aus der Perspektive der jeweiligen Gesamthaushalte nicht um additive Kosten handelt. Beispielsweise die Personalkosten könnten vermutlich durch bereits vorhandenes Personal abgedeckt werden.

<sup>13</sup> Die Unterstützung der nichtkommerziellen Drittnutzer (z. B. freie Musikszene Münster) durch die Stadt Münster ist in dieser Betrachtung nicht beinhaltet und ist additiv zu verstehen.

Die folgende Tabelle zeigt abschließend die Kosten für die Stadt Münster und die WWU in der Übersicht.<sup>14</sup> Die zusammenfassende Darstellung versteht sich zuzüglich einer evtl. anfallenden Instandhaltungsrücklage (Anteil der Stadt: 806 TEUR, WWU: 1.595 TEUR). Ob eine Übernahme durch die Ankernutzer erforderlich sein wird, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht sicher absehbar.

<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>		
<b>Kosten [Brutto, in TEUR]</b>	<b>Stadt gesamt</b>	<b>WWU gesamt</b>
Gebäudekomplexe „Veranstaltungen“ und „Seminarzentrum“	585	1.000
Gebäudekomplex „WWU MHS“	0	960
Gebäudekomplex „WSfM“	400	0
<b>GESAMT (ohne Instandhaltungsrücklage)</b>	<b>985</b>	<b>1.960</b>

Abbildung 16: Zusammenfassung Kosten laufender Betrieb (exkl. Instandhaltung)

<sup>14</sup> Entsprechend der Logik zuvor sind die Betriebskosten bereits um Einnahmen aus der Vermietung an Dritte reduziert.