



ERSTELLUNG EINES NUTZUNGS- UND
BETRIEBSKONZEPTES FÜR DEN STADION-
NEUBAU MAASTRICHTER STRASSE

NUTZUNGS- & BETRIEBSKONZEPT

20. November 2023



AGENDA

01 Markt- & Standortanalyse

02 Stakeholderanalyse

03 Nutzungskonzept

04 Wirtschaftlichkeitsanalyse

05 Betriebskonzept



STANDORTANALYSE

Bevölkerung & Demographie



170.389 Einwohner



95.023 Haushalte



Ø 42,5
Jahre

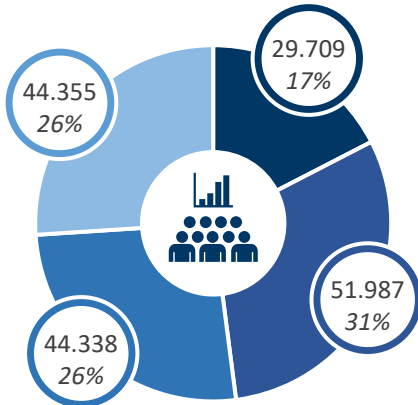
Ø 44,7
Jahre

Ø 44,6
Jahre

Oldenburg

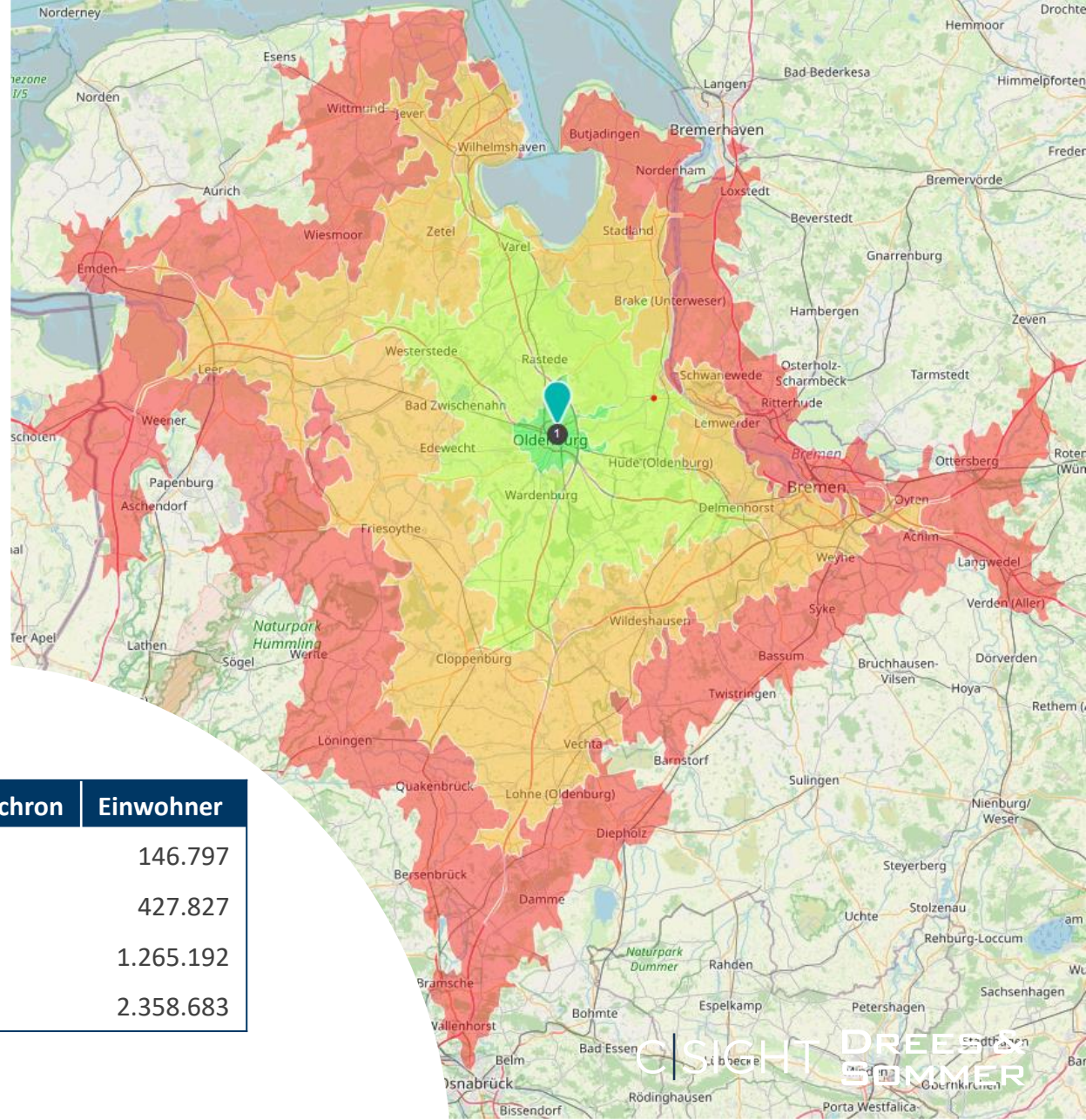
Niedersachsen

Deutschland



■ 0-19 ■ 20-39 ■ 40-59 ■ 60+

Quelle: Regionalstatistik; openrouteservice.org













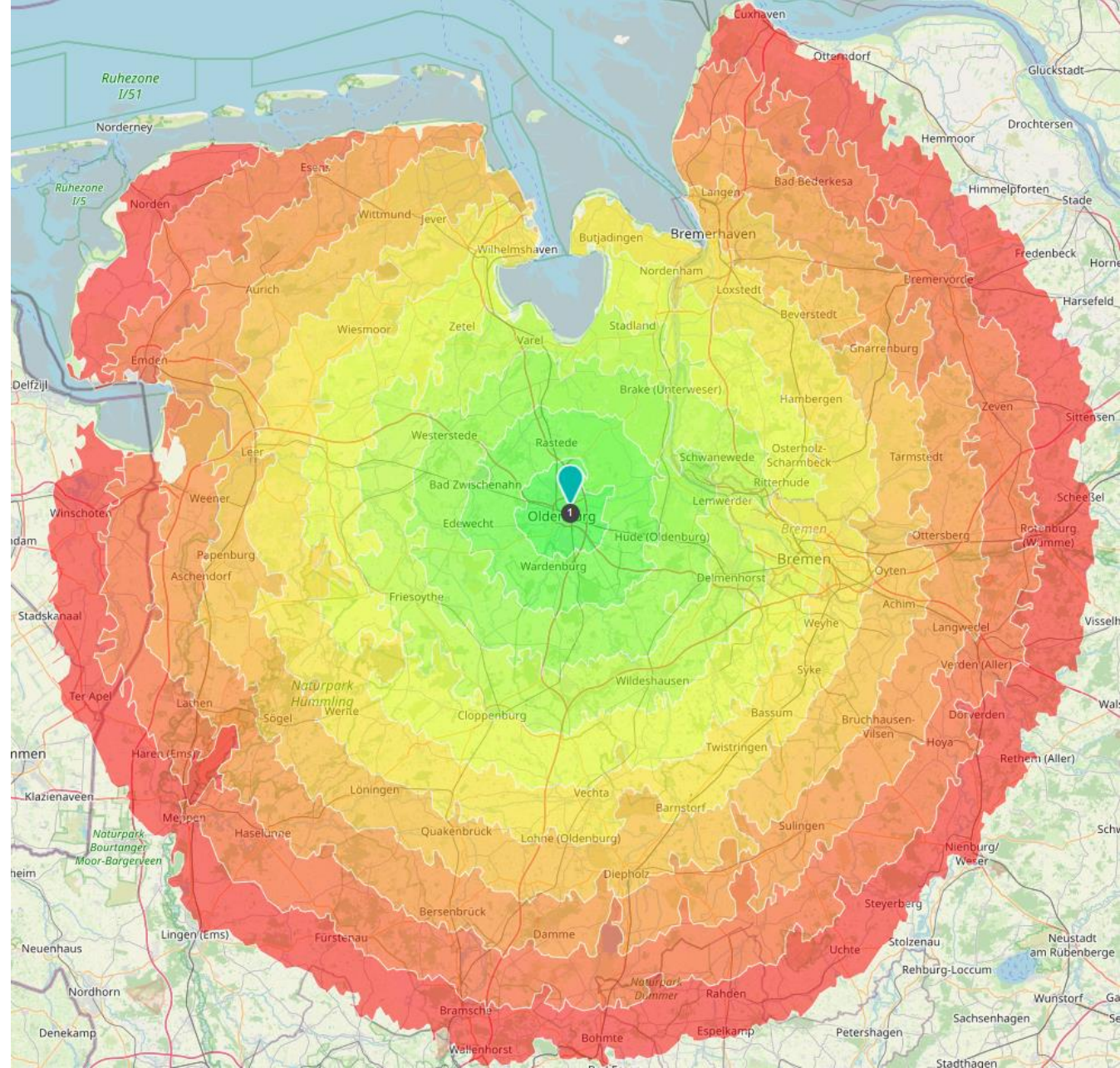
Legende	Zeit-Isocron	Einwohner
	15 min	146.797
	30 min	427.827
	45 min	1.265.192
	60 min	2.358.683



STANDORTANALYSE

Einzugsgebiet nach Fahrstrecke

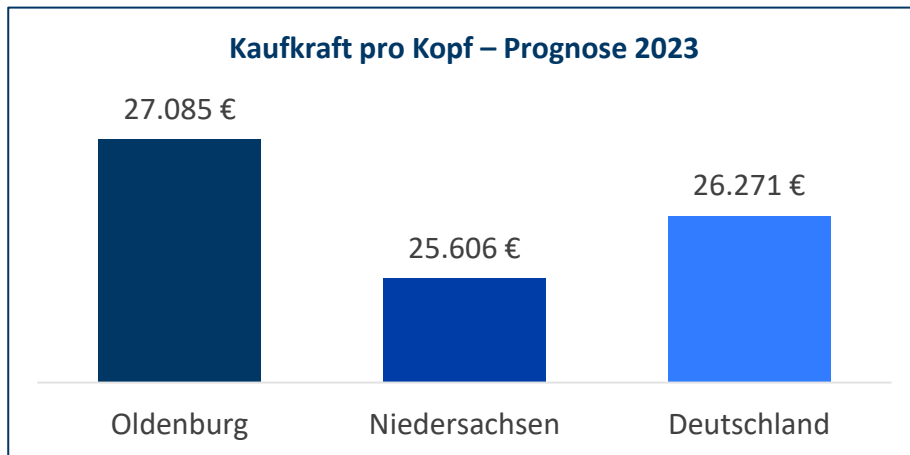
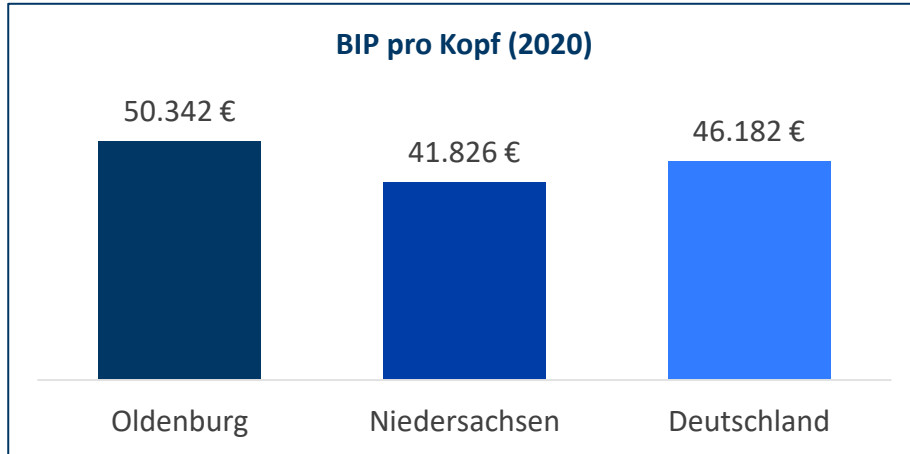
Legende	Distanz-Isochron	Einwohner
	10 km	184.030
	20 km	278.248
	30 km	444.856
	40 km	788.694
	50 km	1.312.566
	60 km	2.010.586
	70 km	2.437.552
	80 km	2.739.722
	90 km	3.065.807
	100 km	3.568.889





STANDORTANALYSE

Wirtschaftsstandort Oldenburg



- Oldenburg profitiert von seiner strategisch günstigen Lage in Nordwestdeutschland
 - Verkehrsknotenpunkt: Autobahnen, Schienenverkehr und Hafen
- Diversifizierte Sektoren, mit einem vergleichsweise schwächeren sekundären Sektor
- Erneuerbare Energien und Umwelttechnik als wachsende Branche mit internationaler Anerkennung
 - Gesundheitswirtschaft, Medizintechnik und Kreativwirtschaft sind weitere stärker vertretende Branchen
 - Forschungsinstitute in erneuerbaren Energien, Umwelttechnik und Gesundheitswesen
 - Mangelndes Innovationspotenzial in anderen Branchen
- Infrastruktur für Unternehmertum mit Gründerzentren, Coworking Spaces und Start Up-Förderung ist vorhanden



STANDORTANALYSE

Wettbewerb

LOCATION	INHABER	BETREIBER	ÖFFNUNG	MAX. KAPAZITÄT	HÖHE (IN M)	HEIMTEAM
Freigelände Weser-Ems-Halle	Weser-Ems-Halle Oldenburg GmbH	Weser-Ems-Halle Oldenburg GmbH	1963	20.000	Open Air	
Marschwegstadion	Stadt Oldenburg	Stadt Oldenburg	1951	15.200	Stadion (Open Air)	VfB Oldenburg VFL Oldenburg Knights
Große EWE Arena	Weser-Ems-Halle Oldenburg GmbH	Weser-Ems-Halle Oldenburg GmbH	2013	8.000	14	EWE Baskets Oldenburg
Messehalle	Weser-Ems-Halle Oldenburg GmbH	Weser-Ems-Halle Oldenburg GmbH	1984	8.000	8	-
Kleine EWE Arena	Weser-Ems-Halle Oldenburg GmbH	Weser-Ems-Halle Oldenburg GmbH	2005	4.100	10	VFL Oldenburg (Damenhandball)
Kongresshalle	Weser-Ems-Halle Oldenburg GmbH	Weser-Ems-Halle Oldenburg GmbH	1975	2.500	11	-
Kulturetage	Stadt Oldenburg (Stiftung Kulturetage Oldenburg e.V.)	Stadt Oldenburg (Stiftung Kulturetage Oldenburg e.V.)	1986	1.000	n.a.	-
Großer Festsaal	Weser-Ems-Halle Oldenburg GmbH	Weser-Ems-Halle Oldenburg GmbH	1975	660	5,5	-



LOKALER WETTBEWERB

Freigelände Weser-Ems-Hallen



- 1963 geöffnet



- Maximale Kapazität: 20.000
- 225.000 m²



- Hauptsächlich als Parkplatz für Pkw und Busse verwendet
- Jährlich stattfindende Events sind der Oldenburger Kramermarkt und ein Flohmarkt im Sommer

Sport (Heimteam)	Sport (Einzelevents)	Konzerte & Musicals	Comedy & Shows	Kultur & Gesellschaft	MICE	Privat



LOKALER WETTBEWERB

Marschwegstadion



- 1951 eröffnet
- Renovierungen fanden 1960, 1996 und 2012 statt



- Maximale Kapazität: 15.200
- Naturrasen ohne Flutlicht und Rasenheizung



- Heimatstätte des VfB Oldenburgs & der Oldenburg Knights
- Leichtathletik (u.a. BTB Oldenburg)

Sport (Heimteam)	Sport (Einzelevents)	Konzerte & Musicals	Comedy & Shows	Kultur & Gesellschaft	MICE	Privat
●	◐	○	○	○	○	○



LOKALER WETTBEWERB

Große EWE Arena



- 2013 eröffnet



- Maximale Kapazität(Konzerte unbestuhlt): 8.000
- Basketball: 6.000



- Multifunktional nutzbar: u.a. für Sport (z.B. Basketball, Handball, Boxen, Reiten), Shows (z.B. Feuerwerk der Turnkunst), Comedy (z.B. Torsten Sträter), oder auch Konzerte (z.B. Clasic meets Pop)
- Hauptnutzer: EWE Baskets Oldenburg
- Foyer als MICE Fläche nutzbar

Sport (Heimteam)	Sport (Einzelevents)	Konzerte & Musicals	Comedy & Shows	Kultur & Gesellschaft	MICE	Privat



LOKALER WETTBEWERB

Messehalle



- 1984 eröffnet



- Maximale Kapazität: 8.000 ohne Bestuhlung
- Variabl zwischen 2.304 & 5.118 Plätzen bestuhlbar



- Publikums- & Fachmessen

Sport (Heimteam)	Sport (Einzelevents)	Konzerte & Musicals	Comedy & Shows	Kultur & Gesellschaft	MICE	Privat



LOKALER WETTBEWERB

Kleine EWE Arena



- 2005 eröffnet



- Maximale Kapazität(Konzerte unbestuhlt): 4.100
- Handball: 2.300



- Ergänzende multifunktionale Nutzung zur großen EWE Arena
- Hauptnutzer ist der VfL Oldenburg (Damen-Handball)
- Außerdem Events wie z.B. Comedy von Martin Rütter oder Shows, wie die Harlem Globetrotters und Konzerte von z.B. Kerstin Ott

Sport (Heimteam)	Sport (Einzelevents)	Konzerte & Musicals	Comedy & Shows	Kultur & Gesellschaft	MICE	Privat



LOKALER WETTBEWERB

Kongresshalle



- 1954 eröffnet
- 1994 vollständig renoviert



- Maximale Kapazität (unbestuhlt): 2.500
- Variabel zwischen 750 bis 1.913 Plätzen bestuhlbar



- MICE Veranstaltungen und Comedy & Shows (z.B. Kaya Yanar, Die Drei ???)
- Kleinere Konzerte (z.B. Julia Engelmann) und kulturelle Events (z.B. Fashion)

Sport (Heimteam)	Sport (Einzelevents)	Konzerte & Musicals	Comedy & Shows	Kultur & Gesellschaft	MICE	Privat



LOKALER WETTBEWERB

kulturetage



- 1986 geöffnet



- Maximale Kapazität: 1.000



- Fokus der Veranstaltungsstätte liegt auf Comedy, Konzerte, und kulturelle Gesellschaftsevents
- Beispiele sind z.B. Max Mutzke, die Feisten, Atze Schröder, oder die Bürgerbühne als Gesellschaftsevent

Sport (Heimteam)	Sport (Einzelevents)	Konzerte & Musicals	Comedy & Shows	Kultur & Gesellschaft	MICE	Privat
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



LOKALER WETTBEWERB

Festsäle



- 1975 eröffnet



- Maximale Kapazität (unbestuhlt): 660
- Großer Festsaal: Bestuhlte Konfigurationen zwischen 216 – 384 PAX
- Kleiner Festsaal: Bestuhlte Konfigurationen zwischen 184 – 276 PAX
- Salon: 16-25 Gäste



- Private Feiern, MICE oder Kulturveranstaltungen

Sport (Heimteam)	Sport (Einzelevents)	Konzerte & Musicals	Comedy & Shows	Kultur & Gesellschaft	MICE	Privat



STANDORTANALYSE

Wettbewerb

LOCATION	max. Kapazität	Sports (Heimteam)	Sports (Einzelevents)	Konzerte & Musicals	Comedy & Shows	Kultur & Gesellschaft	MICE	Privat
Freigelände Weser-Ems-Halle	20.000	○	○	○	○	◐	○	○
Marschwegstadion	15.200	●	◐	○	○	○	○	○
Große EWE Arena	8.000	●	◐	◐	◐	○	◐	○
Messehalle	8.000	○	○	○	○	◐	●	○
Kleine EWE Arena	4.100	●	◐	◐	◐	○	◐	○
Kongresshalle	2.500	○	○	◐	●	◐	●	◐
Kulturetage	1.000	○	○	●	●	●	○	○
Großer Festsaal	660	○	○	○	○	◐	◐	◐



STANDORTANALYSE

Implikationen für das Nutzungs- & Betriebskonzept des Stadionneubaus Maastrichter Straße

- Oldenburg verfügt über eine vergleichsweise **junge und einkommensstarke Bevölkerung**. Die **Steigerung der Freizeitattraktivität und Lebensqualität** in Oldenburg, um die junge und einkommensstarke Bevölkerung zu binden, sollte durch neue Nutzungen angestrebt werden.
- **Begrenztes Einzugsgebiet** im Osten aufgrund der Nähe zur Freien Hansestadt Bremen mit Messe Bremen und ÖVB Arena.
- Potenzial für ein größeres Einzugsgebiet in nördlicher und westlicher Richtung.
- Die **Weser-Ems-Hallen** bieten vielfältige Veranstaltungen im Bereich Unterhaltung, MICE und Kultur, welches für eine kleine Großstadt bereits **ausreichend** sein könnte.
- Der **Business Club** im neuen Stadion kann in **multifunktionaler Nutzung** als emotionale Veranstaltungsstätte für MICE Events dienen. Es ist wichtig, **potenzielle Konkurrenz zu den Weser-Ems-Hallen zu vermeiden**, insbesondere in Bezug auf die Große EWE Arena, die Kongresshalle und die Festsäle.
- Vor dem Hintergrund des lokalen Wettbewerbs empfiehlt sich die **Betonung von gesellschaftlichen Nutzungen sowie kommerziellen Ergänzungen** zu den bestehenden Angeboten der Weser-Ems-Hallen.



AGENDA

01 Markt- & Standortanalyse

02 Stakeholderanalyse

03 Nutzungskonzept

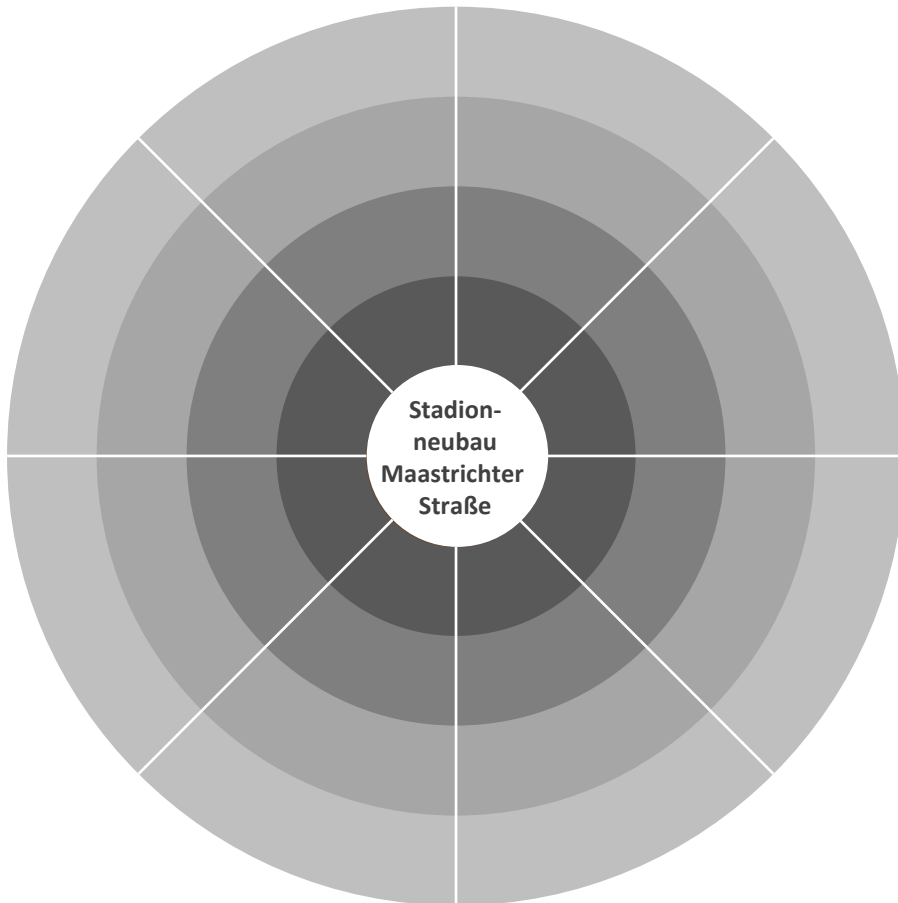
04 Wirtschaftlichkeitsanalyse

05 Betriebskonzept



STAKEHOLDERANALYSE

Vorgehen



Partizipativer Stakeholder:
Hohes Interesse & hoher Einfluss

- Aktive Beteiligung

Diskursiver Stakeholder:
Hohes Interesse & niedriger Einfluss

- Meinung anhören, teils aktiv beteiligen

Restriktiver Stakeholder:
Niedriges Interesse & hoher Einfluss

- Regelmäßig informieren & beteiligen, keine aktive Mitarbeit

Repressiver Stakeholder:
Niedriges Interesse & niedriger Einfluss

- Informieren

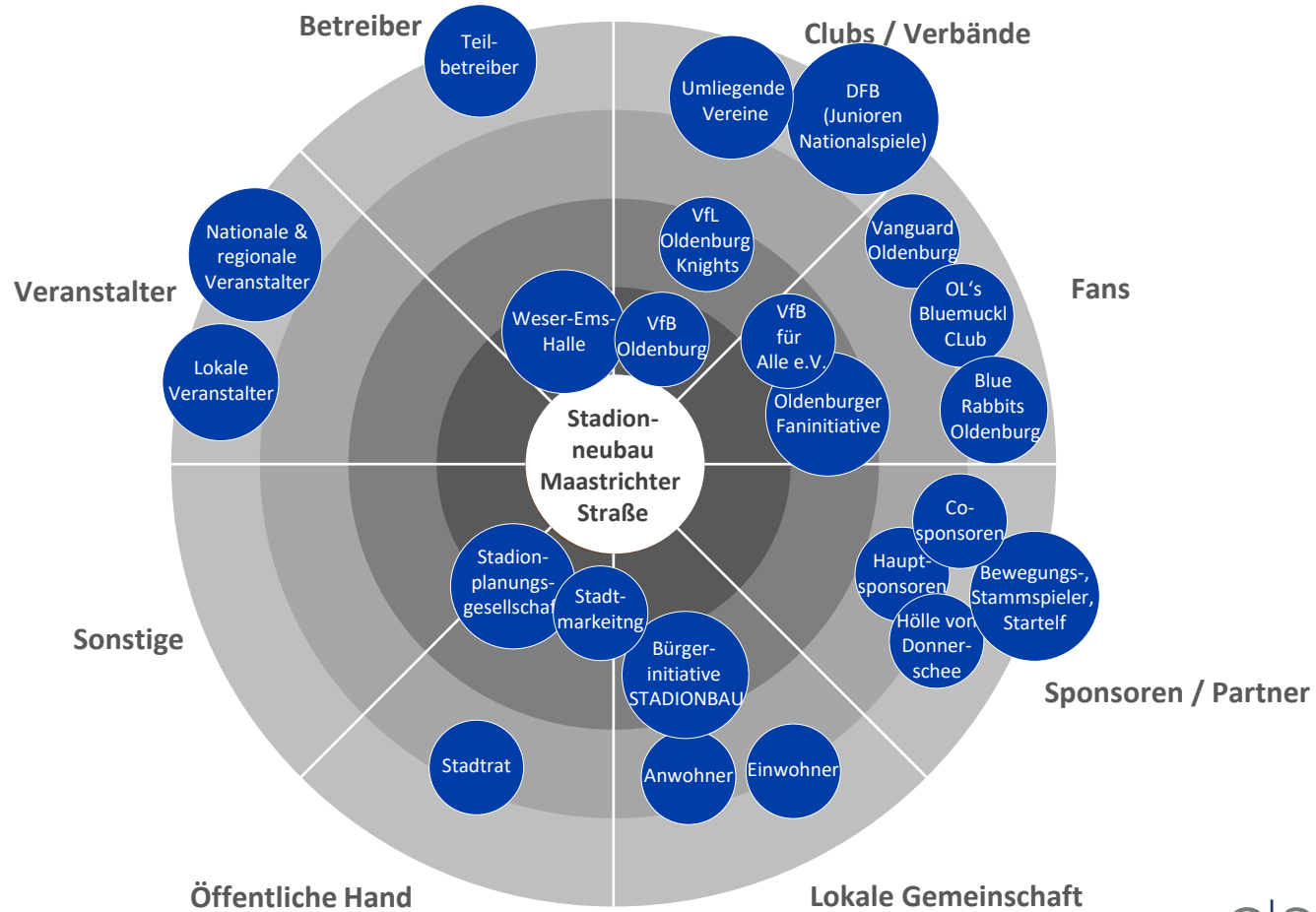
Identifikation der Stakeholder:

- Wer ist direkt am Projekt / an der Nutzung beteiligt?
- Wer ist indirekt vom Projekt betroffen oder könnte Interesse an dessen Implementierung, positiv wie negativ haben? (Formelle Gruppen / Informelle Gruppen)
- Welche Prozesse tangiert und beeinflusst das Projekt?
- Wer muss Entscheidungen zustimmen?



STAKEHOLDERANALYSE

Interessengruppen an Nutzungen im und am Stadionneubau Maastrichter Straße





STAKEHOLDERANALYSE

Motivationen & Ziele der Stakeholdergruppen

Stakeholdergruppe	Motivation / Ziele	Mögliche Nutzungsanforderungen
Clubs / Verbände	<ul style="list-style-type: none">▪ Umsatzmaximierung am und außerhalb des Spieltags▪ Stadion, das Anforderungen für professionellen Fußball entspricht	<ul style="list-style-type: none">▪ Fußball▪ Büroflächen▪ Kommerzielle Nutzungen wie Fan Shop
Sponsoren / Partner	<ul style="list-style-type: none">▪ Sichtbarkeit▪ Inszenierung	<ul style="list-style-type: none">▪ Creative Space▪ Meetingräume▪ Retail Outlets
Fans	<ul style="list-style-type: none">▪ Experience▪ Nähe zum Club	<ul style="list-style-type: none">▪ Fantreff & Fanräume▪ Vereinsheim
Lokale Community	<ul style="list-style-type: none">▪ Gesellschaftlicher Mehrwert▪ Freizeitattraktivität	<ul style="list-style-type: none">▪ Unterhaltungsveranstaltungen▪ Niederschwellige Sportangebote▪ Breiten- & Freizeitsportangebote▪ Soziale Einrichtungen
Politik	<ul style="list-style-type: none">▪ Rentabilität▪ Mehrwerte für alle Einwohnergruppen▪ Attraktivierung des Standorts	<ul style="list-style-type: none">▪ Büroflächen für städtische Ämter▪ Soziale Einrichtungen
Betreiber	<ul style="list-style-type: none">▪ Wirtschaftlichkeit▪ Hohe Freqentierung außerhalb der Spieltage	<ul style="list-style-type: none">▪ Attraktive Nutzungsangebote
Veranstalter	<ul style="list-style-type: none">▪ Besondere, emotionale Veranstaltungsflächen	<ul style="list-style-type: none">▪ MICE Flächen
Sonstige		



AGENDA

01 Markt- & Standortanalyse

02 Stakeholderanalyse

03 Nutzungskonzept

04 Wirtschaftlichkeitsanalyse

05 Betriebskonzept



ERSTELLUNG DES NUTZUNGS- & BETRIEBSKONZEPTES

Anforderungen an das Nutzungskonzept

Im Mittelpunkt eines jeden Stadions steht der Konsum des Spiels und im weiteren Sinne die Matchday Experience. Die Nutzung des Stadions als Heimspielstätte für den VfB Oldenburg bildet somit die Primärnutzung ab. Die Planung des Stadions stellt somit die optimale Nutzung des Stadions am Spieltag als Fußballstadion in den Mittelpunkt.

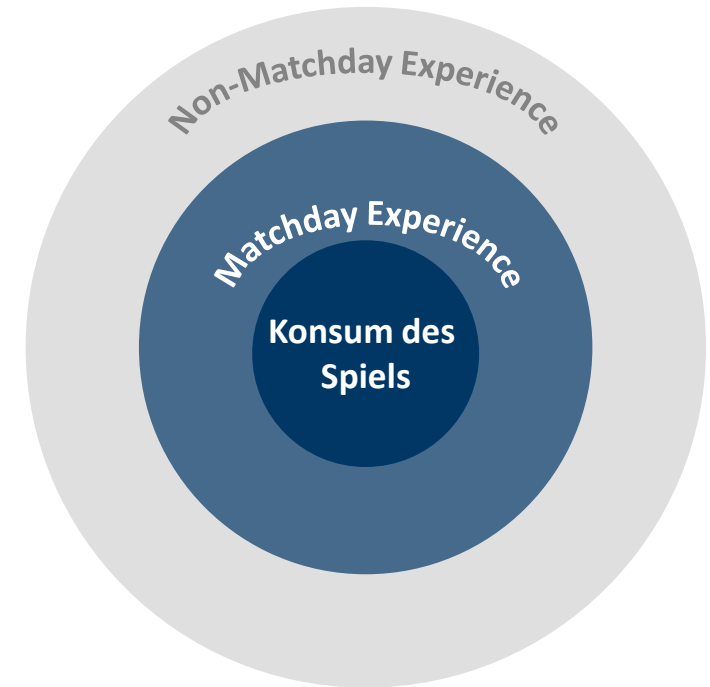
Ein modernes Fußballstadion sollte jedoch an 365 Tagen relevant sein, und ein Entertainment- & Communityangebot über den Spieltag hinaus bieten. Das primäre Nutzungskonzept ist, um sekundäre Nutzungen zu ergänzen, welche in einem synergetischen Verhältnis stehen, und den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Erfolg des Stadions maximieren.

Wirtschaftliche Anforderungen

- | Umsatzmaximierung am Spieltag
- | Umsatzströme außerhalb der Spieltage generieren und wirtschaftliches Potenzial der Immobilie heben
- | Bestreben der ökonomischen Nachhaltigkeit

Community Anforderungen

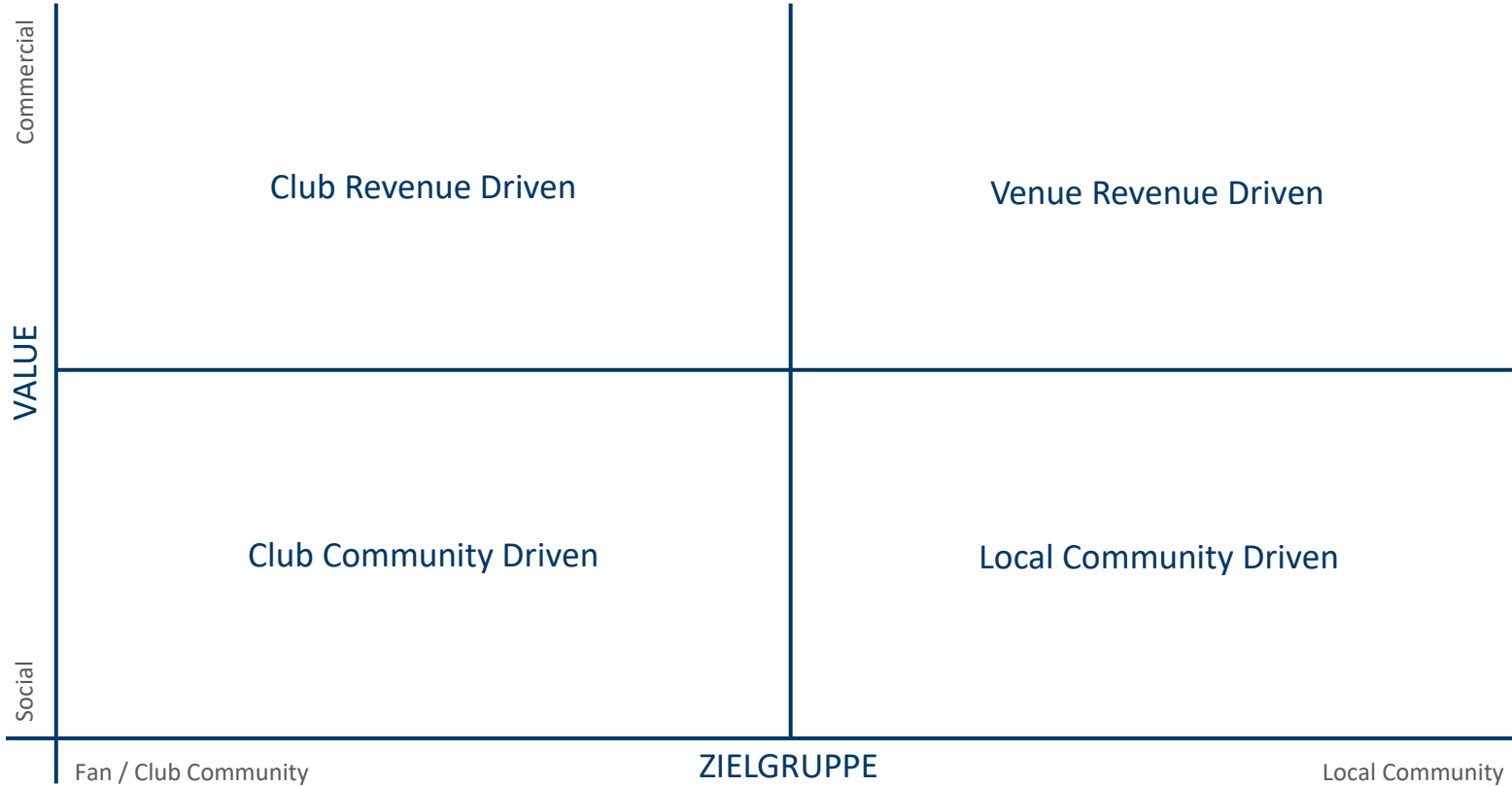
- | Treffpunkt der Fan- & Partnercommunity am und außerhalb des Spieltags
- | Markentreues Angebot seitens des Clubs
- | Angebote über den Fußball hinaus im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit
- | Zielgruppenspezifische Angebote außerhalb der Fußball Community





ERSTELLUNG DES NUTZUNGS- & BETRIEBSKONZEPTES

Nutzungsarten nach Mehrwerten & Zielgruppen





NUTZUNGSKONZEPT

GLIEDERUNG DER NUTZUNGEN

Nutzungstyp	Dauernutzung				
	Temporäre Nutzung				
Funktion	Fußball	Weitere Sportarten	Entertainment	Business	Soziale Nutzungen
	Nutzung durch weitere Fußballclubs, Turniere, ...	American Football, andere Sportarten	Konzerte, Festivals, Shows	MICE, Büroflächen, Gesundheitszentren, Museum..	Sportamt, städtische Ämter, KITA, Jugendzentrum, Fanräume
Verortung	Stadioninnenraum	Tribünen	Indoor Flächen	Mantel	



NUTZUNGSKONZEPT

Bedarfsermittlung (Stakeholderworkshop vom 10.08.23)

	Fußball	Weitere Sportarten	Entertainment	Business	Soziale Nutzungen
Stadion- innenraum		American Football Pokalspiele anderer Clubs / Vereine	Konzerte		Gesellschaftliche Großveranstaltungen
Tribünen	Stehplatzanteil Inklusionsanforderungen				Nachhaltigkeit Architektur
Indoor Flächen	Business Club Eventlogen Regenerationsküchen Kabinen gem. DFL Richtlinien	Kabinen – American Football Sportinternat Sportzentrum für alle Oldenburger Proficlubs		Geschäftsstelle VfB (20-40 Personen) Hochwertiger Raum, additiv zur MICE Fläche Fan Shop Dauergastronomie / Sportsbar Multi-funktionale MICE Flächen Physiotherapeutisches Zentrum inkl. Fitness Kleinere Konferenzräume Büroflächen Caterer & Veranstaltungsservice	Multi-funktionale Fanräume
Mantel	Parkplätze				Niederschwellige Sportangebote



METHODIK

Übersicht

- Die Bewertung der Nutzungen erfolgt anhand folgender übergeordneter Bewertungskriterien:
 - I. Bedarfe
 - II. Wirtschaftlichkeit
 - III. Sozialer & kultureller Mehrwert
 - IV. Synergiepotenziale
 - V. Nutzererlebnis
 - VI. Umsetzbarkeit
- Jedes dieser Kriterien untergliedert sich in verschiedene Attribute



BEWERTUNGSKRITERIEN

Bedarfe & Wirtschaftlichkeit

I. Bedarfe

1. Bedarfsbestand

Bestehen für die angedachte Nutzung konkrete Bedarfe am Standort Oldenburg

2. Zielgruppengröße / Erwartete Nutzungsintensität

Beurteilung der Relevanz der Nutzung für multiple Stakeholder / Zielgruppen und der daraus resultierenden Nutzungsintensität

II. Wirtschaftlichkeit

1. Einnahmengenerierung

Wirtschaftliches Potenzial der Nutzung durch Ticketverkauf, Mieten, Umsatzpachten, Unternehmenspartnerschaften und andere kommerzielle Aktivitäten Einnahmen zu generieren.

2. Rentabilität

Beurteilung der erwartbaren finanziellen Erträge im Vergleich zur anfänglichen Investition und den laufenden Betriebskosten der Nutzung

3. Kosteneffizienz:

Auswirkungen der Nutzung auf die Betriebsausgaben des Stadions im Verhältnis zu seinem Potenzial zur Einnahmenerzeugung

4. Wirtschaftlicher Nutzen für das Umfeld:

Durch die Nutzung hervorgerufene ökonomische Sekundäreffekte auf das Mikro- und Makroumfeld des Stadions



BEWERTUNGSKRITERIEN

Sozialer Mehrwert & Synergiepotenzial

III. Sozialer und kultureller Mehrwert

1. Gesellschaftliches Engagement:

Auswirkungen der Nutzung auf die lokale Community

2. Social ROI:

Bewertung des sozialen Mehrwerts

3. Kulturelle Bedeutung:

Bewertung des Beitrags der Nutzung, das Stadion als Veranstaltungsort für kulturelle und gesellschaftliche Events mit einem Mehrwert für die lokale Identität und Gemeinschaft zu etablieren und zur Markenbildung der Stadt beizutragen

4. Integration und Inklusion:

Sicherstellung, dass durch die Nutzung das Stadion für verschiedene demografische Gruppen zugänglich und inklusiv ist

IV. Synergiepotenzial

1. Synergien mit der Kernnutzung (Fußball):

Beurteilung der synergetischen Effekte der Nutzung für die Kernnutzung des Stadions

2. Integration ins Stadionumfeld (Mikroumfeld):

Beurteilung der synergetischen Effekte der Nutzung zu Angeboten im unmittelbaren Umfeld des Stadions

3. Städtische Integration (Makroumfeld):

Beurteilung der synergetischen Effekte der Nutzung zu lokalen Angeboten, wie Kultur- und Freizeiteinrichtungen



BEWERTUNGSKRITERIEN

Nutzererlebnis & Umsetzbarkeit

V. Nutzererlebnis

1. Einfluss auf die Spieltagexperience:

Auswirkung der Nutzung auf das Spieltagerlebnisses der Fans

2. Vielseitigkeit des Erlebnisses:

Einfluss der Nutzung auf die Attraktivität des Stadions als Ziel für verschiedene Zielgruppen, wie bestehende Fans, Jugendliche, Familien oder Business Kunden

3. Markenerlebnis des Fußballclubs:

Beurteilung des Unterhaltungsangebots, der Aktivitäten vor, nach und außerhalb des Spieltages sowie der Schaffung einer lebendigen Atmosphäre am Stadion außerhalb von Spieltagen, welche die Marke des VfB Oldenburgs erlebbar werden lassen

VI. Umsetzbarkeit

1. Flächenbedarf:

Flächenbedarf von Nutzungen, welche sich nicht in die für die Kernnutzungen existierenden Flächen integrieren lassen

2. Baurechtliche oder sonstige Einschränkungen:

Beurteilung der baurechtlichen oder weiteren Einschränkungen auf die Nutzung

3. Konflikte mit der Kernnutzung:

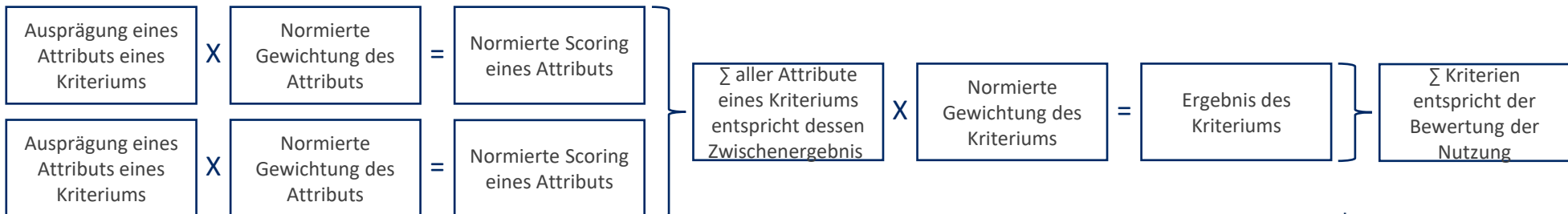
Beurteilung der Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Konflikten mit der Kernnutzung



METHODIK

Scoring – Balanced Scoresheet

- Jedem Attribut wird eine Ausprägung zwischen 0 und 100 zugeordnet.
- Jedem Attribut eines Kriteriums wird zur Gewichtung eine Ausprägung zwischen 0 und 100 zugeordnet.
- Im nächsten Schritt werden die Attribute eines jeden Kriteriums selbst mit einer Punktzahl zwischen 1 und 100 gewichtet. Wichtig: Eine Gewichtung von 0 ist nicht zulässig, da das Attribut dann vom Entscheider insgesamt als irrelevant betrachtet würde. In diesem Fall hätte das Kriterium hat nicht erst in das Modell aufgenommen werden dürfen.
- Die Gewichtung werden in normierte Werte umgerechnet, sodass sich ein jeweiliger Prozentsatz ergibt. Für jedes Kriterium kumuliert sich dieser auf 100%.
- Durch einfache Multiplikation ergibt sich ein Scoring für jedes Attribut. Durch das Aufsummieren aller der Attribute eines Kriteriums, ergibt sich ein Zwischenergebnis für jenes Kriterium mit einer Maximalpunktzahl von 100 Punkten.
- In einem letzten Schritt werden nach gleicher Logik wie bei den Attributen, die Kriterien gewichtet und damit in Relation gesetzt.
- Die Gewichtung der Kriterien wird erneut in normierte Werte umgerechnet.
- Die Multiplikation des Zwischenergebnisses eines Kriteriums mit seiner normierten Gewichtung ergibt sich sein Ergebnis.
- Die Ergebnisse aller Kriterien werden summiert. Die Maximale Punktzahl, die eine Nutzung somit erzielen kann liegt bei 100 Punkten.





BEWERTUNGSMATRIX

Übersicht

#	Kriterium	Score 0-100	Gewichtung Subkriterien 0-100	Normierte Gewichtung Subkriterien	Normierter Score Subkriterien	Gewichtung Hauptkriterien 0-100	Normierte Gewichtung Hauptkriterien	Ergebnis
01.00	Bedarfe			100%	100	100	21,7%	21,7
01.10	Bedarfsbestand	100	100	57%	57,1			
01.20	Zielgruppengröße / Erwartete Nutzungsintensität	100	75	43%	42,9			
02.00	Wirtschaftlichkeit			100%	100	100	21,7%	21,7
02.10	Einnahmengenerierung	100	100	30%	29,9			
02.20	Rentabilität	100	100	30%	29,9			
02.30	Kosteneffizienz	100	100	30%	29,9			
02.40	Wirtschaftlicher Nutzen für das Umfeld	100	35	10%	10,4			
03.00	Sozialer Mehrwert			100%	100	50	10,9%	10,9
03.10	Gesellschaftliches Engagement	100	40	17%	17,4			
03.20	Social ROI	100	40	17%	17,4			
03.30	Kulturelle Bedeutung	100	75	33%	32,6			
03.40	Integration und Inklusion	100	75	33%	32,6			
04.00	Synergiepotenzial			100%	100	100	21,7%	21,7
04.10	Synergien mit der Kernnutzung (Fußball)	100	100	42%	41,7			
04.20	Integration ins Stadionumfeld (Mikroumfeld)	100	100	42%	41,7			
04.30	Städtische Integration (Makroumfeld)	100	40	17%	16,7			
05.00	Nutzererlebnis			100%	100	60	13,0%	13,0
05.10	Einfluss auf die Spieltagsexperience	100	100	40%	40,0			
05.20	Vielseitigkeit des Erlebnisses	100	50	20%	20,0			
05.30	Markenerlebnis des Fußballclubs	100	100	40%	40,0			
06.00	Umsetzbarkeit			100%	100	50	10,9%	10,9
06.10	Flächenbedarf	100	100	33%	33,3			
06.20	Baurechtliche oder sonstige Einschränkungen	100	100	33%	33,3			
06.30	Konflikte mit der Kernnutzung	100	100	33%	33,3			
							100%	100



BEWERTUNGSMATRIX

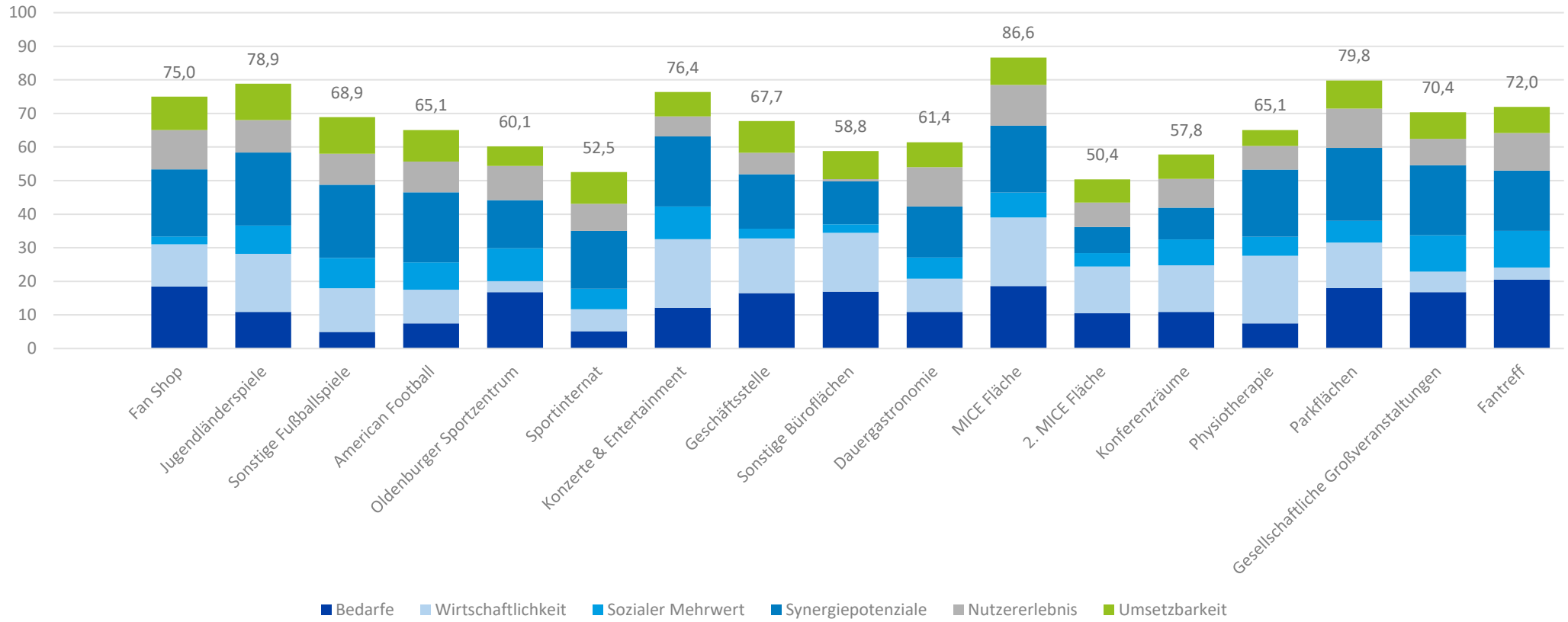
Beispiel: Fan Shop

Bewertungsmatrix Stadionnutzungen								
Nutzung: FAN SHOP							Stand: 01.09.2023	
#	Kriterium	Score 0-100	Gewichtung Subkriterien 0-100	Normierte Gewichtung Subkriterien	Normierter Score Subkriterien	Gewichtung Hauptkriterien 0-100	Normierte Gewichtung Hauptkriterien	Ergebnis
01.00	Bedarfe			100%	85,0	100	21,7%	18,5
	01.10 Bedarfsbestand	100	100	57%	57,1			
	01.20 Zielgruppengröße / Erwartete Nutzungsintensität	65	75	43%	27,9			
02.00	Wirtschaftlichkeit			100%	57,8	100	21,7%	12,6
	02.10 Einnahmengenerierung	60	100	30%	17,9			
	02.20 Rentabilität	60	100	30%	17,9			
	02.30 Kosteneffizienz	70	100	30%	20,9			
	02.40 Wirtschaftlicher Nutzen für das Umfeld	10	35	10%	1,0			
03.00	Sozialer Mehrwert			100%	21,6	50	10,9%	2,4
	03.10 Gesellschaftliches Engagement	10	40	17%	1,7			
	03.20 Social ROI	30	40	17%	5,2			
	03.30 Kulturelle Bedeutung	5	75	33%	1,6			
	03.40 Integration und Inklusion	40	75	33%	13,0			
04.00	Synergiepotenzial			100%	91,7	100	21,7%	19,9
	04.10 Synergien mit der Kernnutzung (Fußball)	100	100	42%	41,7			
	04.20 Integration ins Stadionumfeld (Mikroumfeld)	100	100	42%	41,7			
	04.30 Städtische Integration (Makroumfeld)	50	40	17%	8,3			
05.00	Nutzererlebnis			100%	90,0	60	13,0%	11,7
	05.10 Einfluss auf die Spieltagsexperience	100	100	40%	40,0			
	05.20 Vielseitigkeit des Erlebnisses	50	50	20%	10,0			
	05.30 Markenerlebnis des Fußballclubs	100	100	40%	40,0			
06.00	Umsetzbarkeit			100%	91,7	50	10,9%	10,0
	06.10 Flächenbedarf	75	100	33%	25,0			
	06.20 Baurechtliche oder sonstige Einschränkungen	100	100	33%	33,3			
	06.30 Konflikte mit der Kernnutzung	100	100	33%	33,3			
							100%	75,0



NUTZUNGSOPTIONEN

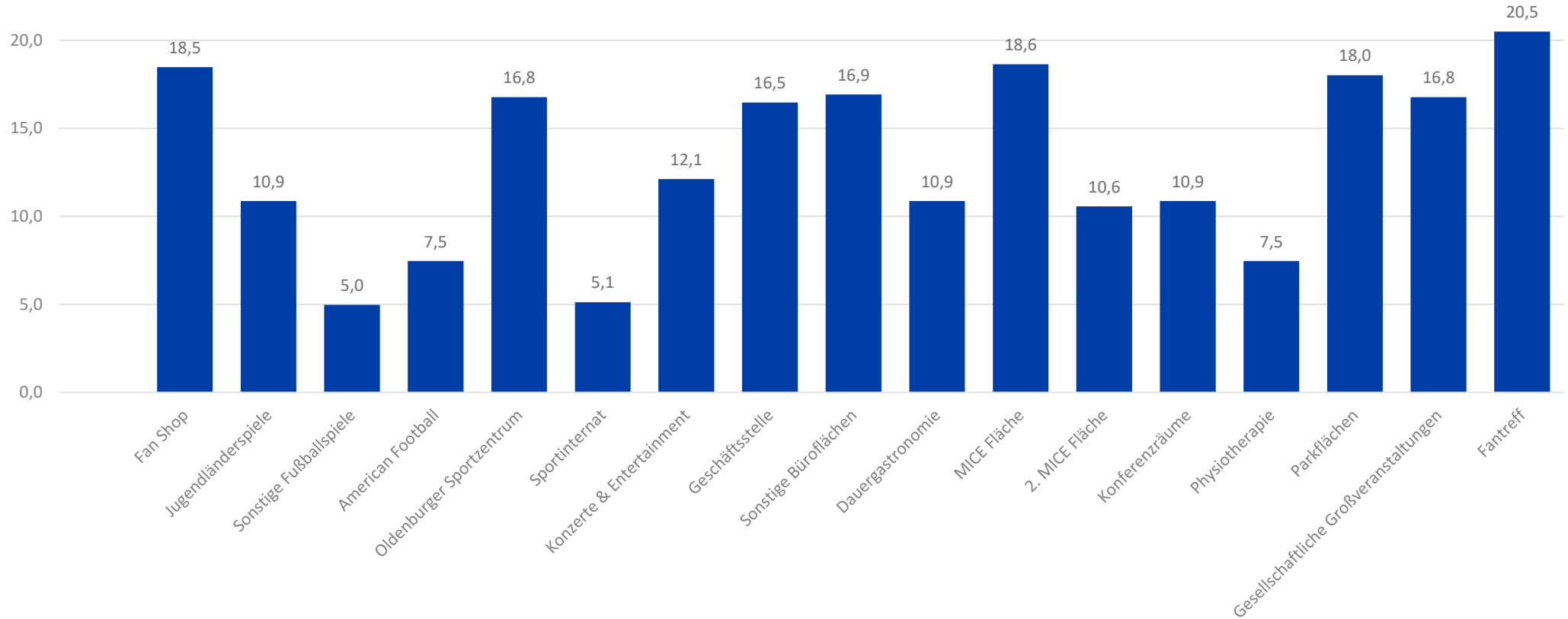
Gesamtscore





NUTZUNGSOPTIONEN

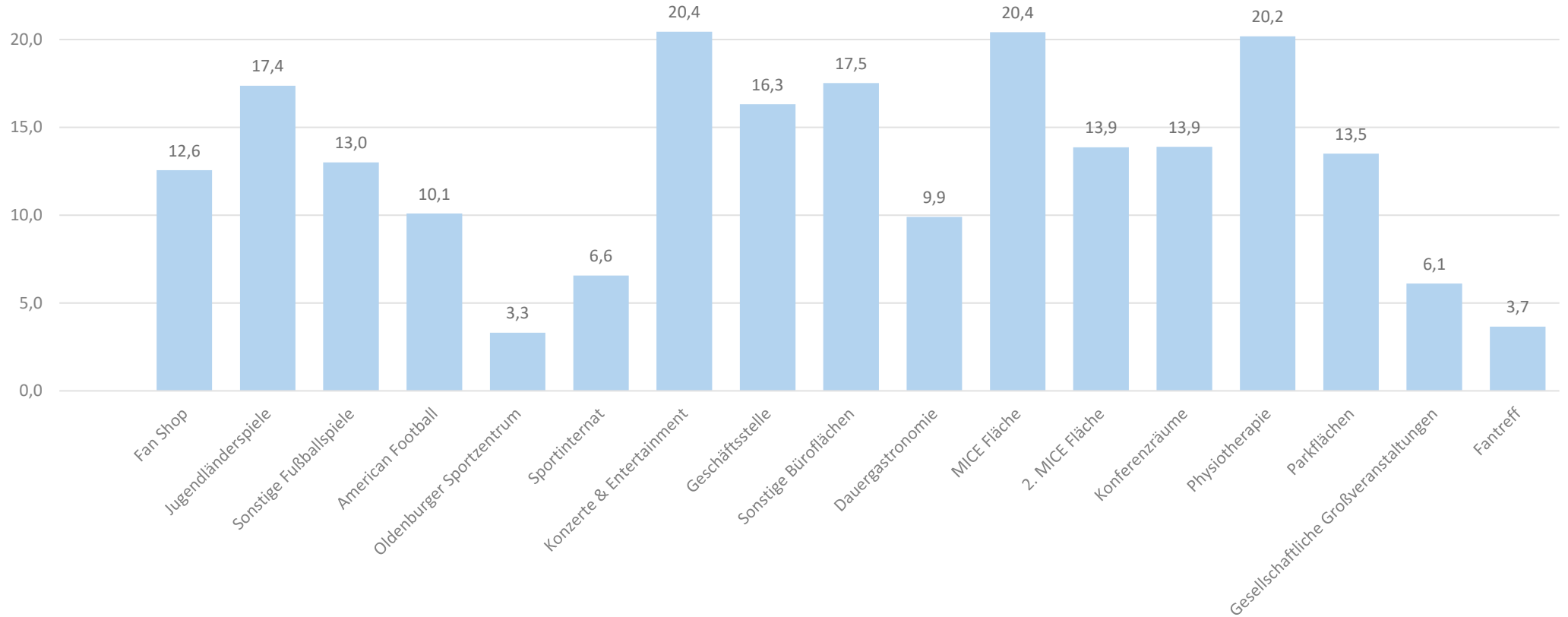
Score: Bedarf (Max: 21,7 Punkte)





NUTZUNGSOPTIONEN

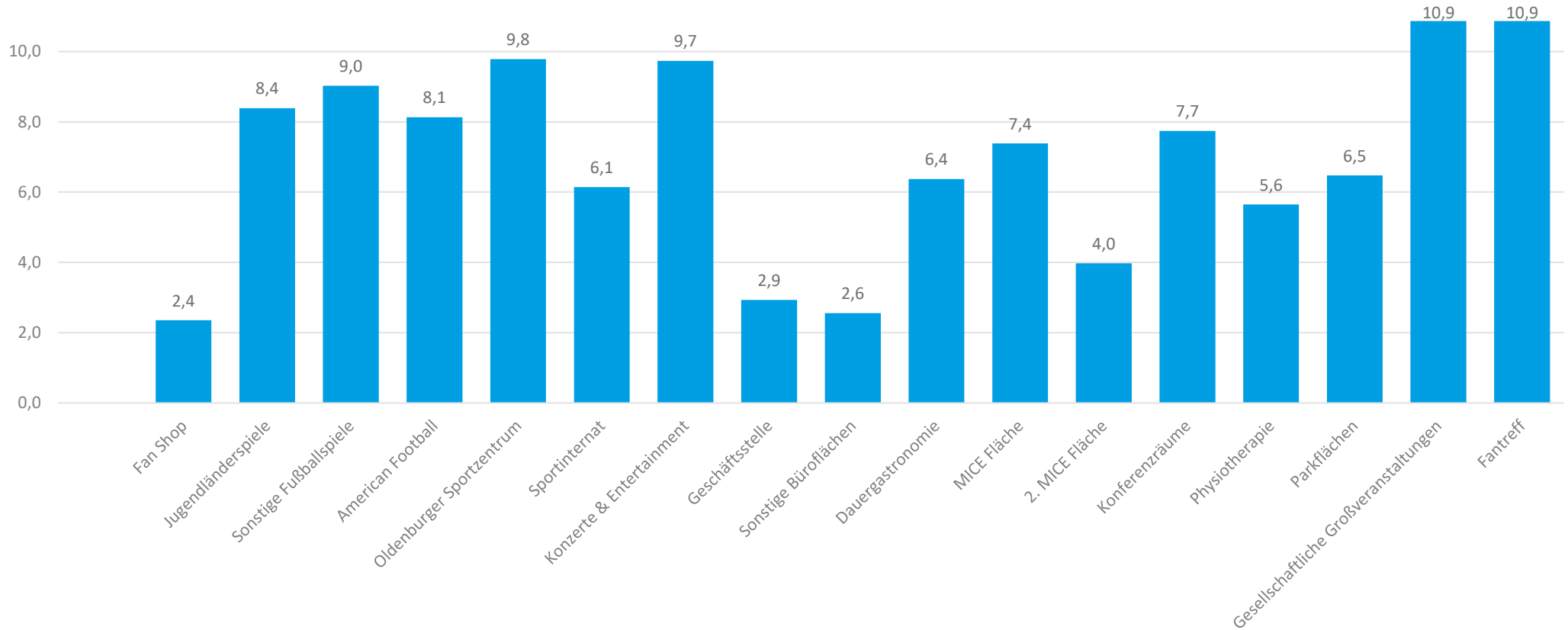
Score: Wirtschaftlichkeit (Max: 21,7)





NUTZUNGSOPTIONEN

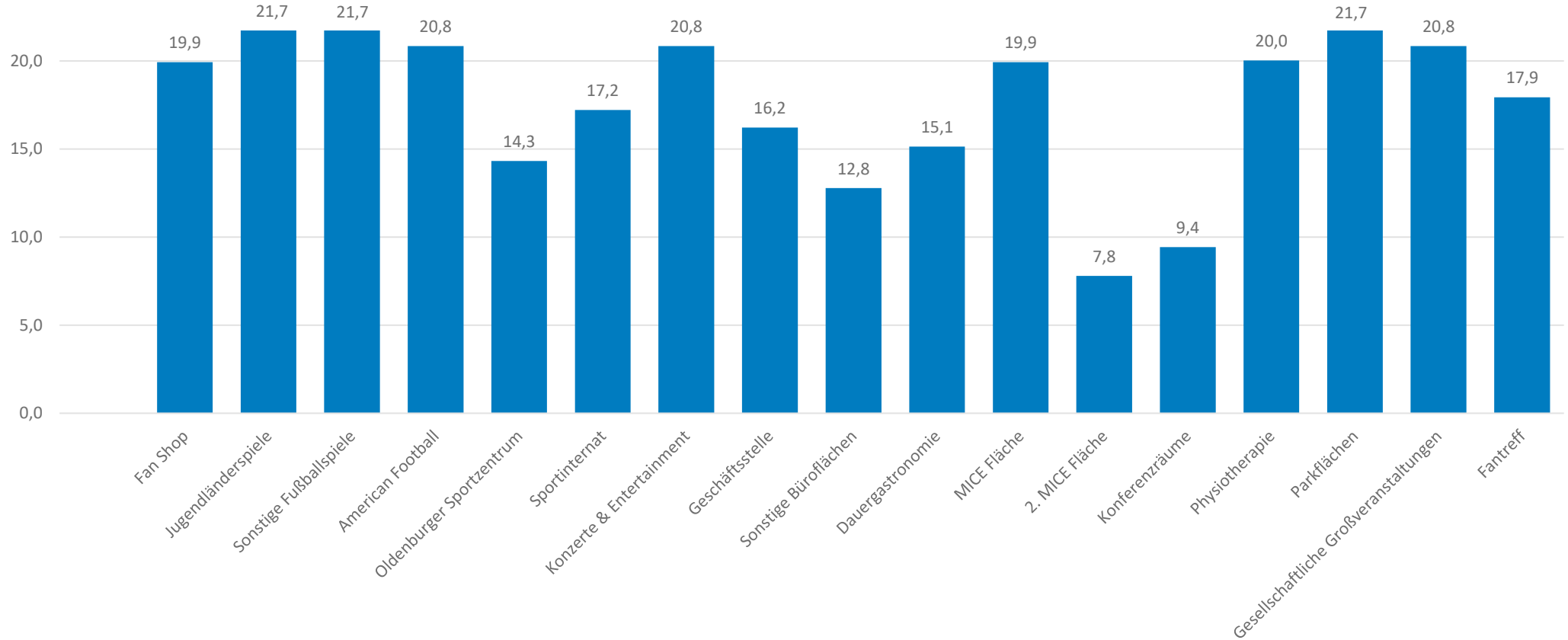
Score: Sozialer Mehrwert (Max: 10,9)





NUTZUNGSOPTIONEN

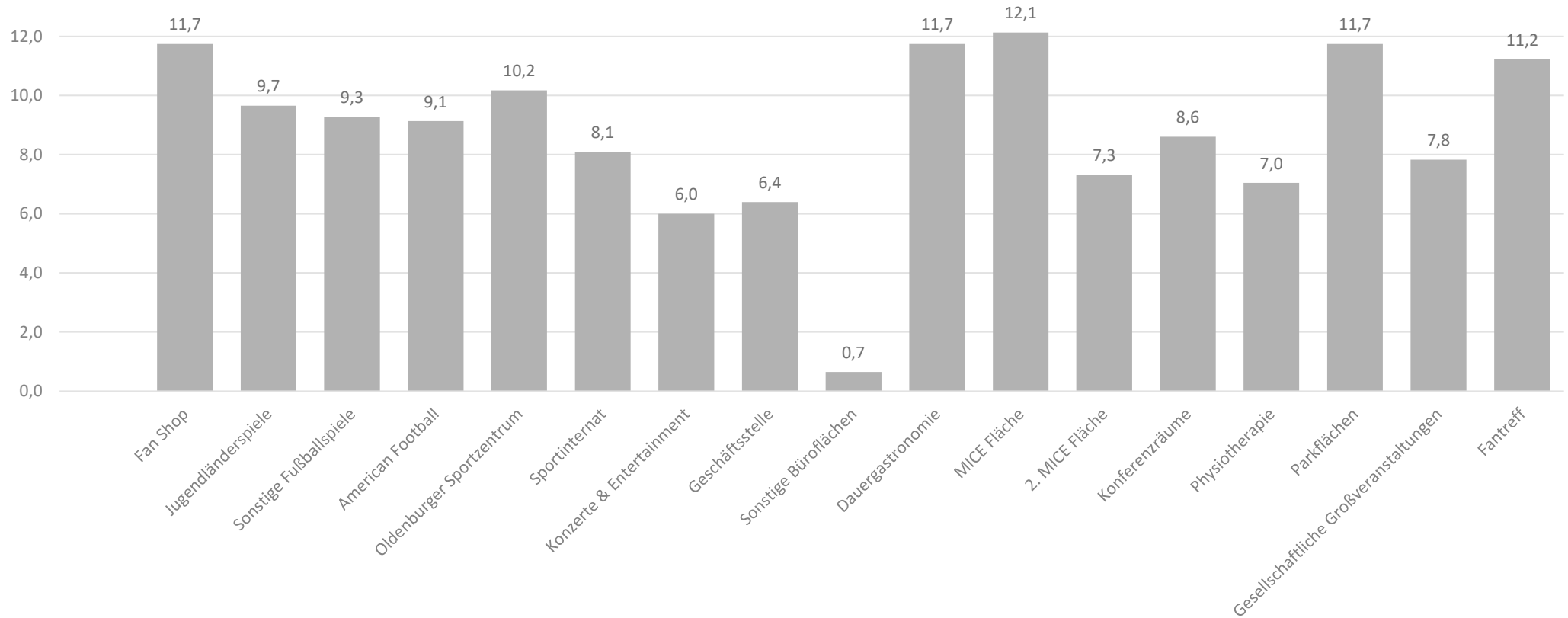
Score: Synergiepotenziale (Max: 21,7)





NUTZUNGSOPTIONEN

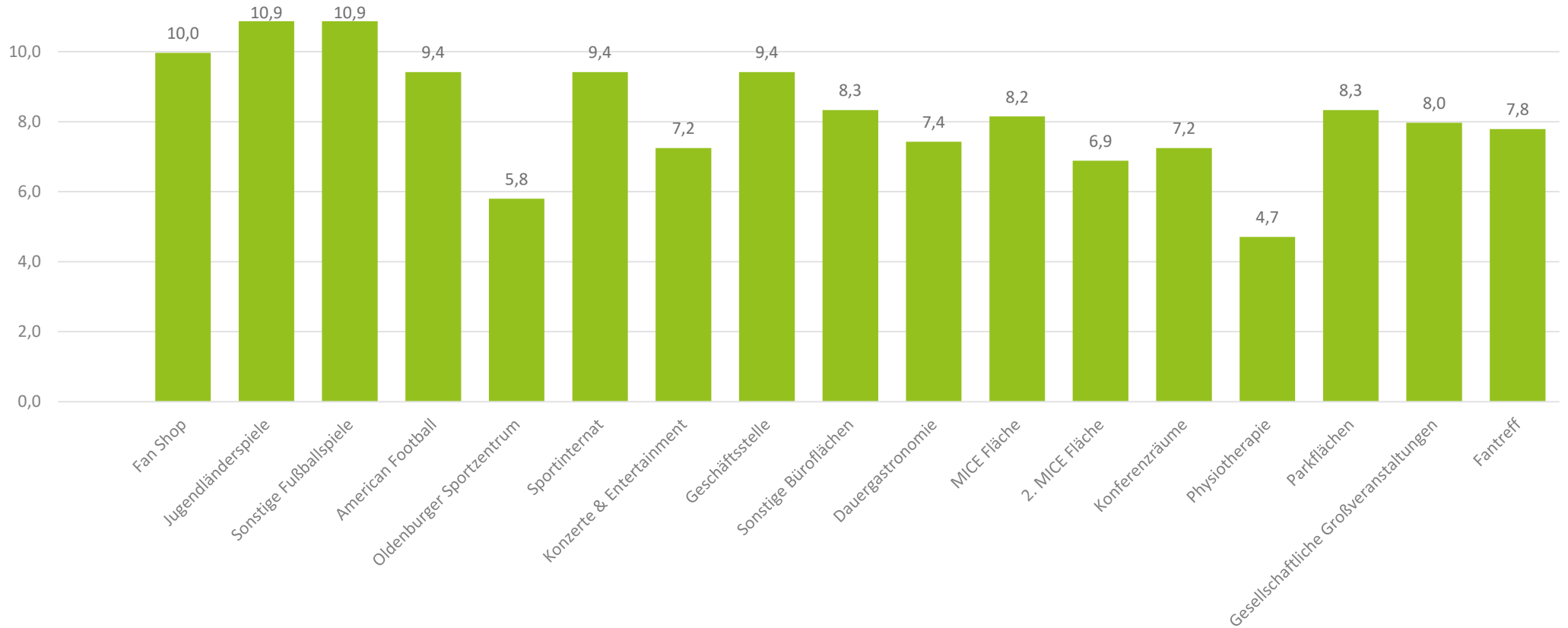
Score: Nutzererlebnis (Max: 13,0)





NUTZUNGSOPTIONEN

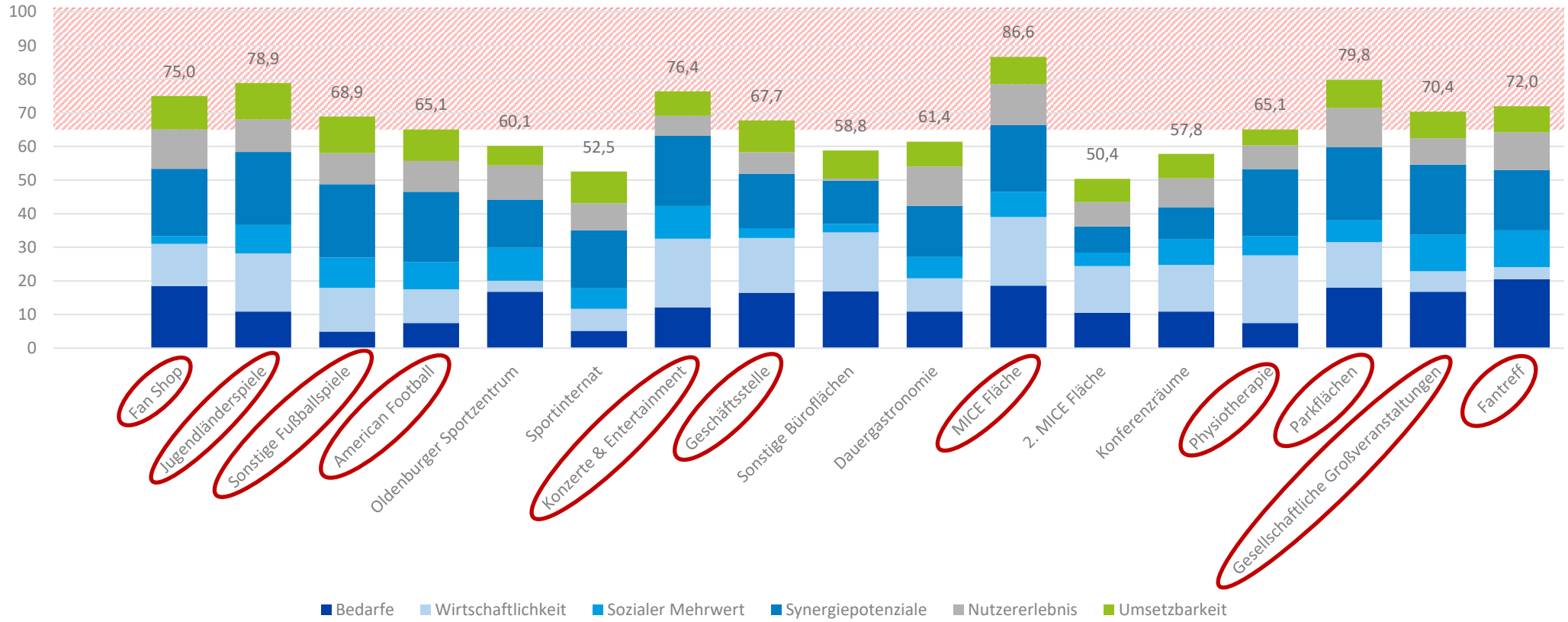
Score: Umsetzbarkeit (Max: 10,9)





NUTZUNGSOPTIONEN

Nutzungen mit >65 Punkten werden in das Nutzungskonzept integriert





HEIMSPIELSTÄTTE DES VfB OLDENBURG

Primärnutzung

Ausrichtung von Ligaspielen des VfB Oldenburg

1. **Nutzungstyp**
 - Temporäre Nutzung
2. **Nutzungsfunktion**
 - Fußball
3. **Verortung**
 - Stadioninnenraum, Tribünen, Indoor Flächen, Mantel
4. **Stärken & Schwächen**
 - + Positionierung des Stadions als Heimat für Mannschaft und Fans
 - + Stabile Erlöse und regelmäßige Stadionnutzung
 - Auslastung des Stadions abhängig von sportlicher Entwicklung
5. **Implikationen für den Betrieb**
 - Durchführung der Events durch den VfB Oldenburg
 - Koordination mit der Liga
6. **Flächenanforderungen**
 - Keine zusätzliche Infrastruktur notwendig
 - Nutzung der vorhandenen sportlichen Bereiche
7. **Auslastungsprognose**
 - **17-20 Veranstaltungen p.a.**



JUGENDLÄNDERSPIELE

Sekundärnutzung

Ausrichtung von Jugendländerspielen des DFB.

1. **Nutzungstyp**
 - Temporäre Nutzung
2. **Nutzungsfunktion**
 - Fußball
3. **Verortung**
 - Stadioninnenraum, Tribünen, Indoor Flächen, Mantel
4. **Stärken & Schwächen**
 - + Nationale Sichtbarkeit des Stadions
 - + Hohe Synergieeffekte zur Primärnutzung
 - Begrenztes Publikumsinteresse
 - Niedrigere Einnahmen als bei Veranstaltungen professioneller Mannschaften
5. **Implikationen für den Betrieb**
 - Höchste Synergie zur primären Nutzung
 - Koordination mit DFB als Veranstalter
6. **Flächenanforderungen**
 - Keine zusätzliche Infrastruktur notwendig
 - Nutzung der vorhandenen sportlichen Bereiche
7. **Auslastungsprognose**
 - **1 Veranstaltung alle 2 Jahre**



SONSTIGE FUSSBALLSPIELE

Sekundärnutzung

Nutzung des Stadions durch lokale Vereine für einzelne Spieltagevents, z.B. Spitzen- oder Pokalspiele, sowie Turniere.

1. **Nutzungstyp**
 - Temporäre Nutzung
2. **Nutzungsfunktion**
 - Fußball
3. **Verortung**
 - Stadioninnenraum, Tribünen, Indoor Flächen, Mantel
4. **Stärken & Schwächen**
 - + Unterstützung und Stärkung der lokalen Fußball Community
 - + Hohe Synergien zur primären Nutzung
 - Potenzielle Terminkollisionen mit Ankermieter
 - Marktübliche Miete häufig nicht durchsetzbar, Subventionierung notwendig
5. **Implikationen für den Betrieb**
 - Koordination von Spielplänen
 - Durchführung des Events durch den Mieter
6. **Flächenanforderungen**
 - Nutzung der geplanten Infrastruktur
 - Keine zusätzlichen sportlichen Bereiche notwendig
7. **Auslastungsprognose**
 - **2 Veranstaltungen p.a.**



AMERICAN FOOTBALL

Sekundärnutzung

Ausrichtung einzelner Spieltagevents der VfL Oldenburg Knights.

1. **Nutzungstyp**
 - Temporäre Nutzung
2. **Nutzungsfunktion**
 - Weitere Sportarten
3. **Verortung**
 - Stadioninnenraum, Tribünen, Indoor Flächen, Mantel
4. **Stärken & Schwächen**
 - + Diversifikation des Veranstaltungsangebotes
 - + Potenzial zur Erschließung weiterer Zielgruppen
 - Notwendigkeit, Spielfeldanpassungen vorzunehmen
 - Auswirkung auf die Spielfeld-/Rasenqualität
5. **Implikationen für den Betrieb**
 - Abstimmung des Eventkalenders
 - Anpassung der Spielfeldkonfiguration inkl. temporärer Installationen für American Football
6. **Flächenanforderungen**
 - Mitnutzung bestehender Bereiche
 - Spielfeldlänge des American Football Feld (110 m)
 - Sportliche Bereiche müssen ein American Football Team aufnehmen können (30 Spieler + Staff)
7. **Auslastungsprognose**
 - **1 Event p.a.**



KONZERTE & ENTERTAINMENT

Sekundärnutzung

Durchführung von Konzert- und anderen Entertainmentveranstaltungen in der Sommerpause des VfB Oldenburgs. Konzert- und Entertainmentveranstaltungen bieten aufgrund höherer Ticketpreise und Pro-Kopf-Umsätze ein enormes wirtschaftliches Potenzial.

- 1. Nutzungstyp**
 - Temporäre Nutzung
- 2. Nutzungsfunktion**
 - Entertainment
- 3. Verortung**
 - Stadioninnenraum, Tribünen, Indoor Flächen, Mantel
- 4. Stärken & Schwächen**
 - + Generierung zusätzlicher Einnahmen durch Ticketverkäufe & Konzessionen
 - + Ansprache einer breiten Zielgruppe
 - Abnutzung des Spielfelds
 - Enges Zeitfenster in der Sommerpause
- 5. Implikationen für den Betrieb**
 - Notwendigkeit der Koordination von Eventkalendern und Rahmenspielplänen
- 6. Flächenanforderungen**
 - Nutzung der bestehenden Infrastruktur
 - Umkleide- /Aufenthaltsbereiche für Künstler
 - Zuwegung zum Stadioninnenraum für Bühnenaufbau erforderlich
- 7. Auslastungsprognose**
 - **2 Veranstaltungen p.a.**



MICE FLÄCHE

Sekundärnutzung

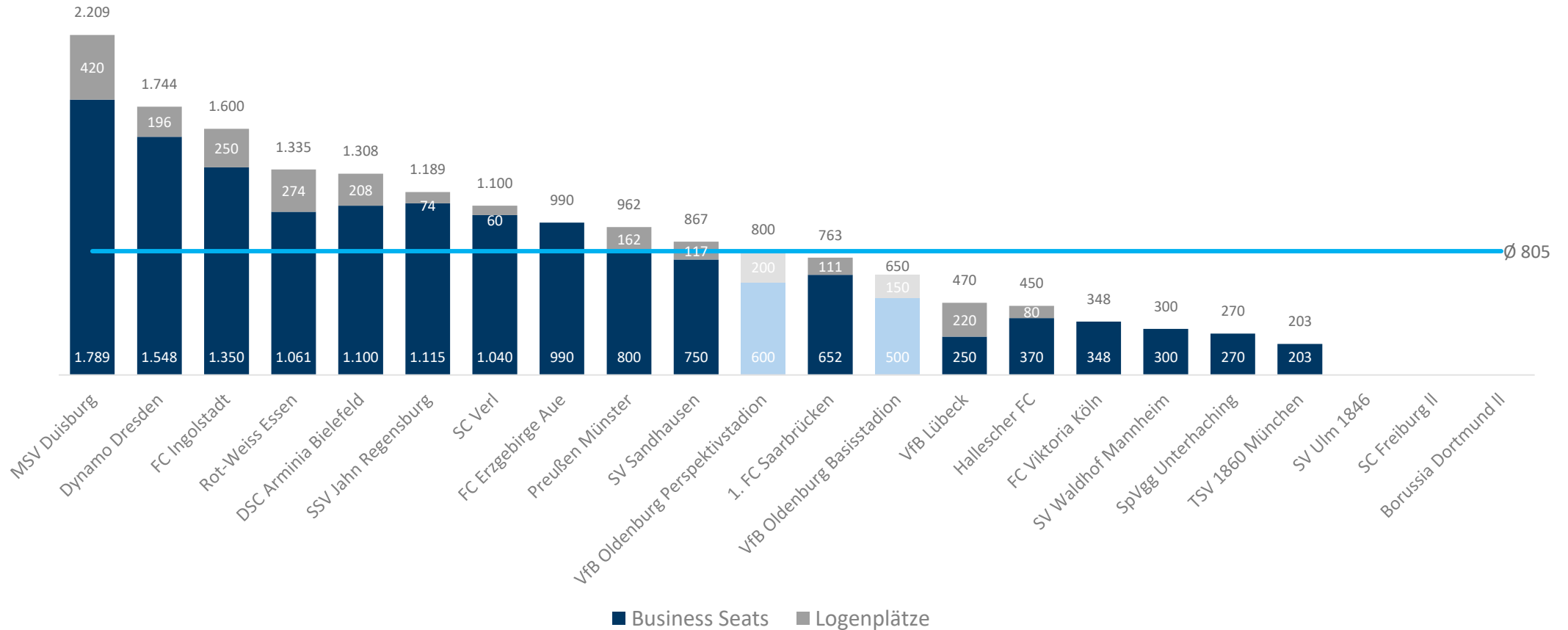
Sekundäre Nutzung der Hospitalityflächen (Logen und Business Club) für MICE Veranstaltungen. Die Ausstattung, insb. des Business Clubs, muss eine flexible veranstaltungsspezifische Bespielung und Konfiguration der Fläche ermöglichen.

1. **Nutzungstyp**
 - Temporäre Nutzung
2. **Nutzungsfunktion**
 - Business
3. **Verortung**
 - Stadioninnenraum, Tribünen
4. **Stärken & Schwächen**
 - + Generierung zusätzlicher Einnahmen
 - + Diversifizierung des Veranstaltungsangebots und Ansprache verschiedener Zielgruppen
 - Konkurrenz zu Veranstaltungsflächen der Weser-Ems-Hallen muss vermieden werden
5. **Implikationen für den Betrieb**
 - Flexible, temporäre Raumgestaltung & -konfiguration
 - Aktive Vermarktung der Eventflächen
 - Synergien mit den Weser-Ems-Hallen sind herzustellen
6. **Flächenanforderungen**
 - Sekundäre Nutzung des Business Clubs & der Logen
 - Business Club: 1.000 m²
 - VIP-Logen mit inkl. rückwärtigem Bereich: 450 m²
7. **Auslastungsprognose**
 - **100 Veranstaltungen p.a.**



EXKURS: VIP-KAPAZITÄTEN 3. LIGA

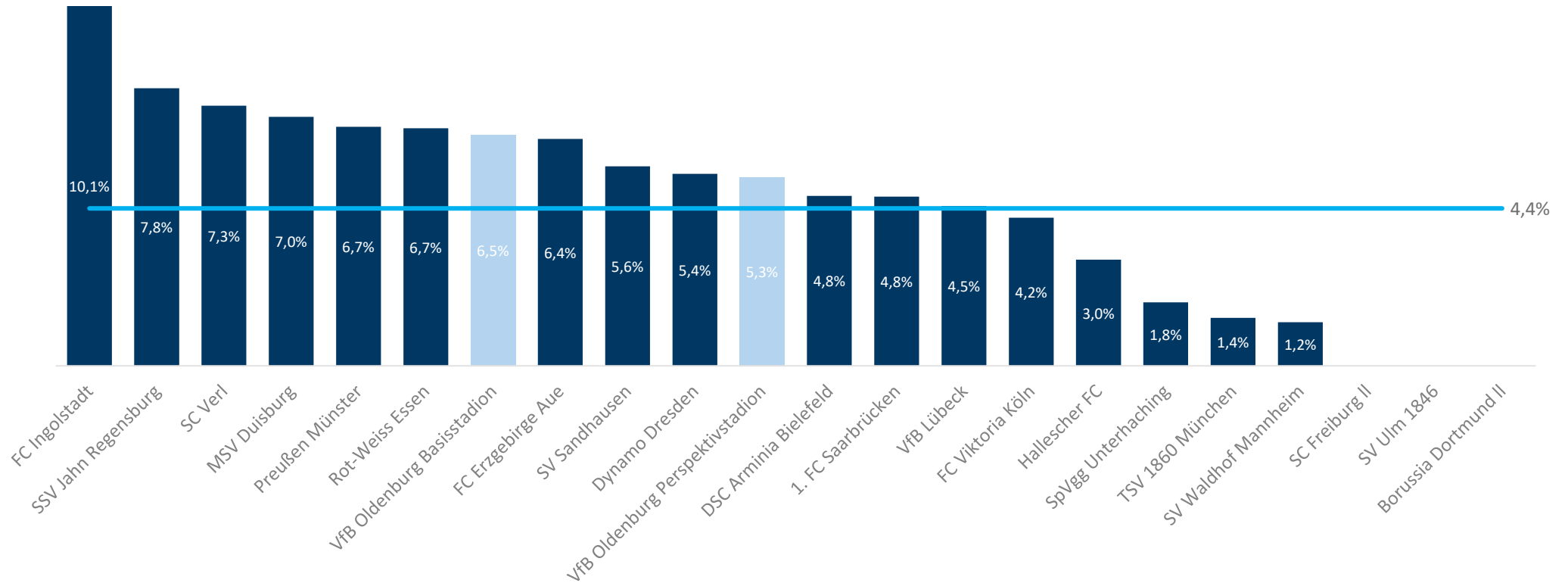
Logen & Business Seats





EXKURS: VIP-KAPAZITÄTEN 3. LIGA

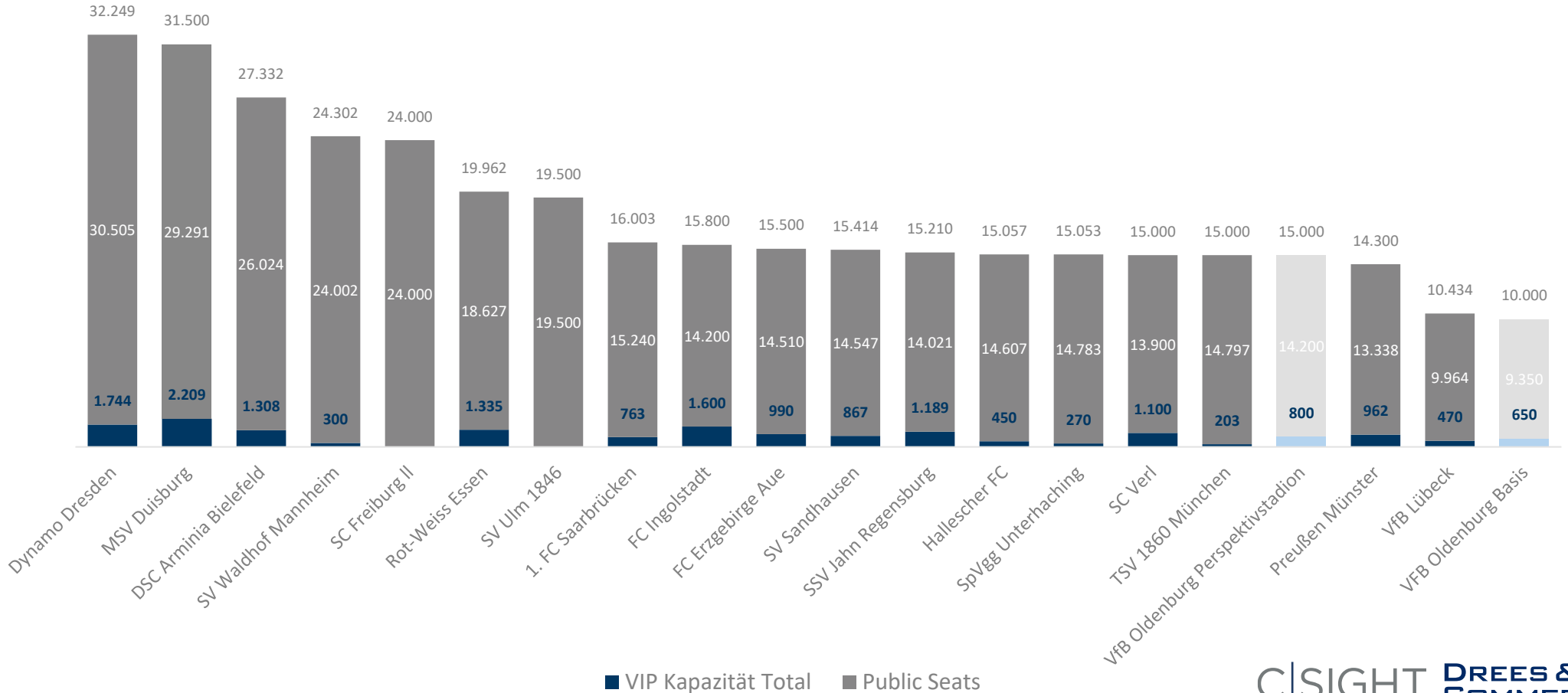
Anteil VIP Kapazitäten an Gesamtkapazität





EXKURS: VIP-KAPAZITÄTEN 3. LIGA

Anteil VIP Kapazitäten an Gesamtkapazität





EXKURS: VIP-KAPAZITÄTEN

Empfehlung

- **Volatilität berücksichtigen:**
VIP-Bereiche müssen auch bei sportlichem Misserfolg attraktiv bleiben
- **Vermeidung von Überangebot:**
Kapazität so planen, dass Nachfrage nicht überschritten wird und Exklusivität gewahrt bleibt
- **Flexible Gestaltung:** Das Stadion sollte Raum für den Ausbau von Business- und Logenbereichen bieten

Basierend auf einem Benchmarking der 3. Liga VIP-Kapazitäten können die Annahmen der initialen Machbarkeitsstudie hinsichtlich der VIP-Kapazitäten bestätigt werden:

- **Basisstadion:** 500 Business Seats & 150 Logenplätze
- **Perspektivstadion:** 600 Business Seats & 200 Logenplätze



GESELLSCHAFTLICHE GROSSEVENTS

Sekundärnutzung

Nutzung des Stadions für durch die Stadt Oldenburg ausgerichtete Großveranstaltungen, mit primär sozialem und kulturellem Nutzen, die zum Image der Stadt Oldenburg beitragen (Gesundheitstage, City Läufe mit Einlauf im Stadion, u.ä.)

1. **Nutzungstyp**
 - temporäre Nutzung

2. **Nutzungsfunktion**
 - Soziale Nutzung

3. **Verortung**
 - Stadioninnenraum, Tribünen, Mantel

4. **Stärken & Schwächen**
 - + Mehrwerte für die breite Bevölkerung
 - + Öffnung des Stadions für Zielgruppen außerhalb des Fußballs
 - Geringe Konzessionen
 - Städtische Subventionierung der Veranstaltungen

5. **Implikationen für den Betrieb**
 - Durchführung des Veranstalters

6. **Flächenanforderungen**
 - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
 - Keine zusätzlichen Flächen erforderlich

7. **Auslastungsprognose**
 - **2 Veranstaltungen p.a.**



GESCHÄFTSSTELLE VFB OLDENBURG

Sekundärnutzung

Die Geschäftsstelle des VfB Oldenburg ist in einem separaten Bereich des Funktionsgebäudes anzusiedeln. Hier erfolgt die Verwaltung und Organisation aller Angelegenheiten des Vereins, einschließlich Mitgliederbetreuung, Ticketing und Vereinsverwaltung.

1. **Nutzungstyp** ▪ Dauernutzung
2. **Nutzungsfunktion** ▪ Business
3. **Verortung** ▪ Indoor Flächen
4. **Stärken & Schwächen** + Positionierung des Stadions als Heimat des VfB Oldenburgs an und außerhalb von Spieltagen
+ Zentrale Anlaufstelle für Mitglieder und Fans
- Enge Koordination mit anderen Nutzungen
5. **Implikationen für den Betrieb** ▪ Betrieb und Verwaltung durch den Mieter
▪ Aktuelle Mitarbeiterzahl: 20
▪ Perspektivische Mitarbeiterzahl: 40
6. **Flächenanforderungen** ▪ 360 m²
7. **Auslastungsprognose** ▪ **Ca. 250 Nutzungstage**



FAN SHOP

Sekundärnutzung

Einrichtung eines Fan Shops des VfB Oldenburg für den Vertrieb seines Merchandise. Dieser ist integraler Bestandteil der Fan Experience und dient als physischer Touchpoint an und außerhalb von Spieltagen.

1. **Nutzungstyp**
 - Dauernutzung
2. **Nutzungsfunktion**
 - Business
3. **Verortung**
 - Indoor Flächen
4. **Stärken & Schwächen**
 - + Generierung zusätzlicher Einnahmen
 - + Fan Erlebnis
 - Kaum Laufkundschaft, Abhängigkeit von Veranstaltungen
5. **Implikationen für den Betrieb**
 - Betrieb durch VfB Oldenburg
 - Marketing um Sichtbarkeit zu erhöhen
6. **Flächenanforderungen**
 - Ca. 150-200 m² inkl. 1 Büroraum, davon ca. 50 m² Lagerfläche
7. **Auslastungsprognose**
 - **Ca. 200 Nutzungstage**



SPORTMEDIZINISCHES ZENTRUM

Sekundärnutzung

Kompetenzzentrum für Sport- und Bewegungsmedizin mit einem interdisziplinären Team aus Fachärzten, Sportwissenschaftlern, Physio- und Sporttherapeuten, welches neben der Betreuung der Fußball-Profis auch gesundheitlich Dienstleistungen für die breite Öffentlichkeit anbietet.

1. **Nutzungstyp** ▪ Dauernutzung
2. **Nutzungsfunktion** ▪ Business
3. **Verortung** ▪ Indoor Flächen
4. **Stärken & Schwächen** + Dienstleitungen für breite Öffentlichkeit
+ Vom Eventgeschäft unabhängiger Umsatzstrom
- Spezifische Ausstattung mit hohem Anfangsinvestment
- Konkurrenz mit anderen medizinischen Einrichtungen
5. **Implikationen für den Betrieb** ▪ Betrieb durch Mieter
 ▪ Partnerschaft mit VfB Oldenburg & anderen Vereinen
6. **Flächenanforderungen** ▪ Ca. 300 m²
 ▪ Davon ca. 150 m² Praxisräume, 50 m² Aufenthaltsbereich & 100 m² multifunktionale Trainingsfläche
7. **Auslastungsprognose** ▪ **Ca. 250 Nutzungstage**



PARKFLÄCHEN

Primär- & Sekundärnutzung

Parkflächen mit kostenpflichtigen Parkplätzen außerhalb des Stadions, die sowohl an und außerhalb von Spieltagen zur Verfügung stehen und das Parkplatzangebot der Weser-Ems-Hallen ergänzen. An Spieltagen sind sie den VIP-Kunden vorzuhalten.

1. **Nutzungstyp**
 - Dauernutzung
2. **Nutzungsfunktion**
 - Business
3. **Verortung**
 - Mantel
4. **Stärken & Schwächen**
 - + Parkmöglichkeiten für Fans und Besucher des Stadions sowie der Weser-Ems-Hallen
 - + Nutzung unabhängig von Spieltagen
 - Flächenversiegelung
 - Geringe Auslastung an Werktagen
5. **Implikationen für den Betrieb**
 - Wartung und Instandhaltung durch den Betreiber
6. **Flächenanforderungen**
 - Parkplatznachweis gemäß Stellplatzverordnung & Mobilitätskonzept
 - Anzahl Parkplätze im Verhältnis VIP Parkplätze und VIP Gäste von 1:4
7. **Auslastungsprognose**
 - Hohe Auslastung an Veranstaltungstagen
 - Geringe Auslastung außerhalb von Veranstaltungen
 - **365 Nutzungstage**



FANTREFF

Sekundärnutzung

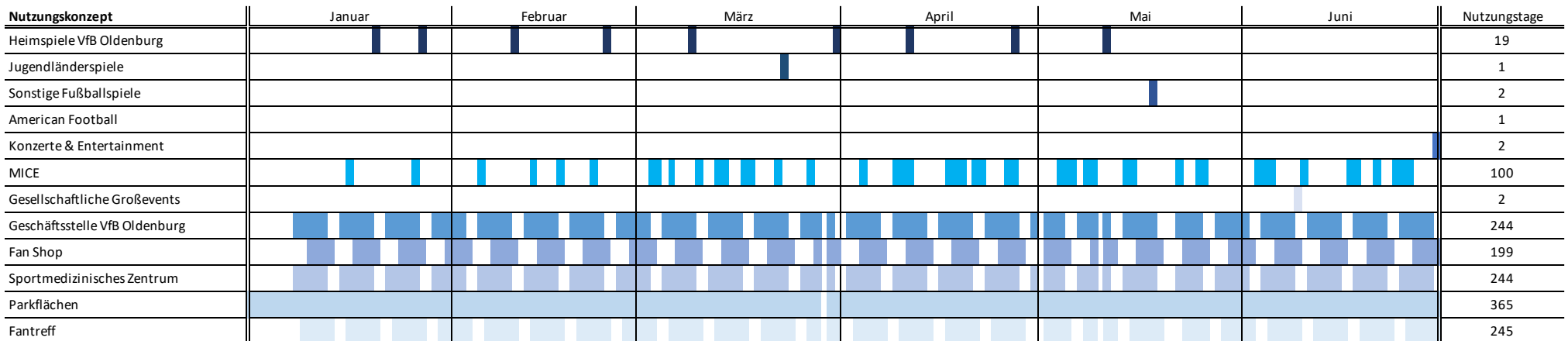
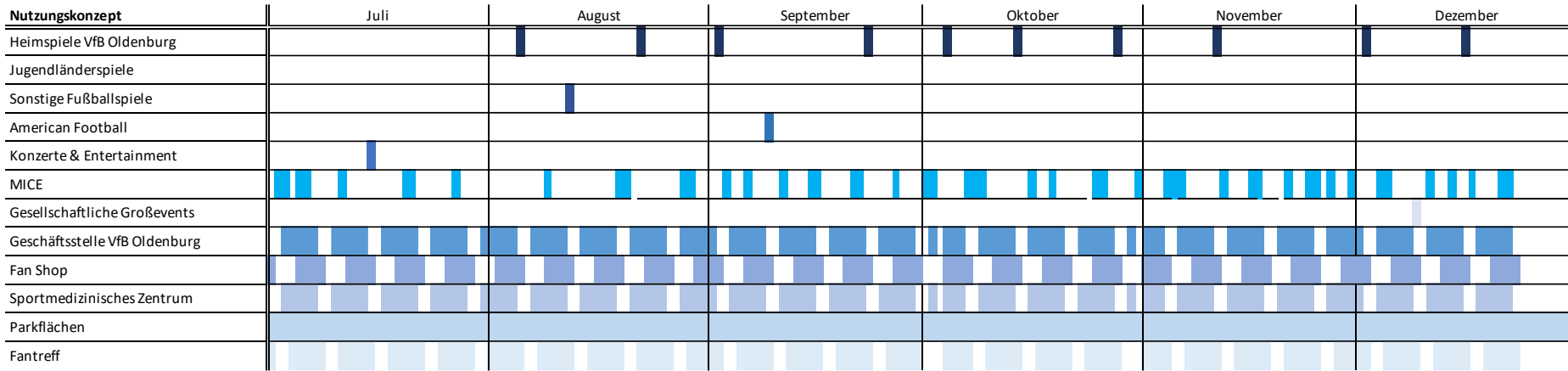
Anlaufstelle für Fans und Mitglieder des VfB Oldenburg außerhalb von Spieltagen zum Austausch und Planung von Fan-Aktivitäten, welche Büroräume für Fan-Vertreter, Räume für Gruppen und Veranstaltungen sowie Lagerräume für Materialien für Choreographien bietet.

1. **Nutzungstyp** ▪ Dauerhaft
2. **Nutzungsfunktion** ▪ Soziale Nutzungen
3. **Verortung** ▪ Mantel
4. **Stärken & Schwächen** + Sozialer Treffpunkt für Fans und Mitglieder des VfB Oldenburg
+ Positionierung des Stadions als Heimat für Club und Fans
- Geringe Erlöse für den Betreiber
5. **Implikationen für den Betrieb** ▪ Zugang außerhalb des Sicherheitsring
6. **Flächenanforderungen** ▪ 100 - 150 m²
(2 Büros, 1 Küche, 1 Gruppenraum, 1 Veranstaltungsraum, 1 Lagerraum)
7. **Auslastungsprognose** ▪ **Ca. 250 Nutzungstage**



AUSLASTUNGSPLANUNG

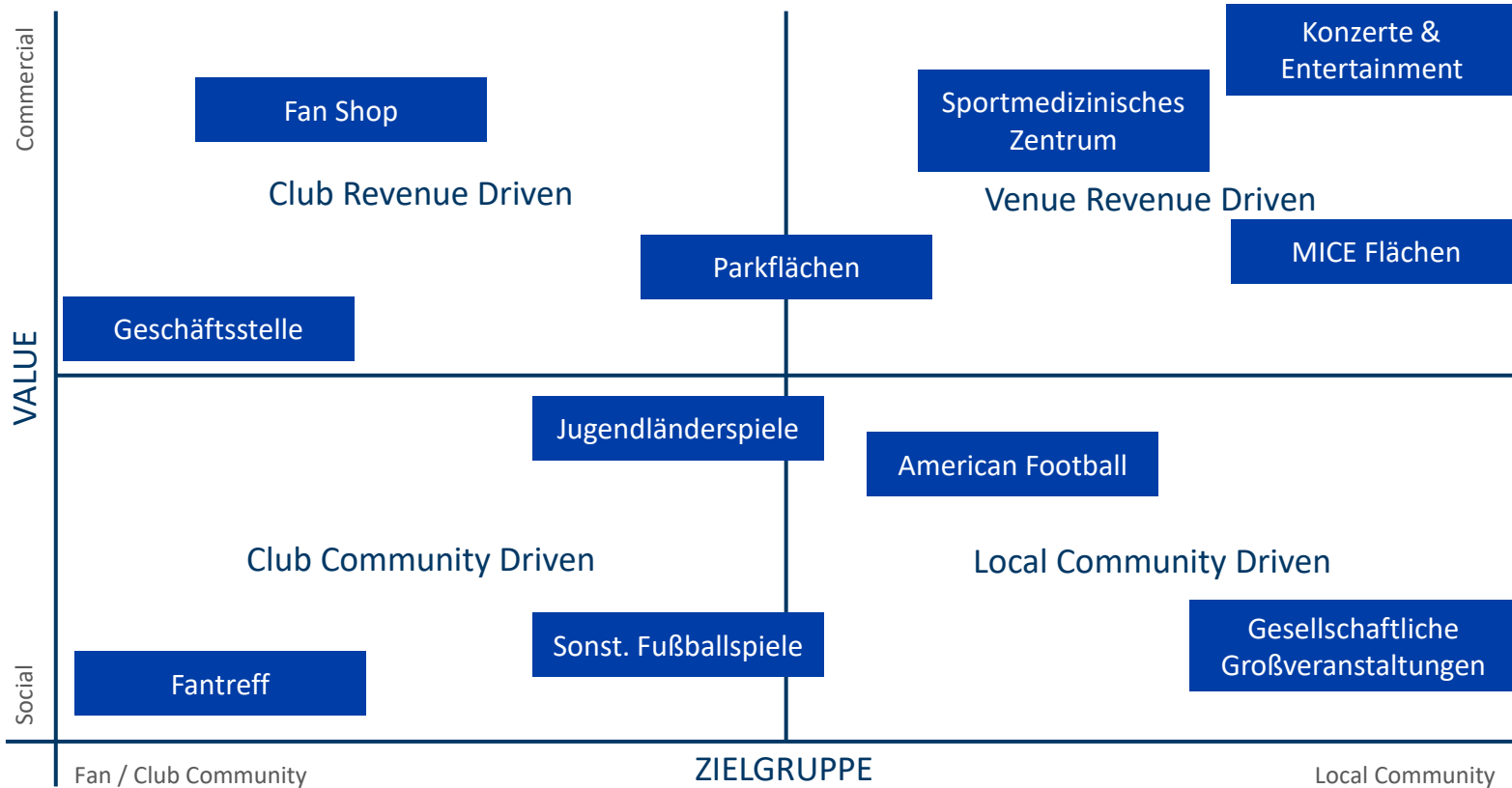
Übersicht





NUTZUNGSPROFIL SEKUNDÄRNUTZUNGEN

Ausgewogener Nutzungsmix mit kommerziellen & sozialen Mehrwerten für unterschiedliche Stakeholder





AUSSERORDENTLICHE NUTZUNGEN

Weitere Nutzungen außerhalb von Primär- & Sekundärnutzung

Ein Stadion kann in außerordentlichen Situationen oder als Reaktion auf besondere Bedürfnisse der Gemeinschaft für verschiedene außerordentliche Nutzungen genutzt werden. Dazu gehören:

1. **Katastrophenhilfe und Notunterkunft:**

Das Stadion kann als Sammelstätte und Notunterkunft in Katastrophenfällen wie Naturkatastrophen oder größeren Evakuierungen dienen. Es bietet Schutz, sanitäre Einrichtungen und Verpflegungsmöglichkeiten für betroffene Personen.

2. **Impfzentrum:**

In Zeiten von Gesundheitskrisen oder Pandemien kann das Stadion als Impfzentrum genutzt werden, um eine große Anzahl von Menschen effizient zu impfen.

Die Nutzung des Stadions für außerordentliche Zwecke erfordert oft eine enge Zusammenarbeit zwischen den Betreibern des Stadions und den relevanten Behörden oder Organisationen, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Ressourcen und Sicherheitsvorkehrungen vorhanden sind. Es ist wichtig, klare Vereinbarungen und Protokolle für solche außerordentlichen Nutzungen zu haben, um eine reibungslose Umsetzung sicherzustellen.



NUTZUNGEN

Zusammenfassung

1. Fokus auf primäre Funktion als Fußballspielstätte:

Im Kern soll das neue Stadion an der Maastrichter Straße als wettbewerbsfähige und verbandskonforme **Fußballspielstätte** fungieren.

2. Integration in das Angebot der Weser-Ems-Hallen:

Sekundäre Nutzungen sollen Synergien zum Angebot der Weser-Ems-Hallen liefern und in dessen Nutzungskonzept integrierbar sein oder dieses ergänzen.

3. Effizienz & Kostensynergien:

Primäre Nutzung als Fußballstadion inkl. Geschäftsstelle – nicht als multifunktionale Veranstaltungsstätte – mit **Zugriff auf die Infrastruktur** (Küchen, Parkplätze etc.) **der benachbarten Weser-Ems-Hallen**, um **Kostensynergien** zu erzielen.

4. Wirtschaftlich nachhaltige Nutzungen:

Sekundäre Nutzungen sollten sich insbesondere auf **ergänzende Funktionalitäten zur Spieltagnutzung und zum Nutzungskonzept der Weser-Ems-Hallen** mit einem **positiven wirtschaftlichen Beitrag** fokussieren.

5. Sozial nachhaltige Nutzungen

Die Nutzungen des Stadions sollen nicht nur auf den Fußball beschränkt sein, sondern auch **Mehrwerte für die gesamte Oldenburger Gemeinschaft** schaffen. Dies beinhaltet die Förderung von sekundären Nutzungen mit einer **breiten Zielgruppenansprache** außerhalb des Fußballs.



NUTZUNGSKONZEPT

Implikationen auf das Betreibermodell

- **Spezialisierung auf Fußballbetrieb:**
 - Fußballbetrieb als primäre Funktion und nicht der Betrieb nicht als multifunktionale Veranstaltungsstätte
 - Betreiberorganisation sollte über spezialisierte Kompetenzen im Fußballmanagement verfügen, um den betrieblichen Erfolg sicherzustellen

- **Betreiberpartnerschaft mit den Weser-Ems-Hallen:**
 - Eine enge Partnerschaft oder Kooperation zwischen dem Stadionbetreiber und den Weser-Ems-Hallen
 - Synergien nutzen und Ressourcen teilen
 - Gemeinsame Nutzung von Infrastruktur wie Küchen, Parkplätzen und anderen Betriebsressourcen, um Kosteneinsparungen zu realisieren
 - Effektive Ausnutzung der gesamten vorhandenen Infrastruktur

- **Begrenztes klassisches Drittveranstaltungsgeschäft:**
 - VIP-Veranstaltungen sowie Veranstaltungen des und für das Partnernetzwerk des VfB Oldenburgs
 - MICE Geschäft primär durch Weser-Ems-Hallen abgedeckt
 - Ergänzende Drittveranstaltungen zum Angebot der Weser-Ems-Hallen

- **Integrierte Vermarktung:**
 - Aufgrund der Empfehlung zur gemeinsamen Infrastruktur- & Ressourcennutzung wird ein integrierter Vermarktungsansatz empfohlen, um Synergien in der Vermarktung und Veranstaltungsakquise zu erzielen und Kostensynergien zu generieren



AGENDA

01 Markt- & Standortanalyse

02 Stakeholderanalyse

03 Nutzungskonzept

04 Wirtschaftlichkeitsanalyse

05 Betriebskonzept



WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE

Vorgehen

Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsanalyse fokussiert auf die finanzielle Leistungsfähigkeit und Tragfähigkeit der vielfältigen Nutzungen des Stadions an der Maastrichter Straße. Diese Analyse basiert auf einem fundierten methodischen Ansatz, der die folgenden zentralen Gesichtspunkte berücksichtigt:

Isolierte Betrachtung der Nutzungen:

In dieser Untersuchung erfolgt eine **dezidierte und isolierte Analyse jeder Stadionnutzung**. Hierbei wird jedes Nutzungsszenario eigenständig und unabhängig von den anderen betrachtet.

Betrachtung aus Betreiberperspektive:

Sämtliche Erlös- und Kostenpositionen werden aus der **Perspektive des Stadionbetreibers** beleuchtet.

Verwendung von Benchmarks und Marktdaten: Die Kalkulationen und Annahmen dieser Analyse basieren auf aktuellen **Benchmarks und umfassenden Marktdaten** aus der Sport- und Veranstaltungsbranche.

Ganzheitliche Betrachtung von Erlösen und Kosten:

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse fokussiert sich auf **sämtliche finanzielle Aspekte jeder Nutzung** aus Betreiberperspektive. Hierzu zählen sämtliche Betreibereinnahmen (insb. Mieteinnahmen und Konzessionserlöse) sowie alle direkten Kostenpositionen, die nicht an den Veranstalter oder Mieter umgelegt werden.

Keine Umverteilung von Overhead-Kosten:

Overhead-Kosten wurden den verschiedenen Nutzungen nicht zugeordnet. Jede Nutzung trägt nur die unmittelbaren Kosten, die direkt mit ihrer Bereitstellung und ihrem Betrieb in Verbindung stehen. Die **dezidierte Wirtschaftlichkeitsanalyse sollte im Rahmen einer ganzheitlichen Business Planung** für den Stadionbetrieb in einem nächsten Schritt erfolgen.



HEIMSPIELSTÄTTE DES VfB OLDENBURG

Annahmen

Im Rahmen der primären Nutzung Heimspielstätte des VfB Oldenburg erfolgt eine exklusive Fokussierung auf die Erlösseite. Es wird ein Nutzungsverhältnis unterstellt, das sich durch eine feste Grundmiete auszeichnet, die um eine umsatzabhängige Konzession erweitert wird. Diese Konzession ist an den Umsatz vom Public Ticketing geknüpft (prozentuale Beteiligung an den Einnahmen des VfB Oldenburg) und variiert demnach entsprechend der Ticketverkäufe. Darüber hinaus wurde in dem Modell die Annahme getroffen, dass die Cateringrechte exklusiv beim Stadionbetreiber liegen. An der Konzession aus dem Catering wird der VfB Oldenburg nicht beteiligt.

Die besondere Komplexität der Vertragsbeziehung zwischen Betreiber und VfB Oldenburg unterstreicht die Notwendigkeit einer präzisen Ausgestaltung des Betreiber- und Nutzermodells, inklusive der Rechtverteilung, möglicher Erlösbeteiligungen sowie der Kostenverantwortlichkeiten. Dies ist in eine dezidierte Business Planung für den Stadionbetrieb zu überführen.

Basisstadion 7.500 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Gesamtkapazität: 7.500 PAX
- Kapazität Public: 6.850 PAX
- Auslastung Public: 95%
- VIP-Kapazität: 650 PAX
- Davon Business Seats: 500 PAX
- Davon Logen Seats: 150 PAX
- Auslastung Business Seats: 80 %
- Auslastung Logen Seats: 90%
- Veranstaltungsanzahl: 19 Events p.a.

Annahmen zu Erlöspositionen

- Stadionmiete: 8.000 EUR / Spiel
- Ø Public Ticket Preis: 16,00 EUR
- Konzession Public Tickets: 10%
- Pro-Kopf-Umsatz Public Catering: 7,50 EUR
- Konzession Public Catering: 18%
- Keine Konzession auf die Vermarktung von Business Seats & Logen
- Kein Aufschlag auf VIP-Verrechnungspreis

Annahmen zu Kostenpositionen

- Direkte eventbezogene Kosten trägt der VfB Oldenburg



HEIMSPIELSTÄTTE DES VfB OLDENBURG

Annahmen

Basisstadion 10.000 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Gesamtkapazität: 10.000 PAX
- Kapazität Public: 9.350 PAX
- Auslastung Public: 75%
- VIP-Kapazität: 650 PAX
- Davon Business Seats: 500 PAX
- Davon Logen Seats: 150 PAX
- Auslastung Business Seats: 80 %
- Auslastung Logen Seats: 90%
- Veranstaltungsanzahl: 19 Events p.a.

Annahmen zu Erlöspositionen

- Stadionmiete: 10.000 EUR / Spiel
- Ø Public Ticket Preis: 16,00 EUR
- Konzession Public Tickets: 10%
- Pro-Kopf-Umsatz Public Catering: 7,50 EUR
- Konzession Public Catering: 18%
- Keine Konzession auf die Vermarktung von Business Seats & Logen
- Kein Aufschlag auf VIP-Verrechnungspreis

Annahmen zu Kostenpositionen

- Direkte eventbezogene Kosten trägt der VfB Oldenburg



HEIMSPIELSTÄTTE DES VFB OLDENBURG

Erlös- & Kostenkalkulation

01.00 Heimspiele VfB Oldenburg		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Gesamtkapazität	7.500	10.000
Kapazität Public	6.850	9.350
Auslastung Public	95%	75%
Zuschauer pro Spiel	6508	7013
Kapazität VIP	650	650
Davon Business Seats	500	500
Davon Logenplätze	150	150
Auslastung Business Seats	80%	80%
Business Kunden pro Event	400	400
Auslastung Logenplätze	90%	90%
Business Kunden pro Event	135	135
Auslastungsprognose	19,0 Events p.a.	19,0 Events p.a.
01.10 Erlöse		
01.11 Mieterlöse		
Stadionmiete pro Spiel	8.000 €	10.000 €
Mieterlöse	152.000 €	190.000 €
01.12 Ticketing Public		
Zuschauer pro Event	6508	7013
Ø Ticketpreis	16,00 €	16,00 €
Umsatz Ticketing pro Spiel	104.120 €	112.200 €
Konzession [%]	10%	10%
Konzession pro Spiel	10.412 €	11.220 €
Ticketing Public	197.828 €	213.180 €
01.13 Vermarktung Business Seats		
Business Kunden pro Saison	400	400
Ø Ticketpreis Saison Business Seat	2.000 €	2.000 €
Umsatz Business Seats / Saison	800.000 €	800.000 €
Konzession [%]	0%	0%
Konzession pro Saison	- €	- €
Vermarktung Business Seats	- €	- €

01.14 Vermarktung Logenplätze		
Logenkunden pro Saison	135	135
Ø Ticketpreis Saison Logenplatz	3.000 €	3.000 €
Umsatz Logenplätze / Saison	405.000 €	405.000 €
Konzession [%]	0%	0%
Konzession pro Saison	- €	- €
Vermarktung Logenplätze	- €	- €
01.13 Cateringerlöse Public Catering		
Zuschauer pro Spiel	6508	7013
Pro-Kopf Cateringumsatz	7,50 €	7,50 €
Cateringumsatz pro Event	48.806 €	52.594 €
Konzession [%]	18%	18%
Konzession pro Saison	8.785 €	9.467 €
Cateringerlöse Public Catering	166.917 €	179.871 €
01.14 Cateringerlöse Business Seats		
Business Kunden pro Spiel	400	400
Verrechnungspreis / Business Kunde	45,00 €	45,00 €
Aufschlagssatz	0%	0%
Konzession pro Kunde	- €	- €
Konzession pro Spiel	- €	- €
Cateringerlöse pro Event	- €	- €
01.15 Cateringerlöse Logenplätze		
Logengäste pro Spiel	135	135
Verrechnungspreis / Business Kunde	55,00 €	55,00 €
Aufschlagssatz	0%	0%
Konzession pro Kunde	- €	- €
Konzession pro Spiel	- €	- €
Cateringerlöse pro Event	- €	- €
01.10 Erlöse		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Heimspiele VfB Oldenburg	516.745 €	583.051 €



JUGENDLÄNDERSPIELE

Annahmen

Der Deutsche Fußball-Bund (DFB) fungiert in der Rolle des Ausrichters von Jugendländerspielen. Im Rahmen dieser Veranstaltungen etabliert der DFB einen formellen Nutzungsvertrag mit dem jeweiligen Stadionbetreiber. Der Verband leistet keine marktübliche Miete. Dem Betreiber stehen die Konzessionseinnahmen aus dem Public Catering zu.

Basisstadion 7.500 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Gesamtkapazität: 7.500 PAX
- Kapazität Public: 6.850 PAX
- Auslastung Public: 13,6%
- Veranstaltungsanzahl: 0,5 Events p.a.

Annahmen zu Erlöspositionen

- Stadionmiete: 3.750 EUR / Spiel
- Ø Pro-Kopf-Umsatz
Public Catering: 6,00 EUR
- Konzession
Public Catering: 18%

Annahmen zu Kostenpositionen

- Betreiber stellt Betreuung des Veranstalters während des Events sicher
- Eventbezogene Kosten werden vom DFB getragen
- Nicht direkt zurechenbare eventbezogene Nebenkosten verbleiben beim Betreiber

Basisstadion 10.000 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Gesamtkapazität: 10.000 PAX
- Kapazität Public: 9.350 PAX
- Auslastung Public: 10%
- Veranstaltungsanzahl: 0,5 Events p.a.

Annahmen zu Erlöspositionen

- Stadionmiete: 3.750 EUR / Spiel
- Ø Pro-Kopf-Umsatz
Public Catering: 6,00 EUR
- Konzession
Public Catering: 18%

Annahmen zu Kostenpositionen

- Betreiber stellt Betreuung des Veranstalters während des Events sicher
- Eventbezogene Kosten werden vom DFB getragen
- Nicht direkt zurechenbare eventbezogene Nebenkosten verbleiben beim Betreiber



JUGENDLÄNDERSPIELE

Erlös- & Kostenkalkulation

02.00 Jugendländerspiele		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Kapazität	7.500	10.000
Kapazität Public	6.850	9.350
Auslastung Public	13,6%	10,0%
Zuschauer pro Event	935	935
Kapazität VIP	650	650
davon Business Kunden	500	500
davon Logen Kunden	150	150
Auslastungsprognose	0,5 Events p.a.	0,5 Events p.a.

02.10 Erlöse		
--------------	--	--

02.11 Mieterlöse		
Stadionmiete DFB	3.750 €	3.750 €
Mieterlöse p.a.	1.875 €	1.875 €

02.12 Cateringerlöse		
Zuschauer pro Event	935	935
Pro-Kopf Cateringumsatz	6,00 €	6,00 €
Cateringumsatz pro Event	5.610 €	5.610 €
Konzession [%]	18%	18%
Konzession pro Event	1.010 €	1.010 €
Cateringerlöse p.a.	505 €	505 €

02.10 Erlöse		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Jugendländerspiele	2.380 €	2.380 €

02.20 Kosten		
--------------	--	--

02.21 Personalkosten		
Veranstaltungsbetreuung pro Event	600 €	600 €
Personalkosten p.a.	300 €	300 €

02.22 Eventbezogene Nebenkosten		
Technik / Springer / Aushilfen	500 €	500 €
Sonstiger Eventbedarf (Material / Personal)	1.000 €	1.000 €
Eventbezogene Nebenkosten pro Event	1.500 €	1.500 €
Eventbezogene Nebenkosten p.a.	750 €	750 €

02.20 Kosten		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX

Jugendländerspiele	1.050 €	1.050 €
--------------------	---------	---------

02.30 Ergebnis		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX

Jugendländerspiele	1.330 €	1.330 €
--------------------	---------	---------



SONSTIGE FUSSBALLSPIELE

Annahmen

Für spezielle Spiele, z.B. Pokal-, Spitzen- oder Saisoneneröffnungs- bzw. -abschlussspiele, sollen neben dem VfB Oldenburg auch andere lokale Vereine die Chance erhalten, im neuen Stadion an der Maastrichter Straße zu spielen. Um diesen kooperativen Ansatz zu ermöglichen, muss der Stadionbetreiber eine reduzierte Mietgebühr festlegen. Zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit dieser Events für den Betreiber werden Konzessionsvereinbarungen getroffen, die sich auf die Erlöse aus Ticketverkäufen beziehen.

Im Rahmen der Nutzungsvereinbarung trägt der Veranstalter die Kosten, welche spezifisch mit dem jeweiligen Event in Zusammenhang stehen. Dieser Ansatz ermöglicht eine breite Nutzung des Stadions und fördert die Beteiligung verschiedener lokaler Akteure, ohne die finanzielle Tragfähigkeit des Betreibers zu gefährden.

Basisstadion 7.500 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Gesamtkapazität: 7.500 PAX
- Kapazität Public: 6.850 PAX
- Auslastung Public: 68%
- Veranstaltungsanzahl: 2 Events p.a.

Annahmen zu Erlöspositionen

- Stadionmiete: 4.000 EUR / Spiel
- Ø Public Ticket Preis: 12,00 EUR
- Konzession Public Tickets: 10%
- Ø Pro-Kopf-Umsatz
Public Catering: 7,50 EUR
- Konzession
Public Catering: 18%

Annahmen zu Kostenpositionen

- Betreiber stellt Betreuung des Veranstalters während des Events sicher
- Eventbezogene Kosten werden vom Veranstalter getragen
- Nicht direkt zurechenbare eventbezogene Nebenkosten verbleiben beim Betreiber



SONSTIGE FUSSBALLSPIELE

Annahmen

Basisstadion 10.000 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Gesamtkapazität: 10.000 PAX
- Kapazität Public: 9.350 PAX
- Auslastung Public: 50%
- Veranstaltungsanzahl: 2 Events p.a.

Annahmen zu Erlöspositionen

- Stadionmiete: 5.000 EUR / Spiel
- Ø Public Ticket Preis: 12,00 EUR
- Konzession Public Tickets: 10%
- Ø Pro-Kopf-Umsatz
Public Catering: 7,50 EUR
- Konzession
Public Catering: 18%

Annahmen zu Kostenpositionen

- Betreiber stellt Betreuung des Veranstalters während des Events sicher
- Eventbezogene Kosten werden vom Veranstalter getragen
- Nicht direkt zurechenbare eventbezogene Nebenkosten verbleiben beim Betreiber



SONSTIGE FUSSBALLSPIELE

Erlös- & Kostenkalkulation

03.00 Sonstige Fußballspiele		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Kapazität	7.500	10.000
Kapazität Public	6.850	9.350
Auslastung Public	68%	50%
Zuschauer pro Event	4675	4675
Auslastungsprognose	2,0 Events p.a.	2,0 Events p.a.
03.10 Erlöse		
03.11 Mieterlöse		
Stadionmiete	4.000 €	5.000 €
Mieterlöse pro Event	8.000 €	10.000 €
03.12 Ticketing		
Zuschauer pro Event	4.675	4.675
Ø Ticketpreis	12,00 €	12,00 €
Ticketing Umsatz pro Event	56.100 €	56.100 €
Konzession [%]	10%	10%
Konzession pro Saison	5.610 €	5.610 €
Ticketing	11.220 €	11.220 €
03.13 Cateringlöse		
Zuschauer pro Event	4.675	4.675
Pro-Kopf Cateringumsatz	7,50 €	7,50 €
Cateringumsatz pro Event	35.063 €	35.063 €
Konzession [%]	18%	18%
Konzession pro Saison	6.311 €	6.311 €
Cateringlöse	12.623 €	12.623 €
03.10 Erlöse		
Sonstige Fußballspiele	31.843 €	33.843 €

03.20 Kosten		
03.21 Personalkosten		
Veranstaltungsbetreuung pro Event	300 €	300 €
Personalkosten	600 €	600 €
03.22 Eventbezogene Nebenkosten		
Technik / Springer / Aushilfen	250 €	250 €
Sonstiger Eventbedarf (Material / Personal)	500 €	500 €
Eventbezogene Nebenkosten pro Event	750 €	750 €
Eventbezogene Nebenkosten	1.500 €	1.500 €
03.20 Kosten		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Sonstige Fußballspiele	2.100 €	2.100 €
03.30 Ergebnis		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Sonstige Fußballspiele	29.743 €	31.743 €



AMERICAN FOOTBALL

Annahmen

Das Nutzungskonzept legt zugrunde, dass die Oldenburg Knight das Marschweg Stadion weiterhin als Heimspielstätte nutzen. Für ausgewählte Spiele wird eine Nutzung des neuen Stadions an der Maastrichter Straße angestrebt. Um sicherzustellen, dass die Nutzung des Stadions für American Football-Veranstaltungen wirtschaftlich tragfähig ist, ist durch den Betreiber eine reduzierte Miete festzulegen. Zusätzlich sollten Konzessionsvereinbarungen getroffen, die sich auf das Ticketing beziehen. Diese Konzessionen dienen der Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Events für den Betreiber.

Dem Veranstalter obliegt es, sämtliche eventbezogenen Kosten zu tragen. Die partielle Instandsetzung und Pflege des Rasens, die aufgrund eines American Football-Spiels notwendig sein kann, wird durch den Betreiber sichergestellt.

Basisstadion 7.500 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Gesamtkapazität: 7.500 PAX
- Kapazität Public: 6.850 PAX
- Auslastung Public: 89%
- Veranstaltungsanzahl: 1 Events p.a.

Annahmen zu Erlöspositionen

- Stadionmiete: 6.000 EUR / Spiel
- Ø Public Ticket Preis: 12,00 EUR
- Konzession Public Tickets: 10%
- Ø Pro-Kopf-Umsatz
Public Catering: 7,50 EUR
- Konzession
Public Catering: 18%

Annahmen zu Kostenpositionen

- Betreiber stellt Betreuung des Veranstalters während des Events sicher
- Eventbezogene Kosten werden vom Veranstalter getragen
- Nicht direkt zurechenbare eventbezogene Nebenkosten verbleiben beim Betreiber
- Betreiber stellt die Instandsetzung des Rasens sicher



AMERICAN FOOTBALL

Annahmen

Basisstadion 10.000 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Gesamtkapazität: 10.000 PAX
- Kapazität Public: 9.350 PAX
- Auslastung Public: 65%
- Veranstaltungsanzahl: 1 Events p.a.

Annahmen zu Erlöspositionen

- Stadionmiete: 7.500 EUR / Spiel
- Ø Public Ticket Preis: 12,00 EUR
- Konzession Public Tickets: 10%
- Ø Pro-Kopf-Umsatz
Public Catering: 7,50 EUR
- Konzession
Public Catering: 18%

Annahmen zu Kostenpositionen

- Betreiber stellt Betreuung des Veranstalters während des Events sicher
- Eventbezogene Kosten werden vom Veranstalter getragen
- Nicht direkt zurechenbare eventbezogene Nebenkosten verbleiben beim Betreiber
- Betreiber stellt die Instandsetzung des Rasens sicher



AMERICAN FOOTBALL

Erlös- & Kostenkalkulation

04.00 American Football		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Kapazität	7.500	10.000
Kapazität Public	6.850	9.350
Auslastung Public	89%	65%
Zuschauer pro Event	6.078	6.078
Auslastungsprognose	1,0 Events p.a.	1,0 Events p.a.

04.10 Erlöse		
04.11 Mieterlöse		
Stadionmiete pro Event	6.000 €	7.500 €
Mieterlöse	6.000 €	7.500 €

04.12 Ticketing		
Zuschauer pro Event	6.078	6.078
Ø Ticketpreis	12,00 €	12,00 €
Ticketing Umsatz pro Event	72.930 €	72.930 €
Konzession [%]	10%	10%
Konzession pro Event	7.293 €	7.293 €
Ticketing	7.293 €	7.293 €

04.13 Cateringerlöse		
Zuschauer pro Event	6.078	6.078
Pro-Kopf Cateringumsatz	7,50 €	7,50 €
Cateringumsatz pro Event	45.581 €	45.581 €
Konzession [%]	18%	18%
Konzession pro Event	8.205 €	8.205 €
Cateringerlöse	8.205 €	8.205 €

04.10 Erlöse		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
American Football	21.498 €	22.998 €

04.20 Kosten		
04.21 Personalkosten		
Veranstaltungsbetreuung pro Event	600 €	600 €
Personalkosten	600 €	600 €

04.22 Eventbezogene Nebenkosten		
Technik / Springer / Aushilfen	500 €	500 €
Sonstiger Eventbedarf (Material / Personal)	1.000 €	1.000 €
Partielle Raseninstandsetzung	5.000 €	5.000 €
Eventbezogene Nebenkosten pro Event	6.500 €	6.500 €
Eventbezogene Nebenkosten	6.500 €	6.500 €

04.20 Kosten		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
American Football	7.100 €	7.100 €

04.30 Ergebnis		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
American Football	14.398 €	15.898 €



KONZERTE & ENTERTAINMENT

Annahmen

Auch für Konzerte & Entertainment Veranstaltungen wird von einem Nutzungsverhältnisses, z.B. durch einen regionalen Veranstalter, ausgegangen. Eine Kreation und Durchführung von Eigenveranstaltungen wird der Kalkulation explizit nicht zugrunde gelegt.

Durch Nutzung des Innenraums und der damit verbundenen Kapazitätserhöhung wird bei Konzerten & Entertainment-Veranstaltungen von einer erhöhten Kapazität ausgegangen.

Der Betreiber wird neben einer Grundmiete an den Ticketing-Einnahmen beteiligt. Ihm stehen die Konzessionen aus dem Catering zu. Eventbezogene Kosten sind vom Veranstalter zu übernehmen.

Basisstadion 7.500 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Gesamtkapazität: 10.000 PAX
- Kapazität Public: 9.350 PAX
- Auslastung Public: 82%
- Veranstaltungsanzahl: 1 Events p.a.

Annahmen zu Erlöspositionen

- Stadionmiete: 12.500 EUR / Spiel
- Ø Public Ticket Preis: 35,00 EUR
- Konzession Public Tickets: 15%
- Ø Pro-Kopf-Umsatz
Public Catering: 12,00 EUR
- Konzession
Public Catering: 18%

Annahmen zu Kostenpositionen

- Betreiber stellt Betreuung des Veranstalters während des Events sicher
- Eventbezogene Kosten werden vom Veranstalter getragen
- Nicht direkt zurechenbare eventbezogene Nebenkosten verbleiben beim Betreiber
- Betreiber stellt die Instandsetzung des Rasens sicher



KONZERTE & ENTERTAINMENT

Annahmen

Basisstadion 10.000 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Gesamtkapazität: 12.500 PAX
- Kapazität Public: 11.850 PAX
- Auslastung Public: 65%
- Veranstaltungsanzahl: 2 Events p.a.

Annahmen zu Erlöspositionen

- Stadionmiete: 15.000 EUR / Spiel
- Ø Public Ticket Preis: 35,00 EUR
- Konzession Public Tickets: 15%
- Ø Pro-Kopf-Umsatz
Public Catering: 12,00 EUR
- Konzession
Public Catering: 18%

Annahmen zu Kostenpositionen

- Betreiber stellt Betreuung des Veranstalters während des Events sicher
- Eventbezogene Kosten werden vom Veranstalter getragen
- Nicht direkt zurechenbare eventbezogene Nebenkosten verbleiben beim Betreiber
- Betreiber stellt die Instandsetzung des Rasens sicher



KONZERTE & ENTERTAINMENT

Erlös- & Kostenkalkulation

05.00 Konzerte & Entertainment		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Kapazität	10.000	12.500
Kapazität Public	9.350	11.850
Auslastung Public	82%	65%
Zuschauer pro Event	7703	7703
Auslastungsprognose	1,0 Events p.a.	2,0 Events p.a.

05.10 Erlöse		
05.11 Mieterlöse		
Stadionmiete	12.500 €	15.000 €
Mieterlöse	12.500 €	30.000 €
05.12 Ticketing		
Zuschauer pro Event	7.703	7.703
Ø Ticketpreis	35,00 €	35,00 €
Ticketing Umsatz pro Event	269.588 €	269.588 €
Konzession [%]	15%	15%
Konzession pro Saison	40.438 €	40.438 €
Ticketing	40.438 €	80.876 €
05.13 Cateringlöse		
Zuschauer pro Event	7.703	7.703
Pro-Kopf Cateringumsatz	12,00 €	12,00 €
Cateringumsatz pro Event	92.430 €	92.430 €
Konzession [%]	18%	18%
Konzession pro Saison	16.637 €	16.637 €
Cateringlöse	16.637 €	33.275 €
05.10 Erlöse		
Konzerte & Entertainment	69.576 €	144.151 €

05.20 Kosten		
05.21 Personalkosten		
Veranstaltungsbetreuung pro Event	600 €	600 €
Personalkosten	600 €	1.200 €
05.22 Eventbezogene Nebenkosten		
Technik / Springer / Aushilfen	500 €	500 €
Sonstiger Eventbedarf (Material / Personal)	1.000 €	1.000 €
Partielle Raseninstandsetzung	20.000 €	20.000 €
Eventbezogene Nebenkosten pro Event	21.500 €	21.500 €
Eventbezogene Nebenkosten	21.500 €	43.000 €
05.20 Kosten		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Konzerte & Entertainment	22.100 €	44.200 €
05.30 Ergebnis		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Konzerte & Entertainment	47.476 €	99.951 €



MICE

Annahmen

Die Vermarktung der MICE Flächen erfolgt durch den Stadionbetreiber. Er erhält eine Mietgebühr vom Nutzenden. Eventbezogene Kosten werden an den Veranstalter weitergegeben. Auf die angebotenen Cateringverrechnungspreise wird ein Aufschlag von 10% kalkuliert, den der Betreiber als Konzession aus dem Catering erhält.

Basisstadion 7.500 PAX & Basisstadion 10.000 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Veranstaltungskategorien nach Besucherzahl:
 - Kategorie A: Ø 500 PAX
 - Kategorie B: Ø 200 PAX
 - Kategorie C: Ø 75 PAX
 - Kategorie D: Ø 10 PAX

Annahmen zu Erlöspositionen

- Mietpreise pro Veranstaltung:
 - Kategorie A: 7.500 EUR
 - Kategorie B: 4.750 EUR
 - Kategorie C: 2.000 EUR
 - Kategorie D: 550 EUR
- 10% Aufschlag auf Catering Verrechnungspreise:
 - Kategorie A: 60 EUR
 - Kategorie B: 60 EUR
 - Kategorie C: 70 EUR
 - Kategorie D: 20 EUR

Annahmen zu Kostenpositionen

- Eventbezogene Kosten, wie Service, Hostessen, Sicherheit, Reinigung, etc. werden vom Veranstalter getragen
- Betreiber stellt Betreuung des Veranstalters während des Events sicher
- Eventbezogene Kosten werden vom Veranstalter getragen
- Nicht direkt zurechenbare eventbezogene Nebenkosten verbleiben beim Betreiber



MICE

Erlös- & Kostenkalkulation

06.00 MICE				
		Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX	
06.10 Erlöse				
Kategorie	Ø PAX	Miete pro Event	Ø PAX	Miete pro Event
A	500 Personen	7.500 €	500 Personen	7.500 €
B	200 Personen	4.750 €	200 Personen	4.750 €
C	75 Personen	2.000 €	75 Personen	2.000 €
D	10 Personen	550 €	10 Personen	550 €
06.11 Mieterlöse				
Kategorie	Veranstaltungen	Miete Gesamt	Veranstaltungen	Miete Gesamt
A	5	37.500 €	5	37.500 €
B	15	71.250 €	15	71.250 €
C	50	100.000 €	50	100.000 €
D	30	16.500 €	30	16.500 €
Mieterlöse		225.250 €		225.250 €
06.11 Cateringerlöse				
Kategorie	Veranstaltungen	Ø Verrechnungspreis	Veranstaltungen	Ø Verrechnungspreis
A	5	60 €	5	60 €
B	15	60 €	15	60 €
C	50	70 €	50	70 €
D	30	20 €	30	20 €
Konzession [%]		10%		10%
Konzession pro Saison		59.850 €		59.850 €
Cateringerlöse		59.850 €		59.850 €
06.10 Erlöse				
MICE		285.100 €		285.100 €

06.20 Kosten				
06.21 Personal				
Veranstaltungsbetreuung				
Kategorie	Anzahl Personal	Kosten p.P.	Anzahl Personal	Kosten p.P.
A	2	600 €	2	600 €
B	1	600 €	1	600 €
C	1	600 €	1	600 €
D	0	600 €	0	600 €
Veranstaltungsbetreuung		45.000 €		45.000 €
06.22 Eventbezogene Nebenkosten				
Sonstiger Eventbedarf (Ausstattung, Material, Technik)				
Kategorie	Kosten Pro Event		Kosten Pro Event	
A		800 €		800 €
B		500 €		500 €
C		150 €		150 €
D		25 €		25 €
Sonstiger Eventbedarf (Ausstattung, Material, Technik)		19.750 €		19.750 €
Eventbezogene Nebenkosten		19.750 €		19.750 €
06.23 Werbung				
Marketing		25.000 €		25.000 €
06.20 Kosten				
MICE		89.750 €		89.750 €
06.30 Ergebnis				
MICE		195.350 €		195.350 €



GESELLSCHAFTLICHE GROSSEVENTS

Annahmen

Basisstadion 10.000 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Gesamtkapazität: 10.000 PAX
- Kapazität Public: 9.350 PAX
- Auslastung Public: 40%
- Veranstaltungsanzahl: 2 Events p.a.

Annahmen zu Erlöspositionen

- Stadionmiete: 2.500 EUR / Spiel
- Ø Public Ticket Preis: kostenlos
- Ø Pro-Kopf-Umsatz
Public Catering: 2,50 EUR
- Konzession
Public Catering: 18%

Annahmen zu Kostenpositionen

- Betreiber stellt Betreuung des Veranstalters während des Events sicher
- Eventbezogene Kosten werden vom Veranstalter getragen
- Nicht direkt zurechenbare eventbezogene Nebenkosten verbleiben beim Betreiber
- Betreiber stellt die Instandsetzung des Rasens sicher



GESELLSCHAFTLICHE GROSSEVENTS

Erlös- & Kostenkalkulation

07.00 Gesellschaftliche Großevents		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Kapazität	7.500	10.000
Kapazität Public	6.850	9.350
Auslastung Public	55%	40%
Zuschauer pro Event	3740	3740
Auslastungsprognose	2,0 Events p.a.	2,0 Events p.a.
07.10 Erlöse		
07.11 Mieterlöse		
Stadionmiete	2.000 €	2.500 €
Mieterlöse pro Event	4.000 €	5.000 €
07.12 Ticketing		
Zuschauer pro Event	3740	3740
Ø Ticketpreis	- €	- €
Ticketing Umsatz pro Event	- €	- €
Konzession [%]	10%	10%
Konzession pro Saison	- €	- €
Cateringerlöse pro Event	- €	- €
07.13 Cateringerlöse		
Zuschauer pro Event	3740	3740
Pro-Kopf Cateringumsatz	2,50 €	2,50 €
Cateringumsatz pro Event	9.350 €	9.350 €
Konzession [%]	18%	18%
Konzession pro Saison	1.683 €	1.683 €
Cateringerlöse pro Event	3.366 €	3.366 €
07.10 Erlöse		
Gesellschaftliche Großevents	7.366 €	8.366 €

07.20 Kosten		
07.21 Personalkosten		
Veranstaltungsbetreuung pro Event	600 €	600 €
Personalkosten	600 €	600 €
07.22 Eventbezogene Nebenkosten		
Technik / Springer / Aushilfen	500 €	500 €
Sonstiger Eventbedarf (Material / Personal)	1.000 €	1.000 €
Partielle Raseninstandsetzung	5.000 €	5.000 €
Eventbezogene Nebenkosten pro Event	6.500 €	6.500 €
Eventbezogene Nebenkosten	13.000 €	13.000 €
07.20 Kosten		
Gesellschaftliche Großevents	13.600 €	13.600 €
07.30 Ergebnis		
Gesellschaftliche Großevents	- 6.234 €	- 5.234 €



GESCHÄFTSSTELLE DES VFB OLDENBURG

Annahmen

Das Vertragsverhältnis zwischen dem VfB Oldenburg und dem Stadionbetreiber sieht vor, dass der Verein eine marktübliche Miete für die Nutzung der Geschäftsstelle entrichtet. Diese Mietkonditionen werden auf Grundlage von Vergleichsdaten ermittelt, um sicherzustellen, dass das Mietverhältnis fair und wirtschaftlich tragfähig ist.

Basisstadion 7.500 PAX & Basisstadion 10.000 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Fläche: 360 m²

Annahmen zu Erlöspositionen

- Miete pro m²: 15,00 EUR
- Nebenkosten pro m²: 3,46 EUR

Annahmen zu Kostenpositionen

- Nebenkosten durch Abschlagzahlungen des Mieters gedeckt
- Instandhaltungsrücklage wird aus Mieteinnahmen zurückgelegt
- Instandhaltungskosten pro m²: 1,50 EUR



GESCHÄFTSSTELLE DES VFB OLDENBURG

Erlös- & Kostenkalkulation

08.00 Geschäftsstelle VfB Oldenburg			
		Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
08.10 Erlöse			
08.11 Mieterlöse			
Fläche		360 qm	360 qm
Miete / qm		15,00 €	15,00 €
Nebenkosten / qm		3,46 €	3,46 €
Monatsmiete		5.400 €	5.400 €
Nebenkosten / Monat		1.246 €	1.246 €
Gesamtmiete / Monat		6.646 €	6.646 €
Mieterlöse		79.747 €	79.747 €
08.10 Erlöse			
		Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Geschäftsstelle VfB Oldenburg		79.747 €	79.747 €

08.20 Kosten			
08.21 Mietnebenkosten			
Fläche		360 qm	360 qm
Nebenkosten / qm		3,46 €	3,46 €
Nebenkosten / Monat		1.246 €	1.246 €
Mietnebenkosten		14.947 €	14.947 €
08.22 Instandhaltungsrücklage			
Fläche		360 qm	360 qm
Instandhaltungsrücklage / qm		1,50 €	1,50 €
Instandhaltungsrücklage / Monat		540 €	540 €
Instandhaltungsrücklage		6.480 €	6.480 €
08.20 Kosten			
		Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Geschäftsstelle VfB Oldenburg		21.427 €	21.427 €
08.30 Ergebnis			
		Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Geschäftsstelle VfB Oldenburg		58.320 €	58.320 €



FAN SHOP DES VFB OLDENBURG

Annahmen

Das Vertragsverhältnis zwischen dem VfB Oldenburg und dem Stadionbetreiber sieht vor, dass der Verein eine marktübliche Miete für den Fan Shop entrichtet wird. Diese Mietkonditionen werden auf Grundlage von Vergleichsdaten ermittelt, um sicherzustellen, dass das Mietverhältnis fair und wirtschaftlich tragfähig ist.

Basisstadion 7.500 PAX & Basisstadion 10.000 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Fläche: 200 m²

Annahmen zu Erlöspositionen

- Miete pro m²: 15,00 EUR
- Nebenkosten pro m²: 3,46 EUR

Annahmen zu Kostenpositionen

- Nebenkosten durch Abschlagzahlungen des Mieters gedeckt
- Instandhaltungsrücklage wird aus Mieteinnahmen zurückgelegt
- Instandhaltungskosten pro m²: 1,50 EUR



FAN SHOP DES VFB OLDENBURG

Erlös- & Kostenkalkulation

09.00 Fan Shop VfB Oldenburg			
	Basisstadion 7.500 PAX		Basisstadion 10.000 PAX
09.10 Erlöse			
09.11 Mieterlöse			
Fläche	200 qm		200 qm
Miete / qm	15,00 €		15,00 €
Nebenkosten / qm	3,46 €		3,46 €
Monatsmiete	3.000 €		3.000 €
Nebenkosten / Monat	692 €		692 €
Gesamtmieterlöse / Monat	3.692 €		3.692 €
Mieterlöse	44.304 €		44.304 €
09.10 Erlöse			
	Basisstadion 7.500 PAX		Basisstadion 10.000 PAX
Fan Shop VfB Oldenburg	44.304 €		44.304 €

09.20 Kosten			
09.21 Mietnebenkosten			
Fläche	200 qm		200 qm
Nebenkosten / qm	3,46 €		3,46 €
Nebenkosten / Monat	692 €		692 €
Mietnebenkosten	8.304 €		8.304 €
09.22 Instandhaltungsrücklage			
Fläche	200 qm		200 qm
Instandhaltungsrücklage / qm	1,50 €		1,50 €
Instandhaltungsrücklage / Monat	300 €		300 €
Instandhaltungsrücklage	3.600 €		3.600 €
09.20 Kosten			
	Basisstadion 7.500 PAX		Basisstadion 10.000 PAX
Fan Shop VfB Oldenburg	11.904 €		11.904 €
09.30 Ergebnis			
	Basisstadion 7.500 PAX		Basisstadion 10.000 PAX
Fan Shop VfB Oldenburg	32.400 €		32.400 €



SPORTMEDIZINISCHES ZENTRUM

Annahmen

Der Betreiber des sportmedizinischen Zentrums entrichtet für die Flächennutzung eine marktübliche Miete an den Stadionbetreiber.

Basisstadion 7.500 PAX & Basisstadion 10.000 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Fläche: 300 m²

Annahmen zu Erlöspositionen

- Miete pro m²: 15,00 EUR
- Nebenkosten pro m²: 3,46 EUR

Annahmen zu Kostenpositionen

- Nebenkosten durch Abschlagzahlungen des Mieters gedeckt
- Instandhaltungsrücklage wird aus Mieteinnahmen zurückgelegt
- Instandhaltungskosten pro m²: 1,50 EUR



SPORTMEDIZINISCHES ZENTRUM

Erlös- & Kostenkalkulation

10.00 Sportmedizinisches Zentrum			
	Basisstadion 7.500 PAX		Basisstadion 10.000 PAX
10.10 Erlöse			
10.11 Mieterlöse			
Fläche	300 qm		300 qm
Miete / qm	15,00 €		15,00 €
Nebenkosten / qm	3,46 €		3,46 €
Monatsmiete	4.500 €		4.500 €
Nebenkosten / Monat	1.038 €		1.038 €
Gesamtmieterlöse / Monat	5.538 €		5.538 €
10.11 Mieterlöse	66.456 €		66.456 €
10.10 Erlöse			
Sportmedizinisches Zentrum	66.456 €		66.456 €

10.20 Kosten			
10.21 Mietnebenkosten			
Fläche	300 qm		300 qm
Nebenkosten / qm	3,46 €		3,46 €
Nebenkosten / Monat	1.038 €		1.038 €
Mietnebenkosten	12.456 €		12.456 €
10.22 Instandhaltungsrücklage			
Fläche	300 qm		300 qm
Instandhaltungsrücklage / qm	1,50 €		1,50 €
Instandhaltungsrücklage / Monat	450 €		450 €
Instandhaltungsrücklage	5.400 €		5.400 €
10.20 Kosten			
Sportmedizinisches Zentrum	17.856 €		17.856 €
10.30 Ergebnis			
Sportmedizinisches Zentrum	48.600,00 €		48.600,00 €



PARKFLÄCHEN

Annahmen

Zusätzlich zu den bestehenden Parkflächen der Weser-Ems-Hallen, werden für das Stadion eigene Parkflächen errichtet. Der Betrieb erfolgt durch den Stadionbetreiber. Eine synergetische Nutzung bei Veranstaltungen in den Weser-Ems-Hallen sollte sichergestellt werden, um außerhalb von Veranstaltungen im Stadion Einnahmen zu erzielen.

Basisstadion 7.500 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Anzahl Parkplätze: 830
- Fläche pro Parkplatz: 12 m²
- Parkplatzfläche: 9.960 m²
- Verkehrsfläche: 4.980 m²
- Spieltage: 19
- Großveranstaltungen: 6,5
- Sonstige Nutzungstage: 339

Annahmen zu Erlöspositionen

- Spieltagauslastung: 90%
- Spieltagkosten: 4,00 EUR
- Auslastung bei Großveranstaltungen: 60%
- Kosten bei Großveranstaltungen pro m²: 4,00 EUR
- Auslastung sonstige Nutzung: 10 %
- Kosten sonstige Nutzung: 4,00 EUR

Annahmen zu Kostenpositionen

- Kosten Flächenmanagement pro m²: 0,75 EUR
- Wartung, Instandhaltung & Instandsetzung der technischen Parkanlagen: 0 EUR*
- Winterdienst: 7.500 EUR



PARKFLÄCHEN

Annahmen

Basisstadion 10.000 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Anzahl Parkplätze: 830
- Fläche pro Parkplatz: 12 m²
- Parkplatzfläche: 9.960 m²
- Verkehrsfläche: 4.980 m²
- Spieltage: 19
- Großveranstaltungen: 7,5
- Sonstige Nutzungstage: 338

Annahmen zu Erlöspositionen

- Spieltagauslastung: 90%
- Spieltagkosten: 4,00 EUR
- Auslastung bei Großveranstaltungen: 60%
- Kosten bei Großveranstaltungen pro m²: 4,00 EUR
- Auslastung sonstige Nutzung: 10 %
- Kosten sonstige Nutzung: 4,00 EUR

Annahmen zu Kostenpositionen

- Kosten Flächenmanagement pro m²: 0,75 EUR
- Wartung, Instandhaltung & Instandsetzung der technischen Parkanlagen: 0 EUR*
- Winterdienst: 7.500 EUR



PARKFLÄCHEN

Erlös- & Kostenkalkulation

11.00 Parkflächen		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
Parkplätze	830	830
11.10 Erlöse		
11.11 Spieltage VfB		
Events	19	19
Auslastung	90%	90%
Genutzte Parkplätze	747	747
Preis pro Parkplatz	4 €	4 €
Umsatz / Spieltag	2.988 €	2.988 €
Spieltage VfB	56.772 €	56.772 €
11.12 Weitere Großveranstaltungen		
Events	6,5	7,5
Auslastung	60%	60%
Genutzte Parkplätze	498	498
Preis pro Parkplatz	4 €	4 €
Umsatz / Event	1.992 €	1.992 €
Weitere Großveranstaltungen	12.948 €	14.940 €
11.13 Sonstige Nutzung		
Nutzungstage	339	338
Auslastung	7,5%	7,5%
Genutzte Parkplätze	62,25	62,25
Preis pro Parkplatz	4 €	4 €
Umsatz / Spieltag	249 €	249 €
Sonstige Nutzung	84.411 €	84.162 €
11.10 Erlöse		
Parkflächen	154.131 €	155.874 €

11.20 Kosten		
11.21 Flächenmanagement		
Infrastrukturelles Flächenmanagement	11.672 €	11.672 €
Wartung, Instandsetzung, Instandhaltung Technik	- €	- €
Winterdienst	7.500 €	7.500 €
Flächenmanagement	19.172 €	19.172 €
11.20 Kosten		
Preis pro Parkplatz	19.172 €	19.172 €
11.30 Ergebnis		
Preis pro Parkplatz	134.959 €	136.702 €



FAN TREFF

Annahmen

Für die Nutzung einer Fläche als Fantreff sollte der Stadionbetreiber eine reduzierte Miete aufrufen, welche den sozialen Aspekten der Nutzung gerecht wird. Das Mitverhältnis kann mit dem VfB Oldenburg oder einer Faninitiative, die als e.V. organisiert ist, geschlossen werden.

Basisstadion 7.500 PAX & Basisstadion 10.000 PAX

Übergeordnete Annahmen

- Fläche: 150 m²

Annahmen zu Erlöspositionen

- Miete pro m²: 10,00 EUR
- Nebenkosten pro m²: 3,46 EUR

Annahmen zu Kostenpositionen

- Nebenkosten durch Abschlagzahlungen des Mieters gedeckt
- Instandhaltungsrücklage wird aus Mieteinnahmen zurückgelegt
- Instandhaltungskosten pro m²: 1,50 EUR



FANTREFF

Erlös- & Kostenkalkulation

12.00 Fantreff		
	Basisstadion 7.500 PAX	Basisstadion 10.000 PAX
12.10 Erlöse		
12.11 Mieterlöse		
Fläche	150 qm	150 qm
Miete / qm	10,00 €	10,00 €
Nebenkosten / qm	3,46 €	3,46 €
Monatsmiete	1.500 €	1.500 €
Nebenkosten / Monat	519 €	519 €
Gesamtmieterlöse / Monat	2.019 €	2.019 €
Mieterlöse	24.228 €	24.228 €
12.10 Erlöse		
Fantreff	24.228 €	24.228 €
12.20 Kosten		
12.21 Mietnebenkosten		
Fläche	150 qm	150 qm
Nebenkosten / qm	3,46 €	3,46 €
Nebenkosten / Monat	519 €	519 €
Mietnebenkosten	6.228 €	6.228 €
12.22 Instandhaltungsrücklage		
Fläche	150 qm	150 qm
Instandhaltungsrücklage / qm	1,50 €	1,50 €
Instandhaltungsrücklage / Monat	225 €	225 €
Instandhaltungsrücklage	2.700 €	2.700 €
12.20 Kosten		
Fantreff	8.928 €	8.928 €
12.30 Ergebnis		
Fantreff	15.300,00 €	15.300,00 €



VERGLEICH DER ERLÖSE & KOSTEN

Basisstadion mit 7.500 & 10.000 PAX



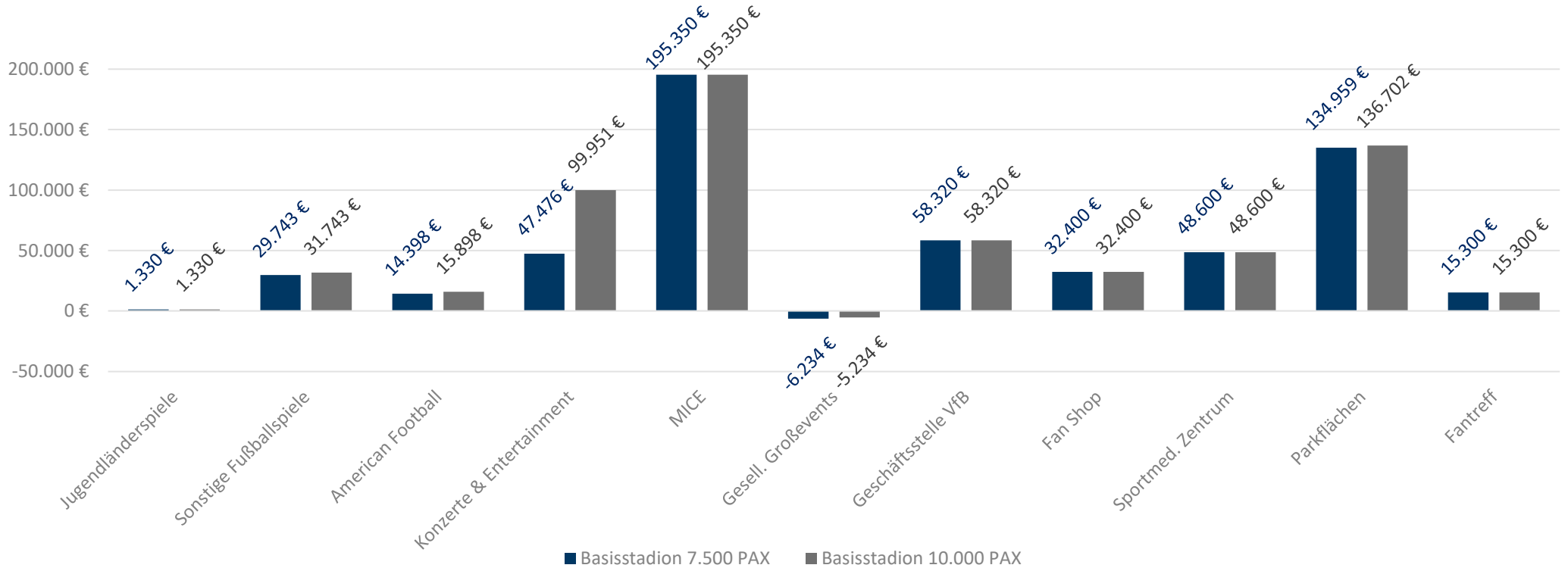


VERGLEICH DER DECKUNGSBEITRÄGE (DB I) OHNE VFB OLDENBURG

Basisstadion mit 7.500 & 10.000 PAX

Σ DB I Basisstadion 7.500 PAX: 571.642 EUR

Σ DB I Basisstadion 10.000 PAX: 630.960 EUR



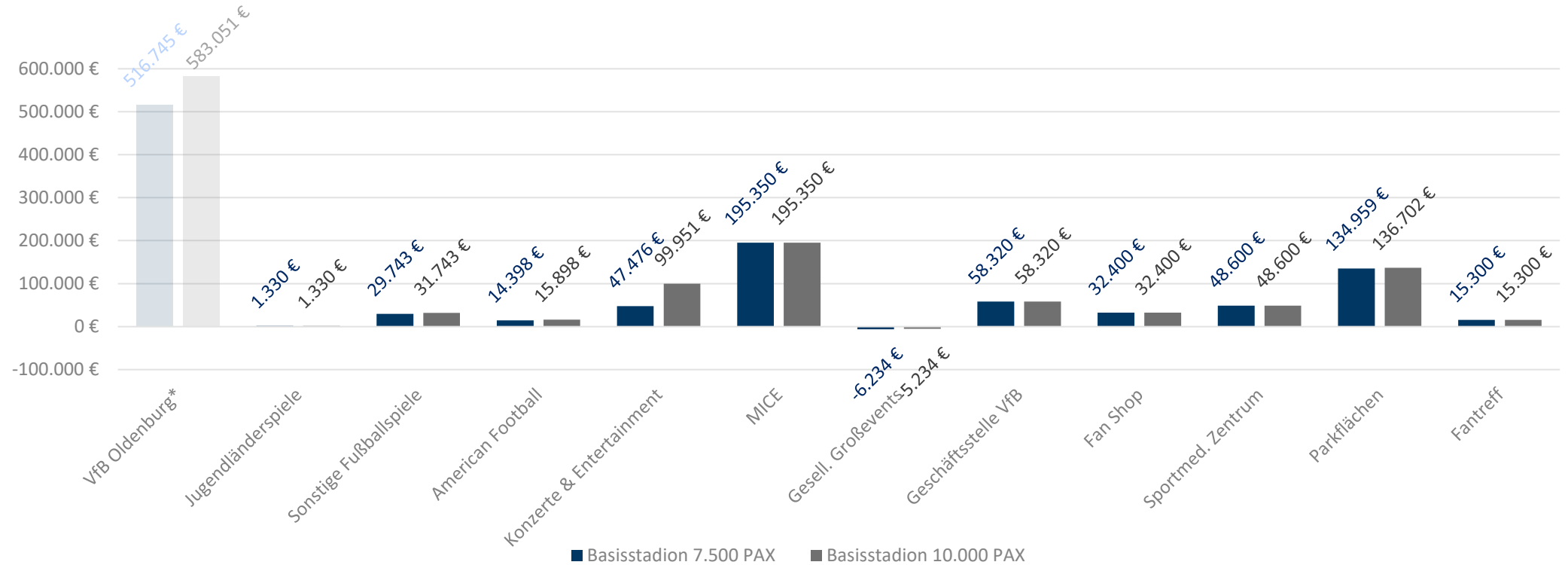


VERGLEICH DER DECKUNGSBEITRÄGE (DB I) MIT VfB OLDENBURG

Basisstadion mit 7.500 & 10.000 PAX

Σ DB I Basisstadion 7.500 PAX: 1.088.387 EUR

Σ DB I Basisstadion 10.000 PAX: 1.213.411 EUR



* Konkrete Ausgestaltung des Nutzungsentgelts inkl. Rechte- und Pflichtenverteilung zwischen VfB und Stadt erfolgt in einem nächsten Schritt.
95 Bisher wurden lediglich marktübliche Annahmen getroffen.



FAZIT

Wirtschaftlichkeit der Nutzungen

Konstante Umsatzströme:

- Dauerhafte Nutzungen mit festen Mietverträgen bieten Stabilität in den Einnahmen

Nutzungstypen mit wirtschaftlichem Potenzial:

- Kommerzielle Veranstaltungen, insbesondere MICE und Konzerte, sind finanziell vielversprechend
- Aktive Vermarktung ist für diesen Nutzungsaspekt entscheidend

Sozial und kulturell fokussierte Nutzungen:

- Diese Nutzungen sind in erster Linie gesellschaftlich und kulturell relevant, werfen jedoch begrenzte Gewinne ab und sind in der Regel höchstens kostendeckend.

Strategischer Mix:

- Das Nutzungskonzept bietet Balance zwischen kommerziell ausgerichteten Veranstaltungen und sozial/kulturellen Nutzungen. Dies stellt die Umsetzung gesellschaftlich orientierter Nutzungen sicher

Ganzheitliche Wirtschaftlichkeitsplanung:

Die Beurteilung der Gesamtwirtschaftlichkeit des Stadionbetriebs erfordert eine umfassende und ganzheitliche Wirtschaftlichkeitsplanung und -analyse, welche neben dem Nutzungskonzept das angestrebte Betreibermodell, präferierte Miet- und Nutzungsmodelle, Overhead- sowie Investitions- und Finanzierungskosten enthält.



AGENDA

01 Markt- & Standortanalyse

02 Stakeholderanalyse

03 Nutzungskonzept

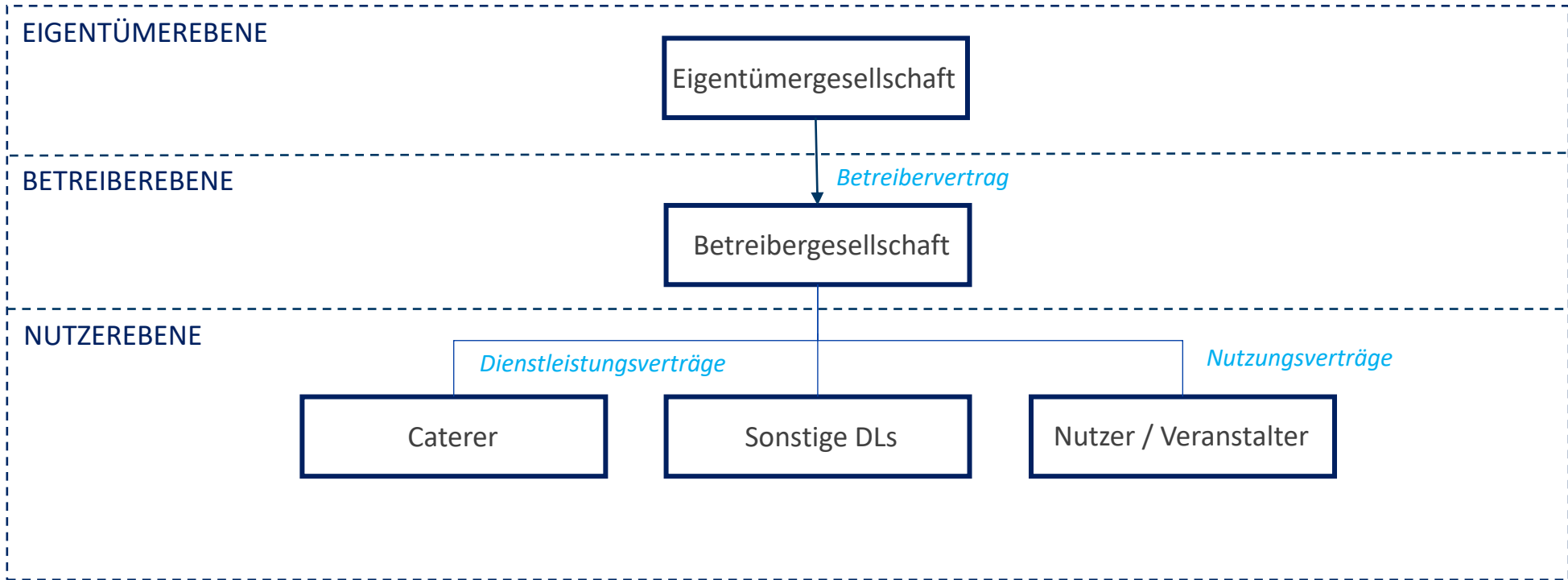
04 Wirtschaftlichkeitsanalyse

05 Betriebskonzept



BETREIBERMODELLE

Generelle Strukturübersicht



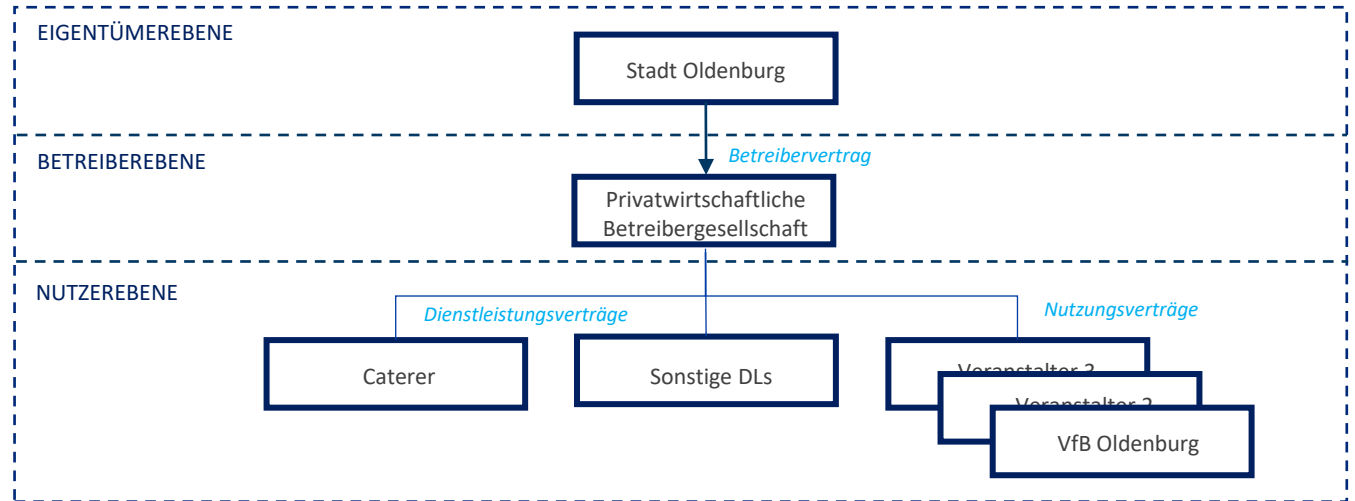


BETREIBERMODELLE

Privatwirtschaftliche Betreibergesellschaft

Empfehlung für die Organisationsstruktur:

- Durchführung einer Ausschreibung zur Auswahl eines erfahrenen privatwirtschaftlichen Betreibers
- Gründung einer separaten Gesellschaft durch die privatwirtschaftliche Betreibergesellschaft für den Betrieb
- Berufung einer erfahrenen Geschäftsführung, die für den täglichen Betrieb und die strategische Ausrichtung verantwortlich ist
- Gründung eines Beirats durch die Stadt Oldenburg, um die Aktivitäten des privaten Betreibers zu überwachen und die Interessen der Stadt zu wahren
- Freie Vergabe der Dienstleistungsverträge durch die privatwirtschaftliche Betreibergesellschaft
- Betreiber schließt den Mietvertrag mit dem VfB Oldenburg mit dem Ziel der Gewinnmaximierung bzw. Kostendeckung





BETREIBERMODELLE

Privatwirtschaftliche Betreibergesellschaft

Kriterium	Beschreibung
Bewertung der Organisationsstruktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Entscheidung über die Organisationsstruktur obliegt der privatgesellschaftlichen Betriebsgesellschaft▪ Unabhängig von städtischen Strukturen und Präferenzen▪ Flexibilität im Betrieb
Rechtskonformität und Transparenz	<ul style="list-style-type: none">▪ Rechtsvorschriften hinsichtlich des Vergabe- und Wettbewerbsrechts sind einzuhalten▪ Vertragsbedingungen bestimmen Transparenz und Auskunftspflicht
Betriebliche Effizienz und Erfahrung	<ul style="list-style-type: none">▪ Expertise und Erfahrung durch Spezialisierung auf den Stadionbetrieb▪ Steigerung der betrieblichen Effizienz mit Ziel der Gewinnmaximierung
Ressourcennutzung und Synergieeffekte	<ul style="list-style-type: none">▪ Optimierung der Ressourcennutzung▪ Erfahrenes Management Team▪ Keine synergetische Beziehung zu den Weser-Ems-Hallen
Haftung und Risikomanagement	<ul style="list-style-type: none">▪ Haftung durch den privatwirtschaftlichen Betreiber▪ Risikoverteilung durch Vertragsbeziehung zum städtischen Eigentümer möglich
Städtische Kontrolle und Mitsprache	<ul style="list-style-type: none">▪ Begrenzte Kontrolle und Mitsprache der Stadt▪ Geringer Einfluss des VfB Oldenburg
Nachhaltigkeit und Flexibilität	<ul style="list-style-type: none">▪ Vertragsbedingung bestimmen die Nachhaltigkeit, insbesondere die soziale Dimension▪ Flexibilität innerhalb des vertraglichen Rahmens



BETREIBERMODELLE

Privatwirtschaftliche Betreibergesellschaft

S

- Geringeres wirtschaftliches Risiko und begrenztes wirtschaftliches Commitment durch die Stadt Oldenburg
- Nutzung der Kernkompetenzen & spezifisches Know-how von Stadionbetreibern
- Spezialisierung & Fachwissen führen zu Kosteneinsparungen

W

- Keine Synergien mit den Weser-Ems-Hallen
- Begrenzte Kontrolle durch die Stadt
- Eingeschränkter Zugriff auf Stadionnutzung
- Eingeschränkte Integration des Stadtmarketings
- Kleiner Anbietermarkt, Interesse am Standort fraglich

O

- Spezialisierung & Fachwissen bieten Potenzial der Effizienzsteigerung sowie Kostenoptimierung

T

- Kannibalisierungseffekte bezüglich vergleichbarer MICE Flächen der Weser-Ems-Hallen
- Ggf. hohe finanzielle Belastung für den VfB Oldenburg
- Transparenz nur innerhalb des vertraglich zugesicherten Reporting

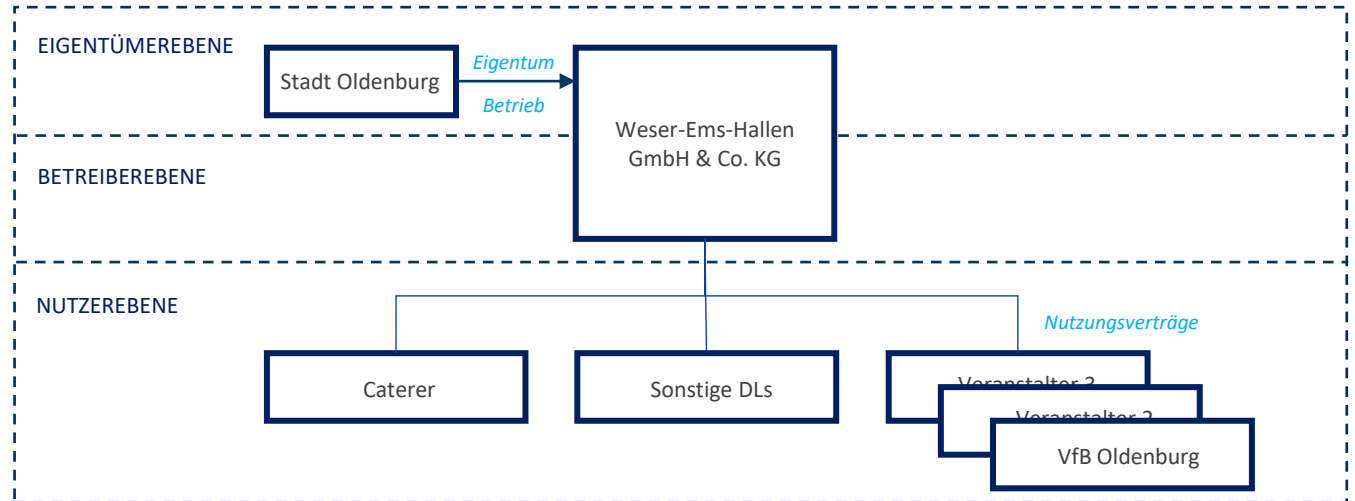


BETREIBERMODELLE

Weser-Ems-Hallen GmbH & Co. KG

Empfehlung für die Organisationsstruktur:

- Übertragung des Stadioneigentums sowie des -betriebs an die Weser-Ems-Hallen GmbH
- Integration des Stadions in die bestehende Organisation und ihre Strukturen
- Aufbau eines eigenen Ressorts / einer eigenen Abteilung für den Stadionbetrieb
- Führung durch eine im Stadionbetrieb erfahrene Abteilungsleitung / Direktion
- Stadionspezifische Kontrollfunktion im Rahmen der bestehenden GV
- Nutzen von entstehenden Synergien in operativen und administrativen Bereichen
- Gemeinsame Dienstleiter für Stadion- und Weser-Ems-Hallen





BETREIBERMODELLE

Eigenständige städtische Stadionbetreibergesellschaft

Kriterium	Beschreibung
Bewertung der Organisationstruktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Umwandlung erfordert neue Kompetenzen sowie eine Neuordnung der Aufgaben
Rechtskonformität und Transparenz	<ul style="list-style-type: none">▪ Neufassung der Satzung erforderlich▪ Überprüfung bestehender Verträge notwendig▪ Umwandlung in Übereinstimmung mit geltenden Gesetzen und städtischen Compliance Regeln
Betriebliche Effizienz und Erfahrung	<ul style="list-style-type: none">▪ Aufbau spezifischer Kompetenzen des Stadionbetriebs und –managements in gegenwärtigen Strukturen nicht vorhanden▪ Kompetenzaufbau notwendig – sowohl in strategischen, operativen und administrativen Bereichen
Ressourcennutzung und Synergieeffekte	<ul style="list-style-type: none">▪ Zugriff auf vergleichbare, aber nicht spezifische Kompetenzen (Stadionrealisierung /-bau vs. Betrieb & Kommerzialisierung)▪ Nutzungsverträge (z.B. für Küchen) mit den Weser-Ems-Hallen müssen geschlossen werden▪ Geringe Kosten- & Erlössynergien mit den Weser-Ems-Hallen
Haftung und Risikomanagement	<ul style="list-style-type: none">▪ Städtische Stadionbetreibergesellschaft und mit ihr die Stadt Oldenburg als Gesellschafterin stehen in Haftung
Städtische Kontrolle und Mitsprache	<ul style="list-style-type: none">▪ Volle Kontrolle und Einfluss auf den Betrieb
Nachhaltigkeit und Flexibilität	<ul style="list-style-type: none">▪ Hohe Flexibilität für von der Stadt Oldenburg veranlasste Veränderungen



BETREIBERMODELLE

Eigenständige städtische Stadionbetreibergesellschaft

S

- Vollständige Entscheidungshoheit bei der städtischen Gesellschaft
- Fokus des Betreiber- / Managementteams auf das Stadion

W

- Fehlendes Know-how im Stadionbetrieb & Veranstaltungsmanagement
- Komplette wirtschaftliche Risikoübernahme ohne Möglichkeiten Kosten- oder Erlössynergien zu erzielen

O

- Etablierung des Stadions als separate Veranstaltungsstätte neben den Weser-Ems-Hallen
- Zugriff auf Ressourcensynergien

T

- Komplexität des Übergangs bei Überführung der Planungsgesellschaft
- Wettbewerb innerhalb von städtischen Tochtergesellschaften bei der Akquise, bspw. bei MICE Veranstaltungen
- Gefahr eines passiven Betreibers / Verwalters

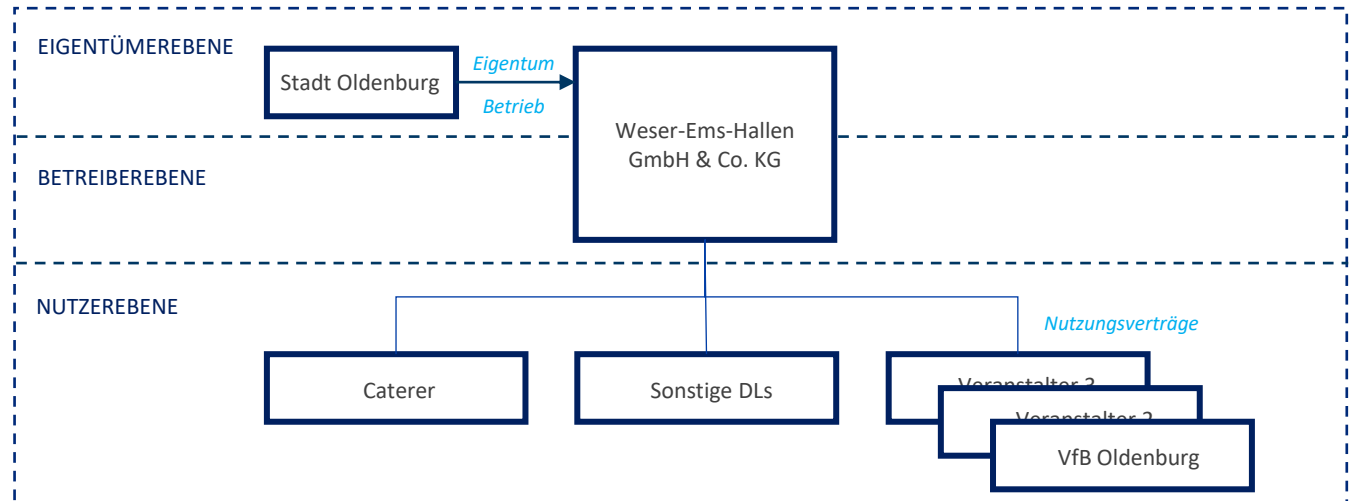


BETREIBERMODELLE

Weser-Ems-Hallen GmbH & Co. KG

Empfehlung für die Organisationsstruktur:

- Übertragung des Stadioneigentums sowie des -betriebs an die Weser-Ems-Hallen GmbH
- Integration des Stadions in die bestehende Organisation und ihre Strukturen
- Aufbau eines eigenen Ressorts / einer eigenen Abteilung für den Stadionbetrieb
- Führung durch eine im Stadionbetrieb erfahrene Abteilungsleitung / Direktion
- Stadionspezifische Kontrollfunktion im Rahmen der bestehenden GV
- Nutzen von entstehenden Synergien in operativen und administrativen Bereichen
- Gemeinsame Dienstleiter für Stadion- und Weser-Ems-Hallen





BETREIBERMODELLE

Weser-Ems-Hallen GmbH & Co. KG

Kriterium	Beschreibung
Bewertung der Organisationstruktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Anpassung der bestehenden Struktur erforderlich▪ Adaption der Verwaltungsstrukturen und -prozesse
Rechtskonformität und Transparenz	<ul style="list-style-type: none">▪ Anpassung bestehender und Ausschreibung neuer Dienstleistungsverträge
Betriebliche Effizienz und Erfahrung	<ul style="list-style-type: none">▪ Nutzung vorhandener Ressourcen für Effizienzgewinne▪ Strategische und spezifische operative Kompetenzen im Stadionmanagement müssen aufgebaut werden
Ressourcennutzung und Synergieeffekte	<ul style="list-style-type: none">▪ Erlös- und Kostensynergien▪ Synergien im operativen & administrativen Bereich▪ Gemeinsame Nutzung von Infrastruktur, Ressourcen & Netzwerken
Haftung und Risikomanagement	<ul style="list-style-type: none">▪ Weser-Ems-Hallen GmbH trägt zusätzlich die Haftung in Bezug auf das Stadion▪ Integrationsprozess sollte gesellschaftlichen sowie rechtlichen Anforderungen an Transparenz entsprechen
Städtische Kontrolle und Mitsprache	<ul style="list-style-type: none">▪ Stadt behält Einfluss▪ Zielsetzung, strategische Ausrichtung und Fokus der Weser-Ems-Hallen GmbH aber ausschlaggebend
Nachhaltigkeit und Flexibilität	<ul style="list-style-type: none">▪ Städtischer Einfluss sichert sozialen und kulturellen Mehrwert der Immobiliennutzung▪ Flexibilität durch Zielsetzung der Weser-Ems GmbH eingeschränkt



BETREIBERMODELLE

Weser-Ems-Hallen GmbH & Co. KG

S

- Volle Nutzung sämtlicher Synergien im operativen & administrativen Bereich
- Zugriff auf bestehende Netzwerke, z.B. im Veranstaltermarkt & Ressourcen
- Nutzung eingespielter Prozesse
- Volle Integration in die bestehenden Weser-Ems-Hallen (Fokus und Commitment)

W

- Stadionspezifische Expertise & Kompetenzen

O

- Möglichkeit Oldenburg als ganzheitliche Veranstaltungsdestination am Markt zu etablieren
- Potenzielle Effizienzgewinne

T

- Herausforderungen bei der strategischen Ausrichtung und Positionierung: Stadion als Nebengeschäft
- Fehlender Fokus bei der Vermarktung
- Fehlende wirtschaftliche Transparenz des Stadionbetriebs

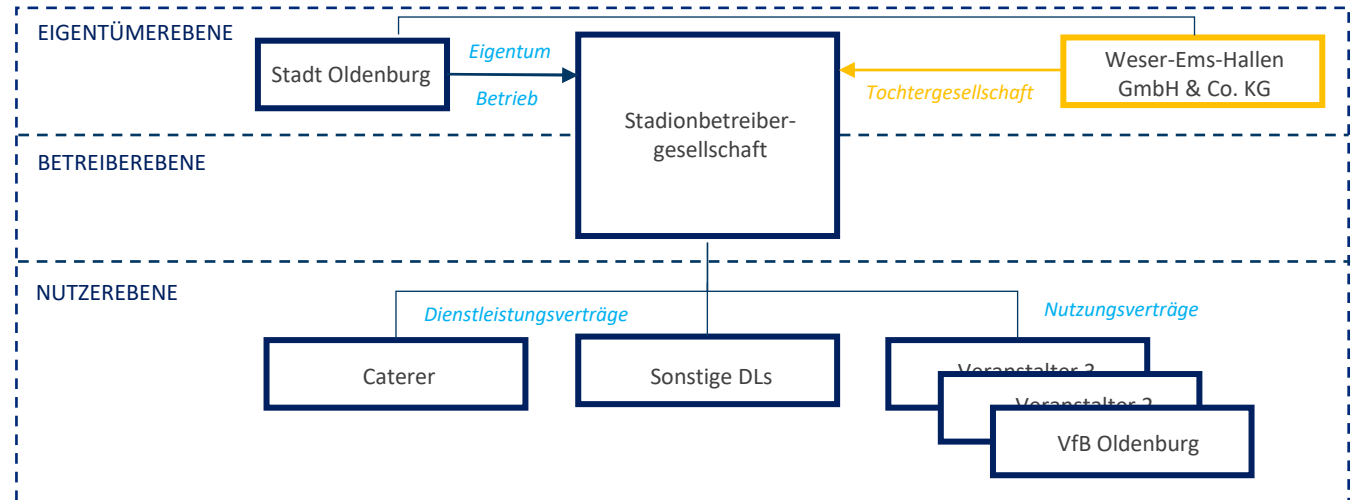


BETREIBERMODELLE

Tochtergesellschaft der Weser-Ems-Hallen GmbH & Co. KG

Empfehlung für die Organisationsstruktur:

- Umwandlung der Stadionplanungsgesellschaft in eine Stadionrealisierungs- & Betriebsgesellschaft, die bei Betriebsaufnahme des Stadions den Weser-Ems-Hallen angehangen wird
- Stadionbetreibergesellschaft als Tochtergesellschaft der Weser-Ems-Hallen
- Berufung einer im Stadionmanagement erfahrenen Geschäftsführung
- Kontrollgremium bestehend aus Stadt und relevanten Stakeholdern
- Aufbau von stadionspezifischen Kompetenzen und Ressourcen im strategischen und operativen Bereich Tochtergesellschaft nutzt Shared Services & Dienstleistungsverträge der Weser-Ems-Hallen
- Fokussierung des Stadionbetriebs als Hauptgeschäftsfeld durch klare Trennung der Geschäftsfelder bei gleichzeitiger Nutzung von Synergien





BETREIBERMODELLE

Tochtergesellschaft der Weser-Ems-Hallen GmbH & Co. KG

Kriterium	Beschreibung
Bewertung der Organisationsstruktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Autonome Stadionbetriebsgesellschaft
Rechtskonformität und Transparenz	<ul style="list-style-type: none">▪ Transparente Beziehungen zwischen Tochter-, Muttergesellschaft und Stadt Oldenburg▪ Eindeutige Vertragskonstellation zwischen Tochter- und Muttergesellschaft mit entsprechendem Berichtswesen▪ Geeignete Rechtsstruktur und Satzung erforderlich
Betriebliche Effizienz und Erfahrung	<ul style="list-style-type: none">▪ Operative Effizienz durch Synergien mit Weser-Ems-Hallen GmbH▪ Zugriff auf Erfahrungen am Standort und bestehende Netzwerke▪ Stadionspezifische Expertise und Kompetenzen müssen aufgebaut werden
Ressourcennutzung und Synergieeffekte	<ul style="list-style-type: none">▪ Synergieeffekte durch Shared Services und gemeinsame Dienstleistungsverträge▪ Gemeinsame Nutzung von Infrastruktur
Haftung und Risikomanagement	<ul style="list-style-type: none">▪ Tochtergesellschaft trägt die Haftung in Bezug auf das Stadion▪ Separate Haftung minimiert das Risiko der Weser-Ems-Hallen GmbH
Städtische Kontrolle und Mitsprache	<ul style="list-style-type: none">▪ Stadt im Kontrollgremium vertreten▪ Stadt Oldenburg behält angemessene Kontrolle und Mitsprache
Nachhaltigkeit und Flexibilität	<ul style="list-style-type: none">▪ Soziale Nutzungen durch städtischen Einfluss gesichert▪ Autonomie gewährleistet Flexibilität, um auf sich ändernde Anforderungen und Umstände angemessen und schnell reagieren zu können



BETREIBERMODELLE

Tochtergesellschaft der Weser-Ems-Hallen GmbH & Co. KG

S

- Nutzung von Synergien mit Weser-Ems-Hallen
- Fokussierung auf das Stadiongeschäft
- Wirtschaftliche Transparenz (eigene GuV & Bilanz)

W

- Stadionspezifische Expertise & Kompetenzen müssen aufgebaut werden
- Komplexere Steuerung

O

- Etablierung eines erfolgreichen Stadionbetriebs mit klarem Fokus auf die Immobilie

T

- Fehlendes Commitment der Shared Services



BETREIBERMODELLE

Übersicht

	Bewertung der Organisationsstruktur	Rechtskonformität & Transparenz	Betriebliche Effizienz & Erfahrung	Ressourcennutzung & Synergieeffekte	Haftung & Risikomanagement	Städtische Kontrolle & Mitsprache	Nachhaltigkeit & Flexibilität
Privatwirtschaftliche Betreibergesellschaft	++	+	++	--	++	--	-
Eigenständige städtische Stadionbetreiber- gesellschaft	+	+	+	o	o	++	++
Weser-Ems-Hallen GmbH	+	-	+	++	--	+	+
Tochtergesellschaft der Weser-Ems-Hallen GmbH	++	o	o	+	+	+	+



BETREIBERMODELLE

Empfehlung

- Aufgrund der geringen wirtschaftlichen Attraktivität und des extrem limitierten Interessentenkreises ist eine privatwirtschaftliche Betreuung nahezu ausgeschlossen.
- Insofern stellt sich für die Stadt Oldenburg lediglich die Frage, in welcher Struktur sie den Betrieb sicherstellt.
- Mit der Stadionplanungsgesellschaft mbH verfügt die Stadt Oldenburg bereits über eine stadionspezifische Gesellschaft. Daher wird zunächst eine Umwandlung der Stadionplanungsgesellschaft in eine Stadionrealisierungs- & -betriebsgesellschaft mbH oder GmbH & Co. KG empfohlen.
- Für eine konkrete Empfehlung der zukünftigen Betreiberstruktur sollten in einem nächsten Schritt die Optionen in Bezug auf operative, finanzielle und steuerliche Aspekte sowie hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse untersucht werden.



Drees & Sommer SE
Ludwig-Erhard-Straße 1
D-20459 Hamburg

CSIGHT GmbH
Große Bäckerstraße 10
D-20095 Hamburg