



Die bauliche Erweiterung des Palais Kaufmännischer Verein: Kosten und Nutzen

Der Zubau und seine betriebswirtschaftlichen Effekte:

In der Generalversammlung des Kaufmännischen Verein (KV) im Dezember 2006 wurde der Zubau zum Palais, die Errichtung einer Tiefgarage unter dem gesamten Gelände und die Neuerrichtung der Gastronomie beschlossen.

Der Kaufmännische Verein investiert in den Anbau an das bestehende Palais in der Bismarckstraße mit

- einem Veranstaltungs- bzw. Konferenzsaal mit 250 m² (zzgl. Nebenflächen für Catering, Küche, Foyer von ca. 500 m²),
- einem Seminarraum mit 100 m² (zzgl. Nebenflächen wie Foyer (40m²) und Toiletten (40m²)), und
- Geschäftsflächen bzw. zusätzliche Büroräume mit ca. 100 m² (zzgl. 112 m² Foyer).

Zudem wird die

- Gastronomie („Josef“) neu errichtet und
- eine direkte Verbindung zum geplanten Hotel der SAS-Gruppe (Park Inn) geschaffen (Das Hotelprojekt ist nicht Teil der Studie).

Unter der gesamten Baufläche (Hotel, Zubau und Innenhof) entsteht eine

- Tiefgarage, deren Errichtungskosten der KV (für 125 Stellplätze) tragen wird.

Die Kosten laut Angebotslegungen belaufen sich für den Hochbau auf ca. 3 Mio. Euro für den Anteil des Kaufmännischen Vereins. Die Neuerrichtung der Gastronomie wird mit ca. 419.000 Euro zu Buche schlagen. Für die Tiefgarage entstehen Baukosten in Höhe von ca. 2,4 Mio. Euro. In Summe beträgt die



Gesamtinvestitionssumme 5,8 Mio. Euro für das gesamte Bauprojekt des Kaufmännischen Vereins (der Hotelbau wird durch die SAS-Gruppe finanziert).

Durch die Errichtung des Gesamtkomplexes mit Palais-Zubau, Hotel und Tiefgarage erwartet man sich folgende, taxativ aufgezählte ökonomische Effekte:

- Steigerung der Auslastungskapazität des gesamten Palais von derzeit 1.400 auf 1.800 Personen bei Großveranstaltungen (z.B. Bälle). Dies impliziert zusätzliche Kartenverkäufe, Tischverkäufe, Garderobeneinnahmen und zusätzliche Einnahmen aus dem Technikverleih.
- Neue Kundengruppen auch für Tagesveranstaltungen können durch den Konferenz- und den Seminarraum mit neuester technischer Ausstattung angesprochen werden.
- Es werden Synergien mit dem neuen 4****-Hotel entstehen. Für Konferenzen und Tagungen stehen dann direkt angrenzende Räumlichkeiten im Palais (inkl. Neubau) zu Verfügung.
- Zusätzliche Einnahmen sind aus der zentral gelegenen Tiefgarage zu erwarten. Tagsüber wird die Garage mit Kurzparkern ausgelastet, abends mit Veranstaltungsbesuchern. Zusätzlich sind Kooperationen mit dem City-Ring, dem Casino, Banken, etc. vorstellbar.

Die derzeitige betriebswirtschaftliche Situation des Palais:

Derzeit präsentiert sich die ökonomische Situation des Kaufmännischen Verein mit dem Palais als Veranstaltungszentrum wie folgt: Die Zahl der Veranstaltungen konnte gegenüber 2005 von 114 auf 128 gesteigert werden (12%). Ebenso stieg der Veranstaltungsumsatz von 380.000 Euro auf rund 397.000 Euro 2006 (ca. 4%). Der Umsatz pro Veranstaltung war jedoch leicht rückläufig (von 3.336 Euro 2005 auf 3.098 Euro 2006 (-7,1%)). Die Auslastung des Palais ist starken jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Die höchsten Umsätze werden im Herbst und Winter, verzeichnet. Die Umsatzspitze wird im November erreicht (70.000 Euro im Nov. 2005 und 74.000 Euro im Nov. 2006). Im Sommer, v.a. im



Juli liegen die umsatzschwächsten Monate (0 Euro im Juli 2005 und 2.678 Euro im Juli 2006).

Erwartete ökonomische Effekte durch den Zubau und die Tiefgarage:

Durch den Ausbau erwartet man sich, wie bereits oben erwähnt, eine bessere Kapazitätsauslastung durch die höhere Besucherkapazität und zusätzliche Veranstaltungen in den neuen Räumlichkeiten. Die zusätzlich erwarteten Einnahmen wurden in der Studie bewertet und ergeben in Summe rund 176.000 Euro pro Jahr.

Durch den Betrieb der Tiefgarage wird mit Einnahmen in Höhe von ca. 175 Euro pro Stellplatz im Monat – also insgesamt 262.500 Euro im Jahr – gerechnet. Diese Einnahmen sind als effektive Einnahmen des Verpächters (KV) zu verstehen, da die Tiefgarage als Betreibermodell geplant ist. In den Einnahmen ist die Fixpacht und die umsatzabhängige Pacht berücksichtigt.

Insgesamt können zusätzliche Einnahmen infolge des Zubaus zum Palais und der Tiefgarage in Höhe von insgesamt rund 449.000 Euro p.a. veranschlagt werden.

Die Ausgabenseite umfasst die zusätzlich anfallenden Betriebskosten durch den Zubau und die Finanzierungskosten für den Hochbau, die Gastronomie und die Tiefgarage. Durch den Zubau fallen zusätzliche Ausgaben für den Betrieb und die Verwaltung des Zubaus von ca. 69.000 Euro p.a. an. Für die Betriebskosten wurden leichte Steigerungen in den Folgejahren berücksichtigt. Die Finanzierungskosten betreffen die Zinszahlungen bei einem unterstellten Kreditzins von 4,25% p.a. für den Grundkauf und den Baukosten. Zudem wird die Afa als Kredittilgungsrate berücksichtigt. In Summe belaufen sich die Finanzierungskosten für Hochbau, Tiefgarage und Gastronomie im 1. Jahr auf 467.753 Euro; berücksichtigt man noch die zusätzlichen Betriebskosten, steigen die Gesamtausgaben auf 536.753 Euro. Der Ausgabenüberschuss beträgt somit im 1. Jahr rund 98.000 Euro. Durch die Kredittilgungen reduziert sich dieser



Ausgabenüberschuss im 5. Jahr auf 57.000 Euro. Derzeit sind keine Förderungen von öffentlicher Seite für das Bauvorhaben berücksichtigt worden.

Das Veranstaltungszentrum „Palais Kaufmännischer Verein“ mit dem Zubau und der Tiefgarage ist ein langfristiges Projekt, das ein nicht unbeachtliches Umsatzpotential aufweist. In der Studie wurde auch ein „potentielles Umsatzniveau“ errechnet, das eine quasi maximale Umsatzkapazität für das Palais aufzeigen soll. Unter Berücksichtigung der saisonalen Schwankungen wurden die maximal möglichen Veranstaltungstage mit dem durchschnittlichen Umsatz pro Veranstaltung im jeweiligen Monat multipliziert, sodass – unter der Annahme, dass eine Veranstaltung pro Tag/Abend durchgeführt wird, ein potentielles Umsatzniveau in Höhe von rund 700.000 Euro p.a. errechnet werden konnte. Das derzeitige Umsatzniveau von rund 397.000 Euro (2006) entspricht ca. 56% des potentiellen Umsatzes. Rechnet man nun die zusätzlichen Einnahmen mit dem Zubau zur Basis 2006 dazu, steigt der Gesamtumsatz auf rund 573.000 Euro, das sind 81% des Potentialumsatzes. Berücksichtigt man noch die Einnahmen aus der Tiefgarage, errechnet sich ein zukünftiges Umsatzniveau auf Basis 2006 von 835.000 Euro - das entspricht nun 118% des potentiellen Umsatzes. Durch den Zubau und die Tiefgarage kann also die Auslastung erheblich verbessert werden.

Konkurrenzanalyse für das Palais:

Die Konkurrenzanalyse ergab, dass das Palais mit seinem historischen Ambiente wesentliche Standortvorteile, wie die zentrale Lage, die zukünftige Tiefgarage und die Anbindung an das neue Hotel, aufweist. Eine starke Konkurrenzsituation zeigt sich v.a. bei Veranstaltungen bis 400 Personen, für die mehrere Veranstaltungsorte in Frage kommen.



Die volkswirtschaftliche Effekte der geplanten Investitionen und des Betriebs des Veranstaltungszentrums:

Derzeit wurde lediglich die betriebswirtschaftliche Seite des Zubaus inklusive Tiefgarage bewertet. Von volkswirtschaftlicher Seite wurden zwei Aspekte beleuchtet:

1. Wie hoch kann man das Nachfragepotential für Veranstaltungen in Oberösterreich einschätzen?
2. Wie hoch sind die durch die Bauinvestitionen und den Betrieb des Palais Kaufmännischer Verein induzierten Effekte auf das oberösterreichische BIP, das Volkseinkommen und die Beschäftigten?

Das Nachfragepotential wurde anhand von zwei repräsentativen Umfragen in OÖ berechnet, die zum einen die Nachfrage nach Firmenveranstaltungen von (Groß-) Betrieben in OÖ betraf und zum anderen die Nachfrage von Privatpersonen, die historische Gebäude für private Zwecke nutzen wollen. Aus diesen Angaben wurde ein Nachfragepotential in Höhe von insgesamt fast 4 Mio. Euro für Oberösterreich berechnet. Daran ist zu erkennen, dass das Umsatzpotential des Veranstaltungszentrums „Palais“ noch lange nicht ausgeschöpft ist bzw. das hier ein gutes zukünftiges Kunden- bzw. Umsatzpolster besteht.

Die Bauinvestitionen und der Betrieb des Palais inkl. Zubau weisen zudem volkswirtschaftliche Effekte auf, die im Folgenden kurz erwähnt werden sollen. Die Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt 5,8 Mio. Euro werden als Einnahmen in der Baubranche zu zusätzlichen Ausgaben in anderen Branchen, wodurch ein Multiplikatoreffekt für das regionale BIP in Höhe von insgesamt 7,3 Mio. Euro entsteht (Grenzwert der Multiplikatorrunden). Zwischen 2007 und 2008 steigt somit das regionale BIP pro Jahr um ca. 3,6 Mio. Euro durch den Bau des Kaufmännischen Vereins. Ca. 70% davon sind als Volkseinkommen zu veranschlagen, das die Einkommen aus unselbständiger Tätigkeit und die Einkommen aus Unternehmertätigkeit und Vermögen umfasst. Pro Jahr entsteht folglich zusätzliches Volkseinkommen von rund 2,5 Mio. Euro in den Jahren 2007



und 2008 durch die Investitionen. In Beschäftigten ausgedrückt sind das insgesamt 57 gesicherte oder geschaffene Arbeitsplätze bzw. 28 p.a.

Nach der Inbetriebnahme des neuen Gebäudes und der Tiefgarage kann mit Betriebsausgaben (v.a. Personal) und den Einnahmen aus dem Catering in Höhe von 2,1 Mio. Euro pro Jahr gerechnet werden. Dies setzt wiederum Wertschöpfungseffekte in OÖ in Höhe von rund 2,4 Mio. Euro als Grenzwert in Gang. Dadurch steigt das Volkseinkommen um ca. 1,7 Mio. Euro pro Jahr. Durch den Betrieb des Palais inklusive Zubau werden 19 Arbeitsplätze geschaffen oder gesichert.

Insgesamt sollte das Bauvorhaben nicht nur aus betriebswirtschaftlicher Sicht, sondern auch aus volkswirtschaftlicher Sicht bewertet werden, da der Bau und der Betrieb dieses Veranstaltungszentrums erhebliche volkswirtschaftliche Effekte aufweist.

Resümee:

Der Zubau zum Palais Kaufmännischer Verein inklusive Tiefgarage und Gastronomie ist als langfristige Investition in das Veranstaltungszentrum des historischen Palais zu bewerten. Die Perspektiven sind gut. Das Palais hat wesentliche Standortvorteile und wird mit der Tiefgarage noch an Attraktivität gewinnen. Die Finanzierung ist langfristig zu sehen, sodass in den ersten Jahren mit Abgängen gerechnet werden muss. Auch für die Zukunft kann mit steigenden Umsätzen sowohl aus volkswirtschaftlicher, als auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht gerechnet werden. Die Effekte, die die Errichtung und der zukünftige Betrieb des Veranstaltungszentrums auf die Linzer Wirtschaft haben, sollten in einer Gesamtbewertung des Bauprojekts nicht vernachlässigt werden.