KURZGUTACHTEN

Kosten Vorhaben Musikzentrum/ Jahrhunderthalle Bochum

3. Teil – Jährliche Betriebskosten des Musikzentrums

Dipl. Betriebswirt Wolfgang Hoinko
Semperstr. 28
44801 Bochum
w.hoinko@gmx.de

Dr. (Okönomie) Volker Steude
Agnesstraße 22
44791 Bochum
Tel. 0234-9586523
Fax 0234-9586527
volker.steude@advoprax.de

Andreas Sierigk Dipl. Ing.FH
Westenfelder Str. 95
44867 Bochum
ASierigk@onlinehome.de

Untersuchungsgegenstand

Dieses Gutachten untersucht, welche Betriebskosten nach Errichtung des Musikzentrums gem. Ratbeschluss vom 09.03.11 (20120236), Assmann-Gutachten und Auslobungstext des Architektenwettbewerbs entstehen werden.
(http://ausschreibungen-deutschland.de/41281_pII1BeschreibungII11Bezeichnung_des_WettbewerbsProjekts_durch_den_oeffentlichen_2012_Bochum)

Das Gutachten klärt die Frage, welche Betriebskosten bei den bisher vorliegenden Kalkulationen (insbes. Assmann-Gutachten) unberücksichtigt blieben bzw. wie die Betriebskosten bei dem vorliegenden Planungsentwurf für das erste Nutzungsjahr zu ermittelt sind.

Auf Basis der Analyseergebnisse wird im Rahmen dieses Gutachtens eine Neukalkulation der Betriebskosten durchgeführt.

Entscheidung und Entscheidungsvorgabe des Rates der Stadt Bochum

Der Rat der Stadt beabsichtigt aufgrund seines Grundsatzbeschlusses vom 09.03.11 (20120236) ein Musikzentrum für die Stadt Bochum zu errichten.

Die Errichtung des Musikzentrums soll unter dem Vorbehalt erfolgen, dass bestimmte Vorbedingungen, die dem Grundsatzbeschluss zu entnehmen sind (Anlage 1), erfüllt werden.

Gem. Grundsatzbeschluss 20110236 werden die Betriebskosten für das Musikzentrum auf 650.000 EUR/ Jahr geschätzt. Dem Assmann-Gutachten ist eine Betriebskostenkalkulation in Höhe von 466.000 – 499.000 zu entnehmen (siehe dieses Gutachten, Teil 1, Anlage 1). Diese bezieht sich jedoch auf einen Kostenansatz von 2011 (Assmann-Gutachten S. 15).

Wird dieser Betrag absehbar überschritten, ist die auflösende Bedingung für den Grundsatzbeschlusses (20120236) erfüllt. Die Beschlussgrundlage für die Realisierung des Musikzentrums würde in diesem Fall entfallen.

Wesentliche Vorbedingung für den Baubeschluss ist, dass die jährlichen gebäudebezogenen Kosten im vorgesehenen Rahmen des Grundsatzbeschlusses bleiben (siehe auch Ausschreibungstext Architektenwettbewerb:
http://ausschreibungen-deutschland.de/41281_pII1BeschreibungII11Bezeichnung_des_WettbewerbsProjekts_durch_den_oeffentlichen_2012_Bochum)

Die entsprechende Bedingung im Grundsatzbeschluss lautet: „*Die **gebäudebezogenen Kosten** des Musikzentrums in Höhe von 650.000 € jährlich sind innerhalb der für die Marienkirche konsumtiv veranschlagten Betriebskosten in Höhe von 500.000 € jährlich sowie Einsparungen bei den Betriebskosten der Bochumer Symphoniker in Höhe von 350.000 € jährlich sicherzustellen.*" (Anlage 1)

Die gebäudebezogenen Kosten setzen sich neben den in diesem Teil des Gutachtens betrachteten Betriebskosten gem. DIN 18960 des weiteren zusammen aus Kapital-, den Objektmanagement- und den Instandsetzungskosten. (siehe 1. Teil des Gutachtens).

Nach den bisherigen Aussagen gehen Politik und Verwaltung davon aus, dass bereits die Betriebskosten 650.000 EUR/ Jahr betragen werden (Grundsatzbeschluss 20110236). Eine Kalkulation der Kapital-, Objektmanagement- und Instandsetzungskosten erfolgte entgegen der im Hochbau allgemein gültigen Verfahrensweise bei Nutzungskostenkalkulation bisher nicht. Eine Anwendung der DIN 18960 fand nur bezogen auf die Kostengruppe 300 (Betriebskosten) statt.

Entscheidungsgrundlage Betriebskosten

Für die genannte Entscheidung des Rates, bedarf es einer sicheren und eindeutigen Entscheidungsgrundlage. Diese stellt eine vollständige und nachvollziehbare Kostenkalkulation der jährlichen Betriebskosten des Musikzentrums dar.

Als Voraussetzung zur Ermittlung der Betriebskosten des Musikzentrums bedarf es aus betriebswirtschaftlicher Sicht eines Raumbuches und eines Nutzungsplanes bzw. Geschäftsplanes (Businessplan), in denen aufzeigt wird, zu welchen Nutzungen das Zentrum dienen soll. Ein Geschäftsplan ist, wie in Teil 1 dieses Gutachtens bereits dargestellt, allenfalls rudimentär vorhanden.

Zur Kostenkalkulation im Hochbau, insbesondere für die Ermittlung und die Gliederung von Kosten, findet DIN 18960 Anwendung. Diese Norm stellt die allgemein gültige Grundlage zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit von Hochbauten während der Planung und Nutzung dar.

Am 12.03.12 verspricht der persönliche Referent des Kulturdezernenten der Stadt sämtliche Kosten- und Finanzunterlagen dem Unterzeichnenden zur Verfügung zu stellen. Aufgrund dieser Zusage wird am 16.04. das so genannte Assmann-Gutachten übergeben. Neben diesem Gutachten standen den Unterzeichnern weiterhin zur Verfügung, der Grundsatzbeschluss des Rates sowie der Auslobungstext für den laufenden Architektenwettbewerb. Weitere Unterlagen stellte die Stadt nicht zur Verfügung. Es muss somit davon ausgegangen werden, dass diese der Betriebskostenplanung Musikzentrum nicht zugrunde lagen.

Im Assmann-Gutachten ist eine Kalkulation der Betriebskosten nach DIN 18960 erfolgt (Anlage 6). Diese bildet die Erfordernisse einer aus betriebswirtschaftlicher Sicht unbedingt erforderlichen Nutzungsplanung nur unzureichend ab:

Die Betriebskosten, die im Zuge der Immobilienprojektentwicklung aufgestellt werden, sind auf das erste Jahr ab Nutzungsbeginn zu beziehen. Die im Assmann-Gutachten zugrunde gelegten Preise beziehen sich jedoch auf 2011. Abzustellen wäre hingegen auf die Zeit 2015/2016 gewesen. Da das Musikzentrum erst 2015 fertig gestellt werden soll.
https://www-docs.tu-cottbus.de/bauoekonomie/public/Forschung/Publikationen/Kalusche-Wolfdietrich/2009/62_Nutzungskostenvorgabe.pdf

Entscheidungskriterium Betriebskosten

Gem. Grundsatzbeschluss vom 09.03.11 wird der Rat die Realisierung eines Wettbewerbsergebnisses ablehnen, bei dem die gebäudebezogenen Kosten inkl. der Betriebskosten einen Betrag von 650.000 EUR überschreiten.

Die Nutzungskosten im Hochbau umfassen ausschließlich die Kosten, welche unmittelbar im Zusammenhang mit den betrachteten baulichen Anlagen und deren Grundstücken stehen.

Die Betriebskosten entstehen nach § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) laufend dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen.

Betriebswirtschaftlich sind gem. DIN 18960 unter den Baukosten bei der Errichtung von Gebäuden Kosten verschiedene Unterkostengruppen zu erfassen (UKG):

- 310 Versorgung
- 320 Entsorgung
- 330 Reinigung und Pflege
- 340 Reinigung und Pflege Außenanlagen
- 350 Bedienung, Inspektion, Wartung
- 360 Sicherheits- und Überwachungsdienste
- 370 Versicherungsbeiträge, Steuern

Betriebskosten sind im Zeitablauf großen Schwankungen ausgesetzt. Die Entwicklung der Preise, z. B. für Brennstoffe, kann von den am Projekt Beteiligten nicht beeinflusst werden. Es handelt sich hierbei ausschließlich um externe Einflüsse. Eine kostenbewusste Planung kann sich nur auf die Energiemenge richten, für die vorab ein bestimmter Komfort, z. B. eine mittlere Raumtemperatur, festgelegt sein muss. Im Rahmen der Nutzungskostenfeststellung sind für den Teil der Betriebskosten die Kosteneinflüsse auf die Preisentwicklung seit der letzten vorangegangenen Ermittlung, das ist in der Regel der Nutzungskostenanschlag, gesondert auszuweisen. Nur so ist Kostentransparenz möglich, sie wiederum ist eine Voraussetzung für den erfolgreichen Umgang mit Kostenrisiken.
(https://www-docs.tu-cottbus.de/bauoekonomie/public/Forschung/Publikationen/Kalusche-Wolfdietrich/2008/60_neueDIN%2018960%20.pdf)

Analyse der jährlichen Betriebskosten nach Unterkostenarten

Die Betriebskosten des Assmann-Gutachtens wurden auf Basis der Preise des Jahres 2011 berechnet (Anlage 6). Gem. DIN 18960 sind jedoch die Kosten für das erste Nutzungsjahr des zu erstellenden Gebäudes (hier 2015/16) zu berechnen. Die vorgenommene Berechnung ist somit nicht zulässig. Auch wurde keine Prognose zur zukünftigen Entwicklung der Kosten erstellt. Zu erwarten ist insbesondere eine deutliche Kostensteigerung im Bereich der Energie- und Entsorgungspreise (insbes. Strom, Wasser, Fernwärme) sowie im Bereich der Personalkosten (6,5% für 2 Jahre, Tarifrunde 2012). In der nachfolgenden Neukalkulation wurden daher die Kostensteigerungen bis 2012 eingepreist, überdies die zu erwartende Kostensteigerung bis 2015.

Bei der Neuberechnung wurden der Einfachheit halber nicht einberechnet die Kostensteigerungen bei Reinigungs- und Pflegekosten (KG 340 und KG 350) und bei den Kosten für Bedienung, Inspektion, Wartung (KG 350), hier mit Ausnahme der Hausmeister-Kosten.
Die nachfolgende Neuberechnung der Betriebskosten basiert auf der Variante 1 des Konzertsaales gem. Assmann-Gutachten, da diese in etwa dem vorliegenden Wettbewerbsentwurf entspricht. Die Grundfläche des Konzertsaales wurde dabei um 800 qm reduziert. Da im vorliegenden Entwurf, dass Foyer um diese Fläche kleiner geplant ist. Die qm-abhängigen Kosten wurden entsprechend reduziert angesetzt.

Die Betriebskosten für die Marienkirche (800 qm), die nunmehr als Foyer dienen soll, wurden als separates Bauteil hinzugerechnet. Ebenso wurden die Betriebskosten für die Verwaltungsräume (283 qm), die zusätzlich anzumieten sind, entsprechend hinzugerechnet.

Versorgung (KG 310)

Neben der mangelnden Berücksichtigung der steigenden Energiepreise bis zum ersten Nutzungsjahr müssen im Rahmen der Energiekosten die **Heizkosten** neu kalkuliert werden. Die vorliegende Planung sieht abweichend vom Assmann-Gutachten statt zwei (Konzertsaal, Musikschulsaal in der Kirche) drei Baukörper (Konzertsaal, Kirche und Musikschulsaal) vor. Für die Kirche ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung (Veranstaltungen, Gastronomie, Aufenthalt, Garderobe, Ticketing und Merchandising-Verkauf) eine Beheizung auf bis zu 20°C vorzusehen. Dadurch fallen nach Preisen von 2012 jährliche Mehrkosten in Höhe von 102.711,20 EUR/ Jahr an (siehe Heizkostenberechnung, Anlage 4), auf Basis von 2015 107.583,63 EUR/ Jahr.

Entsorgung (KG 320)

Im Musikzentrum werden täglich etwa 120 Personen mind. 8 Std./ Abreitstag beschäftigt sein. Für jede Person kann 15-20 Liter anfallender **Müll** pro Woche angesetzt werden. Hinzu kommt der zu entsorgende Müll der Besucher. So dass bei 2-wöchiger Leerung eine Kapazität von 3.600 bis 4.800 Litern einzuplanen ist. Der vorgenommene Kostenansatz (1.100 Liter) ist somit unrealistisch. Er ist mindestens zu verdoppeln.

Reinigung und Pflege (KG 330)

Die Kosten für die **Unterhaltsreinigung** sind marktüblich pro Jahr deutlich höher mit ca. 116.000 EUR/ Jahr zu veranschlagen. Entsprechend sind auch die Reinigungskosten für die geplanten 20 Zusatzveranstaltung zu niedrig kalkuliert.

Bei der Kostenkalkulation für die **Glasreinigung** der Außenhülle wurden keine Kostenzuschläge für den Einsatz von Spezialgerät, Hubsteigern und Hilfsmitteln gemacht (Assmann-Gutachten S. 18). Aufgrund der meterhohen Kirchenfenster der Marienkirche erscheint der Einsatz derartiger Geräte und Hilfsmittel allerdings unumgänglich.

Reinigung und Pflege Außenanlagen (KG 340)

Für die **Unterhaltung der Außenanlagen** (z.B. Strom für Außenbeleuchtung, Wasser für Grünpflege, Regenwassergebühren) und von Kunstwerken sowie der Einrichtung und Ausstattung wurden in der bisherigen Kalkulation von Assmann keine Betriebskosten angesetzt.

Auch für die **Unterhaltung und Pflege der im Parkhaus P8 abzulösenden ca. 230 Parkplätze** fehlt es im Assmann-Gutachten an einem Kostenansatz.

Bedienung, Inspektion, Wartung (KG 350)

Weiterhin wurde nur eine **Hausmeisterstelle** für das Gesamtgebäude (siehe Anlage 6) mit Kosten in Höhe von 39.100 EUR (+15% Sachkostenanteil) einkalkuliert. Diese Annahme erscheint bei einer erforderlichen Verfügbarkeitszeit von 7 Tagen die Woche von morgens bis Ende der letzten Abendveranstaltung und einem Urlaubsanspruch von 29-30 Tagen realitätsfern. Eine Hausmeisterstelle ist in die Entgeltgruppe E5 bzw. E6 einzugruppieren. Nach der in der Bochumer Verwaltung üblichen Kostenberechnung von Personalstellen ergibt sich inkl. Arbeitgeberanteile und Vorkosten ein Kostenbetrag von 75.582,64 Euro/ Jahr für jede Hausmeisterstelle (siehe Anlage 3, Berechnung gem. KGSt M 4/2011, Stand 2011/ 2012).
Auch wurden in der vorliegenden Kalkulation keine **Zuschläge für Überstunden** angesetzt, obwohl Arbeit nach 21 Uhr und an Sonn- und Feiertagen regelmäßig vorkommen sollte. Für den Betrieb des Musikzentrums ist daher anzunehmen, dass mind. 2 Hausmeisterstellen benötigt werden und zusätzliche Lohnkosten eine Erhöhung des Ansatzes um insgesamt 2,5 erforderlich machen.

Zum Vergleich: Im Bochumer Schauspielhaus werden 5 Hausmeister beschäftigt.

Weiterhin nicht abgebildet wurden Kosten für besondere betriebliche Service-Standards (SLAs) bezgl. des Störmanagements, Verfügbarkeiten und Fehlerbeseitigungen, das Vorhalten eines 24h-Notdienstes, eines Helpdesks u.a. (Assmann-Gutachten S. 18). Hierfür müssten im Bereich Bedienung, Inspektion und Wartung **kalkulatorisch Mehrkosten** von 30% angesetzt werden, ca. 33.000 Euro/ Jahr.

Sicherheits- und Überwachungsdienste (KG 360)

Weiterhin wurde keine **Pförtnerstelle** für das Gesamtgebäude (siehe Anlage 6) einkalkuliert, obwohl die Raumplanung einen Pförtnerraum vorsieht. Diese Annahme erscheint bei einer erforderlichen Verfügbarkeitszeit von 7 Tagen die Woche von morgens bis

Ende der letzten Abendveranstaltung und einem Urlaubsanspruch von 29-30 Tagen realitätsfern. Eine Pförtnerstelle ist in die Entgeltgruppe E3 einzugruppieren. Nach der in der Bochumer Verwaltung üblichen Kostenberechnung von Personalstellen ergibt sich inkl. Arbeitgeberanteile und Vorkosten ein Kostenbetrag von 65.596,44 Euro/ Jahr für jede Pförtnerstelle (siehe Anlage 3, Berechnung gem. KGSt M 4/2011, Stand 2011/ 2012).

Auch sind in der vorliegenden Kalkulation **Zuschläge für Überstunden** anzusetzen, da Arbeit nach 21 Uhr und an Sonn- und Feiertagen regelmäßig vorkommen sollte. Für den Betrieb des Musikzentrums ist daher anzunehmen, dass mind. 2 Pförtnerstellen benötigt werden. Zusätzliche Lohnkosten für Überstunden machen ggf. sogar eine Erhöhung des Ansatzes auf insgesamt 2,5 erforderlich. Hiervon wurde jedoch bei der hiesigen Kalkulation abgesehen.

Zum Vergleich: Im Bochumer Schauspielhaus werden 4 Tag- und 2 Nachtpförtner beschäftigt.

Versicherungsbeiträge, Steuern (KG 370)

Für eine **Gebäudeversicherung** wurden ebenfalls keine Kosten angesetzt. Zwar ist es nicht üblich, dass öffentliche Verwaltungen derartige Versicherungen abschließen und stattdessen das Risiko selbst tragen. Gleichwohl ist aus diesem Grund eine adäquate Risikorücklage in entsprechender Höhe einzukalkulieren.

Zusatzposten

Neben den eigentlichen Betriebskosten sind im vorliegenden Fall weitere Kosten hinzuzurechnen, die verursacht durch den Betrieb des Musikzentrums zusätzlich entstehen.

Abendpersonal

Wurden bisher von den Symphonikern für Ihre Konzerte Spielstätten samt Abendpersonal (**Garderobe, Einlass, Kasse, Verkauf Merchandising**) angemietet, so ist dies nunmehr zusätzlich bereit zu stellen und einzukalkulieren.

In der hiesigen Kalkulation wird von einem 4-fachen Stundenlohn der Entgeltgruppe 1 gem. Tarifvertrag im öffentlichen Dienst für Abendpersonal ausgegangen.
(http://www.smwk.sachsen.de/download/TV_Abendpersonal.doc)

Hinzugerechnet wurden die Arbeitgeberanteile und das Leistungsentgelt § 18 TVöD (siehe Anlage 3, Berechnung gem. KGSt M 4/2011, Stand 2011/ 2012). Angenommen wird, dass insgesamt 6 Kräfte für 80 Veranstaltungen (siehe Assmann-Gutachten) für 4 Stunden im Jahr benötigt werden. Mehrkosten für Leitungskräfte und Vorarbeiter werden nicht berücksichtigt.

Zum Vergleich: Im Bochumer Schauspielhaus werden 7 Garderoben- (1 Leitung + 2 Vorarbeiter + 5 Normalkräfte) und 9 Kassenkräfte (1 Leitung + 8 Normalkräfte) beschäftigt.

Anmietung Verwaltungsräume

Aufgrund der Vereinbarung von SPD und Grünen (Anlage 5) sind den Betriebskosten die Kosten für die Anmietung der Verwaltungsräume hinzuzurechnen.

Im Musikzentrum werden keine Räumlichkeiten für die Verwaltung der Symphonie entstehen (Anlage 2). Diese sind weiterhin außerhalb des Musikzentrums anzumieten. Die Verwaltung hat laut Assmann-Gutachten einen Raumbedarf von etwa 20-25 Räumen (siehe Anlage 2). Setzt man pro Raum durchschnittlich 12 qm an, entsteht ein Raumbedarf in qm von 240 - 325 an.

Setzt man weiterhin eine Gewerbemiete für Büroräume von 11 EUR/ qm inkl. Nebenkosten an (Zum Vergleich, siehe http://www.immobilienscout24.de/expose/43108696), so sind weitere Mietkosten in Höhe von **31.690 – 42.900 EUR/ Jahr** anzusetzen.

Anmerkung: Den Betriebskosten sollen 350.000 EUR **Einsparungen pro Jahr** bei den laufenden Kosten der Symphoniker gegenüber stehen. Dieser Betrag beinhaltet vermutlich auch Kosten die nunmehr für das Musikzentrum anfallen, bisher aber aus dem Etat der Symphoniker beglichen werden (z.B. Teile der Kosten für das Abendpersonal).

Trotz des Versprechens des Kulturdezernenten alle Kostendaten zum Musikzentrum den Unterzeichnern vorzulegen, wurde diesen jedoch nie eine Kalkulation übermittelt, die darstellt, wie der Betrag in Höhe von 350.000 EUR zu Stande kommt. Die Kalkulation ist auch den Unterlagen des Rates nicht zu entnehmen. Die Kostenberechnung konnte im Rahmen dieses Gutachtens somit nicht geprüft werden.

Da der Kostenrahmen, der laut Grundsatzbeschluss nicht überschritten werden darf, die Gegenrechnung dieses Betrages jedoch nicht einschließt, ist dieser für die in diesem Gutachten vorzunehmende Bewertung letztlich jedoch ohnehin ohne Relevanz.

Danach ergibt sich folgende korrigierte Betriebskostenkalkulation:

		Musikschule	Marienkirche	Konzerthaus	Verwaltung	gesamt		
300	**Betriebskosten (für das erste Nutzungsjahr 2015)**							
	qm	1.173	800	8.616	283	10.589	ohne Verwaltung	
	qm-Anteil	11%	8%	81%				
310	**Versorgung**							
311	Wasser	1.080,00		4.275,72	260,10	5.615,82	8,0%	Preissteigerung (2012 3,1%, bis 2015 8%)
315	Fernwärme	14.526,00	107.538,63	106.693,49	3.498,38	232.256,50	8,0%	Preissteigerung (2012 3,3%, bis 2015 8%)
316	Strom	9.394,56	9.610,80	69.006,77	2.262,54	90.274,67	12,0%	Preissteigerung (2012 7,3%, bis 2015 12%)
320	**Entsorgung**							
321	Abwasser	1.675,30		5.698,00	403,47	7.776,77	10,0%	Preissteigerung (2012 5%, bis 2015 10%)
322	Abfall	4.593,40		4.869,00	591,40	10.053,80	6,0%	Behälter a 1.100 Liter Preissteigerung (bis 2015 6%)
330	**Reinigung und Pflege**							
331	Unterhaltsreinigung	12.849,94	8.763,81	94.386,25	3.094,72	119.094,72		
332	zzgl. 20 Veranstaltungen	654,29		4.729,53		5.383,82		
333	Glasreinigung	832,50	1.630,00	6.105,00		8.567,50		
	Zuschlag Hubsteiger 100%		1.630,00			1.630,00		
340	**Reinigung und Pflege Außenanlagen**	3.400,00		4.020,00		7.420,00		
	Unterhaltung Außenanlage (Zuschlag 20%)	680,00		804,00		1.484,00		
	Unterhaltung und Pflege Stellplätze P8	636,96	434,41	4.678,63		5.750,00		
350	**Bedienung, Inspektion, Wartung**							
351	Bedienung techn. Anlagen (2,5 Hausmeister)	102.981,35		102.981,35		205.962,71	9,0%	Preissteigerung (2013 6,5%, bis 2015 9%)
352	Inspektion Wartung Baukonstruktion	8.890,00		38.525,00		47.415,00		Lohn ab. 08.2013
354	Inspektion Wartung techn. Anlagen	15.339,00		66.400,00		81.739,00		
	Zuschlag bes. techn Service 40%	6.135,60		26.560,00		32.695,60		
360	**Sicherheits- und Überwachungsdienste**							
	Pforte (2 Pförtner)	71.500,12		71.500,12		143.000,24	9,0%	Preissteigerung (2013 6,5%, bis 2015 9%)
370	**Versicherungsbeiträge, Steuern**							
	Gebäudeversicherung/ analoge kalk. Rücklage	3.323,26		24.410,24		27.733,50		
	Abendpersonal							
	Einlass/ Garderobe (3 Kräfte/ 80 Veranstaltungen 4 Std.)			43.590,33		43.590,33		
	Kasse, Merchandising (3 Kräfte/ 80 Veranstaltungen 4 Std.)			43.590,33		43.590,33		
	Miete Verwaltungsräume				37.295,00	37.295,00		
	gesamte Betriebskosten	**258.492,28**	**129.607,65**	**722.823,77**	**47.405,61**	**1.158.329,32**		

Ergebnis

Die Kostenkalkulation der Betriebskosten des Assmann-Gutachtens ist somit in wesentlichen Teilen ergänzungsbedürftig. Es besteht bei einer Gesamtbetrachtung kein Zweifel daran, dass der angesetzte Kostenrahmen von bis zu 650.000 EUR nicht eingehalten werden kann.

Entsprechend der durchgeführten Neukalkulation betragen die Betriebskosten für das Musikzentrum deutlich über 1,1 Mio. EUR pro Jahr.

Aufgrund der hier durchgeführten Analyse ist offensichtlich, dass die jährlichen gebäudebezogenen Kosten den Betrag von 650.000 Euro überschreiten werden. Die Betriebskosten gem. KG 300 sind tatsächlich bereits fast doppelt so hoch.

Überdies umfassen die nach dem Grundsatzbeschluss maßgeblichen gebäudebezogenen Kosten außer den Betriebskosten, die Kosten für Instandsetzung, Kapital und Objektmanagement (siehe Teil 1 des Gutachtens).

Insgesamt sind die jährlich für das Musikzentrum anfallenden gebäudebezogenen Kosten dann wie folgt zu kalkulieren:

1.158.329 EUR/ Jahr	KG 300	Betriebskosten
619.000 EUR/ Jahr	KG 400	Kosten der Instandsetzung
660.000 EUR/ Jahr	KG 100	Abschreibung
154.000 EUR/ Jahr	KG 100	Zinslast
50.000 EUR/ Jahr	KG 200	Objektmanagement
2.641.329 EUR/ Jahr		**Summe der gebäudebezogene Kosten**

Im Ergebnis kann die vorgegebene Kostengrenze somit absehbar nicht eingehalten werden. Eine Realisierung des Vorhabens Musikzentrum ohne Verletzung der Vorgaben ist unrealistisch. Das Wettbewerbsergebnis ist daher vom Rat aufgrund der zwangsläufigen Verletzung der Vorgaben zwingend abzulehnen.

Sollte eine Vergabe trotz objektiver Verletzung der entsprechenden Vorgabe gleichwohl vom Rat getroffen werden, so ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Ratsbeschluss rechtlich angreifbar wäre.

Wolfgang Hoinko Dr. Volker Steude Andreas Sierigk
21. Juni 2012
Version 1.03

Anlage 1 (Auszug)

Stadt Bochum

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 1

Vorlage Nr.: 20110236

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
IV (3900)	

Bezeichnung der Vorlage
Entwicklung des ViktoriaQuartierBochum; hier : Realisierung des "Musikzentrum Bochum" (Arbeitstitel)

1. Der Rat beschließt die Realisierung des „Musikzentrums Bochum“ , als Bestandteil und Schlüsselprojekt für die Entwicklung des kulturell - städtebaulichen Entwicklungsprojekts ViktoriaQuartierBochum, das einen Bochumer Beitrag zum regionalen Entwicklungskonzept „Kreativ.Quartiere RUHR“, zum „Konzept Ruhr“ bzw. zur Erfüllung des anstehenden regionalen „Masterplans Kulturmetropole Ruhr“ des Regionalverbandes Ruhr für die Städte des Verbandsgebietes darstellt.

   Dieser Beschluss gilt unter der auflösenden Bedingung, dass die Finanzierungsanteile

   - aus EU-/Bundes-/Landesförderung über insgesamt 16.528.000 Euro
   - und der Spenden - Mittel durch die „Stiftung Bochumer Symphonie“ (ggf. ergänzt durch Sponsorenmittel) i. H. v. mindestens 14.300.000 Euro rechtssicher zur Verfügung stehen
   - und die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für den städtischen Finanzierungsanteil vorliegen.

2. Für die erforderliche Planung und die anschließende Realisierung stellt die Stadt Bochum einen kommunalen Eigenanteil in Höhe von 2.400.000 Euro bereit. Die unter PSP Element 1.25.09.02.01 etatisierten und priorisierten investiven Mittel für die Verwirklichung des ehem. Projekts „Marienkirche“ der Haushaltsjahre 2011 und 2012 werden dem Projekt „Musikzentrum“ zugeordnet. Es ist sicher zu stellen, dass auch die Ingenieur- und Architektenleistungen förderfähig und im Fördervolumen abgedeckt sind.

3. Die gebäudebezogenen Kosten des Musikzentrums in Höhe von 650.000 € jährlich sind innerhalb der für die Marienkirche konsumtiv veranschlagten Betriebskosten in Höhe von 500.000 € jährlich sowie Einsparungen bei den Betriebskosten der Bochumer Symphoniker in Höhe von 350.000 € jährlich sicherzustellen.

4. Das dargestellte kulturelle Nutzungskonzept für das Musikzentrum als Spiel- und Probenstätte der Bochumer Symphoniker und als „Forum für musikalische Bildung“ der Bochumer Musikschule und weiterer kultureller und regionaler Musikanbieter und -produzenten wird Grundlage des Betriebs. Das Zentrum dient der gemeinnützigen Förderung von Musik, kultureller Bildung und Wissenschaft. Der künstlerische Veranstaltungsbetrieb ist durch die Bochumer Symphoniker, die Musikschule und ggf. Dritte sicherzustellen.

5. Zur Realisierung dieses Projekts erwirbt die Stadt Bochum entsprechend dem Beschluss aus April 2009 durch den Haupt- und Finanzausschuss (Vorlage Nr. 20083225) die Liegenschaft „Marienkirche“ zu den bereits vereinbarten Konditionen.

Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Lage					Räume			Anmerkung
		Marienkirche	Neubau	funktionalbedingte Anordnung	tagesbelichtet	dunkel	Anzahl	Fläche je Raum [m²]	Gesamtfläche [m²]	
5. Verwaltung										
5.1	Büro Orchesterwarte (2)		x		x		2	16,00	32,00	- unmittelbare Bühnennähe - Monitor für Sicht auf Bühne/Zimmerlautsprecher
5.2	Sanitätsraum			x	1		1	12,00	12,00	Nähe Durchgang zum Foyer
5.3	Büro für Betreiber	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.4	Büro Orchersterinspektor u. musikal. Assistent (2)	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.5	Büro Education (1-2)	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.6	Büro Techn. Leiter	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.7	Notenarchiv	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.8	Archiv / Kopierraum	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.9	Büromateriallager	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.10	Raumpflege	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.11	Putzmittel	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.12	Büro Multilfunktionssaal	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.13	Personalraum mit Teeküche	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.14	WC Damen	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt, WC Backstagebereich vorhanden
5.15	WC Herren	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt, WC Backstagebereich vorhanden
5.16	Büro GMD	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.17	Sekretariat GMD	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.18	Büro Künstl. Manager	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.19	Büro Orch.direktor	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.20	Büro Verwaltung, Controling, Finanzen (3)	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.21	Büro Ltg. Presse/ÖA	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt
5.22	Büro Presse/ÖA/ Vertrieb/Statistik (3)	-	-	-	-	-	-	-	0,00	entfällt

Anlage 3

Berechnung Personalkosten (gem. KGSt M 4/2011, Stand 2011/ 2012)

		Hausmeister		**Pförtner**	**Kasse Garderobe** pro Std.
Eingruppierung Entgeldstufe	E5	39.900,00	E3	32.800,00	
	E6	41.100,00			
Mittelwert	E5, E6	40.500,00	E3	32.800,00	35,62
Sonderzuwendung	90,000%	3.037,50		2.460,00	
Arbeitgeberanteil SV inkl. ZVK	25,975%	11.308,87		9.158,79	9,25
Unfallversicherung	pro Pers.	148,78		148,78	
Beihilfe	pro Pers.	23,10		23,10	
Leistungsentgelt § 18 TVöD	1,500%	50,63		492,00	0,53
Brutto-Personalkosten		55.068,87		45.082,67	45,41
Kosten pro Stunde		34,96		28,62	45,41
Kosten pro Überstunde	30,000%	45,45		37,21	
Vorkostenstelle des Amtes					
Arbeitsplatzausstattung		9.500,00		9.500,00	
Leitungsaufwand intern	10,000%	5.506,89		5.506,89	
Vorkostenstelle der Verwaltung	10,000%	5.506,89		5.506,89	
		20.513,77		20.513,77	
Gesamtkosten		**75.582,64**		**65.596,44**	

Heizkosten Marienkirche Bochum

1. Grundlagen:

$$\frac{Q}{t} = \lambda * \frac{A}{l} * \Delta T$$

Q: Wärmemenge in kJ
t: Zeit in h
T: Temperatur in K
A: Fläche in m^2
l: Wanddicke in m
λ: Wärmeleitfähigkeit in $\frac{kJ}{mhK}$

2. Berechnung der Außenfläche der beheizen Gebäudeteile (Längen in m):

A(Schiff)=2*(28,6*12,9)+2*(5,3*12,9)+(2*4,6*12,9)=993,3 m^2
A(Altar)=2*(12,7*12,2)+0,5*(2*π*4,87*12,2)=496,5 m^2
A(Turm)=3*(8,83*21)=556,3 m^2
A(Dach)=2*(28,6*12)+2*(9,74*6,43)=811,6 m^2

3. Differenzierung der Außenflächen (Längen in m):

A(Fenster, groß)=1,92*6,98=13,4 m^2
A(Fenster, klein)=1,05*6,3=6,6 m^2

A(Glas,Schiff)=10*13,4=134 m^2
A(Glas, Altar)=7*6,6=46,2 m^2

A(Mauer,dünn)= A(Schiff)+ A(Altar)- A(Glas,Schiff)- A(Glas, Altar)=1309,6 m^2
A(Mauer, dick)= A(Turm)= 556,3 m^2
A(Dach) =811,6 m^2
A(Glas)= A(Glas,Schiff)+ A(Glas, Altar)=180,2 m^2

4. Berechnung der Wärmeströme nach außen:

Durchschnittstemperatur in den 6 Wintermonaten: 4,42°C
4 Tage in der Woche 10°C (keine Events) und 3 Tage in der Woche 20°C (Events)

10°C: $\lambda * A / l * \Delta T = Q / t$

1,9	1309,6	0,81	5,58	17141,2089
1,9	556,3	1,6	5,58	3686,18288
1,9	811,6	0,3	5,58	28681,944
3	180,2	0,005	5,58	603309,6

20°C: $\lambda * A / l * \Delta T = Q / t$

1,9	1309,6	0,81	15,58	47860,2212
1,9	556,3	1,6	15,58	10292,2454
1,9	811,6	0,3	15,58	80083,2773
3	180,2	0,005	15,58	1684509,6

Q/t(10°C)= 652818,936kJ/h
Q/t(20°C)= 1822745,34kJ/h

5. Berechnung der Heizkosten:

1J=1Ws; 1kWh=3600kWs; 88% Wirkungsgrad
Fernwärme: 8,19ct/kWh (3,3% Preissteigerung)

Wärmestrom [kJ/h]	652818,936	1822745,34	2475564,276
Tage [d]	102	77	179
Energie [kJ]	1598100755	3368433388	4966534144
Energie [kWh]	443916,8765	935675,9412	1379592,818

1379592,818 kWh * 0,88 * 0,0819 * 1,033 = **102711,204 €/a**

Nicht berücksichtig ist die Wärmeabfuhr durch Undichtigkeiten und an den Boden.

Anlage 5

SPD Ratsfraktion Bochum

DIE GRÜNEN im Rat der Stadt Bochum

✉
Frau Oberbürgermeisterin
Dr. Ottilie Scholz

22. Februar 2012

Änderungsantrag

zur gemeinsamen Sondersitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung und des Ausschusses für Kultur und Sport am 22. Februar 2012

TOP 3.1 i.V.m. TOP 11.2 Realisierungswettbewerb Musikzentrum - Auslobungstext

Die Verwaltung wird gebeten, den Auslobungstext wie folgt zu ergänzen (Ergänzungen sind fett hervorgehoben).

In Teil A "Das Verfahren" auf Seite 12f zum Thema Realisierungsvorbehalt wird eine Einfügung in der Klammer und ein weiterer Spiegelstrich ergänzt:

Realisierungsvorbehalt: Die wichtigen Gründe, die einer Beauftragung entgegenstehen sind, dass:

- der Rat der Stadt Bochum entscheidet, dass das Wettbewerbsergebnis nicht seinen Vorgaben (Aufgabenstellung und Kostenrahmen, **vgl. Ratsbeschluss vom 09.03.2011**) entspricht.
- **absehbar ist, dass die Betriebskosten nicht im vorgesehenen Rahmen (vgl. Ratsbeschluss vom 09.03.2011, Punkt 3) gehalten werden können.**

In Teil C "Wettbewerbsaufgabe", 1. Kapitel "Städtebauliche Einfügung in das ViktoriaQuartierBochum" wird im grauen Kasten auf S. 3 "Ziele und Aufgabe" ein weiterer Spiegelstrich mit folgendem Text ergänzt:

- **Möglichst weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes (Platanen) an der Marienkirche**".

In Teil C auf der Seite drei wird der vorletzte Absatz ("Wegen des einzuhaltenden Kostenrahmens..." bis "...geforderten Kostenschätzung.") und auf Seite zehn wird der letzte Absatz ("An dieser Stelle..." bis "...abhängig zu machen.") gestrichen und durch folgende Formulierung ersetzt:

“Im einzuhaltenden Investitionskostenrahmen sind im Raumprogramm Verwaltungsräume für die Bochumer Symphoniker zu berücksichtigen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die an anderer Stelle entstehenden Mietkosten im Kostenrahmen der Betriebskosten für das Musikzentrum, die die Obergrenze der Berechnung des Musikzentrums bilden, enthalten sein.”

Eine Begründung erfolgt mündlich.

Martina Schmück-Glock
(SPD-Ratsfraktion)

Wolfgang Cordes
(Fraktion Die Grünen im Rat)

Für die Richtigkeit
Anette Klöckner

Anlage 6

Musikzentrum Bochum

fortgeschriebene

Schätzung des jährlichen gebäudebezogenen Betriebskostenrahmens (09/2011)

(ausgewählte Kostengruppen der Betriebskosten gem. DIN 18960, ohne Veranstaltungstechnik)

KG Bezeichnung 300 Betriebskosten	Marienkirche inkl. Verbindungsgeb. [€ brutto]	Konzerthaus Variante 1 [€ brutto]	Konzerthaus Variante 2 [€ brutto]	Bemerkung
310 Versorgung				
311 Wasser	1.000	3.959	3.640	Annahme BGF- bezogene Verbrauchskennwerte, aktuelle Preise Stadtwerke Bochum, ohne Gebühren und Leistungspreise
315 Fernwärme	13.450	107.963	97.220	
316 Strom	8.388	67.334	60.634	
320 Entsorgung				
321 Abwasser (ohne Niederschlagswasser)	1.523	5.180	4.762	Annahme BGF- bezogener Verbrauchskennwert, aktuelle Gebühr (Gebührensatzung Bochum)
322 Abfall	2.256	2.256	2.256	je ein Umleerbehälter á 1100l
330 Reinigung und Pflege				
331 Unterhaltsreinigung	10.477	85.746	78.685	Annahme Reinigungsflächen und -standards
zuzgl. 20 zus. Veranstaltungen	438	3.924	3.661	Annahme je 10 zusätzl. Veranstaltungen je Gebäudeteil
332 Glasreinigung	1.630	6.780	6.105	geschätzter Wert linear hochgerechnet
333 Fassadenreinigung	kein Ansatz	kein Ansatz	kein Ansatz	da zurzeit Putz-, Klinkerfassade angedacht
340 Reinigung und Pflege Außenanlagen				
Befestigte und Grünflächen	3.400	4.020	4.020	Annahme flächenbezogene Kostenkennwerte
350 Bedienung, Inspektion, Wartung				
351 Bedienung der technischen Anlagen	23.000	23.000	23.000	Ansatz 1 gemeinsamer Vollzeithausmeister für beide Gebäudeteile zuzgl. 15% Sachkostenansatz
352 Inspektion und Wartung der Baukonstruktion	8.890	38.525	33.350	Annahme 0,25% der Kosten Baukonstruktion, o. Nebenkosten, Sachkostenannahme 15% der Personalkosten
354 Inspektion und Wartung der techn. Anlagen	15.339	66.400	57.649	%- Annahme (in Anlehnung an AMEV Personal 2000) der Kosten techn. Anlagen, o. Nebenkosten, zuzgl. Sachkostenannahme 15% der Personalkosten
Σ (gerund., brutto, p.a., 19% MWSt, bzw. 7%)	**86.391**	**411.067**	**370.962**	
BGF [m²]	1.173	9.416	8.479	
je m² BGF und Jahr [€/m²a]	73,65	43,66	43,75	