

KURZGUTACHTEN

**Kosten Vorhaben Musikzentrum/
Jahrhunderthalle Bochum**

1. Teil – Gebäudebezogene jährliche Kosten des Musikzentrums

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

Untersuchungsgegenstand

Dieses Gutachten untersucht eine wesentliche Vorgabe, die zu erfüllen ist, wenn das Vorhaben Musikzentrum realisiert werden soll. Hierbei handelt es sich um die Vorgabe, dass die **gebäudebezogenen Kosten des Musikzentrums** einen Betrag in Höhe von 650.000 € jährlich nicht überschreiten dürfen.

Das Gutachten klärt die Frage, wie die gebäudebezogenen Kosten zu kalkulieren sind aus welchen Kostenarten sich diese zusammensetzen und in welcher Dimension diese beim Vorhaben Musikzentrum anzusetzen sind.

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, erfüllt werden.

Wesentliche Vorbedingung ist, dass die jährlichen 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 3)

Entscheidungsgrundlage - Geschäftsplan

Für die genannte Entscheidung des Rates, bedarf es einer sicheren und eindeutigen Entscheidungsgrundlage. Diese stellt eine vollständige und nachvollziehbare Kostenkalkulation der gebäudebezogenen Kosten des Musikzentrums gem. betriebswirtschaftlichen Kostenrechnungsprinzipien dar.

Als Voraussetzung zur Ermittlung insbesondere dieser jährlichen Kosten des Musikzentrums, bedarf es aus betriebswirtschaftlicher Sicht eines Nutzungskonzeptes bzw. eines Geschäftsplanes (Businessplan), der die Realisierungsstrategie aufzeigt, die mit dem Vorhaben verfolgt wird und in dem alle wesentlichen Voraussetzungen der Planungen und Maßnahmen für einen Zeithorizont von 3-5 Jahren dargestellt wird.

Die Nutzungskostenplanung dient der wirtschaftlichen und kostentransparenten Planung, Herstellung, Nutzung und Optimierung von Bauwerken. Hierzu sind qualitative und quantitative Bedarfsvorgaben erforderlich. Dieses Vorgehen gilt vom Beginn der Planung bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes, insbesondere bei Planungs-, Vergabe- und Ausführungsentscheidungen (DIN 18980).

Ziel ist es, anhand des Geschäftsplanes die Erfolgsaussichten des Vorhabens prüfen zu können. Bezogen auf das Vorhaben Musikzentrum, muss daher der Geschäftsplan Ausführungen mindestens zu folgenden Punkten enthalten:

Qualitative Planung	Quantitative Planung
<ul style="list-style-type: none">- Ziele und Strategie- Zielmarkt- Leistungs- und Produktportfolio- Management, Personal und Organisation- Chancen und Risiken	<ul style="list-style-type: none">- Absatz und Preisplan- Personalplan- Nutzungsplan- Investitions- und Finanzplan- Erfolgs- und Kostenrechnung

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 dem Unterzeichner 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 Kostenplanung Musikzentrum nicht zugrunde lagen.

Die Planungsunterlagen der Stadt bilden die Erfordernisse eines aus betriebswirtschaftlicher Sicht unbedingt erforderlichen Geschäftsplanes jedoch allenfalls bruchstückhaft ab:

Auf die konkrete Darstellung und Entwicklung eines Zielmarktes, sowie Planungen zu Management, Personal und Organisation des Musikzentrums wurde verzichtet. Eine Bewertung von Chancen und Risiken fehlt völlig. Insbesondere wäre eine Analyse der Entwicklung der konkurrierenden Konzerthäuser (Essen, Duisburg, Dortmund, Bochum) insbesondere im Hinblick auf die Zuschauerzahlen durch den Bau des Musikzentrums erforderlich gewesen. Erwartete Auslastungszahlen zum Musikzentrum sind den vorliegenden Unterlagen z.B. nicht zu entnehmen. Ebenso fehlt es an einem detaillierten

Nutzungskonzept, das angibt, welche Veranstaltungen und Nutzer das Musikzentrum in den nächsten Jahren bespielen sollen. Wie das Musikzentrum, mit welchem Personalaufwand und welcher Organisation betrieben werden soll, bleibt ebenfalls offen.

Entsprechend ist auch die quantitative Planung nur rudimentär vorhanden. Eine Absatz- und Preisplanung fehlt vollständig. Angaben zu Personal- und Nutzungsplanung sind nur in Ansätzen den Planungen zu entnehmen. Die aus diesen Daten folgende Erfolgs- und Kostenrechnung ist entsprechend unzureichend (siehe Anlage 1). Tatsächlich handelt es sich nur um eine ungenügende entsprechend als „Betriebskostenrechnung“ bezeichnete Kostenkalkulation. Eine Darstellung weiterer Kosten und Erträge fehlt ganz.

Entscheidungskriterium gebäudebezogene Kosten

Gem. Grundsatzbeschluss vom 09.03.11 wird der Rat die Realisierung eines Wettbewerbsergebnis, ablehnen, bei dem die gebäudebezogene Kosten einen Betrag von 650.000 EUR überschreiten.

Betriebswirtschaftlich sind folgende Kosten unter dem Begriff „gebäudebezogene Kosten“ Kosten verschiedener Kostengruppen aufzuzählen. Hierzu zählen „alle in baulichen Anlagen und deren Grundstücken entstehenden regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrenden Kosten von Beginn ihrer Nutzbarkeit bis zu ihrer Beseitigung (Nutzungsdauer). Die entsprechenden Kostengruppen und -arten sind DIN 18960 zu entnehmen. Neben den Kosten aus der Bereitstellung des Objektes handelt es sich dabei um die Verwaltungskosten, die Betriebskosten und die Instandsetzungskosten während der Nutzung (https://www-docs.tu-cottbus.de/bauoekonomie/public/Forschung/Publikationen/Kalusche-Wolfdietrich/2008/60_neueDIN%2018960%20.pdf)

DIN 18960 unterteilt die gebäudebezogene Kosten in folgende Kostengruppen (KG):

- 100 Kapitalkosten (Zinslast, Abschreibungen u.a.)
- 200 Objektmanagementkosten
- 300 Betriebskosten
- 400 Instandsetzungskosten

Trotzdem, der Ratsbeschluss vorsieht, dass die gebäudebezogene Kosten eine gewisse Grenze nicht überschreiten sollen, fehlt eine Kalkulation nach DIN 18960 dieser Kosten vollständig. Lediglich zur Kostengruppe 300 erfolgt im Assmann-Gutachten eine ansatzweise Kalkulation der Betriebskosten.

Analyse der gebäudebezogene Kosten nach Kostengruppen

Zu den einzelnen Kostengruppen, aus denen sich die gebäudebezogene Kosten zusammensetzen wird nachfolgend analysiert und bewertet, wie realistisch die in den vorliegenden Unterlagen bisher vorgenommenen Kostenansätze sind.

Betriebskosten (KG 300)

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 (Anlage 1). Diese bezieht sich jedoch auf einen Kostenansatz von 2011 (Assmann-Gutachten S. 15).

Ebenfalls wurde nur eine Hausmeisterstelle für das Gesamtgebäude (siehe Anlage 1) mit Kosten in Höhe von 39.100 EUR 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. Auch wurden 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 macht.

Weiterhin wurden keine Betriebskosten für die Verwaltungsräume veranschlagt, da diese laut Assmann-Gutachten nicht im Musikzentrum untergebracht werden sollen (siehe Anlage 2).

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.

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

Ebenfalls 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.

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

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

Im Musikzentrum werden täglich etwa 120 Personen mind. 8 Std./ Tag beschäftigt sein. Für jede Person kann 15-20 Liter anfallender Müll pro Woche angesetzt werden. Hinzu kommt der Müll der zu entsorgende Müll der Besucher. So dass bei 2-wöchiger Leerung eine Kapazität von 3.000 bis 4.000 Litern einzuplanen ist. Der vorgenommene Kostenansatz (1.100 Liter) ist somit unrealistisch. Er ist zu verdoppeln.

Für eine Gebäudeversicherung wurden keine Kosten angesetzt. Diese muss eine öffentliche Verwaltung zwar nicht abschließen. Gleichwohl ist eine Risikorücklage in entsprechender Höhe einzukalkulieren.

Die Kostenkalkulation der Betriebskosten erscheint somit in wesentlichen Teilen ergänzungsbedürftig. Es bestehen bei einer vorsichtigen Gesamtbetrachtung erhebliche Zweifel, dass der angesetzte Kostenrahmen von bis zu 650.000 EUR eingehalten werden kann.

Auch wurde keine Prognose zu Entwicklung der Kosten erstellt. Zu erwarten ist eine deutliche Kostensteigerung im Bereich der Energie- und Entsorgungspreise (insbes. Strom, Wasser, Fernwärme) sowie im Bereich der Personalkosten (6,5%, Tarifrunde 2012).

Instandsetzungskosten (KG 400)

Die Stadt kalkuliert für das Musikzentrum keine Instandsetzungskosten, da für diese keine Rücklagen gebildet werden sollen. Nach Anfall bzw. Bedarf soll der Rat diese bewilligen oder nicht (Kulturdezernent Townsend im Gespräch vom 20.03.2012). Werden die Kosten nicht bewilligt, kommt es zu einem Instandsetzungstau. Gleichwohl fallen die Kosten an und sind daher nach den Vorgaben betriebswirtschaftlicher Kostenrechnung zwingend einzukalkulieren.

Zur groben Abschätzung der Instandsetzungskosten kann man diese anhand der Peterssche Formel kalkulieren (http://de.wikipedia.org/wiki/Peterssche_Formel). Die Peterssche Formel bezieht sich allerdings auf die Kalkulation der Instandsetzungskosten von Wohngebäuden. Bei einem Konzerthaus mit einer teureren Technik ist realistisch anzunehmen dass der Instandsetzungsaufwand deutlich höher liegen wird.

Nach der Petersschen Formel ($1,5 \times \text{Gebäudewert} / 80 \text{ Jahre}$) ergibt sich bei einem Gebäudewert von 33 Mio. für die Instandsetzung ein Wert von **619.000 EUR/ Jahr**.

Abschreibungen (kalkulatorische Kapitalkosten, KG 100)

Gem. Angaben des Kulturdezernenten Townsend, wird der bilanzielle Vermögenszuwachs durch den Bau des Musikzentrums 33 Mio. EUR betragen.
(<http://www.ruhrbarone.de/konzerthaus-bochum-warnung-vor-dem-buergerentscheid/>)

Die Vorschriften ordnungsgemäßer Buchführung und betriebswirtschaftlicher Kostenkalkulation erfordern es, dass dieser Wert über den voraussichtlichen Nutzungszeitraum abgeschrieben wird.

Bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren und der üblichen Abschreibung bei Gebäuden in Höhe von 2% ergeben sich zu berücksichtigende Abschreibungskosten in Höhe von mindestens **660.000 EUR/ Jahr**.

Zu beachten ist, dass der Vermögenszuwachs in Höhe von 33 Mio., neben dem eigentlichen Gebäude auch technische Anlagen und andere Werte umfasst, für die der Abschreibungssatz deutlich über 2% liegt.

Weiter kann der Vermögenszuwachs zu geringeren Schlüsselzuweisungen des Landes führen, die abhängig vom Vermögen der Stadt sind. Wenn sich die Vermögensbilanz der Stadt

verbessert, sinken tendenziell die von dieser Kennziffer abhängigen Zuweisungen des Landes. Dieser Effekt bleibt an dieser Stelle jedoch unberücksichtigt.

Kapitalkosten (KG 100)

Eine Darstellung der aus einer Realisierung des Musikzentrums folgenden faktischen Kapitalkosten, also im Wesentlichen der Zinslast, erfolgte bisher nicht. Folgende Kosten müssen realistisch angesetzt werden:

Die Stadt wendet insgesamt mindestens 4,4 Mio. EUR für den Bau des Musikzentrums auf. Da der städtische Haushalt nicht ausgeglichen ist, kann jede zusätzliche Ausgabe nur durch die Aufnahme neuer Schulden finanziert werden.

2,4 Mio. werden direkt dem Stadthaushalt entnommen, in Höhe von weiteren 2 Mio. EUR beteiligen sich die Stadtwerke und die Sparkasse (je 1 Mio. EUR) an den Baukosten. Würde dieser Betrag nicht für den Bau des Musikzentrums aufgewendet, könnte er als Gewinn an die Stadt ausgeschüttet werden, so dass sich die Nettoneuverschuldung der Stadt um 2 Mio. verringern würde.

Somit wären als Zinslast mindestens 3,5% Zinsen auf 4,4 Mio. anzusetzen. Dies entspricht einem Betrag von **154.000 EUR/ Jahr**.

Objektmanagementkosten (KG 200).

Objektmanagementkosten bilden die "Verwaltungskosten" der Gebäudes des Musikzentrums ab. Auch für diese Kosten wurde bisher keine Kostenkalkulation durchgeführt

Die Kosten umfassen die Personalkosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen sowie Sachkosten im Sinne von Büromaterialien, Mietkosten, Versicherungen u.a., die erforderlich sind, um die Gebäude des Musikzentrums zu verwalten.

Da eine Schätzung dieser Kosten ohne vorliegendes konkretes Nutzungskonzept schwierig ist, wird an dieser Stelle auf eine Kalkulation mit Ausnahme der Mietkosten (s.u.) verzichtet.

Objektmanagement (KG 200)

Die Objektmanagementkosten können auch als Verwaltungskosten für den Gebäudekomplex bezeichnet werden. Sie setzen sich zusammen aus den Personalkosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen sowie den Sachkosten im Sinne von Büromaterialien, Mietkosten, Fahrtkosten u.a.. Diese können hier pauschal mit 50.000 EUR/ Jahr angesetzt.

Zusatzkosten - Miete für die Verwaltung der Symphonie

Gemäß Assmann-Gutachten werden im Musikzentrum 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.

Gebäudebezogene Kosten insgesamt

Insgesamt beträgt somit allein die Summe der hier dargestellten gebäudebezogenen Kosten nur für das Musikzentrum bei konservativem Ansatz deutlich über 2 Mio./ EUR pro Jahr:

650.000 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
2.133.000 EUR/ Jahr		Summe der gebäudebezogene Kosten

Der im Grundsatzbeschluss angesetzte Höchstbetrag für die gebäudebezogenen Kosten in Höhe von 650.000 EUR/ Jahr wird somit mit Sicherheit überschritten.

Zu beachten ist, dass die hier angesetzten Betriebskosten aus dem Kostenansatz des Grundsatzbeschlusses übernommen wurden. Die Kalkulation dieser Kostengruppe wird in Teil 3 dieses Gutachtens genauer analysiert und im Detail nachberechnet.

Zu beachten ist überdies, dass hier ein Ansatz der Kosten der Jahrhunderthalle bisher nicht vorgenommen wurde, obwohl die hierfür einzukalkulierenden Kosten zusätzlich zu berücksichtigen wären, da die Fördermittel für das Musikzentrum vom Land NRW nur gewährt werden, wenn die Stadt das Eigentum an der Jahrhunderthalle vom Land erwirbt (Verwaltungsvorlage 20121012, sog. „Mitgift“).

Ergebnis

Obwohl der Rat der Stadt als wesentliches Entscheidungskriterium festgelegt hat, dass die gebäudebezogene Kosten 650.000 EUR pro Jahr nicht überschreiten dürfen, hat er im Vorfeld keine Kalkulation dieser Kosten nach DIN 18960 vornehmen lassen.

Aufgrund der hier durchgeführten Analyse ist offensichtlich, dass die jährlichen gebäudebezogene Kosten den Betrag von 650.000 Euro zwingend überschreiten werden. Der als Vorgabe festgesetzte Betrag umfasst allenfalls wesentliche Teile der Betriebskosten gem. KG 300. Deckt jedoch, wie dem Grundsatzbeschluss zu entnehmen ist, insbesondere keine Kosten für Instandsetzung, Abschreibung, Zinslast und Mieten ab.

Auch die Kalkulation der Betriebskosten ist, wie dargestellt, ungenügend konkret. Die der Kalkulation zugrunde liegenden Annahmen unzureichend.

Die Nutzungskostenplanung dient gem. DIN 18960 der wirtschaftlichen und kostentransparenten Planung, Herstellung, Nutzung und Optimierung von Bauwerken. Hierzu sind qualitative und quantitative Bedarfsvorgaben erforderlich. Dieses Vorgehen gilt vom Beginn der Planung bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes, insbesondere bei Planungs-, Vergabe und Ausführungsentscheidungen. Warum die DIN zur Kalkulation der gebäudebezogenen Kosten, obwohl sonst bei öffentlichen Projekten dieser Größe üblich, im vorliegenden Fall gleichwohl nicht sachgerecht angewendet wurde, muss offen bleiben. Jedenfalls ist eine kostentransparente Nutzungskostenplanung zur Herstellung, Nutzung und Optimierung des Musikzentrums nicht zu erkennen.

Im Ergebnis kann die Einhaltung der Kostengrenze bei den gebäudebezogenen Kosten als wesentliche Vorgabe des Rates zur Realisierung des Vorhabens Musikzentrum somit nicht erfüllt werden. Das Wettbewerbsergebnis ist vom Rat aufgrund der zwangsläufigen Verletzung dieser Vorgabe 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 auflösbar wäre.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass das Vorgehen bei der Planung des Musikzentrums nicht ansatzweise den grundlegenden Anforderungen an eine betriebswirtschaftliche Kostenplanung gerecht wird. Es fehlt nicht nur an einer hinreichenden Nutzungskostenermittlung und -planungen, wie es bei einem öffentlichen Bauprojekt dieser Dimension zu erwarten gewesen wäre, auch eine Kalkulation der Nutzungskostenrisiken wurde nicht ansatzweise vorgenommen.

Anlage 1



Musikzentrum Bochum

fortaeschriebene

Schätzung des jährlichen gebäudebezogenen Betriebskostenrahmens (09/2011)

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

KG	Bezeichnung	Marienkirche inkl. Verbindungsgeb. [€ brutto]	Konzerthaus Variante 1 [€ brutto]	Konzerthaus Variante 2 [€ brutto]	Bemerkung
300	Betriebskosten				
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) je ein Umleerbehälter á 1100l
322	Abfall	2.256	2.256	2.256	
330	Reinigung und Pflege				
331	Unterhaltsreinigung zuzgl. 20 zus. Veranstaltungen	10.477 438	85.746 3.924	78.685 3.661	Annahme Reinigungsflächen und -standards Annahme je 10 zusätzl. Veranstaltungen je Gebäudeteil geschätzter Wert linear hochgerechnet da zurzeit Putz-, Klinkerfassade angedacht
332	Glasreinigung	1.630	6.780	6.105	
333	Fassadenreinigung	kein Ansatz	kein Ansatz	kein Ansatz	
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 Annahme 0,25% der Kosten Baukonstruktion, o. Nebenkosten, Sachkostenannahme 15% der Personalkosten %- Annahme (in Anlehnung an AMEV Personal 2000) der Kosten techn. Anlagen, o. Nebenkosten, zuzgl. Sachkostenannahme 15% der Personalkosten
352	Inspektion und Wartung der Baukonstruktion	8.890	38.525	33.350	
354	Inspektion und Wartung der techn. Anlagen	15.339	66.400	57.649	
	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	

Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Lage					Räume			Anmerkung
		Markenkirche	Neubau	funktionalbedingte Anordnung	tagesbelichtet	dunkel	Anzahl	Fläche je Raum [m²]	Gesamtfläche [m²]	
5. Verwaltung										
5.1	Büro Orchesterwarte (2)		x	x	x		2	16,00	32,00	- unmittelbare Bühnennähe - Monitor für Sicht auf Bühne/Zimmerlautsprecher
5.2	Sanitätsraum						1	12,00	12,00	Nähe Durchgang zum Foyer
5.3	Büro für Betreiber								0,00	entfällt
5.4	Büro Orchesterinspektor 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 Multifunktionsaal								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, Controlling, 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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 1

Vorlage Nr.: 20110236

Stadtamt IV (3900)	TOP/akt. Beratung
-----------------------	-------------------

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.