

KURZGUTACHTEN

**Kosten Vorhaben Musikzentrum/
Jahrhunderthalle Bochum**

2. Teil – Kostenrisiken bei Bau und Betrieb des Musikzentrums

Dipl. Betriebswirt Wolfgang Hoinko

Semperstr. 28
44801 Bochum
w.hoinko@gmx.de

Dr. (Ökonomie) Volker Steude

Agnesstraße 22
44791 Bochum
Tel. 0234-9586523
Fax 0234-9586527
volker.steude@advoprax.de

Untersuchungsgegenstand

Dieses Gutachten untersucht welche Kostenrisiken, bei der Errichtung des Musikzentrums gem. Ratbeschluss vom 09.03.11 (20120236), Assmann-Gutachten und Auslobungstext des Architektenwettbewerbs (http://ausschreibungen-deutsch-land.de/41281_pII1BeschreibungII11Bezeichnung_des_WettbewerbsProjekts_durch_den_oefentlichen_2012_Bochum) bestehen.

Das Gutachten klärt die Frage, welche Bau- und Betriebskosten bei den bisher vorliegenden Kalkulationen (insbes. Assmann-Gutachten) unberücksichtigt blieben bzw. welche gemachten Kostenansätze Risiken unterliegen und wie diese Risiken zu bewerten sind.

Dabei wird die Untersuchung der Kostenrisiken unterteilt in Risiken, die bei den Baukosten zu berücksichtigen sind und Risiken, die bei den gebäudebezogenen Kosten, die jedes Jahr anfallen, einzukalkulieren 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 (Anlage 1), erfüllt werden.

Der Baukostenbetrag, der maximal für den Bau des Musikzentrums zur Verfügung gestellt werden soll, setzt sich danach aus drei Positionen zusammen.

16,258 Mio. EU-/Bundes- und Landesförderung

14,300 Mio. Spenden- und Sponsorengelder

2,400 Mio. kommunaler Eigenanteil

32,958 Mio. max. verfügbare Baukosten

Das Assmann-Gutachten geht abweichend vom Ratsbeschluss von maximalen Baukosten in Höhe von 33,23 Mio. EUR aus. Hier werden die Fördergelder entsprechend höher angesetzt.

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 ist, dass neben den Baukosten die jährlichen Kosten im vorgesehenen Rahmen des Grundsatzbeschlusses bleiben (siehe auch Ausschreibungstext Architektenwettbewerb:

[http://ausschreibungen-deutsch-](http://ausschreibungen-deutsch-land.de/41281_pII1BeschreibungII11Bezeichnung_des_WettbewerbsProjekts_durch_den_oefentlichen_2012_Bochum)

[land.de/41281_pII1BeschreibungII11Bezeichnung des WettbewerbsProjekts durch den oefentlichen 2012 Bochum\)](http://ausschreibungen-deutsch-land.de/41281_pII1BeschreibungII11Bezeichnung_des_WettbewerbsProjekts_durch_den_oefentlichen_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)

Entscheidungsgrundlage Baukosten

Für die genannte Entscheidung des Rates, bedarf es einer sicheren und eindeutigen Entscheidungsgrundlage. Diese stellt eine vollständige und nachvollziehbare Kostenkalkulation der für den Bau erforderlichen Kosten des Musikzentrums dar.

Als Voraussetzung zur Ermittlung der Baukosten des Musikzentrums (Baukosten einmalig, gebäudebezogene Kosten – jährlich) bedarf es aus betriebswirtschaftlicher Sicht eines Raumbuches, das aufzeigt, welche Räume in welcher Ausstattung das Zentrum umfassen soll.

Zur Kostenplanung im Hochbau, insbesondere für die Ermittlung und die Gliederung von Kosten, findet DIN 276 Anwendung. Diese Norm erstreckt sich auf die Kosten für den Neubau, den Umbau und die Modernisierung von Bauwerken sowie die damit zusammenhängenden projektbezogenen Kosten. Für die Nutzungskosten im Hochbau gilt DIN 18960, siehe dieses Teil 1 dieses Gutachtens.

Ziel ist es, anhand des Raumplanes (Raumbuch) den Kostenbedarf des vorliegenden Vorhabens prüfen zu können. Bezogen auf das Vorhaben Musikzentrum, muss daher der Raumplan Ausführungen mindestens zu folgenden Punkten enthalten:

- Publikumsräume
- Künstlerräume
- Technikräume
- Verwaltungsräume
- Sanitäre Einrichtungen
- Verkehrsflächen

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 Baukostenplanung Musikzentrum nicht zugrunde lagen.

Im Assmann-Gutachten ist eine Kalkulation der Baukosten nach DIN 276 erfolgt. Diese bildet die Erfordernisse einer aus betriebswirtschaftlicher Sicht unbedingt erforderlichen Raumplanung jedoch nur unvollständig ab:

Der Raumplan (Anlage 2) enthält keine hinreichenden Angaben zu den erforderlichen Verwaltungsräumen. Weder die für den Betrieb des Symphonie-Orchesters erforderlichen Räume wurden in die Raumplanung einbezogen, noch Räume, die zur Verwaltung des Gebäudekomplexes (Objektmanagement) erforderlich sind.

Überdies fehlt es an einer Kalkulation für die Herstellung oder Ablösung der gem. § 51 BauO NW nachzuweisenden Parkplätze.

Bezüglich der Entscheidungsgrundlagen zur Ermittlung der gebäudebezogenen Kosten wird auf den 1. Teil dieses Gutachtens verwiesen.

Entscheidungskriterium Baukosten

Gem. Grundsatzbeschluss vom 09.03.11 wird der Rat die Realisierung eines Wettbewerbsergebnisses ablehnen, bei dem die Baukosten einen Betrag von 32,958 Mio. überschreiten bzw. bezogen auf die gebäudebezogene Kosten ein Betrag von 650.000 EUR nicht eingehalten wird.

Entscheidungskriterien, dafür, ob das Musikzentrum gebaut wird, sind also:

- die gebäudebezogenen Kosten (DIN 18960)
- die Baukosten (DIN 276)

Bezüglich des Entscheidungskriteriums zur Ermittlung der Baukosten wird auf den 1. Teil dieses Gutachtens verwiesen.

Betriebswirtschaftlich sind gem. DIN 276 unter den Baukosten bei der Errichtung von Gebäuden Kosten verschiedener Kostengruppen zu erfassen. Die Baukosten im Hochbau umfassen alle Aufwendungen für Güter, Leistungen und Abgaben, die für die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen erforderlich sind. Die Baukosten setzen sich aus den Kosten für das Bauwerk (reine Baukosten genannt), den Kosten für die Außenanlagen und aus sonstigen Kosten (Baunebenkosten genannt) zusammen. Die entsprechenden Kostengruppen und -arten sind DIN 276 zu entnehmen.

DIN 276 unterteilt die Kosten in folgende Kostengruppen (KG):

- 100 Grundstück
- 200 Herrichten und Erschließen
- 300 Bauwerk – Baukonstruktionen
- 400 Bauwerk – technische Anlagen
- 500 Außenanlagen
- 600 Ausstattung und Kunstwerke
- 700 Baunebenkosten

Gem. DIN 276 wird eine Kostenermittlung als Grundlagen für die Kostenkontrolle, für Planungs-, Vergabe- und Ausführungsentscheidungen sowie zum Nachweis der entstehenden Kosten durchgeführt. Dabei sind die Kosten der Baumaßnahme **vollständig** zu erfassen.

Analyse der Baukosten nach Kostengruppen

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

Insbesondere wird dargestellt, welche Kosten bei der Kalkulation unberücksichtigt blieben und welche Kostenansätze ggf. in welchem Ausmaß welchen Risiken unterliegen.

Grundstück (KG 100)

Die mit dem **Grundstückserwerb „Konzerthaus“** verbundenen Kosten sind nicht Gegenstand der Kostenplanung im Assmann-Gutachten.

Herrichten und Erschließen (KG 200)

Im Bereich der Marienkirche werden **Tunnelanlagen aus dem 2. Weltkrieg** vermutet. Hierzu muss noch ein geotechnisches Gutachten eingeholt werden. Ggf. sind hierzu weitere Such- und Erkundungsbohrungen erforderlich. In wieweit eine Verfüllung der Stollen erforderlich ist (Assmann, S. 7), ist unbekannt, ebenso wie die dafür ggf. erforderlichen Kosten.

In diesem Zusammenhang besteht insbesondere das Risiko, dass der Kostenrahmen für die Gründungsmaßnahmen (Pfahlgründung) beim Bauteil Marienkirche eine erhebliche Kostensteigerung erfährt (Assmann, Kalkulation, Bauteil Marienkirche).

Auf dem Baugrund sind unter dem aktuell bestehenden Parkplatz **Überreste alter Fundamente** nicht auszuschließen (Assmann, S. 8). Für eine ggf. notwendige Beseitigung wurden bisher keine Kosten kalkuliert.

Für die **Umlegung aller Bestandmedien**, insbesondere einer 110-KV-Trasse, wird der in der vorliegenden Kalkulation eingeplante Kostenansatz von 314.000 EUR zzgl. Nebenkosten ggf. nicht ausreichen (Assmann, S. 13).

Für weitere Risiken wurden ebenfalls keine Kostenansätze vorgenommen: **Altlasten. Ersatzpflanzungen und Baugrundverbesserungen**. Ob hierfür Kosten anfallen werden, ist bisher nicht bekannt. Das Baugrundstück wurde im Krieg schwer getroffen und gehörte früher zum Betriebsgrundstück einer Maschinenfabrik.

Bauwerk – Baukonstruktionen (KG 300)

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die im Assmann-Gutachten durchgeführte Kalkulation gem. DIN 276 nicht aufgrund von vorgegebenen Qualitätsmerkmalen und Standards (z.B. hinsichtlich der Akustik) erfolgen konnte (Assmann, S. 12). Diese sind erst im weiteren Planungsverlauf zu definieren. Im Assmann-Gutachten erfolgte hinsichtlich KG 300 und 400 eine entsprechend ungenaue **„Mischpreiskalkulation“**, die mit erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich der erfolgten Kostenansätze verbunden ist und daher entsprechende Kostenrisiken in sich birgt.

Der Kostenrahmen beinhaltet noch nicht die Kosten, die eventuell zur Schaffung eines **stützenfreien Kirchenraumes** notwendig sind (Assmann, Anmerkungen DIN 276). Ein Kam-

mermusiksaal, in dem Stützpfeiler der Kirche den Zuschauern den Blick verstellen können, ist jedoch nicht unbedingt erwünscht.

Nicht in den Kosten einkalkuliert wurde die Errichtung von 240-325 qm Raumfläche für **Verwaltungsräume** der Symphoniker und des Gebäudemanagements (Anlage 2). Sinnvoll wäre es, das Raumprogramm um diese Räume zu erweitern. Alternativ könnten diese Räume in einem anderen Gebäude der Innenstadt angemietet werden. Übernimmt man den Kostenansatz für Verwaltungsräume aus dem Assmann-Gutachten (1.680 EUR/qm), ergeben sich bei Berücksichtigung der zusätzlichen Bauneben- und Projektsteuerkosten (21 + 3%) sowie der MWSt. (19%) zusätzliche Baukosten in Höhe von etwa 600.000 – 800.000 EUR.

Die **Lüftungsanlage** könnte laut Raumplan entweder im Keller oder auf dem Dach errichtet werde. Da der Bau von Kellerräumen nicht vorgesehen ist, müsste die Anlage auf den Dach untergebracht werden. Hierzu ist eine entsprechende Einhausung erforderlich, für die es jedoch an einem Kostenansatz fehlt.

Ein weiteres erhebliches Kostenrisiko besteht bei den **Rissschäden des Bauteils Marienkirche**. Hier stellt das Assmann-Gutachten fest, dass der Umfang der Schäden nicht abschließend bekannt ist und weitere Untersuchungen erforderlich sind.

Ob beim Bauteil Marienkirche für das bestehende Risiko für das **Bauen im Bestand** eine Zulage von 10% ausreicht, ist fraglich. Bei ähnlichen Projekten sind auch deutlich höhere Risikozuschläge üblich.

Entsprechend stellt das Assmann-Gutachten fest: „Die Maßnahmen zu Sanierung des bestehenden Kirchengebäudes können nur als erste grobe Einschätzung angesehen werden.“

Bauwerk – technische Anlagen (KG 400)

Entgegen dem bisher von Verwaltung, Politik und der Stiftung Symphonie erweckten Eindruck wird das Musikzentrum kein Haus für jede Musik. Die **Aufführung elektronisch verstärkter Musik wird aufgrund der vorgesehenen technischen Ausstattung nicht möglich sein**. Die technischen Einrichtungen hierfür, ebenso wie für sprachliche Vorträge oder Publikumsdiskussion sowie Bildpräsentationen ist nicht Gegenstand der Planung bzw. Baukostenkalkulation (Assmann, S. 5). Sollen derartige Veranstaltungen im Musikzentrum stattfinden sollen, wäre dies nicht ohne Anschaffung und Einbau entsprechender technischer Anlagen möglich. Die würde entsprechende Zusatzkosten nach sich ziehen.

Ebenfalls können im Musikzentrum für spezielle Konzerte erforderliche zusätzliche technische Anlagen (z.B. Beleuchtung) nicht an der Saaldecke installiert werden, da entsprechende **Zugleinrichtungen** nicht eingeplant sind.

Auch nicht in die Kosten einkalkuliert wurden Kosten für **spezifische Technik wie verfahrbare Bühnenpodeste, Elektroakustik**.

Bezüglich der **Akustikmaßnahmen** besehen weitere Kostenrisiken. In der vorliegenden Kalkulation werden lediglich abgehängte Akustiksegel eingeplant. Aus der Voruntersuchung zur Akustik lässt sich entnehmen, dass ggf. weitere Maßnahmen (z.B. Einbau Reflexionsflächen, Staffelung Orchesterpodium) erforderlich werden, um die gewünschte Akustik zu erreichen (Akustik Voruntersuchung, S. 2).

Außenanlagen (KG 500)

1050 Besucher soll das Musikzentrum maximal fassen können. Üblich ist daher von einem **Bedarf von mindestens 230 Parkplätzen** auszugehen. Dass diese vorhanden sind oder gebaut werden, muss im Rahmen der Baugenehmigung für das Musikzentrum gem. § 51 BauO NW nachgewiesen werden.

Für das Musikzentrum soll aber kein neues Parkhaus gebaut oder sonst neue Parkplätze eingerichtet werden. Gemäß städtischem Gutachten (Assmann S. 9) sollen die Stellplätze stattdessen im Parkhaus 8 am Konrad-Adenauer-Platz abgelöst werden.

In den für das Musikzentrum kalkulierten Baukosten ist allerdings kein Betrag für die Ablösung der Parkplätze eingeplant.

Die Herstellkosten für einen Stellplatz in einem Parkhaus betragen regelmäßig 5.000 - 8.000 EUR. Bei 230 abzulösenden Stellplätzen, müssen also 1,15 - 1,84 Mio. Euro an die EGR (Betreiber von P8) überwiesen werden, um die Parkplätze abzulösen und öffentlich-rechtlich für das Zentrum zu sichern.

Alternativ wäre eine Anmietung der Parkplätze möglich. Diese würde jedoch die gebäudebezogenen Kosten um ca. 138.000 EUR/ Jahr erhöhen, wenn man einen Mietpreis pro Stellplatz in Höhe von 50 EUR/ Monat in Ansatz bringt.

Ausstattung und Kunstwerke (KG 600)

Ein Kostenansatz für **Kunstobjekte und künstlerisch gestaltete Bauteile** erfolgte nicht (Assmann, S. 13).

In der vorliegenden Kalkulation eingeplante Kostenansatz von 1.000.000 EUR zzgl. Nebenkosten reicht ggf. nicht für die **allgemeine Ausstattung und das Mobiliar** des gesamten Musikzentrums aus.

Ein Kostenansatz für sonstige **Ausstattung wie Maschinen und Geräte** wird nicht gemacht. Es ist jedoch zu erwarten, dass zur Objektverwaltung bestimmte Geräte und Maschinen anzuschaffen sind (Werkzeuge Hausmeister, Reinigungsmaschinen u.a.). Hinzu kommen funktionswichtige technische Ausstattungen, wie ELA-, GLT-, EDV/IT- und Klimaanlage für die technischen Anlagen.

Baukosten insgesamt

Insgesamt wurden folgende Kosten bei der Kalkulation bisher nicht in Ansatz gebracht oder es besteht ein signifikantes Risiko, dass diese höher ausfallen als bisher veranschlagt:

		min	max		Risiko- zuschlag
KG 100					
Grundstückserwerb Konzerthaus	fehlt	60.000	60.000	EUR	pauschal
KG 200					
Verfüllung Stollen	Risiko	0	50.000	EUR	pauschal
Erhöhung Gründungskosten	Risiko	0	163.734	EUR	40%
Entfernung Fundamente	Risiko	0	29.988	EUR	40%
Umlegung Bestandsmedien	Risiko	0	188.325	EUR	40%
Altlasten, Ersatzpflanzungen, Baugrundverbesserungen	Risiko	0	50.000	EUR	pauschal
KG 300					
Erhöhte Qualitätsmerkmale und Standards (Basis: KG 300 und 400)	Risiko	0	5.384.775	EUR	20%
Herstellung stützenfreier Kirchenraum	Risiko	0	100.000	EUR	pauschal
Herstellung Verwaltungsräume	fehlt	600.000	800.000	EUR	kalkuliert
Einhausung Lüftungsanlage	fehlt		10.000	EUR	pauschal
Risschäden Marienkirche	Risiko	0	125.950	EUR	40%
Bauen im Bestand	Risiko	0	104.188	EUR	20%
KG 400					
Technische Einrichtung für elektronische Musik	fehlt	20.000	100.000	EUR	pauschal
Technische Einrichtung für sprachliche Vorträge und Diskussionen	fehlt	5.000	10.000	EUR	pauschal
Zugeinrichtung für zus. Technische Anlagen	fehlt	7.500	25.000	EUR	pauschal
Herstellung der erforderlichen Akustikmaßnahmen	Risiko	0	110.670	EUR	100%
KG 500					
Ablösung 230 Parkplätze	fehlt	1.150.000	1.840.000	EUR	kalkuliert
KG 600					
Kunstobjekte und künstlerisch gestaltete Bauteile	fehlt	0	30.000	EUR	pauschal
Allgemeine Ausstattung und das Mobiliar	Risiko	0	100.000	EUR	pauschal
Ausstattung wie Maschinen und Geräte	fehlt	5.000	10.000	EUR	pauschal
Allgemeines Kostenrisiko	Risiko	0	3.195.200	EUR	10%

Erhöhung der Gesamtkosten

1.847.500 11.945.783 EUR

Im schlechtesten Fall ist somit eine Erhöhung der Baukosten um 12.000.000 EUR möglich. In realistischen Fall ist mindestens mit einer Erhöhung der Baukosten um 1.847.500 EUR zu rechnen.

Das keines der aufgelisteten Risiken eintritt, dürfte nach allgemeiner Lebenserfahrung unrealistisch sein.

Die Kosten des Vorhabens dürften somit einen Wert von 33,8 Mio. kaum unterschreiten.

Jährliche Betriebskosten

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).

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. 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 62.012,01 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 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. Entsprechend sind auch die Reinigungskosten für die geplanten 20 Zusatzveranstaltungen 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 3.600 bis 4.800 Litern einzuplanen ist. Der vorgenommene Kostenansatz (1.100 Liter) ist somit unrealistisch. Er ist mindestens zu verdoppeln.

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.

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% für 2 Jahre, Tarifrunde 2012).

Danach ergibt sich folgende korrigierte Betriebskostenkalkulation:

300 Betriebskosten	Marien- kirche	Konzert- haus	Verwaltung	gesamt		
qm	1.173	8.479	283	9.935		
qm-Anteil	12%	85%	3%			
310 Versorgung						
311 Wasser	1.031,41	3.759,50	136,24	4.927,15	3,1%	Preissteigerung
315 Fernwärme	13.894,63	100.433,88	3.251,08	117.579,59	3,3%	Preissteigerung
316 Strom	8.998,17	65.044,69	2.105,50	76.148,36	7,3%	Preissteigerung
320 Entsorgung						
321 Abwasser	1.599,15	5.000,10	187,66	6.786,91	5,0%	Preissteigerung
322 Abfall	4.593,40	4.593,40		9.186,80	4	Behälter a 1.100 Liter
330 Reinigung und Pflege						
331 Unterhaltsreinigung	14.097,39	101.902,61	3.298,61	119.298,61		
332 zzgl. 20 Veranstaltungen	654,29	4.729,53		5.383,82		
333 Glasreinigung	1.630,00	6.105,00	219,95	7.954,95		
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	678,92	4.907,57	163,51	5.750,00		
350 Bedienung, Inspektion, Wartung						
351 Bedienung technische Anlagen	94.936,51	94.936,51		189.873,01	6,5%	Lohnsteigerung, Erhöhung Lohn- kostenansatz um 2,5
352 Inspektion Wartung Bau- konstruktion	8.890,00	33.350,00		42.240,00		
354 Inspektion Wartung techn. Anlagen	15.339,00	57.649,00		72.988,00		
Zuschlag bes. techn Ser- vice 40%	6.135,60	23.059,60		29.195,20		

360 Sicherheits- und Überwachungsdienste					
370 Versicherungsbeiträge, Steuern					
Gebäudeversicherung/ analoge Rücklage	3.542,20	25.604,71	853,09		30.000,00
Ges. Betriebskosten	181.730,67	535.900,11	10.215,63		727.846,40

Der im Grundsatzbeschluss angesetzte Höchstbetrag für die gebäudebezogenen Kosten in Höhe von 650.000 EUR/ Jahr wird somit bereits, wenn nur die Betriebskosten betrachtet würden, überschritten.

Ergebnis

Obwohl der Rat der Stadt als wesentliches Entscheidungskriterium festgelegt hat, dass die Baukosten einen Betrag von 32.958 Mio. nicht überschreiten sollen, dürfte ein Einhalten dieser Kostengrenze schwer möglich sein. Insbesondere berücksichtigt die bisherige Baukostenkalkulation nach DIN 276, nicht die Herstellung der Verwaltungsräume und nicht die Ablöse der erforderlichen Parkplätze.

Rechnet man die durch diese Kostenansätze zusätzlich zu berücksichtigenden Kosten hinzu, wird die Kostengrenze bereits deutlich überschritten.

Überdies weißt die Kostenkalkulation erhebliche Risiken auf, die sich zu Mehrkosten von bis zu 12 Mio. EUR summieren können. Da realistisch anzunehmen ist, dass einige der aufgezeigten Risiken eintreten, darf eine Einhaltung der Kostengrenze unter den Bedingungen des Raumplanes als unrealistisch angenommen werden.

Aufgrund der hier durchgeführten Analyse ist weiterhin 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 (siehe Teil 1 des Gutachtens).

Im Ergebnis können die vorgegebenen Kostengrenzen somit absehbar kaum eingehalten werden. Eine Realisierung des Vorhabens Musikzentrum ohne Verletzung der Vorgaben erscheint unrealistisch. Jedes Wettbewerbsergebnis wäre 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
07. Mai 2012
Version 1.10

Dr. Volker Steude

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.

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

Anlage 3

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

E5		39.900,00
E6		41.100,00
Mittelwert E5 und E6		40.500,00
Sonderzuwendung	90,000%	3.037,50
Arbeitgeberanteil SV inkl. ZVK	25,975%	
Unfallversicherung		148,78
Beihilfe		23,10
Leistungsentgelt § 18 TVöD	1,500%	50,63
Brutto-Personalkosten		<u>43.760,01</u>
Kosten pro Stunde		27,78
Kosten pro Überstunde	30,000%	36,12
Vorkostenstelle des Amtes		
Arbeitsplatzausstattung		9.500,00
Leitungsaufwand intern	10,000%	4.376,00
Vorkostenstelle der Verwaltung	10,000%	4.376,00
		<u>18.252,00</u>
Gesamtkosten Hausmeister		<u><u>62.012,01</u></u>