

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Beteiligt:

11 Fachbereich Personal und Organisation
30 Rechtsamt
45 Osthaus Museum Hagen
Gebäudewirtschaft Hagen

Betreff:

Osthaus Museum Hagen / Emil Schumacher Museum
- Kosten des Betriebes

Beratungsfolge:

03.03.2010 Kultur- und Weiterbildungsausschuss
23.03.2010 Stadtentwicklungsausschuss
25.03.2010 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, alle Möglichkeiten zur Optimierung der Betriebskosten auszuschöpfen. Unter Einbeziehung der Fachplaner ist auf die schnellstmögliche Einregelung der Gebäudetechnik hinzuwirken. Mit den Nutzern sind alle möglichen Einsparpotentiale zu erschließen.
3. Über die Ergebnisse ist laufend zu berichten.
4. Der Beschluss ist sofort umzusetzen.

Kurzfassung

Die Vorlage erläutert die aktuellen Kostenschätzungen für das Jahr 2010 und zeigt die Abweichungen gegenüber früheren Annahmen auf. Zum Vergleich werden die tatsächlichen Kosten des letzten vollständigen Betriebsjahres 2005 des Karl Ernst Osthaus Museums vor Beginn der Baumaßnahmen angeführt:

½ Stelle Wissenschaftlicher Mitarbeiter ESM				
Schätzung 2002		Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
35.000 €		-	28.000 €	28.500 €
Versicherungen				
Schätzung 2002		Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
k. A. (= keine Angaben)		47.132 €	58.700 €	76.100 €
Reinigung Glasfassade				
Schätzung 2002		Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
22.000 €		-	20.000 €	22.000 €
Reinigung Gebäude				
Schätzung 2002		Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
143.000 €		72.772 €	115.000 €	133.000 €
Bauunterhaltung / Wartung				
Schätzung 2002		Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
91.050 €		46.607 €	218.000 €	264.000 €
Energie				
Schätzung 2002		Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
Strom	45.000 €	60.426 €	45.000 €	230.000 €
Gas	k. A.	25.874 €	(25.874 €)	30.000 €
Wasser	k. A.	7.483 €	(7.483 €)	21.000 €
		93.783 €	78.357 €	281.000 €
Objektbetreuung / Wachdienst				
Kosten	Schätzung 2002	Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
zusätzliche bisherige	40.000 € k. A.	- 19.400 €	42.000 € 19.400 € 61.400 €	Wachd. 36.000 € Objektb. 79.000 € 115.000 €
Aufsichtskräfte				
Kosten	Schätzung 2002	Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
zusätzliche bisherige	85.000 € k. A.	- 212.000 €	80.000 € 212.000 € 292.000 €	- - 520.000 €
Summen		491.694 €	871.457 €	1.439.600 €
Ist-Einnahmen KEOM 2005		30.412 €	(30.412 €)	-
Schätzung Einnahmen 2010		-	-	250.000 €
Saldo		461.282 €	841.045 €	1.189.600 €
Mehrkosten gegenüber Schätzung 2007				348.555 €

Begründung

Die Kosten des Betriebes des Osthaus Museums Hagen (vormals Karl-Ernst-Osthaus-Museum) und des Emil Schumacher Museums wurden 2001 von den zuständigen Dezernaten und Fachämtern nach eingehenden Recherchen und Abstimmungen mit dem Projektsteuerer und den Fachingenieuren auf der Grundlage des damaligen Planungsstandes geschätzt und in den Verwaltungsvorlagen 600036/01 vom 21.03.2001 und 600039/02 vom 11.04.2002 dargestellt. Mit der Verwaltungsvorlage 1163/2007 vom 18.01.2008 wurden die Angaben nach den Ende 2007 vorhandenen Erkenntnissen aktualisiert.

In einem Bericht der Westfalenpost vom 12.12.2009 wurden Zahlen aus einem internen Papier der Gebäudewirtschaft der Stadt Hagen zur Kostenentwicklung zitiert, die teilweise falsch interpretiert worden sind bzw. nicht zutreffend waren.

Nachfolgend werden die aktuellen Kostenschätzungen für das Jahr 2010, bezogen auf den gesamten Gebäudekomplex

Museumsplatz 1 – Osthaus Museum Hagen und Emil Schumacher Museum

Museumsplatz 2 – Bistro- und Verwaltungsgebäude

Museumsplatz 3 – Verwaltungsgebäude (früher Hochstr. 71)

erläutert und die Abweichungen gegenüber früheren Annahmen aufgezeigt. Zum Vergleich werden die tatsächlichen Kosten des letzten vollständigen Betriebsjahres 2005 des Karl Ernst Osthaus Museums vor Beginn der Baumaßnahmen angeführt:

½ Stelle Wissenschaftlicher Mitarbeiter ESM			
Schätzung 2002	Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
35.000 €	-	28.000 €	28.500 €
Die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für ½ Stelle resultiert aus dem Vertrag zwischen der Emil Schumacher Stiftung und der Stadt Hagen vom 24.06.2005.			

Versicherungen			
Schätzung 2002	Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
k. A. (= keine Angaben)	47.132 €	58.700 €	76.100 €
Die Schätzung 2010 beinhaltet die Kosten der Gebäudeversicherung (11.600 €), die			

Kosten der Versicherung der Leihgaben der Emil Schumacher Stiftung (22.000 €) aufgrund der Verpflichtung aus dem Vertrag zwischen der Emil Schumacher Stiftung und der Stadt Hagen vom 24.06.2005, die Kosten der Versicherung der Sonderausstellungen des Osthaus Museums (19.500 €) und die Kosten der Versicherung der Dauerleihgaben und befristeten Leihgaben für Ausstellungen (23.000 €). Der städt. Eigenbesitz wird aus Konsolidierungsgründen nicht mehr versichert.

Die Schätzung 2007 beinhaltete nicht die Versicherungsbeiträge für Sonderausstellungen des Osthaus Museums, da diese - je nach Umfang der Ausstellungen - von Jahr zu Jahr unterschiedlich ausfallen.

Reinigung Glasfassade

Schätzung 2002	Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
22.000 €	-	20.000 €	22.000 €

Die Kostenschätzung für das Jahr 2010 basiert auf dem Ausschreibungsergebnis.

Reinigung Gebäude

Schätzung 2002	Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
143.000 €	72.772 €	115.000 €	133.000 €

Die Gebäude Museumsplatz 1 und 2 werden durch eine Privatfirma gereinigt. Das Gebäude Museumsplatz 3 wird von der GWH mit eigenem Personal gereinigt.

Die Ausstellungsräume des Karl Ernst Osthaus Museums wurden 2002 täglich gereinigt (5 Tage-Woche, Dienstag bis Samstag). 2007 wurde davon ausgegangen, den gesamten Gebäudekomplex nur noch jeden 2. Tag zu reinigen. Nach Eröffnung der Museen Ende August 2009 wurde die Reinigungsleistung aufgrund der intensiven Nutzung der Ausstellungsräume und der tatsächlichen Öffnungszeiten (6 Tage-Woche, Dienstag bis Sonntag) erhöht. Aus Konsolidierungsgründen wird dennoch ab Februar 2010 auf die tägliche Reinigung der Ausstellungsräume verzichtet und nur an jedem 2. Tag gereinigt. Hieraus resultiert eine Einsparung von 3.050 € / Monat, die in der Schätzung für das Jahr 2010 berücksichtigt wurde.

Bauunterhaltung / Wartung

Schätzung 2002	Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
91.050 €	46.607 €	218.000 €	264.000 €

Die Vielzahl und die Besonderheiten der in den Museen installierten technischen Anlagen erfordern den Abschluss verschiedenster Wartungsverträge, um die Betriebs- und Verkehrssicherheit zu gewährleisten: Glasfassade (ca. 70.000 €); Raumluftechnische Anlagen / Heizungsanlagen (ca. 43.000 €); Wärmepumpenanlagen / Mess-, Steuer- und Regelungsanlagen (ca. 24.000 €); Brandmelde- und Einbruchmeldeanlage / Brandschutzklappen / Aufzüge (ca. 50.000 €). Die Kosten hierfür wurden 2002 niedriger eingeschätzt, da aufgrund des Planungsstandes der Umfang der notwendigen Wartungsverträge nicht abschließend überblickt wurde.

Für die allgemeine Instandhaltung und kleinere Wartungsarbeiten (z. B. Feuerlöscher, Brandschutztüren, RWA) werden Kosten von etwa 77.000 € angesetzt.

Energie

	Schätzung 2002	Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
Strom	45.000 €	60.426 €	45.000 €	230.000 €
Gas	k. A.	25.874 €	(25.874 €)	30.000 €
Wasser	k. A.	7.483 €	(7.483 €)	21.000 €
		93.783 €	78.357 €	281.000 €

Den 2002 genannten Energiekosten lag eine Gebäudesimulation der Gesellschaft für Licht und Bautechnik mbH – GLB – Dortmund, basierend auf dem damaligen Planungsstand, zugrunde. Die Simulation berücksichtigte die Energie für Licht, Heizen, Kühlen sowie Luftbe- und -entfeuchtung für den Neubau des Emil Schumacher Museums und das Foyer. Unberücksichtigt blieben Wasser und Gas sowie die gesamte Energie für das Gebäude Museumsplatz 3 (Altes Landgericht) und das Osthaus Museum. Das gilt auch für die Vorlage 1163/2007.

Die aktuelle Kostenschätzung beinhaltet alle Energiearten sowie alle Gebäude und berücksichtigt die Entwicklung der Energiepreise. Seit dem Jahr 2000 stiegen die Bezugspreise für Gas um rd. 100 %, für Strom um rd. 12 % und für Wasser um rd. 25 %.

Maßgeblich für einen Vergleich können nur die Verbrauchswerte sein, nicht aber die Energiekosten.

Für das Jahr 2010 wurden die Stromkosten anhand der Verbrauchswerte der Monate 09/2009 bis 01/2010 geschätzt. Davon abgesetzt wurde die geschätzte

Einspeisevergütung für den durch die Photovoltaikanlage erzeugten Strom in Höhe von ca. 13.000 € / Jahr. Die derzeitigen Stromverbrauchswerte liegen um ein Mehrfaches über den 2002 getroffenen Annahmen. Sie sind nur bedingt aussagefähig, da sie aus der Einregelungsphase der technischen Anlagen stammen und der Neubau noch abtrocknen muss. Erst nach Abschluss dieser Phase ist feststellbar, ob die installierten Anlagen die vertraglich geschuldeten Leistungen erfüllen. Fachplaner und -firmen haben nach den bestehenden Verträgen für die Einregelung der Anlagen 12 Monate Zeit. Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit das der Simulation zugrunde gelegte Nutzerverhalten (Öffnungszeiten, Temperaturen, Luftfeuchtigkeit, Beleuchtungszeiten und -stärke) den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Hier werden Abstimmungen mit den Museumsleitungen zu Optimierungen führen (z. B. Anpassung der Beleuchtungszeiten).

Derzeit werden mit dem eingesetzten Projektsteuerer und den beteiligten Fachplanern Gespräche geführt, um weitere Erkenntnisse zu den vorhandenen Abweichungen zu gewinnen und den Stromverbrauch zu optimieren. Hierbei werden alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft, die aus den Verträgen resultierenden Ansprüche der Stadt durchzusetzen.

Objektbetreuung / Wachdienst

Kosten	Schätzung 2002	Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
zusätzliche bisherige	40.000 € k. A.	- 19.400 €	42.000 € <u>19.400 €</u> 61.400 €	Wachd. 36.000 € Objektb. <u>79.000 €</u> 115.000 €

Die Schätzung der Kosten der Objektbetreuung für das Jahr 2010 (79.000 €) basiert auf den hochgerechneten Ist-Werten der Monate 09/2009 bis 11/2009. Ausgehend vom Bedarf der Museen stellt die GWH einen Objektbetreuer in Vollzeit (170 Std. / Monat) und berechnet auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes einen Stundenverrechnungssatz von 38,70 €. In diesem Satz sind alle Personal- und Sachkosten sowie die Kosten von Urlaubs- und Krankheitsvertretungen enthalten.

Seit Mitte der 1990er Jahre wurden aus Konsolidierungsgründen bestimmte hausmeisterliche Tätigkeiten von den Handwerkern des Osthaus Museums erledigt, ohne dass die hierdurch entstandenen Kosten separat erfasst worden wären. Neben diesen nicht mehr separat ausweisbaren Kosten entstanden für das Gebäude Museumsplatz 3 im Jahr 2005 Objektbetreuungskosten in Höhe von 19.400 €.

Die Schätzung der Kosten des Wachdienstes (36.000 €) basiert auf den Ist-Werten der Monate 09/2009 und 10/2009. Der Wachdienst schaltet die Alarmanlage auf und kontrolliert die Räumlichkeiten in den Nachmittagsstunden und an Wochenenden, wenn der Objektbetreuer nicht mehr vor Ort ist.

Aufsichtskräfte

Kosten	Schätzung 2002	Ist-Kosten KEOM 2005	Schätzung 2007	Schätzung 2010
zusätzliche bisherige	85.000 € k. A.	- 212.000 €	80.000 € 212.000 € 292.000 €	520.000 € (Privat. 270.000 €)

Die 2002 genannten Kosten bezogen sich auf 2,5 zusätzliche Aufsichtsstellen. Diese Kosten sind nicht mit der Schätzung für 2010 vergleichbar, da hier der Gesamtbetrag der Kosten genannt wird. Auch beinhalteten die Schätzungen keine tarifbedingten Personalkostensteigerungen.

Im Kunstquartier ist die Besetzung folgender Aufsichtsdienste zur Abdeckung der Öffnungszeiten (aufgrund des Vertrages mit der Emil Schumacher Stiftung vom 24.06.2005 mindestens 42 Std. / Woche) erforderlich:

dienstags – freitags: 2 Aufsichten Emil Schumacher Museum
3 Aufsichten Osthaus Museum

Wochenende: 2 Aufsichten Emil Schumacher Museum
2 Aufsichten im Foyer (11.00 - 15.00 Uhr) zur Kartenkontrolle
5 Aufsichten Osthaus Museum

Der Personalbedarf wird mit 12 Vollzeitstellen abgedeckt, die auch Urlaubs- und Krankheitszeiten berücksichtigen. Neben den für das Emil Schumacher Museum berücksichtigten zusätzlichen 2,5 Stellen wurde durch die räumliche Erweiterung des Osthaus Museums, das neue Ausstellungskonzept und die Einrichtung des Jungen Museums im Osthaus Museum weiteres Aufsichtspersonal erforderlich.

2005 wurde der Aufsichtsdienst im Karl Ernst Osthaus Museum und im Hohenhof mit 9 Mitarbeitern sowie einem Pool geringfügig Beschäftigter wahrgenommen. Die Kosten beliefen sich auf insgesamt rd. 297.000 €, wovon 212.000 € auf das Karl Ernst Osthaus Museum und 85.000 € auf den Hohenhof entfielen.

Mit Ratsbeschluss vom 06.03.2008 wurde die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Schritte zu einer sukzessiven Privatisierung des Aufsichts- und Kassendienstes im Museumsquartier sowie im Garderobendienst des Theater Hagen einzuleiten. In einer eigens angefertigten „do or buy“-Analyse stellte sich heraus, dass die sukzessive Privatisierung wesentliche monetäre Vorteile gegenüber der Bewirtschaftung mit städtischem Personal besitzt. Die angestrebte und kalkulierte Fremdvergabe wurde vor der Eröffnung des Museumsquartiers im August 2009 von der Bezirksregierung mit der Begründung abgelehnt, dass durch die anstehenden Sanierungsmaßnahmen genügend eigenes Personal zur Verfügung steht, um diese Aufgabe zu bewältigen. Verwaltungsseitig wurde daraufhin entschieden, den Aufsichtsdienst durch die GWH wahrzunehmen und einen entsprechenden Auftrag zu erteilen. Der neugebildete Aufsichtsdienst besteht aus Mitarbeitern, die aus dem Zentralen Personalpool, dem Garderobendienst des

Theaters sowie aus dem Reinigungsbereich der GWH stammen. Im Tariffbereich des TVöD wäre nach vorsichtiger Schätzung bis 2014 eine maximale Ersparnis von 62.000 € erreichbar. Dies setzt allerdings voraus, dass sich alle Aufsichtskräfte in der niedrigsten Entgeltgruppe / Stufe nach TVöD, der Entgeltgruppe 3, befinden.

Bei Inanspruchnahme eines privaten Anbieters würden sich die Kosten – nach Abbau des vorhandenen städtischen Personals – künftig auf rd. 270.000 € / Jahr belaufen.

Einnahmen	
Ist-Einnahmen KEOM 2005	Schätzung 2010
30.412 €	250.000 €
2005 wurden aus Eintrittsgeldern, Verkaufserlösen (Kataloge, Schriften) und Vermietungen museumseigener Räumlichkeiten Einnahmen in Höhe von 30.412 € erzielt. Im Zeitraum 01.09.2009 bis 31.01.2010 beliefen sich die Einnahmen aus Eintrittsgeldern, Verkaufserlösen und Vermietungen auf 138.583,50 €. 2010 werden Einnahmen in Höhe von rd. 250.000 € erwartet.	

Die Kostenschätzung 2007 endet mit einer Summe von 871.457 €. Abzüglich des Betrages der Ist-Einnahmen des Jahres 2005 in Höhe von 30.412 € (2007 wurden die Einnahmen nicht geschätzt) ergibt sich ein Saldo von 841.045 €.

Die Schätzung 2010 ergibt eine Summe von 1.439.600 €. Abzüglich der geschätzten Einnahmen von 250.000 € ergibt sich ein Saldo von 1.189.600 €. Bei Annahme eines privatisierten Aufsichtsdienstes reduziert sich der Saldo um 250.000 € auf dann 939.600 €.

Fazit

Gegenüber dem zuletzt politisch diskutierten Stand der Schätzungen von 2007 (Vorlage 1163/2007) ergeben sich Mehrkosten in Höhe von rd. 350.000 € p. a.. Die Verwaltung wird alle Möglichkeiten der Kostenoptimierung ausschöpfen. Sollte der Energieverbrauch auch nach 12 Monaten über den vertraglich geschuldeten Werten liegen, werden notwendige juristische Schritte eingeleitet.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**_____
Stadtkämmerer_____
Stadtsyndikus_____
Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
11 Fachbereich Personal und Organisation
30 Rechtsamt
45 Osthaus Museum Hagen
Gebäudewirtschaft Hagen

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**

