Folgekosten

Folgekosten

Autoren:
Susanne Meyer

Enthusiasmus ist Voraussetzung – erst muss das Denkmal gerettet sein, dann sehen wir weiter. Enthusiasten dürfen nicht zu sehr an das ‚weiter' denken, sonst wäre insbesondere unser baukulturelles Erbe nicht so reichhaltig.

Dennoch: Ein Blick ins ‚weiter' kann Nerven sparen. Es gilt, einige Fragen durchzuspielen. Sie haben zunächst noch wenig mit konkreten Zahlen und Summen zu tun.

Die Fragen sind übergreifend und zielen bereits auf ein späteres, gutes Management. Die Initiatoren eines Projektes sollten sich fragen:

1. Wer ist heute Besitzer / Träger und wer könnte es künftig sein?

- Künftig öffentliche oder private Trägerschaft?
- Beteiligung der Bevölkerung – dann ggf. Verein sinnvoll?
- Einbringung des Denkmals in eine Stiftung?
- Einbringung des Denkmals in eine bereits vorhandene Einrichtung?
- Suche eines Investors sinnvoll?
- Was ist mein/unser Anteil und was sind meine/unsere noch unausgesprochenen Hoffnungen? Was erwarten die Initiatoren des Projektes für sich?
- Kann die öffentliche Hand überhaupt Folgekosten übernehmen und wenn ja, in welchem Umfang?
- Welche Form ist später die beste, um Zuschüsse

einzuwerben?

- *Hinweis*: Bei der Entscheidung über die Trägerschaft sollte gezielt Rat eingeholt werden bei anderen Projekten oder bei einem erfahrenen Kulturberater. Es müssen zum einen die steuerlichen Fragen einbezogen werden, zum anderen gilt es, das Verhältnis Träger und Betreiber im Punkt der künftigen Mitsprache und Entscheidungsgewalt zu klären.
- Besteht Gemeinnützigkeit, d.h. besteht ein öffentliches Interesse? Das Projekt erfüllt in diesem Falle seine Aufgaben ohne Gewinnabsicht. Es dient ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken im Sinne des Steuerrechts. Er ist selbstlos tätig. Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck der Körperschaft fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden. Es unterliegt damit der Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 20 a Umsatzsteuergesetz. Die Regelung begünstigt öffentlich-rechtliche und private Kultureinrichtungen, denen der Status der Gemeinnützigkeit verliehen wurde. Die Erteilung der Befreiung ist Ländersache und erfolgt in den einzelnen Bundesländern in unterschiedlicher Zuständigkeit. Sie ist in Deutschland zwingend, wenn die Voraussetzungen dazu vorliegen.
- Einrichtungen, die die Befreiung von der Umsatzsteuer erhalten, verlieren damit die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug. Dies wird dann zum Nachteil, wenn die Einrichtung erhebliche Vorsteuer (Umsatzsteuer) aus Eingangsrechnungen von Dienstleistern und Lieferanten hat.

2. Welche Lücke entsteht, wenn das Objekt doch noch abgerissen wird oder langsam verfällt? Wozu braucht die Welt dieses Denkmal?

- Beschreibung der Besonderheit oder gar der Einzigartigkeit;

- Verortung des Industriedenkmals im regionalen und überregionalen Kontext – wo gibt es bereits Ähnliches oder Ergänzendes?
- Gibt es Teillösungen für das Gesamtprojekt, die den Wert des Denkmals nicht schmälern? Dies kann eine Lösung sein im Falle eines Scheiterns des Gesamtprojektes.

3.Welche Prioritäten müssen gesetzt werden? Was ist unser Wertmaßstab für künftigen Erfolg?

- Wie weit ist öffentliche Zugänglichkeit möglich?
- Falls eine Nutzung als Kultureinrichtung angestrebt wird: Haben hohe Besuchszahlen Priorität oder ist es vorrangig ein Kleinod mit besonderen Qualitätsansprüchen (was kein Widerspruch sein muss, aber sein kann).
- Wie wichtig sind Einnahmen durch Eintritt, Verkauf, Vermietung oder partiellen Verkauf der Anlage, mithin: Wie hoch kann die Deckungsquote sein?

4. Was sind unsere Ressourcen?

- an Wissen und Ideen;
- an Kontakten und Partnern;
- an eigenen finanziellen Mitteln;
- an möglichen Zuwendungen von Stiftungen und aus der öffentlichen Hand für den Betrieb des Industriedenkmals (zum Erstinvest siehe oben).

5. Wer beschreibt und bebildert []Ausdruck] das Denkmal für Publikation / Internet / Pressemitteilungen so, dass damit für *den ersten Schritt* Mittel eingeworben werden können?

- Eine Dokumentation sollte immer sehr früh beginnen (weiterführend dazu in Bestandsdokumentation);
- Am schwierigsten ist der Start, vergleichbar dem Nullmoment bei Maschinen; er erfordert die größte Kraft – hier ist es gut, für potentielle Förderer frühzeitig ansprechendes Vorzeigematerial bereit zu halten.

- Wie kann es genutzt werden? Weiterführend dazu in Nachnutzungsüberlegungen

6. Wie kann es genutzt werden? Ist eine Zwischennutzungsinnvoll?

7.Soll es ein bescheidenes Projekt bleiben oder eine ‚ganz große Nummer' werden?

- Diese Entscheidung sollte frühzeitig fallen, und ebenso frühzeitig sollte die Politik vor Ort in die Planungen einbezogen werden, da eventuell Folgekosten durch die öffentliche Hand getragen werden müssen. Bei der frühen Richtungsentscheidung wird vermieden, dass sich in Eigendynamik das Projekt in eine Richtung entwickelt, die entweder überdimensioniert oder aber der Bedeutung des Industriedenkmals nicht angemessen erscheint. Ziel ist es, Stimmigkeit in der Bedeutung des Gebäudes und der Bedeutung seiner Nutzung zu erreichen.

Die Antworten auf diese Fragen kann man in kürzeren Abständen wieder hervor holen und überprüfen. Sie werden dann immer präziser.

Damit werden diejenigen Bereiche einbezogen, deren Klärung untrennbar mit der Schätzung der Folgekosten zusammen gehören. Es sind die Fragen der

- Nachnutzung und der
- Trägerschaft.

Mit den drei Bereichen der Nachnutzung, der Trägerschaft und der Folgekosten ist man bereits bei der künftigen Wirtschaftlichkeit des Projektes angelangt ist.

Wirtschaftlichkeit wird hier nicht nur als reines Zahlenwerk verstanden, sondern beinhaltet auch die Fragen nach der künftigen Betriebsstruktur sowie nach Aufwand und Wirkung in der Betreibung des Objektes. Dies gilt auch, wenn keine

finanzielle Gewinnabsicht oder Gewinnmöglichkeit besteht.

Die Antworten auf die 7 Fragen schaffen eine Basis, um eine erste überschlägige Folgekostenschätzung vorzunehmen. Es soll so sein, dass im Ergebnis die Höhe der zu erwartenden Folgekosten über die Frage der Nutzung (mit) entscheidet. Stehen mehrere Nutzungsmodelle zur Diskussion, ist eine modellhafte Kostenschätzung für alle Nutzungsarten sinnvoll. Im Folgenden werden Checklisten angeboten zur Bearbeitung, die im Einzelfall angepasst werden müssen.

- Checkliste: Kostenschätzung Ausgaben – am Beispiel einer musealen Nutzung
- Checkliste: Zusammenfassung „Ausgaben“ nach übergeordneten Positionen
- Checkliste: Kostenschätzung Einnahmen mit Tabelle: Deckungsquote

Da die Modellhaushalte in die Zukunft gerechnet werden, sind für ein festzulegendes Stichjahr jeweils einzubeziehen:

- bei kleineren Anschaffungen zu erwartende allgemeine Teuerungsrate;
- Löhne, Gehälter und Werkverträge in Anlehnung an die geltenden Tarifverträge berechnen und ebenfalls anpassen;
- die Teuerungsraten bei den Energiekosten höher ansetzen, zum Beispiel bei Energie in drei Jahren bis zu 30 %, hier im Einzelfall prüfen;
- Unterhaltung technischer Anlagen: Hier ist bei öffentlicher Nutzung ein Aufschlag für Vandalismusschäden einzurechnen;
- bei Vermietung ortsübliche Mieten und Chancen auf Vermietung einbeziehen (evtl. Leerstand);
- prüfen, wo Fremdvergabe sinnvoll sein kann, z.B. Reinigung, Außenanlagen, Kasse, Shop, Führungen etc..

Weiterhin sind einzubeziehen die denkmalgerechten

Pflegemaßnahmen.

Checkliste: Zusammenfassung „Ausgaben“ nach übergeordneten Positionen

Ausgaben Kostenstellen nach Gruppen zusammengeführt	**Modellhaushalt A**	**Modellhaushalt B**	**Modellhaushalt C**
Mitarbeiter			
Unterhaltung und Anschaffungen – Büroausstattung, kleine Reparaturen			
Unterhaltung und Anschaffungen – Medien und Gebühren			
Sammlung, Ausstellungen, Fortbildungen			
Gebäude / Mieten			
Sonstiges			
Gesamt			

Checkliste: Kostenschätzung Ausgaben – am Beispiel einer musealen Nutzung

Betriebskosten Ausgaben	**Modellhaushalt A**	**Modellhaushalt B**	**Modellhaushalt C**
Mitarbeiter			
Personal			

Honorare für Werkverträge			
Sachverständigenkosten			
Ausgaben für Zivildienst, jetzt Bürgerarbeit			
Fremdvergabe im Bereich der Besucherbetreuung, z.B. Kasse und Bewachung			
Zwischensumme			
zzgl. x % Steigerung bis zum Jahr X			
Zwischensumme			
Unterhaltung und Anschaffungen – Büroausstattung, kleine Reparaturen			
Lfd. Büroausstattung und Unterhaltungstechnik			
Geräte- und Zimmerausstattungen			
Drucksachen, Bürobedarf			
Zwischensumme			
Zzgl.x % Steigerung bis zum Jahr X			
Zwischensumme			
Unterhaltung und Anschaffungen – Medien und Gebühren			

IT-Verträge, Server-Netz, sonstige IT-Leistungen			
Postgebühren, Fernmeldegebühren			
Rundfunk-, Kabel-, Fernsehgebühren			
Bücher und Zeitschriften			
Zwischensumme			
zzgl. x % Steigerung bis zum Jahr X			
Zwischensumme			
Sammlung, Ausstellungen, Fortbildungen			
Erwerb und Unterhalt von Kulturgut			
allgemeiner sächlicher Betriebsaufwand (Ausstellungen, Veranstaltungen, kleinere Anschaffungen)			
Öffentlichkeitsarbeit: Print – Anzeigen / Banner- und Plakataktionen (Druck und Aushang) / Internet			
Dienstreisen			
Transportkosten, sofern nicht im Rahmen von Drittmittelprojekten			

Zwischensumme			
Zzgl.x% Steigerung bis zum Jahr X			
Zwischensumme			
Gebäude / Mieten			
Heizung, Wasser, Energie, Abwasser			
Unterhaltung baulicher Anlagen / Faktor siehe Pflegeplan			
Unterhaltung technischer Anlagen / Faktor siehe Pflegeplan			
Entsorgungsleistungen durch Eigenbetrieb			
Mieten für Depots und andere Zwecke			
Fremdvergabe, z.B. Reinigung, Cafe, Shop, Pförtner, Hausmeister			
Zwischensumme			
Zzgl. x % Steigerung bis zum Jahr X (außer bei Energie, Wasser, Strom, Abwasser dort xxx bzw. xxxx % eingerechnet)			
Zwischensumme			
Sonstiges			

Kostenerstattung, z.B. Feuerwehr			
Umsatzsteuer – Zahllast			
Zwischensumme			
Zzgl. x % Steigerung bis zum Jahr X			
Zwischensumme			
Gesamtsumme in Euro, gerundet			

Kostenschätzung Einnahmen – am Beispiel einer musealen Nutzung

Hinweis: Schätzung der Besuchszahl und des Eintritts nicht zu hoch ansetzen; Spenden einbeziehen; Förderverein künftig vorhanden?

Einnahmen Naturkundemuseum	**Modellhaushalt A**	**Modellhaushalt B**	**Modellhaushalt C**
Eintrittsgelder			
Einnahmen aus Verkauf			
Mieten und Pachten und sonstige Betriebseinnahmen			
Drittmittelprojekt-gebundene Einnahmen – durchschnittlich Ansatz p.a.			
Einnahmen Betriebskosten-erstattung und sonstige Kostenrückerstattung			

Rückerstattung Umsatzsteuer Vorjahr			
Erstattung für Ausgaben vom Bund (Zivi – Bürgerarbeit			
Einnahmen Spenden direkt und durch Förderverein			
Gesamtsumme Einnahmen			

Tabelle: Deckungsquote

Notwendiger Zuschuss und künftige Deckungsquote	**Modellhaushalt A**	**Modellhaushalt A**	**Modellhaushalt A**
Einnahmen			
Ausgaben			
Deckungsquote in % durch Einnahmen			
Jährlicher Zuschuss			

Im folgenden wird ein realistisches Beispiel vorgestellt, bei dem die Schätzung der Folgekosten für drei Nachnutzungsoptionen durchgeführt wurde (Details zum Beispiel).

			Nutzungsoption 1	Nutzungsoption 2	Nutzungsoption 3

Summe Einnahmen	Euro	netto	+257.000 €	+386.000 €	+260.000 €
Summe Ausgaben	Euro	netto	-307.000 €	-386.000 €	-75.000 €
Differenz	Euro		-50.000 €	– €	185.000 €

Erläuterungen zur Berechnung:

Die Einnahmen und Zuschüsse in Option 1 decken zu 80 Prozent die Betriebskosten. Eine Deckung ist nur durch höhere Zuschüsse zu erreichen. Zu erwartende Projektfördermittel und Spenden sind nicht einbezogen. Die Investitionskosten sind bei Option 1 am geringsten.

Die Einnahmen und Zuschüsse in Option 2 decken die Betriebskosten. Zu erwartende Projektfördermittel und Spenden sind nicht einbezogen. Modell 2 bietet der Bevölkerung die breiteste Angebotsstruktur, das Alte Kraftwerk – auch mit kleineren Beträgen – durch Spenden zu fördern. Dasselbe gilt für Zustiftungen aus Industrie und Gewerbe. Der ideelle Wert des Konzeptes ist hier am höchsten.

Option 3 mit rein gewerblicher Nutzung hat im Einnahmenbereich die beste Bilanz. Die Auslastung der Verpachtung mit 90 Prozent ist jedoch hoch angesetzt. Die Investitionskosten sind hier am höchsten, werden jedoch durch die Einbeziehung der Abrisskosten von 3 Mio. € reduziert. Eine Gemeinnützigkeit ist hier – im Gegensatz zu Option 1 und 2 – nicht gegeben. Der ideelle Wert des Konzeptes ist am geringsten.

- Handbuch
- Typologien von Industriedenkmalen
  - Brückenbauwerke
    - About a Scientifically Tenable Basis of Long-Span Structures
    - Run down in Chronological Order
  - Turmbauwerke
    - Einleitung und Abgrenzung

- Anfänge und typologische Basis turmartiger Bauwerke
- Turmartige Bauten der handwerklich-baukulturellen Tradition
- Aufbruch und ingenieurtechnische Leistungen der Neuzeit
- Betrachtung hinsichtlich Form, Materialität und Funktion
- Wehr-, Tor- und Schutztürme
- Aussichtstürme, Denkmale, Zeichen und Skulpturen
- Technische Türme
- Quellenverzeichnis
- Werkssiedlungen | Company Towns
- Zur Geschichte der Industriedenkmalpflege
- Denkmalstatus erlangen und erhalten
  - Denkmalrecht: Grundbegriffe und Grundsätze
  - Denkmalstatus erlangen oder aller Anfang ist schwer: Wie kommt ein Industriedenkmal auf die Welt?
  - Leitvorstellungen im Umgang mit dem Denkmal
  - Städtebauliche Denkmalpflege / Industrielle Kultur-Landschaft
  - Umnutzung von Denkmal-Arealen
- Prozess und Management
  - Die Beteiligten („Stakeholder“)
  - Wege zur Entscheidungsfindung
  - Konsensherstellung mit den zukünftig Beteiligten
  - Nachnutzungsüberlegungen
  - Zielbestimmung
  - Projektmanagement bei Unbestimmtheit und Komplexität
  - Erstinvestition – Folgekosten – Pflegeplan
    - Erstinvestition
    - Folgekosten
    - Pflegeplan
  - Finanzierung der Erhaltung von Industriedenkmälern

- Conservation: who, what & why?
- Welterbestätten und die Einbeziehung städtischer/regionaler Planung beim Umgang mit dem Industriedenkmal
- Zur Relevanz des Städtebaus von Industriedenkmalen
- Stillgelegte Industrieanlagen zugänglich machen
  - Pflichtprogramm: Was muss auf jeden Fall getan werden?
  - Welche Regelwerke sind relevant?
  - Überprüfung der Standsicherheit von Bauwerken – Vorgehensweise
  - Weitere Hinweise und Empfehlungen: Welche Aspekte sind zusätzlich zu berücksichtigen?
  - Steuerungsmöglichkeiten bei der aktiven Planung von Verlust
- Erkunden, Dokumentieren, Planen
  - Bestandserfassung, Dokumentation und Visualisierung
    - Methoden der Bauaufnahme
    - Digitale Bestandserfassung
    - Zustandsuntersuchungen an Bauwerken
    - Dokumentation mit Webapplikation (Web-App)
  - Zum Umgang mit Gefahrstoffen im Industriedenkmal
  - Denkmalpflegerische Untersuchungen
  - Historische Recherche und Baugeschichtliche Forschung
  - Laboruntersuchungen – Analysen
  - Dokumentation der getroffenen Maßnahmen
  - Erfassung, Sanierung und Betrieb der Kanalisation
    - Bestandserfassung
    - Zustandserfassung
      - Baulicher Zustand
      - Hydraulischer Zustand
      - Abschließende zusammenfassende Bewertung
    - Sanierung
    - Kanalbetrieb

- Anerkannte Regeln der Technik | Gesetze, Normen, Richtlinien
    - Normen des CEN/TC 346 „Erhaltung des kulturellen Erbes“
    - WTA-Merkblätter
    - VDI-Richtlinien
    - Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B)
    - Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI
- Werkzeugkasten
    - Reinigungsmethoden
    - Korrosionsschutz
        - Korrosion und restauratorischer Korrosionsschutz
    - Asbest
    - Musterbaustelle
    - Schutzkonstruktionen zur Erhaltung wetterexponierter Anlagenteile
        - Kostenvergleich: Konservierung oder Schutzdach?
        - Schutzkonstruktionen – Begriffsbestimmung und Fallbeispiele
    - Alte Stähle
    - Industriefenster
    - To work or not to work – die Reaktivierung von Maschinen im Industriedenkmal
    - Webcasts – Risk Management for Collections on Display and in Storage
- Umsetzung: Ausschreibungen und Zeitplan
    - Erstellen von Leistungsverzeichnissen
        - Leistungspositionen
        - Software für die Ausschreibung
    - Ausschreibungsverfahren
        - Präqualifikation
        - Vergabearten
    - Zeitplan

        - Muster Zeitplanung
        - Software für die Zeitplanung
- Bauunterhaltung und -pflege
    - Pflegeplan
    - Arbeit mit Ehrenamtlichen
- Nachnutzung / Umnutzung / Adaptive Reuse
    - Adaptive Reuse
    - Umnutzung und Adaptive Reuse: Grundsätze der Praxis
    - Forschung zur Umnutzung: typische Konflikte und Vermittlungsmöglichkeiten
    - Kokerei Zollverein Gestaltungskonzept
- Fallballspiele
    - Kokerei Zollverein
    - Maschinenhalle Zollern II/IV
    - Henrichshütte Hattingen: Schwadenturm
    - Henrichenburg: Schiffshebewerk (SHW)
    - Landschaftspark Duisburg Nord
    - Kokerei Hansa
    - Weltkulturerbe Völklinger Hütte
    - Musée Les Mineurs Wendel
    - Erfahrungen mit einem besonderen Oldtimer
    - U-Bahnwagen
- Wettbewerbe / Welterbe
- Konferenzen, Verbände, Arbeitsgruppen und Literatur
    - TICCIH
    - Arbeitsgruppe Industriedenkmalpflege
    - ICOMOS
    - BIG STUFF
    - Literatur
    - BCIN, the Bibliographic Database
    - montan.dok
- English version or other languages
- Ressourcen
    - Preventive conservation guidelines for collections
    - Caring for outdoor objects
    - Unlocking Sound and Image Heritage

- TEst Seite

← Erstinvestition Pflegeplan →