

Sanierung Oper und Neubau Schauspielhaus mit Interimspielstätten Staatenhaus (ohne Miete)

1. **Kernpunkte der Interimspielstätten Staatenhaus / Kalkulationsansätze**
 - Zentralisierende, innenstadtnahe Interimlösung, welche den Interimspielbetrieb der Oper und des Schauspiels umfasst.
 - Umsetzung der Opernbühne als Raumbühne im Mittelbau des Staatenhauses über zwei Etagen und der Schauspielbühne im Seitenflügel mit einem neuen Bühnenturm.
 - Schaffung eines Zuschauerraums für die Oper für ca. 1.200 Personen sowie eines Schauspielhauses für ca. 600 Personen.
 - Deutlicher Anstieg der kalkulierten Herstellungskosten gegenüber dem ersten Konzept. Der Anstieg ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die zunächst beabsichtigte Nutzung des Offenbachplatzes als Interimspielstätte aus baulichen Gründen nicht realisierbar ist. Stattdessen sieht die vorgeschlagene Lösung den Einbau zweier vollständig ausgestatteter Spielstätten in das stadteigene, denkmalgeschützte Staatenhaus vor. Mietzahlungen sollen dafür nicht aufgewendet werden.
 - Der Kostenkalkulation liegt die Prämisse zugrunde, dass sich die Einbaumaßnahmen innerhalb der Interimspielzeit verbrauchen. Dementsprechend sind die Abschreibungen für den Werteverzehr kalkuliert. Für die Bühnentechnik wird dagegen unterstellt, dass diese nach Ablauf der Interimspielzeit noch zu einem vorsichtig geschätzten Zeitwert veräußerbar oder weiterverwendbar ist.
 - Bei der Fremdfinanzierung der Investitionen in die Interimspielstätten wird für die Bauzeitinszen (anders als für die Bauzeitinszen im Zusammenhang mit Sanierung bzw. Neubau) deren sofortige Erfolgswirksamkeit unterstellt. Die Tilgungsleistungen sind so kalkuliert, dass die vollständige Rückführung der Investitionsdarlehen bis zum Ende der Interimspielzeit gewährleistet ist.

c.) **Veränderung des zu bewilligenden* Betriebskostenzuschusses im Zeitraum 2008 bis 2021**

Jahr	zum Vergleich: Vorlage für Rats- beschluss 8.11.2007	aktuelle Beschlussvorlage
	rd. EUR	rd. EUR
2008	0	0
2009	0	-4.000
2010	0	-315.000
2011	-622.000	-4.496.000
2012	-1.867.000	-10.425.000
2013	-1.867.000	-10.014.000
2014	-9.930.000	-17.363.000
2015	-24.507.000	-23.152.000
2016	-24.196.000	-22.856.000
2017	-23.867.000	-22.544.000
2018	-23.519.000	-22.214.000
2019	-23.152.000	-21.865.000
2020	-22.764.000	-21.497.000
2021	-22.484.000	-21.238.000
Gesamt 2008 - 2021	-178.775.000	-197.983.000

* Der tatsächliche Liquiditätsbedarf kann infolge der zeitlichen Diskrepanzen zwischen Abschreibungen und Tilgungen davon abweichen.

Kalkulation der Interimspielstätten Staatenhaus (ohne Miete)

Anm.	Kalkulations- ansatz / EUR	Zeit- bezug	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
			EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR

Zeitplanung (spielzeitbezogen)

Projeklaufzeit	(1)													
Planungsphase	(1)		08/09 - 12/14											
Mietbeginn Interim	(1)		08/09 - 07/10											
Umbauphase Interim	(1)		08/10											
Umzug in Interim	(1)		08/10 - 07/11											
Nutzung Interim als Spielstätten	(1)		08/11											
Umzug in Oper/SH	(1)		09/11 - 08/14											
	(1)		08/14											

Mittelabfluss Herstellungskosten

Planungs- und Bauleistungen Interim Oper (mit Abbruch Zwischendecke)	(2)	-11.824.798				-236.496	-4.828.459	-6.759.843						
Planungs- und Bauleistungen Interim Schauspiel	(2)	-3.071.463				-61.429	-1.254.181	-1.755.853						
Planungs- und Bauleistungen Interim Gebäudetechnik	(2)	-4.250.382				-85.008	-1.735.573	-2.429.802						
Planungs- und Bauleistungen Interim Außenanlagen	(2)	-159.858				-3.197	-65.275	-91.385						
Einbau Bühnentechnik Interim Oper	(2)	-7.696.485				0	-3.206.869	-4.489.616						
Einbau Bühnentechnik Interim Schauspiel	(2)	-6.013.308				0	-2.505.545	-3.507.763						
	(2)	-33.016.296				-388.130	-13.595.902	-19.034.263						

Auswirkungen auf BKZ

a.) Einmalkosten														
Umzugskosten in Interim	(3)	-500.000	08/11			0		-500.000						
Umzugskosten in sanierte Oper bzw. Neubau Schauspiel	(4)	-300.000	08/14			0		-500.000	0					
		-800.000												
b.) Einnahmeverluste, Kosteneinsparungen, Mehrkosten während der Interimnutzung														
Einnahmeverluste Oper	(5)	-3.000.000	09/11-08/14					-333.333	-1.000.000					-666.667
Einnahmeverluste Schauspiel	(5)	-750.000	09/11-08/14					-83.333	-250.000					-166.667
sonstige Einnahmeverluste	(5)	-225.000	09/11-08/14					-25.000	-75.000					-50.000
Miete / Nebenkosten Interim	(6)	0	08/10-08/14					0	0					0
Miete Zusatzräume	(7)	-450.000	09/11-08/14					-50.000	-150.000					-100.000
laufende Kosteneinsparungen Gebäudebewirtschaftung	(8)	1.410.000	09/11-08/14					156.667	470.000					313.333
Mehrkosten Werbung	(9)	-330.000	09/11-08/14					-36.667	-110.000					-73.333
Rückbaukosten	(10)	-100.000	08/14-12/14					0	0					-100.000
		-3.445.000				0		-371.667	-1.115.000					-843.333
c.) Planmäßige Abschreibungen der Mietereinbauten														
Planungs- und Bauleistungen	(11)	-19.306.500	09/11-08/14					-2.144.951	-6.434.857					-4.291.835
Bühnenmaschinerie / Beleuchtungsanlagen	(11)	-3.118.686	09/11-08/14					-346.521	-1.039.562					-693.041
Audio- / Video- / Kommunikationseinrichtungen	(11)	-1.988.504	09/11-08/14					-220.945	-662.835					-441.890
		-24.413.690				0		-2.712.417	-8.137.253					-5.426.766

	Anm.	Kalkulations- ansatz / EUR	Zeit- bezug	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
d.) Zinsaufwendungen															
Bauzeitinsen	(12)	-751.555	08/08-07/10	-3.620	-314.596	-433.339									
Zinsen Annuitätendarlehen Baumaßnahmen	(12)	-1.336.737	09/10-08/13			-277.985									-63.624
Zinsen Annuitätendarlehen Bühnentechnik	(12)	-1.347.905	09/10-08/13			-201.047									-207.071
		-3.436.197		-3.620	-314.596	-912.371									-270.695
e.) Außerplanmäßige Abschreibung auf Zeitwert Bühnentechnik															
	(13)	-2.741.959	08/13	0	0	0									-2.741.959
	(14)	-34.836.845		-3.620	-314.596	-4.496.455									-9.582.753

Liquiditätseentwicklung

Mittelabfluss Herstellungskosten	-33.016.296														
Darlehensauszahlung	33.016.296														
Einmalkosten	-800.000														-300.000
laufende Einnahmeverluste, Kosteneinsparungen, Mehrkosten	-3.445.000														-843.333
Bauzeitinsen	-751.555														
Kapitaldienst (Zinsen u. Tilgung) Darlehen	-29.835.654														-6.243.293
Einnahme aus Verkauf Bühnentechnik	5.860.646														5.860.646
Rückführung Darlehen Bühnentechnik	-5.865.282														-5.865.282
Auszahlungen BKZ (nur bezogen auf Interim)	34.836.845														9.582.753
Liquiditätseentwicklung p.a.	0														2.191.490
kum. Liquiditätseentwicklung															0

Anmerkungen

- (1) Vorläufige Zeitplanung auf Basis der Gutachten iV. Stand 3/2008.
- (2) Ableitung der Herstellungskosten aus den itv-Gutachten; die Kostenansätze beinhalten 19% Umsatzsteuer, Nebenkosten in Höhe von 22% gem. HOAI, sowie einen Zuschlag für unvorhergesehene Kosten in Höhe von 10%. Die zeitliche Verteilung der Kosten wurde pauschal vorgenommen (2% Planungsmaßnahmen in 2009; restliche Kosten zeitanteilig verteilt auf 2010/2011).
- (3) Geschätzte Umzugskosten in die Interimsspielstätten.
- (4) Geschätzte Umzugskosten in die sanierte Oper, in den Neubau Schauspielhaus sowie in die Werkstattgebäude.
- (5) Geschätzte Einnahmeverluste infolge eingeschränkter Spielbarkeit der Interimsspielstätten Oper / Schauspiel, reduziertem künstlerischen Anspruch sowie dem verminderten Platzangebot (rd. 1.200 bzw. 600 Plätze anstelle von rd. 1.300 bzw. 750). Die sonstigen Einnahmeverluste beziehen sich auf wegfallende Nebenverträge Spielbetrieb, Mieterträge etc.
- (6) In der Kalkulation wird davon ausgegangen, dass Mietzahlungen für das Staatenhaus an den städtischen Eigentümer nicht anfallen.
- (7) Geschätzte Mietaufwendungen für zusätzlichen Raumbedarf (Produktion / Büros).
- (8) Laufende Kosteneinsparungen durch die Nutzung der Interimsspielstätten im Vergleich zu den bisherigen Spielstätten: Energiekosten 10% = rd. EUR 100.000 p.a.; Instandhaltungskosten 25% = rd. EUR 260.000 p.a.; sonstige Gebäuderkosten 10% = rd. EUR 100.000 p.a.
- (9) Erwartete Mehrkosten infolge zusätzlicher Werbemaßnahmen für die Bewerbung der Interimsspielstätten.
- (10) Erwartete Rückbaukosten für Einbauten, die den denkmalgeschützten Teil des Staatenhauses betreffen.
- (11) Den planmäßigen Abschreibungen auf die Mieterbauten in die Interimsspielstätten liegt eine 3-jährige Nutzung zu Grunde. Bezüglich der Bühnentechnik wurde von einer Veräußerbarkeit bzw. Weiterverwertung nach Ablauf der Interimsspielzeit ausgegangen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen daher auf der Basis der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (Bühnenmaschinen sowie Beleuchtungsanlagen 10 Jahre / 10%; Audio-, Video-, Kommunikationseinrichtungen 5 Jahre / 20%).
- (12) Als Darlehenszinsen werden (nicht aktivierte) Bauzeitinsen für den Herstellungszeitraum von 4,5% veranschlagt. Die Herstellungskosten selbst werden für Kalkulationszwecke über Annuitätendarlehen (z.B. Kommunalkredit) ebenfalls mit einer Verzinsung von 4,5% finanziert. Die anfängliche Tilgungsleistung von 32,00% bezüglich der Finanzierung der Mieterbauten ist so berechnet, dass das Darlehen Ende 8/2014 gefällig ist. Die anfängliche Tilgung von 17,85% bezüglich der Bühnentechnik ist so kalkuliert, dass die Restvaluta des Darlehens Ende 8/2014 dem Zeitwert der Investitionen zu diesem Zeitpunkt entspricht.
- (13) Zum Ende der Interimsspielzeit werden die zur Veräußerung bzw. Weiterverwertung vorgesehenen Investitionen (Bühnentechnik) auf den geschätzten Zeitwert außerplanmäßig abgeschrieben. Als Zeitwert werden 50% der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten der Bühnenmaschinerie u. Beleuchtungsanlagen sowie 20% der Anschaffungskosten der Audio-, Video- u. Kommunikationseinrichtungen unterstellt.
- (14) Isolierte Veränderung des städtischen Betriebskostenzuschusses im Zusammenhang mit Einrichtung und Betrieb der Interimsspielstätten Staatenhaus.