

# Sanierung Oper und Neubau Schauspielhaus mit Interimspielstätten Staatenhaus (mit 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 bautechnischen Gründen nicht realisierbar ist. Stattdessen sieht die vorgeschlagene Lösung die Errichtung zweier vollständig ausgestatteter Spielstätten als Mietereinbauten in das stadteigene, denkmalgeschützte Staatenhaus vor.
- Der Kostenkalkulation liegt die Prämisse zugrunde, dass sich die Mietereinbaumaßnahmen 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 Bauzeitinsen (anders als für die Bauzeitinsen 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.

## 2. Berechnungsergebnisse

### a.) Zeitplanung (unverändert)

Projektlaufzeit 06/2006 - 04/2016  
 Sanierungs- bzw. Neubauphase (= Nutzungsphase Interimspielstätten) 09/2011 - 08/2014

### b.) Zusammensetzung der Herstellungskosten

Planungs- und Baukosten Sanierung  
 Oper / Neubau Schauspielhaus  
 Herstellungskosten Interim Offenbachplatz  
 aktivierungsfähige Bauzeitinsen  
 = Herstellungskosten Sanierung Oper / Neubau Schauspielhaus  
 Herstellungskosten Interim Staatenhaus  
 = Herstellungskosten gesamt

	zum Vergleich: Vorlage für Rats- beschluss 8.11.2007	aktuelle Beschlussvorlage
	rd. EUR	rd. EUR
	-230.922.000	-230.922.000
	-12.040.000	0
	-21.385.000	-19.981.000
	-264.347.000	-250.903.000
	0	-33.016.000
	<b>-264.347.000</b>	<b>-283.919.000</b>

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		
2008	0	0	0
2009	0	-4.000	-4.000
2010	0	-730.000	-730.000
2011	-622.000	-5.494.000	-5.494.000
2012	-1.867.000	-11.423.000	-11.423.000
2013	-1.867.000	-11.012.000	-11.012.000
2014	-9.930.000	-18.028.000	-18.028.000
2015	-24.507.000	-23.152.000	-23.152.000
2016	-24.196.000	-22.856.000	-22.856.000
2017	-23.867.000	-22.544.000	-22.544.000
2018	-23.519.000	-22.214.000	-22.214.000
2019	-23.152.000	-21.865.000	-21.865.000
2020	-22.764.000	-21.497.000	-21.497.000
2021	-22.484.000	-21.238.000	-21.238.000
<b>Gesamt 2008 - 2021</b>	<b>-178.775.000</b>	<b>-202.057.000</b>	<b>-202.057.000</b>

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

# Kalkulation der Interimspielstätten Staatenhaus (mit 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
<b>Zeitplanung (spielzeitbezogen)</b>															
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												
			08/14												
<b>Mittelabfluss Herstellungskosten</b>															
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	0	-3.206.869	-4.489.616							
Einbau Bühnentechnik Interim Schauspiel	(2)	-6.013.308			0	0	-2.505.545	-3.507.763							
	(2)	-33.016.296				-386.130	-13.595.902	-19.034.263							
<b>Auswirkungen auf BKZ</b>															
a.) Einmalkosten	(3)	-500.000	08/11			0	-500.000	-500.000							
Umzugskosten in Interim	(4)	-300.000	08/14			0	-300.000	-300.000							
Umzugskosten in sanierte Oper bzw. Neubau Schauspiel		-800.000				0	-800.000	-800.000							
b.) Einnahmeverluste, Kosteneinsparungen, Mehrkosten während der Interimnutzung	(5)	-3.000.000	09/11-08/14			0	-415.833	-333.333							
Einnahmeverluste Oper	(5)	-750.000	09/11-08/14			0	-415.833	-333.333							
sonstige Einnahmeverluste	(5)	-225.000	09/11-08/14			0	-415.833	-333.333							
Miete / Nebenkosten Interim	(6)	-4.075.167	08/10-08/14			0	-415.833	-333.333							
Miete Zusatzräume	(7)	-450.000	09/11-08/14			0	-415.833	-333.333							
laufende Kosteneinsparungen Gebäudebewirtschaftung	(8)	1.410.000	09/11-08/14			0	-415.833	-333.333							
Mehrkosten Werbung	(8)	-330.000	09/11-08/14			0	-415.833	-333.333							
Rückbaukosten	(10)	-100.000	08/14-12/14			0	-415.833	-333.333							
		-7.520.167				0	-415.833	-333.333							
c.) Planmäßige Abschreibungen der Mietereinbauten	(11)	-19.306.500	09/11-08/14			0	-415.833	-333.333							
Planungs- und Bauleistungen	(11)	-3.118.686	09/11-08/14			0	-415.833	-333.333							
Bühnenmaschinerie / Beleuchtungsanlagen	(11)	-1.988.504	09/11-08/14			0	-415.833	-333.333							
Audio- / Video- / Kommunikationseinrichtungen	(11)	-24.413.690				0	-415.833	-333.333							

	Anm.	Kalkulations- ansatz / EUR	Zeit- bezug	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>d.) Zinsaufwendungen</b>															
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	-844.623	-350.505	-63.624						
Zinsen Annuitätendarlehen Bühnentechnik	(12)	-1.347.905	09/10-08/13	-3.620	-314.596	-201.047	-528.145	-411.642	-207.071						
		<b>-3.436.197</b>				<b>-912.371</b>	<b>-1.172.768</b>	<b>-762.147</b>	<b>-270.695</b>						
<b>e.) Außerplanmäßige Abschreibung auf Zeitwert Bühnentechnik</b>															
	(13)	-2.741.959	08/13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.741.959
	(14)	<b>-38.912.012</b>													<b>-10.248.086</b>
<b>Liquiditätentwicklung</b>															
Mittelabfluss Herstellungskosten		-33.016.296		-386.130	-13.595.902	-19.034.263									
Darlehensauszahlung		33.016.296		386.130	13.595.902	19.034.263									
Einmalkosten		-800.000				-500.000									-300.000
laufende Einnahmeverluste, Kosteneinsparungen, Mehrkosten		-7.520.167		-3.620	-415.833	-1.369.667	-2.113.000	-2.113.000							-1.508.667
Bauzeitinsen		-751.555		0	0	-433.339									
Kapitaldienst (Zinsen u. Tilgung) Darlehen		-29.835.654				-3.370.337									-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)		38.912.012		3.620	730.429	5.494.455	11.423.022	11.012.400	10.248.086						
<b>Liquiditätentwicklung p.a.</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-178.888</b>	<b>-800.990</b>	<b>-1.211.612</b>	<b>2.191.490</b>						<b>0</b>
<b>kum. Liquiditätentwicklung</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-178.888</b>	<b>-979.878</b>	<b>-2.191.490</b>	<b>0</b>						<b>0</b>

## Anmerkungen

- (1) Vorläufige Zeitplanung auf Basis der Gutachten itv, 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% Planungskosten für die Baumaßnahmen 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 Bespielbarkeit 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 Nebenröhre Spielbetrieb, Mieterträge etc.
- (6) Miete für das Staatenhaus (EUR 900.000 p.a.) zuzüglich der von den Bühnen zu tragenden Grundbesitzabgaben.
- (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 110.000 p.a.; Instandhaltungskosten 25% = rd. EUR 260.000 p.a.; sonstige Gebäudekosten 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. Welternutzung nach Ablauf der Interimsspielzeit ausgegangen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen daher auf der Basis der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (Bühnenmaschinerie 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 getilgt ist. Die anfängliche Tilgung von 17,85% bezüglich der Finanzierung 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. Welternutzung 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.