

# Kalkulation der angemieteten Interimspielstätte Oper (Palladium) / übergreifender Bereich und der Interimspielstätte Schauspiel als fliegender Bau

	Anm.	Kalkulations- ansatz / EUR	Zeit- bezug	2008 EUR	2009 EUR	2010 EUR	2011 EUR	2012 EUR	2013 EUR
<b>Zeitplanung (spielzeitbezogen)</b>									
Projektlaufzeit	(1)		09/08 - 12/13						
Mietbeginn Interim Oper	(1)		09/08 bzw. 04/10						
Planungsphase fliegender Bau SH	(1)		10/09 - 03/10						
Umbauphase Interim Oper / Errichtung fliegender Bau SH	(1)		04/10 - 08/10						
Umzug in Interim	(1)		05/10 - 08/10						
Nutzung Interim als Spielstätten	(1)		09/10 - 08/13						
Umzug in Oper/SH	(1)		09/13						
Rückbau / Mietende	(1)		09/13 - 12/13						
<b>Mittelabfluss Herstellungskosten</b>									
Umbau- / Einbaumaßnahmen Interim Oper	(2)	-1.250.000				-1.250.000			
Errichtung / Einrichtung fliegender Bau SH	(2)	-13.792.100			-1.243.550	-12.548.550			
	(2)	<b>-15.042.100</b>			<b>-1.243.550</b>	<b>-13.798.550</b>			
<b>Auswirkungen auf BKZ</b>									
<b>a) Einnahmeverluste, Mehrkosten, Kosten- einsparungen während der Interimnutzung</b>									
Einnahmeverluste Oper	(3)	(-3.000.000)	09/10-08/13			(-333.333)	(-1.000.000)	(-1.000.000)	(-666.667)
Einnahmeverluste Schauspiel	(3)	(-600.000)	09/10-08/13			(-66.667)	(-200.000)	(-200.000)	(-133.333)
Umzugskosten in Interim Oper, SH, übergreifender Bereich	(4)	-450.000	05/10 - 08/10			-450.000			
Miete Interim Oper	(5)	-4.077.115	09/08 bzw. 04/10-12/13	-122.140	-366.420	-790.995	-932.520	-932.520	-932.520
Miete wechselnde Spielstätten Oper	(6)	-3.000.000	09/10 - 08/13			-333.333	-1.000.000	-1.000.000	-666.667
Zusatzkosten Interim Oper	(7)	-284.000	04/10-12/13			-168.800	-38.400	-38.400	-38.400
Miete Grundstück Interim SH	(8)	0	04/10-12/13						
Miete Interim übergreifender Bereich	(9)	-3.836.250	04/10-12/13			-767.250	-1.023.000	-1.023.000	-1.023.000
Laufende Kosteneinsparungen Gebäudebewirtschaftung	(10)	1.080.000	09/10-08/13			120.000	360.000	360.000	240.000
Mehrkosten Werbung	(11)	-330.000	09/10-08/13			-36.667	-110.000	-110.000	-73.333
Umzugskosten in sanierte Oper / Neubau SH	(12)	-600.000	09/13						-600.000
Rückbau- bzw. Abbaukosten	(13)	-387.500	08/13-12/13						-387.500
Lagerkosten fliegender Bau	(14)	0	ab 1/14						
		<b>-11.884.865</b>		<b>-122.140</b>	<b>-366.420</b>	<b>-2.427.045</b>	<b>-2.743.920</b>	<b>-2.743.920</b>	<b>-3.481.420</b>
<b>b) Abschreibungen der Mietereinbauten</b>									
planmäßige Abschreibungen Interim Oper	(15)	-900.000	09/10-08/13			-99.996	-299.988	-299.988	-200.029
planmäßige Abschreibungen Interim SH	(15)	-8.819.685	09/10-08/13			-979.905	-2.939.714	-2.939.714	-1.960.353
außerplanm. Abschreibungen auf Zeitwert Interim Oper	(16)	-175.000	08/13						-175.000
außerplanm. Abschreibungen auf Zeitwert Interim SH	(16)	-1.669.570	08/13						-1.669.570
		<b>-11.564.255</b>				<b>-1.079.900</b>	<b>-3.239.701</b>	<b>-3.239.701</b>	<b>-4.004.953</b>
<b>c) Zinsaufwendungen</b>									
Bauzeitzinsen	(17)	-213.685	10/09-08/10		-7.772	-205.912			
Zinsen Annuitätendarlehen Auf-, Ein- und Umbauten mit Vollverschleiß	(17)	-452.301	09/10-08/13			-93.158	-216.909	-119.337	-22.897
Zinsen Annuitätendarlehen Bühnentechnik / Einrichtungen	(17)	-975.225	09/10-08/13			-149.997	-389.269	-294.571	-141.388
		<b>-1.641.211</b>			<b>-7.772</b>	<b>-449.068</b>	<b>-606.178</b>	<b>-413.908</b>	<b>-164.284</b>
	(18)	<b>-25.090.331</b>		<b>-122.140</b>	<b>-374.192</b>	<b>-3.956.013</b>	<b>-6.589.799</b>	<b>-6.397.529</b>	<b>-7.650.657</b>

	Anm.	Kalkulations- ansatz / EUR	Zeit- bezug	2008	2009	2010	2011	2012	2013
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Liquiditätsentwicklung</b>									
Mittelabfluss Anschaffungs- / Herstellungskosten		-15.042.100		0	-1.243.550	-13.798.550			
Darlehensauszahlung		15.042.100		0	1.243.550	13.798.550			
laufende Einnahmeverluste, Mehrkosten, Kosteneinsparungen		-11.884.865		-122.140	-366.420	-2.427.045	-2.743.920	-2.743.920	-3.481.420
Kapitaldienst Bauzeitinsen		-213.685			-7.772	-205.912			
Kapitaldienst Zinsen u. Tilgung Annuitätendarlehen		-12.992.242		0	0	-1.454.752	-4.364.257	-4.364.257	-2.808.976
Einnahme aus Verkauf Container, Bühnentechnik, Einrichtungen		3.477.845							3.477.845
Rückführung Darlehen Container, Bühnentechnik, Einrichtungen		-3.477.385							-3.477.385
Auszahlungen BKZ (nur bezogen auf Interim)		25.090.331		122.140	374.192	3.956.013	6.589.799	6.397.529	7.650.657
<b>Liquiditätsentwicklung p.a.</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-131.696</b>	<b>-518.377</b>	<b>-710.648</b>	<b>1.360.721</b>
<b>kum. Liquiditätsentwicklung</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-131.696</b>	<b>-650.074</b>	<b>-1.360.721</b>	<b>0</b>

## Anmerkungen

- (1) Vorläufige Zeitplanung gemäß Betriebsleitung Bühnen, Stand 7/2008. Die Mietzeit des Palladiums beträgt 64 Monate für die Nebenbereiche (1.9.2008 - 31.12.2013) bzw. 45 Monate für die Kernbereiche (1.4.2010 - 31.12.2013).
- (2) Geschätzte Herstellungs- / Anschaffungskosten (incl. 19% USt sowie 22% Nebenkosten HOAI) im Zusammenhang mit Umbau- / Einbaumaßnahmen in das Palladium als Interimspielstätte der Oper sowie die Errichtung und Einrichtung eines fliegenden Baus für das Schauspiel an noch nicht definierter Stelle. Die Kosten verteilen sich beim Palladium zu rd. 30% auf Baumaßnahmen, 60% auf technische Anlagen sowie 10% auf Einrichtungen. Beim fliegenden Bau Schauspiel verteilen sich die Kosten zu rd. 41 % auf Container und Baumaßnahmen, 38% auf Bühnentechnik sowie 21% auf Einrichtungen.
- (3) Das Einnahmerisiko infolge eingeschränkter Bespielbarkeit der Interimspielstätten, reduziertem künstlerischen Anspruch sowie verminderten Platzangebot wird für den dreijährigen Zeitraum der Interimbespielung bei der Oper auf bis zu EUR 3.000.000 und beim Schauspiel auf bis zu EUR 600.000 geschätzt; dieses Risiko wurde nicht in die Berechnung einbezogen.
- (4) Geschätzte Umzugskosten in die Interimspielstätten und die übergreifenden Bereiche.
- (5) Miete für Palladium einschließlich Nebenflächen (rd. 10.000m<sup>2</sup>) und Umsatzsteuer; die zusätzlich zu zahlenden verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Strom, Energie, Wasser) sowie die sonstigen Nebenkosten fließen nicht in die Berechnung ein, da diese im BKZ für den laufenden Betrieb enthalten sind.
- (6) Geschätzte Mieten für wechselnde, externe Spielstätten (Gürzenich, Philharmonie, Sartory-Säle, Kölnarena, Kirchen etc.); es wird von Kosten in Höhe von EUR 1.000.000 p.a. ausgegangen.
- (7) Im Rahmen der Anmietung des Palladiums sind Abfindungen an ausscheidende Mitarbeiter bzw. Gehälter übernommener Mitarbeiter sowie Erlöseinbußen des Vermieters auszugleichen.
- (8) Das Grundstück für den fliegenden Bau als Interimspielstätte des Schauspiels soll den Bühnen unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
- (9) Geschätzte Miete für zusätzlich zum Palladium bzw. dem fliegenden Bau benötigte Räume und Flächen mit ca. 11.100m<sup>2</sup>; diese betreffen eine Probebühne für das Schauspiel, Büroräume, Aufenthaltsräume sowie Räume und Stellflächen für die Werkstätten. Die Mietkosten wurden mit EUR 8,50/m<sup>2</sup> für die Räumlichkeiten (9.700m<sup>2</sup>) sowie EUR 2,00/m<sup>2</sup> für die Stellflächen (1.400m<sup>2</sup>) kalkuliert.
- (10) Laufende Kosteneinsparungen durch die Nutzung der Interimspielstätten im Vergleich zu den bisherigen Spielstätten: Instandhaltungskosten 25% = rd. EUR 260.000 p.a.; sonstige Gebäudekosten 10% = rd. EUR 100.000 p.a.
- (11) Erwartete Mehrkosten infolge zusätzlicher Werbemaßnahmen für die Bewerbung der Interimspielstätten.
- (12) Geschätzte Umzugskosten in die sanierte Oper bzw. den Neubau des Schauspielhauses.
- (13) Erwartete Rückbaukosten für die Einbauten in die gemieteten Räumlichkeiten (geschätzt mit 10% des Baukostenanteils) sowie den gesamten Rückbau des fliegenden Baus Schauspiel.
- (14) Geschätzte Lagerkosten für die Aufbewahrung der abgebauten Bestandteile des fliegenden Baus Schauspiel ab 2014 in Höhe von EUR 100.000 p.a., sofern dieser nicht direkt weiterveräußert werden kann.
- (15) Den planmäßigen Abschreibungen auf die Mieterein- und umbauten in die Interimspielstätte Oper liegt eine 3-jährige Nutzung zu Grunde. Bezüglich der Bühnentechnik sowie der Einrichtungen wurde von einer Veräußerbarkeit bzw. Weiternutzung nach Ablauf der Interimspielzeit ausgegangen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen daher auf der Basis der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (bühnentechnische Anlagen 20% bzw. 13,3% ; Audio-, Video-, Kommunikationseinrichtungen u.ä. 5 Jahre / 20%). Beim fliegenden Bau als Interimspielstätte Schauspiel wurden die geschätzten Anschaffungs-/Herstellungskosten der Container und Baumaßnahmen sowie der bühnentechnischen Anlagen zur Hälfte auf eine 3-jährige Nutzungsdauer abgeschrieben, da insoweit von deren Vollverschleiß ausgegangen wird. Die andere Hälfte dieser Investitionen sowie die Einrichtungen der Interimspielstätte, bei denen eine Veräußerbarkeit bzw. Weiternutzung nach Ablauf der Interimspielzeit unterstellt wurde, wurden auf eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 10 Jahren / 10% bzw. 5 Jahren / 20% abgeschrieben.
- (16) Zum Ende der Interimspielzeit werden die zur Veräußerung bzw. Weiternutzung vorgesehenen Investitionen (Bühnentechnik Interim Oper, 50% der Container, Einbauten und bühnentechnischen Anlagen Interim SH, Einrichtungen) auf den geschätzten Zeitwert außerplanmäßig abgeschrieben. Als Zeitwert werden 20% der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten der Bühnentechnik im Interim Oper, 50% der Container, Einbauten und bühnentechnischen Anlagen im Interim Schauspiel sowie 20% der Anschaffungskosten aller Einrichtungen unterstellt.
- (17) Als Darlehenszinsen werden (nicht aktivierte) Bauzeitinsen für den Herstellungszeitraum von 5,0% veranschlagt. Die Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten selbst werden für Kalkulationszwecke über Annuitätendarlehen (z.B. Kommunalkredite) ebenfalls mit einer Verzinsung von 5,0% finanziert. Die anfängliche Tilgungsleistung von 31,50% bezüglich der Finanzierung der Einbauten und Anlagen mit Vollverschleiß im Interimzeitraum ist so berechnet, dass das Darlehen Ende 8/2013 getilgt ist. Die anfängliche Tilgung von 19,29% bezüglich der Finanzierung der übrigen Anlagen und Einrichtungen ist so kalkuliert, dass die Restvaluta des Darlehens Ende 8/2013 dem Zeitwert der Investitionen zu diesem Zeitpunkt entspricht.
- (18) Isolierte Veränderung des städtischen Betriebskostenzuschusses im Zusammenhang mit Einrichtung und Betrieb der Interimspielstätten.