

Sanierung Oper und Neubau Schauspielhaus mit angemieteten Interimspielstätten

1. Kernpunkte der Interimspielstätten / Kalkulationsansätze

- Anmietung des Palladiums als Ersatzspielstätte der Oper, des Gebäudes Expo XXI als Interimspielstätte des Schauspiels sowie übergreifender Flächen zur Unterbringung von Produktions- und Verwaltungseinheiten. Die Oper soll zusätzlich zu dem festen Interimstandort wechselnde Spielstätten nutzen.
- Moderater Anstieg der kalkulierten Herstellungskosten gegenüber dem ersten Konzept. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf eine Vergrößerung der Kubatur (u.a. als Folge der Errichtung vermarktbarer Flächen) sowie einer Erhöhung der in die Herstellungskosten einzurechnenden Bauzeitzinsen zurückzuführen. Die Herstellungskosten der zunächst am Offenbachplatz geplanten Interimspielstätten, die aus bautechnischen Gründen nicht realisierbar sind, werden ersetzt durch kostengünstigere Ein- und Umbauten in die anzumietenden Gebäude sowie zusätzlich durch laufende Mietaufwendungen für diese Spielstätten.
- Der Kostenkalkulation liegen im Wesentlichen die Mietaufwendungen, Kosteneinsparungen bzw. Mehrkosten aus dem Betrieb der Interimspielstätten, die nach Fertigstellung des Gesamtensembles zu erwartenden Kosteneinsparungen und Zusatzerlöse sowie die Finanzierungskosten aus den Interimmaßnahmen und der späteren Finanzierung des Gesamtprojekts zugrunde. Dem Werteverzehr der Anlagen wurde durch Einrechnung von Abschreibungen über die voraussichtliche Nutzungsdauer Rechnung getragen. Alternativ zu den Abschreibungen werden die Tilgungsleistungen in die Kalkulation einbezogen.
- Bei der Fremdfinanzierung der Investitionen in die Interimspielstätten wird für die Bauzeitzinsen (anders als für die Bauzeitzinsen 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.

- Die Berechnung der in die Herstellungskosten einzubeziehenden Bauzeitinsen sowie der Tilgungsleistungen und Darlehenszinsen aus der Projektendfinanzierung wurde durch die PSPC GmbH im Rahmen eines Gutachtens zu den unterschiedlichen Finanzierungsformen, Stand 15.7.2008, vorgenommen.

2. Berechnungsergebnisse

a.) Zeitplanung (unverändert)

Projektlaufzeit	06/2006 - 04/2015
Sanierungs- bzw. Neubauphase (= Nutzungsphase Interimspielstätten)	09/2010 - 08/2013

b.) Zusammensetzung der Herstellungskosten

Planungs- und Baukosten Sanierung	
Oper / Neubau Schauspielhaus	-230.922.000
Herstellungskosten Interim Offenbachplatz	-12.040.000
aktivierungsfähige Bauzeitinsen	-21.385.000
= Herstellungskosten Sanierung Oper / Neubau Schauspiel	-264.347.000
Herstellungskosten Interim Palladium / Expo XXI	0
= Herstellungskosten gesamt	-264.347.000

zum Vergleich: Vorlage für Rats- beschluss 8.11.2007	aktuelle Beschlussvorlage
rd. EUR	rd. EUR
-230.922.000	-243.392.000
-12.040.000	0
-21.385.000	-22.460.000
-264.347.000	-265.852.000
0	-2.750.000
-264.347.000	-268.602.000

c.) Veränderung des zu bewilligenden* Betriebskostenzuschusses im Zeitraum 2008 bis 2020

Jahr	zum Vergleich: Vorlage für Rats- beschluss 8.11.2007	aktuelle Beschlussvorlage
	rd. EUR	rd. EUR
2008	0	-122.000
2009	0	-367.000
2010	-622.000	-3.402.000
2011	-1.867.000	-4.812.000
2012	-1.867.000	-4.775.000
2013	-9.930.000	-8.601.000
2014	-24.507.000	-23.082.000
2015	-24.196.000	-22.882.000
2016	-23.867.000	-22.672.000
2017	-23.519.000	-22.451.000
2018	-23.152.000	-22.220.000
2019	-22.764.000	-21.977.000
2020	-22.484.000	-21.859.000
Gesamt 2008 - 2020	-178.775.000	-179.222.000

* Der tatsächliche Liquiditätsbedarf kann infolge der zeitlichen Diskrepanzen zwischen Abschreibungen und Tilgungen davon abweichen. Es wird darauf hingewiesen, dass auftragsgemäß ab 2013 auf eine kalenderjahresbezogene Abgrenzung der Zinsen September bis Dezember aus der Gesamtfinanzierung verzichtet wurde (vgl. Anmerkung 24 zur Kalkulationsunterlage).