

Erläuterung der Berechnungsprämissen

- generelle Prämissen**
- Allen Berechnungen wurden auftragsgemäß reale Größen auf der Basis der Preisverhältnisse 2009 zugrunde gelegt. Mögliche (inflationsbedingte) künftige Preissteigerungen sind insofern nicht in die Berechnung eingeflossen und würden sowohl die Kosten- als auch Erlösansätze berühren.
 - Denkbare, bei den Bühnen als Projektträger verbleibende Projektrisiken wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt.
 - Bei allen Kostenansätzen, denen umsatzsteuerpflichtige Leistungen zugrunde liegen, handelt es sich um Bruttobeträge.
- (1) Gemäß Zeitplanung Gebäudewirtschaft (GW) in Abstimmung mit den Bühnen. Der Spielbeginn in der sanierten Oper bzw. dem neu erbauten Schauspielhaus wird für die Spielzeit 2014/2015 erwartet.
 - (2) Gemäß Mittelabflussplanung GW. In den ausgewiesenen Herstellungskosten sind vergebliche Planungskosten aus der zunächst verfolgten Variante 1 in Höhe von EUR 1.600.000 enthalten.
 - (3) Die Bauzeitinszen für die Sanierung der Oper und den Neubau SH werden mit 4,0% p.a. kalkuliert und als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu Auszahlungen führen und auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Für die Berechnung der Bauzeitinszen (wie auch der übrigen Zinsen für Investitionskredite) wird modellhaft davon ausgegangen, dass sich die Investitionsausgaben gleichmäßig über das jeweilige Jahr verteilen. Die Bauzeitinszen sollen nicht über den BKZ finanziert werden, sondern im Rahmen der Gesamtherstellungskosten in die endgültige Projektfinanzierung in 8/2015 über Kommunalkredite einbezogen werden. Die Bauzeitinszen für das Interim werden nicht in die Herstellungskosten eingerechnet.
 - (4) Ableitung der Herstellungskosten für das in einem angemieteten Außenlager zu errichtende externe Produktionszentrum (PZ) anhand Kostenschätzungen der Bühnen. Die Baumaßnahmen in Form des Neubaus einer Montagehalle und des Ausbaus eines vorhandenen Gebäudes würden in einzelnen Abschnitten über 3 Jahre mit Schwerpunkt in der spielfreien Zeit durchgeführt, machen also kein Interim erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die Baumaßnahmen zu bilanzierungspflichtigem Herstellungsaufwand führen, die Bauwerke aufgrund der Mietvertragsgestaltung im wirtschaftlichen Eigentum der Bühnen stehen und keine Rückbauverpflichtung eingegangen wird. Die Zinsen während der Bauzeit werden direkt aus dem BKZ finanziert.
 - (5) Ableitung der Sanierungskosten für den Orchesterproberaum (OPR) in der bünneneigenen Immobilie Stollberger Straße anhand Kostenschätzungen der Bühnen. Die Baumaßnahmen sollen zeitlich über 3 Jahre in der spielfreien Zeit durchgeführt werden, machen also kein Interim erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die Sanierungsmaßnahmen aufgrund des Volumens zu bilanzierungspflichtigem Herstellungsaufwand führen. Die Zinsen während der Bauzeit werden direkt aus dem BKZ finanziert.
 - (6) Ableitung der Herstellungskosten für die angemieteten Interimspielstätten aus den Kostenschätzungen der Bühnen.
 - (7) Das Einnahmerisiko infolge eingeschränkter Bespielbarkeit der Interimspielstätten, reduziertem künstlerischen Anspruch sowie vermindertem Platzangebot wird für den vierjährigen Zeitraum der Interimbespielung bei der Oper auf bis zu EUR 1.000.000 p.a. und beim Schauspiel auf bis zu EUR 100.000 p.a. geschätzt; dieses Risiko wird nicht in die Berechnung einbezogen.
 - (8) Geschätzte Umzugskosten in die Interimspielstätten und den übergreifenden Bereich.
 - (9) Miete für die Interimspielstätte Oper einschließlich Nebenflächen; die zusätzlich zu zahlenden verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Strom, Energie, Wasser) sowie die sonstigen Nebenkosten fließen ab dem Beginn der Opersanierung nicht mehr in die Berechnung ein, da diese im BKZ für den laufenden Betrieb enthalten sind. Die kalkulierten Beträge enthalten auch Ausgleichszahlungen, die an den Vermieter für Erlöseinbußen zu leisten sind; Erlöse aus der zeitweisen Untervermietung der Interimspielstätte wurden abgezogen. Für den aufgrund der nunmehr verlängerten Umbauzeit notwendigen längeren Nutzungszeitraum (1/2014 bis 8/2014) wird unterstellt, dass das bisherige Mietverhältnis zu den aktuellen Konditionen entsprechend verlängert werden kann.
 - (10) Geschätzte Mieten für wechselnde, externe Spielstätten der Oper (Gürzenich, Philharmonie, Sartory-Säle, Kölnarena, Kirchen etc.) für den fünfjährigen Zeitraum der Interimbespielung.
 - (11) Erwartete Miete für die Ersatzspielstätte Kinderoper; 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. Die kalkulierten Beträge enthalten auch Ausgleichszahlungen, die an den Vermieter für Erlöseinbußen zu leisten sind.
 - (12) Miete für die Ersatzspielstätte Schauspiel einschließlich Nebenflächen; 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. Für den verlängerten Nutzungszeitraum (12/2013 bis 8/2014) wird unterstellt, dass das bisherige Mietverhältnis zu den aktuellen Konditionen verlängert werden kann.

Erläuterung der Berechnungsprämissen

- (13) Geschätzte Mieten für das Projektbüro sowie zusätzliche Büro- und Werkstättenbereiche (ca. 4.400 m²); die zusätzlich zu zahlenden verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Strom, Energie, Wasser) sowie sonstigen Nebenkosten fließen nicht in die Berechnung ein, da diese im BKZ für den laufenden Betrieb enthalten sind.
- (14) Erwartete laufende Kosteneinsparungen durch die Nutzung der Interims spielstätten im Vergleich zu den bisherigen Spielstätten: Instandhaltungskosten 25% = rd. 260.000 p.a., sonstige Gebäudekosten 10% = rd. EUR 100.000 p.a.
- (15) Erwartete Mehrkosten infolge zusätzlicher Werbemaßnahmen für die Bewerbung der Interims spielstätten.
- (16) Erwartete Rückbaukosten für die Einbauten im Bereich der angemieteten Interims spielstätten.
- (17) Geschätzte Umzugskosten in die sanierte Oper und in den Neubau Schauspielhaus. Auf einen Kalkulationsansatz für Umzugskosten in das externe PZ wird wegen Geringfügigkeit verzichtet.
- (18) Es wird davon ausgegangen, dass es infolge der räumlichen Auslagerung des PZ nach Fertigstellung nicht mehr zu Stelleneinsparungen kommen wird.
- (19) Erwartete Einsparungen bei den Sachkosten p.a. nach Sanierung lt. Gutachten BDK; im einzelnen: Miete Verwaltung EUR 41.000, ersparte Energiekosten EUR 196.000, ersparte Instandhaltungskosten EUR 350.000. Die von BDK veranschlagte Einsparung der Miete für das Außenlager (EUR 383.000 p.a.) entfällt, da in diesem Außenlager das PZ betrieben wird. Die für den Bau einer zusätzlichen Montagehalle erforderliche Freifläche ist in der bereits bisher angemieteten Fläche enthalten.
- (20) Erwartete Erlössteigerungen durch Verbesserung der Auslastung, höhere Eintrittspreise, attraktivere Spielstätten.
- (21) Infolge des Verzichts auf eine Gastronomie im neuen Schauspielhaus sind insoweit keine Erlöse zu kalkulieren. Da im neuen Ensemble ebenfalls keine zusätzlich zu vermarktenden Flächen eingeplant sind, sind auch insoweit keine Mehrerlöse zu realisieren. Eventuelle Mehrerlöse aus der Öffnung des Opern-Kantinenbetriebs für den Publikumsverkehr werden in der Berechnung vernachlässigt.
- (22) Die Finanzierung der Investitionen in die Interims spielstätten wird über Annuitätendarlehen mit einer Verzinsung von 4,0% kalkuliert. Die anfängliche Tilgungsleistung von 23,1% bezüglich der Finanzierung der Mietereinbauten ist so gerechnet, dass das Darlehen Ende 8/2014 getilgt ist. Die anfängliche Tilgung von 18,5% bezüglich der Finanzierung der Bühnentechnik und der Einrichtungen ist so kalkuliert, dass die Restvaluta des Darlehens Ende 8/2014 dem geschätzten Zeitwert der Investitionen (rd. EUR 438.000) entspricht.
- (23) Für den Zeitraum der Beendigung der Sanierungs- bzw. Neubauarbeiten Oper / SH bis zur vollständigen Abrechnung des Gesamtprojekts (2/2014 bis 7/2015) wird eine tilgungsfreie Vorfinanzierung zum Zinssatz von 4,0% p.a. einkalkuliert. Die Zinsen entfallen nicht mehr auf die Bauzeit und belasten damit unmittelbar den BKZ.
- (24) Für den Zeitraum der Baumaßnahmen externes PZ bzw. externer OPR wird eine tilgungsfreie Vorfinanzierung zum Zinssatz von 4,0% p.a. einkalkuliert. Die Zinsen belasten unmittelbar den BKZ.
- (25) Zur Finanzierung der Sanierungs- / Neubaumaßnahmen werden als Darlehenszinsen 4,5% p.a. gem. Vorgabe Kämmerei fest ab 8/2015 (Umschuldung in Kommunalkredit) berücksichtigt. Die Finanzierung wird als Annuitätendarlehen mit einer anfänglichen Tilgungsleistung von 2,0 % eingeplant; Kapitaldienst p.a. EUR 20.223.105 auf Herstellungskosten von EUR 311.124.700.
- (26) Zur Finanzierung der Baumaßnahmen externes PZ bzw. externer OPR werden als Darlehenszinsen 4,5% p.a. gem. Vorgabe Kämmerei fest ab 9/2013 bzw. 9/2012 (Umschuldung in Kommunalkredite) berücksichtigt. Die Finanzierung wird über Annuitätendarlehen mit anfänglichen Tilgungsleistungen von 2,2% (PZ) bzw. 4,7% (OPR) eingeplant; Kapitaldienst p.a. EUR 600.300 auf Herstellungskosten von EUR 9.000.000 (PZ) sowie EUR 211.140 auf Herstellungskosten von EUR 2.300.000.
- (27) Der Kapitaldienst der Folgeinvestitionen wurde an der geschätzten Nutzungsdauer der jeweiligen Investitionsmaßnahme ausgerichtet. Dabei wird für Kalkulationszwecke unterstellt, dass sich die betreffenden Wirtschaftsgüter im Nutzungszeitraum vollständig verbrauchen.
- (28) Der BKZ deckt den laufenden Betriebsverlust. In diesen fließen anstelle der Tilgungsleistungen die Abschreibungen; diese wurden linear wie folgt berechnet: Kalkulierte Nutzungsdauer der Opernsanierungsmaßnahme 40 Jahre / 2,5%, des Neubaus Schauspielhaus 65 Jahre / 1,54%, der Mietereinbauten externes PZ 25 Jahre / 4,0%, der Sanierung OPR, der technischen Anlagen und Außenanlagen 15 Jahre / 6,67% und der Ausstattungen 7,5 Jahre / 13,34%.