

Berechnung

der

finanziellen Auswirkungen der Sanierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen im Orchesterprobezentrum Stolberger Straße auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen der Stadt Köln

Erstellt von:

**Kremer - Hamböcker - Boddenberg
Wirtschaftsprüfer / Steuerberater
Köln¹**

Stand: 16. Oktober 2012

¹ Erstellt – auch im Verhältnis zu Dritten – auf der Grundlage der vereinbarten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002“

Sanierung, Erweiterung und Umbau des Orchester- probezentrums Stolberger Straße der Bühnen

Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss

Zeitplanung

Projektlaufzeit	2/2011 - 5/2015
Bauphase	11/2013 - 10/2014
Vollständige Nutzung des sanierten, erweiterten und umgebauten Orchesterprobezentrums	ab 11/2014

Eigeninvestitionen der Bühnen (nur Erstinvestitionen)

	<u>EUR</u>
Planungs- und Baukosten der Sanierungs-, Erweiterungs- und Umbau- maßnahmen (einschließlich gebäudetechnischer Anlagen)	1.810.451
Anschaffungs-/ Herstellungskosten betriebstechnische Anlagen	866.655
Anschaffungs-/ Herstellungskosten Außenanlagen / Einrichtungen	<u>213.883</u>
Bruttogesamtbaukosten	2.890.989
zzgl. aktivierungsfähige Bauzeitinsen	<u>50.735</u>
(bilanzielle) Anschaffungs- / Herstellungskosten	<u><u>2.941.724</u></u>

Interimkosten

Umzugskosten / Kosten Ausweichprobesaal	<u><u>94.600</u></u>
---	----------------------

Erforderliche Erhöhung des Betriebskostenzuschusses der Bühnen

<u>Jahr</u>	<u>EUR</u>	<u>Jahr</u>	<u>EUR</u>
2011	0	2026	-188.010
2012	0	2027	-184.029
2013	-31.450	2028	-179.909
2014	-89.651	2029	-176.506
2015	-213.806	2030	-187.666
2016	-221.089	2031	-183.051
2017	-218.271	2032	-178.265
2018	-215.354	2033	-173.301
2019	-212.335	2034	-168.153
2020	-209.209	2035	-162.813
2021	-205.974	2036	-157.275
2022	-202.625	2037	-151.531
2023	-199.158	2038	-145.573
2024	-195.570	2039	-139.394
2025	-191.855	bis 8/2040	<u>-87.508</u>
		Gesamt	<u><u>-4.869.332</u></u>

Mittelwert p.a.: (im Zeitraum 2015 - 2039 =) ca. -186.000

Sanierung, Erweiterung und Umbau des Orchesterprobenzentrums Stolberger Straße der Bühnen

	Erl. Nr.	Kalkulations- ansatz / EUR	Zeit- bezug	2011 EUR	2012 EUR	2013 EUR	2014 EUR	2015 EUR
A. Zeitplanung								
Projektlaufzeit	(1)		02/11 - 04/15					
Vorplanung	(1)		02/11 - 09/12					
Ausführungsplanung	(1)		01/13 - 05/13					
Erstellung Leistungsverzeichnisse	(1)		03/13 - 07/13					
Ausschreibung Einzelaufträge	(1)		05/13 - 11/13					
Umzug in Interimproberäume	(1)		10/13					
Durchführung Baumaßnahmen	(1)		11/13 - 10/14					
Schlussabwicklung / Abrechnung	(1)		11/14 - 04/15					
Umzug in saniertes Orchesterprobenzentrum	(1)		10/14					
Vollständige Nutzung des sanierten Orchesterprobenzentrums	(1)		ab 11/14					
B. Mittelabfluss Anschaffungs-/ Herstellungskosten								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(2)	-1.417.183		0	0	-118.099	-1.299.084	0
Betriebstechnische Anlagen	(2)	-678.399		0	0	-56.533	-621.866	0
Außenanlagen	(2)	-32.273		0	0	0	-32.273	0
Einrichtungen und Ausstattungen	(2)	-135.150		0	0	0	-135.150	0
Baunebenkosten HOAI / Kosten Gutachter	(2)	-627.984		-28.780	-131.347	-244.099	-223.758	0
		-2.890.989		-28.780	-131.347	-418.731	-2.312.131	0
Aktivierungsfähige Bauzeitinsen	(3)	-50.735		-154	-1.479	-7.785	-41.317	0
Mittelabfluss Anschaffungs- / Herstellungskosten		-2.941.724		-28.934	-132.826	-426.517	-2.353.448	0

Sanierung, Erweiterung und Umbau des Orchesterprobenzentrums Stolberger Straße der Bühnen

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2011	2012	2013	2014	2015
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen								
ca) Interimkosten								
Umzugskosten in Interimproberäume	(4)	-17.850	10/13			-17.850		
Mieten								
Anmietung Lager, Stimmzimmer	(4)	-38.400	11/13 - 10/14			-6.400	-32.000	
Anmietung Probesaal	(4)	-32.400	11/13 - 10/14			-7.200	-25.200	
Umzugskosten in saniertes Orchesterprobenzentrum	(4)	-5.950	10/14				-5.950	
		-94.600		0	0	-31.450	-63.150	
cb) Kosten nach Fertigstellung								
Planmäßige Abschreibungen								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(5)	-1.844.241	ab 11/14	0	0	0	-11.898	-71.390
Betriebstechnische Anlagen	(5)	-882.663	ab 11/14	0	0	0	-5.695	-34.168
Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-214.645	ab 11/14	0	0	0	-2.385	-14.310
Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-195.197	ab 11/29	0	0	0	0	0
		-3.136.746		0	0	0	-19.978	-119.867
Darlehenszinsen								
Zinsen Zwischenfinanzierung	(6)	-30.271	12/14 - 04/15				-6.129	-24.142
Zinsen Finanzierung Baukosten (einschl. gebäudetechn. Anlagen)	(7)	-938.850	ab 05/15	0	0	0	0	-42.722
Zinsen Finanzierung betriebstechnische Anlagen	(7)	-449.338	ab 05/15	0	0	0	0	-20.447
Zinsen Finanzierung Außenanlagen u. Einrichtungen	(7)	-50.272	ab 05/15	0	0	0	0	-4.223
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(8)	-94.230	ab 11/29	0	0	0	0	0
		-1.562.961		0	0	0	-6.129	-91.534
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen								
Wartungskosten	(9)	-163.097	ab 11/14	0	0	0	-859	-5.228
Heizungskosten	(10)	+88.072	ab 11/14	0	0	0	+464	+2.823
sonstige Mehraufwendungen bzw. Kosteneinsparungen	(11)	0		0	0	0	0	0
		-75.025		0	0	0	-395	-2.405
		-4.774.732		0	0	0	-26.501	-213.806
cc) Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-4.869.332		0	0	-31.450	-89.651	-213.806

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2016	2017	2018	2019	2020
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen								
ca) Interimkosten								
Umzugskosten in Interimproberäume	(4)	-17.850	10/13					
Mieten								
Anmietung Lager, Stimmzimmer	(4)	-38.400	11/13 - 10/14					
Anmietung Probesaal	(4)	-32.400	11/13 - 10/14					
Umzugskosten in saniertes Orchesterprobenzentrum	(4)	-5.950	10/14					
		-94.600						
cb) Kosten nach Fertigstellung								
Planmäßige Abschreibungen								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(5)	-1.844.241	ab 11/14	-71.390	-71.390	-71.390	-71.390	-71.390
Betriebstechnische Anlagen	(5)	-882.663	ab 11/14	-34.168	-34.168	-34.168	-34.168	-34.168
Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-214.645	ab 11/14	-14.310	-14.310	-14.310	-14.310	-14.310
Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-195.197	ab 11/29	0	0	0	0	0
		-3.136.746		-119.867	-119.867	-119.867	-119.867	-119.867
Darlehenszinsen								
Zinsen Zwischenfinanzierung	(6)	-30.271	12/14 - 04/15					
Zinsen Finanzierung Baukosten (einschl. gebäudetechn. Anlagen)	(7)	-938.850	ab 05/15	-62.727	-61.048	-59.310	-57.510	-55.646
Zinsen Finanzierung betriebstechnische Anlagen	(7)	-449.338	ab 05/15	-30.021	-29.218	-28.386	-27.525	-26.633
Zinsen Finanzierung Außenanlagen u. Einrichtungen	(7)	-50.272	ab 05/15	-6.033	-5.660	-5.276	-4.880	-4.472
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(8)	-94.230	ab 11/29	0	0	0	0	0
		-1.562.961		-98.781	-95.926	-92.972	-89.915	-86.751
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen								
Wartungskosten	(9)	-163.097	ab 11/14	-5.307	-5.386	-5.467	-5.549	-5.632
Heizungskosten	(10)	+88.072	ab 11/14	+2.866	+2.909	+2.952	+2.997	+3.042
sonstige Mehraufwendungen bzw. Kosteneinsparungen	(11)	0		0	0	0	0	0
		-75.025		-2.441	-2.478	-2.515	-2.553	-2.591
		-4.774.732		-221.089	-218.271	-215.354	-212.335	-209.209
cc) Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-4.869.332		-221.089	-218.271	-215.354	-212.335	-209.209

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2021	2022	2023	2024	2025
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen								
ca) Interimkosten								
Umzugskosten in Interimproberäume	(4)	-17.850	10/13					
Mieten								
Anmietung Lager, Stimmzimmer	(4)	-38.400	11/13 - 10/14					
Anmietung Probesaal	(4)	-32.400	11/13 - 10/14					
Umzugskosten in saniertes Orchesterprobenzentrum	(4)	-5.950	10/14					
		-94.600						
cb) Kosten nach Fertigstellung								
Planmäßige Abschreibungen								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(5)	-1.844.241	ab 11/14	-71.390	-71.390	-71.390	-71.390	-71.390
Betriebstechnische Anlagen	(5)	-882.663	ab 11/14	-34.168	-34.168	-34.168	-34.168	-34.168
Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-214.645	ab 11/14	-14.310	-14.310	-14.310	-14.310	-14.310
Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-195.197	ab 11/29	0	0	0	0	0
		-3.136.746		-119.867	-119.867	-119.867	-119.867	-119.867
Darlehenszinsen								
Zinsen Zwischenfinanzierung	(6)	-30.271	12/14 - 04/15					
Zinsen Finanzierung Baukosten (einschl. gebäudetechn. Anlagen)	(7)	-938.850	ab 05/15	-53.716	-51.717	-49.647	-47.504	-45.284
Zinsen Finanzierung betriebstechnische Anlagen	(7)	-449.338	ab 05/15	-25.709	-24.752	-23.761	-22.735	-21.673
Zinsen Finanzierung Außenanlagen u. Einrichtungen	(7)	-50.272	ab 05/15	-4.052	-3.619	-3.173	-2.713	-2.239
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(8)	-94.230	ab 11/29	0	0	0	0	0
		-1.562.961		-83.477	-80.088	-76.582	-72.952	-69.196
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen								
Wartungskosten	(9)	-163.097	ab 11/14	-5.717	-5.803	-5.890	-5.978	-6.068
Heizungskosten	(10)	+88.072	ab 11/14	+3.087	+3.133	+3.180	+3.228	+3.277
sonstige Mehraufwendungen bzw. Kosteneinsparungen	(11)	0		0	0	0	0	0
		-75.025		-2.630	-2.669	-2.709	-2.750	-2.791
		-4.774.732		-205.974	-202.625	-199.158	-195.570	-191.855
cc) Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-4.869.332		-205.974	-202.625	-199.158	-195.570	-191.855

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2026	2027	2028	2029	2030
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen								
ca) Interimkosten								
Umzugskosten in Interimproberäume	(4)	-17.850	10/13					
Mieten								
Anmietung Lager, Stimmzimmer	(4)	-38.400	11/13 - 10/14					
Anmietung Probesaal	(4)	-32.400	11/13 - 10/14					
Umzugskosten in saniertes Orchesterprobenzentrum	(4)	-5.950	10/14					
		-94.600						
cb) Kosten nach Fertigstellung								
Planmäßige Abschreibungen								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(5)	-1.844.241	ab 11/14	-71.390	-71.390	-71.390	-71.390	-71.390
Betriebstechnische Anlagen	(5)	-882.663	ab 11/14	-34.168	-34.168	-34.168	-34.168	-34.168
Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-214.645	ab 11/14	-14.310	-14.310	-14.310	-11.925	0
Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-195.197	ab 11/29	0	0	0	-1.180	-18.365
		-3.136.746		-119.867	-119.867	-119.867	-118.662	-123.923
Darlehenszinsen								
Zinsen Zwischenfinanzierung	(6)	-30.271	12/14 - 04/15					
Zinsen Finanzierung Baukosten (einschl. gebäudetechn. Anlagen)	(7)	-938.850	ab 05/15	-42.985	-40.604	-38.139	-35.586	-32.943
Zinsen Finanzierung betriebstechnische Anlagen	(7)	-449.338	ab 05/15	-20.573	-19.434	-18.254	-17.032	-15.767
Zinsen Finanzierung Außenanlagen u. Einrichtungen	(7)	-50.272	ab 05/15	-1.751	-1.248	-730	-201	0
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(8)	-94.230	ab 11/29	0	0	0	-2.062	-12.027
		-1.562.961		-65.309	-61.286	-57.123	-54.881	-60.736
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen								
Wartungskosten	(9)	-163.097	ab 11/14	-6.159	-6.251	-6.345	-6.440	-6.537
Heizungskosten	(10)	+88.072	ab 11/14	+3.326	+3.376	+3.426	+3.478	+3.530
sonstige Mehraufwendungen bzw. Kosteneinsparungen	(11)	0		0	0	0	0	0
		-75.025		-2.833	-2.876	-2.919	-2.962	-3.007
		-4.774.732		-188.010	-184.029	-179.909	-176.506	-187.666
cc) Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-4.869.332		-188.010	-184.029	-179.909	-176.506	-187.666

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2031	2032	2033	2034	2035
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen								
ca) Interimkosten								
Umzugskosten in Interimproberäume	(4)	-17.850	10/13					
Mieten								
Anmietung Lager, Stimmzimmer	(4)	-38.400	11/13 - 10/14					
Anmietung Probesaal	(4)	-32.400	11/13 - 10/14					
Umzugskosten in saniertes Orchesterprobenzentrum	(4)	-5.950	10/14					
		-94.600						
cb) Kosten nach Fertigstellung								
Planmäßige Abschreibungen								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(5)	-1.844.241	ab 11/14	-71.390	-71.390	-71.390	-71.390	-71.390
Betriebstechnische Anlagen	(5)	-882.663	ab 11/14	-34.168	-34.168	-34.168	-34.168	-34.168
Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-214.645	ab 11/14	0	0	0	0	0
Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-195.197	ab 11/29	-18.365	-18.365	-18.365	-18.365	-18.365
		-3.136.746		-123.923	-123.923	-123.923	-123.923	-123.923
Darlehenszinsen								
Zinsen Zwischenfinanzierung	(6)	-30.271	12/14 - 04/15					
Zinsen Finanzierung Baukosten (einschl. gebäudetechn. Anlagen)	(7)	-938.850	ab 05/15	-30.205	-27.370	-24.434	-21.393	-18.245
Zinsen Finanzierung betriebstechnische Anlagen	(7)	-449.338	ab 05/15	-14.456	-13.099	-11.694	-10.239	-8.732
Zinsen Finanzierung Außenanlagen u. Einrichtungen	(7)	-50.272	ab 05/15	0	0	0	0	0
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(8)	-94.230	ab 11/29	-11.415	-10.775	-10.106	-9.406	-8.674
		-1.562.961		-56.076	-51.244	-46.234	-41.038	-35.651
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen								
Wartungskosten	(9)	-163.097	ab 11/14	-6.635	-6.734	-6.835	-6.938	-7.042
Heizungskosten	(10)	+88.072	ab 11/14	+3.583	+3.637	+3.691	+3.746	+3.803
sonstige Mehraufwendungen bzw. Kosteneinsparungen	(11)	0		0	0	0	0	0
		-75.025		-3.052	-3.098	-3.144	-3.191	-3.239
		-4.774.732		-183.051	-178.265	-173.301	-168.153	-162.813
cc) Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-4.869.332		-183.051	-178.265	-173.301	-168.153	-162.813

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2036	2037	2038	2039	1-8/2040
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen								
ca) Interimkosten								
Umzugskosten in Interimproberäume	(4)	-17.850	10/13					
Mieten								
Anmietung Lager, Stimmzimmer	(4)	-38.400	11/13 - 10/14					
Anmietung Probesaal	(4)	-32.400	11/13 - 10/14					
Umzugskosten in saniertes Orchesterprobenzentrum	(4)	-5.950	10/14					
		-94.600						
cb) Kosten nach Fertigstellung								
Planmäßige Abschreibungen								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(5)	-1.844.241	ab 11/14	-71.390	-71.390	-71.390	-71.390	-47.593
Betriebstechnische Anlagen	(5)	-882.663	ab 11/14	-34.168	-34.168	-34.168	-34.168	-22.778
Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-214.645	ab 11/14	0	0	0	0	0
Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-195.197	ab 11/29	-18.365	-18.365	-18.365	-18.365	-10.363
		-3.136.746		-123.923	-123.923	-123.923	-123.923	-80.734
Darlehenszinsen								
Zinsen Zwischenfinanzierung	(6)	-30.271	12/14 - 04/15					
Zinsen Finanzierung Baukosten (einschl. gebäudetechn. Anlagen)	(7)	-938.850	ab 05/15	-14.984	-11.608	-8.112	-4.491	-919
Zinsen Finanzierung betriebstechnische Anlagen	(7)	-449.338	ab 05/15	-7.172	-5.556	-3.882	-2.149	-440
Zinsen Finanzierung Außenanlagen u. Einrichtungen	(7)	-50.272	ab 05/15	0	0	0	0	0
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(8)	-94.230	ab 11/29	-7.908	-7.107	-6.269	-5.393	-3.088
		-1.562.961		-30.064	-24.271	-18.263	-12.032	-4.447
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen								
Wartungskosten	(9)	-163.097	ab 11/14	-7.148	-7.255	-7.364	-7.474	-5.057
Heizungskosten	(10)	+88.072	ab 11/14	+3.860	+3.918	+3.976	+4.036	+2.731
sonstige Mehraufwendungen bzw. Kosteneinsparungen	(11)	0		0	0	0	0	0
		-75.025		-3.288	-3.337	-3.387	-3.438	-2.326
		-4.774.732		-157.275	-151.531	-145.573	-139.394	-87.508
cc) Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-4.869.332		-157.275	-151.531	-145.573	-139.394	-87.508

D. Erläuterungen / Berechnungsprämissen

- Die Kosten der Umbau-, Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen des Orchesterprobezentrums in der bühneeigenen Immobilie Stolberger Straße können nur als Gesamtinvestition beurteilt werden. Da es sich dabei um eine wesentliche Verbesserung des bestehenden Objekts handelt, wird bei der anstehenden Investition einheitlich von bilanzierungspflichtigen Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten ausgegangen. Vor dem Hintergrund, dass mit den Baumaßnahmen nicht maßgeblich in die vorhandene Gebäudesubstanz eingegriffen wird, wird unterstellt, dass die Gesamtinvestition nicht zu einer Verlängerung der bislang kalkulierten Restnutzungsdauer des Gebäudes (per 31.8.2012 noch 28 Jahre) führt. Zum 31.8.2012 beträgt der bilanzierte Restbuchwert der Immobilie einschließlich Grundstück EUR 982.900,00. Die Kosten der Umbau-, Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen würden im Zeitpunkt ihrer Fertigstellung als nachträgliche Herstellungskosten den Restbuchwert der Immobilie entsprechend erhöhen.
 - In der Berechnung berücksichtigt werden nur die aufgrund der geplanten Maßnahmen erwarteten laufenden Mehrkosten für die Bühnen (Finanzierungskosten, Abschreibungen etc.).
 - Allen Berechnungen wurden auftragsgemäß nominale Größen zugrunde gelegt. Insofern wurden künftig mögliche Preissteigerungen ab 2013 in Form einer durchschnittlichen jährlichen Preissteigerungsrate von 1,5% im Rahmen der kalkulierten Mehrkosten sowie der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Folgeinvestitionen berücksichtigt.
 - 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 der mit der Projektsteuerung beauftragten Gebäudewirtschaft der Stadt Köln aus 10/2012.
 - (2) Gemäß Kostenberechnung der Gebäudewirtschaft und der Architekten aus 10/2012. Es wird unterstellt, dass es aufgrund der Vergütungsvereinbarungen mit den Auftragnehmern der Bauleistungen nicht zu einer Überschreitung der kalkulierten Planungs- und Baukosten des Projekts infolge von Preissteigerungen kommt.
 - (3) Die Bauzeitzinsen für die Baumaßnahmen werden mit aktuellen bzw. erwarteten Zinssätzen zwischen 2,0% und 2,5% p.a. kalkuliert und als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu Auszahlungen führen und auf den Zeitraum der Herstellung (8/2011-11/2014) entfallen. Die Bauzeitzinsen sollen nicht über den BKZ finanziert werden, sondern im Rahmen der Gesamtherstellungskosten in die endgültige Projektfinanzierung in 5/2015 einbezogen werden.
 - (4) Für die Bauzeit weicht das Gürzenich-Orchester auf einen anzumietenden Ausweichprobesaal aus. Entsprechend fallen in diesen Zeitraum die Kosten des Umzugs in den Ausweichprobesaal vor Beginn der Baumaßnahmen, die laufenden Mieten sowie die Kosten des Rückzugs in das fertiggestellte Orchesterprobezentrum Stolberger Straße. Für drei Monate fallen aufgrund einer Kooperation keine Saalmieten an. Eine weitere Reduzierung der Mieten kann durch eine tageweise/wöchentliche Anmietung erreicht werden. Dies ist aber noch von der Probendisposition im Zusammenhang mit dem Opernspielplan abhängig.
 - (5) Der Betriebskostenzuschuss deckt den laufenden Betriebsverlust unter Einschluss der planmäßigen Abschreibungen. Diese wurden linear wie folgt berechnet: Kalkulierte Restnutzungsdauer der von den Bühnen vorgenommenen Umbau-, Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen des Orchesterprobezentrums (einschließlich gebäudetechnischer Anlagen) sowie der betriebstechnischen Anlagen: 25,83 Jahre (lineare Abschreibung 3,87% p.a.). Nutzungsdauer der Außenanlagen und Einrichtungen: Durchschnittlich 15 Jahre (lineare Abschreibung 6,67% p.a.). Am Ende der kalkulierten Restnutzungsdauer des Gebäudes (31.8.2040) würde für die zwischenzeitlich nochmals erneuerten Außenanlagen und Einrichtungen ein Restbuchwert von rd. EUR 80.000 ausgewiesen, dem eine Restvaluta des Finanzierungsdarlehens von rd. EUR 95.000 gegenübersteht.

D. Erläuterungen / Berechnungsprämissen

- (6) Für den Zeitraum der Beendigung der Baumaßnahmen bis zur vollständigen Abrechnung des Gesamtprojekts wird eine tilgungsfreie Zwischenfinanzierung zum Zinssatz von 2,5% p.a. einkalkuliert. Die Zinsen entfallen nicht mehr auf die Bauzeit und belasten damit unmittelbar den BKZ.
- (7) Die Finanzierung der Gesamtinvestition wird modellhaft über Kommunalkredite in Form von drei Annuitätendarlehen mit einer anfänglichen Tilgungsleistung von 2,46% (Finanzierung der Baumaßnahmen einschließlich gebäudetechnischer Anlagen sowie der betriebstechnischen Anlagen) bzw. von 5,52% (Finanzierung der Außenanlagen und Einrichtungen) eingeplant. Der Kapitaldienst p.a. beträgt EUR 109.917 auf Herstellungskosten der Baumaßnahmen einschließlich der gebäudetechnischen Anlagen von EUR 1.844.241, EUR 52.607 p.a. auf Anschaffungs-/ Herstellungskosten von EUR 882.663 der betriebstechnischen Anlagen sowie EUR 18.288 p.a. auf Anschaffungs-/ Herstellungskosten von EUR 214.645 der Außenanlagen und Einrichtungen. Der Kapitaldienst wurde jeweils an der geschätzten (Rest-) Nutzungsdauer der jeweiligen Investitionsmaßnahme ausgerichtet. Als Darlehenszinsen wurden 3,5% für die Finanzierung der Baumaßnahmen und technischen Anlagen sowie 3,0% für die kürzere Finanzierung der Außenanlagen und Einrichtungen eingeplant.
- (8) Auch der Kapitaldienst der Folgeinvestitionen wurde an der geschätzten Nutzungsdauer der jeweiligen Investitionsmaßnahme ausgerichtet. Bei der Finanzierung der Folgeinvestitionen wurde als Darlehenszins einheitlich 4,5% p.a. eingeplant.
- (9) Es wird davon ausgegangen, dass es infolge der Investitionen in die gebäudetechnischen Anlagen zu höheren Wartungskosten von rd. EUR 5.000 p.a. kommen wird. Sonstige laufende Mehrkosten des Projekts sind zur Zeit nicht absehbar.
- (10) Die energetische Sanierung des Daches soll Einsparungen bei den Heizungskosten in Höhe von jährlich rd. EUR 2.700 erbringen.
- (11) Sonstige laufende Mehrkosten infolge der Sanierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sind zur Zeit nicht absehbar. Ebenso sind keine weiteren Kosteneinsparungen aufgrund der geplanten Investitionen ersichtlich.