

**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  
Köln<sup>1</sup>**

Stand: 10. Mai 2013

---

<sup>1</sup> 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 Orchesterprobenzentrums Stolberger Straße der Bühnen

## Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss

### Zeitplanung

Projektlaufzeit	2/2011 - 1/2016
Bauphase	7/2014 - 8/2015
Vollständige Nutzung des sanierten, erweiterten und umgebauten Orchesterprobenzentrums	ab 9/2015

### Eigeninvestitionen der Bühnen (nur Erstinvestitionen)

	<u>EUR</u>
Planungs- und Baukosten der Sanierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen (einschließlich gebäudetechnischer Anlagen)	-1.761.868
Anschaffungs-/ Herstellungskosten betriebstechnische Anlagen	-729.073
Anschaffungs-/ Herstellungskosten Außenanlagen / Einrichtungen	<u>-187.507</u>
<b>Bruttogesamtbaukosten</b>	<b>-2.678.448</b>
zzgl. aktivierungsfähige Bauzeitinsen	<u>-63.117</u>
(bilanzielle) Anschaffungs- / Herstellungskosten	<u><u>-2.741.565</u></u>

Da erwartet wird, dass sich aufgrund der umfangreichen akustischen, technischen und funktionalen Verbesserungen zusätzliche Mieteinnahmen bzw. eine Erhöhung des bisherigen m<sup>2</sup>-Mietzinses realisieren lassen, ergäbe sich eine Entlastung der Investitionskosten der Bühnen in Form des Kapitalwerts der geschätzten jährlichen Mehrerträge (EUR 8.000) in Höhe von **rd. EUR 151.000** (nominaler Diskontierungsfaktor 3,53%).

### Interimkosten

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

### Erforderliche Erhöhung des Betriebskostenzuschusses der Bühnen (berechnet über die planmäßige Restnutzungsdauer der Immobilie Stolberger Straße)

<u>Jahr</u>	<u>EUR</u>	<u>Jahr</u>	<u>EUR</u>
2011	0	2026	-169.300
2012	0	2027	-165.460
2013	0	2028	-161.488
2014	-51.850	2029	-157.379
2015	-110.095	2030	-155.741
2016	-202.339	2031	-156.557
2017	-198.581	2032	-151.983
2018	-195.750	2033	-147.247
2019	-192.822	2034	-142.343
2020	-189.794	2035	-139.651
2021	-186.661	2036	-139.167
2022	-183.420	2037	-133.727
2023	-180.067	2038	-128.091
2024	-176.599	2039	-122.250
2025	-173.011	bis 8/2040	<u>-78.137</u>
		Gesamt	<u><u>-4.189.511</u></u>
<b>Mittelwert p.a.:</b>		ca.	<u><u>-161.000</u></u>

# 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	2016 EUR
<b>A. Zeitplanung</b>									
Projektlaufzeit	(1)		02/11 - 01/16						
Vorplanung	(1)		02/11 - 03/13						
Ausführungsplanung	(1)		07/13 - 11/13						
Erstellung Leistungsverzeichnisse	(1)		09/13 - 02/14						
Ausschreibung Einzelaufträge	(1)		01/14 - 06/14						
Umzug in Interimproberäume	(1)		06/14						
Durchführung Baumaßnahmen	(1)		07/14 - 08/15						
Schlussabwicklung / Abrechnung	(1)		09/15 - 01/16						
Umzug in saniertes Orchesterprobenzentrum	(1)		08/15						
Vollständige Nutzung des sanierten Orchesterprobenzentrums	(1)		ab 09/15						
<b>B. Mittelabfluss Anschaffungs-/ Herstellungskosten</b>									
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(2)	-1.379.153		0	0	0	-383.098	-919.435	-76.620
Betriebstechnische Anlagen	(2)	-570.703		0	0	0	-158.529	-380.469	-31.706
Außenanlagen	(2)	-33.080		0	0	0	0	-28.354	-4.726
Einrichtungen und Ausstattungen	(2)	-113.696		0	0	0	0	-113.696	0
Baunebenkosten HOAI / Kosten Gutachter	(2)	-581.816		-28.781	-115.077	-72.993	-175.183	-175.183	-14.599
		<b>-2.678.448</b>		<b>-28.781</b>	<b>-115.077</b>	<b>-72.993</b>	<b>-716.810</b>	<b>-1.617.137</b>	<b>-127.650</b>
Aktivierungsfähige Bauzeitinsen	(3)	-63.117		0	-1.042	-4.957	-16.041	-41.078	0
<b>Mittelabfluss Anschaffungs- / Herstellungskosten</b>		<b>-2.741.565</b>		<b>-28.781</b>	<b>-116.119</b>	<b>-77.950</b>	<b>-732.851</b>	<b>-1.658.215</b>	<b>-127.650</b>

# 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
<b>C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen</b>								
<b>ca) Interimkosten</b>								
Umzugskosten in Interimproberäume	(4)	-17.850	06/14				-17.850	
Mieten								
Anmietung Lager, Stimmzimmer	(4)	-38.400	08/14 - 07/15				-16.000	-22.400
Anmietung Probesaal	(4)	-32.400	08/14 - 07/15				-18.000	-14.400
Umzugskosten in saniertes Orchesterprobenzentrum	(4)	-5.950	08/15					-5.950
		<b>-94.600</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-51.850</b>	<b>-42.750</b>
<b>cb) Kosten nach Fertigstellung</b>								
Planmäßige Abschreibungen								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(5)	-1.805.767	ab 09/15	0	0	0	0	-24.077
Betriebstechnische Anlagen	(5)	-747.239	ab 09/15	0	0	0	0	-9.963
Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-188.559	ab 09/15	0	0	0	0	-3.705
Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-117.333	ab 09/30	0	0	0	0	0
		-2.858.898		0	0	0	0	-37.745
Darlehenszinsen								
Zinsen Zwischenfinanzierung	(6)	-40.514	09/15 - 01/16	0	0	0	0	-31.557
Zinsen Finanzierung Baukosten und technische Anlagen	(7)	-1.254.235	ab 02/16	0	0	0	0	0
Zinsen Finanzierung Außenanlagen u. Einrichtungen	(7)	-51.768	ab 02/16	0	0	0	0	0
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(8)	-67.800	ab 09/30	0	0	0	0	0
		-1.414.317		0	0	0	0	-31.557
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen								
Wartungskosten	(9)	-156.532	ab 09/15	0	0	0	0	-1.718
Heizungskosten	(10)	+84.460	ab 09/15	0	0	0	0	+927
sonstige Mehraufwendungen bzw. Kosteneinsparungen	(11)	+0	ab 09/15	0	0	0	0	+0
		-72.072		0	0	0	0	-791
		<b>-4.345.287</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-70.094</b>
<b>cc) Zusätzliche Mieterträge nach Fertigstellung</b>	<b>(12)</b>	<b>+250.376</b>	ab 09/15	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>+2.749</b>
<b>cc) Erhöhung Betriebskostenzuschuss</b>	<b>(13)</b>	<b>-4.189.511</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-51.850</b>	<b>-110.095</b>

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2016	2017	2018	2019	2020
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen</b>								
<b>ca) Interimkosten</b>								
Umzugskosten in Interimproberäume	(4)	-17.850	06/14					
Mieten								
Anmietung Lager, Stimmzimmer	(4)	-38.400	08/14 - 07/15					
Anmietung Probesaal	(4)	-32.400	08/14 - 07/15					
Umzugskosten in saniertes Orchesterprobenzentrum	(4)	-5.950	08/15					
		<b>-94.600</b>						
<b>cb) Kosten nach Fertigstellung</b>								
Planmäßige Abschreibungen								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(5)	-1.805.767	ab 09/15	-72.231	-72.231	-72.231	-72.231	-72.231
Betriebstechnische Anlagen	(5)	-747.239	ab 09/15	-29.890	-29.890	-29.890	-29.890	-29.890
Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-188.559	ab 09/15	-11.119	-11.119	-11.119	-11.119	-11.119
Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-117.333	ab 09/30	0	0	0	0	0
		-2.858.898		-113.239	-113.239	-113.239	-113.239	-113.239
Darlehenszinsen								
Zinsen Zwischenfinanzierung	(6)	-40.514	09/15 - 01/16	-8.957	0	0	0	0
Zinsen Finanzierung Baukosten und technische Anlagen	(7)	-1.254.235	ab 02/16	-81.021	-86.109	-83.651	-81.105	-78.469
Zinsen Finanzierung Außenanlagen u. Einrichtungen	(7)	-51.768	ab 02/16	-5.083	-5.283	-5.001	-4.710	-4.411
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(8)	-67.800	ab 09/30	0	0	0	0	0
		-1.414.317		-95.060	-91.392	-88.652	-85.816	-82.881
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen								
Wartungskosten	(9)	-156.532	ab 09/15	-5.233	-5.311	-5.391	-5.472	-5.554
Heizungskosten	(10)	+84.460	ab 09/15	+2.823	+2.866	+2.909	+2.952	+2.997
sonstige Mehraufwendungen bzw. Kosteneinsparungen	(11)	+0	ab 09/15	+0	+0	+0	+0	+0
		-72.072		-2.409	-2.445	-2.482	-2.519	-2.557
		<b>-4.345.287</b>		<b>-210.708</b>	<b>-207.076</b>	<b>-204.373</b>	<b>-201.574</b>	<b>-198.677</b>
<b>cc) Zusätzliche Mieterträge nach Fertigstellung</b>	(12)	<b>+250.376</b>	ab 09/15	<b>+8.370</b>	<b>+8.495</b>	<b>+8.623</b>	<b>+8.752</b>	<b>+8.883</b>
<b>cc) Erhöhung Betriebskostenzuschuss</b>	(13)	<b>-4.189.511</b>		<b>-202.339</b>	<b>-198.581</b>	<b>-195.750</b>	<b>-192.822</b>	<b>-189.794</b>

	Erl. Nr.	Gesamtsummen / EUR	Zeitbezug	2021	2022	2023	2024	2025
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen</b>								
<b>ca) Interimkosten</b>								
Umzugskosten in Interimproberäume	(4)	-17.850	06/14					
Mieten								
Anmietung Lager, Stimmzimmer	(4)	-38.400	08/14 - 07/15					
Anmietung Probesaal	(4)	-32.400	08/14 - 07/15					
Umzugskosten in saniertes Orchesterprobenzentrum	(4)	-5.950	08/15					
		<b>-94.600</b>						
<b>cb) Kosten nach Fertigstellung</b>								
Planmäßige Abschreibungen								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(5)	-1.805.767	ab 09/15	-72.231	-72.231	-72.231	-72.231	-72.231
Betriebstechnische Anlagen	(5)	-747.239	ab 09/15	-29.890	-29.890	-29.890	-29.890	-29.890
Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-188.559	ab 09/15	-11.119	-11.119	-11.119	-11.119	-11.119
Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-117.333	ab 09/30	0	0	0	0	0
		-2.858.898		-113.239	-113.239	-113.239	-113.239	-113.239
Darlehenszinsen								
Zinsen Zwischenfinanzierung	(6)	-40.514	09/15 - 01/16	0	0	0	0	0
Zinsen Finanzierung Baukosten und technische Anlagen	(7)	-1.254.235	ab 02/16	-75.739	-72.912	-69.985	-66.953	-63.814
Zinsen Finanzierung Außenanlagen u. Einrichtungen	(7)	-51.768	ab 02/16	-4.103	-3.785	-3.458	-3.121	-2.773
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(8)	-67.800	ab 09/30	0	0	0	0	0
		-1.414.317		-79.842	-76.698	-73.443	-70.074	-66.587
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen								
Wartungskosten	(9)	-156.532	ab 09/15	-5.637	-5.722	-5.807	-5.894	-5.983
Heizungskosten	(10)	+84.460	ab 09/15	+3.042	+3.087	+3.133	+3.180	+3.228
sonstige Mehraufwendungen bzw. Kosteneinsparungen	(11)	+0	ab 09/15	+0	+0	+0	+0	+0
		-72.072		-2.595	-2.634	-2.674	-2.714	-2.755
		<b>-4.345.287</b>		<b>-195.677</b>	<b>-192.571</b>	<b>-189.356</b>	<b>-186.027</b>	<b>-182.581</b>
<b>cc) Zusätzliche Mieterträge nach Fertigstellung</b>	<b>(12)</b>	<b>+250.376</b>	ab 09/15	<b>+9.016</b>	<b>+9.152</b>	<b>+9.289</b>	<b>+9.428</b>	<b>+9.570</b>
<b>cc) Erhöhung Betriebskostenzuschuss</b>	<b>(13)</b>	<b>-4.189.511</b>		<b>-186.661</b>	<b>-183.420</b>	<b>-180.067</b>	<b>-176.599</b>	<b>-173.011</b>

	Erl. Nr.	Gesamtsummen / EUR	Zeitbezug	2026	2027	2028	2029	2030
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen</b>								
<b>ca) Interimkosten</b>								
Umzugskosten in Interimproberäume	(4)	-17.850	06/14					
Mieten								
Anmietung Lager, Stimmzimmer	(4)	-38.400	08/14 - 07/15					
Anmietung Probesaal	(4)	-32.400	08/14 - 07/15					
Umzugskosten in saniertes Orchesterprobenzentrum	(4)	-5.950	08/15					
		<b>-94.600</b>						
<b>cb) Kosten nach Fertigstellung</b>								
Planmäßige Abschreibungen								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(5)	-1.805.767	ab 09/15	-72.231	-72.231	-72.231	-72.231	-72.231
Betriebstechnische Anlagen	(5)	-747.239	ab 09/15	-29.890	-29.890	-29.890	-29.890	-29.890
Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-188.559	ab 09/15	-11.119	-11.119	-11.119	-11.119	-8.864
Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-117.333	ab 09/30	0	0	0	0	-2.904
		-2.858.898		-113.239	-113.239	-113.239	-113.239	-113.888
Darlehenszinsen								
Zinsen Zwischenfinanzierung	(6)	-40.514	09/15 - 01/16	0	0	0	0	0
Zinsen Finanzierung Baukosten und technische Anlagen	(7)	-1.254.235	ab 02/16	-60.563	-57.196	-53.709	-50.099	-46.360
Zinsen Finanzierung Außenanlagen u. Einrichtungen	(7)	-51.768	ab 02/16	-2.415	-2.046	-1.666	-1.274	-886
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(8)	-67.800	ab 09/30	0	0	0	0	-1.949
		-1.414.317		-62.978	-59.242	-55.375	-51.373	-49.194
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen								
Wartungskosten	(9)	-156.532	ab 09/15	-6.073	-6.164	-6.256	-6.350	-6.445
Heizungskosten	(10)	+84.460	ab 09/15	+3.277	+3.326	+3.376	+3.426	+3.478
sonstige Mehraufwendungen bzw. Kosteneinsparungen	(11)	+0	ab 09/15	+0	+0	+0	+0	+0
		-72.072		-2.796	-2.838	-2.881	-2.924	-2.968
		<b>-4.345.287</b>		<b>-179.013</b>	<b>-175.319</b>	<b>-171.495</b>	<b>-167.536</b>	<b>-166.050</b>
<b>cc) Zusätzliche Mieterträge nach Fertigstellung</b>	<b>(12)</b>	<b>+250.376</b>	ab 09/15	<b>+9.713</b>	<b>+9.859</b>	<b>+10.007</b>	<b>+10.157</b>	<b>+10.309</b>
<b>cc) Erhöhung Betriebskostenzuschuss</b>	<b>(13)</b>	<b>-4.189.511</b>		<b>-169.300</b>	<b>-165.460</b>	<b>-161.488</b>	<b>-157.379</b>	<b>-155.741</b>

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2031	2032	2033	2034	2035
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen</b>								
<b>ca) Interimkosten</b>								
Umzugskosten in Interimproberäume	(4)	-17.850	06/14					
Mieten								
Anmietung Lager, Stimmzimmer	(4)	-38.400	08/14 - 07/15					
Anmietung Probesaal	(4)	-32.400	08/14 - 07/15					
Umzugskosten in saniertes Orchesterprobenzentrum	(4)	-5.950	08/15					
		<b>-94.600</b>						
<b>cb) Kosten nach Fertigstellung</b>								
Planmäßige Abschreibungen								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(5)	-1.805.767	ab 09/15	-72.231	-72.231	-72.231	-72.231	-72.231
Betriebstechnische Anlagen	(5)	-747.239	ab 09/15	-29.890	-29.890	-29.890	-29.890	-29.890
Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-188.559	ab 09/15	-4.355	-4.355	-4.355	-4.355	-2.904
Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-117.333	ab 09/30	-8.712	-8.712	-8.712	-8.712	-10.726
		-2.858.898		-115.187	-115.187	-115.187	-115.187	-115.750
Darlehenszinsen								
Zinsen Zwischenfinanzierung	(6)	-40.514	09/15 - 01/16	0	0	0	0	0
Zinsen Finanzierung Baukosten und technische Anlagen	(7)	-1.254.235	ab 02/16	-42.488	-38.478	-34.326	-30.026	-25.573
Zinsen Finanzierung Außenanlagen u. Einrichtungen	(7)	-51.768	ab 02/16	-676	-517	-352	-183	-26
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(8)	-67.800	ab 09/30	-5.657	-5.365	-5.059	-4.739	-6.211
		-1.414.317		-48.822	-44.360	-39.737	-34.948	-31.810
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen								
Wartungskosten	(9)	-156.532	ab 09/15	-6.542	-6.640	-6.740	-6.841	-6.943
Heizungskosten	(10)	+84.460	ab 09/15	+3.530	+3.583	+3.637	+3.691	+3.746
sonstige Mehraufwendungen bzw. Kosteneinsparungen	(11)	+0	ab 09/15	+0	+0	+0	+0	+0
		-72.072		-3.012	-3.057	-3.103	-3.150	-3.197
		<b>-4.345.287</b>		<b>-167.021</b>	<b>-162.604</b>	<b>-158.028</b>	<b>-153.285</b>	<b>-150.757</b>
<b>cc) Zusätzliche Mieterträge nach Fertigstellung</b>	(12)	<b>+250.376</b>	ab 09/15	<b>+10.464</b>	<b>+10.621</b>	<b>+10.780</b>	<b>+10.942</b>	<b>+11.106</b>
<b>cc) Erhöhung Betriebskostenzuschuss</b>	(13)	<b>-4.189.511</b>		<b>-156.557</b>	<b>-151.983</b>	<b>-147.247</b>	<b>-142.343</b>	<b>-139.651</b>

# Sanierung, Erweiterung und Umbau des Orchesterprobenzentrums Stolberger Straße der Bühnen

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2036	2037	2038	2039	1-8/2040
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen</b>								
<b>ca) Interimkosten</b>								
Umzugskosten in Interimproberäume	(4)	-17.850	06/14					
Mieten								
Anmietung Lager, Stimmzimmer	(4)	-38.400	08/14 - 07/15					
Anmietung Probesaal	(4)	-32.400	08/14 - 07/15					
Umzugskosten in saniertes Orchesterprobenzentrum	(4)	-5.950	08/15					
		<b>-94.600</b>						
<b>cb) Kosten nach Fertigstellung</b>								
Planmäßige Abschreibungen								
Baukosten (einschließlich Gebäudetechnik)	(5)	-1.805.767	ab 09/15	-72.231	-72.231	-72.231	-72.231	-48.154
Betriebstechnische Anlagen	(5)	-747.239	ab 09/15	-29.890	-29.890	-29.890	-29.890	-19.926
Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-188.559	ab 09/15	0	0	0	0	0
Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(5)	-117.333	ab 09/30	-14.755	-14.755	-14.755	-14.755	-9.837
		-2.858.898		-116.875	-116.875	-116.875	-116.875	-77.917
Darlehenszinsen								
Zinsen Zwischenfinanzierung	(6)	-40.514	09/15 - 01/16	0	0	0	0	0
Zinsen Finanzierung Baukosten und technische Anlagen	(7)	-1.254.235	ab 02/16	-20.962	-16.187	-11.242	-6.121	-1.146
Zinsen Finanzierung Außenanlagen u. Einrichtungen	(7)	-51.768	ab 02/16	0	0	0	0	0
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen Außenanlagen u. Einrichtungen	(8)	-67.800	ab 09/30	-9.358	-8.814	-8.244	-7.649	-4.755
		-1.414.317		-30.320	-25.000	-19.486	-13.769	-5.901
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen								
Wartungskosten	(9)	-156.532	ab 09/15	-7.048	-7.153	-7.261	-7.369	-4.987
Heizungskosten	(10)	+84.460	ab 09/15	+3.803	+3.860	+3.918	+3.976	+2.691
sonstige Mehraufwendungen bzw. Kosteneinsparungen	(11)	+0	ab 09/15	+0	+0	+0	+0	+0
		-72.072		-3.245	-3.294	-3.343	-3.393	-2.296
		<b>-4.345.287</b>		<b>-150.440</b>	<b>-145.169</b>	<b>-139.704</b>	<b>-134.038</b>	<b>-86.113</b>
<b>cc) Zusätzliche Mieterträge nach Fertigstellung</b>	<b>(12)</b>	<b>+250.376</b>	ab 09/15	<b>+11.273</b>	<b>+11.442</b>	<b>+11.613</b>	<b>+11.788</b>	<b>+7.976</b>
<b>cc) Erhöhung Betriebskostenzuschuss</b>	<b>(13)</b>	<b>-4.189.511</b>		<b>-139.167</b>	<b>-133.727</b>	<b>-128.091</b>	<b>-122.250</b>	<b>-78.137</b>

## D. Erläuterungen / Berechnungsprämissen

- Die Kosten der Umbau-, Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen des Orchesterprobenzentrums in der bühneneigenen Immobilie Stolberger Straße können nur als Gesamtinvestition beurteilt werden. Für die Berechnungen wird davon ausgegangen, dass es sich um eine wesentliche Verbesserung des bestehenden Objekts handelt und die Gesamtinvestition insofern einheitlich zu bilanzierungspflichtigen Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten führt. Eine Verlängerung der bislang kalkulierten Restnutzungsdauer des Gebäudes (per 31.8.2012 noch 28 Jahre) ist auskunftsgemäß mit den Baumaßnahmen nicht verbunden, kann endgültig aber erst nach Abschluss der umfangreichen Maßnahmen beurteilt werden. Zum 31.8.2012 beträgt der bilanzierte Restbuchwert der Immobilie EUR 982.900,00 einschließlich Grundstück. 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 (Finanzierungskosten, Abschreibungen etc.) bzw. erwartete Mehr ertrag (zusätzliche Mieteinnahmen).
  - Allen Berechnungen wurden auftragsgemäß nominale Größen zugrunde gelegt. Insofern wurden künftig mögliche Preissteigerungen ab 2014 in Form einer durchschnittlichen jährlichen Preissteigerungsrate von 1,5% im Rahmen der kalkulierten Mehrkosten, der zusätzlichen Mieterträge 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 aktualisierter Zeitplanung der mit der Projektsteuerung beauftragten Gebäudewirtschaft der Stadt Köln aus 5/2013.
  - (2) Gemäß aktualisierter Kostenberechnung der Gebäudewirtschaft und der Architekten aus 3/2013. 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 2,5% und 4,0% p.a. kalkuliert und als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu Auszahlungen führen und auf den Zeitraum der Herstellung (8/2011-8/2015) entfallen. Die Bauzeitzinsen sollen nicht über den Betriebskostenzuschuss finanziert werden, sondern im Rahmen der Gesamtherstellungskosten in die endgültige Projektfinanzierung in 2/2016 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 Orchesterprobenzentrum Stolberger Straße. Für 3 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 Proben disposition 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 Orchesterprobenzentrums (einschließlich gebäudetechnischer und betriebstechnischer Anlagen) 25 Jahre (lineare Abschreibung 4,0% p.a.) sowie der Außenanlagen und Einrichtungen durchschnittlich 20 bzw. 15 Jahre (lineare Abschreibung 5,0% bzw. 6,67% p.a.). Nach Ablauf der unterstellten Restnutzungsdauer würde für die zwischenzeitlich erneuerten Außenanlagen und Einrichtungen Restbuchwerte von rd. EUR 134.000 ausgewiesen, denen eine Restvaluta der Finanzierungsdarlehen von rd. EUR 153.000 gegenüberstünde.

## D. Erläuterungen / Berechnungsprämissen

- (6) Für den Zeitraum der Beendigung der Baumaßnahmen bis zur vollständigen Abrechnung des Gesamtprojekts 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 Betriebskostenzuschuss.
- (7) Die Finanzierung der Gesamtinvestition wird modellhaft über Kommunalkredite in Form von drei Annuitätendarlehen mit einer anfänglichen Tilgungsleistung von 2,58% (Finanzierung der Baumaßnahmen einschließlich gebäudetechnischer und betriebstechnischer Anlagen), von 3,80% (Finanzierung der Einrichtungen mit 20-jähriger Nutzungsdauer) sowie von 5,50% (Finanzierung der Außenanlagen und Einrichtungen mit 15-jähriger Nutzungsdauer) eingeplant; der Kapitaldienst p.a. beträgt EUR 155.223 auf Herstellungskosten von EUR 2.553.006, EUR 5.923 auf Anschaffungskosten von EUR 87.105 der Einrichtungen mit 20-jähriger Nutzungsdauer sowie EUR 8.624 auf Anschaffungs- /Herstellungskosten von EUR 101.455 der Außenanlagen und Einrichtungen mit 15-jähriger Nutzungsdauer. 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.
- (10) Infolge der umfangreichen Dachsanierung wird davon ausgegangen, dass jährlich rd. 10% der bisherigen Heizungskosten (EUR 27.000) eingespart werden können.
- (11) Sonstige laufende Mehrkosten infolge der Sanierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sind zur Zeit nicht absehbar. Ebenso sind keine Kosteneinsparungen aufgrund der geplanten Investitionen ersichtlich.
- (12) Es wird erwartet, dass sich aufgrund der umfangreichen akustischen, technischen und funktionalen Verbesserungen zusätzliche Mieteinnahmen bzw. eine Erhöhung des bisherigen m<sup>2</sup>-Mietzinses realisieren lassen. Diese werden (unter Berücksichtigung der damit verbundenen Mehrkosten) mit jährlich EUR 8.000 veranschlagt. Es wird davon ausgegangen, dass laufende Preissteigerungen auf den Mietzins abgewälzt werden können.
- (13) Unter Berücksichtigung der Interimkosten, der planmäßigen Abschreibungen auf die Investitionsmaßnahmen, der Zinsen für die Finanzierungsdarlehen, der zusätzlichen Mieteinnahmen sowie der erwarteten zusätzlichen Wartungskosten und eingesparten Heizungskosten ergeben sich die ausgewiesenen jährlichen Erhöhungsbeträge des städtischen Betriebskostenzuschusses.