

Interimkosten Bühnen Köln

Anlage 1

		Erl.- Nr.	Kalkulations- ansatz / EUR	Zeitbezug	2010 EUR	2011 EUR	2012 EUR	2013 EUR	2014 EUR	2015 EUR
a)	Mögliche Mindererlöse Oper (nachrichtlich)	(1)	(-4.200.000)	09/10 - 08/15	(-200.000)	(-600.000)	(-733.333)	(-1.000.000)	(-1.000.000)	(-666.667)
	Mögliche Mindererlöse Schauspiel (nachrichtlich)	(1)	(-420.000)	09/10 - 08/15	(-20.000)	(-60.000)	(-73.333)	(-100.000)	(-100.000)	(-66.667)
b)	Herstellungskosten									
	Umbau-/Einbaumaßnahmen Interim Oper	(2)	-1.250.000		-1.100.000	-100.000	-50.000			
	Umbau-/Einbaumaßnahmen Interim Schauspiel	(2)	-1.500.000		-185.000	0	-1.315.000			
	Umbau-/Einbaumaßnahmen übergreifender Bereich	(2)	-290.000		-290.000	0	0			
			-3.040.000		-1.575.000	-100.000	-1.365.000			
c)	lfd. Mehrkosten bzw. Kosteneinsparungen bedingt durch Interim									
	Umzugskosten in Interim	(3)	-160.000	06/10 - 06/12	-60.000	-50.000	-50.000			
	Mieten Interim Oper/Kinderoper	(4)	-7.870.680	09/08 - 10/15	-1.136.043	-1.385.987	-1.385.987	-1.385.987	-1.385.987	-1.190.689
	Kosten Oper "künstlerisch unterwegs"	(5)	-5.000.000	09/10 - 08/15	-333.333	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-666.667
	Mieten Interim Schauspiel	(6)	-14.721.617	06/10 - 10/15	-1.415.405	-2.322.837	-2.772.837	-2.897.837	-2.897.837	-2.414.864
	Mieten Interim übergreifender Bereich	(7)	-4.316.667	01/10 - 10/15	-570.606	-775.047	-775.047	-775.047	-775.047	-645.873
	zusätzliche Nebenkosten infolge Spielbetrieb in Interim	(8)	-659.465	01/10 - 08/15	0	-137.205	-101.365	-168.293	-151.561	-101.041
	Lfd. Kosteneinsparungen Gebäudebewirtschaftung Offenbachplatz	(9)	5.680.000	09/10 - 05/15	110.000	400.000	1.120.000	1.700.000	1.670.000	680.000
	Mehrkosten Werbung	(10)	-550.000	09/10 - 08/15	-75.000	-75.000	-150.000	-60.000	-60.000	-130.000
	Mehrkosten Bewachung	(11)	-687.980	09/10 - 08/15	-39.230	-120.000	-168.750	-135.000	-135.000	-90.000
	Mehrkosten Fuhrpark	(12)	-675.000	09/10 - 08/15	-35.000	-105.000	-135.000	-150.000	-150.000	-100.000
	Mehrkosten Telekommunikation	(13)	-490.000	09/10 - 08/15	-32.667	-98.000	-98.000	-98.000	-98.000	-65.333
	Rückbaukosten Interim	(14)	-120.000	08/15 - 10/15	0	0	0	0	0	-120.000
	Umzugskosten in sanierte Oper/Schauspielhaus/Opernterrassen	(15)	-200.000	07/15 - 08/15	0	0	0	0	0	-200.000
				-29.771.409		-3.587.284	-5.669.076	-5.516.986	-4.970.164	-4.983.432
d)	Finanzierungskosten									
	Finanzierung Interim	(16)	-277.942	09/10 - 08/15	-11.167	-60.945	-83.061	-73.825	-40.776	-8.168
Summe Interimkosten			-33.089.351		-5.173.451	-5.830.021	-6.965.047	-5.043.989	-5.024.208	-5.052.635

e) Erläuterungen / Berechnungsprämissen

- Allen Berechnungen wurden reale Größen auf der Basis der Preisverhältnisse 2010 zugrunde gelegt. Mögliche (inflationsbedingte) künftige Preissteigerungen sind insofern nicht in die Berechnung eingeflossen und würden sowohl 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) Das Einnahmerisiko infolge eingeschränkter Beispielbarkeit der Interimspielstätten, vermindertem Platzangebot sowie Lage der Interimspielstätten im Stadtgebiet und möglicherweise aus diesen Punkten resultierende Abwanderungstendenzen des Publikums, wird für den fünfjährigen 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 ist nur nachrichtlich aufgeführt.
- (2) Geplante Herstellungs-/ Anschaffungskosten im Zusammenhang mit Umbau-/ Einbaumaßnahmen in den beiden Interimspielstätten Oper und Schauspiel sowie dem übergreifenden Bereich. Hierunter fallen beispielsweise: mobile Bestuhlung, Tribühne, mobile Beleuchtungseinrichtung, sonstige Grundeinrichtung, ... etc.
Von den Herstellungskosten sind rd. EUR 211.000 bereits bis zum 31.12.2009 angefallen. In den Büroräumen und den Interimspielstätten sind darüber hinaus einmalige Kosten für die Telekommunikation-Infrastruktur, für die PC-/Telefonverkabelung, für Hardware sowie für die Netzertüchtigung der Telefonanlage aufzuwenden. Es wird davon ausgegangen, dass es sich insoweit um aktivierungspflichtige Mietereinbauten handelt.
- (3) Kalkulierte Kosten der Umzüge in die Interimspielstätten und für den übergreifenden Bereich.
- (4) Miete für die Gebäude des Interim der Oper (einschließlich Nebenflächen) und der Kinderoper einschließlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen. Dies sind im einzelnen: Spielstätte Palladium mit Fundus- und Servicebereichen (Bühnentechnik, Maske, Requisite) und das alte Pfandhaus als Spielstätte der Kinderoper mit den zuvor genannten Bühnengewerken. Unabhängig von der aktuell fest vereinbarten Mietvertragslaufzeit wird davon ausgegangen, dass die angemieteten Interimspielstätten bis 10/2015 zu unveränderten Konditionen weiter angemietet werden können. Im Rahmen der Interimspielstätten Oper/Kinderoper sind darüber hinaus Gehälter übernommener Mitarbeiter sowie Erlöseinbußen des Vermieters auszugleichen. Rückflüsse aus der Untervermietung der Interimspielstätten bis 08/2010 wurden in Höhe von EUR 37.065 berücksichtigt.
- (5) Geschätzte Mieten für wechselnde, externe Spielstätten der Oper (Philharmonie, Staatenhaus, Uni-Aula, Gerling-Quartier, Trinitatiskirche, ... etc.) im Rahmen des Projekts "Oper unterwegs" sowie sonstiger Projekte der Oper. Es wird von Kosten in Höhe von EUR 1.000.000 p.a. bis 08/2015 ausgegangen.
- (6) Miete für die Interimspielstätte des Schauspiels (Expo XXI) einschließlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen. Unabhängig von der aktuell fest vereinbarten Mietvertragslaufzeit wird davon ausgegangen, dass die angemieteten Interimspielstätten bis 10/2015 zu unveränderten Konditionen weiter angemietet werden können. Rückflüsse aus der Untervermietung der Interimspielstätten bis 03/2012 wurden in Höhe von EUR 975.000 (Schätzung) berücksichtigt.
- (7) Miete für Lager und Werkstätten (Carlswerk, Schanzenstraße) während der Interimspielzeit, zusätzliche Büroräume für die Verwaltung (Gürzenichstraße 7 und Große Sandkaul) sowie Stellplätze für den Fahrdienst an den zuvor genannten Orten. Die ausgewiesenen Beträge enthalten die laufenden Nebenkostenvorauszahlungen. Unabhängig von der aktuell fest vereinbarten Mietvertragslaufzeit wird davon ausgegangen, dass die gemieteten Räumlichkeiten bis 10/2015 zu unveränderten Konditionen weiter angemietet werden können. Rückflüsse aus der Untervermietung bis 08/2010 wurden in Höhe von EUR 10.806 berücksichtigt.
- (8) (Geschätzte) zusätzliche Nebenkostenzahlungen bei Nutzung der Interimspielstätten durch Oper (+40% auf die vereinbarten Nebenkosten), Schauspiel (+20% auf die vereinbarten Nebenkosten) und Kinderoper (+30% auf die vereinbarten Nebenkosten).

e) Erläuterungen / Berechnungsprämissen

- (9) (Geschätzte) laufende Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten (Strom, Wasser, Heizung, Instandhaltung etc.) des Ensembles Offenbachplatz infolge der Nutzung der Interimspielstätten. Diesen ersparten Kosten stehen kalkulierte Nebenkosten der Interimspielstätten in Höhe von rd. EUR 4.525.000 gegenüber.
- (10) Erwartete Mehrkosten infolge zusätzlicher Werbemaßnahmen für die Bewerbung der Interimspielstätten und die Rückkehr an den Offenbachplatz.
- (11) Erwartete zusätzliche Bewachungskosten der Interimspielstätten sowie der Lager und Werkstätten.
- (12) Erwartete zusätzliche Fuhrparkkosten für die Fahrten zwischen den Interimspielstätten, Lagern, Büroflächen und Werkstätten.
- (13) Erwartete zusätzliche Telekommunikationskosten.
- (14) Erwartete Rückbaukosten für die Einbauten im Bereich der angemieteten Interimspielstätten.
- (15) (Geschätzte) Umzugskosten in die sanierten Gebäude am Offenbachplatz. Auf einen Kalkulationsansatz für die Umzugskosten in PZ/OPR wird wegen Geringfügigkeit verzichtet.
- (16) Die Finanzierung der Investitionen in die Interimspielstätten wird über Annuitätendarlehen mit einer Verzinsung von 4,0% kalkuliert.