

Anlage II: Kalkulation Interimspielbetrieb mit "Oper am Dom" als repertoirefähige Opern-Spielstätte

Zeitplanung

	Anm.	Zeitbezug
Mietdauer Interim Oper		
Palladium	(1)	ab 09/2008 - 12/2013 bzw. 10/2015
Oper am Dom	(1)	ab 03/2012 - 06/2015
Kinderoper	(1)	ab 08/2009 - 10/2015
Mietdauer Interim Schauspiel		
Expo	(1)	ab 06/2010 - 08/2014
Mietdauer übergreifende Bereiche		
Werkstatthallen	(1)	ab 04/2010 bzw. 04/2011 - 10/2015
Projektbüro	(1)	ab 11/2008 - 10/2015
Zusätzliche Büros Verwaltung	(1)	ab 01/2010 bzw. 06/2010 - 10/2015
Zusätzliche Stellplätze	(1)	ab 06/2010 - 10/2015
Umbauphasen Interimspielstätten	(1)	08/2008 - 06/2012
Bespielung der Interimspielstätten		
Kinderoper	(1)	09/2009 - 08/2015
Oper am Offenbachplatz	(1)	09/2010 - 05/2012
Schauspielhaus am Offenbachplatz	(1)	09/2010 - 05/2012
Palladium	(1)	09/2010 - 10/2013
Oper künstlerisch unterwegs	(1)	09/2010 - 08/2013
Oper am Dom	(1)	06/2012 - 06/2015
Expo	(1)	09/2012 - 08/2014
Schauspiel künstlerisch unterwegs	(1)	09/2014 - 08/2015
(Rück-)Umzug in saniertes Ensemble Offenbachplatz	(1)	07/2015 - 08/2015
Spielbeginn saniertes Ensemble Offenbachplatz	(1)	09/2015
Rückbau Interimspielstätten Expo / Palladium (Nebengebäude)	(1)	10/2013 - 12/2013 (Palladium) bzw. 07/2014 - 08/2014 (Expo) bzw. 08/2015 - 10/2015 (sonstige Gebäude)

Mittelabfluss Herstellungskosten Variante "Oper am Dom"

	Anm.	Kalkulations- ansatz / EUR	Zeit- bezug	1-8/2010	9-12/2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Umbau- / Einbaumaßnahmen in den Interimspielstätten											
Oper (Palladium / Kinderoper)	(2)	-1.250.000		-200.000	-900.000	-100.000	-50.000				
Oper (Oper am Dom)	(2)	0		0	0	0	0				
Schauspiel	(2)	-1.500.000		-120.000	-65.000	0	-1.315.000				
übergreifende Bereiche	(2)	-315.000		-70.000	-220.000	0	-25.000				
		-3.065.000		-390.000	-1.185.000	-100.000	-1.390.000				

Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss Variante "Oper am Dom"											
	Anm.	Kalkulations- ansatz / EUR	Zeit- bezug	1-8/2010	9-12/2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
				EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
a) Laufende Mehrkosten sowie Kosteneinsparungen während der Interimspielzeit											
Mieten											
Miete Interim Oper (Palladium / Kinderoper)	(3)	-6.849.318	09/2008 - 10/2015	-685.406	-443.430	-1.330.291	-1.330.291	-1.330.291	-943.423	-786.186	0
Rückflüsse aus Untervermietung Interim Oper (Palladium)	(4)	104.565	01/2010 - 12/2013	37.065	0	22.500	22.500	22.500	0	0	0
Zusatzkosten Interim Oper (Palladium / Kinderoper)	(5)	-362.973	01/2009 - 10/2015	-29.040	-15.232	-87.826	-55.696	-55.696	-45.700	-73.783	0
Miete Interim Oper (Oper am Dom)	(6)	-10.760.000	03/2012 - 06/2015	0	0	0	-2.690.000	-3.228.000	-3.228.000	-1.614.000	0
Kosten Oper "künstlerisch unterwegs"	(7)	-3.000.000	09/2010 - 08/2013	0	-333.333	-1.000.000	-1.000.000	-666.667	0	0	0
Erhöhte Nebenkosten des Spielbetriebs Interim Oper	(8)	-460.877	01/2010 - 08/2015	0	0	-137.205	-101.365	-101.365	-72.565	-48.377	0
Miete Interim Schauspiel	(9)	-12.315.807	06/2010 - 08/2014	-724.459	-965.946	-2.897.837	-2.897.837	-2.897.837	-1.931.891	0	0
Rückflüsse aus Untervermietung Interim Schauspiel	(10)	600.000	09/2010 - 03/2012	0	155.000	345.000	100.000	0	0	0	0
Kosten Schauspiel "künstlerisch unterwegs"	(9)	-600.000	09/2014 - 08/2015	0	0	0	0	0	-200.000	-400.000	0
Erhöhte Nebenkosten des Spielbetriebs Interim Schauspiel	(8)	-100.393	01/2010 - 08/2014	0	0	0	0	-66.928	-33.465	0	0
Miete Interim übergreifender Bereich	(11)	-4.396.773	01/2010 - 10/2015	-325.463	-255.949	-786.387	-790.167	-790.167	-790.167	-658.473	0
Rückflüsse aus Untervermietung übergreifender Bereich	(12)	47.527	01/2010 - 08/2010	10.807	0	1.530	9.180	9.180	9.180	7.650	0
Laufende Kosteneinsparungen Bewirtschaftung Offenbachplatz	(13)	5.680.000	09/2010 - 05/2015	0	110.000	400.000	1.120.000	1.700.000	1.670.000	680.000	0
Sonstige Mehrkosten											
Umzugskosten in Interim, übergreifender Bereich	(14)	-157.000	06/2010 - 06/2012	-55.000	0	0	-102.000	0	0	0	0
Mehrkosten Werbung	(15)	-550.000	09/2010 - 08/2015	0	0	0	-300.000	-60.000	-60.000	-130.000	0
Mehrkosten Bewachung	(16)	-687.980	09/2010 - 08/2015	0	-39.230	-120.000	-168.750	-135.000	-135.000	-90.000	0
Mehrkosten Fuhrpark	(17)	-160.167	09/2010 - 08/2015	0	-20.000	-29.000	-29.000	-29.000	-29.000	-24.167	0
Mehrkosten Telekommunikation	(18)	-530.000	09/2010 - 08/2015	0	-32.667	-98.000	-108.000	-110.000	-110.000	-71.333	0
Rückbaukosten	(19)	-120.000	10/2013 - 10/2015	0	0	0	0	-40.000	-80.000	0	0
Umzugskosten in saniertes Ensemble Offenbachplatz	(20)	-200.000	07/2015 - 08/2015	0	0	0	0	0	0	-200.000	0
		-34.819.196		-1.771.496	-1.840.787	-5.717.516	-8.321.426	-7.779.271	-5.980.031	-3.408.669	0
b) Kalkulierte Einnahmeverluste während der Interimspielzeit											
Einnahmeverluste Oper	(21)	-1.950.000	09/2010-08/2015	0	-182.000	-686.000	-1.006.000	-661.000	429.000	156.000	0
Einnahmeverluste Schauspiel	(21)	-600.000	09/2010-08/2015	0	0	0	-67.000	-200.000	-200.000	-133.000	0
		-2.550.000		0	-182.000	-686.000	-1.073.000	-861.000	229.000	23.000	0
c) Finanzierungskosten											
Darlehenszinsen											
Bauzeitzinsen / Darlehenszinsen Mietereinbauten Interim	(22)	-279.821	08/2010 - 08/2015	0	-11.167	-60.945	-83.715	-74.568	-41.182	-8.245	0
Darlehenstilgungen											
Rückführung Darlehen Mietereinbauten Interim	(22)	-3.065.000		0	0	-332.680	-495.244	-819.457	-852.843	-564.776	0
(fiktive) Erlöse aus Restwerten Mietereinbauten Interim	(22)	401.250		0	0	0	0	200.000	201.250	0	0
		-2.943.571		0	-11.167	-393.625	-578.958	-694.025	-692.775	-573.021	0
d) Liquiditätsmäßige Zusatzbelastung		-40.312.768		-1.771.496	-2.033.954	-6.797.141	-9.973.384	-9.334.296	-6.443.806	-3.958.691	0
e) Ersatz Tilgungsraten durch planmäßige Abschreibungen											
Eliminierung Darlehenstilgungen		2.663.750		0	0	332.680	495.244	619.457	651.593	564.776	0
Abschreibungen Mietereinbauten Interim Oper	(23)	-1.050.000	01/2011 - 08/2015	0	0	-324.500	-355.667	-369.833	0	0	0
Abschreibungen Mietereinbauten Interim Schauspiel	(23)	-1.298.750	01/2011 - 08/2015	0	0	-46.227	-306.823	-567.420	-378.280	0	0
Abschreibungen Mietereinbauten übergreifender Bereich	(23)	-315.000	09/2010 - 08/2015	0	0	-65.714	-71.484	-73.407	-63.407	-40.989	0
		0		0	0	-103.761	-238.730	-391.202	209.907	523.787	0
f) Erhöhung Betriebskostenzuschuss	(24)	-40.312.768		-1.771.496	-2.033.954	-6.900.902	-10.212.114	-9.725.498	-6.233.899	-3.434.903	0

Anmerkungen Variante "Oper am Dom"

- (1) Vorläufige Zeitplanung gemäß Betriebsleitung der Bühnen aus 2/2011.
- (2) Geschätzte Herstellungs- / Anschaffungskosten inklusive Umsatzsteuer im Zusammenhang mit den Umbau- / Einbaumaßnahmen in die Interimspielstätten Oper und Schauspiel sowie den übergreifenden Bereich. Das Kostenbudget für die Interimspielstätte Oper kann nach aktuellem Stand eingehalten werden. Das Kostenbudget für die Interimspielstätte Schauspiel wird voraussichtlich um rd. TEUR 280 überschritten; der Mehrbetrag soll aus einer Rücklage finanziert werden. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass es sich insoweit um aktivierungspflichtige Mietereinbauten handelt.
- (3) Miete für Palladium (einschließlich Nebenflächen) und für die Kinderoper einschließlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen. Unabhängig von der aktuell fest vereinbarten Mietvertragslaufzeit wird davon ausgegangen, dass die angemieteten Interimspielstätten (mit Ausnahme der Veranstaltungshalle Palladium, die vertragsgemäß bis 12/2013 angemietet ist) bis 10/2015 zu unveränderten Konditionen weiter angemietet werden können.
- (4) Erlöse aus der kurzzeitigen Untervermietung des Palladiums.
- (5) Im Rahmen der Interimspielstätten Oper/Kinderoper sind Gehälter übernommener Mitarbeiter sowie Erlöseinbußen des Vermieters auszugleichen.
- (6) Miete für die "Oper am Dom" einschließlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen. Die Miete umfasst eine monatliche Grundmiete von EUR 175.000, einen Mietzuschlag von monatlich EUR 44.000 aus der Umlage von Investitionen des Vermieters sowie monatliche Nebenkosten in Höhe von EUR 50.000.
- (7) Geschätzte Mieten für wechselnde, externe Spielstätten der Oper (Gürzenich, Philharmonie, Gerling-Quartier, Kirchen etc.) im Rahmen des Projekts "künstlerisch unterwegs". Es wird von Kosten in Höhe von TEUR 1.000 p.a. bis zum aktuell geplanten Projektende 8/2013 ausgegangen.
- (8) (Geschätzte) zusätzliche Nebenkostenvorauszahlungen und -nachzahlungen bei Nutzung der Interimspielstätten durch Oper (+ 40% auf die vereinbarten Nebenkosten), Schauspiel (+ 20% auf die vereinbarten Nebenkosten) und Kinderoper (+ 30% auf die vereinbarten Nebenkosten). Für die Oper am Dom konnte auf diese zusätzlichen Nebenkosten verzichtet werden, da die monatlichen Abschlagszahlungen ausreichend erscheinen.
- (9) Miete für Expo XXI einschließlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen. Unabhängig von der aktuell fest vereinbarten Mietvertragslaufzeit wird davon ausgegangen, dass die angemietete Interimspielstätte im Rahmen einer Mietvertragsverlängerungsoption bis 8/2014 zu unveränderten Konditionen weiter angemietet werden kann. Für die Spielzeit 2014/2015 ist geplant, die Schauspielproduktionen an wechselnden, externen Spielstätten durchzuführen und zusätzlich entsprechende Lagerflächen anzumieten. Hierzu wird ein Jahresbudget von TEUR 600 angesetzt.
- (10) (Geschätzte) Erlöse aus der kurzzeitigen Untervermietung aus der Expo XXI bis 3/2012. Ab 4/2012 wird die Expo XXI vom Schauspiel benötigt.
- (11) Miete für die Lager und Werkstätten während der Interimspielzeit, zusätzliche Büroräume für die Verwaltung sowie Stellplätze für den Fahrdienst. 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.
- (12) Erlöse aus der Untervermietung von Büroräumen.
- (13) (Geschätzte) laufende Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten (Strom, Wasser, Heizung, Instandhaltung etc.) beim Ensemble Offenbachplatz infolge der Nutzung der Interimspielstätten. Diesen ersparten Kosten stehen kalkulierte Nebenkosten aller Interimspielstätten und des übergreifenden Bereichs in Höhe von rd. EUR 6.001.047 gegenüber.
- (14) Geschätzte Umzugskosten in die Interimspielstätten und die übergreifenden Bereiche ab 6/2010 (Kinderoper ist bereits in 2009 umgezogen).
- (15) Erwartete Mehrkosten infolge zusätzlicher Werbemaßnahmen für die Bewerbung der Interimspielstätten.
- (16) Erwartete zusätzliche Bewachungskosten der Interimspielstätten sowie der Lager und Werkstätten.
- (17) Erwartete zusätzliche Fuhrparkkosten für den Fahrdienst zwischen den Interimspielstätten, Lagern und Werkstätten.
- (18) Erwartete zusätzliche laufende Kosten der Telekommunikation (Provider, Wartung).
- (19) Erwartete Rückbaukosten für Einbauten in die gemieteten Räumlichkeiten.
- (20) (Geschätzte) Umzugskosten in die sanierten Gebäude am Offenbachplatz.
- (21) Die bestehenden Einnahmerisiken durch den Mangel einer festen Spielstätte am Offenbachplatz wurden in der Kalkulation berücksichtigt und nicht mehr nur nachrichtlich aufgeführt. Die Einnahmerisiken wurden auf der Grundlage detaillierter Spartenplanungen ermittelt; als Referenzzeitraum wurde auf die Erlösdaten gemäß Wirtschaftsplan 2009/2010 zurückgegriffen.
- (22) Als Darlehenszinsen werden (nicht aktivierte) Bauzeitzinsen für den Herstellungszeitraum von 4,0% veranschlagt. Die Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten selbst werden für Kalkulationszwecke über Annuitätendarlehen (z.B. Kommunalkredite) ebenfalls mit einer Verzinsung von 4,0% finanziert. Die anfänglichen Tilgungsleistungen von 19,50% bzw. 32,0% bezüglich der beiden Darlehen zur Finanzierung der Mietereinbauten sind so berechnet, dass die Darlehen Ende 8/2015 getilgt sind. Die kalkulierten Restwerte der Einrichtungen und Ausstattungen der Interimspielstätten werden als Finanzmittel zur Rückführung der Darlehen eingerechnet.
- (23) Den planmäßigen Abschreibungen auf die Mieterein- und umbauten in die Interimspielstätten liegt eine Nutzungsdauer bis 8/2015 zu Grunde. Die Ein- und Umbauten werden in dieser Zeit vollständig abgeschrieben, die bühnentechnischen Anlagen sowie Einrichtungen und Ausstattungen werden auf kalkulierte Restwerte per 31.12.2013, 31.8.2014 bzw. 31.8.2015, die zwischen 10% und 20% liegen, abgeschrieben.
- (24) Erhöhung des städtischen Betriebskostenzuschusses im Zusammenhang mit Einrichtung und Betrieb der Interimspielstätten.