

I N H A L T

	<u>Seite</u>
1. Auftrag und Auftragsdurchführung	2
2. Berechnungsgrundlagen	3
2.1. Allgemeine Annahmen	3
2.2. Spezielle Annahmen zu Modell 1 (Eigenrealisierung)	3
2.3. Spezielle Annahmen zu Modell 2 (Anmietungs- bzw. Investorenmodell)	5
2.4. Spezielle Annahmen zu Modell 3 (Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück)	6
3. Berechnungsergebnisse	7

Anlagen:

Analyse verschiedener Realisierungsmodelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten

Anlage I

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017

Anlage II

1. Auftrag und Auftragsdurchführung

Zur Bühnensanierung am Offenbachplatz mit ihren Spielstätten gehört neben der im Sommer 2015 fertiggestellten Sanierung des Orchesterprobenzentrums auch die Sanierung der Bühnenwerkstätten. Die jetzigen Werkstätten der Bühnen Köln, welche zur Zeit in angemieteten ehemaligen Lagerhallen an der Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld angesiedelt sind, sind auskunftsgemäß veraltet und sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Bühnenwerkstätten. Der Betriebsausschuss Bühnen hatte deshalb in seiner Sitzung am 28.10.2014 die im Vorfeld verhandelten „Eckpunkte der Kooperationsvereinbarung zwischen WDR und Bühnen der Stadt Köln über die Einrichtung einer Bühnenwerkstatt auf dem Produktionsgelände in Bocklemünd“ zur Kenntnis genommen. Der Verwaltungsrat des WDR sowie der Rat der Stadt Köln beschlossen im Februar bzw. im März 2015 die gleichlautend eingebrachte Kooperationsvereinbarung zwischen WDR und Bühnen, die am 22.4.2015 von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Zu diesem Projekt hat die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln am 15.2.2017 eine Machbarkeitsstudie vorgelegt.

Vor dem Hintergrund des den Bühnen am 4.4.2017 vom Rat erteilten Auftrags, zu prüfen, ob es neben dem WDR-Grundstück in Köln-Bocklemünd alternative Standorte für die Bühnenwerkstätten gibt,

wurden wir von der Betriebsleitung der Bühnen beauftragt, drei mögliche Realisierungsmodelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten im Rahmen einer finanzwirtschaftlichen Analyse (Kapitalwertmethode) miteinander zu vergleichen.

Wir haben unsere Analyse auftragsgemäß auf Basis verschiedener Berechnungsgrundlagen durchgeführt, die wir detailliert in Abschnitt 2 dieses Berichtes dargestellt haben. Alle der Analyse zugrunde gelegten Annahmen wurden mit der Betriebsleitung der Bühnen im Rahmen diverser Besprechungen bzw. schriftlicher Kommunikation abgestimmt.

Für die Durchführung unseres Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 maßgebend, die diesem Bericht als Anlage II beigelegt sind. In Ergänzung dieser Auftragsbedingungen wurde Köln als Erfüllungsort vereinbart. Der Auftraggeber wurde ausdrücklich auf unsere Haftungsbegrenzung auf 4,0 Mio. Euro in Nr. 9 Abs. 2 der Allgemeinen Auftragsbedingungen hingewiesen.

Unsere Berechnungen dienen dem Auftraggeber dazu, stadtverwaltungsintern die verschiedenen Realisierungsmodelle zum Neubau der Bühnenwerkstätten unter finanzwirtschaftlichen Aspekten transparent und vergleichbar zu machen. Vor diesem Hintergrund wurde ausdrücklich vereinbart, dass eine Haftung im Sinne und im Rahmen von Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen nur gegenüber dem Auftraggeber (Bühnen der Stadt Köln bzw. Stadt Köln) besteht. In Bezug auf die Weitergabe unserer Berechnungen an Dritte wurde auf Nr. 6 Abs. 1 der Allgemeinen Auftragsbedingungen hingewiesen.

Sollte der Auftraggeber unsere Berechnungsergebnisse unter Nennung unserer Kanzlei als Ersteller der Berechnungen für stadtinterne Beschlussvorlagen verwenden, hat er sich verpflichtet, unsere Arbeitsergebnisse nur unter Beifügung der in Abschnitt 2 dieses Berichtes dargestellten Berechnungsgrundlagen und nur zusammen mit einem eindeutigen Hinweis weiterzugeben, dass unseren Tätigkeiten - auch gegenüber Dritten - die vereinbarten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017“ zugrunde gelegen haben.

2. Berechnungsgrundlagen

Die in Abschnitt 3 ausgewiesenen Berechnungsergebnisse basieren auf den folgenden Berechnungsgrundlagen und Annahmen:

2.1. Allgemeine Annahmen

(1) Der Analyse wurden die nachfolgenden drei Realisierungsmodelle zur Neuerrichtung der Bühnenwerkstätten zugrunde gelegt, die vom Auftraggeber vorgegeben wurden:

Modell 1: Eigenrealisierung

Die Bühnen erwerben ein (zur Zeit noch unbestimmtes) Grundstück, welches sie in Eigenregie mit einem Gebäude zur Unterbringung der Bühnenwerkstätten bebauen.

Modell 2: Anmietungs- bzw. Investorenmodell

Die Bühnen mieten ein Gebäude zur Unterbringung der Bühnenwerkstätten langfristig an; das Gebäude wird zuvor von einem Investor abgestimmt mit den Bedürfnissen der Bühnen auf einem investoreigenen Grundstück neu errichtet.

Modell 3: Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück

Wie Modell 1 mit dem Unterschied, dass das Grundstück nicht käuflich erworben, sondern auf der Grundlage eines Erbpachtvertrages von den Bühnen genutzt werden kann.

(2) Die zu vergleichenden Modelle zeichnen sich durch unterschiedliche Zahlungsströme im zeitlichen Projektverlauf aus. Um die Durchführungswege vergleichbar zu machen und eine Aussage über die Vorteilhaftigkeit eines Modells treffen zu können, wurde die sog. Kapitalwertmethode angewandt. Diese erlaubt einen Vergleich aus der Gegenüberstellung der jeweiligen Gesamtkosten der drei Modelle über den gesamten Betrachtungszeitraum (Jahr 1 bis Jahr 42,5 = kürzeste Realisierungszeit im Modell 2 + 40-jährige Anmietung). Mit der Kapitalwertmethode werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Betrachtungszeitraum anfallen, durch Diskontierung, d.h. das Abzinsen auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt, vergleichbar gemacht. Der Kapitalwert stellt sich danach als Summe der Barwerte zukünftiger Auszahlungen für das jeweilige Modell dar. Das Modell mit dem geringsten Kapitalwert ist demnach – unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – das vorteilhafteste.

- (3) Die Abzinsung erfolgte mittels eines nominalen Diskontierungszinssatzes von 2,82%.
- (4) Künftige Preissteigerungen wurden in Form einer durchschnittlichen Indexierung von 1,80% p.a. berücksichtigt.
- (5) Bezüglich der neu zu errichtenden Bühnenwerkstattgebäude wurde von einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen. Die kalkulierten Investitionskosten für die Werkstattgebäude sollen auskunftsgemäß sowohl gebäudetechnische als auch betriebstechnische Anlagen (Krananlagen etc.) einschließen. Eventuell notwendige Ersatzinvestitionen im Betrachtungszeitraum wurden nicht berücksichtigt.
- (6) Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass unsere Analyse keine umfassende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beinhaltet, da der Vergleich der drei Realisierungsmodelle auf der Grundlage von vorgegebenen und geschätzten Wertansätzen erfolgte. Die Investitionskosten für Einrichtungen und Ausstattungen blieben in der Analyse ebenso unberücksichtigt wie die laufenden Betriebskosten der Bühnenwerkstätten (Kosten der Versorgung, Entsorgung, Reinigung und Pflege des Gebäudes und der Außenanlagen, Wartung der Gebäudetechnik, Abgaben und Beiträge, Kosten der Gebäudeverwaltung), da unterstellt wurde, dass diese Kosten modellunabhängig anfallen. Darüber hinaus wurden - mangels Konkretisierung eines künftigen Standorts der Bühnenwerkstätten - mögliche Standortfolgekosten nicht einkalkuliert.

2.2. Spezielle Annahmen zu Modell 1 (Eigenrealisierung)

- (1) Sämtliche Kostenansätze schließen, sofern Umsatzsteuerpflicht besteht, die gesetzliche Umsatzsteuer ein.
- (2) Im Bereich der investiven Maßnahmen wurde von einem Grundstückskaufpreis von EUR 200,00/m² sowie Erwerbsnebenkosten von 9% des Kaufpreises für ein bebaubares Grundstück von 14.000m² Grundstücksfläche ausgegangen. Die kalkulierten Baukosten sollen auf der Grundlage der Kostenannahme in der Machbarkeitsstudie der Gebäudewirtschaft 18,5 Mio. EUR bezogen auf eine Bruttonutzfläche von 8.900m² betragen. Die von der Gebäudewirtschaft für die Kostenannahme unterstellten Preisschwankungen von 30-35% zum Ausgleich von Planungs-, Bau- sowie Preisentwicklungsrisiken sollen auftragsgemäß unberücksichtigt bleiben. Lediglich für eigene Vorplanungskosten der Bühnen wurde ein Zuschlag von 0,5% der Baukosten eingerechnet. Die Baukosten sollen sich mit 1%, 2%, 5%, 60% und 32% auf den insgesamt fünfjährigen Planungs-, Ausschreibungs-, Vergabe- und Bauzeitraum verteilen und einem jährlichen Baupreisanstieg von 2,5% unterliegen. Sämtliche Transaktionskosten (Verwaltungskosten zur Projektvorbereitung, Ausschreibungen, Beratungsleistungen, Baubegleitung) sollen in dem genannten Kalkulationsansatz enthalten sein (Kostengruppe 700 nach DIN 276).

- (3) Für die Berechnung der Finanzierungskosten wurde im Bereich der Eigenrealisierung von folgendem Finanzierungsmodell ausgegangen: In der Bauphase werden sämtliche Planungs- und Baukosten über Kontokorrentkredite abgedeckt, bei denen ein Fremdfinanzierungszinssatz zwischen 1,5% und 2,0% p.a. unterstellt wird. Bei der anschließenden Endfinanzierung wurde modellhaft die Inanspruchnahme eines aktuellen KFW-Darlehensprogramms (Programm-Nr. 217, IKK Energieeffizient Bauen, 100% Auszahlung, Laufzeit 30 Jahre mit vollständiger Tilgung in Form vierteljährlicher gleichbleibender Raten, 5 Jahre tilgungsfrei, Zinsfestschreibung 10 Jahre; das Programm setzt die Einhaltung des KFW-70-Energiestandards voraus) unterstellt. Als Fremdfinanzierungszinssätze wurden 2,0% (erster Festschreibungszeitraum über 10 Jahre), 4,0% (zweiter Festschreibungszeitraum über 10 Jahre) und 5,0% (dritter Festschreibungszeitraum über 10 Jahre) einkalkuliert. Für den vom Eigentümer zu tragenden Bauunterhalt, der im Falle einer Gebäudeanmietung nicht auf den Mieter abwälzbar wäre, wurde ein durchschnittlicher, geschätzter Kostenansatz von EUR 10,00 je m²-Bruttonutzfläche berücksichtigt, welcher beginnend mit EUR 4,00 je m²-Bruttonutzfläche sukzessive ansteigt und dabei dem laufenden Preisanstieg unterliegt.
- (4) Für den zweieinhalbjährigen Zeitraum, um den die Planungs- und Bauphase bei dem Modell der Eigenrealisierung auskunftsgemäß die Realisierungsphase im Modell 2 (Anmietungs- bzw. Investorenmodell) überschreitet, wurden zusätzliche Mietaufwendungen für die aktuell genutzten Bühnenwerkstätten einkalkuliert.
- (5) Es wurde modellhaft davon ausgegangen, dass das Werkstättengrundstück am Ende des Betrachtungszeitraums auf der Basis eines (fiktiven) Kaufpreises in Höhe der preisindexierten Anschaffungskosten für den Grund und Boden veräußert werden könnte. Das Werkstattgebäude soll dann noch einen Wert in Höhe des (indexierten) Restbuchwertes aufweisen.

2.3. Spezielle Annahmen zu Modell 2 (Anmietungs- bzw. Investorenmodell)

- (1) Es wird von einer umsatzsteuerfreien Anmietung der Werkstattgebäude durch die Bühnen vom Investor ausgegangen.
- (2) An Transaktionskosten der Bühnen im Bereich der Projektvorbereitung und Ausschreibung der Verträge wurden indexierte (Personal-)Kosten in Höhe von EUR 135.000 im ersten Jahr des Betrachtungszeitraums berücksichtigt. Im Rahmen des prognostizierten Realisierungszeitraums für den Neubau im Anmietungs- und Investorenmodell von insgesamt 30 Monaten wurden weitere Personalkosten in Höhe von EUR 70.000 p.a. für das Baucontrolling in der Bauphase (18 Monate) einkalkuliert.

- (3) Bei der Analyse wurde (unabhängig von evtl. kommunalrechtlichen Einschränkungen) der Abschluss eines langjährigen Mietvertrages (z.B. 20 Jahre mit zweimaliger Verlängerungsoption) unterstellt, der den Bühnen eine Nutzung der angemieteten Werkstattgebäude bis zum Ablauf der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer dieser Gebäude ermöglicht. Der monatliche Mietzins (ohne Betriebskosten) soll auskunftsgemäß EUR 10,50/m² für die unterstellte Bruttonutzfläche von 8.900m² betragen. Als Wertsicherung soll immer dann ab dem Folgejahr eine Mietanpassung unterstellt werden, wenn die kumulierte Preissteigerung mehr als 10% der zuletzt berücksichtigten Preisverhältnisse beträgt.
- (4) Der indexierte Mietzins soll den vom Eigentümer zu tragenden Bauunterhalt, der nicht auf die Bühnen als Mieter abwälzbar ist, einschließen.
- (5) Es wird modellhaft davon ausgegangen, dass das angemietete Werkstattgebäude am Ende des Betrachtungszeitraums entschädigungslos an den Investor zurückgegeben wird.

2.4. Spezielle Annahmen zu Modell 3 (Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück)

- (1) Im Vergleich zum Modell 1 entfallen hier die Anschaffungskosten für das Grundstück. Stattdessen fallen im ersten Jahr des Betrachtungszeitraums die Beurkundungskosten und Eintragungsgebühren für die Begründung des Erbbaurechts an. Des Weiteren wurden laufende Erbpachtzinsen in Höhe von jährlich EUR 98.000 (3,5% von EUR 200/m² bezogen auf eine Grundstücksfläche von 14.000m²) einkalkuliert. Auch für diese soll als Wertsicherung immer dann ab dem Folgejahr eine Anpassung des Erbpachtzinses unterstellt werden, wenn die kumulierte Preissteigerung mehr als 10% der zuletzt berücksichtigten Preisverhältnisse beträgt.
- (2) Es wird modellhaft davon ausgegangen, dass das Werkstattgrundstück am Ende des Betrachtungszeitraums entschädigungslos an den Eigentümer des Grundstücks zurückgegeben wird. Für das Gebäude soll dann noch eine Entschädigung in Höhe des (indexierten) Buchwertes realisiert werden können.

3. Berechnungsergebnisse

Aus den Gesamtkosten, die mit der Realisierung der drei untersuchten Modelle zur Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten im Betrachtungszeitraum verbunden sind, haben wir (unter Einschluss fiktiver Verwertungserlöse) die Kapitalwerte der einzelnen Modelle auf den Bezugszeitpunkt ermittelt (vgl. Anlage I zu diesem Bericht).

Die Gegenüberstellung der Kapitalwerte führt zu folgenden Ergebnissen:

Realisierungsmodell		Kapitalwert im Bezugszeitpunkt
		EUR
Modell 1:	Eigenrealisierung	rd. - 21.380.000
Modell 2:	Anmietungs- bzw. Investorenmodell	rd. - 32.320.000
Modell 3:	Eigenrealisierung auf Erbpachtgrundstück	rd. - 23.520.000

Die Ergebnisse zeigen auf, dass das Modell 1, also die Eigenrealisierung der Errichtung eines Neubaus der Bühnenwerkstätten durch die Bühnen selbst auf eigenem Grundstück, das unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorteilhafteste Modell ist.

Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die dargestellten Berechnungsgrundlagen und Annahmen eingehalten werden, insbesondere also die kalkulierten Baukosten und die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen realisiert werden können. Auf der anderen Seite wäre mit einer Eigenrealisierung der Umstand verbunden, dass die Planungs-, Bau-, Bauunterhalt- sowie Preissteigerungs- und Finanzierungsrisiken bei den Bühnen verbleiben.

Schließlich ist festzuhalten, dass sich die Kapitalwerte der Modelle 1 und 3 im Wesentlichen nur in Höhe des Barwerts des fiktiven Veräußerungserlöses des Grundstückes unterscheiden.

Köln, den 31. Juli 2017