

Kalkulation der Auswirkungen der Beendigung des Interimbetriebs auf den Betriebskostenzuschuss (Stand 3.11.2021)

Aktualisierte Zeitplanung

	Anm.	Zeitbezug (bisher Ratsbeschluss vom 22.11.2018)	Zeitbezug (aktuell)
<u>Mietdauer Interims spielstätten Oper</u>			
Kinderoper	(1)	im Staatenhaus	im Staatenhaus
Staatenhaus	(1)	geplante Nutzung bis 12/2022 (bei Anmietung bis 7/2023)	bis 8/2024
Palladium	(1)	geplante Nutzung bis 12/2022	bis 10/2021
<u>Mietdauer Interims spielstätten Schauspiel</u>			
Depot	(1)	geplante Mietverlängerung bis 12/2021 bzw. 12/2022	bis 12/2024
<u>Mietdauer übergreifende Bereiche</u>			
Werkstatthallen sowie zusätzliche Lagerhallen	(1)	geplante Nutzung bis 12/2022	bis 12/2024
Zusätzliche Büros Verwaltung	(1)	geplante Nutzung bis 12/2022	bis 8/2024
Umbauphasen Interims spielstätten	(1)	Depot / Staatenhaus bis 8/2019	-
<u>Bespielung der Interims spielstätten</u>			
Kinderoper	(1)	im Staatenhaus geplant bis 6/2022	im Staatenhaus geplant bis Anfang 7/2024
Staatenhaus	(1)	geplant bis 6/2022	geplant bis Anfang 7/2024
Depot	(1)	geplant bis 8/2022	geplant bis Ende 6/2024
<u>(Rück-)Umzug in saniertes Ensemble Offenbachplatz</u>	(1)	für die Berechnung zugrunde gelegt ab 9/2022	für die Berechnung zugrunde gelegt 7-8/2024
<u>Spiel- und Probenbeginn im sanierten Ensemble Offenbachplatz</u>	(1)	für die Berechnung zugrunde gelegt ab 9/2022	für die Berechnung zugrunde gelegt 9-12/2024
<u>Rückbau Mietereinbauten Interims spielstätten, Lager etc.</u>	(1)	geplant bis 7/2023 Staatenhaus, bis 12/2022 Lagerhallen, bis 12/2022 Depot	geplant bis 8/2024 Staatenhaus, bis 12/2024 Lagerhallen und Depot

Mittelabfluss für Herstellungs- / Anschaffungskosten für Erwerbe sowie Ein-/Umbauten im Interim

Auswirkungen auf den BKZ	Vorausgehende Interim-Budgets ab 1/2010	Verlängerung des Interimbetriebs bis 12/2024					Gesamtinvestitionen Interim	
		Anm.	Investitionen 2019/20	(Plan-)Investitionen 2020/21	(Plan-)Investitionen 2021/22	(Plan-)Investitionen 2022/23		(Plan-)Investitionen 2023/24
			EUR	EUR	EUR	EUR		EUR
Umbau- / Einbaumaßnahmen in den Interims spielstätten								
Oper (Staatenhaus)	-4.019.978	(2)	-660.780	-29.412	-25.000	-25.000	-25.000	-4.785.170
Oper (Kinderoper, Palladium, Oper am Dom)	-1.274.900		0	0	0	0	0	-1.274.900
Schauspiel (Depot)	-4.161.687	(2)	-238.180	-25.937	-25.000	-25.000	-25.000	-4.500.804
Schauspiel (Expo)	-1.815.258		0	0	0	0	0	-1.815.258
übergreifende Bereiche	-702.894	(2)	-62.713	-8.263	-10.000	-10.000	-10.000	-803.870
	-11.974.717		-961.673	-63.612	-60.000	-60.000	-60.000	-13.180.002

Kalkulation der Auswirkungen der Beendigung des Interimbetriebs auf den Betriebskostenzuschuss (Stand 3.11.2021)

Auswirkungen auf den BKZ	Vorausgehende Interim-Budgets ab 1/2010	Verlängerung des Interimbetriebs bis 12/2024						
		Anm.	aktualisierter Zeitbezug	Auswirkungen der Verlängerung auf den BKZ gesamt	Anpassungen des Interimbudgets vom 22.11.2018 (3262/2018)			Nachlaufkosten
					2021/22	2022/23	2023/24	
EUR	EUR			EUR	EUR	EUR	EUR	
2.) Laufende Erträge und Einsparungen								
a.) Erträge aus Vermietungen								
1.1. Untervermietung Oper	+863.744			+0				
1.2. Untervermietung Schauspiel	+610.697			+0				
1.3. Untervermietung übergreifende Bereiche	+20.944			+0				
	+1.495.385	(20)		0	+0	+0	+0	0
b.) Einsparung von Bewirtschaftungs- und Personalkosten								
1.1. kalk. Einsparungen bauliche Unterhaltung / Betriebskosten	+27.660.700	(21)	bis 8/2024	+4.967.667		+1.987.067	+2.980.600	+0
1.2. kalk. Einsparungen von Personalkosten	+500.000	(21)		+0				
	+28.160.700			+4.967.667	+0	+1.987.067	+2.980.600	0
c.) sonstige Erträge								
1.1. Mitfinanzierung Interimspielstätte Depot aus Spielbetrieb Schauspiel	+600.000			+0				
1.2. sonstige Erträge	+133.501			+0				
	+733.501			0	+0	+0	+0	0
3.) Einnahmeverluste								
1.1. kalk. Einnahmeverluste Oper	-25.016.539	(22)	bis 7/2024	-5.432.333		-2.192.333	-3.240.000	+0
1.2. kalk. Einnahmeverluste Schauspiel	-4.366.667	(22)	bis 8/2024	-833.333		-333.333	-500.000	+0
1.3. kalk. Einnahmeverluste Service	-839.000			+0				
	-30.222.206			-6.265.666	+0	-2.525.666	-3.740.000	0
4.) Finanzierungskosten								
1.1. Darlehenszinsen Mietereinbauten / Anlageinvestitionen Interim	-440.615	(23)	bis 8/2024	-64.657	-28.644	-24.185	-11.828	0
	-440.615			-64.657	-28.644	-24185	-11828	+0
5.) Abschreibungen								
1.1. Abschreibungen Mietereinbauten / Anlageinvestitionen Oper	-5.747.804	(24)	bis 7/2024	-805.334	-4.618	-240.807	-559.909	+0
1.2. Abschreibungen Mietereinbauten / Anlageinvestitionen Schauspiel	-4.992.598	(24)	bis 8/2024	-755.418	-10.154	-309.299	-435.965	+0
1.3. Abschreibungen Mietereinbauten / Anlageinv. übergreifender Bereich	-683.505	(24)	bis 8/2024	-79.341	-42.339	-19.166	-17.836	+0
	-11.423.907			-1.640.093	-57.111	-569.272	-1.013.710	0
6.) Reserve (-) / Budgetkürzung (+)	+254.435	(25)		-620.000	0	0	-487.000	-133.000
7.) Erhöhung Betriebskostenzuschuss	-113.509.405	(26)		-17.276.398	-26.327	-5.563.204	-10.221.970	-1.464.897

Kalkulation der Auswirkungen der Beendigung des Interimbetriebs auf den Betriebskostenzuschuss (Stand 3.11.2021)

Anmerkungen

- Ermittelt werden die im Zusammenhang mit der Verlängerung des Interim-Spielbetriebs der Bühnen Köln bis 8/2024 (bzw. 12/2024 für nachlaufende Anmietungen) zusätzlich erforderlichen städtischen Zuschussmittel bzw. Anpassungen von bereits bewilligten Zuschussmitteln. Zwecks Einordnung der neu beantragten Zuschussmittel in die Gesamtfinanzierung des Interimspielbetriebs seit 2010 wurden die Mehrkosten / Kosteneinsparungen der vorherigen Budgets (TEUR 40.313 vom 1.3.2015, TEUR 1.764 vom 12.5.2015, TEUR 18.100 vom 17.9.2015, TEUR 25.160 vom 28.6.2016 sowie TEUR 28.189 vom 22.11.2018) ebenfalls in Summe in der Tabelle ausgewiesen. Sofern für die Zeiträume, für die bereits Zuschussmittel gewährt wurden, zusätzliche Kostenbelastungen absehbar sind, wurden diese ebenso berücksichtigt wie erkennbare Kostenentlastungen.
- Sofern nicht auf einzelne konkret ableitbare Wertansätze hingewiesen wird, handelt es sich bei den ausgewiesenen Mehrkosten / Kosteneinsparungen um sachgerechte Schätzungen der mit den betreffenden Sachverhalten befassten Fachabteilungen der Bühnen bzw. der Betriebsleitung der Bühnen.
- Allen Berechnungen wurden auftragsgemäß nominale Größen zugrunde gelegt. Künftig mögliche Preissteigerungen wurden in Form einer jährlichen Preissteigerungsrate von i.d.R. 1,5% im Rahmen der kalkulierten Kosten berücksichtigt. Bei allen Kostenansätzen, denen umsatzsteuerpflichtige Leistungen zugrunde liegen, wurden Bruttobeträge unterstellt.
- (1)** Zeitplanung gemäß Auskünften der Betriebsleitung der Bühnen im September/Oktober 2021: Danach würde die Oper (zusammen mit der Kinderoper) im Staatenhaus verbleiben und dieses erst zum 31.8.2024 an den bisherigen Investor zurückgeben. Grundlage hierfür sind die bisherigen Vereinbarungen zwischen der Stadt Köln und Mehr-BB Entertainment GmbH sowie laufender zeitlicher Abstimmungen. Das Schauspiel bliebe im Depot, die entsprechenden Mietverträge und zugehörigen Nebenleistungen können - sofern es nicht zu einer weitergehenden Anmietung des Depots als Außenspielstätte kommt - zum Teil erst zum 31.12.2024 gekündigt bzw. beendet werden (Nachlaufkosten 9-12/2024). Die Berechnungen unterstellen, dass im Herbst 2024 der Spielbetrieb wieder am Offenbachplatz aufgenommen wird.
- (2)** Im Wesentlichen Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten im Zusammenhang mit den von den Bühnen geplanten weiteren Umbau- sowie Einbaumaßnahmen in die Interimspielstätten Staatenhaus und Depot. Es wird davon ausgegangen, dass es sich insoweit um aktivierungspflichtige Mietereinbauten handelt.
- (3)** Für das Staatenhaus wurde von den zurückgestellten potentiellen Ausgleichszahlungen an den bisherigen Investor in Höhe von EUR 800.000 p. a. ausgegangen. Zusätzlich wurden die erwarteten Nebenkosten eingerechnet. Infolge der Beendigung der Mietverträge über Nebenräume des Palladiums zum 31.10.2021 wurden die zuvor kalkulierten Mieten und Nebenkosten eingespart.
- (4)** Mieten einschließlich laufende Nebenkosten für die verlängerte Anmietung der Büros, Lager, und Proberäume der Oper sowie die Neuanmietung der Notenbibliothek.
- (5)** Anpassung der Mieten einschließlich laufender Nebenkosten für die Anmietung der Interimspielstätte Depot einschließlich Lager, Aufenthalts- und Arbeitsräume.
- (6)** Mieten einschließlich laufende Nebenkosten für die verlängerte Anmietung der Büroflächen für die Verwaltung, der Werkstätten in der Schanzenstraße und verschiedener Lager. Dabei wurden auch die Mietaufwendungen für die Büroflächen in der Brabanter Straße ab 10/2021 (Ersatzanmietung für die zuvor unentgeltlich genutzten Büros am Laurenzplatz) erstmals berücksichtigt.
- (7)** Mieten für die Bestuhlung, die mobile Tribüne sowie die Kälteanlage im Staatenhaus.
- (8)** Mieten für die im Interim benötigten Sanitär- und Raumcontainer sowie Stapler, Transportmittel, Arbeitsbühnen u.ä..
- (9)** Kosten der Parkplatzbewirtschaftung im Depot und im Staatenhaus.
- (10)** Nachträgliche Anpassung zusätzlicher oder einzusparenden Nebenkosten aus der Nutzung von angemieteten Räumlichkeiten als Spielstätten.
- (11)** Erwartete zusätzliche Bewachungskosten im Staatenhaus (mit Parkhaus) der Oper.
- (12)** Erwartete zusätzliche laufende Kosten der Telekommunikation (Provider, Wartung) infolge der Verlängerung des Interim-Betriebs.
- (13)** Erwartete zusätzliche Fuhrparkkosten für den Fahrdienst zwischen den Interimspielstätten, Probebühnen, Lagern und Werkstätten sowie Kosten des Shuttlebusses.
- (14)** Erwartete Umzugskosten aus dem Umzug der Verwaltung und der Notenbibliothek.
- (15)** Zusätzliche, geschätzte Rückumzugskosten in die sanierten Gebäude am Offenbachplatz, die sich infolge der Verzögerungen der Sanierung bzw. Verlängerung des Interim-Betriebs zeitlich verschoben haben und auf Basis der bisherigen Erfahrungen mit Umfang, zeitlicher Inanspruchnahme und Kosten der Umzugsaktivitäten im Rahmen des Interims neu kalkuliert wurden.
- (16)** Zusätzliche, geschätzte Rückbaukosten der angemieteten Räumlichkeiten des Interim-Betriebs. Auch hier kommt es infolge der Verzögerungen der Sanierung bzw. Verlängerung des Interimbetriebs ebenfalls zu einer zeitlichen Verschiebung.
- (17)** In den kostenmäßig nachgewiesenen Phasen der Nutzung der Interimspielstätten fielen Kosten für Reparaturen, Materialverbräuche, Wartungsmaßnahmen sowie sonstige Dienstleistungen an, die nicht zu aktivierungspflichtigen Herstellungskosten führten. Diese Kosten wurden auch für die weitere Nutzungsphase einkalkuliert bzw. aktualisiert.
- (18)** Für das Depot, das Staatenhaus und übergreifende Bereiche wurden laufende Instandsetzungskosten sowie Bauunterhaltskosten berücksichtigt, sofern die Bühnen im Zeitraum der Nutzung diese Kosten anstelle des Eigentümers zu tragen haben.

Kalkulation der Auswirkungen der Beendigung des Interimbetriebs auf den Betriebskostenzuschuss (Stand 3.11.2021)

Anmerkungen

- (19) Es handelt sich im Wesentlichen um Entlastungen bzw. späteren Mehrbelastungen infolge von Personalkosten für zusätzliche Haustechniker sowie Mitarbeiter für Buchhaltung und Controlling.
- (20) Mit Erträgen aus der Untervermietung von angemieteten Räumlichkeiten wird im Rahmen der Verlängerung des Interim-Betriebs nicht gerechnet.
- (21) Für die Zeit der Verlängerung des Interim-Betriebs werden Bewirtschaftungskosten des Offenbachplatzes (Sicherheitswachen, Bauunterhalt, Energie, Bewachung, Gebäudereinigung, Müll- und Wassergebühren, Kosten Brandschutz sowie Grundbesitzabgaben) eingespart. Entsprechende Kostenbestandteile der angemieteten Interimsplatzstätten sind in den Nebenkosten enthalten oder wurden gesondert kalkuliert. Die zunächst kalkulierten Einsparungen bei der Gebäudereinigung sind auch im Rahmen der Verlängerung des Interims nicht vollständig umsetzbar und wurden demzufolge abgepasst.
- (22) Infolge der im Vergleich zum Offenbachplatz deutlich kleineren Spielstätten bzw. des reduzierten Platzangebotes im Rahmen des Interimsbetriebes im Staatenhaus und im Depot sowie der gegenüber der ursprünglichen Planung reduzierten Ticketverkaufspreise müssen in beiden Sparten für die Spielzeiten bis zum Ende des (verlängerten) Interims deutliche Einnahmeverluste eingeplant werden. Diese schließen bei der Oper auch Einnahmeverluste im Zusammenhang mit Gastspielen der Cäcilia Wolkenburg ein.
- (23) Da im Zusammenhang mit der Verlängerung des Interim-Betriebs weitere Investitionen geplant sind, fallen zusätzlichen Finanzierungskosten an.
- (24) Im Zusammenhang mit den bislang getätigten Investitionen in den Interimsplatzstätten ergeben sich zunächst weitere Abschreibungen auf diese Investitionen, die entsprechend an den verlängerten Interim-Betrieb angepasst werden. Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Abschreibungen auf die von den Bühnen geplanten weiteren Mietereinbauten und Anschaffungen.
- (25) Für unvorhersehbare Risiken bzw. aktuell noch nicht absehbare Kostensteigerungen wurde das beantragte Budget für 2023/24 um 5% und den Nachlaufzeitraum 9-12/2024 um 10% erhöht.
- (26) Aktualisiertes Berechnungsergebnis (Stand 3.11.2021) zur Erhöhung des städtischen Betriebskostenzuschusses im Zusammenhang mit dem erneut verlängerten Interim-Betrieb bis 8/2024 (bzw. 12/2024 für die nachlaufenden Anmietungen). Die Verlängerung des Interim-Betriebs würde **zusätzliche Betriebskostenzuschussbeträge von insgesamt rd. EUR 17.276.000** (einschließlich Nachlaufkosten im Zusammenhang mit den erst zum 31.12.2024 möglichen Kündigungen von diversen Mietverträgen) erforderlich machen. Insgesamt hätte die Stadt Köln damit rd. EUR 130.800.000 für den 14-jährigen Interim-Betrieb aufgewendet.