1. Ergänzung zur Drucksache: 0206/2007/BV
Heidelberg, den 09.07.2007

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des schriftlichen Ergebnisses der letzten nicht öffentlichen Ausschusssitzung durch die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

Sanierung Theater der Stadt Heidelberg
1) Entscheidung über die Ausführungsvariante
2) Vergabeverfahren
3) externe Unterstützung
4) Finanzierung

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2007	N	O ja O nein O ohne	
Gemeinderat	25.07.2007	Ö	O ja O nein O ohne	

Inhalt der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen von der Information Kenntnis.

Begründung:

In der Sitzung am 03.07.2007 wurde der Kultur- und Bauausschuss mündlich über mögliche Vergabeverfahren, zum Raumkonzept sowie zu Fragen des Denkmalschutzes informiert. Der Kultur- und Bauausschuss hat danach um folgende schriftliche Informationen gebeten (lt. Protokoll):

1. „eine schriftliche Zusammenfassung der möglichen Vergabeverfahren mit deren Vor- und Nachteilen“

   siehe Anlage 1

2. „eine schriftliche Zusammenfassung der mündlich vorgetragenen Punkte zum Denkmalschutz“

   siehe Anlage 2

3. „eine schriftliche Bestätigung der Möglichkeit von Parallelveranstaltungen beider Säle bei Variante 2 b und 3“.

   Parallelveranstaltungen sind unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften möglich. Durch die daraus resultierende Erhöhung der Sitzplatzzahl ist jedoch ein gesonderter Stellplatznachweis zu führen, es sei denn, die Gesamtbesucherzahl beider Räume übersteigt nicht die jetzige Zulassung für 619 Besucher. Dies gilt auch für die öffentliche Gastronomie der Variante 3.

4. „Informationen zu einer vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung (Parallelbeauftragung)“.

   Die Mehrfachbeauftragung, also mehrere Vorentwürfe, die einen Eindruck vom künftigen Gebäude vermitteln, kann einem vorgeschriebenen Wettbewerb nur **vorgeschaltet** werden, sie ersetzt diesen nicht.
   Die Mehrfachbeauftragung bedeutet somit einen zusätzlichen Zeitbedarf von 4 – 5 Monaten und zusätzliche Kosten von ca. 100.000 € je Vorentwurf. Am Vorentwurf beteiligte Architekten können sich später nicht mehr beteiligen.
   Dieses Verfahren wird daher nicht empfohlen

5. „Bereitstellung der schriftlichen Stellungnahme des Herrn Prof. Hampe.“

siehe Anlage 3

6. „Information zum möglichen Ankauf des benachbarten Grundstücks Friedrichstraße 3“.

Der Kauf dieses Gebäudes wird von allen an der Planung Beteiligten begrüßt:

- Das Gebäude Theaterstraße 10 wird zur Erfüllung des Raumprogramms nicht mehr benötigt, Kompensierung des Raumprogramms erfolgt dann mit Friedrichstraße 3.
- Der Kauf des Anwesens Friedrichstraße 3 ermöglicht eine Begünstigung der Kubatur des zukünftigen Baukörpers hinsichtlich einer geringeren Höhenentwicklung sowie eine bessere Einbindung in die Umgebung.
- Hinzu kommen geringere baurechtliche Einschränkungen durch Wegfall des Grenzabstandes zum Anwesen Friedrichstraße 3.
- Der Ankauf ermöglicht einen größeren Gestaltungsspielraum im Wettbewerb.
- Empfohlen wird, auf dem bebaubaren Grundstück der Friedrichstraße 3 ein Garagengeschoss mit Stellplätzen vorzusehen.

7. „Zahlen zu Variante 2 b in der Anlage auch für die Variante 2 a.“

siehe Anlage 4

Trotz der Vorteile eines Verhandlungsverfahrens wird aufgrund der besonderen Bedeutung des Heidelberger Stadttheaters und dem Wunsch nach hoher architektonischer Qualität der Planungswettbewerb nach GRW vorgeschlagen. Dieser Architektenwettbewerb wird auf Basis einer durch Einbeziehung des Garagengrundstücks optimierten Variante 2 b durchgeführt (Beschlussmodifizierung).

gez.

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur 1. Ergänzung zur Drucksache: 0206/2007/BV	
Lfd. Nr.	**Bezeichnung**
A 1	Synopse der Ausschreibungsvarianten
A 2	Denkmalschutz
A 3	Stellungnahme Prof. Hampe
A 4	Finanzierung Varianten 2a und 2b und 3

Stadt Heidelberg
Neubau / Sanierung städtisches Theater

Anlage 1 zur 1. Ergänzung zur DS: 0206/2007/BV

Vergleich der Verfahrensvarianten

Stand: 05.07.2007

Verfahrensart	**Begrenzt offener Realisierungswettbewerb nach GRW/VOF**	**Verhandlungsverfahren Bau und Planung nach VOB/A**
I. Allgemeines zum Verfahren		
Gegenstand	Erbringung der Planung (Vergabe der Bauleistung sowie Leistungen des Gebäudemanagements erfolgt in jeweils separaten Verfahren)	Erbringen von Planung und Bau (sowie ggf. Leistungen des Gebäudemanagments über eine noch zu definierende Laufzeit)
Anwendung des EU-weiten Vergaberechtes	zwingend vorgegeben	
Bewerbungsfristen für Teilnahmeanträge	37 Kalendertage	
Vorauswahl der Bewerber nach festgelegten Kriterien (u. a. fachliche Eignung, Referenzen, finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit)	erforderlich und empfehlenswert	
Anzahl Bewerbungen	ca. 50	ca. 10
Anzahl Teilnehmer am Wettbewerb	ca. 12	ca. 5
Preisgeld bzw. Bearbeitungshonorar	ca. 150.000 €	ca. 15.000 € / Teilnehmer
Mehraufwendungen infolge "Doppelbeauftragung" von 2 Varianten	ca. 75.000 €	voraussichtlich keine
Notwendigkeit einer sofortigen Entscheidung zw. den gegenwärtigen Varianten 2a, 2b und 3	nicht notwendig (und auch nicht sinnvoll)	empfehlenswert, aber nicht zwingend. Entscheidung dann spätestens bei Zuschlag. Kein Wechsel auf eine andere Variante.
II. Zeitlicher Ablauf		
Verfahrensdauer bei "einfacher Beauftragung"	ca. 7-8 Monate (ohne Vergabe Bauleistungen)	ca. 12 Monate
Zeitverlust bei "Doppelbeauftragung"	ca. 2-4 Wochen	-
spätest möglicher Zeitpunkt für eine Variantenentscheidung	Mai 2008	August 2008
frühest möglicher Baubeginn	Herbst 2009	Frühjahr 2009
Bauzeit	ca. 2 Jahre	
Fertigstellung	Herbst 2011	Frühjahr 2011
Einspruchsmöglichkeiten der Bewerber durch Nachprüfungsverfahren mit drohenden Verfahrensverzögerungen	Nach Entscheidung des Planungswettbewerbes sowie bei jeder anschließenden Bauvergabe	Nach Entscheidung des Verfahrens
Fertigstellung zur Theaterspielzeit 2011/12	nicht möglich bei Nachprüfungsverfahren	möglich, auch bei evtl. Nachprüfungsverfahren
III. Kosten		
Basis der Kostenaussagen zum Zeitpunkt der Variantenentscheidung	Kostenschätzung zum Wettbewerb (Schwankungstoleranz 20%)	Festpreisvergabe
Probleme mit Schnittstellen zwischen Planung und Bau (mit Auswirkungen auf Termine)	tendenziell hoch	gering
Risiko von Preissteigerungen bis zur Vergabe	hoch, aufgrund eines langen Vergabezeitraumes	gering
Risiko von Nachträgen	bei zusätzlichen oder geänderten Leistungen gegeben (hier besonderes Risiko wegen des Altbestandes)	
Risiko von Mehrkosten durch evtl. Nachprüfungsverfahren	tendenziell hoch infolge der verschiedenen Vergabeentscheidungen	tendenziell niedriger, da nur eine Vergabeentscheidung
IV. Einflussmöglichkeit		
Einflussmöglichkeit der Stadt HD auf die Auswahl der Architekten und Fachplaner	höher	geringer
Einflussmöglichkeit der Stadt HD auf die architektonische Qualität	höher	geringer
Szenarien Bauabwicklung	GU- oder Einzelvergabe kann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden	GU-Vergabe vorgegeben

Vergleich der Verfahrensvarianten Stand: 05.07.2007

Verfahrensart	**Begrenzt offener Realisierungswettbewerb nach GRW/VOF**	**Verhandlungsverfahren Bau und Planung nach VOB/A**
V. Zusammenfassung		
Vorteile der einzelnen Verfahrensvarianten	tendenziell höhere Einflussnahmemöglichkeit auf Planung und den weiteren Ablauf	tendenziell höhere Termin- und Kostensicherheit

Erstellt von Drees & Sommer GmbH Stuttgart in Zusammenarbeit mit Bornheim, v. Rosenthal & Kollegen, Heidelberg

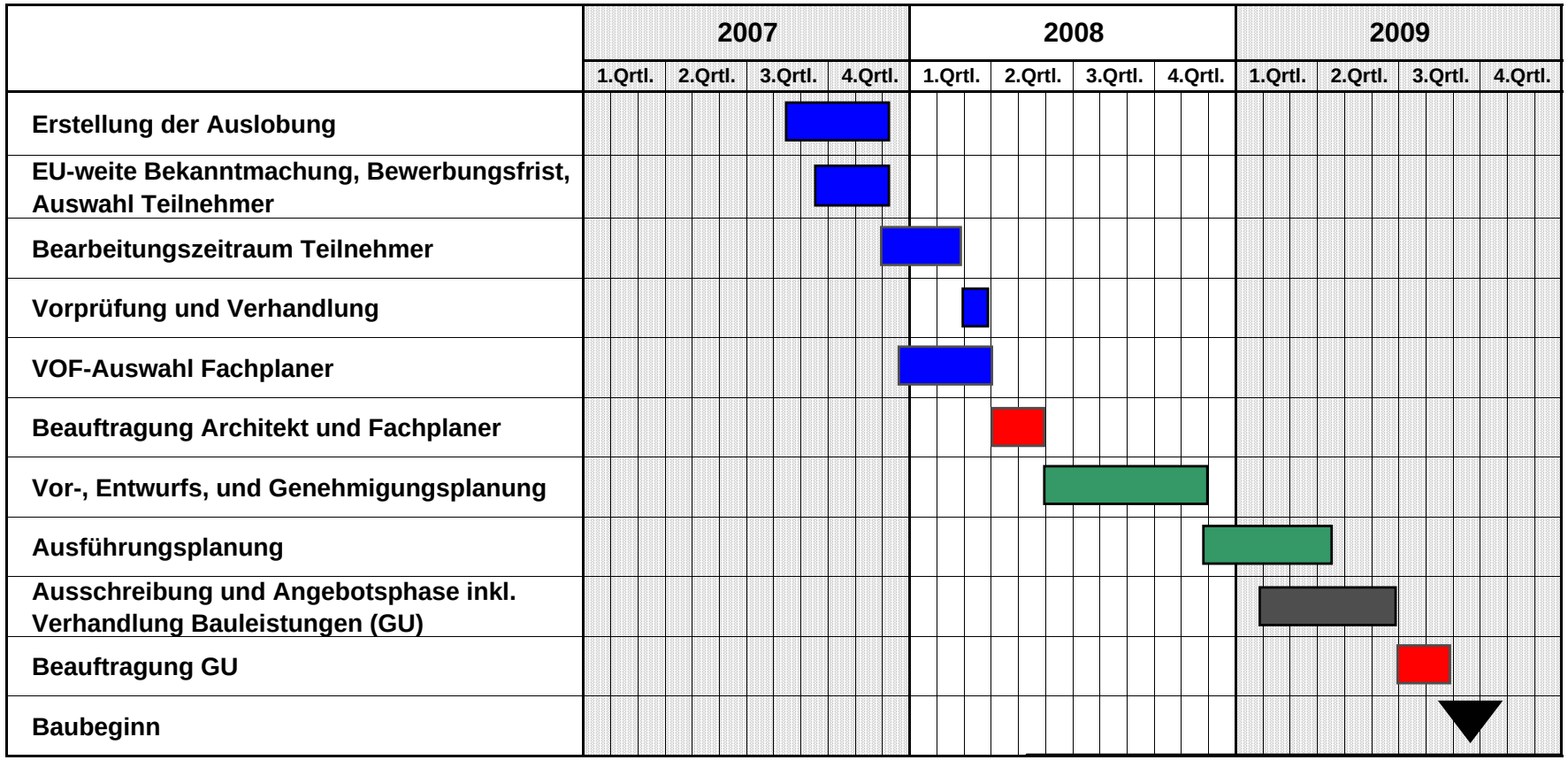
Anlage 1 zur 1. Ergänzung zur DS: 0206/2007/BV

3331 Stadt Heidelberg

Sanierung städtisches Theater

Meilensteinplan begrenzt offener Realisierungswettbewerb nach GRW mit anschließender GU-Vergabe

Stand: 05.07.2007

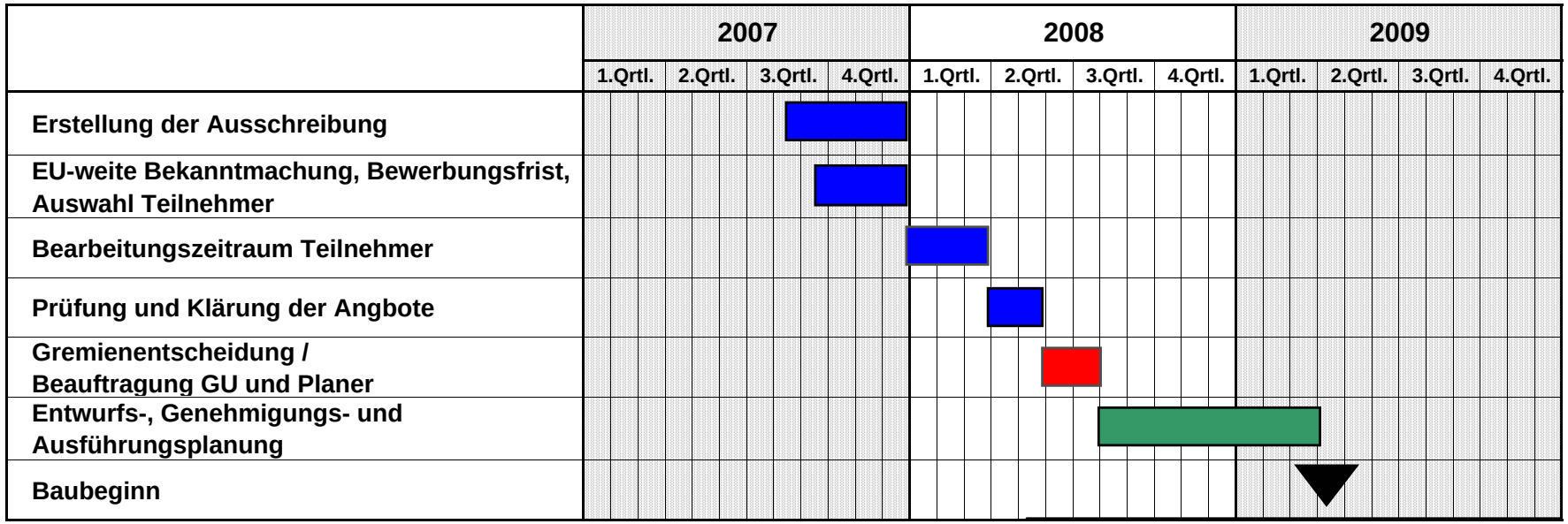


3331 Stadt Heidelberg

Sanierung städtisches Theater

Meilensteinplan Verhandlungsverfahren Bau und Planung nach VOB/A

Stand: 05.07.2007



Amt für Baurecht und Denkmalschutz
– Untere Denkmalschutzbehörde –

Heidelberg, 6. Juli 2007
63 be-wo

Theatersanierung – Varianten 2 a und 2 b und Vorschlag Hampe

hier: Denkmalschutzrechtliche Stellungnahme

1. Grundsätzliches

1.1 Betroffene Grundstücke

Theaterstraße 4
Theaterstraße 6 } Flst. Nr. 871
Theaterstraße 8

Friedrichstraße 5 } Flst. Nr. 871
Friedrichstraße 7

1.2 Denkmale

Bei den Gebäuden der unter 1.1 aufgeführten Grundstücke handelt es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Ausgenommen sind:
- Foyer
- Östlicher Anbau an Friedrichstraße 7

Im Übrigen befinden sich die Grundstücke nach Nr. 1.1 im Geltungsbereich der „Satzung zum Schutz des Bereiches Alt Heidelberg" als Gesamtanlage gem. § 19 DSchG (Gesamtanlagenschutzsatzung).

1.3 Schutzumfang:

a) Kulturdenkmale sind in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild (sowohl Innen und Außen) geschützt (§ 18 DSchG).

b) Gesamtanlagen sind „nur" in ihrem (äußeren) Erscheinungsbild geschützt. Gegenstand der Gesamtanlage sind alle im Anwendungsbereich befindlichen unbeweglichen Sachen (= Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen, unbebaute Flächen wie Straßen, Plätze, Wasserflächen, Parkanlagen etc. [§ 19 DSchG]).

2. Beurteilung

In Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde beurteilt die untere Denkmalschutzbehörde die vom Büro Belzner-Holmes erarbeiteten Konzeptplanungen - Varianten 2 a und 2 b – sowie den pauschalen Empfehlungsvorschlag von Prof. Dr. Hampe vom 30.06.2007 wie folgt:

2.1 Stellenwert des historischen Theaters

Die aktuellen rechtlich vorgegebenen sowie die den heutigen technischen Standards entsprechenden Anforderungen an die Sicherheit, die Technik, die Akustik, den Sitzkomfort etc. erfordern Änderungen/Eingriffe in den Bestand, die zunächst bedauerlich sind. Im Interesse der Erhaltung der geschützten historischen Bausubstanz stellt sich der Denkmalschutz diesen neuen Anforderungen an eine den heutigen Ansprüchen genügenden Nutzung.

2.2 Bauliche Änderungen bei den Varianten 2 a und 2 b

Die in den Konzeptplanungen zum Abbruch vorgesehenen Gebäude/Gebäudeteile können entfernt werden.

Das ehemals zum Abbruch angedachte Gebäude Friedrichstraße 5 ist (ohne Änderungen – auch im Inneren) zu erhalten.

Im Hinblick auf die zunehmende Baudichte des Theaterareals zwischen Theater- und Friedrichstraße ist auf eine einzelhausbezogene kleingliedrige Gestaltung mit differenzierten Höhen und einer in die Umgebung angepassten Dachlandschaft zu achten.

PS: Unter Berücksichtigung der neuen Situation, mit der Einbeziehung des Grundstücks Friedrichstraße 3, wird davon ausgegangen, dass diese zu einer ausgewogenen Verteilung der Baumasse und damit zu einer besseren Einfügung der Neubauten (sowohl hinsichtlich der GRZ als auch der Gebäudehöhe) in das Erscheinungsbild der Altstadt führt.

2.3 Zuschauerraum bei Variante 2 a
Der bestehende Theatersaal wird als alleiniger Zuschauerraum erhalten.

Zwingend dabei ist die Erhaltung des Bühnenportals. Die notwendigen Eingriffe in den Saal (Verbesserung der Akustik, Erweiterung des Orchestergrabens, Sanierung Lüftungs- und Haustechnik, Veränderung der Stuhlreihen) müssen noch – unter Vorlage der Detailpläne – im Einzelnen abgestimmt werden; sie dürfen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Saales führen.

2.4 Zuschauerraum bei Variante 2 b (mit neuem Zuschauerraum)
Die zunächst von der Nutzung her vorgesehene Abwertung des vorhandenen Zuschauerraumes wird unter Berücksichtigung folgender Vorgaben zugelassen:

- Der Zuschauerraum wird weiterhin neben der untergeordneten Nutzung als Foyer, für diverse Veranstaltungen wie Liedervorträge, Lesungen, Konzerte, Theater etc. genutzt.
- Wesentliche Veränderungen werden nicht vorgenommen;
- Vielmehr werden frühere (negative) Veränderungen wieder rückgeführt, wie z. B. Teilentfernung von Technik, vordere, derzeit geschlossene Türen werden wieder geöffnet, Öffnung der historischen Haupteingangstüren, Installation der früheren Beleuchtung u. a.

2.5 Vorschlag Hampe

2.5.1 Der Vorschlag beinhaltet u. a. die Weiterverfolgung der Variante 2 a mit zusätzlichen erheblichen Eingriffen in den geschützten Zuschauerraum. So wird u. a. die Neugestaltung der Proszeniumszone, d. h. die Entfernung (Versetzung in den Neubauteil) des Bühnenportals angedacht.

Das Portal prägt in ganz bedeutendem Maße das Erscheinungsbild des Theatersaals (vgl. Foto).

Einer Versetzung, die gleichbedeutend mit einer Entfernung steht, kann aus denkmalschutzrechtlichen Gründen **nicht** zugestimmt werden (Die Erhaltung ist zwingende Voraussetzung für die Zustimmungen zu den Varianten 2 a und 2 b).

2.5.2 Im Weiteren enthält der Vorschlag Renovierungsvorstellungen, die erhebliche Eingriffe in den Saal vermuten lassen.

Auch hier wäre eine Detailprüfung notwendig, um erhebliche Beeinträchtigungen des Denkmals auszuschließen.

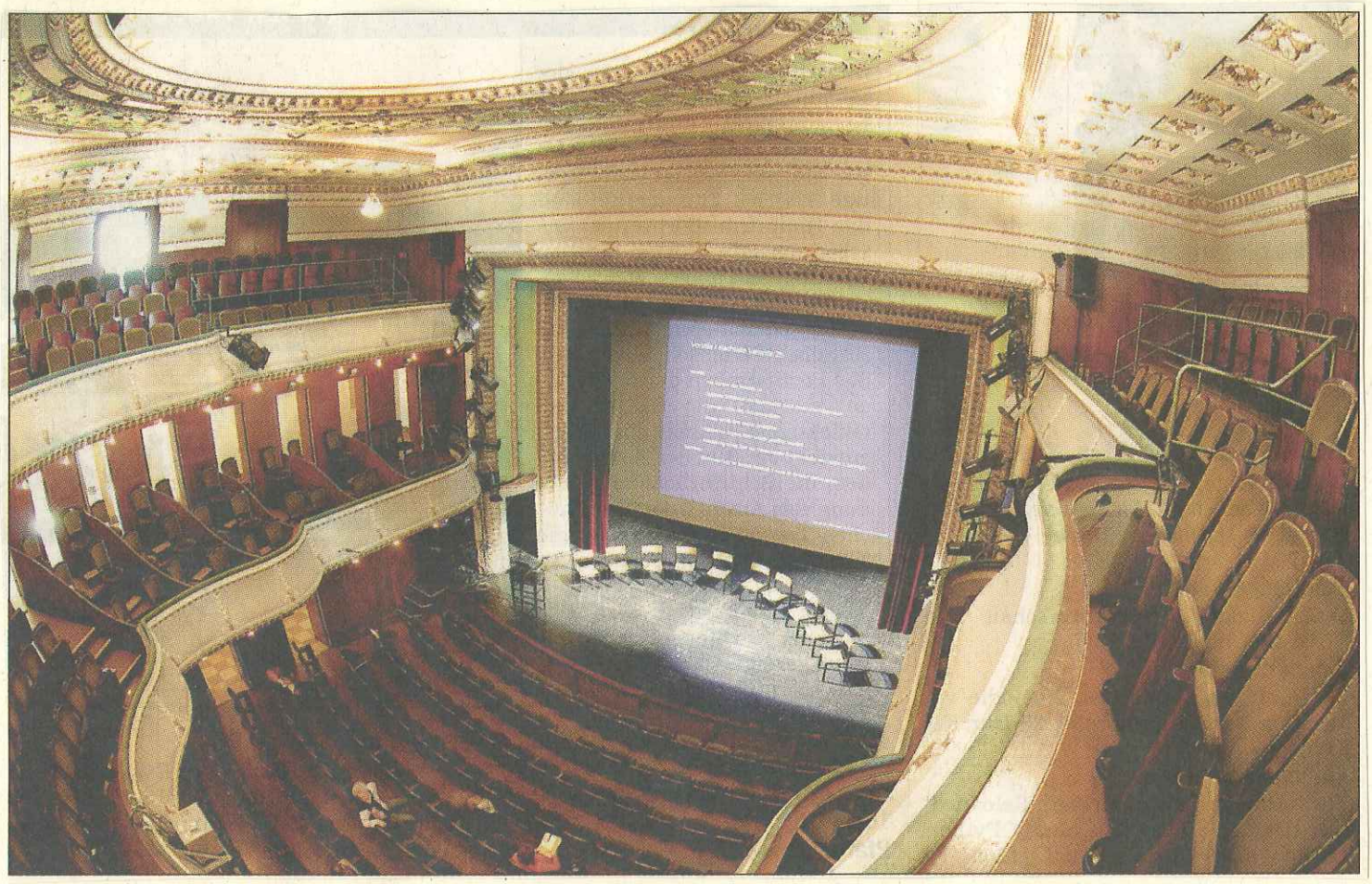
2.5.3 Die Errichtung eines Glasfoyers vor die bestehend, bleibende historische Theaterfassade ist unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten nicht völlig ausgeschlossen, bedingt aber eine diffizile und höchsten Qualitätsansprüchen genügende Planung und Ausführung.

Hierzu wäre ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung der Gestaltung Theaterstraße und Theaterplatz erforderlich.

Bender

Anlage

Theatersaal mit Bühnenportal



----- Original Message -----
From: Prof. Dr. Michael Hampe
To: Gerner, Joachim Dr.
Cc:
Sent: Sat Jun 30 18:00:29 2007
Subject: Theater - Umbau

Sehr geehrter Herr Dr. Gerner,

zunächst möchte auch ich mich für das anregende Gespräch mit Ihnen herzlich bedanken.

Nach der gründlichen Besichtigung des Theaters und den geführten Gesprächen bin ich zu folgender Meinungsbildung gelangt, die ich auch den Vertretern der Bürger für Heidelberg zur Kenntnis gegeben und für das weitere Vorgehen empfohlen habe:

1) Nochmalige Bearbeitung der Varianten 2a und 2b durch Belzner und Holmes unter Berücksichtigung folgender neuer Prämissen:

   a) Einbeziehung des angrenzenden " Garagengrundstücks".
   b) Einbeziehung der Proszeniumszone in den Neubau-Teil. (nur dadurch Erweiterung des Orchesters, Verbesserung der Sichtlinien, Flexibilisierung der Bühne, etc. überhaupt möglich).
   c) Renovierung des historischen Zuschauerraums und Ausstattung mit allen zum Funktionieren eines heutigen Theaters notwendigen Elementen.
   d) Möglicherweise Vorbau eines Glasfoyers vor die bestehenbleibende historische Theaterfassade, die durch das Glas voll sichtbar wäre.
   e) Nutzung des jetzigen Glasfoyers mit Veränderungen als Studiobühne.

   Die Prämissen b), c) und d) wären mit dem Denkmalsschutz abzuklären.

2) Anschließend sollten beide Varianten 2a und 2b als architektonische Vorentwürfe anschaulich gemacht werden, um sie einer Entscheidung zuführen zu können.

3) Ich habe darauf aufmerksam gemacht, daß auch bei der Variante 2b der historische Zuschauerraum keineswegs nur als Foyer benutzbar und als Theaterraum verloren sei. Im Gegenteil könne ich ihn mir von Monteverdi bis Henze und Sheakespeare bis Beckett sehr gut als originelles Raumtheater vorstllen. Die Auswahl zweier grundverschiedener Spielorte würde dem Theater künstlerisch und betrieblich Flexibilität verschaffen. Unter den neuen räumlichen Prämissen ließe sich architektonisch durch Einbau einer kleinen Zwischenzone zwishen altem und neuem Saal sicher sogar eine gleichzeitige Bespielbarkeit herstellen.

Aus meiner Sicht besteht deshalb kein Grund zu einer Frontstellung zwischen den Versionen 2a und 2b. Man kann sie kombinieren und damit Heidelberg zum originellsten Theater weit und breit verhelfen.

Für alle Fragen in diesem Zusammenhang stehe ich Ihnen immer gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen

Michael Hampe

I. Grunddaten Theatersanierung

Variante 2a günstigster Fall

Konzentration am Standort

1. Investitionen			**€**	
Grunderwerbskosten			0	
Bau- und Planungskosten			29.988.000	
Unvorhergesehenes	10%		2.998.800	
Summe Investitionen			**32.986.800**	
- Vorsteuer	19%		5.266.800	
Zu finanzieren			**27.720.000**	
Finanzierung durch				
Spenden			3.000.000	
Zuschuss	Zuw.fähig	Zuschuss		
für Sanierung	60%	60%	11.875.248	
für Denkmalschutz	25%	60%	2.968.812	
Kredit der Stiftung			9.875.940	
Summe Finanzierungsmittel			**27.720.000**	
Zinssatz für Kredit der Stiftung	5%	Annuitätendarlehen 28 Jahre		
Tilgungssatz für Kredit der Stiftung	2%	Reicht die AfA nicht aus, die Tilgung zu erbringen, wird die Miete um den Betrag erhöht, der dazu erforderlich ist.		
2. Stiftungskapital			**8.000.000**	
Zinssatz für Geldanlage	5%			
Inflationsausgleich	1%			
3. Benötigter Kredit der Stadt			**8.000.000**	
Zinssatz für Kredit	5%			
Tilgungssatz für Kredit	2%			
4. Sonstiges				
Budgetverbesserung Theater			360.000	
Auslagerungskosten Theater (einmalig)			2.500.000	
Abschreibung	2%	auf	60%	der durch Kredite zu finanzierenden Investitionen.
Abschreibung	7%	auf	40%	der durch Kredite zu finanzierenden Investitionen.
Mehrwertsteuersatz für Pacht	7%			

II. Auswirkung bei der Stiftung — Variante 2a günstigster Fall

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ertrag aus Stiftungskapital	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Spenden für Veranstaltungen	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Pacht von Stadt (netto)	586.366	576.241	565.604	554.429	542.688	530.352	517.392	503.776	489.470	474.441
Summe	**986.366**	**976.241**	**965.604**	**1.004.429**	**992.688**	**980.352**	**967.392**	**953.776**	**939.470**	**924.441**
Aufwand										
Zins	491.328	481.204	470.567	459.391	447.650	435.315	422.354	408.738	394.433	379.403
Abschreibung	395.038	395.038	395.038	395.038	395.038	395.038	395.038	395.038	395.038	395.038
Veranstaltungsförderung Theater	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Inflationsausgleich zum Kap.erhalt	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Verwaltungskostenbeitrag an HD	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Summe	**986.366**	**976.241**	**965.604**	**1.004.429**	**992.688**	**980.352**	**967.392**	**953.776**	**939.470**	**924.441**

III. Auswirkungen bei der Stadt — Variante 2a günstigster Fall

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Verwaltungskostenbeitrag	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Veranstaltungsförderung durch Stift	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Summe	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**
Aufwand										
Kapitalkosten für Kredit für Stiftungskapital	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000
Budgetverbesserung Theater (Finanzierungsbeitrag)	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000
Pacht an Stiftung einschl. MwSt.	627.411	616.578	605.197	593.239	580.676	567.477	553.610	539.040	523.733	507.652
Auslagerungskosten	2.500.000									
Summe	**3.327.411**	**816.578**	**805.197**	**793.239**	**780.676**	**767.477**	**753.610**	**739.040**	**723.733**	**707.652**
Verbleibende Unterdeckung im Haushalt der Stadt	**3.307.411**	**796.578**	**785.197**	**723.239**	**710.676**	**697.477**	**683.610**	**669.040**	**653.733**	**637.652**

I. Grunddaten Theatersanierung

Variante 2a ungünstigster Fall

Konzentration am Standort

1. Investitionen			**€**	
Grunderwerbskosten			0	
Bau- und Planungskosten			29.988.000	
Unvorhergesehenes	10%		2.998.800	
Summe Investitionen			**32.986.800**	
- Vorsteuer	19%		5.266.800	
Zu finanzieren			**27.720.000**	
Finanzierung durch				
Spenden			3.000.000	
Zuschuss	Zuw.fähig	Zuschuss		
für Sanierung	60%	0%	0	
für Denkmalschutz	25%	0%	0	
Kredit der Stiftung			24.720.000	
Summe Finanzierungsmittel			**27.720.000**	
Zinssatz für Kredit der Stiftung	5%	Annuitätendarlehen 28 Jahre		
Tilgungssatz für Kredit der Stiftung	2%	Reicht die AfA nicht aus, die Tilgung zu erbringen, wird die Miete um den Betrag erhöht, der dazu erforderlich ist.		
2. Stiftungskapital			**8.000.000**	
Zinssatz für Geldanlage	5%			
Inflationsausgleich	1%			
3. Benötigter Kredit der Stadt			**8.000.000**	
Zinssatz für Kredit	5%			
Tilgungssatz für Kredit	2%			
4. Sonstiges				
Budgetverbesserung Theater			360.000	
Auslagerungskosten Theater (einmalig)			2.500.000	
Abschreibung	2%	auf	60%	der durch Kredite zu finanzierenden Investitionen.
Abschreibung	7%	auf	40%	der durch Kredite zu finanzierenden Investitionen.
Mehrwertsteuersatz für Pacht	7%			

II. Auswirkung bei der Stiftung Variante 2a ungünstigster Fall

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ertrag aus Stiftungskapital	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Spenden für Veranstaltungen	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Pacht von Stadt (netto)	1.918.620	1.893.278	1.866.653	1.838.681	1.809.292	1.778.415	1.745.976	1.711.894	1.676.086	1.638.466
Summe	**2.318.620**	**2.293.278**	**2.266.653**	**2.288.681**	**2.259.292**	**2.228.415**	**2.195.976**	**2.161.894**	**2.126.086**	**2.088.466**
Aufwand										
Zins	1.229.820	1.204.478	1.177.853	1.149.881	1.120.492	1.089.615	1.057.176	1.023.094	987.286	949.666
Abschreibung	988.800	988.800	988.800	988.800	988.800	988.800	988.800	988.800	988.800	988.800
Veranstaltungsförderung Theater	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Inflationsausgleich zum Kap.erhalt	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Verwaltungskostenbeitrag an HD	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Summe	**2.318.620**	**2.293.278**	**2.266.653**	**2.288.681**	**2.259.292**	**2.228.415**	**2.195.976**	**2.161.894**	**2.126.086**	**2.088.466**

III. Auswirkungen bei der Stadt Variante 2a ungünstigster Fall

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Verwaltungskostenbeitrag	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Veranstaltungsförderung durch Stift	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Summe	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**
Aufwand										
Kapitalkosten für Kredit für Stiftungskapital	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000
Budgetverbesserung Theater (Finanzierungsbeitrag)	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000	-360.000
Pacht an Stiftung einschl. MwSt.	2.052.923	2.025.808	1.997.319	1.967.388	1.935.942	1.902.904	1.868.194	1.831.726	1.793.412	1.753.159
Auslagerungskosten	2.500.000									
Summe	**4.752.923**	**2.225.808**	**2.197.319**	**2.167.388**	**2.135.942**	**2.102.904**	**2.068.194**	**2.031.726**	**1.993.412**	**1.953.159**
Verbleibende Unterdeckung im Haushalt der Stadt	**4.732.923**	**2.205.808**	**2.177.319**	**2.097.388**	**2.065.942**	**2.032.904**	**1.998.194**	**1.961.726**	**1.923.412**	**1.883.159**

I. Grunddaten Theatersanierung

Variante 2b günstigster Fall

Konzentration am Standort + Qualitätsverbesserungen

1. Investitionen			**€**	
Grunderwerbskosten			0	
Bau- und Planungskosten			30.940.000	
Unvorhergesehenes	10%		3.094.000	
Summe Investitionen			**34.034.000**	
- Vorsteuer	19%		5.434.000	
Zu finanzieren			**28.600.000**	
Finanzierung durch				
Spenden			3.000.000	
Zuschuss	Zuw.fähig	Zuschuss		
für Sanierung	60%	60%	12.252.240	
für Denkmalschutz	25%	60%	3.063.060	
Kredit der Stiftung			10.284.700	
Summe Finanzierungsmittel			**28.600.000**	
Zinssatz für Kredit der Stiftung	5%	Annuitätendarlehen 28 Jahre		
Tilgungssatz für Kredit der Stiftung	2%	Reicht die AfA nicht aus, die Tilgung zu erbringen, wird die Miete um den Betrag erhöht, der dazu erforderlich ist.		
2. Stiftungskapital			**8.000.000**	
Zinssatz für Geldanlage	5%			
Inflationsausgleich	1%			
3. Benötigter Kredit der Stadt			**8.000.000**	
Zinssatz für Kredit	5%			
Tilgungssatz für Kredit	2%			
4. Sonstiges				
Budgetverbesserung Theater			550.000	
Auslagerungskosten Theater (einmalig)			2.500.000	
Abschreibung	2%	auf	60%	der durch Kredite zu finanzierenden Investitionen.
Abschreibung	7%	auf	40%	der durch Kredite zu finanzierenden Investitionen.
Mehrwertsteuersatz für Pacht	7%			

II. Auswirkung bei der Stiftung Variante 2b günstigster Fall

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ertrag aus Stiftungskapital	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Spenden für Veranstaltungen	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Pacht von Stadt (netto)	623.052	612.508	601.431	589.793	577.566	564.720	551.224	537.044	522.146	506.494
Summe	**1.023.052**	**1.012.508**	**1.001.431**	**1.039.793**	**1.027.566**	**1.014.720**	**1.001.224**	**987.044**	**972.146**	**956.494**
Aufwand										
Zins	511.664	501.120	490.043	478.405	466.178	453.332	439.836	425.656	410.758	395.106
Abschreibung	411.388	411.388	411.388	411.388	411.388	411.388	411.388	411.388	411.388	411.388
Veranstaltungsförderung Theater	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Inflationsausgleich zum Kap.erhalt	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Verwaltungskostenbeitrag an HD	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Summe	**1.023.052**	**1.012.508**	**1.001.431**	**1.039.793**	**1.027.566**	**1.014.720**	**1.001.224**	**987.044**	**972.146**	**956.494**

III. Auswirkungen bei der Stadt Variante 2b günstigster Fall

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Verwaltungskostenbeitrag	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Veranstaltungsförderung durch Stift	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Summe	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**
Aufwand										
Kapitalkosten für Kredit für Stiftungskapital	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000
Budgetverbesserung Theater (Finanzierungsbeitrag)	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000
Pacht an Stiftung einschl. MwSt.	666.665	655.384	643.531	631.079	617.996	604.250	589.809	574.637	558.696	541.949
Auslagerungskosten	2.500.000									
Summe	**3.176.665**	**665.384**	**653.531**	**641.079**	**627.996**	**614.250**	**599.809**	**584.637**	**568.696**	**551.949**
Verbleibende Unterdeckung im Haushalt der Stadt	**3.156.665**	**645.384**	**633.531**	**571.079**	**557.996**	**544.250**	**529.809**	**514.637**	**498.696**	**481.949**

I. Grunddaten Theatersanierung

Variante 2b ungünstigster Fall

Konzentration am Standort + Qualitätsverbesserungen

1. Investitionen			**€**	
Grunderwerbskosten			0	
Bau- und Planungskosten			30.940.000	
Unvorhergesehenes	10%		3.094.000	
Summe Investitionen			**34.034.000**	
- Vorsteuer	19%		5.434.000	
Zu finanzieren			**28.600.000**	
Finanzierung durch				
Spenden			3.000.000	
Zuschuss	Zuw.fähig	Zuschuss		
für Sanierung	60%	0%	0	
für Denkmalschutz	25%	0%	0	
Kredit der Stiftung			25.600.000	
Summe Finanzierungsmittel			**28.600.000**	
Zinssatz für Kredit der Stiftung	5%	Annuitätendarlehen 28 Jahre		
Tilgungssatz für Kredit der Stiftung	2%	Reicht die AfA nicht aus, die Tilgung zu erbringen, wird die Miete um den Betrag erhöht, der dazu erforderlich ist.		
2. Stiftungskapital			**8.000.000**	
Zinssatz für Geldanlage	5%			
Inflationsausgleich	1%			
3. Benötigter Kredit der Stadt			**8.000.000**	
Zinssatz für Kredit	5%			
Tilgungssatz für Kredit	2%			
4. Sonstiges				
Budgetverbesserung Theater			550.000	
Auslagerungskosten Theater (einmalig)			2.500.000	
Abschreibung	2%	auf	60%	der durch Kredite zu finanzierenden Investitionen.
Abschreibung	7%	auf	40%	der durch Kredite zu finanzierenden Investitionen.
Mehrwertsteuersatz für Pacht	7%			

II. Auswirkung bei der Stiftung Variante 2b ungünstigster Fall

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ertrag aus Stiftungskapital	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Spenden für Veranstaltungen	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Pacht von Stadt (netto)	1.997.600	1.971.356	1.943.783	1.914.815	1.884.380	1.852.404	1.818.810	1.783.514	1.746.432	1.707.473
Summe	**2.397.600**	**2.371.356**	**2.343.783**	**2.364.815**	**2.334.380**	**2.302.404**	**2.268.810**	**2.233.514**	**2.196.432**	**2.157.473**
Aufwand										
Zins	1.273.600	1.247.356	1.219.783	1.190.815	1.160.380	1.128.404	1.094.810	1.059.514	1.022.432	983.473
Abschreibung	1.024.000	1.024.000	1.024.000	1.024.000	1.024.000	1.024.000	1.024.000	1.024.000	1.024.000	1.024.000
Veranstaltungsförderung Theater	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Inflationsausgleich zum Kap.erhalt	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Verwaltungskostenbeitrag an HD	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Summe	**2.397.600**	**2.371.356**	**2.343.783**	**2.364.815**	**2.334.380**	**2.302.404**	**2.268.810**	**2.233.514**	**2.196.432**	**2.157.473**

III. Auswirkungen bei der Stadt Variante 2b ungünstigster Fall

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Verwaltungskostenbeitrag	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Veranstaltungsförderung durch Stift	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Summe	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**
Aufwand										
Kapitalkosten für Kredit für Stiftungskapital	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000
Budgetverbesserung Theater (Finanzierungsbeitrag)	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000	-550.000
Pacht an Stiftung einschl. MwSt.	2.137.432	2.109.351	2.079.848	2.048.852	2.016.287	1.982.072	1.946.126	1.908.360	1.868.683	1.826.996
Auslagerungskosten	2.500.000									
Summe	**4.647.432**	**2.119.351**	**2.089.848**	**2.058.852**	**2.026.287**	**1.992.072**	**1.956.126**	**1.918.360**	**1.878.683**	**1.836.996**
Verbleibende Unterdeckung im Haushalt der Stadt	**4.627.432**	**2.099.351**	**2.069.848**	**1.988.852**	**1.956.287**	**1.922.072**	**1.886.126**	**1.848.360**	**1.808.683**	**1.766.996**

I. Grunddaten Theatersanierung

Variante 3 günstigster Fall

Konzentration am Standort + Qualitätsverbesserungen + Gastronomie

1. Investitionen			**€**	
Grunderwerbskosten			0	
Bau- und Planungskosten			31.654.000	
Unvorhergesehenes	10%		3.165.400	
Summe Investitionen			**34.819.400**	
- Vorsteuer	19%		5.559.400	
Zu finanzieren			**29.260.000**	
Finanzierung durch				
Spenden			3.000.000	
Zuschuss	Zuw.fähig	Zuschuss		
für Sanierung	60%	60%	12.534.984	
für Denkmalschutz	25%	60%	3.133.746	
Kredit der Stiftung			10.591.270	
Summe Finanzierungsmittel			**29.260.000**	
Zinssatz für Kredit der Stiftung	5%	Annuitätendarlehen 28 Jahre		
Tilgungssatz für Kredit der Stiftung	2%	Reicht die AfA nicht aus, die Tilgung zu erbringen, wird die Miete um den Betrag erhöht, der dazu erforderlich ist.		
2. Stiftungskapital			**8.000.000**	
Zinssatz für Geldanlage	5%			
Inflationsausgleich	1%			
3. Benötigter Kredit der Stadt			**8.000.000**	
Zinssatz für Kredit	5%			
Tilgungssatz für Kredit	2%			
4. Sonstiges				
Budgetverbesserung Theater			580.000	
Auslagerungskosten Theater (einmalig)			2.500.000	
Abschreibung	2%	auf	60%	der durch Kredite zu finanzierenden Investitionen.
Abschreibung	7%	auf	40%	der durch Kredite zu finanzierenden Investitionen.
Mehrwertsteuersatz für Pacht	7%			

II. Auswirkung bei der Stiftung Variante 3 günstigster Fall

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ertrag aus Stiftungskapital	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Spenden für Veranstaltungen	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Pacht von Stadt (netto)	650.566	639.709	628.301	616.317	603.725	590.496	576.597	561.995	546.653	530.535
Summe	**1.050.566**	**1.039.709**	**1.028.301**	**1.066.317**	**1.053.725**	**1.040.496**	**1.026.597**	**1.011.995**	**996.653**	**980.535**
Aufwand										
Zins	526.916	516.058	504.651	492.666	480.074	466.845	452.946	438.344	423.002	406.884
Abschreibung	423.651	423.651	423.651	423.651	423.651	423.651	423.651	423.651	423.651	423.651
Veranstaltungsförderung Theater	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Inflationsausgleich zum Kap.erhalt	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Verwaltungskostenbeitrag an HD	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Summe	**1.050.566**	**1.039.709**	**1.028.301**	**1.066.317**	**1.053.725**	**1.040.496**	**1.026.597**	**1.011.995**	**996.653**	**980.535**

III. Auswirkungen bei der Stadt Variante 3 günstigster Fall

Ertrag	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Verwaltungskostenbeitrag	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Veranstaltungsförderung durch Stift	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Summe	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**
Aufwand										
Kapitalkosten für Kredit für Stiftungskapital	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000
Budgetverbesserung Theater (Finanzierungsbeitrag)	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000
Pacht an Stiftung einschl. MwSt.	696.106	684.488	672.282	659.459	645.986	631.831	616.959	601.334	584.919	567.672
Auslagerungskosten	2.500.000									
Summe	**3.176.106**	**664.488**	**652.282**	**639.459**	**625.986**	**611.831**	**596.959**	**581.334**	**564.919**	**547.672**
Verbleibende Unterdeckung im Haushalt der Stadt	**3.156.106**	**644.488**	**632.282**	**569.459**	**555.986**	**541.831**	**526.959**	**511.334**	**494.919**	**477.672**

I. Grunddaten Theatersanierung

Variante 3 ungünstigster Fall

Konzentration am Standort + Qualitätsverbesserungen + Gastronomie

1. Investitionen			**€**	
Grunderwerbskosten			0	
Bau- und Planungskosten			31.654.000	
Unvorhergesehenes	10%		3.165.400	
Summe Investitionen			**34.819.400**	
- Vorsteuer	19%		5.559.400	
Zu finanzieren			**29.260.000**	
Finanzierung durch				
Spenden			3.000.000	
Zuschuss	Zuw.fähig	Zuschuss		
für Sanierung	60%	0%	0	
für Denkmalschutz	25%	0%	0	
Kredit der Stiftung			26.260.000	
Summe Finanzierungsmittel			**29.260.000**	
Zinssatz für Kredit der Stiftung	5%	Annuitätendarlehen 28 Jahre		
Tilgungssatz für Kredit der Stiftung	2%	Reicht die AfA nicht aus, die Tilgung zu erbringen, wird die Miete um den Betrag erhöht, der dazu erforderlich ist.		
2. Stiftungskapital			**8.000.000**	
Zinssatz für Geldanlage	5%			
Inflationsausgleich	1%			
3. Benötigter Kredit der Stadt			**8.000.000**	
Zinssatz für Kredit	5%			
Tilgungssatz für Kredit	2%			
4. Sonstiges				
Budgetverbesserung Theater			580.000	
Auslagerungskosten Theater (einmalig)			2.500.000	
Abschreibung	2%	auf	60%	der durch Kredite zu finanzierenden Investitionen.
Abschreibung	7%	auf	40%	der durch Kredite zu finanzierenden Investitionen.
Mehrwertsteuersatz für Pacht	7%			

II. Auswirkung bei der Stiftung Variante 3 ungünstigster Fall

Ertrag	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
	€	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**
Ertrag aus Stiftungskapital	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Spenden für Veranstaltungen	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Pacht von Stadt (netto)	2.056.835	2.029.914	2.001.631	1.971.916	1.940.696	1.907.896	1.873.435	1.837.230	1.799.192	1.759.228
Summe	**2.456.835**	**2.429.914**	**2.401.631**	**2.421.916**	**2.390.696**	**2.357.896**	**2.323.435**	**2.287.230**	**2.249.192**	**2.209.228**
Aufwand										
Zins	1.306.435	1.279.514	1.251.231	1.221.516	1.190.296	1.157.496	1.123.035	1.086.830	1.048.792	1.008.828
Abschreibung	1.050.400	1.050.400	1.050.400	1.050.400	1.050.400	1.050.400	1.050.400	1.050.400	1.050.400	1.050.400
Veranstaltungsförderung Theater	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Inflationsausgleich zum Kap.erhalt	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Verwaltungskostenbeitrag an HD	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Summe	**2.456.835**	**2.429.914**	**2.401.631**	**2.421.916**	**2.390.696**	**2.357.896**	**2.323.435**	**2.287.230**	**2.249.192**	**2.209.228**

III. Auswirkungen bei der Stadt Variante 3 ungünstigster Fall

Ertrag	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
	€	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**
Verwaltungskostenbeitrag	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Veranstaltungsförderung durch Stift	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Summe	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**	**70.000**
Aufwand										
Kapitalkosten für Kredit für Stiftungskapital	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000
Budgetverbesserung Theater (Finanzierungsbeitrag)	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000
Pacht an Stiftung einschl. MwSt.	2.200.813	2.172.008	2.141.745	2.109.950	2.076.545	2.041.449	2.004.576	1.965.836	1.925.135	1.882.374
Auslagerungskosten	2.500.000									
Summe	**4.680.813**	**2.152.008**	**2.121.745**	**2.089.950**	**2.056.545**	**2.021.449**	**1.984.576**	**1.945.836**	**1.905.135**	**1.862.374**
Verbleibende Unterdeckung im Haushalt der Stadt	**4.660.813**	**2.132.008**	**2.101.745**	**2.019.950**	**1.986.545**	**1.951.449**	**1.914.576**	**1.875.836**	**1.835.135**	**1.792.374**