

**Vorlagennummer:** Dez. I/0033/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 25.01.2025

## **Haus der Neugier – Erwerb der Gesellschaft EK9 GmbH**

---

**Vorlageart:** Entscheidungsvorlage  
**Federführende Dienststelle:** Dezernat I  
**Beteiligte Dienststellen:** Dezernat II  
Dezernat III  
Dezernat IV  
Dezernat VII  
E 42 - Volkshochschule  
Stadtbibliothek  
E 26 - Gebäudemanagement  
**Verfasst von:** Dez. I

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
05.02.2025	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Aachen stimmt der Realisierung des Projektes „Haus der Neugier“ zu und beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Realisierungsgrundlagen zu schaffen.

## Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
	X		

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Lt. Kostenberechnung im Rahmen der Beschaffenheitsuntersuchung ist von Investitionskosten von rund 100 Mio. € auszugehen, welche derzeit noch nicht im Haushalt der Stadt Aachen abgebildet sind. Die Finanzierungs- und Abschreibungslasten werden zur Darstellung prognostischer Folgekosten mit 5 % (unter Berücksichtigung des derzeitigen Zinsniveaus von 3%) des gesamten Investitionsvolumens angesetzt. Daraus ergeben sich „kalte“ Folgekosten in Höhe von 5 Mio. Euro jährlich ab Fertigstellung. Unter Berücksichtigung von Parametern für Nebenkosten und Instandhaltung erhöhen sich diese Folgekosten auf rd. 7,7 Mio. Euro pro Jahr.

Eine Verteuerung des Projektes bzw. eine Steigerung der zu berücksichtigenden Finanzierungszinsen bedeuten eine Erhöhung der Folgekosten.

Haushalterisch abgesichert ist der Erwerb durch Ansatzmittel des Jahres 2025 und Ermächtigungsübertragungen des allg. Grunderwerbs, die entsprechend verlagert werden. Die gesellschaftsbezogenen Lasten sind in Teilen ebenfalls über die entsprechend genannten Verlagerungen abgedeckt. Darüber hinaus ist ein jährlich bezogener Deckungsbetrag in Höhe von 1,5 Mio. Euro konsumtiv p.a. im Haushaltsentwurf 2025 aufgenommen. Ob und inwieweit dieser Mittelansatz in den Folgejahren noch Änderungen erfahren wird, ist jetzt im Konkreten noch nicht abzusehen.

Durch eine Drittnutzung von ca. 20 Prozent der Flächen können Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erwirtschaftet werden, die die Folgekostenbelastung entsprechend reduzieren.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass mit der Aufgabe der bisherigen Standorte der Volkshochschule und der Stadtbibliothek Einsparungen verbunden sind, die den o.g. Folgekosten gegenübergestellt werden können. Hier ist insbesondere der Wegfall der Mietkosten zu nennen. Im Rahmen eines Wirtschaftlichkeitsvergleiches könnten darüber hinaus Zins- und Abschreibungskosten bei einer Sanierung und Modernisierung im Bestand herangezogen werden.

Mit Blick auf die dargestellten Folgekosten und die Unsicherheit ihrer tatsächlichen Höhe ist erkennbar, dass zum heutigen Zeitpunkt keine verbindliche Aussage zur haushalterischen Tragfähigkeit getroffen werden kann. Mit Blick auf die Haushaltsplanung 2025 wird allerdings deutlich, dass perspektivisch eine Steigerung der Erträge, sei es durch Erhöhung der eigenen (Steuer-)Erträge oder durch Fördermittel, und/oder eine Konsolidierung im Aufwandsbereich notwendig sein wird.

**Klimarelevanz:****Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

**Größenordnung der Effekte**

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen** erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

**Begründung:**

Mit der Realisierung des Hauses der Neugier am Standort Haus Horten wird ein seit vielen Jahren leerstehendes, ehemals zentrales Kaufhaus einer neuen aktiven Nutzung zugeführt. Das Bestandsgebäude ist bereits in seinen Rohbauzustand zurückgeführt und kann im Zuge der Revitalisierung nahezu ohne Substanzverlust weitergenutzt werden. Es ist somit davon auszugehen, dass vergleichsweise wenig graue Energie freigesetzt werden wird. Das Areal ist heute durch das Bestandsgebäude zu 100% versiegelt. Dieser Fußabdruck bleibt perspektivisch erhalten. Es besteht die Möglichkeit, die lokale Thermalquelle zur Deckung der künftigen Wärmegrundlast zu nutzen.

### **Erläuterungen:**

Mit dem Haus der Neugier soll an einer städtebaulich bedeutenden Stelle in der Innenstadt ein sogenannter „Dritter Ort“ entwickelt werden, der zum Verweilen, zum Austausch und zum Mitmachen einlädt. Dieser neue Ort eröffnet niedrigschwellig Teilhabe auf unterschiedlichen Ebenen für Bürgerinnen und Bürger als Anker der Gemeinschaft mitten in der Stadt. Mit der VHS und der Stadtbibliothek, als heute schon hochfrequentierte Bildungseinrichtungen, wird ein sozio-kultureller Entwicklungsimpuls für die laufende Stadterneuerung in der östlichen Innenstadt gesetzt.

Die Stadt Aachen befasst sich seit Sommer 2022 intensiv mit der Entwicklung des Projekts "Haus der Neugier". Die innerstädtischen Angebote der Aachener Stadtbibliothek (derzeit mit ihrem Sitz in der Zentralbibliothek an der Couvenstraße 15) und der Aachener Volkshochschule (zurzeit noch im Bushof u.a. an der Peterstraße 21-25 untergebracht) sollen einen neuen gemeinsamen Standort erhalten.

Angeboten wurde der Stadt der Erwerb des ehemaligen Horten-Kaufhauses bzw. der Gesellschaft in deren Eigentum sich das Gebäude befindet. Das Angebot umfasst neben Grundstück und Gebäude die fertige Bauantragsplanung für ein vormals geplantes Nutzungskonzept sowie den Nachweis der Übertragbarkeit großer Teile dieser Planung auf die Nutzung des Gebäudes für ein „Haus der Neugier“. Der Beschaffheitsnachweis wurde durch die konkrete Um- und Neuplanung der Grundlagenermittlung und großer Teile der Entwurfsplanung erbracht.

Für die im Bushof angesiedelten Teile der VHS muss in absehbarer Zeit aufgrund des bestehenden Sanierungsbedarfs im Gebäude ein neuer Standort gefunden werden. Dies kann mit der Überführung der Einrichtung in das „Haus der Neugier“ erfolgen. Angesichts der in jedem Fall erforderlichen Investition in einen neuen Standort für die VHS verbindet sich so die Investition mit einer zukunftsweisenden Entwicklung des Bildungsstandorts Aachen, der Förderung des sozialen Zusammenhalts und der Transformation der Östlichen Innenstadt.

Die Zusammenführung und Verschmelzung von großstädtischen Volkshochschul- und Bibliotheksangeboten und zugleich die konsequente Verknüpfung des bildungspolitischen mit einem städtebaulichen Ansatz ermöglicht eine positive Entwicklung am Standort.

Zudem wurden mit dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 24.04.2024 wichtige Weichen für die städtebauliche Entwicklung zwischen Büchel und Bushof insgesamt gestellt und die Verwaltung beauftragt, nicht nur die Umsetzungsoption für das „Haus der Neugier“ im ehemaligen Kaufhaus Horten weiter zu untersuchen, sondern auch „unter planerischer Einbeziehung des städtebaulichen Umfelds den Verkauf des städtischen Anteils an der Miteigentümerschaft des Bushofs zum Zwecke einer Wohnraumentwicklung vorzubereiten.“ Mit der Realisierung des Hauses der Neugier an dem Standort Komphausbadstraße 10 erfolgt ein erster Schritt des der Verwaltung mitgegebenen Handlungsauftrages.

**Unternehmenskaufvertrag liegt inzwischen vor**

Grundlage für den Erwerb der Gesellschaft, die Eigentümerin von Grundstück und Gebäude in der Komphausbadstraße 10 ist, ist ein Verkehrswertgutachten der städtischen Bewertungsstelle. Die Herstellung des Rohbauzustands und der weitgehenden Schadstofffreiheit wurden bei der Kaufpreisfindung ebenso berücksichtigt wie die vorliegende Bauantragsplanung „Quellwerk“ für das Gebäude, die als werthaltig für die Planung eines „Haus der Neugier“ eingestuft wird.

Um den Nachweis erbringen zu können, dass das Gebäude auch den Anforderungen für die städtische Nutzung genügt, hat die Gesellschaft die bisher für sie tätigen Planungsbüros mit der Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 1-4) und der Erarbeitung eines vorgezogenen Beschaffheitsnachweises für ein „Haus der Neugier“ beauftragt. Unter der Voraussetzung einer positiven Beschlussfassung des Rates in der heutigen Sitzung und der Beurkundung des Kaufvertrages erwirbt die Stadt Aachen alle Gesellschaftsanteile und trägt ab dem 01.03.2025 die finanziellen Lasten der Unterhaltung und Sicherung des Gebäudes inkl. Kapitaldienst der Gesellschaft. Hinsichtlich der finanziellen Folgen in Bezug auf das Gesamtprojekt „Haus der Neugier“ wird auf das Beiblatt „finanzielle Auswirkungen“ verwiesen,

Die Verwaltung wird den Kaufvertrag nach der Beurkundung im Amtsblatt der Europäischen Union öffentlich bekanntmachen. Sollte innerhalb der Frist von 30 Tagen kein Widerspruch eingehen, wird der Kaufvertrag vollzogen.

Voraussetzung für den Vollzug des Kaufvertrages ist darüber hinaus die Anzeige des Erwerbs der Gesellschaft bei der Kommunalaufsicht nach § 115 GO NRW.

**Anlage/n:**

Keine