

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 01/0080/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Verwaltungsleitung		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	29.10.2015
		Verfasser:	
<b>Projekt Sanierung Neues Kurhaus, Nutzungskonzept</b>			
Beratungsfolge:			TOP: ____
Datum	Gremium	Kompetenz	
18.11.2015	HA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsleistungen zur Sanierung des Objektes „Neues Kurhaus“ auf der Grundlage der priorisierten Nutzungsvariante zu vergeben. Während der Ausschreibungs- und Planungszeit sind die Mietvertragsverhandlungen zu führen und abzuschließen, so dass danach ein Ausführungsbeschluss im Rat erfolgen kann.

Philipp

Oberbürgermeister

## **Erläuterungen:**

Für das Objekt „Neues Kurhaus“ wurde 2014 eine Sanierung geprüft, die auf eine Nutzung in der Kombination „Westspiel Casino“ (linker Gebäudeteil), Varieté (Großer Saal) und Gastronomie (rechter Gebäudeteil, einschl. Neubau Lenné-Pavillon) ausgerichtet sein sollte. Während sich die Detailvereinbarungen mit Westspiel für einen Mietvertrag konkretisieren ließen, scheiterten die Gespräche mit dem Interessenten GOP für den Bereich Gastronomie und Varieté.

Im Frühjahr 2015 hat Westspiel in Absprache mit der Stadt Aachen das Unternehmen EXPLORADO beauftragt, ein Nutzungskonzept zu erarbeiten, das den Einstieg in Mietvertragsverhandlungen mit neuen Partnern ermöglichen sollte. Ziel war zum einen eine Nutzung, die eine hohe Besucherfrequenz im Haus ermöglicht, um Synergien zu erzeugen, und zum anderen eine Miete von 300.000 € / Jahr (über die Miete von Westspiel hinaus) für die Stadt Aachen zu generieren. Ein Subventionsbedarf über die Sanierungskosten hinaus sollte ausgeschlossen werden.

Das Nutzungskonzept von EXPLORADO liegt nun vor. Die Analyse des Gebäudes ergab, dass der große Saal für eine Konzert- und Varieténutzung zu klein, aber für eine gastronomische Nutzung sehr attraktiv ist. Es wurden daraufhin drei Varianten näher geprüft:

### 1. Konzertsaal als Neubau anstelle des Lenné-Pavillons

Ein Multifunktionssaal mit Konzerttauglichkeit hätte zwar erhebliche Vorteile zur Entlastung des Eurogress und zur Optimierung des Konzertangebotes, müsste dazu aber eine Größe von 1000 Besuchern aufweisen und würde damit den Rahmen der denkbaren Investitionskosten sprengen und vor allem eine dauerhaften Subventionierung erfordern in der Größenordnung von ca. 4 Mio € / Jahr. Auch wenn erwartbare Gegeneffekte auf der Seite des Eurogress dabei nicht berücksichtigt sind, scheidet diese Variante aus, da Subventionsfreiheit nicht erreicht werden kann und die Synergieeffekte mit dem Casino zu gering sind.

### 2. Varieté-Saal als Neubau anstelle des Lenné-Pavillons

Diese Variante ist vergleichbar mit dem ursprünglichen Konzept GOP, nur mit einer vertauschten Raumverteilung, d.h. Gastronomie in der Mitte im großen Saal und Varieté rechts. Nach Einschätzung von EXPLORADO ist dies möglich, erfordert aber einen erhöhten Investitionsbedarf zum Bau eines optimal nutzbaren Saales und eine – wenn auch geringe – Subvention. Unter diesen Bedingungen gäbe es mehrere Veranstalter, die für eine Vertragsverhandlung in Betracht kommen.

### 3. Schwerpunkt Gastronomie, ergänzt durch Event-Ausstellungen (priorisierte Variante)

Kern dieser Variante, die seitens EXPLORADO und Westspiel favorisiert wird, ist ein Rückbau des Objektes in den „Originalzustand“, d.h. insbesondere Wiederherstellung der früheren Optik im großen Saal mit Kassetendecke und Galerie sowie Abriss des Lenné-Pavillons zur Herrichtung einer

attraktiven Terrasse. Die Investitionskosten bleiben damit innerhalb des bisher gesteckten Rahmens, vorbehaltlich einer genaueren Prüfung unter 20 Mio. €.

Die Küche verbleibt am bisherigen Ort und kann von dort aus den großen Saal einschl. Galerie und die Terrasse bedienen. Das Gastronomiekonzept ist sehr flexibel, lässt auch Festabende mit Programm zu und verspricht eine gute Ergänzung zum Eurogress für Kongressgesellschaften zu werden. Ein großes niederländisches Gastronomieunternehmen ist eingebunden, Vertragsverhandlungen könnten sofort beginnen.

Der verbleibende rechte Gebäudeteil kann an EXPLORADO vermietet werden, die dort Ausstellungskonzepte realisieren möchten. Mit jährlich wechselnden Themen sollen überwiegend erwachsene Besucher angesprochen werden. Dieser Teil kann sich als „interaktives Eventmuseum“ etablieren, bei dem es nicht um den kulturellen Anspruch, sondern um die Vermittlung von Geschichten über weltbekannte Künstler und ihr Werk geht. Teilbereiche der Ausstellungsräume könnten zugleich auch in besondere Abendevents eingebunden werden.

Mit EXPLORADO ist vereinbart, bei der Konkretisierung des Raumbedarfs zu prüfen, ob der Raum unter der Terrasse (ehem. Automatencasino) für eine zusätzliche Nutzung durch Musik- und Partyveranstaltungen als Club genutzt werden kann.