

Vorlage	Vorlage-Nr:	E 26/0082/WP17
	Status:	öffentlich
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement	AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n: Dezernat I	Datum:	06.07.2017
	Verfasser:	Dezernat VI, E 26/00, Dezernat II
Sachstand "Revitalisierung Neues Kurhaus"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.07.2017	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Aachen nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und beschließt, aus den für das Projekt bisher im Haushalt zur Verfügung stehenden Mitteln:
 - die in der Vorlage dargestellten Vorbereitungsarbeiten mit Kosten i.H. von rd. 270 TEUR,
 - die Schadstoff-Sanierungsarbeiten i.H. von rd. 1,6 Mio. EURO sowie
 - die Planungen für eine vierte Nutzung in Höhe von rd. 37 TEUR (Planungsmittel)
 zu beauftragen.

2. Weiterhin beschließt der Rat der Stadt Aachen den Verkauf der Lichtkunstinstallation „Fokussierender Raum“

3. Mit Vorlage der Entwurfsplanung und Kostenberechnung als erste „verifizierte“ Kostenermittlung wird der Rat der Stadt umfassend zum Projekt informiert.

Auf dieser Grundlage werden die bislang lediglich auf dem Kostenrahmen basierenden Investitionsmittel fortgeschrieben und der erforderliche Ausführungsbeschluss für den Rat der Stadt eingebracht. Die Fortschreibung der Investitionsmittel ist zum Haushalt anzumelden.

Philipp
Oberbürgermeister

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Der Hauptausschuss hat am 18.11.2015 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsleistungen zur Sanierung des Objektes „Neues Kurhaus“ auf der Grundlage der priorisierten Nutzungsvariante bis zur Kostenberechnung und Genehmigungsplanung zu vergeben und den Ausschuss über die Ergebnisse zu informieren. Nach einer Kostenberechnung sollen die Investitionskosten festgeschrieben werden. Während der Ausschreibungs- und Planungszeit sind die Mietvertragsverhandlungen zu führen und abzuschließen, so dass danach ein Ausführungsbeschluss im Rat erfolgen kann. In die Planungen und Kostenberechnungen einbezogen werden soll auch das ehemalige Automaten-Casino. Denkbar wäre hier zum Beispiel die Nutzung als Veranstaltungsraum für die Aachener Clubszene.“

Die jetzige Vorlage dient dazu, den Rat über den aktuellen Sachstand zu informieren.

Zusätzlich besteht die Notwendigkeit, Vorbereitungsmaßnahmen vorab durchzuführen, um die bisherige Terminplanung abzusichern.

Die aufwändige Bedarfsplanung (Leistungsphase „0“ – Lph „0“) gem. DIN 18205 zur Feststellung der Nutzerbedarfe von Westspiel (=Spielcasino), Explorado (=Eventmuseum) und Maison van den Boer / MvdB (=Gastronom) konnte im Dezember 2016, mit Nachbearbeitung bis in 03/2017, fertiggestellt werden.

Diese diente als Grundlage für die EU-weite Ausschreibung eines Generalplaners. Die EU-weite Ausschreibung (5 Monate Regeldauer) konnte Ende Mai 2017 abgeschlossen werden. Aus dem Verfahren ging das Büro Höhler & Partner (H&P) aus Aachen als Sieger hervor. Die konstituierende Planungssitzung erfolgte am 29.05.17. H&P hat seine Arbeit aufgenommen und wurde umfassend in das Gebäude und die Zielsetzung des Projektes eingewiesen.

Damit sind die Planungen für die Leistungsphasen 1-3 Anfang Juni 2017 angelaufen.

Die Kostenberechnung und somit Entscheidungsgrundlage wird in Abstimmung mit dem Generalplaner nach nur 4 ½-monatiger Bearbeitungszeit Mitte Oktober 2017 vorliegen.

2. Aktueller Sachstand und neue Erkenntnisse aus den Voruntersuchungen

Die Machbarkeitsstudie von Höhler und Partner aus dem Jahr 2012 enthielt keine vertieften Untersuchungen - beispielsweise zum Vorhandensein von Schadstoffen -, besonderen Auflagen aus dem Bereich Denkmalschutz und detaillierten Brandschutzanforderungen unter Einbezug der nunmehr geplanten Nutzungen.

Aus diesem Grund wurden vorab umfangreiche Schadstoffuntersuchungen durchgeführt und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde auch der Original-Baustatus weitestgehend festgestellt.

Die Ergebnisse liegen nun vor:

2.1 Denkmalschutz:

Die wiederentdeckten Original-Wandmalereien und die unter einem Anstrich verborgenen Marmorsäulen im Eingangsbereich des Neuen Kurhauses (NK) müssen nach Auflage der Denkmalschutz-Behörde fachgerecht saniert werden (Auflage).

Im ehemaligen „Club Zero“ wurde eine Lichtkunst-Installation namens „Fokussierender Raum“ entdeckt, deren Wert von eingeschalteten Kunstsachverständigen auf zwischen 200 und 240 TEUR eingeschätzt wird. Die Installation behindert die weiteren Vorbereitungen in diesem Bereich. Eine Belassung an Ort und Stelle ist in Abstimmung mit den künftigen Nutzern nicht möglich. Die Installation ist im jetzigen Zustand sanierungsbedürftig. Aus den genannten Gründen schlägt die Verwaltung einen Verkauf vor.

2.2 Brandschutzauflagen:

Nach Gesprächen mit Bauaufsicht, Feuerwehr und Betreibern zeichnen sich zum jetzigen Zeitpunkt erhöhte Brandschutzauflagen ab:

So sind die vorhandenen, historischen, hölzernen, zu schmalen Treppenhäuser im Bestand als Flucht- und Rettungswege nicht einbindbar, so dass zum jetzigen Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass mindestens drei Treppenhäuser komplett neu errichtet werden müssen.

Die voraussichtlich erforderlich werdende hochleistungsfähige Sprinkleranlage über alle Geschosse hinweg wird aufgrund des zu beachtenden Denkmalschutzes voraussichtlich komplex und kostenintensiv.

2.3 Schadstofffunde:

Es wurden im Gebäude umfangreiche Befunde von asbesthaltigen Putzen und Spachtelmassen festgestellt. Betroffen sind ca. 21.000 m² Wandputz und 5.000 m² Deckenputz.

In Abstimmung mit dem Sachverständigen ist nur eine grundlegende Schadstoffsanierung (Entfernung der Altputze und Neuauftrag) tragbar.

Die Schadstoff-Sanierung steht somit für jegliches Nutzungskonzept außer Frage und soll unverzüglich durchgeführt werden. Sie ist zwingende Voraussetzung, um alle anderen Gewerke erbringen zu können.

Eine erste Kostenaussage externer Sachverständiger endet bei ca. 1,6 Mio. EUR.

2.4 Ermöglichung einer sogenannten „Vierten Nutzung“ im Untergeschoss:

Die Beschlusslage vom 18.11.15 sieht ausdrücklich vor, im Untergeschoß die Ermöglichung einer „Vierten Nutzung“ zu prüfen und in die Planungen einzubeziehen – zum Beispiel als Veranstaltungsraum zur Stärkung der Aachener Clubszene.

Dies ist ein neu formulierter, zusätzlicher Bedarf, der bisher in der alten Machbarkeitsuntersuchung nicht erfasst war. Unabhängig von der genauen Art der Nutzung, ist die Versorgung in diesem Teil des Untergeschosses (UG) mit Luft, Wärme und Strom zu planen und entsprechend auszulegen. Gleiches betrifft die Vorkehrungen zum baulichen Brandschutz (Sprinkleranlage u.ä.). Ein späteres Herrichten ist nicht mehr ohne weiteres möglich.

Für die vierte Nutzung müssen nunmehr die Zusatz-Planungen erfolgen bzw. in das Gesamtkonzept integriert werden.

2.5 Aktualisierung der Berücksichtigung des Baupreis-Indexes

Das im Haushalt zur Verfügung gestellte Budget von 21 Mio. EUR wurde bisher auf Basis einer Realisierung des Bauvorhabens bis 2017 ermittelt. Bei einer durchschnittlichen Indexsteigerung von 2% per anno (p.a.) ergibt sich die Notwendigkeit einer planerischen Kostenanpassung von ca. 630 TEUR.

2.6 Erforderlich: Beauftragung von „vorbereitenden Maßnahmen“

Die bisherige Beschlussfassung ermöglicht lediglich die Beauftragung der Planungsleistungen. Nunmehr sind jedoch zur Einhaltung des engen Zeitrahmens vorab zwingend erforderliche Herrichtungs-, Abbruch-, Entsorgungs- und andere vorbereitende Arbeiten in Höhe von insgesamt rd. 270.000 Euro durchzuführen:

- | | |
|---|------------------|
| - Rückbau der 40 Jahre alten technischen Anlagen und Einrichtung im Untergeschoss | (ca. 100.000 €), |
| - Abbruch Lenné-Pavillon | (ca. 30.000 €), |
| - Baustelleneinrichtung | (ca. 75.000 €), |
| - Sanierung Wandmalerei und Naturstein/ Marmorsäulen | (ca. 65.000 €). |

3. Kosten- und Terminrisiken:

Die Machbarkeitsuntersuchung hatte in der Kostensystematik u.a. aufgrund der geringen Planungstiefe, der fehlenden Bedarfsdefinition und der noch fehlenden Voruntersuchungen eine Aussagekraft maximal in Höhe eines „Kostenrahmens“ (Kostenvarianz = 40%).

Gemäß dem zwischenzeitlich im Haushalt etablierten Grundsatz sind die abschließenden Entscheidungen auf der Basis der Kostenberechnung zu treffen und die im Haushalt bislang zur Verfügung stehenden „Programmkosten“ von 21 Mio. EUR durch die Entwurfsplanung zu überprüfen.

Mit Vorlage der Kostenberechnung in 10/2017 wird erstmals eine „verifizierte“, d.h. fundierte und mit Planungsdaten hinterlegte Kostenaussage möglich sein und die Kostenunsicherheit auf 20% reduziert.

Derzeit muss davon ausgegangen werden, dass das Projekt nicht unter 25 Mio. Euro zu realisieren sein wird und der Gesamtumfang für die Maßnahme im Haushalt bei Ausführungsbeschluss entsprechend aufzustocken ist.

Die oben dargestellten und zur Entscheidung anstehenden Maßnahmen können aus den bislang für das Projekt zur Verfügung stehenden Mitteln finanziert werden.

4. Vertragsverhandlungen

Begleitend zu planerischen Abstimmungen laufen die Vertragsverhandlungen mit

- a) Westspiel – im Wesentlichen vorgegeben durch die auch seitens des Rates bestätigten „Vorverträge“
- b) Explorado – auf der Grundlage der im Hauptausschuss der Stadt Aachen erfolgten Vorstellung sowie der auch bereits mit dem Vorinteressenten erarbeiteten Eckdaten
- c) Als nunmehr eigenständiger Vertragspartner, der ebenfalls in der Hauptausschusssitzung genannte Gastronom als Wunschpartner Explorados (Maison v.d. Boer).

Vorgesehen sind drei eigenständige Mietverträge, die allerdings aufeinander abgestimmt werden, um die Idee der Gesamtkonzeption auch wirksam zu verknüpfen. Essentiell streben alle Partner eine Vertragsdauer von 10 Jahren mit vorgegebener Verlängerung an.

Der Vertragspartner Westspiel weist darauf hin, dass sein – gewollter Vertragsschluss – davon abhängt, dass das für 2020 ausstehende Konzessionsverfahren den überkommenen Entscheidungen des Landesgesetzgebers folgt. Diskussionen über die Fortentwicklung von Westspiel werfen hier mögliche Bedenken auf, die allerdings zügig beseitigt werden könnten und sollten.

Insgesamt ist geplant, während der Sommerpause die finalen Vertragsentwürfe auszutauschen und für den Herbst 2017 beschlussfähig zu gestalten, um so die vertragliche Bindung parallel zum Zeitpunkt des Einstiegs in die weiterführenden Baumaßnahmen geschaffen zu haben.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass nunmehr - auch bezogen auf eine mögliche „Vierten Nutzung“ - Anfang Mai 2017 ein Interessent Kontakt zum Gebäudemanagement der Stadt Aachen (E26) aufgenommen hat, mit der Idee, im NK eine Art Club im gehobenen Stil zu eröffnen. In Abstimmung mit Dezernat IV hat das städtische Gebäudemanagement zur Konkretisierung erste Gespräche geführt. Der Interessent hat am 31.05.2017 einen „Letter of Intent“ zugeleitet, aus dem hervorgeht, dass er bereit ist, eine Monatsmiete im niedrigen vierstelligen EUR Bereich zu zahlen.