

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0121/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	12.04.2018
		Verfasser:	E 26/00
Information über den Sachstand zur zukünftigen Nutzung des Neuen Kurhauses			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
18.04.2018	Rat der Stadt Aachen	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Philipp

Oberbürgermeister

Vorbemerkungen:

Am 22.11.2017 wurde der Rat über den Sachstand der „Revitalisierung des Neuen Kurhauses“ informiert.

Die Entwurfsplanung und Kostenberechnung des beauftragten Generalplaners vom 25.10.2017 für die bauliche Umsetzung des bisher angestrebten Konzeptes einer komplexen Mehrfach-Nutzung des NK durch Gewerbe treibende Dritte (Casino-Betrieb, Gastronomie, Eventmuseum, Club und gemischt-genutztes, zentrales Foyer) schloss ab mit erstmals „verifizierten“ Kosten i.H.v. 38,65 Mio. EUR. Nach einer ersten Kostensichtung durch das städtische Gebäudemanagement wurde der VV am 06.11.2017 darüber informiert und umgehend „die Notbremse gezogen“.

Zwischenzeitlich hat E26 die Prüfung der vorgelegten Kostenberechnung mit 36,45 Mio. EUR abgeschlossen: je nach Berücksichtigung der verbleibenden Kostenunsicherheiten und der Baupreisentwicklung bestätigen sich Kosten i.H.v. etwa 38 - 40 Mio. EUR.

Klar zu stellen ist aber auch:

Die in der vorgelegten Entwurfsplanung und Kostenberechnung des Generalplaners aufgezeigten Kosten decken nicht die Gesamtlage ab. Die Kosten der externen, nicht-städtischen Nutzer für die Ausstattung, Betriebseinrichtung und anteilige Technik sind „interne Betriebsinformationen“ der Unternehmen und wurden nicht preisgegeben, da sie auch nicht von der Stadt bewegt und gesteuert werden.

D.h. die eigentlichen Gesamtkosten der vorliegenden Planung sind wesentlich höher!

Das städtische Gebäudemanagement konnte mit Stand Anfang 11/2017 aus rein baufachlicher Sicht nur folgendes Fazit aus den vorliegenden Erkenntnissen ziehen:

1. Das Konzept, das Gebäude zur Optimierung der Mieteinnahmen mit möglichst vielen externen Nutzungen zu belegen, ist gescheitert.
2. Bei allen zukünftigen Überlegungen sollte nicht das Gebäude unter kostenträchtigen Zwängen den potentiellen Nutzungen angepasst werden müssen, sondern vielmehr müssen die Nutzungen zu dem denkmalgeschützten, historischen Gebäude passen.
3. Nutzungen, die im Untergeschoß und im 1. Obergeschoß die Anwendung der Versammlungsstätten-Verordnung erzwingen und so hohe Folgekosten (Lüftung, Sprinkleranlagen, erhöhter Brandschutz) nach sich ziehen, sind zu vermeiden.

Im Kern aber geht es um die Frage, ob die Stadt bereit ist für Gewerbe treibende, private Dritte ein historisches Gebäude für rd. 40 Mio. EUR zu sanieren, oder ob ein anderer Ansatz besser trägt.

Erläuterungen:

1. Prüfungsauftrag des Rates vom 22.11.2017:

„Der Rat beauftragt die Verwaltung, mögliche Alternativ-Nutzungen zu untersuchen, vorzubereiten und aufzuzeigen – mit dem Ziel, komplexe Mehrfach-Nutzungen zu vermeiden.“

2. Vorgehensweise

Das Städtische Gebäudemanagement war aufgefordert,

- a. die Prüfung der Kostenberechnung des bisherigen Konzeptes abzuschließen und innerhalb der vorgelegten Entwurfsplanung Einsparpotenziale zu identifizieren,
- b. städtische Alternativ-Nutzungen auszuloten, die grundsätzlich in das NK verortet werden können und dabei keine erhöhten technischen Anforderungen auslösen,
- c. auch zu prüfen, ob bei Erweiterung der Betrachtung die Nutzung des NK für andere, übergeordnete, z.B. städtebauliche Wirkungszusammenhänge/ Fragestellungen Lösungen anbieten kann.

Bei der Identifizierung alternativer städtischer Nutzungen sollte es keinerlei „Denkverbote“ geben. Folgende Nutzungen wurden als potentiell in Frage kommend identifiziert (in alphabetischer Reihenfolge):

- Aachener Tourist Service (ATS), Verwaltung
- Eurogress
- Klangbrücke
- Stadtbibliothek
- Standesamt
- Suermondt-Ludwig-Museum
- Volkshochschule

Nach einer ersten Grobprüfung erwiesen sich die großen Nutzungen von Stadtbibliothek, VHS und SLM insb. aufgrund ihres Flächenbedarfs als nicht geeignet. Daher konzentrierten sich die Prüfungen folgerichtig auf die Nutzungen ATS, Eurogress, Klangbrücke und Standesamt – auch unter Betrachtung multifunktionaler Mit-Nutzungen (Veranstaltungen, Gastronomie).

Für die Untersuchung wurde *nicht* auf die Nutzer zugegangen. Daher konnten deren technische Anforderungen nicht abgefragt und somit nur als Annahmen berücksichtigt werden.

Eng eingebunden bei den Betrachtungen wurde allerdings die GF des Eurogress – insb. zur Klärung der Fragestellung, inwieweit – neben einer Vollnutzung – für eine Teil-/ Mitnutzung Bereitschaft besteht .

3. Variantenprüfung

Folgende Varianten wurden insgesamt untersucht:

Variante A1 = final geprüfte Ausgangsvariante der vorliegenden Entwurfsplanung mit den Nutzern Westspiel, Event-Museum, Gastronomie und der sog. „4. Nutzung“ im Untergeschoss zur Stärkung der Aachener Clubszene.

Variante A2 = Ausgangsvariante unter optimierter Kostenbetrachtung und Berücksichtigung von Einsparpotentialen (nach Schnittstellengesprächen mit Westspiel zur optimierten Kostenzuordnung).

Variante B = Verbleib von Westspiel als „Ankermieter“, jedoch mit Einbringung sonst städtischer Nutzungen.

Variante C = völlige Neukonzeption mit Eurogress als „Hauptnutzer“ mit Caterer oder eigenständiger Gastronomie und zusätzlich weiteren städtischen Nutzungen (z.B. StA und ATS).

Variante D = 100%ige Übernahme des NK durch den Eurogress als Alleinnutzer mit/ ohne Eigentumsübertragung (Vorsteuerabzug).

Variante E = völlige Neukonzeption mit Verlagerung der „Klangbrücke“ aus dem Bereich Bushof-Areal in das NK als „Klangflügel“ und weiteren städtischen Nutzungen (StA, ATS, Großer Saal/ Eurogress). Damit wäre ein Neuansatz verbunden, der sowohl die städtebaulichen Handlungsmöglichkeiten am Bushof erweitert, als auch die Kulturszene durch Steigerung der Attraktivität und Nutzungs-Vielfalt im NK stärkt.

Das Städtische Gebäudemanagement hat die

- Kosten (soweit ohne konkrete Planung möglich) geprüft,
- Kosten den unterschiedlichen Funktionsbereichen/ Gebäudeteilen zugeordnet und verglichen,
- technischen Anforderungen und notwendigen Leistungen (soweit bekannt) dazu analysiert und
- nutzungsunabhängigen Kosten identifiziert.

E26 kann so Einschätzungen über Kostenauswirkungen einzelner Varianten treffen.

Dabei bestätigt sich, dass nicht die *Anzahl* der Nutzungen selber das eigentliche Problem hinsichtlich der Kosten ist, sondern die mit den Nutzungen verbundenen technischen *Anforderungen*. Das heißt:

- a. haben zwei unterschiedliche Nutzungen annähernd gleiche technischen Anforderungen, bleiben auch die Kosten annähernd gleich – egal wer nutzt!
- b. werden mehrere Nutzungen mit geringen oder keinen technischen Anforderungen vorgesehen, kann dies prinzipiell kostengünstiger sein, als eine Gesamtnutzung mit komplexen technischen Anforderungen.

4. Ergebnis der Untersuchungen

Im Ergebnis konnte festgehalten werden:

- 1) Alternative Unterbringungen städtischer Nutzungen wie z.B. StA, ATS, Eurogress u und „Klangbrücke“ sind möglich – viele grundsätzlich auch vermindert in Kombination mit Westspiel.
- 2) In allen Varianten konnten – was die Baukosten selber betrifft – Einsparungen zwischen 0,8 und 4,0 Mio. identifiziert werden.
- 3) Die erhofften Kosteneinsparungen im deutlich höheren Mio.-Bereich sind dagegen nicht erzielbar.

Begründung:

- Der feste, nutzungsunabhängige Kostenanteil mit allgem. Nutzung (45 %), großem Saal (6,6 %), Gastronomie (15 %) und histor. Elementen/ DS (2,2 %) ist mit insg. 68,8% der Kosten kaum verrückbar – egal, welche weiteren Nutzungen eingebracht werden. Damit sind bereits 2/3 der Kosten festgelegt!
- Jegliche Neuansätze führen zu Umplanungs-Honoraren der externen Planer im mind. 6-stelligen Bereich.
- Die bei den bisher angedachten nicht-städtischen Nutzern liegenden Ausstattungs-/ Einrichtungs- und anteiligen Technikkosten fallen bei städtischen Nutzungen zusätzlich zurück an die Stadt und erhöhen dann die Gesamtkosten.
- Am teuersten wird dies beim Eurogress sein (hoch professionelle Medien- und Veranstaltungstechnik), d.h.: ein Austausch des Nutzers Westspiel mit dem Eurogress führt an dieser Stelle zu keinen Einsparungen.

- Der Club zur Stärkung der Aachener Kulturszene ist weiterhin gewollt (= rd. 1,5 Mio. EUR).

Zusätzliche Kostensteigerungen könnten sich (bei Nicht-Berücksichtigung) ergeben durch:

- Baupreis-Steigerungen. Gemäß „*Information und Technik NRW*“ (ehem. Statistisches Landesamt) vom 03.04.2018 sind die Baupreise allein von 11/2017 zu 02/2018 (3-Monats-Zeitraum) um rd. 1,5 % gestiegen. Damit ist für 2018 mit einer 6 %-igen Indexsteigerung zu rechnen. Dies ist die höchste Teuerungsrate seit 10 Jahren! Die Nachfrage nach Bauleistungen ist z. Zt. „heiß gelaufen“. Bei 35 Mio. EUR reinen Baukosten sind dies bereits rd. 2,1 Mio. EUR pro Jahr der Bauabwicklung.
- ein höheres Kostenrisiko aller neuen Ansätze, die hier nur grob betrachtet und nicht durch konkrete Planungen verifiziert sind. Einzig die vorliegende Entwurfsplanung von H&P hat aufgrund der vorhandenen Planungstiefe verifizierte Aussagekraft.

5. Fazit:

- Die möglichen Kosteneinsparungen in den Leistungsbereichen Bau werden durch anfallende Mehraufwendungen (Umplanungs-Honorare, Rückfall der Kosten für Einrichtung und Betrieb an die Stadt, stark gestiegene Bauindex-Kosten und ggf. zusätzliche Risiken wie die noch fehlenden Planungen zu den Varianten) aufgezehrt.
- Der Verortung der Technik für den Großen Saal (Lüftung) im DG ist aus Wirtschaftlichkeitsgründen Vorrang einzuräumen. Entscheidend sind daneben Nutzungen mit geringen Anforderungen, so dass Technik minimiert und das OG davon frei bleiben kann.
- Einzig wenn dem Eurogress das Eigentum des NK übertragen würde und selber in Bauherren-Funktion träte, können weitere Wirtschaftlichkeits-Vorteile durch die Vorsteuer-Abzugs-Berechtigung greifen. Ohne diese Betrachtung verbleiben Kostenvorteile zugunsten der Variante E (städtische Nutzungen ohne hohe technische Anforderungen/ Ausstattungen).
- Die geringen verbleibenden Kostendifferenzen in den Varianten führen dazu, dass die Entscheidung, welche Variante umgesetzt werden soll, keine Kostenentscheidung ist, sondern eher inhaltlich und am größten Nutzen für die Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger festgemacht werden muss.
- In der schwierigen Abwägung um sinnvolles Handeln drängt sich aus Sicht der Verwaltung die Notwendigkeit auf, intensiv über die Zukunftswirkung der Verlagerung der Nutzungen der „Klangbrücke“ in das NK für die Stadt zu ringen:
mit der Möglichkeit das Bushof-Areal ohne die „Klangbrücke“ mit deren Brückenkopf (Fußpunkt auf Seiten des Bushof-Areals) zu denken, ergeben sich für dessen städtebauliche Weiterentwicklung völlig neue Impulse und Perspektiven!

Anlage/n:

Ergebnis Prüfungsauftrag

Anlage: Kostentendenzen und Nutzungsvarianten

Neues Kurhaus - Nutzungsvarianten Kostentendenzen

↑ Kostensteigerung ab 100 T€ ↑↑ ↑↑↑
○ Kostenneutral
↓ Kostensenkung ab 100 T€ ↓↓ ↓↓↓

Gebäudeteil	Variante A		Variante B:	Variante C:	Variante D:	Variante E:
	A1 Entwurfsplanung	A2 Kostenoptimiert	Westspiel + städt. Nutzungen (StA, ats)	Eurogress + städt. Nutzungen (StA, ats)	100 % Eurogress	Klangflügel, Eurogress + städt. Nutzungen
Allgemeiner Teil	45% 15.772.000 €	↓	↓	↓	↓	↓↓
Casino	17% 6.149.000 €	↓	↓	↓↓	↓↓	↓↓↓
Großer Saal	6,6% 2.299.000 €	○	○	○	○	○
Gastronomie	15% 5.225.000 €	↓	↓	↓	↓	↓
Entertainment	8,9% 3.114.000 €	↓	↓↓	↓↓	↓	↓↓↓
Club	4,3% 1.503.000 €	○	○	○	○	○
Histor. Elemente	2,2% 773.000 €	○	○	○	○	○
Summe brutto, KG200-500	34.836.000 €					
Ausstattung Nutzer	n. bek.	○	↑	↑	↑	↑
Umplanungs-Honorare	???	○	↑	↑↑	↑↑	↑↑
Baupreissteigerung 4 % p.a.	(5-7%!)	↑	↑	↑↑	↑↑	↑↑
zzgl. 5,5 % aktivierte Eigenl. (Ersparnis MwSt)	1.610.000 €	○	○	○	○	○
Zwischensumme	36.446.000 €	36,36 Mio. €	35,78 Mio. €	36,97 Mio. €	37,68 Mio. €	34,96 Mio. €
zzgl. verminderter Ansatz Kostenvarianz nur 10 % (20% bei Vorliegen KB)	3.645.000 € 40.091.000 €				D1: Als Eigentümer und Bauherr: Vorsteuerabzug, dann um 34 Mio. €	
Gesamtsumme gerundet	40.100.000 €	40.0 Mio €	39.4 Mio €	40.7 Mio €	41.5 Mio €	38,5 Mio €

Neues Kurhaus - Nutzungsvarianten

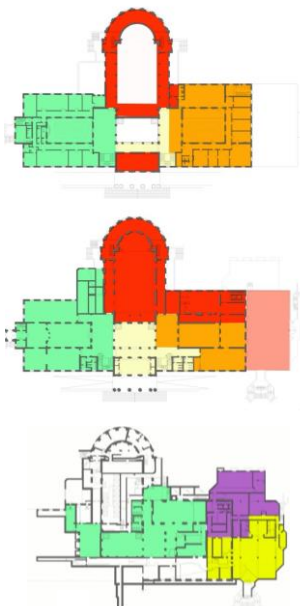
Fazit Nutzung

Variante A

Variante B

Westspiel, Gastronomie, Standesamt, Club

Westspiel, Explorado, Maison vdB, Club



Allgemein: ❌ ❌ ❌
 zwei Aufzüge notwendig
 Gebäudeteilung zwingend notwendig
 Innenhofnutzung links und rechts ausgeschlossen

Synergien: ✅✅✅✅
 Westspiel – Gastronomie
 Gastronomie – Eventmuseum
 Gastronomie – Nachtclub
 Westspiel - Nachtclub

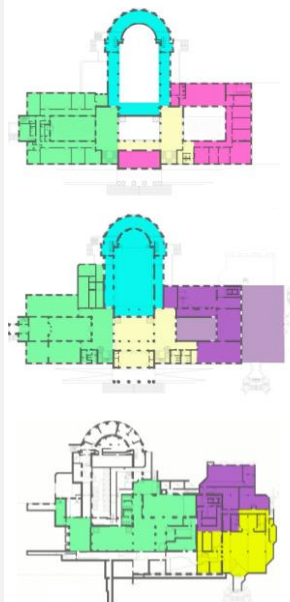
Multifunktionalität: ✅
 Großer Saal: als Konzert-Haus, Veranstaltungssaal, Gastro-Event etc. abhängig von Maison van den Boer

Allgemein: ❌ ❌
 zwei Aufzüge notwendig
 Gebäudeteilung zwingend notwendig
 Innenhofnutzung links ausgeschlossen

Synergien: ✅✅✅✅
 Veranstaltung –Gastronomie
 Veranstaltung –Standesamt
 Gastronomie –Nachtclub
 Westspiel - Nachtclub

Multifunktionalität: ✅✅
 Großer Saal : als Konzert-Haus, Veranstaltungssaal, temporäre Ausstellung, Gastro-Event etc.

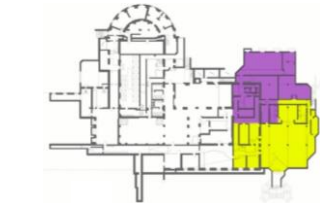
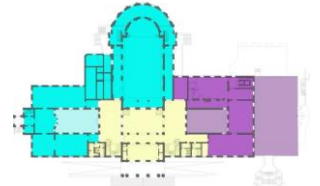
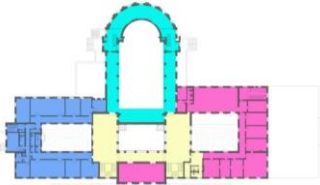
Westspiel, Gastronomie, Standesamt, Club



Neues Kurhaus - Nutzungsvarianten

Fazit Nutzung

Eurogress (Mitnutzung),
Caterer/ Gastronomie,
ATS, Standesamt, Club



Variante C

Allgemein ✓✓✓

nur ein Aufzug notwendig
„offene“ Gebäudenutzung
möglich

Innenhofnutzung links
und rechts möglich

Synergien: ✓✓✓✓✓

Veranstaltung – Gastronomie
Veranstaltung – Standesamt
Veranstaltung – Eurogress
Gastronomie – Standesamt
Gastronomie – Nachtclub
Eurogress – Gastronomie

Multifunktionalität: ✓✓

Grosser Saal:
Veranstaltungssaal, Messen,
temporäre Ausstellung,
Gastro-Event etc.
Eurogress-Seminarräume:
temp. Ausstellungsfläche,
Messen

Variante D

Allgemein ✓✓✓

nur ein Aufzug notwendig
„offene“ Gebäudenutzung
möglich

Innenhofnutzung links
und rechts möglich

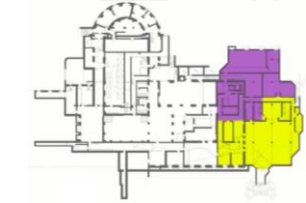
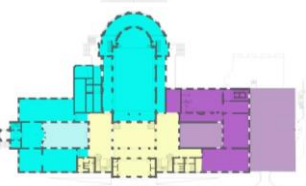
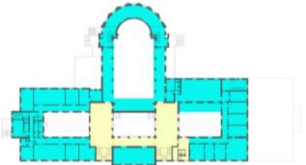
Synergien: ✓✓✓✓✓

Veranstaltung – Gastronomie
Gastronomie – Nachtclub
Eurogress – Gastronomie
Eurogress – Komplettbetreiber
Eurogress – Bauherr (VSt-Abz)
Stärkung Messe-Standort

Multifunktionalität: ✓✓

Grosser Saal:
Veranstaltungen, Messen,
temporäre Ausstellung,
Gastro-Event etc.
Eurogress-Seminarräume:
temp. Ausstellungsfläche,
Messen

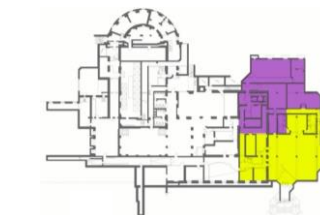
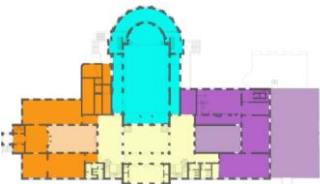
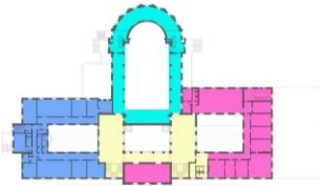
Eurogress
(Alleinnutzung),
Caterer/ Gastronomie,
Club



Neues Kurhaus - Nutzungsvarianten

Fazit Nutzung

„Klangflügel“, Eurogress,
Gastronomie, ATS, Standesamt,
Club



Variante E

Allgemein ✓✓✓

nur ein Aufzug notwendig
„offene“ Gebäudenutzung möglich
Innenhofnutzung links und
rechts möglich

Synergien: ✓✓✓✓✓

Klangflügel - Veranstaltung
Klangflügel – Gastronomie
Klangflügel - Eurogress
Veranstaltung – Standesamt
Gastronomie – Standesamt
Gastronomie – Nachtclub
Eurogress – Gastronomie

Multifunktionalität: ✓✓✓

Großer Saal: Kleinkonzerte,
Veranstaltungssaal, Messen,
temporäre Ausstellung,
Gastronomie, Seminare etc.
Klangflügel: kleine Konzerte
und Veranstaltungen etc.