

| | | | |
|--|-----------------------------|----------------------|----------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | E 88/0070/WP17 |
| Federführende Dienststelle: Eurogress | | Status: | öffentlich |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | AZ: | |
| | | Datum: | 04.09.2018 |
| | | Verfasser: | |
| Neues Kurhaus | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | |
| 18.09.2018 | Betriebsausschuss Eurogress | Kenntnisnahme | |

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss des Eurogress nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Bei Beschluss für eine weitere Ausarbeitung der Nutzungsmöglichkeit Variante D muss auch die Prüfung aller (finanz-)rechtlichen Aspekte, insbesondere steuer- und bilanzrechtlicher Art, sowie von diesbezüglichen Optimierungsmöglichkeiten unter Einbezug eines externen Gutachters erfolgen.

Erläuterungen:

Vorbemerkung

Mit Vorlage vom 20.02., 27.03. und 26.06.2018 wurde der VV, sowie am 18.04.18 der Rat und am 05.07.18 der Hauptausschuss über den Stand der jeweiligen Erkenntnisse und Variantenuntersuchungen alternativer Nutzungen im Neuen Kurhaus unterrichtet und jeweils grobe Einschätzungen über Kostenauswirkungen (ohne Planungstiefe) vorgelegt.

Im Ergebnis konnte festgehalten werden:

- Alternative Unterbringungen städtischer Nutzungen wie z.B. StA, ats, Eurogress sind möglich – grundsätzlich auch vermindert in Kombination mit WestSpiel.
- In allen Varianten konnten – was die Baukosten selber betrifft – Einsparungen zwischen 0,8 und 2,5 Mio. EUR identifiziert werden.
- Die erhofften Kosteneinsparungen im deutlich höheren Mio.-Bereich sind dagegen nicht erzielbar.

Begründung:

- a. Der feste Kostenanteil mit allgemeiner Nutzung (45 %), großem Saal (6,6 %), Gastronomie (15 %) und historischen Elementen (2,2 %) ist mit 68,8% der Kosten kaum verrückbar – egal, welche weiteren Nutzungen eingebracht werden.
- b. Jegliche Neuansätze führen zu Umplanungs-Honoraren im mind. 6-stelligem Bereich.
- c. Die bei den externen Nutzern liegenden Ausstattungs-/ Einrichtungskosten fallen bei städtischen Nutzungen zusätzlich an und erhöhen die Gesamtkosten. Bei einer Nutzung durch das Eurogress muss hochwertige Medien- und Veranstaltungstechnik eingebaut werden. D.h. ein Austausch des Nutzers WestSpiel mit dem Eurogress führt zu keinen Einsparungen.
- d. Der Club zur Stärkung der Aachener Kulturszene ist weiterhin gewollt (= rd. 1,5 Mio. EUR).

Zusätzliche Kostenmehrungen ergeben sich durch:

- e. Baupreis-Steigerungen. Diese befinden sich real auf dem Höchststand seit 10 Jahren mit 5-7% p.a. Bei 34,8 Mio. EUR Baukosten sind dies rd. 2,0 Mio. EUR pro Jahr.
- f. ein höheres Kostenrisiko aller neuen Planungsansätze, die hier alle nur grob betrachtet und nicht durch Planungen verifiziert sind. Einzig die vorliegende Entwurfsplanung von H&P hat aufgrund der vorhandenen Planungstiefe höhere Aussagekraft und damit ein vermindertes Kostenrisiko.

Für die Untersuchung wurde nicht auf die Nutzer zugegangen. Daher konnten deren möglichen technischen Anforderungen nicht abgefragt und somit nicht berücksichtigt werden.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 04.07.2018 die Verwaltung mit weiteren Prüfungen beauftragt:

1. Das Vorhaben, das Neue Kurhaus gemeinsam mit WestSpiel, Explorado und Maison van den Boer zu nutzen, wird nicht mehr verfolgt.
2. Die BL Eurogress stellt die Entwicklungsmöglichkeiten unter Einbeziehung des NK und der Machbarkeitsuntersuchung (Wittfeld) dar (> Entbehrlichkeit von Aufstockung oder Erweiterung).
3. Darstellung umsatzsteuerpflichtige Vermietung mit Ermöglichung Vorsteuerabzug.
4. Weitere Variantenuntersuchung:
Eurogress EG, Vermietung zu Büro Zwecken OG (an Dritte), Catering mit Nutzung Aussenterrasse, UG kulturelle Nutzung, sowie Darstellung der Folgekosten und der „Umwegrentabilität“.
5. Markterkundungsverfahren auf Erbpachtbasis

1. Sachstand zum ursprünglichen Nutzungskonzept (WestSpiel, Explorado und Maison van den Boer)

Nachdem WestSpiel bereits schriftlich mitgeteilt hatte, dass man gegen eine anderweitige Nutzung keine Einwände erheben werde, hat WestSpiel zwischenzeitlich eine Mietvertragsverlängerung für den Standort am Tivoli unter dem Vorbehalt der Aufhebung der bestehenden Rückzugsverpflichtung in das Neue Kurhaus mit der Aachener Stadion BeteiligungsGmbH ausgehandelt. Die Aufhebung der Rückzugsverpflichtung ist zur Beratung im Rat der Stadt Aachen am 19.09.2018 – aufgrund der Tangierung des Mietverhältnisses zur ASB mit eigenem Tagesordnungspunkt - vorgesehen.

Explorado wurde darüber in Kenntnis gesetzt, dass das Nutzungskonzept nicht weiter verfolgt wird und hat zwischenzeitlich zudem schriftlich bestätigt, dass sie aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen an einer Anmietung nicht mehr interessiert sind.

Maison van den Boer wurde nach vorheriger gemeinsamer Erörterung ebenfalls darüber informiert, dass das ursprüngliche Nutzungskonzept nicht weiter verfolgt wird, da u.a. der hohe Herrichtungsaufwand nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Pachthöhe haben würde.

2. Zukünftige Entwicklung des Eurogress

Vor dem Hintergrund des derzeitigen Leerstands des Neuen Kurhauses kommen für eine Erweiterung der Kapazitäten des Eurogress zwei Varianten in Frage:

1. Erweiterung des Eurogress durch Aufstockung auf dem Dach oder in den rückwärtigen Anlieferungs- und Parkbereich
2. Entwicklung des Neuen Kurhauses als weitere Veranstaltungsstätte mit dem Schwerpunkt auf gesellschaftlichen und kulturellen Veranstaltungen

Variante 1

Für die Überprüfung der Möglichkeiten einer Erweiterung gemäß Variante 1 wurde das Büro kadawittfeldarchitektur GmbH mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

Die Studie hat folgende Ergebnisse gebracht:

1. Aufstockung auf dem Dach:

- Bestehende Treppenhäuser können nicht zur Entfluchtung der Aufstockung herangezogen werden.
- Wegfall von Räumen in den darunter liegenden Geschossen durch Einfügen zusätzlicher notwendiger Treppen.
- Rücksichtsvolle Höhe gegenüber Casino („guter Nachbar“) gelingt nur unter Einbußen bei Funktionalität & Flächenwirtschaftlichkeit.
- Es ist davon auszugehen, dass die Bestandsstatik ertüchtigt werden muss.
- Umsetzung im laufenden Betrieb sehr schwer; es ist eine zeitweise Schließung des Eurogress erforderlich.

2. Erweiterung im rückwärtigen Anlieferungs- und Parkbereich des Eurogress:

- Eine vom laufenden Betrieb des Eurogress unabhängige Errichtung der Baustelle ist möglich.
- Funktional gute Ausgestaltung der Konferenzsäle und des multifunktionalen Foyers, sowohl im Zusammenhang, als auch unabhängig vom Eurogress.
- Die begehbbare Dachlandschaft bietet über den Nutzungszweck der Kongressnutzung hinaus einen wesentlichen Mehrwert für eine öffentliche Nutzung.
- Des Weiteren wird der heute nicht einsehbare Parkbereich zu einem sozial kontrollierten und positiven urbanen Raum verwandelt.

Das Büro empfiehlt die Erweiterung in den rückwärtigen Anlieferungs- und Parkbereich. Für diese Maßnahme wird mit einem Kostenrahmen in Höhe von ca. 38 Mio. EUR gerechnet. Für die Erweiterung auf dem Dach erfolgte keine Ermittlung des Kostenrahmens, da diese abschließend als nicht umsetzbar bewertet wurde.

Variante 2

Für das Konzept der weiteren Entwicklung des Eurogress im Neuen Kurhaus sind zwei Aussagen aus der Studie „Potenzialabschätzung des Kongressstandortes“ aus dem Jahr 2010 von zentraler Bedeutung:

1. „Das Veranstaltungsprofil im Eurogress ist unscharf, da kein eindeutiger Schwerpunkt zu erkennen ist.“
2. „Insgesamt lässt sich ein Bedarf an einer zusätzlichen Veranstaltungsräumlichkeit für ca. 1.000 Personen **zur Verlagerung der blockierenden Veranstaltungen (insbesondere Konzerte)** ableiten.“

An dieser Stelle muss angemerkt werden, dass die Musikdirektion den Europa-Saal bis zum Sommer 2012 mit den Sinfoniekonzerten vier Wochentage (Probe: Montag und Dienstag sowie Konzerte: Mittwoch und Donnerstag) belegt hat. Mit Umbau des Umspannwerks in der Borngasse wurde die Vereinbarung getroffen, dass die Sinfoniekonzerte ab der Saison 2012/2013 auf Sonntag und Montag mit Proben am Freitag und Samstag verlegt werden. Somit konnten vor allem die für Kongresse attraktiven Zeitfenster in der Woche geschaffen werden und die blockierenden Veranstaltungen wurden zeitlich verlegt. Hieraus lässt sich ableiten, dass der Saal für 1.000 Personen zur Verlagerung der blockierenden Veranstaltungen nicht mehr mit dieser Kapazität notwendig ist. Dennoch wird eine Erweiterung der Kapazitäten des Eurogress nach wie vor für unbedingt notwendig gehalten. Allerdings stellt sich die Frage, welche Kapazität tatsächlich benötigt wird.

2.1 Ermittlung des Kapazitätsbedarfs für eine Weiterentwicklung des Eurogress

Rahmenbedingungen für die Ermittlung des Kapazitätsbedarfs des Eurogress werden zum einen durch die Marktsituation und bundesweite Trends im Tagungs- und Kongressbereich sowie im Veranstaltungsbereich gesetzt. Grundlage für die Analysen und Einschätzungen sind dabei sowohl vorliegende Daten, Studien und statistische Auswertungen.

Zum anderen liefern die nach Veranstaltungsarten spezifischen Anforderungen sowie die seit 2012 durch das Eurogress erfasste konkrete Nachfrage weitere Informationen.

Für die Ermittlung des Kapazitätsbedarfs wird daher auf folgendes Zahlenmaterial zurückgegriffen:

1. Prognostizierte Zahlen aus der Studie „Potenzialabschätzung zum Kongressstandort Aachen“ (2010 in Auftrag gegeben; erstellt von der Firma Symbios)
2. Veranstaltungsstatistiken (Zahlen bereits stattgefundener Veranstaltungen)
3. Anfragestatistik Eurogress (2012-2017)

Potenzialabschätzung zum Kongressstandort Aachen

Im Rahmen der Studie wurden Experten schriftlich befragt, wie viel zusätzliche Tagungen und Kongresse sie bei einer optimierten Infrastruktur für Tagungen und Kongresse durchführen würden. An der Befragung nahmen 10 Experten teil. Diese kamen zu folgenden Annahmen:

| Veranstaltungsart | Anzahl der Veranstaltungen | | | | | |
|-------------------|----------------------------|--|----------|-----------|-----------|----------|
| | insgesamt | TN (Teilnehmer)-Zahlen der Veranstaltungen | | | | |
| | | > 1.000 | 500-999 | 100-499 | < 100 | o.A. |
| Wissenschaft | 29 | 4 | 5 | 9 | 9 | 2 |
| Wirtschaft | 15 | 0 | 1 | 7 | 1 | 6 |
| Insgesamt | 44 | 4 | 6 | 16 | 10 | 8 |
| in Prozent | 100% | 9% | 14% | 36% | 23% | 18% |

Schlussfolgerung Symbios:

Die Potenziale wurden dabei jedoch weniger bei den Großkongressen (über 2.000 TN) gesehen, sondern vor allem bei Tagungen und Kongressen, Schulungen und Fortbildungen in kleinerer bis mittlerer Größenordnung (bis ca. 500 TN).

So kann auch unter der Annahme einer optimalen Tagungs- und Kongress-Infrastruktur in Aachen seitens der schriftlich Befragten nur mit vier zusätzlichen Tagungen und Kongressen über 1.000 TN gerechnet werden.

Darüber hinaus hat die Firma Symbios, die die Studie im Auftrag des Eurogress, des aachen tourist service e.V sowie des BLB NRW erstellt hat, folgende **eigene** Schätzung vorgenommen:

| Veranstaltungsart | Anzahl der Veranstaltungen | | | | | |
|-------------------|----------------------------|-------------------------------|------------|-----------|------------|------------|
| | insgesamt | TN-Zahlen der Veranstaltungen | | | | |
| | | > 1.750 | 1.000-1749 | 500-999 | 100-499 | < 100 |
| Wissenschaft | 150 | 5 | 5 | 15 | 50 | 75 |
| Wirtschaft | 180 | 5 | 5 | 5 | 70 | 95 |
| Insgesamt | 330 | 10 | 10 | 20 | 120 | 170 |
| in Prozent | 100% | 3% | 3% | 6% | 36% | 52% |

Grundsätzlich sieht auch Symbios den Bedarf zum Ausbau der Infrastruktur in Aachen. Aufgrund des Auftrags beziehen sich die ermittelten Zahlen allerdings nur auf den Bedarf nach weiteren Tagungs- und Kongresskapazitäten.

Aus der Befragung der Experten geht hervor, dass sie glauben, dass sie bei optimierter Infrastruktur ca. 44 Veranstaltungen pro Jahr mehr durchführen würden. Dabei liegt der Anteil der geschätzten Veranstaltungen mit einer Kapazität bis zu 500 Teilnehmern bei 59% (= 26 Veranstaltungen). Der Bedarf nach Kapazitäten für mehr als 500 Personen liegt nach Expertenmeinung bei 25%. 18% der Experten haben keine Angaben gemacht. Nach der eigenen Einschätzung von Symbios liegt der Bedarf für Kapazitäten bis zu 500 Personen bei 88%.

Vergleich ausgewählter Veranstaltungsstatistiken

Verschiedene Meeting- & Eventbarometer und Statistiken für Deutschland, für einzelne Regionen und Städte zeigen eine starke Nachfrage nach Räumlichkeiten bis zu 500 Personen auf.

Hierbei wird häufig zwischen Veranstaltungen aller Art sowie beruflich motivierten Veranstaltungen (Tagungen und Kongressen) unterschieden.

| | Meeting-& Eventbarometer Deutschland (2017) | Meeting-& Eventbarometer NRW (2017) | Meeting-& Eventbarometer Aachen (2017) | Eurogress (2017) |
|--|---|-------------------------------------|--|------------------|
| Anteil beruflich motivierter VA bis zu 500 TN | 89,8% | 91,3% | 98 % | 79% |
| Anteil aller VA bis zu 500 TN | Keine Angabe möglich | 85,9% | Keine Angabe möglich | 37,8% |

In Deutschland haben ca. 9 von 10 Tagungen und Kongresse eine Teilnehmerzahl bis 500. In NRW sind es sogar 9,1 Tagungen und Kongresse von 10. Im Vergleich zu Deutschland und NRW ist der Anteil aller Veranstaltungen bis 500 Personen im Eurogress deutlich geringer. Das liegt darin begründet, dass im Meeting-& Eventbarometer Deutschland und NRW ein Querschnitt aller Locations – von klein bis sehr groß - abgebildet wird.

Auswertung Anfragenstatistik Eurogress

Um die Kapazität für eine Erweiterung zu ermitteln, ist neben den o.a. Statistiken die Auswertung der Anfragenstatistik des Eurogress heranzuziehen. Hier finden sich belastbare Zahlen nach der Nachfrage und somit auch nach dem tatsächlichen Kapazitätsbedarf.

| | Eurogress (2012-2017) |
|--|-----------------------|
| Anteil beruflich motivierter VA bis zu 500 TN | 82% |
| Anteil aller VA bis zu 500 TN | 59,7% |

Die Nachfrage für Veranstaltungen aller Art bis zu 500 Personen liegt mit 59,7% deutlich über der Zahl der bereits stattfindenden Veranstaltungen von 37,8%. Die Nachfrage für Kapazitäten bis zu 500 Teilnehmer für beruflich motivierte Veranstaltungen ist mit 82% sehr hoch.

Aus den Ergebnissen der Studie, den diversen Veranstaltungsstatistiken sowie der Anfragestatistik des Eurogress lässt sich ableiten, dass der Bedarf für zusätzliche Kapazitäten bis 500 Personen deutlich größer als für Kapazitäten für mehr als 500 Personen ist, sowohl für Veranstaltungen aller Art als auch nur für die Veranstaltungsart Tagungen und Kongresse.

2.2 Konzeption der Erweiterung des Eurogress

Eine Weiterentwicklung des Betriebes Eurogress muss unter folgenden Prämissen betrachtet werden:

- Kapazität
- Veranstaltungsschwerpunkt
- Ambiente/Funktionalität

Da bereits zwei Locations vom Eurogress betrieben werden, werden diese im Folgenden unter Berücksichtigung der genannten Prämissen verglichen:

| | Eurogress | Tivoli |
|---|---|---|
| Kapazität im größten Raum in Reihenbestuhlung | <ul style="list-style-type: none"> • 1.700 Plätze | <ul style="list-style-type: none"> • 330 Plätze |
| Veranstaltungsschwerpunkt | <ul style="list-style-type: none"> • Kein klarer Schwerpunkt – es finden folgende VA-Arten statt: kulturelle, gesellschaftliche VA, Tagungen und Kongresse, Messen und Sonstige VA • Anteil der Tagungen, Kongresse und Messen beträgt aber ca. 50% | <ul style="list-style-type: none"> • Schwerpunkt: Firmenveranstaltungen, Weihnachtsfeiern, Events |
| Ambiente/Funktionalität | <ul style="list-style-type: none"> • Sehr funktional • Optimale Infrastruktur für Kongresse im Hinblick auf zentrale Datenübertragung in Vortragssäle • Hervorragende Ausstattung aller Räume mit Ton-, Licht- und Medientechnik | <ul style="list-style-type: none"> • Wenig funktional • Wenig technische Infrastruktur • Besonderes Ambiente, da hochwertige Ausstattung • Fußballstadion • Businessbereich aufgrund der räumlichen Gegebenheiten für kulturelle Veranstaltungen komplett ungeeignet |

Eurogress

Die große Stärke des Eurogress sind die Funktionalität sowie die technische Ausstattung, die großen Kongressen aufgrund der sehr guten Infrastruktur optimale Voraussetzungen bietet. Regelmäßig finden im Eurogress nationale und internationale Kongresse statt. Im Jahr 2016 haben erstmals sieben Großkongresse mit einem Umsatz von mindestens 100.000 EUR, netto/Kongress stattgefunden. Es konnte allein aus diesen Veranstaltungen ein Umsatz von 727.000 EUR, netto, generiert werden. Daher sollte der Schwerpunkt im Eurogress eindeutiger definiert werden, und es sollte schwerpunktmäßig als Kongresszentrum weiter entwickelt werden. Bereits jetzt sind 50% der Veranstaltungen Tagungen und Kongresse.

Hierfür müssen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- Das gesamte Eurogress muss in möglichst vielen Zeitfenstern in den klassischen Kongressmonaten (April, Mai, Juni, September, Oktober) zur Verfügung stehen
- kleine kulturelle Veranstaltungen (Konzerte, Ballettveranstaltungen etc.), aber auch kleine Tagungen, für die der Europa-Saal eigentlich zu groß ist, sollten in einer anderen Location eingebookt werden können, damit sie nicht blockieren
- größtmögliche Flexibilität bei der Raumbelugung muss durch vielfältiges Raum- und Locationangebot gegeben sein

Tivoli

Mit dem Business- und Eventbereich betreibt das Eurogress bereits eine weitere, für Veranstalter sehr attraktive, Location. Hier finden vor allem Firmenveranstaltungen, gesellschaftliche Veranstaltungen sowie Seminare und kleine Tagungen bis zu 330 Personen in der Club Lounge 1 (größter abgeschlossener Raum) statt. Eine Optimierung der technischen Infrastruktur für Tagungen und Kongresse kommt im Tivoli aufgrund der Mietsituation sowie der räumlichen Gegebenheiten nicht in Frage. Kulturelle Veranstaltungen können aufgrund der räumlichen Gegebenheiten im Businessbereich überhaupt nicht stattfinden.

Bei gesellschaftlichen Veranstaltungen können im Business- und Eventbereich auf zwei Ebenen bis zu 800 Gäste untergebracht werden, allerdings handelt es sich dabei nicht um Veranstaltungen, für die ein abgeschlossener Raum benötigt wird. Problem bei Veranstaltungen dieser Art ist, dass keine zentrale Bühne aufgebaut werden kann, so dass z.B. Weihnachtsfeiern, Firmenfeiern mit Ansprachen in dieser Größenordnung häufig nicht im Tivoli durchgeführt können.

Die Erweiterung des Eurogress sollte daher eine Ergänzung zu den bereits stehenden Räumlichkeiten unter Berücksichtigung der Kapazität, des Veranstaltungsschwerpunktes sowie des Ambientes/der Funktionalität sein. Die Ergebnisse der Betrachtung der bestehenden Locations bestätigen aus folgenden Gründen, dass eine Erweiterung des Eurogress im Neuen Kurhaus sinnvoll wäre:

1. Kapazität im Großen Saal: bis zu 520 Plätze in Reihenbestuhlung möglich (im Parkett und im Rang)
2. Schwerpunkt: kulturelle, gesellschaftliche und private Veranstaltungen (Geburtstage, Hochzeiten, Jubiläen)
3. Ambiente/Funktionalität: hochwertiges Ambiente aufgrund des sehr repräsentativen Gebäudes sowie der weiteren Räume; somit ist auch die Funktionalität für gesellschaftliche Veranstaltungen sehr hoch.

In diesem Zusammenhang sollten auch die aktuellen Planungen der Innovation Factory auf dem Campus West betrachtet werden. Nach Aussage der RWTH Campus GmbH vom 14. August 2018 ist ein Teil der inhaltlichen Konzeption der Innovation Factory bereits auf dem Campus Melaten in Form von Labs umgesetzt worden. An der Konzeption des Gebäudes der Innovation Factory auf dem Campus West hat sich nichts im Vergleich zum Stand von 2016 geändert. Allerdings ist die Kombination der verschiedenen Nutzungen sowie die Anordnung dieser Nutzungen auf verschiedenen Ebenen noch nicht vertiefend geplant worden, da aufgrund des Stillstands hinsichtlich des Grundstücks kein weiteres Geld in Planungen investiert worden ist. Somit stehen keine konkreten Kapazitäten für die verschiedenen Nutzungen fest. Aktuell erarbeitet die Campus GmbH bis Frühjahr 2019 einen Masterplan für den gesamten Campus West; darin ist auch eine Fläche für die Innovation Factory vorgesehen (ohne Detailplanung des Inneren des Gebäudes).

Für den Betrieb der Veranstaltungsfazilitäten wird ein Investor und Betreiber gesucht, der professionell neue Veranstaltungsformate für den Standort entwickeln soll. Die Campus GmbH sieht sich nicht in der Rolle des Betreibers, da es nicht deren Kernkompetenz ist, Veranstaltungsgeschäft professionell zu betreiben oder Räumlichkeiten zu vermarkten. Die Campus GmbH beabsichtigt nicht, ein wirtschaftliches Risiko bzw. ein negatives Ergebnis, das sich aus einem Veranstaltungsbetrieb ergeben könnte, zu übernehmen.

Fazit

Es bleibt festzuhalten, dass die Nachfrage nach Veranstaltungsräumen das Angebot übersteigt. Darüber hinaus ist durch Gutachter und Experten bestätigt worden, dass der Veranstaltungsmarkt in Aachen Wachstumspotenzial hat. Die notwendigen Kapazitäten, um die Nachfrage befriedigen zu können und am wachsenden Veranstaltungsmarkt teilnehmen zu können, könnten im Neuen Kurhaus geschaffen werden. Zudem könnte dieses aufgrund der historischen Architektur eine gelungene Ergänzung zum funktionalen Eurogress sowie zum modernen Business- und Eventbereich des Tivoli darstellen. Somit wäre eine Erweiterung des Eurogress durch Aufstockung oder in den rückwärtigen Park- und Anlieferungsbereich entbehrlich. Sollte aufgrund der Entwicklung des Veranstaltungsmarktes langfristig eine zusätzliche Erweiterung notwendig werden, ist hierfür die Erweiterung im rückwärtigen Park- und Anlieferungsbereich des Eurogress denkbar.

3. Realisierung einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung des Neuen Kurhauses mit dem Ziel des möglichst vollumfänglichen Vorsteuerabzugs

Mit Beschluss vom 04.07.2018 beauftragte der Hauptausschuss die Verwaltung zu untersuchen, wie eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung des Neuen Kurhauses realisiert werden kann. Ziel der umsatzsteuerpflichtigen Nutzung ist es, den Vorsteuerabzug für die Sanierung und Einrichtung des Objektes zu ermöglichen. Die Verwaltung hat dazu bei der Kanzlei VBR Dr. Paffen Schreiber und Partner mbB (VBR) ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben.

Dieses Gutachten kann alleine Beurteilungsgrundlage der umsatzsteuerrelevanten Aspekte sein. Weitere Modellgestaltungsfragen hinsichtlich darüber hinausgehender finanz- und haushaltsrelevanter Fragestellungen bedürfen einer ergänzenden Begutachtung und Prüfung aller (finanz-)rechtlichen Aspekte, insbesondere steuer- und bilanzrechtlicher Art, sowie von diesbezüglichen Optimierungsmöglichkeiten.

Das durch VBR erstellte Gutachten weist auftragsgemäß im Grunde drei verschiedene Varianten aus:

1. Nutzung durch einen Eigenbetrieb oder die Stadt Aachen selbst i. R. eines Betriebes gewerblicher Art (BgA)
2. Vermietung durch die Stadt Aachen i.R. der Vermögensverwaltung – Nutzung durch Dritte(n)
3. Überlassung i. R. eines Erbbaurechts vor abschließender Sanierung

Insgesamt ist festzuhalten, dass alle drei Alternativen grundsätzlich dazu geeignet sind, den Vorsteuerabzug aus den anfallenden Sanierungskosten in Anspruch zu nehmen. Zu beachten ist, dass in der Variante 3 (Erbpacht) die letztlichen Sanierungskosten durch den Erbpachtnehmer zu tragen wären, sodass sich die Frage eines möglichen Vorsteuerabzuges für die Stadt Aachen nur hinsichtlich der Vorlaufkosten (z.B. Planungs- und Gutachterkosten) ergäbe.

Letztlich knüpft die Umsatzsteuerpflicht an die konkrete Nutzung an und bezieht sich nicht auf die Ausgestaltung der Eigentums- bzw. Mietverhältnisse. Auch bei „Kettenvermietungen“ (z.B. „Untervermietung“ von Büroräumen oder des Clubs) ist die Umsatzsteuerpflicht der letztlichen Nutzung ausschlaggebend.

Im Falle der Nutzung durch das Eurogress wurde die umsatzsteuerliche Nutzung bereits in der Vergangenheit im Wege der verbindlichen Anfrage bei der Finanzbehörde bestätigt.

Eine Nutzung zu hoheitlichen Zwecken (z.B. Unterbringung von städtischen Dienststellen, die hoheitliche Aufgaben erfüllen) hingegen ist nicht umsatzsteuerrelevant, sodass in diesen Fällen ein Vorsteuerabzug nicht möglich wäre.

Für einen vollumfänglichen Vorsteuerabzug ist Nachfolgendes sicherzustellen:

1. Umsatzsteuerrelevantes Handeln der Stadt Aachen:

Die Nutzung muss innerhalb der „umsatzsteuerrelevanten Sphäre“ der Stadt Aachen erfolgen, die Umsätze also grundsätzlich umsatzsteuerbar sein, um einen Vorsteuerabzug zu ermöglichen.

Das ist nach alter Rechtslage, welche die Stadt Aachen i. R. einer Übergangsregelung längstens bis zum 31.12.2020 in Anspruch nehmen kann, die Nutzung i. R. eines BgA.

Spätestens ab dem 01.01.2021 ist jedoch grundsätzlich auch jedwede Vereinbarung auf privatrechtlicher Grundlage hinsichtlich einer erst nach dem Stichtag (erstmalig) erfolgenden Nutzung umsatzsteuerbar. Da mit einer Fertigstellung und Nutzung des Neuen Kurhauses nicht vor dem 01.01.2021 zu rechnen ist, könnte also, bei entsprechender Dokumentation der Verwendungsabsicht (in Form eines konkreten Ratsbeschlusses, der die umsatzsteuerpflichtige Nutzung beinhaltet), bereits die Erstattung der zuvor i. R. d. Sanierung anfallenden Vorsteuer in Anspruch genommen werden. Die Frage, ob ein BgA vorliegt oder nicht, ist nach neuer Rechtslage unerheblich.

2. Umsatzsteuerpflichtige Nutzung:

Soweit eine Nutzung i. R. d. umsatzsteuerbaren Sphäre der Stadt Aachen vorliegt, ist zudem sicherzustellen, dass die Umsätze nicht einer Umsatzsteuerbefreiung unterliegen.

Vermietungen sind zwar grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit, unter bestimmten Voraussetzungen kann jedoch auf diese Umsatzsteuerbefreiung verzichtet werden (sog. „Umsatzsteueroption“). Mit Anwendung der neuen Rechtslage, also spätestens ab dem 01.01.2021 ist dieser Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung auch durch juristische Personen des öffentlichen Rechts (jPdöR) möglich, insoweit die Vermietung an einen Unternehmer erfolgt, der wiederum die Immobilie nahezu ausschließlich (>95%) für umsatzsteuerpflichtige Umsätze verwendet.

In Folge einer Übergangsregelung für sog. „Altbauten“ (vor 1985) könnte die Option zur Umsatzsteuer auch bei einer Vermietung an Unternehmer in Betracht kommen, die nicht umsatzsteuerpflichtig nutzen, was aufgrund des hohen Investitionsvolumens aber jedenfalls fraglich erscheint, da dieses die Entstehung eines „neuen Wirtschaftsgutes“ zumindest nahelegt.

§ 4 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) regelt, wer von der Umsatzsteuer befreit ist. Neben Banken und Finanzdienstleistern sind beispielsweise im Grundsatz auch klinische, ärztliche und pflegerische Leistungen o.ä. umsatzsteuerbefreit. Mit Blick auf die beabsichtigte „öffentliche Nutzung im weiteren Sinne“ des Kurhauses wäre insbesondere im Erbpachtmodell und auch bei evtl. Vermietung von Büroräumen im Obergeschoss daher sehr genau zu prüfen, ob die Voraussetzungen beim konkreten Mieter/Erbpachtnehmer vorliegen.

Gleiches gilt für Mieter/Erbpachtnehmer, die kulturelle Veranstaltungen durchführen, da diese ebenfalls unter bestimmten Voraussetzungen der Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 20 UStG unterliegen. Dies kann unter

Umständen auch die Vermietung/Betreibung des Clubs im Untergeschoss betreffen. Die Vorsteuerabzugsfähigkeit könnte gefährdet sein, wenn der Betreiber i.d.S. etwa einer kommunalen kulturellen Einrichtung gleichgestellt wäre.

Aufteilung und Vorsteuerkorrektur:

Die Vorsteuererstattung kann zunächst aufgrund einer dokumentierten umsatzsteuerlichen Verwendungsabsicht (z.B. Ratsbeschluss) unmittelbar in Anspruch genommen werden.

Insoweit die Verwendungsabsicht dann jedoch später nicht zutreffen sollte, oder eine umsatzsteuerpflichtige Nutzung nicht über einen Zeitraum von 10 Jahren (beginnend mit Nutzung) hinweg vorläge, wäre die zu viel in Anspruch genommene Vorsteuererstattung dem Finanzamt anteilig zurück zu gewähren.

Dabei ist zu beachten, dass die Immobilie bei einer gemischten Nutzung auch in einzelne Gebäudeteile aufgeteilt werden kann, so dass nicht automatisch die gesamte Vorsteuererstattung zurückgewährt werden müsste, sondern nur insoweit sie auf den entsprechenden Gebäudeteil entfällt, der nicht oder nicht mehr umsatzsteuerpflichtig genutzt würde. Sofern von vorneherein eine Teilnutzung nicht umsatzsteuerpflichtig erfolgen sollte, entfällt auch die Vorsteuerabzugsfähigkeit für die Kosten der Herrichtung dieser Teilfläche von vorneherein.

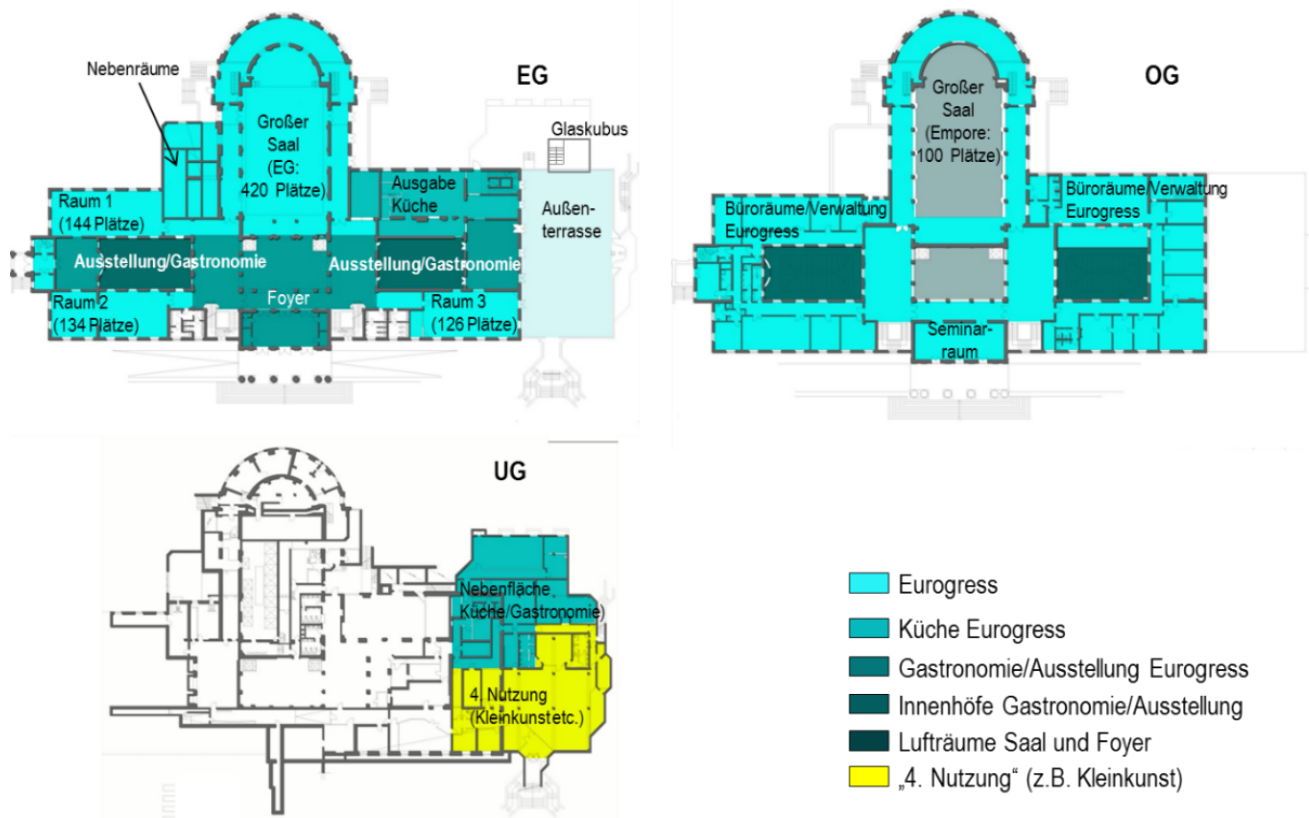
4. Untersuchung einer weiteren Variante (Nutzung EG durch Eurogress, Büronutzung im OG)

Aufgrund der Erläuterungen in Punkt 3 bietet es sich an, die ursprüngliche Nutzung von Kurhäusern im 19. Jhd. mit der Erweiterung der Nutzung um Tagungen und Kongresse wieder zu realisieren. Nach seiner Funktion ist ein Kurhaus ein Mehrzweckgebäude. Es enthält in der Regel eine repräsentative Eingangshalle, dazu Ballsaal, Theater- und Konzertsaal, Spielsaal und Gastronomie.

4.1. Varianten für die Nutzung des Obergeschosses

Da die komplette Nutzung des Obergeschosses durch Dritte aufgrund der betrieblichen Abläufe des Eurogress als schwierig erachtet wird, werden im Folgenden zwei Varianten dargestellt.

Variante D1 – 100% Eurogress und 4. Nutzung Kleinkunst UG



Der große Saal ist selbstverständlich das „Herzstück“ des Neuen Kurhauses. Wenn der Saal in altem Glanz erstrahlt, würde er sich besonders für Gala- und Bankettveranstaltungen, Events und andere Feste eignen. Eine moderne technische Ausstattung würde aber auch eine Nutzung als Saal für kulturelle Veranstaltungen sowie Tagungen und Kongresse zulassen. Die weiteren Räume würden sich aufgrund ihres hochwertigen Ambientes auch einzeln für Familienfeste wie Geburtstage, Jubiläen und Hochzeiten eignen. Die geplante Terrasse mit Blick in den Kurgarten bietet gerade für diese Art von Veranstaltungen eine perfekte Ergänzung.

Auch wenn ein Schwerpunkt auf die Durchführung von gesellschaftlichen und kulturellen Veranstaltungen gesetzt wird, müsste aus wirtschaftlichen Gründen eine multifunktionale Nutzung angestrebt werden. Der Kapazitätsbedarf für die Veranstaltungsarten „gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen“ sowie Tagungen und Kongresse deckt sich, so dass beide Veranstaltungsarten im Neuen Kurhaus umsetzbar wären.

Aus Sicht des Eurogress ist eine Revitalisierung der ehemaligen Innenhöfe aus funktionalen Gründen nicht sinnvoll, da in diesem Fall unbedingt notwendige Flächen für Ausstellungen und Gastronomie nicht zur Verfügung stünden. Diese Flächen der ehemaligen Innenhöfe müssten – soweit möglich – als großzügige innenliegende Foyerflächen gestaltet werden.

Obergeschoss

Eine komplette Vermietung des Obergeschosses zu Büro Zwecken wird aus zwei Gründen für schwierig erachtet:

1. Für Mitarbeiter, Besucher etc. der im 1. OG gelegenen Büroräume muss ein vom Veranstaltungsbetrieb getrennter Zugang vorhanden sein. Findet z.B. keine Veranstaltung statt, wäre der Haupteingang – wie derzeit auch beim Eurogress – nicht geöffnet.

Die Drittnutzung des Obergeschosses oder Teilen davon zu Büro Zwecken setzt also aus ablauforganisatorischen Gründen zwingend voraus, dass für diese Zusatznutzung ein autarker Zugang konzipiert wird, der sicherstellt, dass es zu keinerlei Funktionsdurchmischung mit den Veranstaltungs- und oder Verwaltungsbereichen des Eurogress kommt und dass bei geschlossenem Haupteingang Zugangsmöglichkeiten für die Drittnutzer bestehen.

Dies wird nicht ohne einen starken Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz möglich sein und muss in enger Abstimmung mit Denkmal- und Brandschutz erfolgen.

Die möglichen Kosten für einen solchen Eingriff variieren stark von den entwurfstechnischen Möglichkeiten und Erfordernissen und können ohne zugehörigen Planungsprozess zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden.

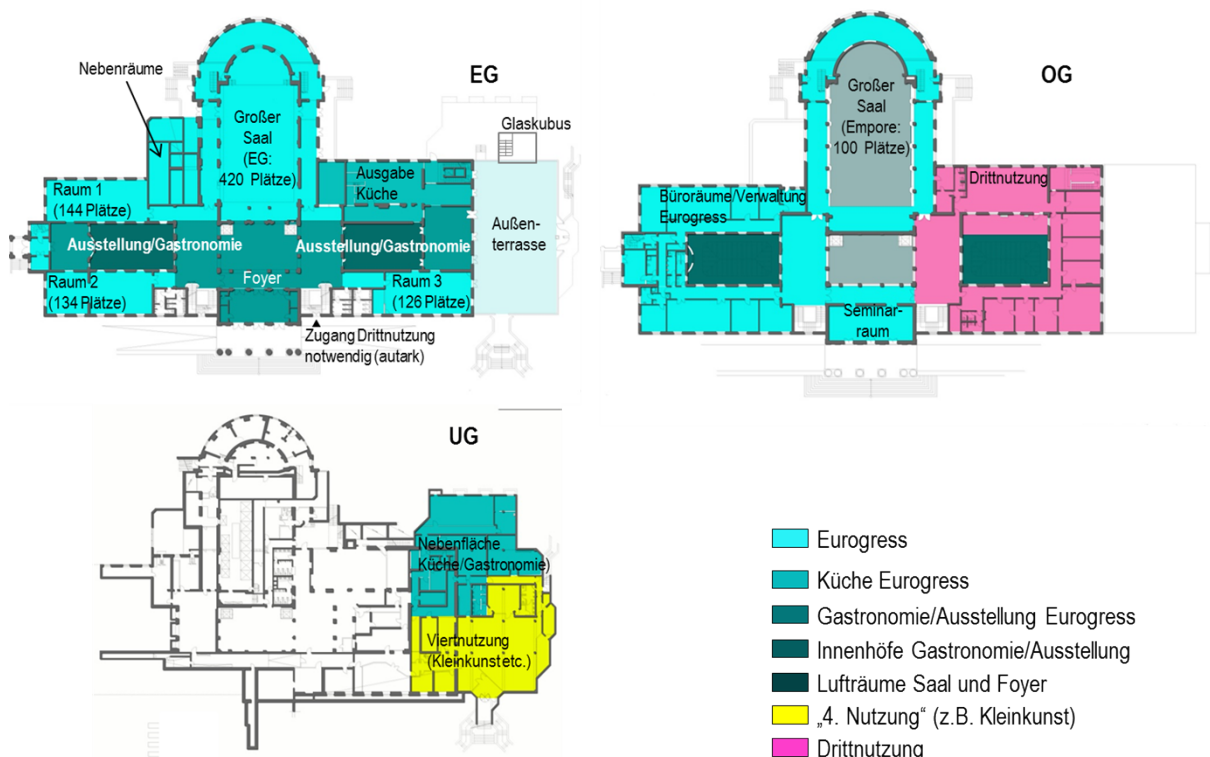
2. Für den Betrieb des Neuen Kurhauses müssen neue Mitarbeiter eingestellt werden. Darüber hinaus sollen auch weitere Ausbildungsplätze geschaffen werden. Im Eurogress stehen keine weiteren Büroräume zur Verfügung. D.h., es müssten mindestens für diese Mitarbeiter im Neuen Kurhaus Büroräume realisiert werden. Darüber hinaus werden Umkleieräume für Aushilfen (Hostessen, Bestuhler etc.) und Sozialräume im Neuen Kurhaus benötigt.

Aus Gründen einer effektiven Zusammenarbeit erscheint eine komplette Verlegung der gesamten Verwaltung vom Eurogress in das Neue Kurhaus im Zuge der Sanierung sinnvoll. Für diesen Raumbedarf wird mindestens ein „Flügel“ im 1. Obergeschoss benötigt.

Weiterer Vorteil der Verlegung der gesamten Verwaltung des Eurogress in das Neue Kurhaus: Büroräume im Eurogress könnten zu Künstlergarderoben umfunktioniert werden. Durch diese Maßnahme ließe sich der immer wiederkehrende Aufwand für das Einrichten der Konferenzräume als Künstlergarderoben deutlich reduzieren.

Eine Teilnutzung des Obergeschosses durch Dritte lässt sich wie folgt darstellen:

Variante D2 – Eurogress und Drittnutzung OG sowie 4. Nutzung Kleinkunst UG



Da ein Kostenrahmen für den autarken Zugang der Drittnutzer im Obergeschoss ohne zugehörigen Planungsprozess nicht ermittelt werden kann, können die notwendigen Mehrkosten hierfür zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden. An dieser Stelle wird aber darauf hingewiesen, dass den Mehrkosten die möglichen Einnahmen, die aus einer Vermietung an Dritte generiert werden können, gegenüber gestellt werden müssen, um Kosten und Nutzen bewerten zu können.

Nach Berechnungen von E 26 ist davon auszugehen, dass eine zur Kostendeckung ausreichende Miete im Vergleich zu anderen Büroimmobilien in Aachen vermutlich übersteuert und somit nicht zu erzielen wäre. Wenngleich sicher festzustellen ist, dass das Obergeschoss im Neuen Kurhaus nach einer Sanierung eher als hochwertige Büroimmobilie einzustufen ist. Daher kann an dieser Stelle keine realistische Einschätzung der Erlöse aus der Drittnutzung abgegeben werden.

Für den Fall, dass eine Büronutzung durch Dritte aufgrund des getrennten Zugangs nicht realisiert werden könnte, stünde zudem mit dem sehr attraktiven Salon Privée über dem Haupteingang ein weiterer Raum für Veranstaltungen im 1. OG zur Verfügung.

Die Gesamtkapazität des Neuen Kurhauses im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss würde sich dann wie folgt darstellen:

| Raum | Geschoss | qm | Kapazität | |
|-------------|----------|-----|----------------------|---------------------------|
| | | | Reihe | Parlamentarisch |
| Großer Saal | EG | 470 | 420 EG Ca. 100 OG | 250 Ca. 100 OG (Reihe) |
| Raum 1 | EG | 150 | 144 | 90 |
| Raum 2 | EG | 155 | 134 | 90 |
| Raum 3 | EG | 130 | 126 | 81 |
| Raum 4 | OG | 91 | 80 | 60 |

Die Angaben können nach Ausarbeitung einer detaillierten Planung abweichen.

4.2 Untergeschoss

Das Profil der Nutzung im Untergeschoss muss klar definiert werden. Eine Club-/Diskotheken-Nutzung (Event- und Tanzveranstaltungen) unterscheidet sich nicht nur in der technischen Ausstattung, sondern auch in der Raumgestaltung von der Nutzung für kulturelle Angebote und Live-Auftritte. Da das Eurogress nicht als Veranstalter für diese Arten von Veranstaltungen auftreten würde, müssen Interessenten gefunden werden, die als dauerhafter Betreiber dieses Bereichs in Frage kommen. Der Betreiber muss vor der konkreten Planung – unabhängig, welche Nutzung umgesetzt werden soll - feststehen, da er unbedingt in die Planung einbezogen werden muss.

1. Nutzung als Club/Disco:

Es gibt einen Interessenten, an den das Eurogress diese Räumlichkeiten dauerhaft verpachten könnte. Dieser ist E 26 bekannt.

2. Nutzung als Club für kulturelle Angebote/Live-Auftritte (ähnlich wie Jakobshof/Franz):

Das Eurogress hat einen Interessenten, der einen solchen Club betreiben würde und vom Eurogress die Räumlichkeiten pachten würde.

Mit den Interessenten müssten vor den weiteren Planungen Gespräche über Betriebskonzepte etc. geführt werden. Vor einer Entscheidung für einen Club müssten vor allem die finanziellen Konditionen mit den möglichen zukünftigen Betreibern geklärt werden.

Aus Sicht des Eurogress wäre eine Nutzung des Untergeschosses für Kleinkunst wünschenswert. Ein solcher Club könnte eine Bühne für Kleinkunst, Comedy und Kabarett, für Tanz, Gesang und Musik, für Newcomer und zukünftige Stars bieten. Aus Veranstalterkreisen in Aachen ist bekannt, dass das Franz kaum noch freie Kapazitäten hat. Daher wäre die Nutzung des Untergeschosses in dieser Form eine weitere sinnvolle Ergänzung innerhalb der Stadt Aachen und würde eine Lücke in diesem Bereich schließen.

E 26 hat ermittelt, dass der Kostenrahmen für den Betrieb im Untergeschoss 1,26 Mio. EUR, netto, beträgt. Dieser Summe müssen die möglichen Einnahmen, die aus einer Verpachtung dieses Bereichs generiert werden können, gegenüber gestellt werden. Geht man von einer möglichen Pacht von 2.500 EUR, netto/Monat aus, können pro Jahr 30.000 EUR Erlöse aus der Verpachtung generiert werden.

Ebenso muss das Risiko einkalkuliert werden, dass ein Betreiber aus wirtschaftlichen Gründen den Betrieb einstellt.

4.3 Gastronomische Bewirtschaftung der Terrasse

Die Trennung des Caterings im Neuen Kurhaus von der Terrassennutzung ist nicht sinnvoll, da dies zu Interessenskonflikten führen könnte. Bsp.: der Veranstalter im Neuen Kurhaus möchte tagsüber bei gutem Wetter die Kaffeepause auf der Terrasse durchführen. Bei ein und demselben Caterer für das Neue Kurhaus und der Terrasse ist dies möglich, bei unterschiedlichen Betreibern besteht die Gefahr, dass der Betreiber der Terrasse dies nicht zulassen wird, da es zu Einschränkungen seines Betriebs führen kann. Daher ist es unabdingbar, dass der Betreiber des Caterings im Neuen Kurhaus auch die Außengastronomie auf der Terrasse übernimmt. Auf diese Weise ist eine sehr flexible und multifunktionale Nutzung der Terrasse möglich. Diese könnte im Rahmen von Veranstaltungen im Kurhaus für Empfänge etc. genutzt werden, aber eben auch für eine Außengastronomie in den Sommermonaten.

Der Cateringpartner des Eurogress wäre dazu bereit, die Terrasse in den Sommermonaten (Anfang Mai bis Ende September) zu bewirtschaften. Allerdings bittet er um eine Option, den Betrieb nach einer Probephase einstellen zu dürfen, wenn sich herausstellen sollte, dass dieser nicht wirtschaftlich ist.

Vorstellbar wäre ein Konzept wie es auch in Köln im Gartenlokal „Dank Augusta“ bei der Flora umgesetzt wird. „Dank Augusta“ ist die Erlebnis- und Genussterrasse für Menschen, die es sich gern gut gehen lassen. Entspannt und spontan, lecker und gemütlich, mitten im Grünen, mitten in der Stadt – so macht Picknick richtig Spaß. Die Gäste bekommen dazu ihre eigene Picknicktasche. Die lassen sie an der Bar befüllen und auf geht's zu einem

hübschen Terrassenplätzchen. Speisen und Getränke sind kreativ im Picknickstil verpackt.“ (Auszug aus www.dankaugusta.de).

Fazit

Die notwendigen Kapazitäten für eine Erweiterung des Eurogress könnten im Neuen Kurhaus geschaffen werden. Dieses würde eine gelungene Ergänzung zu den bereits vom Eurogress betriebenen Locations darstellen.

Sollte eine Erweiterung der Kapazitäten für das Eurogress im Neuen Kurhaus nicht realisiert werden können, bliebe der Erweiterungsbedarf dennoch bestehen. Dieser könnte nur im rückwärtigen Anlieferungs- und Parkbereich erfolgen. Hierfür müssten - laut der Studie von kadawittfeldarchitektur GmbH - Kosten in Höhe von ca. 38 Mio. EUR eingeplant werden.

4.4 Folgekosten der Nutzung durch das Eurogress

Investitionen

Die in der Sitzung des Rates vom 18. April 2018 vorgestellte Schätzung der Sanierungskosten in Höhe von rund 41,4 Mio. EUR brutto hat sich bestätigt, musste aber aufgrund der anhaltenden Verschärfung der Baukosten hinsichtlich des Baukostenindex angepasst werden (Erhöhung zugrunde gelegter Baupreisindex von 4 % auf 6 % entspricht rund 1 Mio. EUR). Die in der Vorlage im April als "absehbar" benannten, aber noch nicht bezifferten Kosten für die Ausstattung des Eurogress konnten zwischenzeitlich auf rund 4,7 Mio. EUR netto geschätzt werden.

Neues Kurhaus - Nutzungsvarianten

↑ Kostensteigerung gegenüber Basis-Variante A

Kostentendenzen gerundet

↓ Kostensenkung gegenüber Basis-Variante A

| Gebäudeteil | Ausgangsvariante: Westspiel, Explorado, Gastronomie, Club | Variante D Vorlage Rat 18.04.2018 Kostenrahmen | Variante D1: 100 % Eurogress, Kostenrahmen brutto | Variante D1 netto: 100 % Eurogress Kostenrahmen netto |
|-------------------------------------|---|--|---|---|
| Allgemeiner Teil | 45% | 15.772.000 € | 15.500.000 € ↓ | 13.025.000 € ↓ |
| Casino | 18% | 6.149.000 € | 5.280.000 € ↓ | 4.437.000 € ↓ |
| Großer Saal | 6,6% | 2.299.000 € | 2.250.000 € ↓ | 1.891.000 € ↓ |
| Gastronomie | 15% | 5.225.000 € | 5.060.000 € ↓ | 4.252.000 € ↓ |
| Entertainment | 8,9% | 3.114.000 € | 2.950.000 € ↓ | 2.479.000 € ↓ |
| Club | 4,3% | 1.503.000 € | 1.460.000 € ↓ | 1.227.000 € ↓ |
| Histor. Elemente | 2,2% | 773.000 € | 770.000 € ↓ | 647.000 € ↓ |
| Summe brutto, KG 200-500 | | 34.835.000 € | 33.270.000 € | 27.958.000 € |
| Umplanungs-Honorare | | 0 € | 750.000 € ↑ | 631.000 € ↑ |
| Baupreissteigerung 6 % p.a. | | 0 € | 2.041.000 € ↑ | 2.516.000 € ↑ |
| Zwischensumme | | 34.835.000 € | 36.061.000 € ↑ | 31.100.000 € ↑ |
| zzgl. 5,5 % aktivierte Eigenl. | | 1.610.000 € | 1.667.000 € | 1.711.000 € |
| Zwischensumme | | 36.445.000 € | 37.728.000 € ↑ | 32.815.000 € ↑ |
| zzgl. verminderter Ansatz | | | | |
| Kostenvarianz 10 % | | 3.645.000 € | 3.773.000 € ↑ | 3.281.000 € ↑ |
| Gesamtsumme Gebäude gerundet | | 40.100.000 € | 42.600.000 € | 36.100.000 € |

| | Ausgangsvariante, brutto: Westspiel, Explorado, Gastronomie, Club | Variante D, brutto: Vorlage Rat 18.04.2018 Kostenrahmen | Variante D1, brutto: 100 % Eurogress, Kostenrahmen brutto | Variante D1, netto: 100 % Eurogress Kostenrahmen netto |
|--|--|--|--|---|
| Ausstattung Nutzer | | 2.880.000 € | 2.880.000 € | 2.420.000 € |
| zus. Kostenbedarf Eurogress | | 1.785.000 € | 1.785.000 € | 1.500.000 € |
| Summe: | | 4.665.000 € | 4.665.000 € | 3.920.000 € |
| Baupreissteigerung 6 % p.a. | | 420.000 € | 420.000 € | 353.000 € |
| Zwischensumme: | | 5.085.000 € | 5.085.000 € | 4.273.000 € |
| Zzgl. Kostenvarianz 10 % | | 508.000 € | 508.000 € | 428.000 € |
| Gesamtsumme Einbauten/Ausstattung Eurogress gerundet: | | 5.593.000 € | 5.593.000 € | 4.700.000 € |
| GESAMTSUMME GEBÄUDE ZZGL. AUSSTATTUNG : | | 48.200.000 € | 48.200.000 € | 40.800.000 € |

Aufgrund des von E 26 erstellten Kostenrahmens werden in der Variante D (Alleinnutzung des Neuen Kurhauses durch das Eurogress Aachen) aufgrund der Vorsteuerabzugsberechtigung des Eurogress Aachen Sanierungskosten für das Gebäude in Höhe von 36,097 Mio. EUR netto ermittelt. Daneben werden durch die Nutzung des Eurogress Aachen nutzerspezifische Einbauten mit 2,9 Mio. EUR netto sowie Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 1,8 Mio. EUR netto erforderlich. Zwecks Ermittlung von Kapitaldienst und Abschreibungen müssen die Restbuchwerte des Neuen Kurhauses nebst Grundstück gem. der derzeitigen Bilanzierung beim Gebäudemanagement der Stadt Aachen mit ca. 4,5 Mio. EUR berücksichtigt werden. Damit betragen die der Folgekostenberechnung zugrunde liegenden Anschaffungskosten aus Sicht des Eurogress Aachen rund 45,3 Mio. EUR netto bei einem Finanzierungsvolumen von rund 40,8 Mio. EUR.

Die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug durch das Eurogress Aachen besteht, da das Nutzungskonzept den umsatzsteuerpflichtigen Betrieb des Neuen Kurhauses durch das Eurogress Aachen vorsieht.

Folgekosten

Bei einer Nutzungs- und Finanzierungsdauer von 50 Jahren ergeben sich damit nutzungsunabhängig für das sanierte Gebäude grundsätzlich jährliche Kapitalkosten, Abschreibungen und Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 1.850 TEUR (Abschreibungen: 800 TEUR, Zinsen rund 750 TEUR, Instandhaltungsrücklage: 300 TEUR). Hinzu kommen geschätzte Investitionsfolgekosten für 4,7 Mio. EUR netto für die nutzerspezifischen Einbauten und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von (Abschreibungen ca. 373 TEUR, Zinsen rund 98 TEUR im ersten Jahr).

Die finanziellen Auswirkungen aus der Variante der Nutzung des Neuen Kurhauses durch das Eurogress Aachen werden im Rahmen von zwei unterschiedlichen Szenarien dargestellt:

Szenario I beinhaltet den Eigentumserwerb des Neuen Kurhauses durch das Eurogress Aachen, woraus Folgekosten für das Eurogress Aachen resultieren, die sich aus dem Ergebnis aus der Investition in Sanierungsmaßnahmen mit Kapitaldienst und Abschreibungen sowie dem operativen Ergebnis aus der Durchführung von Veranstaltungen im Neuen Kurhaus, prognostiziert im Rahmen eines 5-jährigen Wirtschaftsplans (s. Anlage 1), zusammensetzen.

Szenario II stellt die Folgekosten für das Eurogress Aachen dar, die sich ergeben, wenn Eurogress Aachen das Neue Kurhaus vom Gebäudemanagement der Stadt Aachen mietet und damit das Eigentum am Neuen Kurhaus beim Gebäudemanagement der Stadt Aachen verbleibt.

Gewinn- und Verlustrechnung Eurogress Aachen/ Zuschussbedarf, Szenario I (in TEUR, gerundet)

| Jahr | Umsatz | operative Kosten | Abschreibung/ Tilgung | Zins- aufwand | Ergebnis | zzgl. Instand- haltungsrücklage | Zuschuss- bedarf |
|------------|--------|------------------|--------------------------|------------------|----------|------------------------------------|---------------------|
| 1. | 714 | -959 | -1.173 | -865 | -2.283 | 300 | -2.583 |
| 2. | 777 | -1.000 | -1.173 | -840 | -2.236 | 300 | -2.536 |
| 3. | 824 | -1.054 | -1.173 | -815 | -2.218 | 300 | -2.518 |
| 4. | 830 | -1.083 | -1.173 | -790 | -2.215 | 300 | -2.515 |
| 5. | 837 | -1.112 | -1.173 | -765 | -2.213 | 300 | -2.513 |
| 6.-50 p.a. | 850 | -1.112 | -1.173 | -750 | -2.185 | 300 | -2.485 |

Unter Berücksichtigung des operativen Ergebnisses ergibt sich im Rahmen des Szenarios „Eigentumsübergang des Neuen Kurhauses“ über die gesamte Nutzungsdauer von 50 Jahren ein jährlicher Zuschussbedarf in Höhe von ca. 2,4 bis 2,6 Mio. EUR für das Eurogress Aachen.

| Jahr | Umsatz | operative Kosten | Miete | Abschreibung/ Tilgung | Zins- aufwand | Ergebnis | Zuschuss- bedarf |
|------------|--------|------------------|--------|--------------------------|------------------|----------|---------------------|
| 1. | 714 | -959 | -1.883 | -373 | -100 | -2.536 | -2.536 |
| 2. | 777 | -1.000 | -1.883 | -373 | -92 | -2.506 | -2.506 |
| 3. | 824 | -1.054 | -1.883 | -373 | -84 | -2.505 | -2.505 |
| 4. | 830 | -1.054 | -1.883 | -373 | -76 | -2.520 | -2.520 |
| 5. | 837 | -1.083 | -1.883 | -373 | -68 | -2.534 | -2.534 |
| 6.-50 p.a. | 850 | -1.112 | -1.883 | -373 | -60 | -2.516 | -2.516 |

Im Rahmen eines Mietverhältnisses mit dem Gebäudemanagement der Stadt Aachen beläuft sich der Zuschussbedarf für das Eurogress Aachen über die gesamte Nutzungsdauer von 50 Jahren auf jährlich rund 2,5 Mio. EUR. Die Zuführung zu einer Instandhaltungsrücklage, die dann bei E 26 zu bilden wäre, ist im Mietpreis enthalten.

Zuschussbedarf durch den städtischen Haushalt

Im Investitionsplan des Haushalts stehen inkl. Ermächtigungsübertragungen aus Vorjahren bisher rund 25,5 Mio. EUR für die Sanierung des Neuen Kurhauses zur Verfügung. Ausweislich des aktuellen Kostenrahmens betragen die Sanierungskosten rund 36,1 Mio. EUR netto, sodass – in der Annahme einer zum Vorsteuerabzug berechtigenden Nutzung - zusätzliche Mittel in Höhe von 10,6 Mio. EUR zzgl. Ausstattungskosten in Höhe von 4,7 Mio. EUR zur Verfügung gestellt werden müssten.

Ausgehend von den oben dargestellten Folgekostenberechnungen des Eurogress beträgt – wiederum unter der Annahme der umsatzsteuerrelevanten Nutzung - der konsumtive Zuschussbedarf rund 2,3 Mio. EUR p.a. zzgl. notwendiger Zuführung zu einer Instandhaltungsrücklage von 0,3 Mio. EUR = insgesamt rund 2,6 Mio. EUR. Der nutzungsunabhängige Anteil (ohne Ausstattung für die Nutzung durch das Eurogress) des Kapitaldienstes und der Abschreibungen hieran beträgt ca. 1,9 Mio. EUR.

Grundsätzlich sind für die vollständige oder teilweise Nutzung des Neuen Kurhauses durch das Eurogress verschiedene betriebswirtschaftliche „Eigentumskonstellationen“ denkbar. So könnte eine Nutzung des E 88 im Wege der Vermietung durch die Stadt bzw. das Gebäudemanagement (E 26) oder durch Übertragung des Neuen Kurhauses (vor oder nach erfolgter Sanierung) in das Betriebsvermögen des Eurogress ermöglicht werden. Festzuhalten bleibt, dass der dargestellte Zuschussbedarf des Haushalts insgesamt durch diese Gestaltungsmöglichkeiten – vorbehaltlich noch nicht untersuchter steuerlicher oder bilanzrechtlicher Aspekte - zunächst nicht verändert würde. Insbesondere der Kapitaldienst würde – sofern die Markterkundung ohne Ergebnis bliebe – in jedem Fall aufgebracht werden müssen. Allerdings würden sich – je nach Gestaltung – Kostenanteile zwischen den Beteiligten E 26, E 88 und dem Kernhaushalt verteilen (z.B. bei der Variante „Vermietung“ würden Zinsen und Abschreibungen statt bei E 88 bei E 26 anfallen, die dann im Wege der Miete durch das Eurogress zu tragen wären und dort wiederum Zuschussbedarf im städtischen Haushalt verursachen würden).

Im Falle der grundsätzlichen Beschlussfassung, dass das Neue Kurhaus zukünftig durch das Eurogress genutzt werden soll, wäre eine ergänzende Untersuchung der verschiedenen Modelle hinsichtlich der (finanz-)rechtlichen Aspekte insbesondere steuerlicher und bilanzieller Art – auch mit gutachterlicher Hinterlegung – notwendig. So könnten – neben denkbaren steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten etwa mit Blick auf verdeckte Gewinnausschüttungen (vGA) - z.B. die für den Gesamthaushalt relevanten Folgekosten je nach Ausgestaltung der Eigentumsverhältnisse aufgrund bestehender sog. „stiller Reserven“ des Beteiligungsansatzes in der städtischen Bilanz sowohl des Eurogress als auch des Gebäudemanagements ggfls. um den Abschreibungsersatz reduziert werden. Damit bestünde die Option, den ergebnisrelevanten Zuschussbedarf des Kernhaushalts hinsichtlich der Kapitalkosten für Grundstück und Gebäude (Zinsen und Abschreibungen) weitestgehend auf die Zinsbelastung zu beschränken. In der Folge würde der Eigentümer (je nach Variante E 26 oder E 88) zwar einen Verlust in Höhe der nicht übernommenen Abschreibungen erwirtschaften, dieser wäre allerdings aufgrund der bestehenden stillen Reserven und aufgrund der Tatsache, dass der operative Verlust (ohne Zinsen und Abschreibungen) vollständig durch den Zuschuss abgedeckt würde, hinnehmbar. Einschränkend zu beachten wäre dabei neben der Vermeidung des Abwertungsbedarfs bei „Verbrauch“ der stillen Reserve (insbesondere bei E 26) auch die Sicherstellung der Liquidität des Eigenbetriebs v.a. zur

Finanzierung der Tilgungslast sowie von notwendigen Instandhaltungen (ggfls. über die bisher berücksichtigte Rücklagenzuführung hinaus).

4.5 Umwegrentabilität

Der Bereich von Kongressen, Tagungen und Events hat sich in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten zu einem sehr wichtigen Wirtschaftsfaktor mit großem Zukunftspotenzial entwickelt. Die Wirtschaftskraft dieses Marktes mit seinen vielen qualitativen und quantitativen Effekten ist nicht zu unterschätzen.

Die quantitativen Effekte lassen sich aufgliedern in direkte und indirekte sowie fiskalische Effekte. Die indirekten Effekte beruhen auf einer Multiplikatorenwirkung: Indem beispielsweise auswärtige Besucher im Hotel übernachten und in Restaurants essen, werden durch das Hotel und das Restaurant wiederum Vorleistungen in anderen Unternehmen nachgefragt. Typische Vorleistungen in den Bereichen Hotellerie und Gastronomie erbringen zum Beispiel: Lebensmittelzulieferer, Werbeagenturen, Handwerker und Reinigungsfirmen.

Nicht alle Effekte füllen direkt die Kassen der öffentlichen Geldgeber. Ein Großteil schlägt sich in regionaler Nachfrage nieder, die jedoch indirekt wieder zu höheren Steuereinnahmen führt. Fiskalische Effekte sind die Einkommensteuer der Mitarbeiter der betroffenen Betriebe sowie Umsatzsteuereffekte.

Daher ist die Wirtschaftskraft des Tagungs- und Veranstaltungsmarktes mit seinen Steuereinnahmen, Umsatzgrößen und Wertschöpfungsquoten in jeder Kommune von besonderer Bedeutung. Veranstaltungen sind als zentraler und arbeitsplatzintensiver Wirtschaftsfaktor einzustufen.

Ausgangspunkt für die Berechnung der Umwegrentabilität, die aus einer Erweiterung des Eurogress im Neuen Kurhaus resultieren könnte, sind Statistiken, Studien aus vergleichbaren Städten und eigene Hochrechnungen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Besucher aller Veranstaltungen des Neuen Kurhauses insgesamt 2,01 Mio. EUR Nettoumsatz generieren (detaillierte Berechnung s. Anlage 2), der sich in Teilen aufgrund der direkten, indirekten und fiskalischen Effekte positiv in der Stadt Aachen auswirkt. Da es beim Veranstaltungsmarkt um einen arbeitsplatzintensiven Markt handelt, sind die Arbeitsplatzeffekte ebenfalls positiv zu bewerten.

5. Ergebnis des Markterkundungsverfahrens

In seiner Sitzung am 04.07.2018 hat der Hauptausschuss der Stadt Aachen unter Punkt 5. der Vorlage zum Neuen Kurhaus die Verwaltung beauftragt, ein Markterkundungsverfahren durchzuführen. Im August hat die Verwaltung dieses Markterkundungsverfahrens umgesetzt. Ziel des Verfahrens war, den Markt daraufhin zu sondieren, ob es Unternehmen oder Institutionen gibt, welche Interesse an der Überlassung des Gebäudes im Wege der Erbpacht und der Übernahme der notwendigen Sanierungskosten haben.

Am 07.08.2018 wurde das Markterkundungsverfahren auf dem Vergabeportal „Wirtschaftsregion Aachen“ veröffentlicht. Parallel zur Veröffentlichung wurden einige Projektentwickler und Institutionen angeschrieben und auf die Veröffentlichung hingewiesen.

Die Veröffentlichung bestand aus einer

- Beschreibung des Ortes und des Eurogress
- Darstellung der Historie
- Beschreibung des Bauzustandes des Gebäudes
- Erläuterung der geschätzten Instandsetzungs- und Umbaukosten (Berechnung von Höhler & Partner im Auftrag von E 26)
- Darstellung von Planungs- und Bauordnungsrecht
- Vorgaben einer Überlassung im Erbbaurecht sowie
- Vorgaben zu den gewünschten Nutzungen.

Wesentlicher Bestandteil der Interessenbekundung sollte eine durch den Bieter zu erarbeitende erste Nutzungsidee sein. Seitens der Verwaltung wurden keine engen Vorgaben sondern Nutzungsmöglichkeiten wie Büros, Ausstellungsräume, Akademien, Einrichtungen der Forschung und Wissenschaft, Stiftungen und ähnliches aufgezeigt, welche durch gastronomische und Club-Nutzungen ergänzt werden könnten.

Als weitere Voraussetzung wurde der sensible Umgang mit dem bau- und kulturgeschichtlich bedeutenden Ort rund um das Neue Kurhaus sowie die Berücksichtigung der umgebenden Bereiche mit Eurogress, Parkhotel sowie Kurgarten gefordert. Eine Folgenutzung des Neuen Kurhauses muss auf diese Bereiche angemessen reagieren und darf nicht z.B. durch Lärm- oder erhöhte Verkehrsbelastungen nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld haben. Auch der Erhalt des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes mit nur geringen Eingriffen in die wesentliche Substanz ist als Bedingung formuliert worden.

Eine weitere politisch geforderte Voraussetzung für die Ausschreibung war, dass das Gebäude auf Dauer der Öffentlichkeit zugänglich bleibt, z.B. durch öffentliche Nutzungsbereiche wie Gastronomie, durch zugängliche Ausstellungsräume oder durch Öffnung des Gebäudes zu besonderen Anlässen. Weiterer gewünschter Baustein ist die Integration eines Clubs zur Stärkung der Aachener Kulturszene.

Vorgabe an die Interessenten war, dass eine Nutzungsidee in Form eines Erläuterungstextes sowie bei Bedarf durch erläuternde Konzeptskizzen dargestellt wird.

Ebenfalls gefordert war, dass durch den Interessenten Vorschläge zur Höhe und Laufzeit des Erbbauzinses gemacht werden. Da es sich hierbei um eine eher komplexe Materie handelt, die auch von verschiedenen Voraussetzungen wie z.B. der Grundstücksgröße oder der vermietbaren Fläche abhängt, war nur ein Vorschlag zur Höhe des Erbbauzinses, aber noch keine belastbare Berechnung gefordert.

Ergebnis des Markterkundungsverfahrens

Bei einem Markterkundungsverfahren handelt es sich um ein vorgeschaltetes Verfahren, welches dazu dient, den Markt auf potentielle Interessenten zu sondieren. Sollten sich Interessenten melden, die bereit sind, zu den genannten Bedingungen das Neue Kurhaus zu entwickeln, müsste die Stadt, sofern sie das Projekt nicht selber umsetzt, die Vergabe europaweit ausschreiben. An dem Verfahren können sich dann alle Interessenten bewerben. Die Vergabepflicht ergibt sich aus der formulierten Bauverpflichtung. Bei einer geforderten Sanierungsleistung des späteren Nutzers in Höhe von fast 40 Mio. € wäre zwingend ein europaweites Verfahren anzuwenden.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist Ende August hat ein Interessent schriftlich, ein weiterer mündlich sein Interesse an einer Entwicklung des Neuen Kurhauses bekundet.

Sollte der Rat der Stadt aufgrund der eingereichten Interessensbekundungen entscheiden, dass die eingereichte Nutzungsidee dem Gebäude nicht gerecht wird oder nicht den gewünschten Erfolg verspricht, kann sich der Rat auch für die Umsetzung der Maßnahme in Eigenregie entscheiden.

Anlage/n:

Wirtschaftsplan für Szenario I
Detaillierte Erläuterung der Berechnung der Umwegrentabilität
Berechnung des Cash-Flow für Szenario I

Der Vorlage für den nichtöffentlichen Sitzungsteil sind folgende Anlagen beigefügt:

Gutachten Umsatzsteuerrelevanz
Machbarkeitsstudie Erweiterung Eurogress