



Neues Kurhaus Revitalisierung

Präsentation Hauptausschuss 26.06.2019

Gebäudemanagement

1 von 37 in Zusammenstellung

stadt aachen



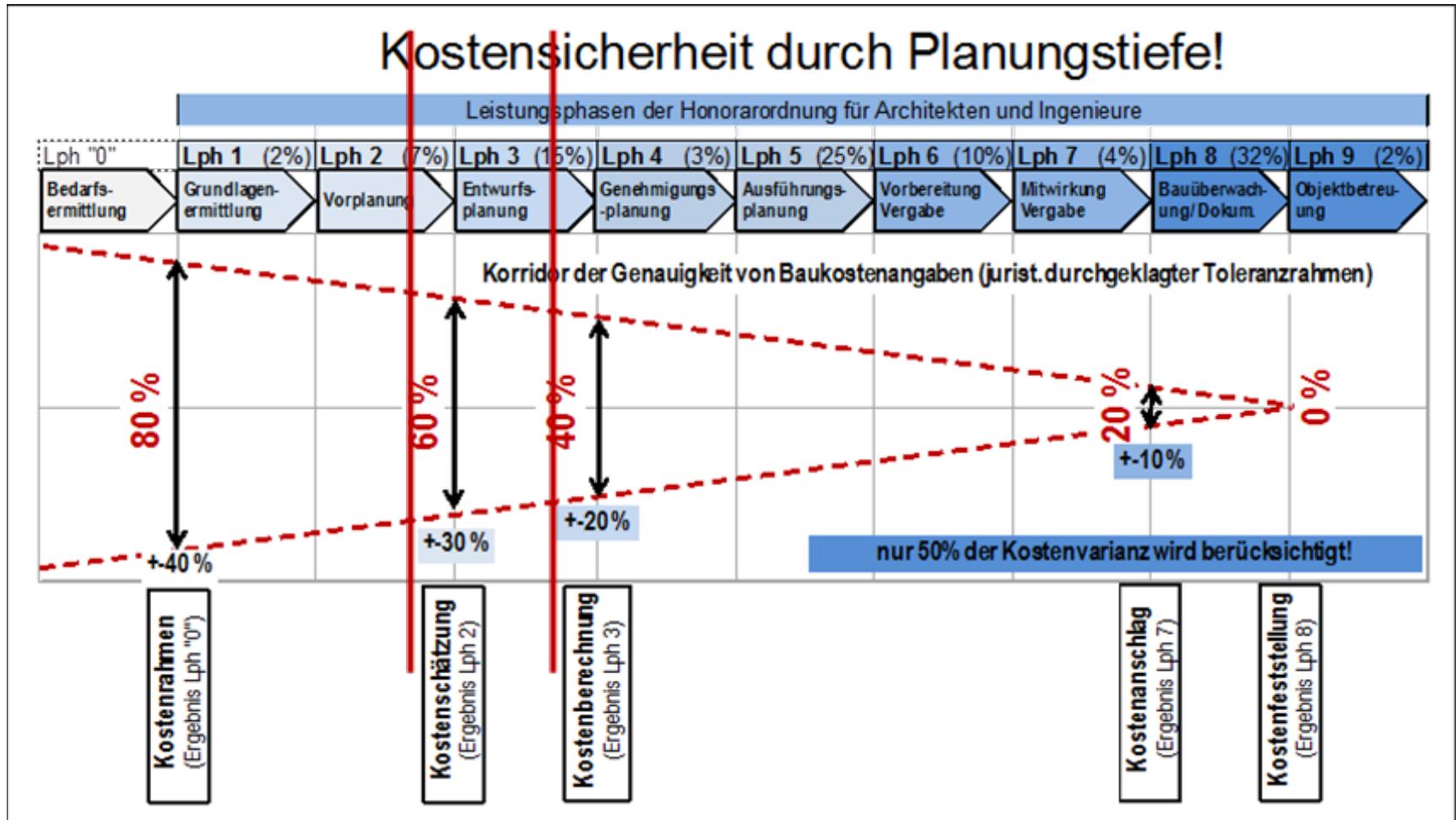
Neues Kurhaus - Revitalisierung

Projekthistorie

- 18.04.2018 Rat
Präsentation Überblick Nutzungsvarianten
- 05.06.2018 BA Eurogress
Präsentation Überblick Nutzungsvarianten
- 04.07.2018 Hauptausschuss
Beschluss: u.a. Variantenuntersuchungen (mit Nutzung Eurogress) und Markterkundung
- 18.09.2018 BA Eurogress
Empfehlung: Vertiefung der Planung für die dargestellten Möglichkeiten
- 19.09.2018 Rat
Beschluss: Prüfung der finanzrechtlichen Aspekte unter Einbezug eines externen Gutachtens
- 13.11.2018 BA Eurogress
Sachstandsbericht
- 23.01.2019 Hauptausschuss
Sachstandsbericht
- 03.04.2019 Hauptausschuss
Beschluss: Vertiefung Variante mit externer Büronutzung bei reduzierter Planungstiefe

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Aktuelle Planungsstände



Stand der Planungen: Variante A > Vorplanung, Teile Entwurfsplanung, „vertiefte Kostenschätzung“
Varianten B/C > verminderte Vorplanung / Grobkostenschätzung

Neues Kurhaus - Revitalisierung

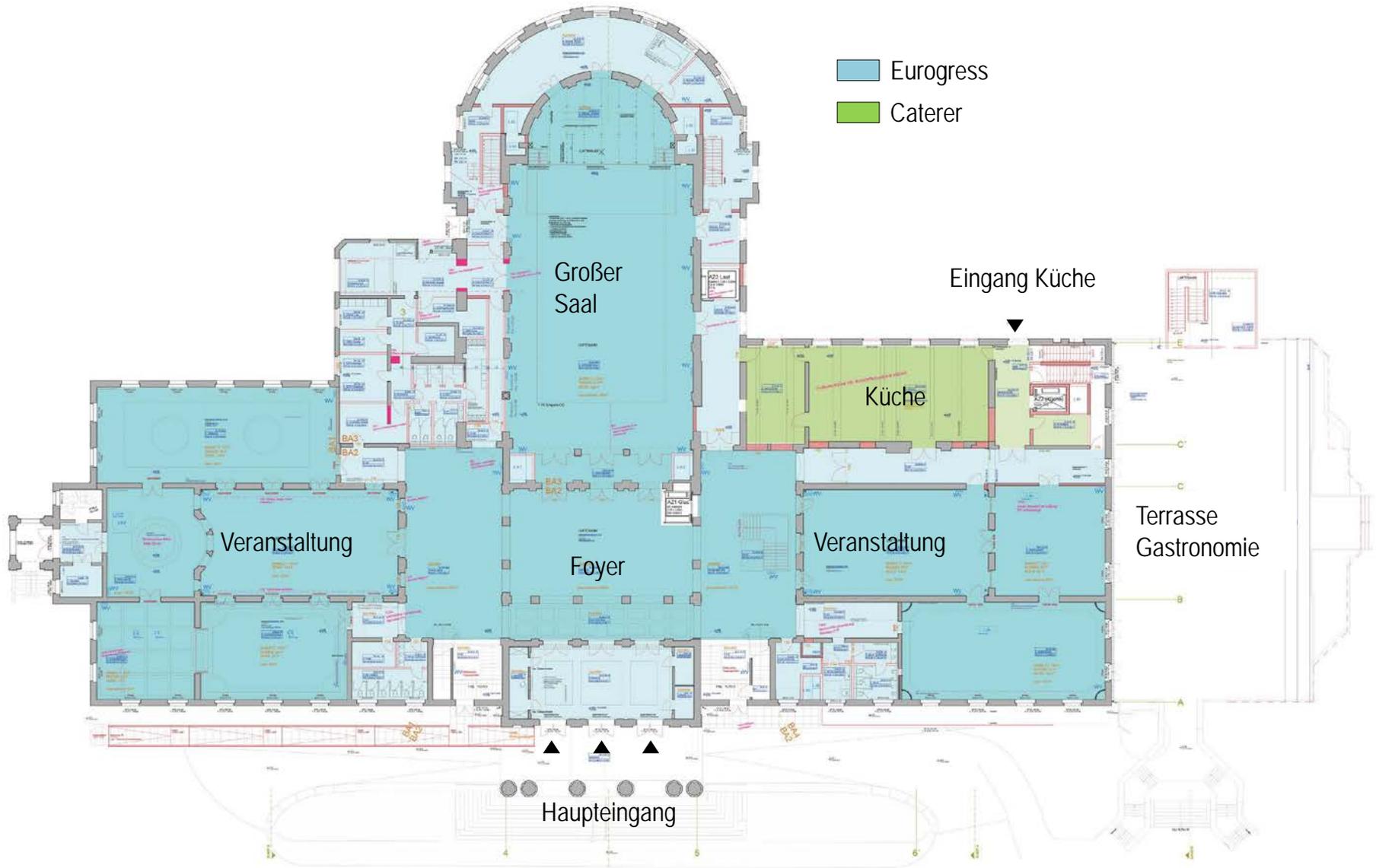
Inhalt

- **Variante A** : Nutzung Eurogress (Clubnutzung UG vorbereitet)
 - Aktueller Planungsstand**
 - Impressionen, Nutzungsbeispiele
 - Kosten (vertiefte Kostenschätzung)
 - Termine
- **Variantenuntersuchung** mit externer Vermietung 1.OG (rechter Flügel) mit Kostenvergleich
 - B** : Zugang über Außenterrasse
 - C** : Zugang neben Haupteingang

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante A: Nutzung Eurogress

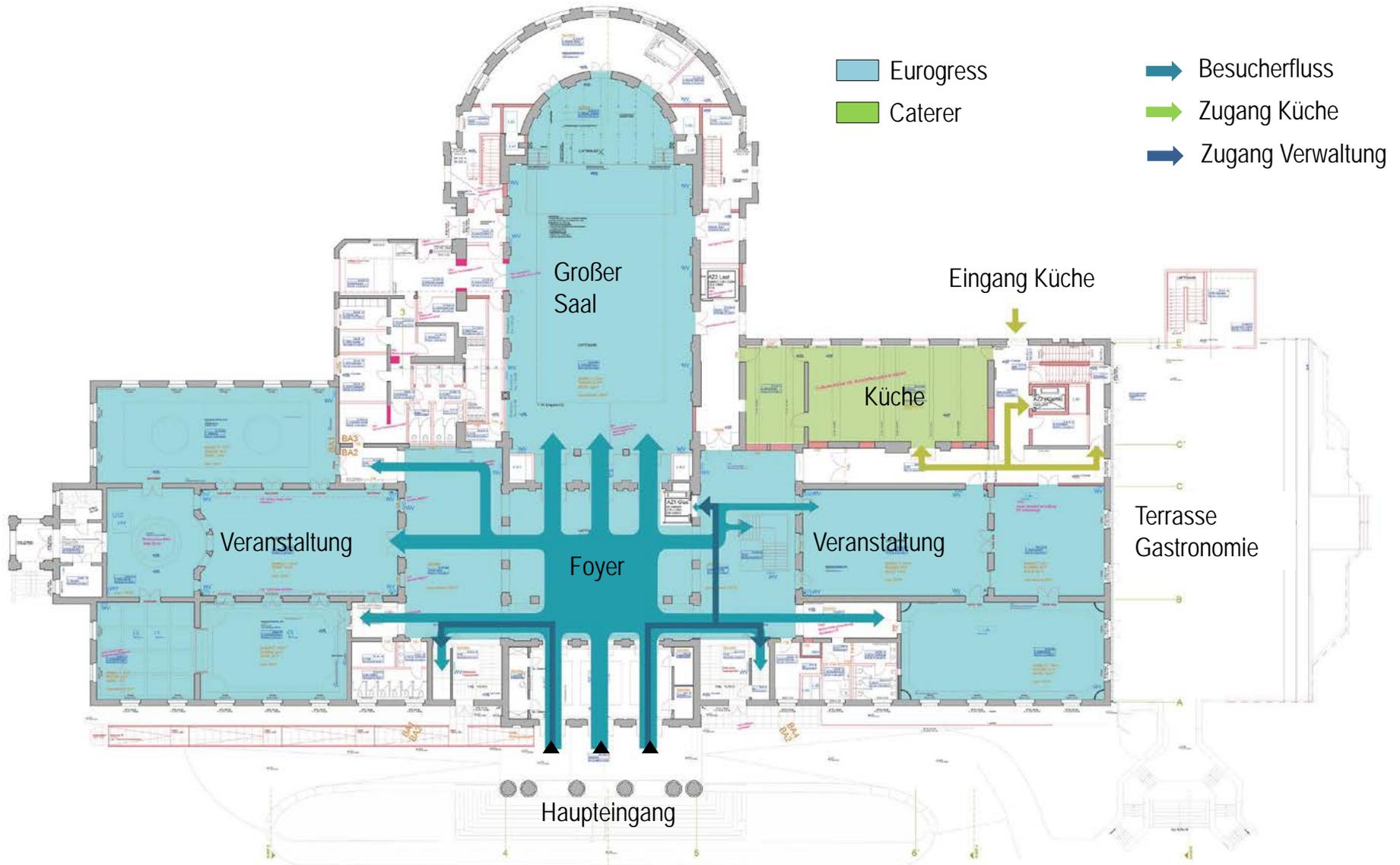
Grundriss Erdgeschoss



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante A: Nutzung Eurogress

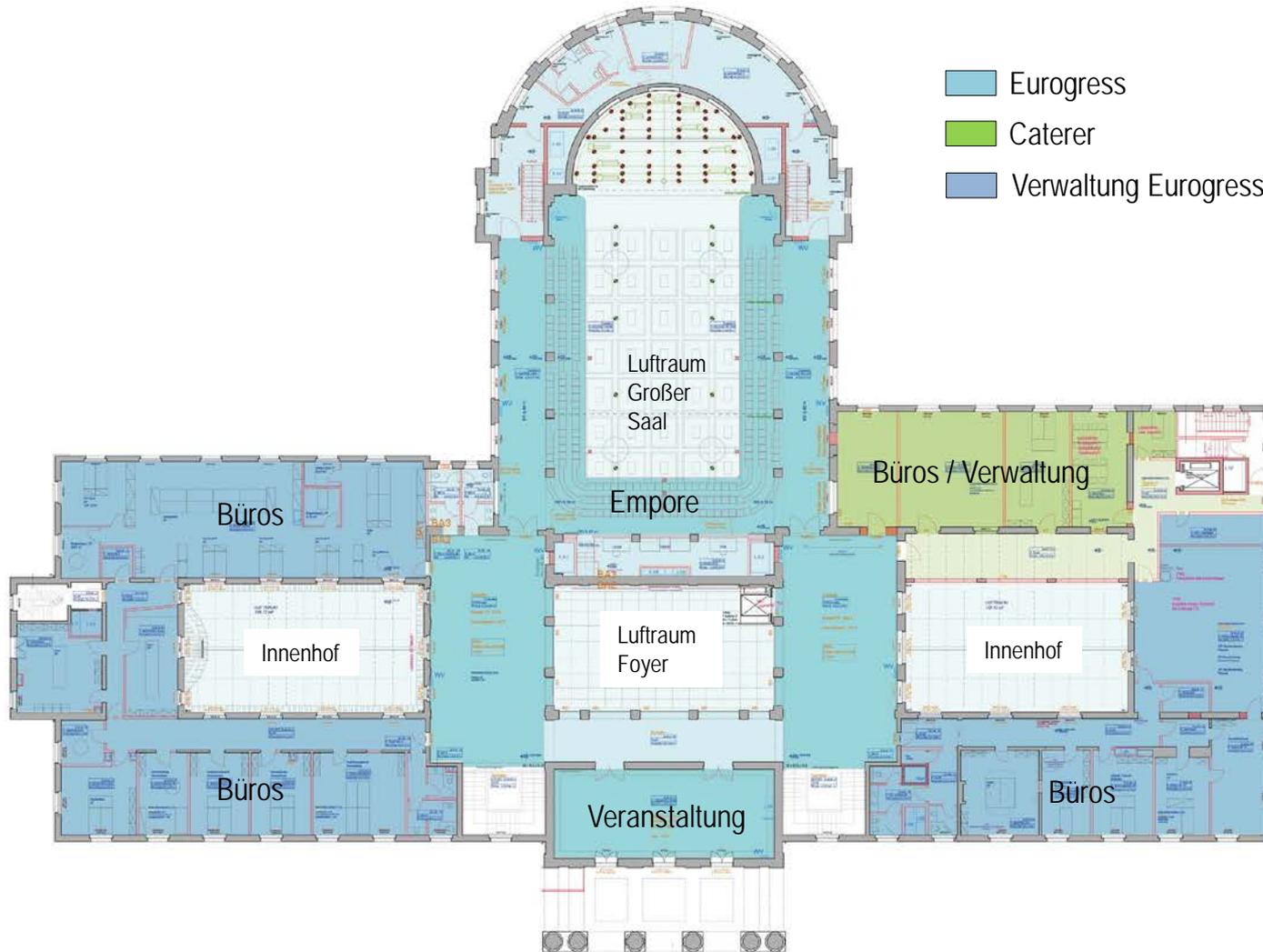
Verkehrsanalyse Erdgeschoss



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante A: Nutzung Eurogress

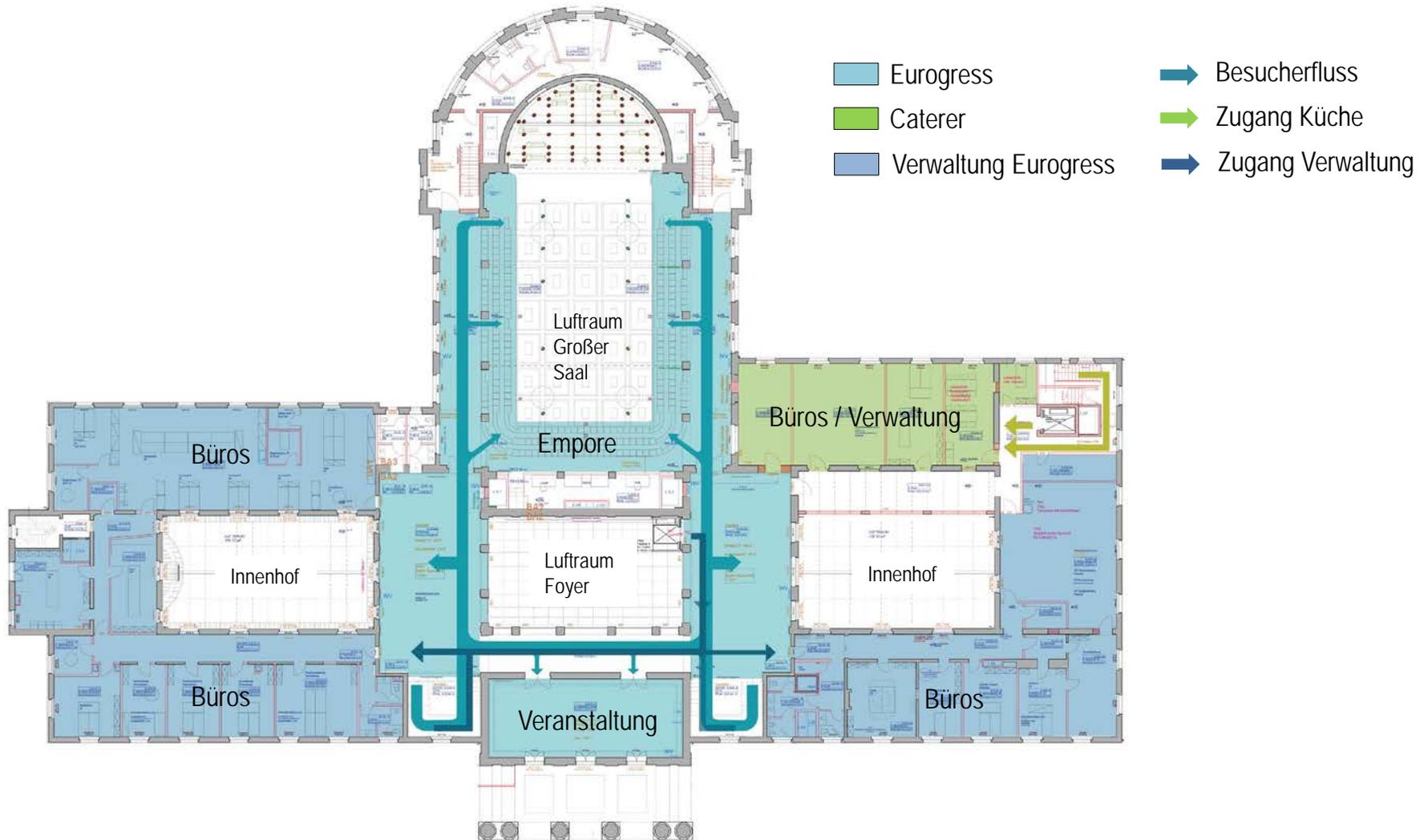
Grundriss Obergeschoss



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante A: Nutzung Eurogress

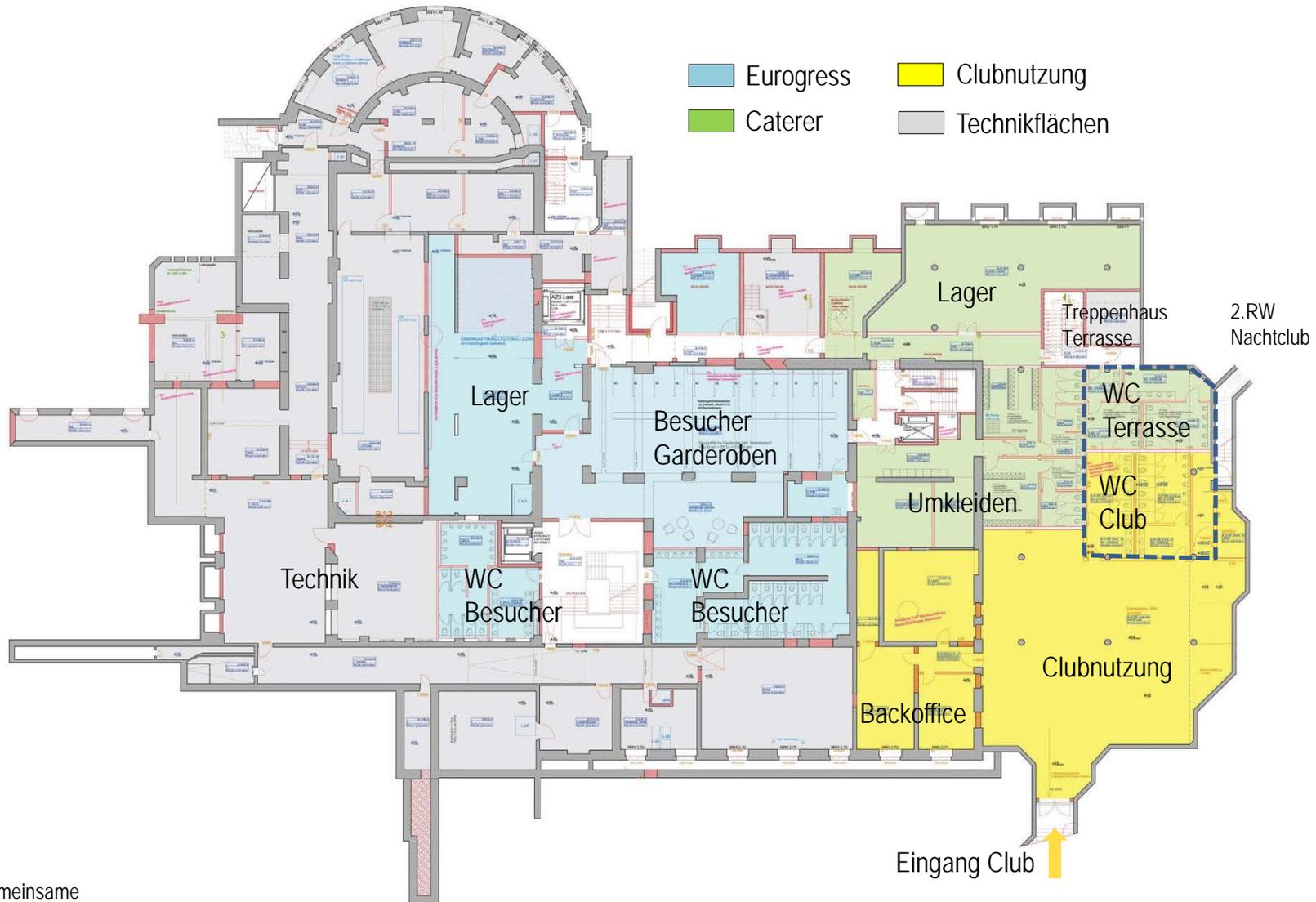
Verkehrsanalyse Obergeschoss



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante A: Nutzung Eurogress (Clubnutzung vorbereitet)

Grundriss Untergeschoss



Bei Bedarf gemeinsame Nutzung der WC-Anlagen möglich

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante A: Nutzung Eurogress

Impression Foyer



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante A: Nutzung Eurogress

Impressionen Großer Saal



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante A: Nutzung Eurogress

Allgemeine Baukosten (alle Zahlen netto)

Allgemeine Baukosten	Variante A: Nutzung Eurogress (mit Vorhaltung Club im UG)	
	Kostengruppe	Grobkostenschätzung E26 – ohne Planung (Ratsitzung 19.09.18)
200 Herrichten und Erschließen	70.000 €	80.000 €
300 Bauwerk-Baukonstruktion	13.030.000 €	14.946.000 €
400 Bauwerk-Technische Anlagen	10.600.000 €	12.073.000 €
500 Außenanlagen	300.000 €	1.047.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	100.000 €	160.000 €
700 Baunebenkosten	7.000.000 €	7.311.000 €
Zwischensumme:	31.100.000 €	35.617.000 €
zzgl 5,5% aktivierte Eigenleistung	1.711.000 €	1.959.000 €
Zwischensumme	32.811.000 €	37.576.000 €
zzgl. 10% Kostenvarianz	3.281.000 €	3.758.000 €
Gesamtsumme Gebäude	36.100.000 €	41.334.000 €
Leistungs- und Kostenabweichung		5.234.000 € bezogen auf Kosten- darstellung 09/18

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante A: Nutzung Eurogress

Nutzerspezifische Kosten E88 (alle Zahlen netto)

Nutzerspezifische Anlagen und Einrichtungen, sowie Betriebsausstattung E88	Variante A: Nutzung Eurogress (mit Vorhaltung Club im UG)	
	Kostengruppe	Grobkostenschätzung E26 – ohne Planung (Ratsitzung 19.09.18)
200 Herrichten und Erschließen	0 €	0 €
300 Bauwerk-Baukonstruktion	0 €	603.000 €
400 Bauwerk-Technische Anlagen	2.200.000 €	1.978.000 €
500 Außenanlagen	0 €	4.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	1.650.000 €	639.000 €
700 Baunebenkosten	400.000 €	806.000 €
Zwischensumme	4.250.000 €	4.031.000 €
zzgl. verminderte 10% Kostenvarianz	450.000 €	403.000 €
Gesamtsumme Eurogress	4.700.000 €	4.434.000 €
Leistungs- und Kostenabweichung		-266.000 € bezogen auf Kostendarstellung 09/18

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante A: Nutzung Eurogress

Kosten Gesamt (alle Zahlen netto)

GESAMTKOSTEN	Variante A: Nutzung Eurogress (mit Vorhaltung Club im UG)	
	Grobkostenschätzung E26 – ohne Planung (Ratsitzung 19.09.18)	vertiefte Kostenschätzung externer Planer (nach Prüfung)
GESAMTSUMME	40.800.000 €	45.768.000 €
Anteil allgemeine Baukosten	36.100.000 €	41.334.000 €
Anteil nutzerspezifische Kosten - E88	4.700.000 €	4.434.000 €

Alle Zahlenangaben Netto

- ohne Einpreisung von Risiken
- mit aktivierter Eigenleistung E26 (für Bauherrenaufgaben/ Projektmanagement)
- mit verminderter Varianz von 10% (wie 09/2018) > fehlende Genehmigungs- und Ausführungsplanung
- mit Indexierung bis 2019

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante A: Nutzung Eurogress

Kosten Gesamt (alle Zahlen netto)

GESAMTKOSTEN	Variante A: Nutzung Eurogress (mit Vorhaltung Club im UG)	
	Grobkostenschätzung E26 – ohne Planung (Ratsitzung 19.09.18)	vertiefte Kostenschätzung externer Planer (nach Prüfung)
GESAMTSUMME	40.800.000 €	45.768.000 €
Anteil allgemeine Baukosten	36.100.000 €	41.334.000 €
Anteil nutzerspezifische Kosten - E88	4.700.000 €	4.434.000 €

Wesentliche Leistungsmehrungen:

- Fassadensanierung (Austausch Fenster) 775.000 €
- Überdachung Innenhöfe (Glas) 750.000 €
- Bühnentechnik und Traversen Großer Saal 380.000 €
- Zusätzliche Anforderungen Raumakustik 170.000 €
- Medientechnik und Beleuchtung 1.411.000 €
- Aktive Datentechnik 250.000 €

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante A: Nutzung Eurogress: Termine

Terminplanung:

- 12.06.2019 Abgabe „vertiefte Kostenschätzung“ durch externen Planer, baufachliche und gebäudetechnische Prüfung E26 (6 Tage)
- 26.06.19: Information HA
- 10.07.19: Vorlage Rat
- ab Mitte 07/19: Beenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung, Erstellen Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung, danach Vergabevorbereitungen aller Gewerke, vorab:
vorgezogene Schadstoffsanierung: EU-weites Vergabeverfahren
- März 2020: Start Durchführung Schadstoffsanierung
- Oktober 2020: Fertigstellung vorgezogene Maßnahme Schadstoffsanierung
- ca. Januar 2021: **Baubeginn** Revitalisierung Neues Kurhaus (Bauzeit: ca. 2 Jahre)
- ca. Februar 2023: **Fertigstellung**
- ca. Ende April 2023: **In-Nutzungnahme**

(o.g. Termine entsprechen weiterhin dem Stand der Terminplanung 2018 > im Zeitplan!)

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante B: mit externer Nutzung (Vermietung 1. OG rechter Flügel)

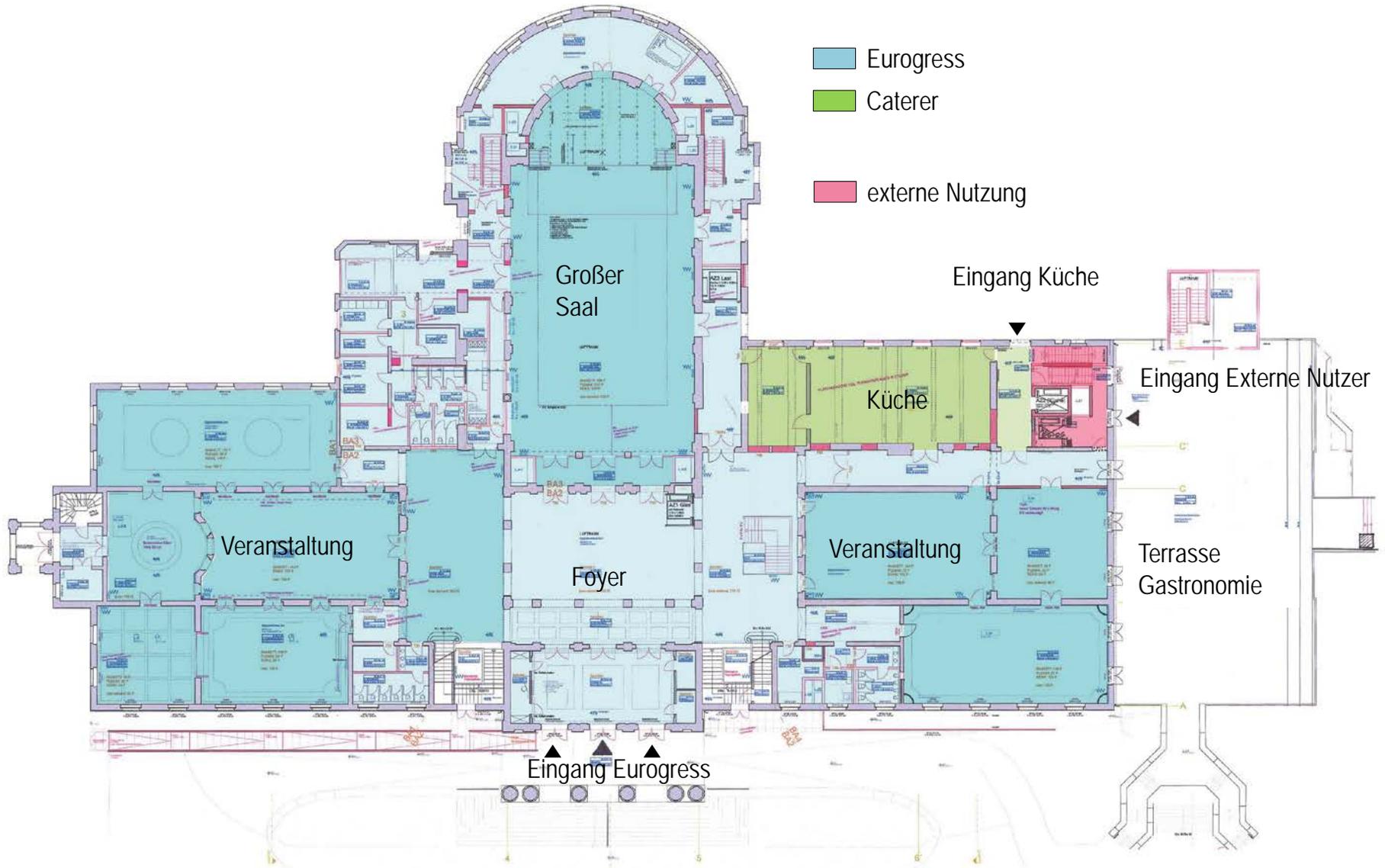
Variante B

mit externer Nutzung, autarker Eingang im Seitenflügel über die Außenterrasse

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante B: mit externer Nutzung (über Außenterrasse)

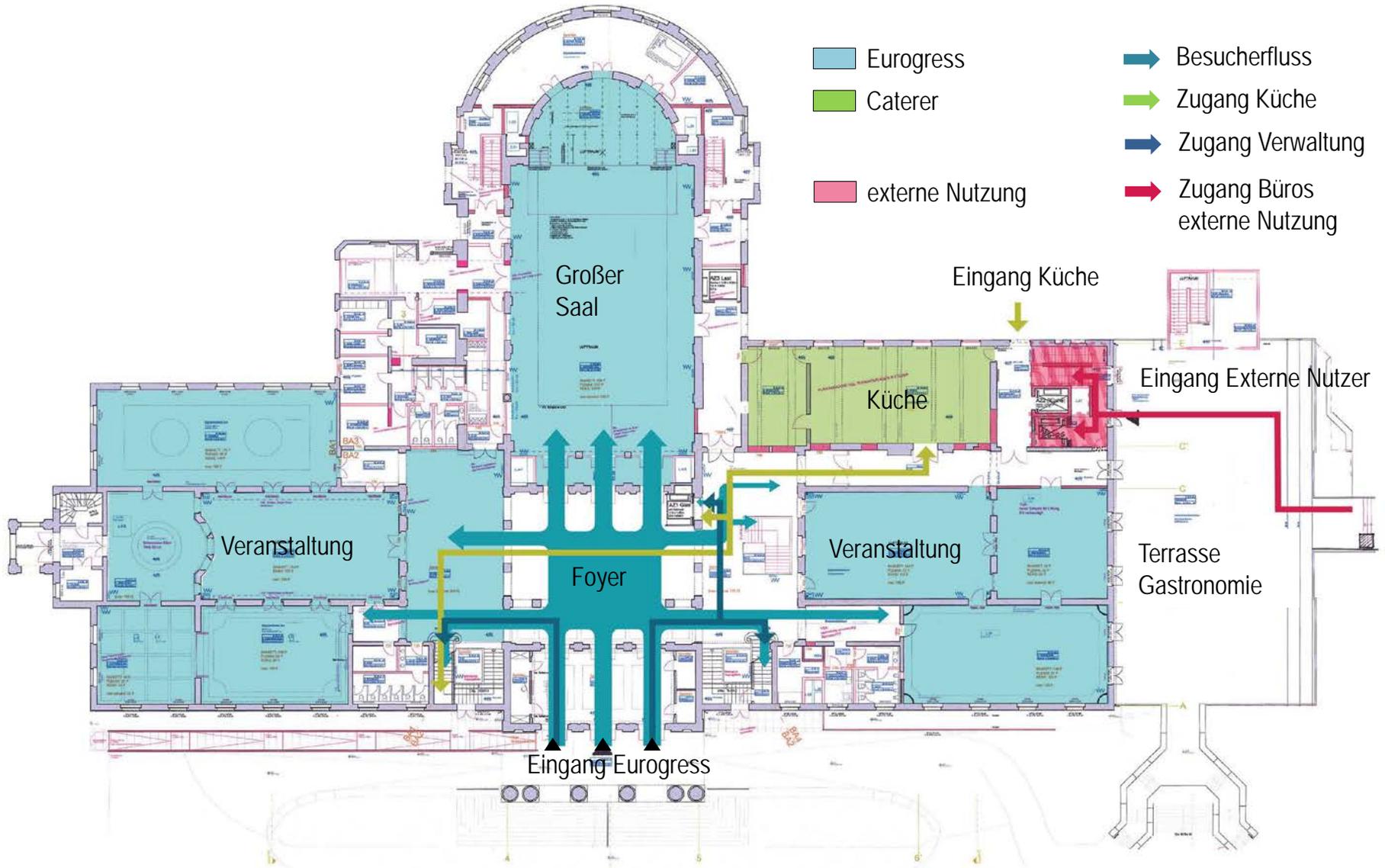
Grundriss Erdgeschoss



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante B: mit externer Nutzung (über Außenterrasse)

Verkehrsanalyse Erdgeschoss



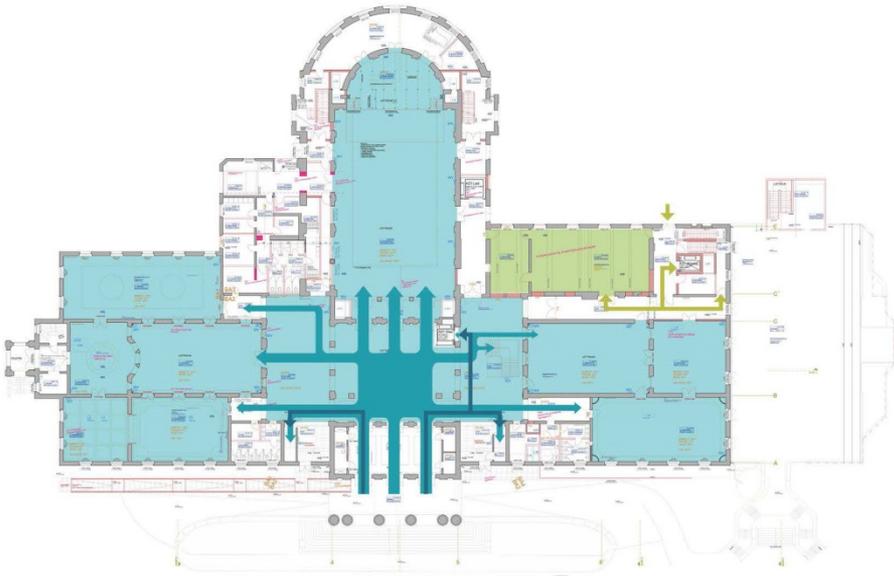
Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante B: mit externer Nutzung (über Außenterrasse)

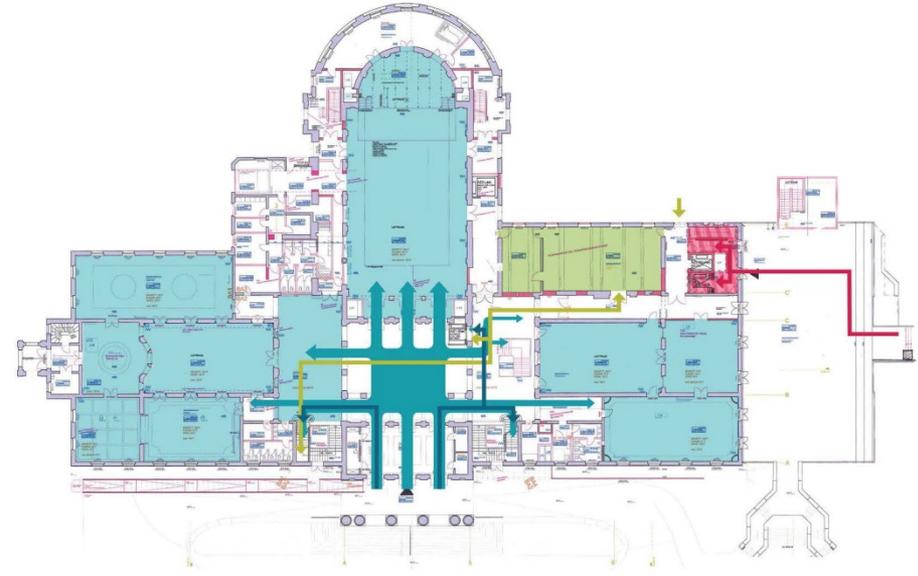
Grundrissvergleich

Flächen externe Nutzung (EG):
-ca. 38m² Erschließungsfläche

Variante A



Variante B



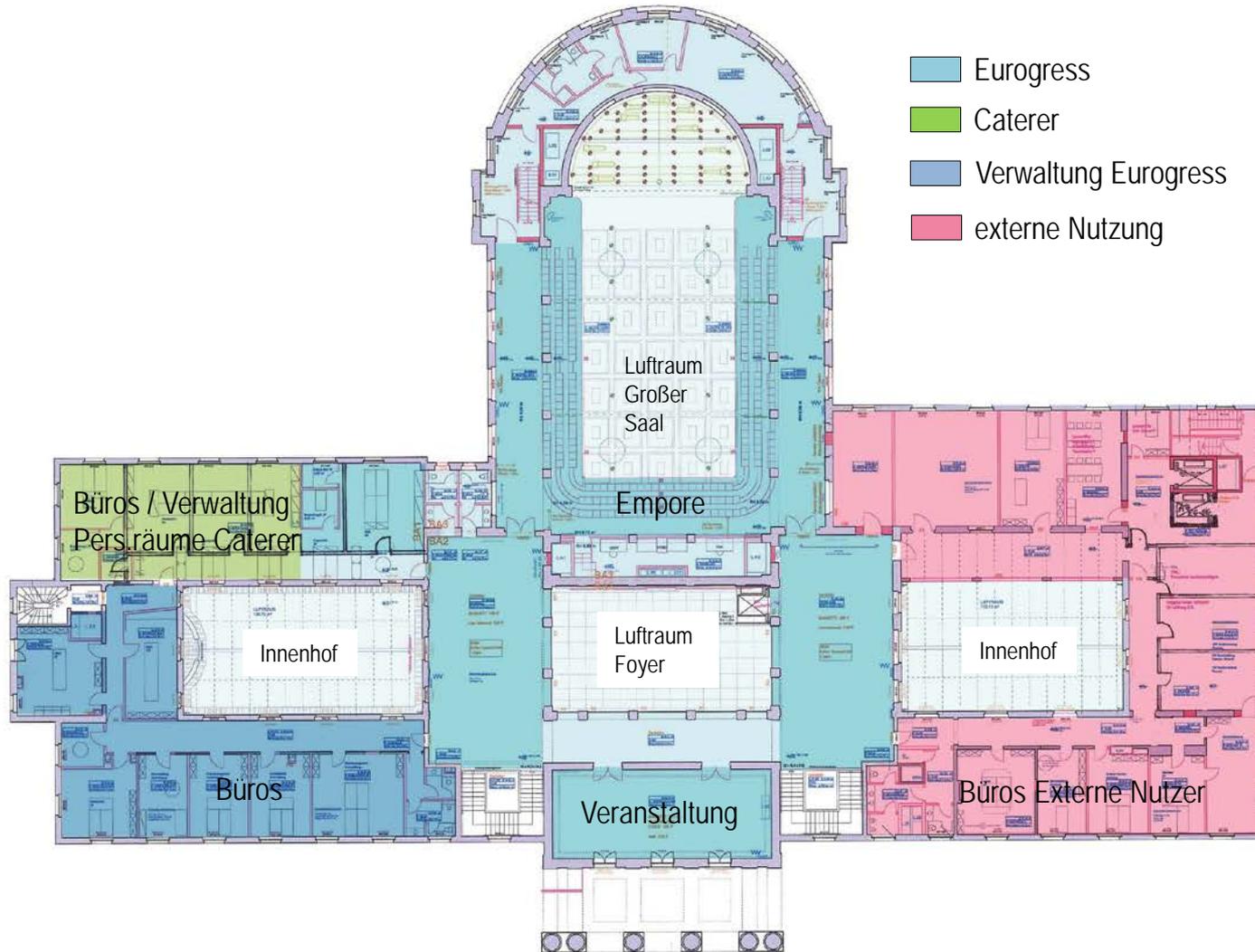
Variante B (EG)

- Plattformlift über Außentreppen an Terrasse (barrierefreie Erschließung der Terrassenebene externer Nutzer)
- zusätzlicher Aufzug (barrierefreie Erschließung externer Nutzer ins 1.OG)
- Personalräume Catering (dann im OG linker Flügel) von Küche nur über Besucherbereich / Foyer erreichbar

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante B: mit externer Nutzung (über Außenterrasse)

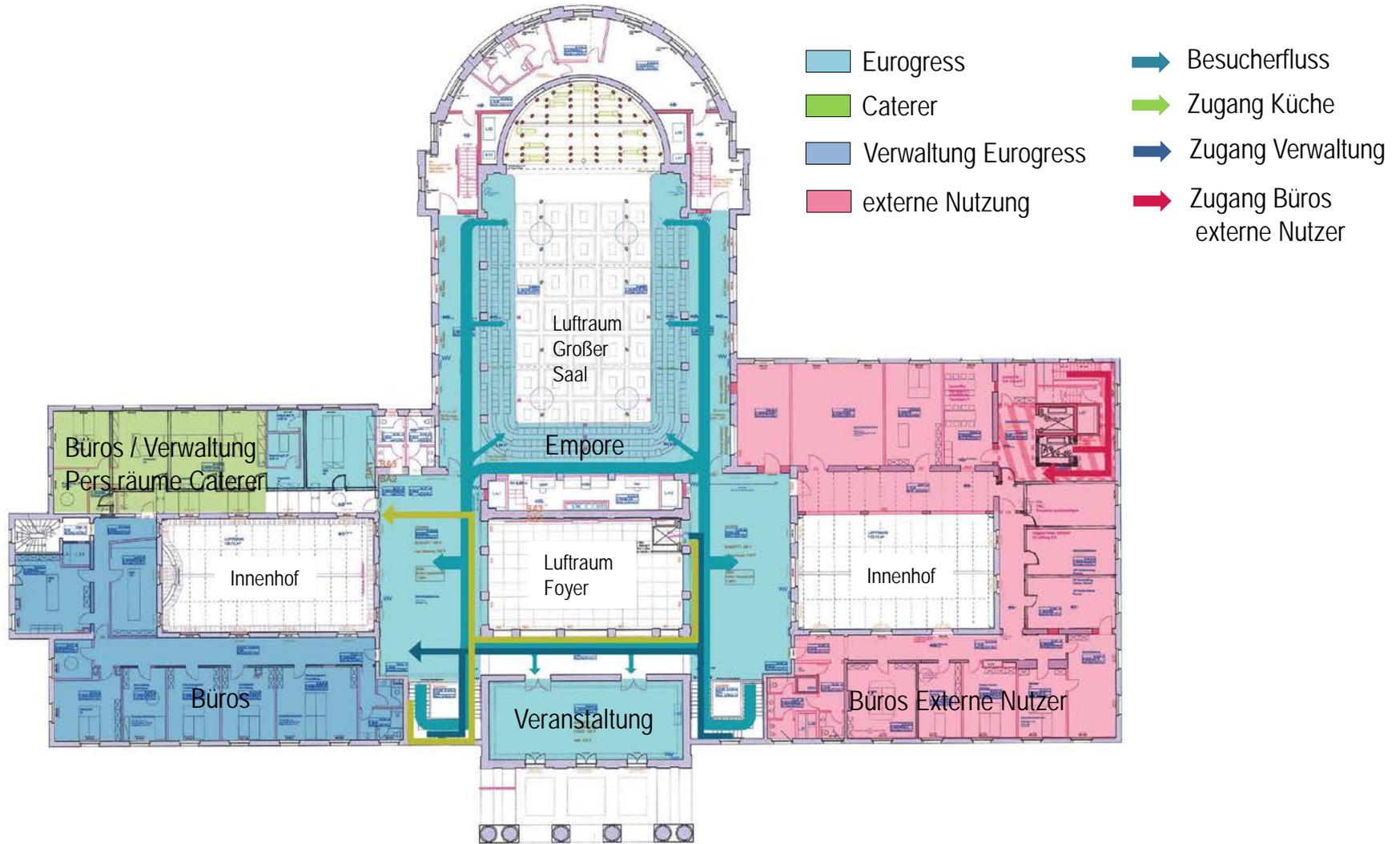
Grundriss Obergeschoss



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante B: mit externer Nutzung (über Außenterrasse)

Verkehrsanalyse Obergeschoss

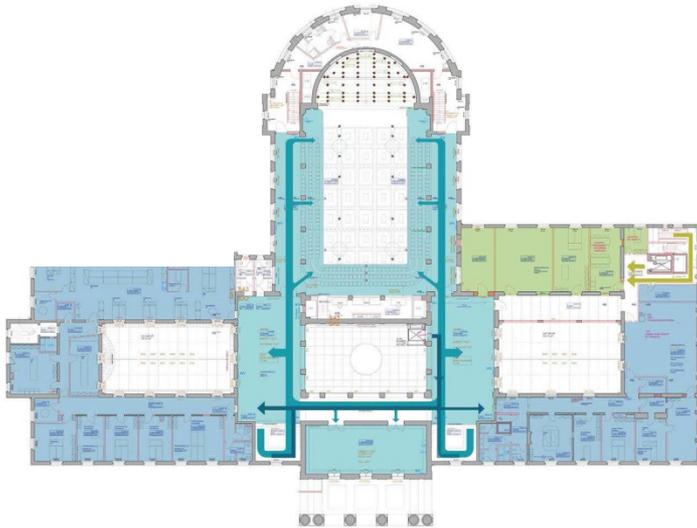


Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante B: mit externer Nutzung (über Außenterrasse)

Grundrissvergleich

Variante A



Variante B



Flächen externe Nutzung (OG):
-ca. 390m² Nutzfläche
-ca. 109m² Verkehrsfläche
-ca. 38m² Erschließungsfläche

Variante B (OG)

-Büros/Verwaltung / Pers.räume Caterer von Küche aus nur über Besucherbereich Eurogress / Foyer erreichbar

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante C: mit externer Nutzung (Vermietung 1. OG rechter Flügel)

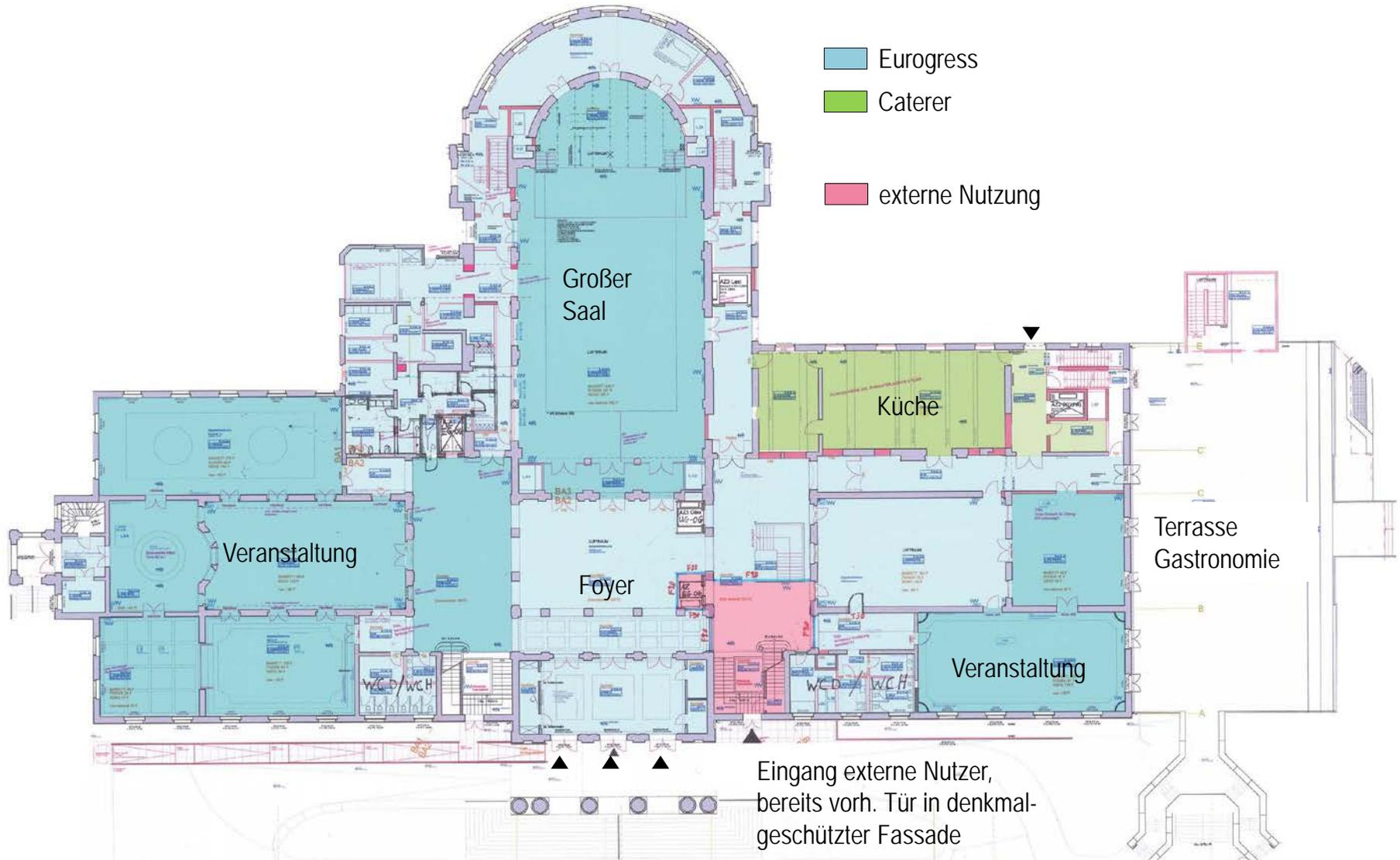
Variante C

mit externer Nutzung, autarker Eingang nahe Haupteingangsbereich (Nebeneingang Vorderseite)

Neues Kurhaus - Revitalisierung

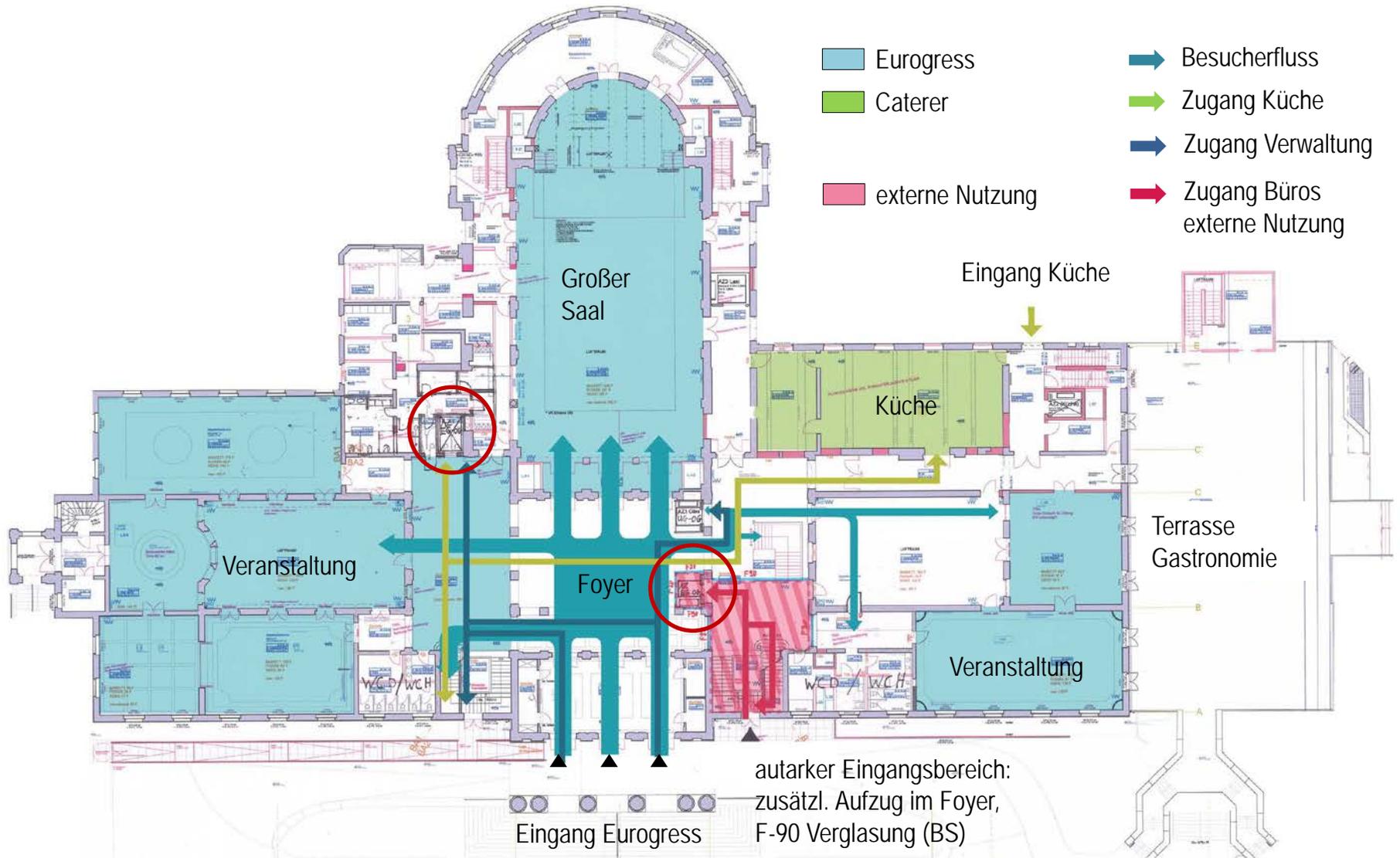
Variante C: mit externer Nutzung (Nebeneingang Vorderseite)

Grundriss Erdgeschoss



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante C: mit externer Nutzung (Nebeneingang Vorderseite) Verkehrsanalyse Erdgeschoss



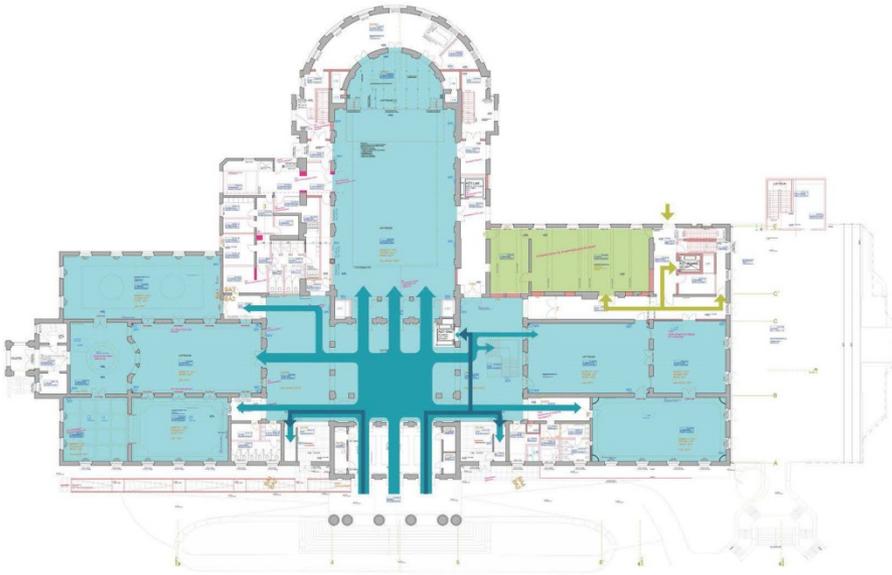
Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante C: mit externer Nutzung (Nebeneingang Vorderseite)

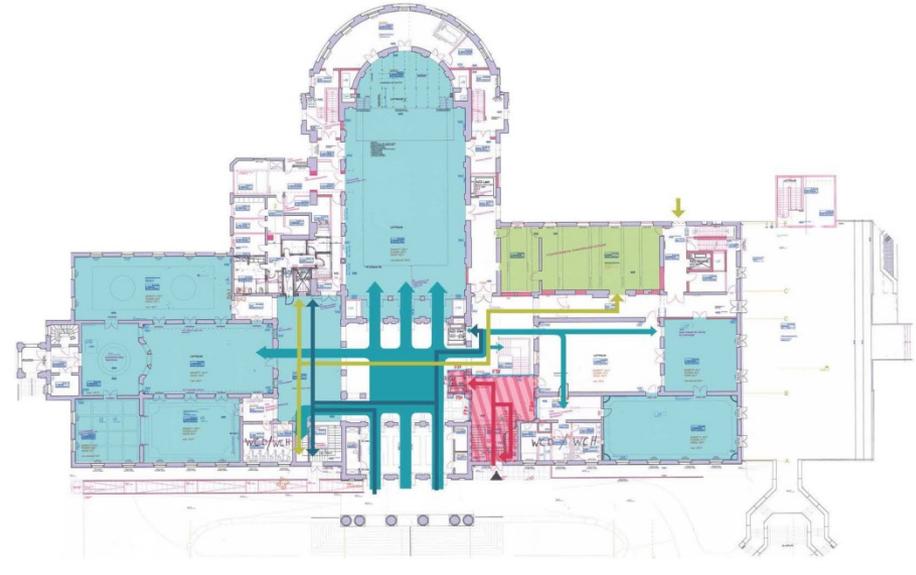
Grundrissvergleich

Flächen externe Nutzung (EG):
-ca. 85m² Erschließungsfläche

Variante A



Variante C



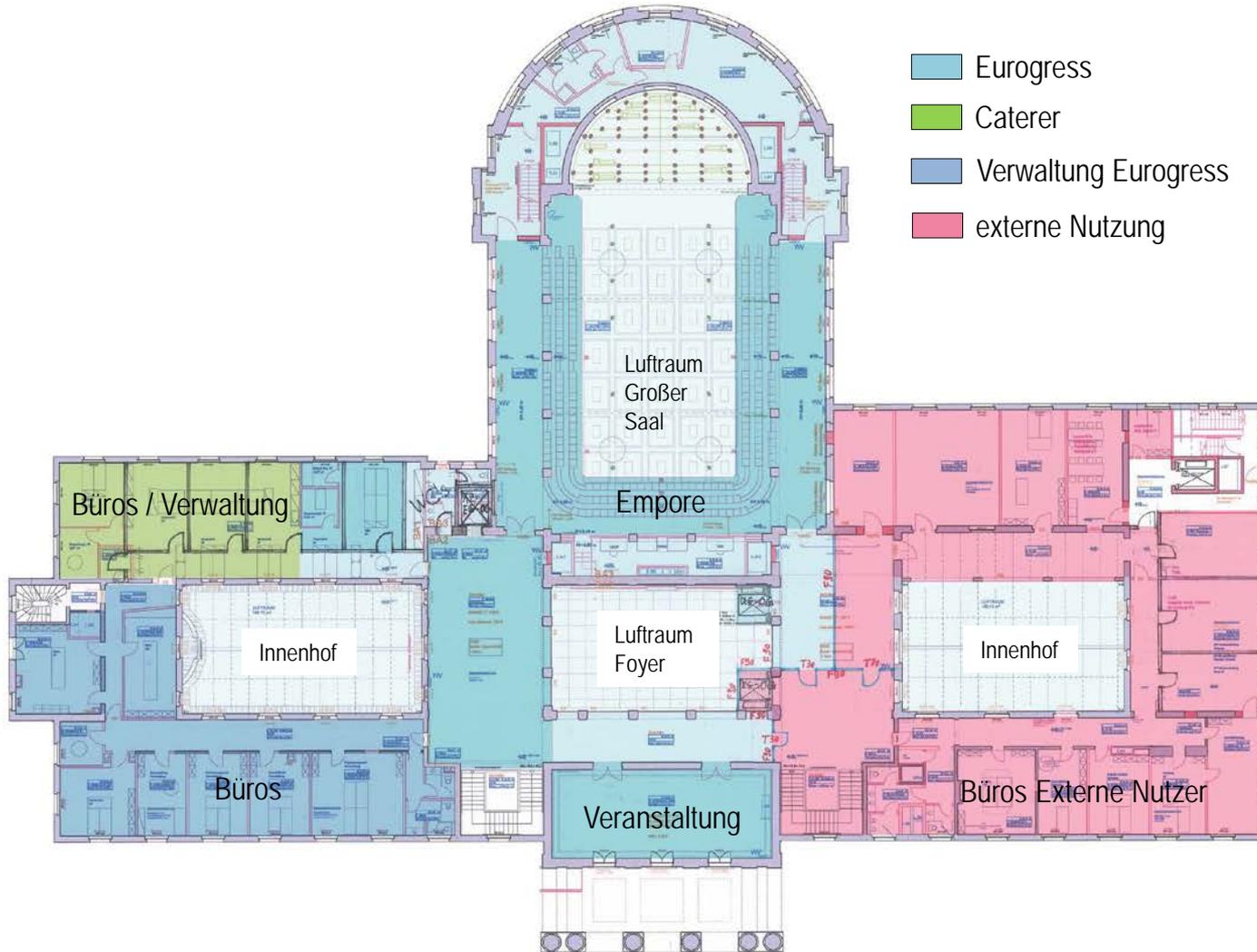
Variante C (EG)

- Innenhof rechts wird zum „Verteiler“, Verlust Veranstaltungsfläche ca. 130m².
- Zugang der Sanitäranlagen nur über Innenhof möglich.
- Raumtrennung F90-Glas im Foyer aufgrund des Brandabschnitts und Nutzungstrennung, hohe Zusatzkosten
- Büros/Verwaltung/ Pers.räume Caterer von Küche aus nur über Besucherbereich Eurogress / Foyer erreichbar
- zusätzlicher Glas-Aufzug F90 im Foyer erforderlich (barrierefreie Erschließung externer Nutzer) = 2. Aufzug
- zusätzlicher Aufzug und Flächenverlust Künstlerbereich (barrierefreie Erschließung Verwaltung EU) = 3. Aufzug

Neues Kurhaus - Revitalisierung

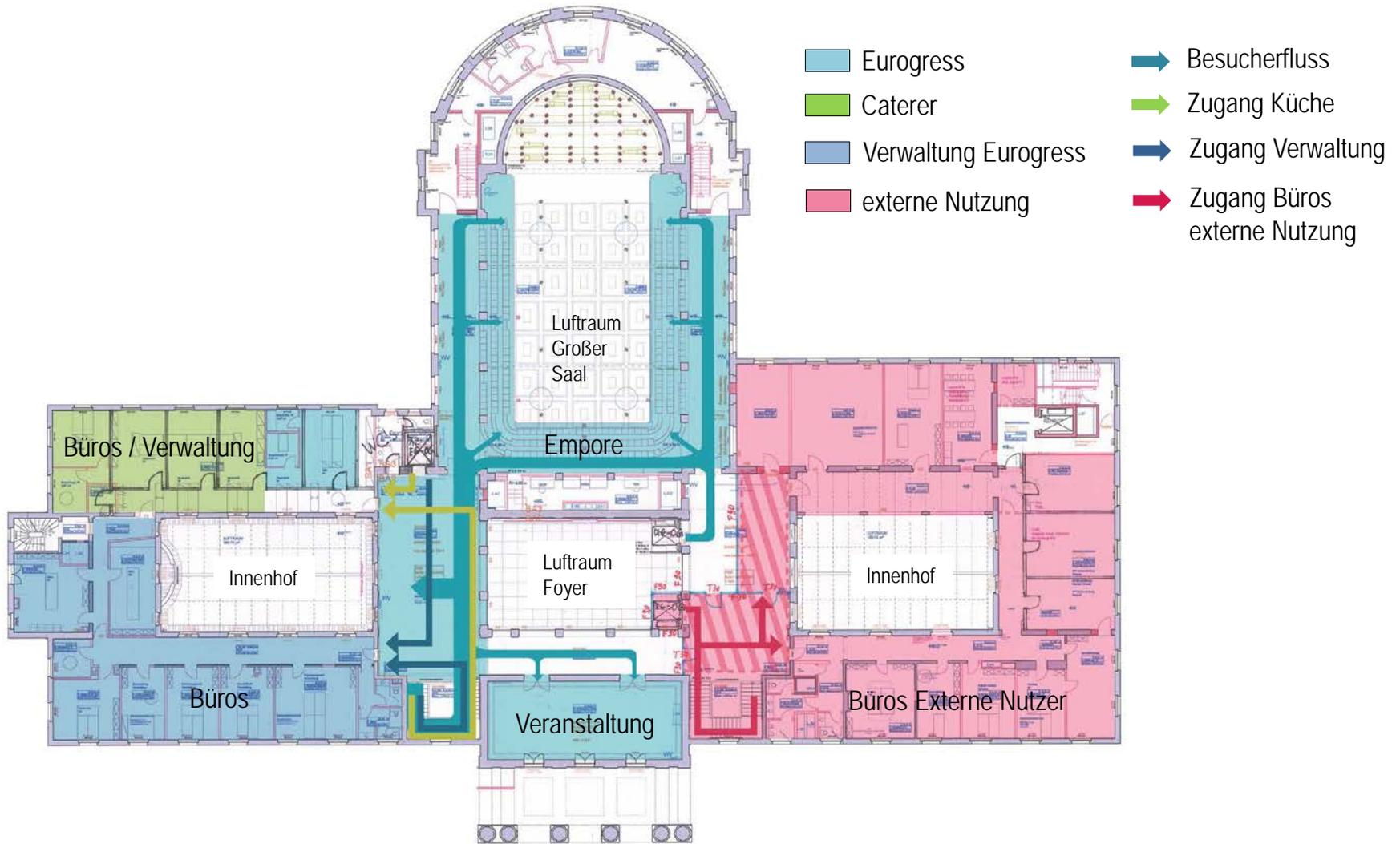
Variante C: mit externer Nutzung (Nebeneingang Vorderseite)

Grundriss Obergeschoss



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante C: mit externer Nutzung (Nebeneingang Vorderseite) Verkehrsanalyse Obergeschoss

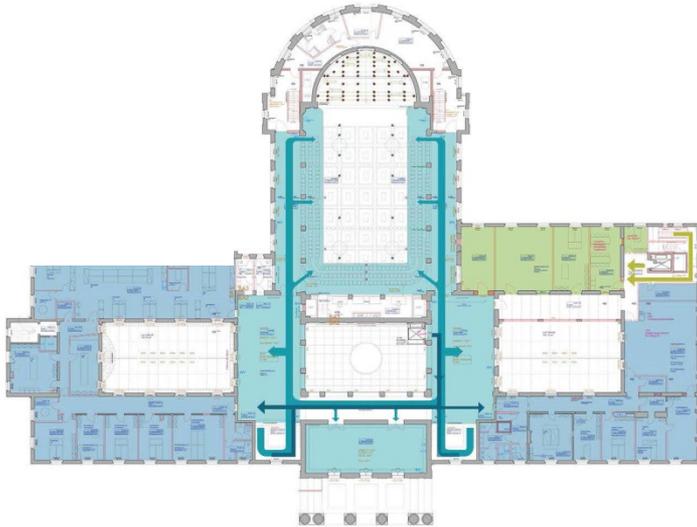


Neues Kurhaus - Revitalisierung

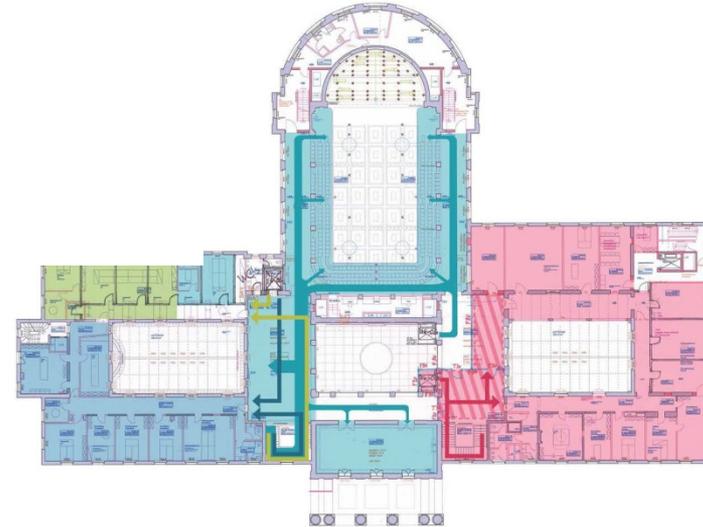
Variante C: mit externer Nutzung (Nebeneingang Vorderseite)

Grundrissvergleich

Variante A



Variante C



Flächen externe Nutzung (OG):
-ca. 390m² Nutzfläche
-ca. 109m² Verkehrsfläche
-ca. 90m² Erschließungsfläche

Variante C (OG)

- Ertüchtigung Schallschutz der Fenster zum Innenhof
- Raumtrennung F90 im Foyer OG wg. Brandabschnitts und Nutzungstrennung
- Büros/Verwaltung Caterer von Küche aus nur über Besucherbereich Eurogress / Foyer erreichbar
- Flächenverlust Büros wg. zusätzlichem Aufzug (barrierefreie Erschließung Verwaltung EU)

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Variante C: mit externer Nutzung (Nebeneingang Vorderseite)

Impression Vestibül



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Denkmalpflegerische Betrachtung Variante A bis C

Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde:

„Die Varianten A (Nutzung Eurogress) und B (Erschließung für externe Nutzung über die Terrasse) sind denkmalgerecht. Eine Perspektive auf weitere Landesfördermittel kann ergänzend zu den bereits gewährten Mitteln in Aussicht gestellt werden.

Die Variante C, welche die brandschutztechnisch erforderliche Einhausung einer offenen Treppenanlage sowie einen weiteren Aufzug vorsieht, entspricht nicht einem denkmalgerechten Umgang mit dem Baudenkmal Neues Kurhaus.

Das aufwendig restaurierte Vestibül hat mit seiner repräsentativen Ausstattung den größten Anteil an originaler Substanz. Seine Großzügigkeit ist Programm und gibt Antwort auf die Erwartungen, die durch die symmetrische, breit gelagerte Fassade geweckt werden. Die zusätzlichen Einbauten beeinträchtigen das Erscheinungsbild hinsichtlich seiner Absicht und Wirkung auf den Betrachter.

Das Fachamt (LVR) hat bei dieser Variante signalisiert, die Gewährung weiterer Fördermittel seitens des Landes nicht zu unterstützen. Die bereits gewährte Zuwendung in Höhe von 95.500 Euro kann u.U. seitens des Fördermittelgebers kritisch hinterfragt werden, da von einem grundsätzlichen denkmalgerechten Umgang mit dem Gebäude bei der Mittelbereitstellung ausgegangen wurde.“

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Kostentendenzen (alle Zahlen netto)

	Kostensteigerung	ab 150 T€		
	kostenneutral	bis 10 T€		
	Kostensenkung	ab 150 T€		

Allgemeine Baukosten	Variante A	Variante B	Variante C
Kostengruppe	vertiefte Kostenschätzung externer Planer (nach Prüfung)	Interne Grobkostenschätzung	Interne Grobkostenschätzung
200 Herrichten und Erschließen	80.000 €	80.000 € ○	80.000 € ○
300 Bauwerk-Baukonstruktion	14.946.000 €	14.953.000 € ○	15.412.000 € ↑↑
400 Bauwerk-Technische Anlagen	12.073.000 €	12.190.000 € ↑	12.330.000€ ↑↑
500 Außenanlagen	1.047.000 €	1.087.000 € ↑	1.047.000 € ○
600 Ausstattung und Kunstwerke	160.000 €	160.000 € ○	160.000 € ○
700 Baunebenkosten	7.311.000 €	7.452.000 € ↑	7.630.000 € ↑↑
Zwischensumme netto:	35.617.000 €	35.922.000 €	36.659.000 €
zzgl. 5,5% aktivierte Eigenleistung:	1.959.000 €	1.976.000 € ↑	2.016.000 € ↑
Zwischensumme:	37.576.000 €	37.898.000€	38.675.000€
zzgl. 10% Kostenvarianz:	3.758.000 €	3.790.00 € ↑	3.868.000 € ↑↑
Gesamtsumme Gebäude:	41.334.000 €	41.688.000 €	42.543.000 €

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Kostentendenzen (alle Zahlen netto)

	Kostensteigerung	ab 150 T€		
	kostenneutral	bis 10 T€		
	Kostensenkung	ab 150 T€		

Nutzerspez. Kosten E88	Variante A	Variante B	Variante C
Kostengruppe	vertiefte Kostenschätzung externer Planer (nach Prüfung)	interne Grobkosten- schätzung	interne Grobkosten- schätzung
200 Herrichten und Erschließen	0 €	○	○
300 Bauwerk-Baukonstruktion	603.000 €	○	○
400 Bauwerk-Technische Anlagen	1.978.000 €	○	○
500 Außenanlagen	4.000 €	○	○
600 Ausstattung und Kunstwerke	639.000 €	○	○
700 Baunebenkosten	806.000 €	○	○
Zwischensumme netto:	4.030.000 €		
zzgl. 10% Kostenvarianz:	403.000 €	○	○
Gesamtsumme Gebäude:	4.434.000 €	4.434.000 €	4.434.000 €

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Kostentendenzen Gesamt (alle Zahlen netto)

Gesamtkosten	Variante A	Variante B	Variante C
	vertiefte Kostenschätzung Externer Planer (nach Prüfung)	interne Grobkosten- schätzung	interne Grobkosten- schätzung
GESAMTSUMME:	45.768.000 €	46.122.000 €	46.977.000 €
Differenz zu Variante A:		+354.000 €	+1.209.000 €
davon Anteil allgemeine Baukosten:	41.334.000 €	41.688.000 €	42.543.000 €
Anteil nutzerspez. Kosten - E88:	4.434.000 €	4.434.000 €	4.434.000 €

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Fazit Kostenbetrachtung

- Die Kostendarstellungen im Rat 09/2018 zur Eurogress-Nutzung erfolgten ohne jegliche Planung, mit Einstieg in die Planung und Vorlage der „vertieften Kostenschätzung“ wurden Mehrleistungen (s. Folie 15) sichtbar (Kostenabweichung: ~ 10%)
- Sämtliche Betrachtungen wurden „Netto“ dargestellt (Vorsteuerabzug E88).
- Planungstiefe ist die „vertiefte Kostenschätzung“ (= Lph 2 + Anteile 3 HOAI), damit verbunden ist eine Kostenunsicherheit von ~ 25% (wg. noch fehlender Genehmigungs- und Ausführungsplanung), angesetzt wurden vermindert 10% (erweiterter Kenntnisstand, bereits so auch in 09/2018 berücksichtigt),
- Risiken können nicht berücksichtigt werden (bisher nicht vorgesehen in der Haushaltssystematik)
- Die Baupreissteigerung wird weiter mit 6 % p.a. prognostiziert, d.h. der Index 2020-22 ist zusätzlich zu berücksichtigen (anteilig auf Mittelabfluß):
 - in 2020 ~ 10% Mittelabfluß > darauf 6% Index:
 - in 2021 ~ 45% Mittelabfluß > darauf 12% Index:
 - in 2022 ~ 45% Mittelabfluß > darauf 18% Index:~ 4,48 Mio . EUR
- Die Gesamtkosten liegen damit zwischen 50,2 bis 50,5 Mio. EUR



Vielen Dank!