

Vorlage		
Federführende Dienststelle: Dezernat I Beteiligte Dienststelle/n: Dezernat II Dezernat III Dezernat IV E 42 - Volkshochschule E 49 - Kulturbetrieb Dezernat VII E 26 - Gebäudemanagement		Vorlage-Nr: Dez. I/0012/WP18 Status: öffentlich Datum: 09.11.2023 Verfasser/in:
Projekt Haus der Neugier: Ergebnisse der Vertiefung der Machbarkeitsstudie und Grundsatzbeschluss		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.11.2023	Betriebsausschuss Kultur und Theater	Anhörung/Empfehlung
05.12.2023	Finanzausschuss	Anhörung/Empfehlung
06.12.2023	Betriebsausschuss VHS	Anhörung/Empfehlung
07.12.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
13.12.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der **Betriebsausschuss Kultur und Theater** nimmt den vorliegenden Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, die Verwaltung zu beauftragen,

- das Konzept "Haus der Neugier" mit Volkshochschule und Bibliothek inhaltlich und planerisch für das Gebiet der Östlichen Innenstadt, möglichst am Bushof, weiterzuverfolgen,
- den Sanierungsbedarf und die Entwicklungspotentiale der Bushof-Gebäude zu ermitteln,
- auf der Grundlage dieser Untersuchung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Busnetzgutachtens die Überplanung des Bushofareals zu einem Entrée der Innenstadt weiter voranzutreiben und gegebenenfalls einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben,
- entsprechende Planungsmittel bei der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Sanierung der Gebäude am Bushof ist die Schaffung eines attraktiven, möglichst zentral gelegenen Interims für die Volkshochschule mit guter ÖPNV Anbindung. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu zeitnah Lösungen vorzuschlagen.

Die Realisierung des Projekts Haus der Neugier in der bisherigen Form in der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ wird aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche und Verhandlungen zur Sanierung und Entwicklung des Gebäudekomplexes möglichst zum "Haus der Neugier" mit dem Miteigentümer der Bushof-Immobilie fortzuführen.

Der **Finanzausschuss** nimmt den vorliegenden Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, die Verwaltung zu beauftragen,

- das Konzept "Haus der Neugier" mit Volkshochschule und Bibliothek inhaltlich und planerisch für das Gebiet der Östlichen Innenstadt, möglichst am Bushof, weiterzuverfolgen,
- den Sanierungsbedarf und die Entwicklungspotentiale der Bushof-Gebäude zu ermitteln,
- auf der Grundlage dieser Untersuchung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Busnetzgutachtens die Überplanung des Bushofareals zu einem Entrée der Innenstadt weiter voranzutreiben und gegebenenfalls einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben,
- entsprechende Planungsmittel bei der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Sanierung der Gebäude am Bushof ist die Schaffung eines attraktiven, möglichst zentral gelegenen Interims für die Volkshochschule mit guter ÖPNV Anbindung. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu zeitnah Lösungen vorzuschlagen.

Die Realisierung des Projekts Haus der Neugier in der bisherigen Form in der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ wird aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche und Verhandlungen zur Sanierung und Entwicklung des Gebäudekomplexes möglichst zum "Haus der Neugier" mit dem Miteigentümer der Bushof-Immobilie fortzuführen.

Der **Betriebsausschuss VHS** nimmt den vorliegenden Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, die Verwaltung zu beauftragen,

- das Konzept "Haus der Neugier" mit Volkshochschule und Bibliothek inhaltlich und planerisch für das Gebiet der Östlichen Innenstadt, möglichst am Bushof, weiterzuverfolgen,
- den Sanierungsbedarf und die Entwicklungspotentiale der Bushof-Gebäude zu ermitteln,
- auf der Grundlage dieser Untersuchung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Busnetzgutachtens die Überplanung des Bushofareals zu einem Entrée der Innenstadt weiter voranzutreiben und gegebenenfalls einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben,
- entsprechende Planungsmittel bei der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Sanierung der Gebäude am Bushof ist die Schaffung eines attraktiven, möglichst zentral gelegenen Interims für die Volkshochschule mit guter ÖPNV Anbindung. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu zeitnah Lösungen vorzuschlagen.

Die Realisierung des Projekts Haus der Neugier in der bisherigen Form in der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ wird aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche und Verhandlungen zur Sanierung und Entwicklung des Gebäudekomplexes möglichst zum "Haus der Neugier" mit dem Miteigentümer der Bushof-Immobilie fortzuführen.

Der **Planungsausschuss** nimmt den vorliegenden Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, die Verwaltung zu beauftragen,

- das Konzept "Haus der Neugier" mit Volkshochschule und Bibliothek inhaltlich und planerisch für das Gebiet der Östlichen Innenstadt, möglichst am Bushof, weiterzuverfolgen,
- den Sanierungsbedarf und die Entwicklungspotentiale der Bushof-Gebäude zu ermitteln,
- auf der Grundlage dieser Untersuchung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Busnetzgutachtens die Überplanung des Bushofareals zu einem Entrée der Innenstadt weiter voranzutreiben und gegebenenfalls einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben,
- entsprechende Planungsmittel bei der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Sanierung der Gebäude am Bushof ist die Schaffung eines attraktiven, möglichst zentral gelegenen Interims für die Volkshochschule mit guter ÖPNV Anbindung. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu zeitnah Lösungen vorzuschlagen.

Die Realisierung des Projekts Haus der Neugier in der bisherigen Form in der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ wird aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche und Verhandlungen zur Sanierung und Entwicklung des Gebäudekomplexes möglichst zum "Haus der Neugier" mit dem Miteigentümer der Bushof-Immobilie fortzuführen.

Der **Rat der Stadt** nimmt den vorliegenden Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ zur Kenntnis.

Der Rat beauftragt die Verwaltung,

- das Konzept "Haus der Neugier" mit Volkshochschule und Bibliothek inhaltlich und planerisch für das Gebiet der Östlichen Innenstadt, möglichst am Bushof, weiterzuverfolgen,
- den Sanierungsbedarf und die Entwicklungspotentiale der Bushof-Gebäude zu ermitteln,
- auf der Grundlage dieser Untersuchung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Busnetzgutachtens die Überplanung des Bushofareals zu einem Entrée der Innenstadt weiter voranzutreiben und gegebenenfalls einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben,
- entsprechende Planungsmittel bei der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Sanierung der Gebäude am Bushof ist die Schaffung eines attraktiven, möglichst zentral gelegenen Interims für die Volkshochschule mit guter ÖPNV Anbindung. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu zeitnah Lösungen vorzuschlagen.

Die Realisierung des Projekts Haus der Neugier in der bisherigen Form in der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ wird aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche und Verhandlungen zur Sanierung und Entwicklung des Gebäudekomplexes möglichst zum "Haus der Neugier" mit dem Miteigentümer der Bushof-Immobilie fortzuführen.

Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

PSP-Element 4-090101-058-

8 Machbarkeitsstudie

Quellwerk/Haus Horten

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

Die Untersuchungen der Varianten zur Realisierung eines „Haus der Neugier“ haben wertvolle Erkenntnisse geliefert. Dabei ist ein überzeugendes Konzept für einen gemeinsamen Bildungsstandort mit herausragender Qualität entstanden. Die Verwaltung hält an dem Ziel der Realisierung des Konzepts fest – unabhängig vom Standort.

Um beide Varianten bezogen auf die Investitions- und Folgekosten für den städtischen Haushalt vergleichbar darzustellen, basieren die Berechnungen in den Anlagen auf gleichen Annahmen. Gegenfinanzierungsmaßnahmen wie im Finanzierungskonzept der Machbarkeitsstudie dargestellt (mögliche Veräußerungserlöse, Opportunitätskosten wie kalkulatorisch eingerechnete Instandhaltungsmaßnahmen) sind haushalterisch nicht erfasst bzw. für sie fehlt eine entsprechende Beschlusslage. Für die Betrachtung werden die unteren Werte (ohne Kostenvarianzen) der in der Machbarkeitsstudie angegebenen Preisspanne zugrunde gelegt. Die ermittelten Ergebnisse können somit lediglich Anhaltspunkt für eine letztlich in jedem Fall zu erwartender Folgelast sein.

Das ehemalige Kaufhaus Horten bietet räumlich sehr gute Voraussetzungen für eine „Haus der Neugier“. In der Betrachtung der Gesamtkosten entstehen für diese Variante Kosten in Höhe von rund 112,7 Mio. Euro. Über die Nutzungsdauer von 50 Jahren wären jährliche Kosten von rund 11,1 Millionen Euro für Zinsen, Abschreibungen, Instandhaltung und Nebenkosten in die Haushaltsplanung aufzunehmen (s. Kostenaufstellung Horten – Anlage 1).

In der zeitlichen Betrachtung der Realisierung könnte im dem ehemaligen Kaufhaus von einer Inbetriebnahme Ende 2027 ausgegangen werden (s. Meilensteinplan Haus Horten – Anlage 2).

Das Bushofareal ist nach Aussage der Machbarkeitsstudie als Standort für ein „Haus der Neugier“ nach entsprechenden Sanierungs- und Neubaumaßnahmen ebenfalls gut geeignet. Die Realisierung des Gesamtinvests ist mit Investitionskosten von insgesamt 133,5 Mio. Euro zu kalkulieren. Die Realisierung entsprechend der gegebenen Eigentumslage im Teileigentum der Stadt würde dieses Investitionsvolumen auf rund 65 Mio. Euro reduzieren. Dies würde allerdings auch zu Folgekosten für Mietzahlungen an den Miteigentümer führen. Insgesamt erreicht die Lösung im Teileigentum Folgelasten für Miete, Nebenkosten, Instandhaltung, Zinsen und Abschreibungen von jährlich rund 11,5 Millionen Euro über die Nutzungsdauer von 50 Jahren (s. Kostenaufstellung Bushof – Anlage 3) und ist damit nahezu deckungsgleich mit den Folgelasten einer Umsetzung des Projektes im Alleineigentum, wie bei der Machbarkeitsstudie dargestellt.

Zunächst wäre in den nächsten beiden Jahren eine Grundlagenermittlung zu leisten. Bei der weiteren Planung wäre die Realisierung des „Haus der Neugier“ im Bushof das Ziel. Inwieweit sich dieses Ziel verwirklichen lässt oder ein anderer dauerhafter Standort für ein „Haus der Neugier“ entwickelt werden kann, werden die Untersuchungen zeigen.

In einer vorsichtigen Abschätzung von Planungs- und Bauzeiten könnte von einer Inbetriebnahme des „Haus der Neugier im Bushof“ im Jahr 2033 ausgegangen werden (s. Meilensteinplan Bushof – Anlage 4).

Die Realisierung eines „Haus der Neugier“ wäre an beiden Standorten sehr langfristig mit einer in etwa gleich hohen, erheblichen Belastung des städtischen Haushalts verbunden. In der Abwägung der beiden untersuchten Standorte kommt die Verwaltung deshalb zu dem Ergebnis, die Planungen mit Blick auf die finanziellen und personellen Ressourcen auf die Sanierung und Entwicklung der städtischen Immobilie zu konzentrieren. Die Entwicklung beider Standorte, des „Haus der Neugier“ im alten Kaufhaus Horten und die Sanierung und Entwicklung des Bushofareals wie in der Machbarkeitsstudie dargelegt, sind in der Addition der Kosten für beide Objekte haushalterisch aus Sicht der Verwaltung nicht verantwortlich darstellbar.

Beide Standorte, der Bushof wie das ehemalige Haus Horten, sind stadtraumprägende Gebäude, deren Entwicklung von großer Bedeutung für das Umfeld und die Östliche Innenstadt sind. Insofern gilt es unabhängig von der Verortung des Hauses der Neugier, beide Standorte einer Aufwertung zuzuführen.

Das alte Kaufhaus an der Komphausbadstraße hat eine Entwicklungsperspektive durch die weit fortgeschrittene Alternativplanung des Eigentümers, die für eine Belebung und Aufwertung des Standorts in Zukunft sorgen wird.

Der Bushof hat seit vielen Jahren einen dringenden Sanierungsbedarf. Gebäudetechnisch und bauaufsichtlich

ist in der Immobilie 'Bushof' die Nutzung durch die VHS derzeit gewährleistet, so dass Nutzer*innen und Mitarbeiter*innen keinen Gefährdungen ausgesetzt sind und der ordnungsgemäße Betrieb nicht in Frage gestellt ist. Die Kosten der Instandhaltung steigen jedoch ständig an und es kann mittelfristig nicht garantiert werden, dass das Gebäude in einem genehmigungsfähigen Zustand gehalten werden kann. Hier sind unabhängig von der Art der Nutzung erhebliche Investitionen erforderlich.

Notwendige Voraussetzung für die Sanierung des Bushofs ist die Entwicklung eines leistungsfähigen und möglichst kurzfristig verfügbaren Interims mit guter ÖPNV Anbindung für die VHS. Hierzu hat die Verwaltung mögliche Standorte im städtischen Gebäudebestand untersucht. Eine zeitnahe Herrichtung des Interims in städtischen Gebäuden bzw. die Anmietung privater Flächen würde abweichend von Anlage 3 bereits vor 2030 zusätzliche Kosten auslösen.

Anlage/n:

Anlage 1 – Kostenaufstellung Haus Horten

Anlage 2 – Meilensteinplan Haus Horten

Anlage 3 – Kostenaufstellung Bushof

Anlage 4 – Meilensteinplan Bushof

Anlage 5 - Vertiefung der Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ in Aachen

Aufteilung Kosten in Haushaltsjahre - Horten

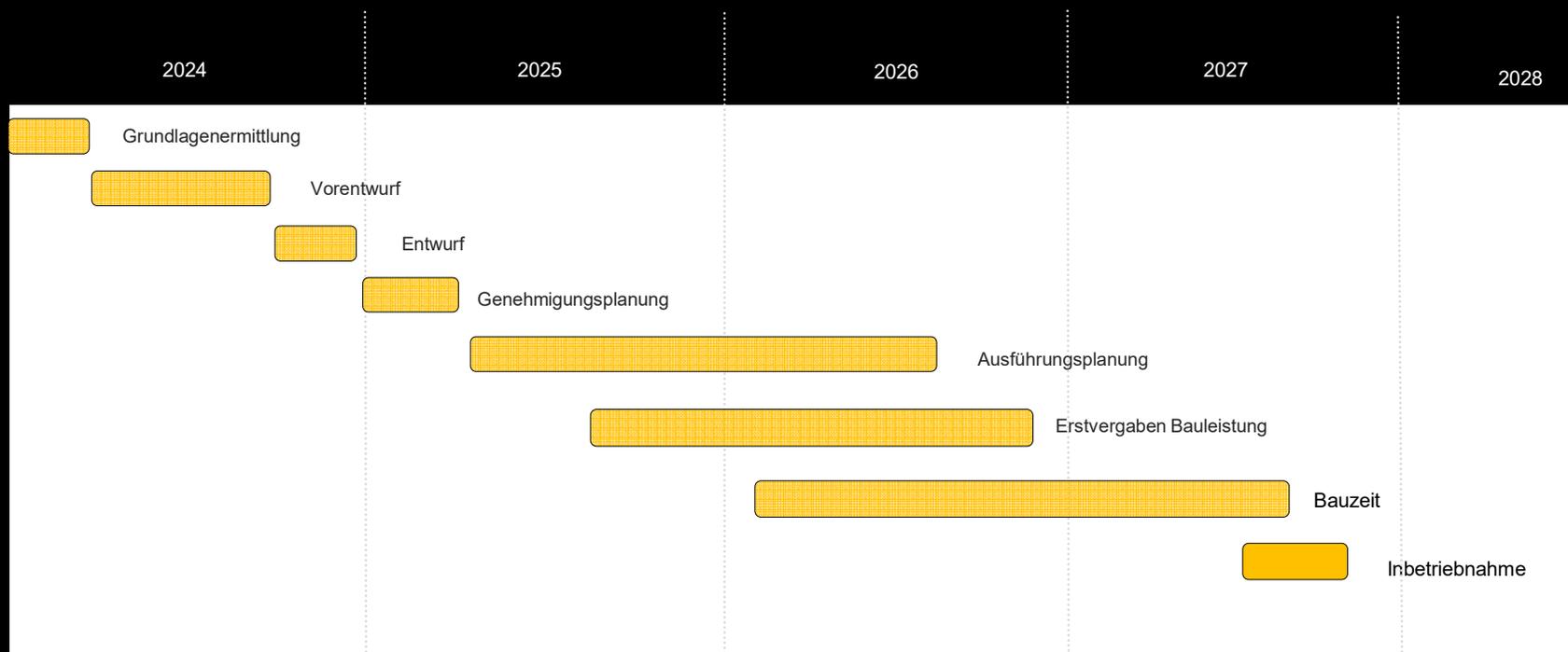
Investitionskosten

	2024	2025	2026	2027	2028	Summe
Ankauf	27.929.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	27.929.000 €
Planungskosten	1.630.568 €	5.029.742 €	7.770.363 €	3.686.752 €	0 €	18.117.426 €
Interimskosten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Baukosten	0 €	0 €	24.631.032 €	30.788.790 €	0 €	55.419.822 €
Ausstattungskosten	0 €	0 €	0 €	11.214.631 €	0 €	11.214.631 €
Summe	29.559.568 €	5.029.742 €	32.401.394 €	45.690.173 €	0 €	112.680.879 €
Anteil in %	26%	4%	29%	41%	0%	100%

Folgekosten

	2024	2025	2026	2027	2028	2028 ff.
Nebenkosten	0 €	0 €	0 €	0 €	861.408 €	861.408 €
Instandhaltungsrücklage Gebäude	0 €	0 €	0 €	0 €	1.470.745 €	1.470.745 €
Instandhaltungsrücklage Ausstattung	0 €	0 €	0 €	0 €	1.121.463 €	1.121.463 €
Zinsbelastung (ohne Veräußerungen)	0 €	1.330.181 €	1.556.519 €	3.014.582 €	4.958.140 €	4.958.140 €
Abschreibungen (ND=50 Jahre) - ohne Varianz -					2.253.618 €	2.253.618 €
=Summe Verbrauchskosten	0 €	1.330.181 €	1.556.519 €	3.014.582 €	10.665.374 €	10.665.374 €
zzgl. geschätzte Programmmehrkosten HdN					425.000 €	425.000 €
=Folgekosten Haus der Neugier	0 €	1.330.181 €	1.556.519 €	3.014.582 €	11.090.374 €	11.090.374 €

Meilensteinplan Haus der Neugier im Horten



SEGA

Haus der Neugier Aachen
Vertiefung der Machbarkeitsstudie

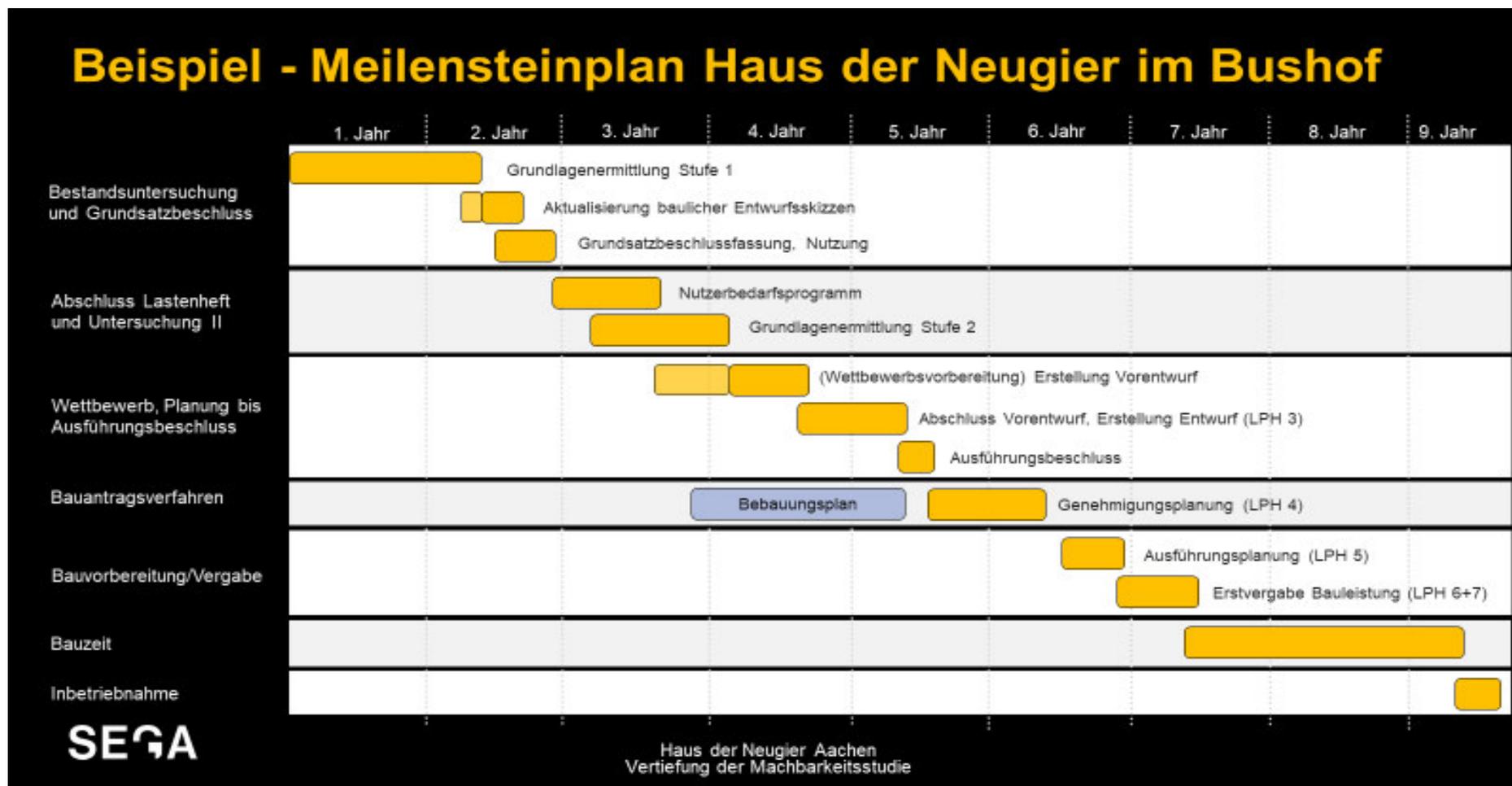
Aufteilung Kosten in Haushaltsjahre - Bushof

Investitionskosten

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Summe
Ankauf	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Planungskosten	48.298 €	64.397 €	119.300 €	855.602 €	1.420.674 €	2.065.464 €	2.699.572 €	1.903.295 €	1.019.622 €	10.196.225 €
Interimskosten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.145.531 €	1.718.297 €	1.145.531 €	4.009.360 €
Baukosten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10.516.141 €	21.032.282 €	10.516.141 €	42.064.563 €
Ausstattungskosten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	8.692.941 €	8.692.941 €
Summe	48.298 €	64.397 €	119.300 €	855.602 €	1.420.674 €	2.065.464 €	14.361.244 €	24.653.874 €	21.374.236 €	64.963.089 €
Anteil in %	0%	0%	0%	1%	2%	3%	22%	38%	33%	100%

Folgekosten

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 ff.
Nebenkosten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	543.708 €	724.944 €
Miete										4.458.406 €
Instandhaltungsrücklage Gebäude	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	591.372 €	788.496 €
Instandhaltungsrücklage Ausstattung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	651.971 €	869.294 €
Zinsbelastung (ohne Veräußerungen)	0 €	2.173 €	5.071 €	10.440 €	48.942 €	112.872 €	205.818 €	852.074 €	2.192.504 €	2.923.339 €
Abschreibungen (ND=50 Jahre) - ohne Varianz -									974.446 €	1.299.262 €
=Summe Verbrauchskosten	0 €	2.173 €	5.071 €	10.440 €	48.942 €	112.872 €	205.818 €	852.074 €	4.954.001 €	11.063.741 €
zzgl. geschätzte Programmehrkosten HdN									318.750 €	425.000 €
=Folgekosten Haus der Neugier	0 €	2.173 €	5.071 €	10.440 €	48.942 €	112.872 €	205.818 €	852.074 €	5.272.751 €	11.488.741 €





Quelle: "Machbarkeitsstudie Haus der Neugier Aachen", raumwerk.architekten Köln & startklar a+b GmbH, März 2023

Vertiefung der Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ in Aachen

Abschlussbericht

Aachen, im Oktober 2023

Auftraggeberin:

Stadt Aachen
Lagerhausstraße 20
52064 Aachen

Auftragnehmerin:

Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA)
Mefferdatisstraße 16-18
52062 Aachen

www.buechel-aachen.de
info@sega.ac

Nachunternehmungen:

raumwerk.architekten
Hübert und Klußmann PartGmbH
Oskar- Jäger-Str. 173 K1
50825 Köln

www.raumwerkarchitekten.de
buero@raumwerkarchitekten.de

startklar a+b GmbH
Burgmauer 20
50667 Köln

www.startklar-ab.de
kontakt@startklar-ab.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Beauftragung und Rahmenbedingungen.....	10
1.1.	Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“	10
1.2.	vertiefende Untersuchung.....	13
1.3.	Zeitplanung Verhandlung mit dem Eigentümer der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ 14	
2.	Vertiefung der Konzeptansätze.....	15
2.1.	Ergebnis Workshop „Zukunft des Wissens und Lernens“	16
2.2.	Ergebnis Workshop „Vertiefung Themenfelder“	17
3.	Vertiefung der Studienergebnisse zur Etablierung des Hauses der Neugier im Haus Horten	20
3.1.	Fünf Bearbeitungsbedarfe (Dach, Fassade, Erdgeschoss, Quellnutzung, Innere Erschließung).....	20
3.2.	Verhandlung mit dem Eigentümer	21
4.	Vertiefung der Studienergebnisse zur Etablierung des Hauses der Neugier im Bushof 22	
4.1.	Identifizierung von weiteren Untersuchungsbedarfen zur Einschätzung von Machbarkeit und Risikodisposition.....	23
4.2.	Verhandlung mit dem Eigentümer	26
5.	Alternativkonzepte zum „Haus der Neugier“	27
5.1.	Bushof.....	27
5.2.	Ehemaliges Haus Horten	31
6.	Gesamtfinanzierungs- und Ressourcenkonzept	33
6.1.	Investitionskosten.....	33
6.2.	Laufende Kosten / Ergebnishaushalt.....	34
6.3.	Personalbedarf	35
7.	Anlagen	35

1. Anlass, Beauftragung und Rahmenbedingungen

1.1. Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“

Das Vorhaben, einen großen Teil der Angebote von Bibliothek (BIB) und Volkshochschule (VHS) unter einem Dach zusammenzuführen und damit einen gewichtigen sozialen Impuls mit hoher Frequenz in der Innenstadtentwicklung zu setzen, ist mit „Haus der Neugier“ überschrieben.

Dabei geht es um mehr als um die räumliche Bündelung von Nutzungen. Und auch um mehr als die Proklamierung einer Zukunftsstrategie für kommunale Kultur- und Bildungseinrichtungen. Vielmehr führt die Perspektive „Haus der Neugier“ die Kategorie ‚Raum‘ und die Kategorie ‚Inhalt‘ alleinstellend und zuspitzend zusammen. Ein so weitreichender Ansatz der Zusammenführung und Verschmelzung von großstädtischen Volkshochschul- und Bibliotheksangeboten, wie in Aachen angedacht, ist neu und wegweisend. Die konsequente Verknüpfung des bildungspolitischen mit einem städtebaulichen Ansatz der Innenstadtbelebung sucht ebenfalls ihresgleichen.

Es bestünde also die Möglichkeit, einen neuen, offenen Ort der Begegnung, des Lernens und Wissens, des Austauschs und der Debatte als Motor für die Innenstadtentwicklung zu konzipieren und zu entwickeln. VHS und BIB, die bereits jetzt von vielen Aachener*innen stark frequentiert werden, könnten gemeinsam an einem neuen, offenen Ort ihre Angebote ausbauen, zukunftssicher aufstellen und miteinander verzahnen. Die Beziehung der beiden Institutionen BIB und VHS würde verstärkt und in ihrer Kraft sowie mit ihren Fähigkeiten als Wissens- und Kulturträger gebündelt. Ein neuer „Dritter Ort“ würde entstehen.

Zu diesem Zweck wurde im Zeitraum 4. Quartal 2022 bis Ende 1.- Quartal 2023 eine Machbarkeitsstudie zur Etablierung des „Hauses der Neugier“ durch das Konsortium raumwerk.architekten und startklar a+b GmbH in enger Zusammenarbeit mit der Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen als Projektsteuerin im Auftrag der Stadt Aachen erstellt. Die Erarbeitung der Studie erfolgte in enger Begleitung und Anbindung durch die städtischen Dienststellen (Projektleitung Östliche Innenstadt, Gebäudemanagements und Dez. IV mit den betreffenden Einrichtungen VHS und Bibliothek/Kulturbetrieb). Die Bewertung der Studie ergab, dass das „Haus der Neugier“ in den Varianten „ehemaliges Haus Horten“ und „Bushof“, grundsätzlich machbar wäre. Die Ergebnisse der Studie wurden der Politik im Mai / Juni 2023 mit Vorlage Nr. Dez III/0014/WP18 vorgestellt, auf die im Übrigen Bezug genommen wird und die [hier](#) heruntergeladen werden kann. Hier sind sowohl die Grundidee des „Hauses der Neugier“ wie auch die Analysen der in Betracht kommenden Standorte aufgeführt. Auf eine Wiedergabe der Erkenntnisse wird zur Vermeidung von Redundanzen in diesem Bericht verzichtet.

Das mit Blick auf die Wahl des besten Standorts akzentuierte Fazit der Untersuchung fiel wie folgt aus (Auszug):

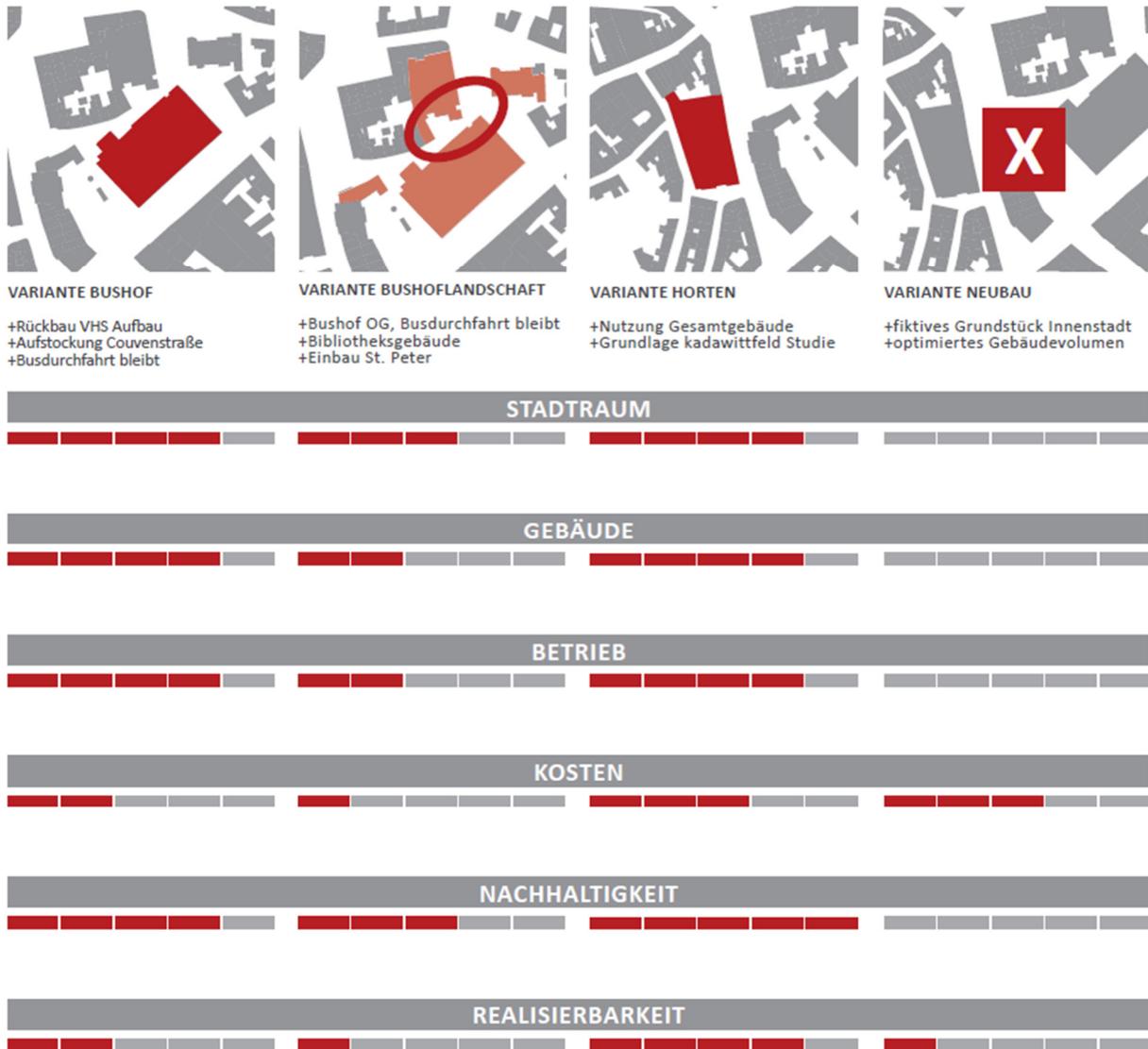
„Aus Sicht der Studierenderinnen und -ersteller und des Projektteams sind die Varianten „Bushof“ und „ehemaliges Haus Horten“ grundsätzlich für die Etablierung eines „Hauses der Neugier“ mit dem in der Studie erarbeiteten Raumkonzept geeignet.

Im Vergleich der beiden machbaren Standorte ist festzuhalten, dass mit Blick auf die Kategorie „Städtebau“ die Standorte „Bushof“ und „ehemaliges Haus Horten“ anhand der Bewertung der Kriterien gleichauf liegen. In der Gesamtbetrachtung weist aus Sicht des Projektteams der Standort Bushof nicht zuletzt aufgrund seiner Komplexität und Dominanz im Stadtbild sowie seiner infrastrukturellen Funktion dabei allerdings tendenziell ein etwas höheres Potential als die Variante „ehemaliges Haus Horten“ auf.

Zudem stellt der seitens raumwerk.architekten erarbeitete Entwurf das Potential an architektonischer Strahlkraft des Bushof-Gebäudes eindrücklich dar. Demgegenüber ist das erarbeitete Raumkonzept und Programm im „ehemaligen Haus Horten“ passgenauer und mit einem geringen Maß an Komplexität im Umbau umsetzbar, sodass die Variante „ehemaliges Haus Horten“ in der Kategorie „Gebäude“ und folglich - insbesondere aufgrund der geringeren Komplexität im Umbau - auch in der Kategorie „Kosten“ geringfügig besser abschneidet.

Wesentlich unterscheiden sich die Varianten „Bushof“ und „ehemaliges Haus Horten“ in der Kategorie „Realisierbarkeit“. Während die Ausarbeitungen zur Variante „Bushof“ auf einem konzeptionellen Entwurf (vergleichbar Leistungsphase 1-2 HOAI) gründet, fußt die Variante „ehemaliges Haus Horten“ aufgrund der Vorarbeiten des Eigentümers auf der Weiterentwicklung und programmatisch-induzierten Anpassung einer in der Bauantragsstellung befindlichen Planung (im Ergebnis vergleichbar Leistungsphase 3-4 HOAI). Damit einhergehend ist zum einen der Zeitfaktor ebenso deutlich zugunsten der Variante „ehemaliges Haus Horten“ zu werten, wie zudem auch der aufgrund der geringeren Erkenntnistiefe höhere Risikofaktor der Variante „Bushof“. Nach Einschätzung der Verwaltung und des Projektteams schlägt dieser Faktor umso deutlicher zugunsten des Objektes „ehemaligen Haus Horten“ aus, je mehr sich der Erkenntnisstand und die Vorplanung – etwa im Wege eines „schlüsselartigen“ Ankaufs gegenüber einem Ankauf „wie es steht und liegt“ – zu Nutzen macht. Zudem ist die Grundstücksverfügbarkeit der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ zwar keinesfalls gesichert, erscheint in Anbetracht des Verlaufes der Verhandlungen allerdings eher herstellbar zu sein, als in der Variante „Bushof“.

In der Kategorie „Nachhaltigkeit“ ist ebenfalls die Variante „ehemaliges Haus Horten“ vorzuziehen. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass in der Bushof-Variante teilweise Rückbauten erforderlich sind, was „Graue Energie“ freisetzt sowie darin, dass die thermische Nutzung der im Gebäude „ehemaliges Haus Horten“ befindlichen Thermalquelle zur Deckung der Wärmegrundlast genutzt werden kann. Hinsichtlich der Kategorie „Betrieb“ ist festzuhalten, dass beide Varianten, Bushof und ehemaliges Haus Horten, sehr gut geeignet sind. Hier hat die Variante „ehemaliges Haus Horten“ geringfügige Vorteile durch die kompakte Bauweise.“



Quelle: "Machbarkeitsstudie Haus der Neugier Aachen", raumwerk.architekten Köln & startklar a+b GmbH, März 2023

Der Hauptausschuss fasste nach Vorberatung durch den Betriebsausschuss Kultur und Theater, der Bezirksvertretung Aachen-Mitte, dem Planungsausschuss, dem Ausschuss für Schule und Weiterbildung und dem Betriebsausschuss VHS sowie dem Finanzausschuss folgenden Beschluss [Auszug]:

„Der Hauptausschuss nimmt die in der Anlage beigefügte Machbarkeitsstudie zum „Haus der Neugier“ zur Kenntnis.

Er beschließt:

- *Das Projekt „Haus der Neugier“ wird grundsätzlich weiterverfolgt.*

[...]

Insbesondere sind folgende Handlungsfelder zur Ermöglichung einer fundierten Beschlussfassung zu bearbeiten:

- *Eine weitere Ausarbeitung der guten inhaltlichen Konzeptansätze, welche die Synergien und die Erweiterung der Zusammenarbeit von VHS und Stadtbibliothek weiter vertieft.*
- *Ein Gesamtfinanzierungs- und Ressourcenkonzept in einem ganzheitlichen Umsetzungsplan*
- *Ein städtebauliches Gesamtkonzept, das eine Perspektive für beide Immobilien aufzeigt, auch für den jeweils nicht zur Nutzung vorgesehenen Standort inklusive der Kosten und der Auswirkungen auf das Innenstadtkonzept.*

1.2. vertiefende Untersuchung

Die SEGA wurde (unter Einbezug der raumwerk.architekten und der startklar a+b GmbH als Nachunternehmung) mit der dies bearbeitenden vertiefenden Untersuchung am 20.07.2023 wie folgt beauftragt:

„Leistungen, die in Verantwortung durch die SEGA erbracht werden:

- *Städtebauliche Bewertung des Nachnutzungskonzeptes der Variante „ehemaliges Haus Horten (Eigentümerplanung: Mixed-Use-Büroimmobilie)*
- *Fortführung des Planungs- und Verhandlungsprozesses mit der Eigentümerin der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ zur Entwicklung des Hauses der Neugier an diesem Standort. Hierin inbegriffen sind Vertiefungen der Machbarkeitsstudie hinsichtlich der dort adressierten Bearbeitungsbedarfe (Dach, Fassade, Innere Erschließung, Erdgeschossrücksprung und Nutzung der Thermalquelle). Ziel ist die Erarbeitung eines differenzierten Kaufangebotes.*
- *Erarbeitung einer alternativen Nachnutzungsperspektive für den Bushof mit dem Schwerpunkt Büro/Dienstleistung auf Basis der Überlegungen der Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ inkl. Benennung von Kostenannahmen (ohne Sanierungskosten) auf Basis von Kostenkennwerten und groben Massen- bzw. Flächenkennzahlen.*
- *Identifizierung von Untersuchungsbedarfes des Bushofs, um die Machbarkeit sowie die Risikodisposition des „Hauses der Neugier am Bushof“ in Zusammenarbeit mit dem Dezernat VII / dem städtischen Gebäudemanagement vertiefend zu bewerten.*
- *Inhaltliche Fortentwicklung der Einrichtungen VHS und BIB i.S.d. Perspektive „Zukunft des Wissens und Lernens“ [...]*
- *Zusammenstellung von notwendigen Eckpunkten für ein Gesamtfinanzierungs- und Ressourcenkonzept*
- *[...]*

Leistungen, bei denen die SEGA beratend und unterstützend mitwirkt:

- *Unterstützung des Dezernat VII / des städtischen Gebäudemanagements bei den Verhandlungen mit dem Miteigentümer des Bushofs*
- *Begleitendes Monitoring von Fördermöglichkeiten*
- *Etablierung Projektstruktur und Bemessung Personalkapazität*
- *Unterstützung Dez. II / Fachbereich Finanzen bei der Erstellung eines Gesamtfinanzierungs- und Ressourcenkonzeptes*

Allgemeine Projektsteuerungs- und Koordinationsleistungen

- *[...]*

Arbeitsauftrag Vertiefungsstudie



1.3. Zeitplanung Verhandlung mit dem Eigentümer der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“

Zu Beginn des Prozesses zur Erstellung der o.g. Machbarkeitsstudie wurden die jeweiligen Eigentümer der Immobilien zwecks möglicher Mitarbeit kontaktiert.

Mit dem Eigentümer der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ wurde durch die Stadt Aachen nach entsprechender politischer Beteiligung (Hauptausschusssitzung vom 23. November 2022) eine Zusammenarbeitsvereinbarung abgeschlossen, nach der die Immobilie bis zum Herbst 2023 für den Prozess zur Nutzbarmachung als „Haus der Neugier“ „reserviert wird“. Gem. Vereinbarung ist zum Zeitplan wie folgt festgehalten:

„3. Sofern am 31.05.2023 das Haus Horten seitens der Stadt als präferierter Standort bestätigt wird, werden die Kooperationspartnerinnen [Stadt und Eigentümer, Anm. d. Verf.] die gemeinsam getragene Entscheidungsgrundlage für die Umsetzungsstrategie (Finanzierungs- und Umsetzungsoptionen inkl. der Beantwortung der Prüfaufträge und Auflagen) final ausarbeiten. Dies umfasst zur Sicherung der Kreditfinanzierung die Voraussetzungen für den Abschluss von rechtsverbindlichen Verträgen für die Umsetzung – vorbehaltlich der haushalts- und förderrechtlichen Bestimmungen.

4. Die zuständigen politischen Gremien der Stadt sowie [..., des Eigentümers] entscheiden jeweils in eigener Verantwortung über die Umsetzung im Haus Horten gem. der unter 3. ausgearbeiteten Inhalte – vorbehaltlich der haushalts- und förderrechtlichen Bestimmungen – bis zum 31.10.2023“

Die o.g. Beschlusszeitpunkte konnten aufgrund des Projektverlaufs und der Sitzungsterminierungen nicht eingehalten werden. Die Unschädlichkeit der hieraus resultierenden geringfügigen Fristüberschreitung (z.B. statt 31.10.2023 nunmehr Vorlage zum 08.11.2023) wurde durch den Eigentümer aufgrund der nachvollziehbaren Begründung, des effektiven Projektfortschrittes sowie der Geringfügigkeit der Überschreitung schriftlich bestätigt. Gleichwohl bekräftigte er in diesem Bestätigungsschreiben, „dass eine zügige

Terminschiene und die Einhaltung der gemeinsam abgestimmten Meilensteintermine für uns zwingende Voraussetzung für den erfolgreichen Fortgang des Projektes sind. [...] Verzögerungen innerhalb des vereinbarten Prozesses führen zu erheblichen Mehraufwendungen und belasten das aktuelle städtische Umfeld der Immobilie zusätzlich.“

Der sich aus der Zusammenarbeitsvereinbarung ergebende Zeitplan stellt zugleich den Zeitrahmen für diese Vertiefungsstudie dar. Die SEGA übersandte der Auftraggeberin fristgerecht am 22. September 2023 eine der Vorbereitung der Gremiensitzung dienende Entwurfsfassung dieses Berichts. Nach Rückmeldung der Auftraggeberin vom 05. Oktober 2023 wurde diese Schlussfassung erstellt. Zwischenzeitlich entschied die Auftraggeberin in Absprache mit der beteiligten Eigentümerin die Einbringung der Studienergebnisse in einen späteren Sitzungslauf zu verschieben.

2. Vertiefung der Konzeptansätze

Die Weiterbearbeitung der Konzeptansätze, welche die Synergien und die Erweiterung der Zusammenarbeit von VHS und Bibliothek weiter vertiefen, erfolgte in zwei durch die startklar a+b GmbH in Zusammenarbeit mit der SEGA durchgeführten Halbtagsworkshops, an denen neben dem Dez. IV und den Leitungen der VHS und der Bibliothek auch die jeweiligen Geschäftsbereichsleitungen teilnahmen. Zum einen wurden Mehrwerte durch das Konzept „Haus der Neugier“ mit Blick auf die Zukunft von Wissen und Lernen vertieft und identifiziert, zum anderen wurde die im Zuge der Machbarkeitsstudie etablierten Themenfelder („Freifeld“, „Lebensfeld“, „Sprachfeld“, „Arbeitsfeld“, „Streitfeld“ und „Spielfeld“) weiter konkretisiert. Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Workshops sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Diese Vertiefung knüpft an die in der Machbarkeitsstudie bereits getroffenen und erarbeiteten Ergebnisse und Erkenntnisse auch hinsichtlich der dort beschriebenen Programmatik an.

Zusammenfassend zu den o.g. Fragestellungen:

2.1. Ergebnis Workshop „Zukunft des Wissens und Lernens“

Im Zuge des Workshops wurde betont, dass das Haus der Neugier ein Ort für alle Bürgerinnen und Bürger sein sollte. Nichtsdestotrotz böte es sich insbesondere mit Blick auf Ressourceneffizienz an, verschiedene Focus-Gruppen zu bilden. Diese wiederum sollten eine jeweils möglichst hohe Schnittmenge zur Gesamtbevölkerung erreichen, um so sowohl „Mehrheitsgruppen“ wie auch „Minderheitsgruppen“ zu erreichen, ohne aber diese ausschließlich zu adressieren und so die jeweils anderen Gruppen auszuschließen. Im weiteren Prozess wären diese inkludierenden Fokus-Gruppen näher zu definieren, deren Bedarfe zu ermitteln und die Angebote und Methoden zielgenau auszurichten.

Unter der Fragestellung „Was ist die Zukunft des Wissens und Lernens?“ konnte das Profil und Selbstverständnis des Hauses der Neugier dahingehend geschärft werden, dass Flexibilität und Adaptionfähigkeit sowohl als baulicher als auch als programmatischer Kernbestandteil definiert wurde. So erzeugt das Haus der Neugier Verlässlichkeit in Zeiten von Wandel und Unsicherheit, in dem Zuversicht ausgestrahlt wird, um dem Wandel als natürlichem Fortgang auch begegnen zu können. Ausprobieren und Experimentieren ist Methode. So gewinnt das Haus der Neugier auch an Profil als Ort für eine gesellschaftspolitische Aufgabe. In diesem Zusammenhang bekommt insbesondere der Vermittlung demokratischer Werte und Prinzipien eine zunehmende Dringlichkeit.

Es wurde auch diskutiert, inwieweit das Haus der Neugier in digitalen Zeiten Anknüpfung an die Bedarfe der Bürgerinnen und Bürger findet. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass sich sowohl VHS und Bibliothek auf den digitalen Wandel einstellen und dies im Rahmen der o.g. „Wandlungsfähigkeit“ eines Hauses der Neugier auch zukünftig stellen werden.

Zudem kommt dem Haus der Neugier eine zusätzliche Bedeutung als kommunaler Beitrag zur Bildungsgerechtigkeit zu. Im Haus der Neugier werde insbesondere das digitale Lernen für Jede und Jeden zugänglich – ungeachtet sozialer oder ethnischer Herkunft. So leistet es einen wichtigen Beitrag zur „Verteilungsgerechtigkeit“ der „Zukunftsressource Wissen“. Mit seinen niedrighwelligen Beratungs- und Leistungsangeboten steht das Haus der Neugier für Bildungsgerechtigkeit und ist die Herzkammer der Aachener Bildungsangebote, ihrer Einrichtungen und Partner.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren sich einig, dass in Zeiten jederzeit verfügbarer Daten und Informationen das Erlernen von Kompetenzen zum Zuordnen und Einschätzen derselben ein elementarer Bestandteil der Bildungsarbeit der Zukunft ist. Hier setzt das Haus der Neugier an. Es befähigt in diesem Zusammenhang zwischen Kontext und Wissen zu verknüpfen. Der konzeptimmanenten Niedrighwelligkeit kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Zu dem Begriff „Neugier“, der einhergeht mit der Schaffung eines niedrigschwelligen, offenen Ortes kommen die Kernanforderungen „Flexibilität“, „Bildungsgerechtigkeit“ und „Stabilität im Wandel“ dazu. Dafür ist das Haus der Neugier mit den Institutionen VHS und Bibliothek der Rahmen, das Instrument und der Motor zugleich.

Im Zuge des Workshops wurde festgehalten, dass eine Konkurrenzsituation zu bestehenden Einrichtungen insbesondere der Stadt Aachen nicht entstehen darf. Das Haus der Neugier könnte – zusätzlich zu den oben beschriebenen Funktionen - allerdings eine wertvolle Brückenfunktion übernehmen: Niedrigschwellig „hereingesogen“ in das Gebäude könnte es die Besucherinnen und Besucher neugierig machen auf mehr Kultur und Bildung und eine Weitervermittlung z.B. an die Museen oder das Theater bewirken. Neben der Vernetzung mit diesen Einrichtungen und dem Verweis auf deren Programme in einer „Lotsenfunktion“, könnten diese punktuell Angebote in Räumen des Hauses der Neugier platzieren: Das Haus der Neugier als Herzkammer und Kristallisationsort für Kunst und Kreativität der Stadt.

Die Klarheit im Ziel erfordert Beweglichkeit auf dem Weg. „Einfache“ Antworten im Sinne eines Ausprobierens neuer, kleiner, direkter Angebote, Kooperationen und Formate werden helfen, Erfahrungen zu sammeln und daraus Umsetzungsstrategien zu entwickeln.

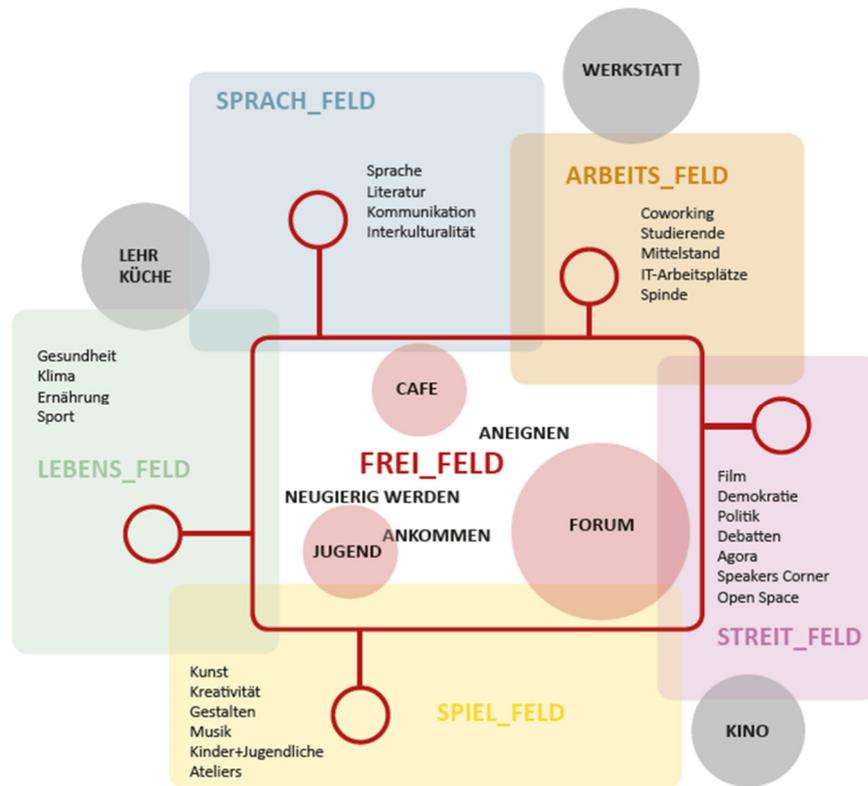
Das Haus der Neugier hat so das Potential,

1. als offener Raum der freien Aneignung von Wissen eine attraktive Anlaufstelle zu sein
2. durch die differenzierte Organisation von Bildungsangeboten deren gerechte Verteilung sicherzustellen,
3. Ort der Auseinandersetzung, der Debatte, aber auch des Miteinanders und der Demokratie zu sein und
4. den Besucherinnen und Besuchern das Gefühl zu vermitteln, dass sie willkommen sind und ihnen mit Respekt begegnet wird.

Letztlich wurde betont, dass sich Bibliothek und VHS dieser Herausforderungen und Anforderungen bereits jetzt bewusst sind. Sie werden in jedem Fall einer Antwort bedürfen. In den aktuellen liegenschaftlichen Situationen und der gegebenen institutionellen wie räumlichen Trennung lässt sich diesen Herausforderungen aber nur begrenzt begegnen.

2.2. Ergebnis Workshop „Vertiefung Themenfelder“

Im Zuge der originären Machbarkeitsstudie wurden das „Freifeld“ und das „Sprachfeld“ bereits exemplarisch differenziert und konkretisiert. Im Zuge der Vertiefung wurden nunmehr die verbleibenden Themenfelder nachqualifiziert. Die Ergebnisse sind ebenfalls der Anlage 1 zu entnehmen.



Quelle: "Machbarkeitsstudie Haus der Neugier Aachen", raumwerk.architekten Köln & startklar a+b GmbH, März 2023

Im Abschlussfazit ist zum Mehrwert des Hauses der Neugier für Aachen wie folgt festgehalten:

„Das Haus der Neugier ist ein Ort der Identifikation mit Aachen. Man ist stolz auf dieses Haus, diesem Anspruch wird die „prägnante“ Architektur gerecht. Das Haus der Neugier wird eine niedrighschwellige Anlaufstelle sein und eine Brücken- und Lotsenfunktion zu anderen Kultur- und Bildungseinrichtungen der Stadt übernehmen, die auf diese Weise ebenfalls breite Zielgruppen erreichen. Auch für das Aachener Umland ist das Haus der Neugier ein Magnet und Anziehungspunkt.“

Mit dem Haus der Neugier erhält die Aachener Stadtgesellschaft einen „egalitären“ Ort, der für jeden ohne Eintritt und zu weiten Öffnungszeiten frei zugänglich ist. Es ist ein Treffpunkt, an dem alle willkommen sind, sich sicher und wohl fühlen dürfen – ob mit Bildungsabsicht oder ohne.“

Zudem ist es ein Ort der Vielfalt, an dem Menschen und Themen zusammengeführt werden, der Inspiration, des Lernens sowie des Erlebens und des Gemeinschaftserlebnisses. Es ist ein Haus, das die Stadtgesellschaft in den Mittelpunkt stellt, in dem Wissensvermittlung Spaß macht und in dem sich die Inhalte nach den Bedürfnissen der Besucher_innen richten. Es ist ein integrativer Ort, der die Stadtgesellschaft breit zusammenführt, eine „Agora“ und ein Diskursort für kommunale, nationale und internationale Themen.“

Auf Grund seiner geographischen Lage kommt insbesondere auch europäischen Themen eine besondere Bedeutung zu. Touristisch und politisch hat das Haus der Neugier das Potenzial, eine grenzüberschreitende regionale Anziehungskraft zu entwickeln. Mit kreativen, urbanen Angeboten kann es Stadtmarketing im besten

Sinne für Aachen als Oberzentrum sein. Vielfalt, Urbanität, Strahlkraft an einem identitätsstiftenden Ort mit Heimatbezug sind ein echter Beitrag zum Charakter und zur Funktion Aachens für die Region.

Für BIB und VHS ist das Haus der Neugier eine Voraussetzung und ein Ansporn, ihre Zukunftskonzepte umzusetzen. Sie ergänzen sich hinsichtlich der Öffnungszeiten und Zielgruppen und profitieren vom Zusammenschluss in einem Haus der Neugier. Das Haus der Neugier ist ein „Übergabepunkt“ zwischen beiden Einrichtungen hinsichtlich der Angebote und Zielgruppen, aber auch in Bezug auf andere Kultur- und Bildungseinrichtungen der Stadt. Erst das Haus der Neugier ermöglicht es BIB und VHS, diese und fortlaufend noch mehr Gemeinsamkeit hinsichtlich der Nutzer_innen / Besucher_innen und ihrer Themen zu entdecken, Synergien zu nutzen und Mehrwert zu schaffen.

Das bisherige, separierte, institutionelle System in den bestehenden Liegenschaften wird die Potentiale und Chancen, die in der Programmatik eines Hauses der Neugier liegen, nicht nutzen und die in dieser Vertiefung formulierten Zukunftsaufgaben nicht ausreichend übernehmen können. Mit seiner Lage und seiner Architektur verändert ein Haus der Neugier die Art und Weise, die Logik, wie potentielle Besucher_innen in den Blick genommen werden können.

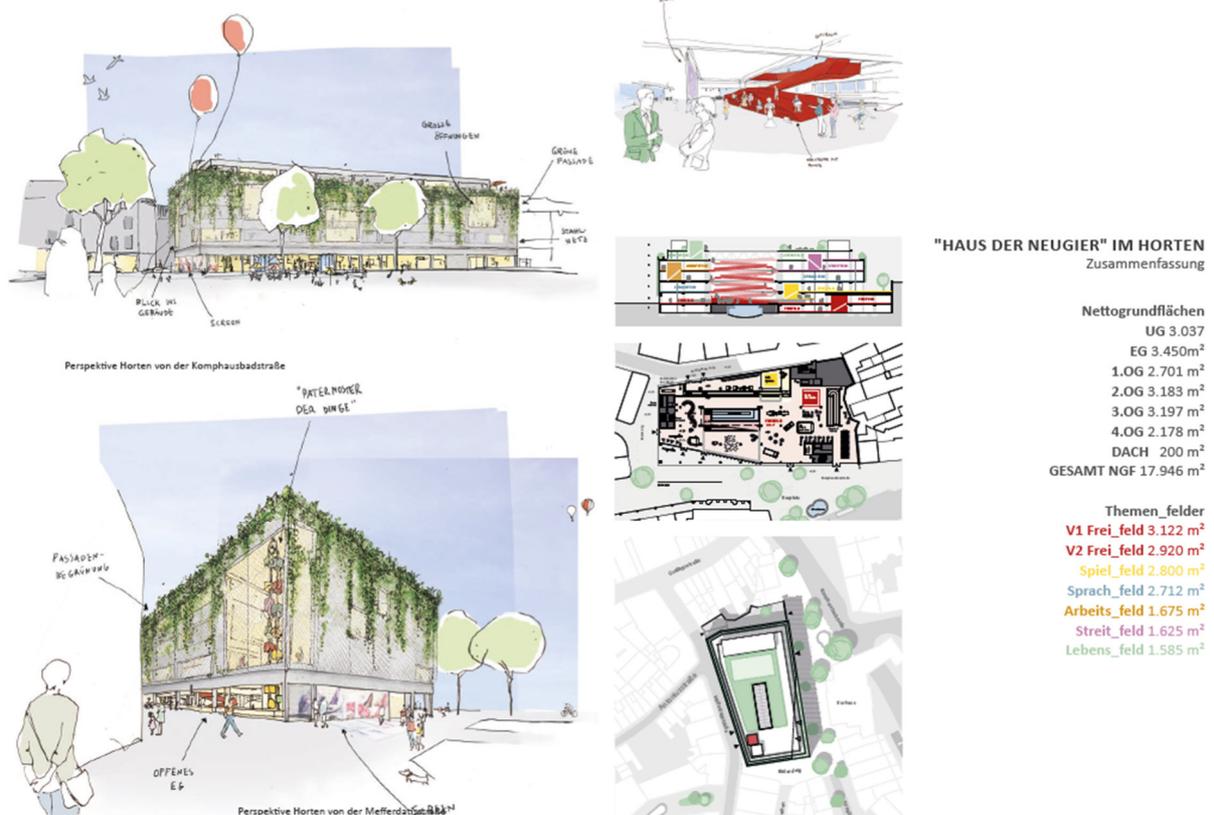
Als informeller Treffpunkt, der auch ohne Bildungsinteresse funktioniert, als Ort mit hoher Aufenthaltsqualität, der neugierig macht und zum Lernen einlädt – erst mit diesen Voraussetzungen können die programmatischen Ansätze (Niedrigschwelligkeit, Bildungsgerechtigkeit) verwirklicht werden.

Auf der einen Seite ist das Haus der Neugier ständig im Wandel begriffen, es erfindet seine Inhalte und sich selbst immer wieder neu. Auf der anderen Seite ist es für seine Nutzer_innen ein sicherer Ort, ein Anker in Zeiten des Umbruchs. Der Dialog dieser beiden Charakteristika wird Teil des Konzepts sein.“

3. Vertiefung der Studienergebnisse zur Etablierung des Hauses der Neugier im Haus Horten

Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist, dass die Variante „ehemaliges Haus Horten“ für die Etablierung des „Hauses der Neugier“ geeignet wäre. Die notwendige stadträumliche Präsenz und Anbindung wäre gegeben, das Gebäude weise ein großzügiges Flächenangebot sowie die notwendige Offenheit in den Innenräumen auf. Zudem sei die Realisierbarkeit aufgrund der Kooperationsbereitschaft des Eigentümers sowie der Tatsache, dass das Gebäude bereits leerstehend und entkernt ist und außerdem bereits vergleichbare planungsreife Erkenntnisse vorliegen, positiv zu bewerten. Der Investitionskostenansatz gem. Studie inkl. Ankauf der Immobilie beläuft sich auf ca. 113,6 Mio. € bis 138,5 Mio. € (je nach Varianz-Ansatz und ohne etwaige Veräußerungserlöse).

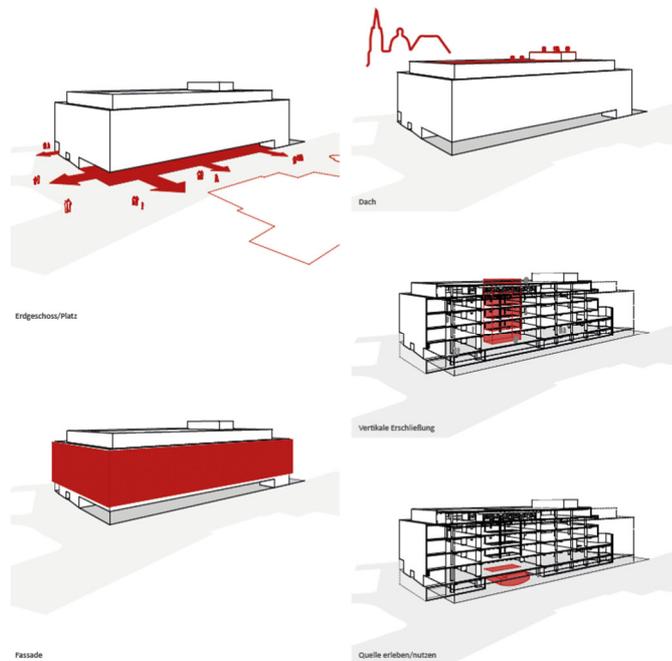
DIE VARIANTEN 04



Quelle: "Machbarkeitsstudie Haus der Neugier Aachen", raumwerk.architekten Köln & startklar a+b GmbH, März 2023

Die Studie empfahl, in einem nächsten Bearbeitungsschritt die Themenpunkte „Dach“, „Fassade“, „Quellnutzung“, „Erdgeschossanbindung“ und „Innere Erschließung“ vertieft zu beleuchten. Zudem wurde der Verhandlungsprozess mit der Eigentümerin mit dem Ziel eines verbindlichen Kaufangebotes vorangetrieben sowie eine vergaberechtliche Prüfung angestrengt.

3.1. Fünf Bearbeitungsbedarfe (Dach, Fassade, Erdgeschoss, Quellnutzung, Innere Erschließung)



Quelle: "Machbarkeitsstudie Haus der Neugier Aachen", raumwerk.architekten Köln & startklar a+b GmbH, März 2023

In einem Workshop wurden die fünf Bearbeitungsbedarfe zwischen Vertretern der Eigentümerin nebst des dort beauftragten Architekturbüros sowie der Projektleitung Östliche Innenstadt nebst raumwerk.architekten und SEGA unter Federführung der SEGA besprochen und einen Anforderungskatalog für eine Umsetzung erstellt (ausführliche Dokumentation in der Anlage 2):

Im Fazit wurde festgehalten, dass insbesondere mit Blick auf die Gestaltung des Erdgeschosses, die Innere Erschließung und die Fassade die Erfüllung besonderer Anforderungen für die Nutzung als „Haus der Neugier“ essenziell sind. Die Nutzbarkeit und Gestaltung des Daches ist hingegen zwar nicht zwingend erforderlich, stellt jedoch ein besonderes Qualitätsmerkmal dar, dessen Potential in Anbetracht der Bedeutung des Projektes und der Zielsetzungen ebenfalls mit hoher Priorität behandelt werden sollte. Das Qualitätsfeld „Quelle“ wird seitens der Teilnehmer differenziert betrachtet: Während die Nutzung des energetischen und thermischen Potentials als selbstverständlicher Bestandteil der zukünftigen Gebäudetechnik angesehen wird, wird die didaktische Einbindung des Themas „Thermalquelle“ eher als ein attraktiver Teil des im Haus der Neugier entstehenden Bildungsangebotes verstanden und weniger als bauliches Qualitätsmerkmal.

Die Anforderungen sind nach Einschätzung sowohl der raumwerk.architekten wie auch des durch den Eigentümer beauftragten Architekturbüros in der Immobilie insgesamt auch unter Einbezug der o.g. Restriktionen umsetzbar. Zugleich kann unterstellt werden, dass die oben beschriebenen Anforderungen zur Erdgeschoss- und Fassadengestaltung sowie der Inneren Erschließung unabhängig vom Standort als grundsätzlich erforderlich angesehen werden können.

3.2. Verhandlung mit dem Eigentümer

Der Eigentümer der Immobilie hat der Auftraggeberin Stadt Aachen mit Datum vom 21.09.2023 eine Indikation auf Selbstkosten-Basis vorgelegt, auf die im Übrigen verwiesen wird. Die Eigentümer bieten an, die dortigen Bücher zur Überprüfung der Selbstkosten zugänglich zu machen.

Grundlage der Indikation ist die Liegenschaft inkl. der bisherigen Vorplanungen (LPH 1-4, also inkl. Genehmigungsplanung für das Mixed-Use-Bürokonzept) „wie sie steht und liegt“. Der Eigentümer befristet die Indikation, da nach seinen Angaben wirtschaftlicher Verwertungsdruck bestehe (Finanzierung, laufende Grundstückskosten etc.).

Bei einem Grunderwerb „wie es steht und liegt“ obläge es der Stadt, das Gebäude entweder als „Haus der Neugier“ oder für eine anderweitige Nutzung - etwa die Fortführung der Eigentümerplanung als Mixed-Use-Büroimmobilie (siehe Punkt 5.2 Alternativkonzepte zum Haus der Neugier – „ehemaliges Haus Horten“) - durch eigene Planungen und Bauleistungen fortzuführen. Nach eingeholter vergaberechtlicher Stellungnahme wäre in diesem Fall kein Vergabeverfahren notwendig, da ausschließlich der aktuelle Eigentümer rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, die betreffende Liegenschaft zu veräußern.

Der Eigentümer erklärt allerdings die Absicht, die Liegenschaft inkl. Planungs- und Bauleistungen anzubieten. In diesem Fall würde die Planungs- und Bauleistungen durch den jetzigen Eigentümer geschuldet, was städtische Personalkapazitäten schonen würde.

Gleichwohl nicht Gegenstand der Indikation wurde dabei als mögliche Verfahrensoption verhandelt, dass die Stadt im Sinne einer „stufenweisen Beauftragung“ nach Abschluss bestimmter Planungsphasen (z.B. nach der Leistungsphase 1+2) die Planungs- und Bauleistungen auch wieder selbst übernehmen könnte. Andernfalls würde der Eigentümer als Generalplanung- oder sogar als Totalunternehmung fungieren und die Stadt erhielte ein schlüsselfertiges Gebäude. Ein direktes Angebot für eine schlüsselfertige Immobilie schließt der Eigentümer nachvollziehbarerweise aus, da wesentliche baufachliche Kalkulationsgrundlagen frühestens mit Abschluss der Leistungsphase 2 vorliegen. Dies entspricht auch städtischen Interessen, da ohne entsprechende Bearbeitungsstände ein nicht zu vertretendes Nachtragsrisiko bestünde.

Nach eingeholter vergaberechtlicher Stellungnahme bedarf es zur vergaberechtlichen Absicherung der Beauftragung des Grundstücksgeschäfts mit Planungs- und Bauleistungen voraussichtlich eines vergaberechtlichen Verfahrens, auch wenn die Leistungen im Zusammenhang mit dem grds. vergaberechtsfreien Grunderwerb verknüpft sind. Die eingeholte Stellungnahme schlägt hierzu aus Gründen der Rechtssicherheit vor, ein (aufgrund der Vergabesumme europaweit zu veröffentlichendes) Markterkundungsverfahren vorzuschalten.

4. Vertiefung der Studienergebnisse zur Etablierung des Hauses der Neugier im Bushof

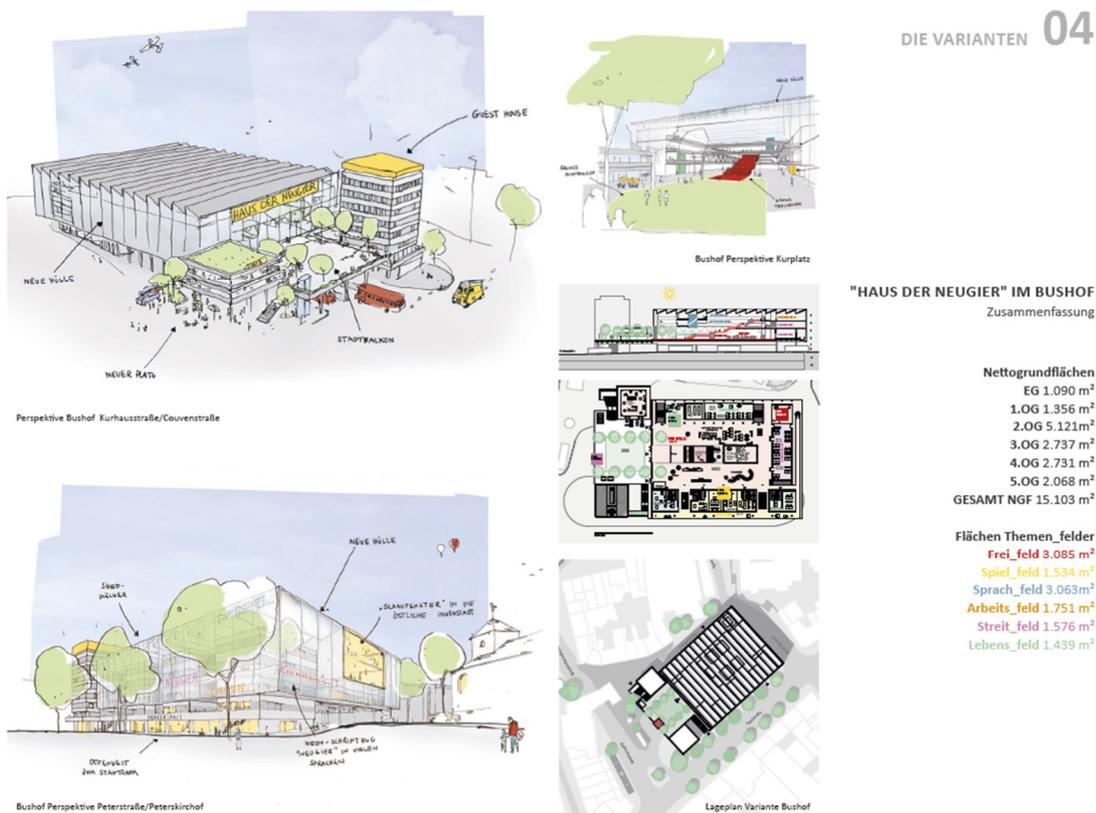
Die Variante „Bushof“ ist gem. Machbarkeitsstudie für die Etablierung des „Hauses der Neugier“ ebenfalls geeignet. Hier wäre die notwendige stadträumliche Präsenz und Anbindung ebenfalls gegeben: Gleichwohl ein „Ankommen“ auf dem zukünftigen Stadtbalkon nicht optimal scheint, sei umgekehrt die stadträumliche Präsenz des Baukörpers beeindruckend. Das Gebäude weise ein ausreichendes Flächenangebot sowie - unter Einbezug der in der Studie vorgeschlagenen Erweiterungsoptionen - die notwendige Offenheit in den Innenräumen auf.

In der Abstimmung mit dem Miteigentümer der Immobilie wurde vereinbart, zur gemeinsamen Beauftragung

einer Untersuchung des Sanierungsbedarfs der bestehenden Gebäude und der möglichen Entwicklung des Areals – auch in Richtung eines Haus der Neugier – in den nächsten Wochen weitere konkrete Gespräche zu führen.

Zudem müsste – schon für die reine Sanierung des Gebäudes - ein Interimsstandort für die VHS gefunden und hergerichtet werden.

Der Investitionskostenansatz gem. Studie inkl. Ankauf der aktuell nicht im Eigentum der Auftraggeberin befindlichen Immobilienanteilen (sowie den Kosten des Interims) beliefen sich auf ca. 129,6 Mio. € bis 165,0 Mio. € je nach Varianz-Ansatz und ohne etwaige Veräußerungserlöse).



Quelle: "Machbarkeitsstudie Haus der Neugier Aachen", raumwerk.architekten Köln & startklar a+b GmbH, März 2023

Die Studie empfahl, weitere Erkenntnisse zum Zustand der Immobilie einzuholen sowie die Verhandlung mit dem Teileigentümer der Immobilie zu vertiefen.

4.1. Identifizierung von weiteren Untersuchungsbedarfen zur Einschätzung von Machbarkeit und Risikodisposition

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das städtische Gebäudemanagement der Eigentümerverantwortung vollumfänglich nachkommt. Die Bestandsgenehmigungen und -untersuchungen aus dem Jahr 1972 sind vollständig vorhanden und haben ceteris paribus nach wie vor Gültigkeit. Sofern Anpassungen notwendig wurden, hat das Gebäudemanagement mit geeigneten Maßnahmen – nötigenfalls auch mit Teilschließungen – reagiert.

Gegenüber zwischenzeitlichen, umfangreichen normativen Veränderungen besteht „Bestandsschutz“. Allerdings erlischt dieser „Bestandsschutz“ in dem Moment, in dem Sanierungen, Modernisierungen oder

Umbauten erfolgen. Die in die Jahre gekommene Bausubstanz erfordert jedoch unzweifelhaft mindestens eine Sanierung / Modernisierung – ungeachtet der Planungen zur Etablierung des Hauses der Neugier. Im geplanten kurzen Zeitraum zwischen der Vorstellung der Studienergebnisse bis zu dieser Vorlage war eine weitergehende Grundlagenermittlung zur Verifizierung dieser Risikoeinschätzung nicht möglich. Bereits die erforderlichen Vergabefristen hätten den Zeitrahmen überschritten.

In Zusammenarbeit zwischen dem städtischen Gebäudemanagement und der SEGA wurden daher mit Blick auf die Bestandssituation die nachfolgenden Untersuchungsbedarfe identifiziert:

Unterlagen		Projekt Haus der Neugier Folgebeauftragung Machbarkeitsstudie 05.09.2023 Bearbeiter René Kistermann, SEGA	
	Weitestgehend vorhanden		
	Teilweise vorhanden		
	Nicht vorhanden		
Aktuell identifizierte Untersuchungsbedarfe des Bushofs			
Bauwerksuntersuchung und -analyse (Fundamente, Tiefgarage, Erdgeschoss, Obergeschosse, Dachebenen, Außenhülle):			
Bestand gem. Baugenehmigung von 1972	Nutzungskonzept Sanierung/ Modernisierung		
		1. Bestands- und Dokumentenaufnahme	
		2. Bauteilanalyse anhand von Checklisten und bautechnischen Untersuchungen	
		3. Statik (Insb. Wegen Potential zur Überbauung)	
		4. Bauwerksdiagnostik / Tragkonstruktion / Betoninstandsetzung	
		5. Brandschutzgutachten inkl. Maßnahmenkatalog	
		6. Brandschutzkonzept	
		7. Schadstoffbelastung und Altlasten	
		8. Schädlingsbefall	
		9. Bauphysik, z. Bsp.:	
		i. Feuchteschutz	
		ii. Wärmeschutz / Kälteschutz	
		iii. Schallschutz	
		10. Technische Gebäudeausstattung, z. Bsp.:	
		i. Raumlufttechnische Anlagen	
		ii. Elektrotechnik	
		iii. Sanitärinstallation	
		11. Öffentliche und nicht öffentliche Erschließungsanlagen, z. Bsp.:	
		i. Telekommunikation	
		ii. Energieversorgung z. Bsp. Gas oder Fernwärme	
		iii. Wasser (Ver- und Entsorgung)	
		iv. Stromversorgung	
		12. Energetische Bilanzierung	
		13. Bauplanungsrechtliche Überprüfung des ausgewählten Nutzungskonzepts/(Modernisierung)	
		14. Sanierungskonzept in Wechselwirkung mit ausgewähltem Nutzungskonzept/(Modernisierung)	
		15. Zustandsbedingte Kosten-Risiko Bewertung	

Diese Auflistung der ausstehenden Untersuchungen bei notwendiger Sanierung macht deutlich, dass die Variante „Bushof“ Unsicherheiten hinsichtlich der Realisierung und der Prognosegenauigkeit von Zeit- und Budgetplänen, die erst noch konzeptabhängig erarbeitet werden müssten, unterliegt. Das städtische Gebäudemanagement ist bestrebt, den Sanierungsbedarf in Zusammenarbeit mit dem Teileigentümer durch Beiholung der beschriebenen Analysen und Untersuchungen schnellstmöglich zu konkretisieren.

Zu betonen ist dabei, dass diese Untersuchungen zunächst unabhängig vom Konzept „Haus der Neugier“ erforderlich sind: Auch im Falle der anderweitigen Nutzung (siehe Punkt 5.1) oder auch im Falle der Sanierung

unter Beibehaltung der aktuellen Nutzungen besteht dieser Untersuchungsbedarf. Gleichwohl kann eine solche Untersuchung abschließend nur unter Einbezug eines beschlossenen Zukunftskonzeptes sein. Es wird empfohlen, eine tiefergehende „allgemeine“ Untersuchung im Sinne der Sanierung des status quo vorzuschalten, um eine seriöse Einschätzung über die baulichen und baurechtlichen Zustände zu erhalten. Diese Einschätzung müsste dann nach der Entscheidung über die zukünftige Nutzung verifiziert und voraussichtlich angepasst werden.

Die Untersuchungsbedarfe betreffen sowohl die Flächen im städtischen Eigentum wie auch die Flächen des Miteigentümers sowie die Tiefgarage.

Im Falle der Kooperationsbereitschaft des Eigentümers wären in Bezug auf die baulichen / planerischen Prozesse folgende weitere Schritte erforderlich, um die Projektentwicklung zur Etablierung des Hauses der Neugier am Standort Bushof entschlossen voranzutreiben (jeweils inkl. notwendiger Vorarbeiten wie Ausschreibungen, Beauftragungen, Ladungsfristen etc.):

1. Grundlagenermittlung und Grundsatzbeschluss über Nutzung (Dauer: ca. 23 Monate)
 - a. Durchführung der Untersuchungen gem. 4.1 zunächst mit der vorläufigen Prämisse, die Nutzung des Standortes wie bisher fortzuführen, als Grundlage für die Grundsatzbeschlussfassung (Grundlagenermittlung gem. LPH. 1 HOAI, Bearbeitungsstufe 1)
 - b. Aktualisierung bauliche Konzeptionen / Weiterentwicklung von Grundsatzvarianten
 - c. Grundsatzbeschlussfassung über die zukünftige Nutzung des Bushofes
2. Bedarfs- und Grundlagenvertiefung (Dauer: ca. 16 Monate)
 - a. Bedarfsvertiefung zum Nutzerbedarfsprogramm Haus der Neugier im Bushof (Raum- und Funktionsprogramm) und Nutzungskonzept Gesamtanlage (Tiefgarage? ASEAG? Drittnutzer?)
 - b. Verifizierung und Adaption der o.g. Untersuchungsbedarfe (Grundlagenermittlung gem. LPH. 1 HOAI, Bearbeitungsstufe 2) und Abschluss Nutzerbedarfsprogramm als Grundlage für Wettbewerb
3. Durchführung Wettbewerb und Entwurfserstellung (Dauer ca. 21 Monate)
 - a. Erstellung einer Vorentwurfs- (LPH 2 HOAI) im wettbewerblichen Verfahren
 - b. Überarbeitung Vorentwurf (Abschluss LPH 2) und Erstellung eines Entwurfs (LPH 3 HOAI)
4. Ausführungsbeschluss für das Haus der Neugier im Bushof (Dauer: ca. 4 Monate)

Insgesamt wäre damit mit einem Grundsatzbeschluss nach Ablauf von ca. 2 Jahren und mit einem Ausführungsbeschluss nach Ablauf von ca. 5,5 Jahren zu rechnen. Die Machbarkeitsstudie beinhaltet hinsichtlich der Nutzungskonzeption (Punkt 2.b.) bereits weitreichende konzeptionelle Vorarbeiten, auf denen aufgebaut werden kann.

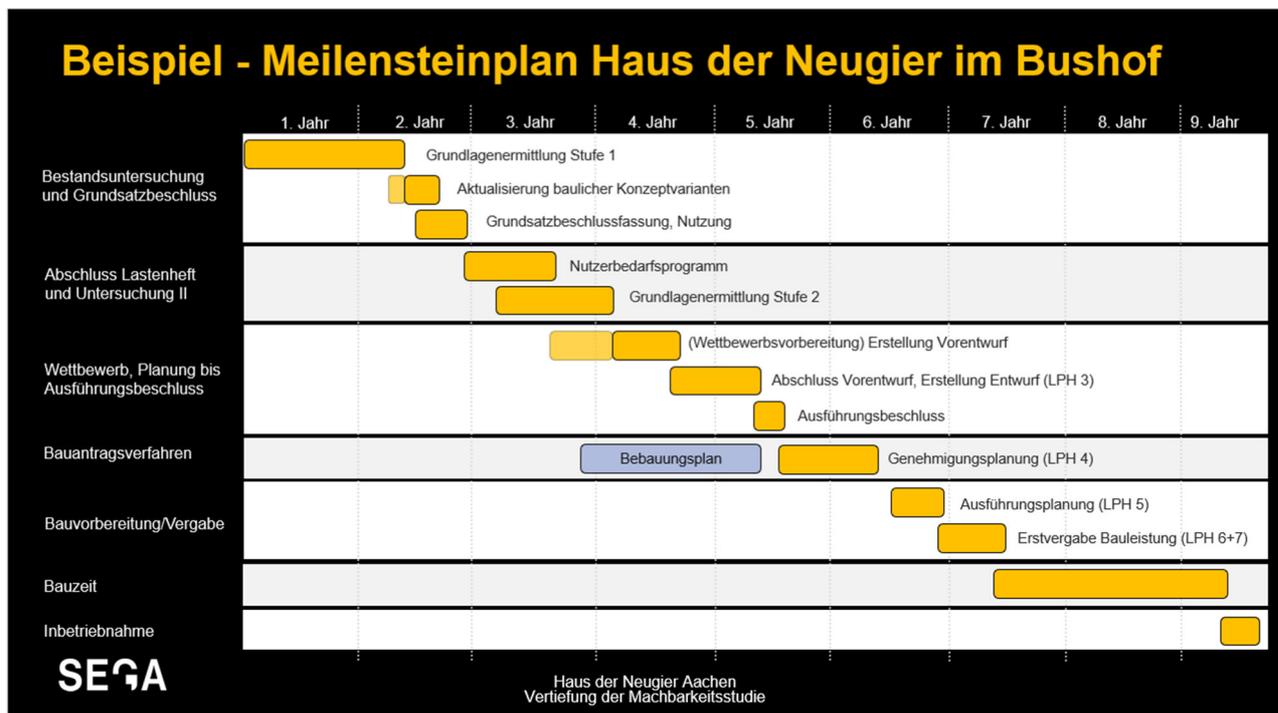
Parallel zu diesem Prozess wäre die Findung, Anmietung und Herrichtung eines Interimsstandortes für die VHS erforderlich.

Im weiteren Projektverlauf stünden dann nachfolgende Prozessschritte aus:

5. Bauantragsverfahren (Dauer: Ca. 10 Monate)
 - a. Genehmigungsplanung (LPH 4)
 - b. Bauantragsverfahren i.e.S.

6. Bauvorbereitung und Vergabe (Dauer: ca. 12 Monate)
 - a. Ausführungsplanung (LPH 5)
 - b. Vergabevorbereitung (LPH 6)
 - c. Vergabe (LPH 7)
7. Bauzeit (Dauer: ca. 24 Monate)
8. Einrichtung/Umzug/ Inbetriebnahme (Dauer: ca. 3 Monate)

Die Inbetriebnahme würde demnach nach insgesamt ca. 9-10 Jahren erfolgen können.



4.2. Verhandlung mit dem Eigentümer

Der Eigentümer des Bushofes steht mit dem Gebäudemanagement in der Funktion als Eigentümergemeinschaft im Kontakt. Der Eigentümer hat in den letzten Jahren eigene Veränderungsabsichten erkennen lassen und dazu auch den Dialog mit Politik und Verwaltung gesucht. Zudem stand bspw. auch das Dez. III der Auftraggeberin im Zuge von Quartalsgesprächen mit dem Miteigentümer regelmäßig im Kontakt. Jenseits einer geplanten (kleineren) Umbaumaßnahme ist dies jedoch nicht weiter erfolgt worden.

Nach Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurde wiederum Kontakt mit dem Miteigentümer des Bushofes gesucht. Nach erfolgter Ansprache durch das Dez. VII im Juni 2023 konnte ein Abstimmungstermin, in dem das städtische Gebäudemanagement und die SEGA die beiden städtischen Konzepte „Haus der Neugier im Bushof“ oder das Alternativkonzept „Büro/Verwaltung“ (siehe 5.1 „Alternativkonzepte zum Haus der Neugier Bushof“) vorgestellt worden wären, trotz intensiver und wiederholter Bemühungen im Bearbeitungszeitraum dieser Vertiefungsstudie noch nicht stattfinden, nachdem ein anberaumtes Gespräch aus terminlichen Gründen durch den Miteigentümer kurzfristig abgesagt werden musste.

5. Alternativkonzepte zum „Haus der Neugier“

Beide in Rede stehenden Standorte, der Bushof wie das ehemalige Haus Horten, stellen stadtraumprägende Objekte dar, deren Entwicklung von Bedeutung für das Umfeld und die Östliche Innenstadt sind. Insofern gilt es unabhängig von der Durchführung oder Verortung des Hauses der Neugier dringend, beide Standorte einer Aufwertung zuzuführen.

Während für das vollständig im Privateigentum befindliche ehemalige Haus Horten bereits eine Genehmigungsplanung für eine Mixed-Use-Büroimmobilie vorliegt, steht am Bushof eine Konzeptionierung noch aus. Dies liegt insbesondere auch darin begründet, dass vor Entwicklung oder Sanierung des Bushofes zunächst ein Alternativ- oder Interimsstandort für die VHS benötigt würde. Die Findung eines solchen Standortes gestaltet sich sehr anspruchsvoll, da zum einen ein erheblicher Flächenbedarf besteht und zudem besondere qualitative Anforderungen (zentrumnähe, Anbindung an den ÖPNV, Barrierefreiheit, baurechtliche Anforderungen) zu erfüllen sind. Grundsätzlich erfüllt die Immobilie ehemaliges Haus Horten diese Anforderungen.

Zudem ist zu beachten, dass jedwede Entwicklung - auch die Sanierung - des Bushofs eines Konsenses mit dem Miteigentümer (gemeinschaftliche Entwicklung oder Vereinigung des Eigentums auf einen Eigentümer) bedürfte.

5.1. Bushof

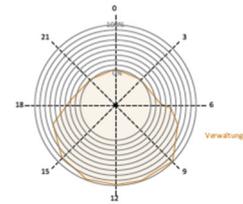
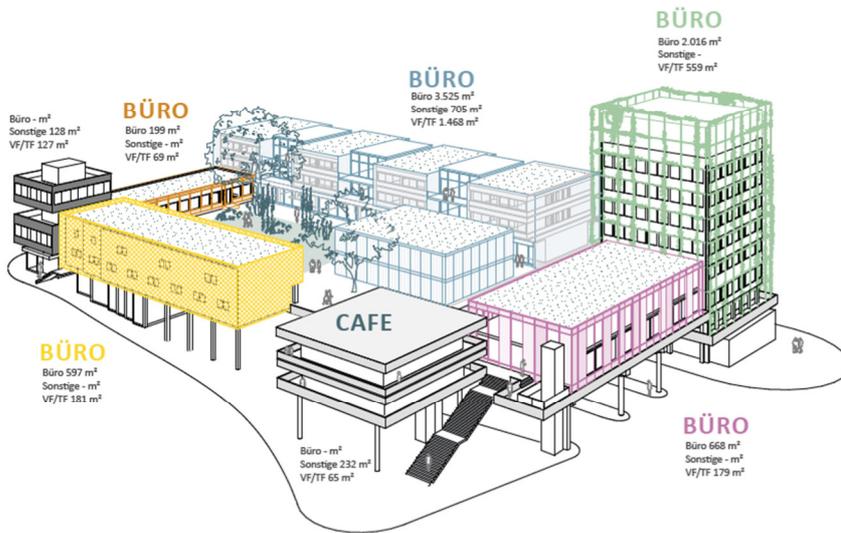
Sofern die VHS – im Zuge der Konzeption des Hauses der Neugier oder anderweitig – an einen dauerhaften Alternativstandort disloziert würde, stünde der Bushof nach noch nicht erfolgter Einigung mit dem Miteigentümer einer Entwicklung offen. Die herausragende ÖPNV-Anbindung, die Lage sowie Größe und Ausgestaltung des Bestandsbaukörpers mit Tiefgarage und Busunterfahrt scheinen für eine Büro- und Verwaltungsnutzung geeignet. Aus diesem Grunde wurde im Zuge der Vertiefung durch die raumwerk.architekten als Nachunternehmung der SEGA die in der Anlage 1 beigefügte Konzeptstudie „Büro und Verwaltung am Bushof“ erarbeitet.

Das Konzept baut auf der Machbarkeitsstudie auf, die bereits eine Entnahme des nicht sanierungsfähigen, nachträglich eingefügten Baukörpers (in der Studie „VHS-Bau“ genannt) und im Übrigen eine Ergänzung des Baukörpers unter weitestgehendem Verzicht auf Rückbaumaßnahmen vorsah.

Im Gegensatz zum Konzept „Haus der Neugier“ ist keine neue Umhüllung vorgesehen. Stattdessen werden die einzelnen Gebäudekörper saniert und punktuell ergänzt. Über der Bushalle verbleibt ein gartenähnlicher, innenliegender Platz.

Durch die vorliegenden beschriebenen Maßnahmen wird die Wucht des Baukörpers gebrochen und es entsteht ein differenziertes Ensemble. Es entsteht der Eindruck von Kleinteiligkeit und Luftigkeit, nicht zuletzt auch aufgrund des innenliegenden begrünten Platzes, ohne dass die skulpturale Form des Bushofes verloren ginge. Herausfordernd ist die Nutzbarmachung des Schauraumes über der Tiefgarageneinfahrt. Denkbar wäre die Etablierung eines Cafés oder einer Kantine. Die Bestandsgegebenheiten in diesem Teilbaustein sind nicht für eine Büronutzung geeignet.

Gleiches gilt für den in der Studie „Solitär“ bezeichneten Aufgang in der nördlichen Ecke des Bushofes, der aktuell neben einer Hausmeisterwohnung ausschließlich eine Erschließungsfunktion aufweist.



FLÄCHENAUFSTELLUNG
Verwaltungsstandort

"Für Büro- und Bildschirmarbeitsplätze ergibt sich bei Einrichtung von Zellenbüros als Richtwert ein Flächenbedarf von 8 bis 10 m² je Arbeitsplatz einschließlich Möblierung und anteiliger Verkehrsfläche im Raum." Für Großraumbüros kann von einer Fläche von 12-15 m² pro Arbeitsplatz ausgegangen werden.
Quelle: Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV), ASR A1.2

NGF 10.718m²
Büro 7.005 m²
Sonstige 1.065 m²
VF/TF 2.648 m²

Arbeitsplätze
Einzelbüros 700
Großraumbüros 467

Arbeitsplatz Vergleich:
Adalbertsteinweg 100
Mozartstraße 196

2023 raumwerk.architekten_startklar

Quelle: "Vertiefung Machbarkeitsstudie Haus der Neugier Aachen", raumwerk.architekten Köln & startklar a+b GmbH, September 2023

Das Konzept weist insgesamt Nettogrundfläche von ca. 10.700 m² auf, was gegenüber dem Bestand einem Zuwachs von ca. 500 m² entspricht. Die Nettogrundfläche teilt sich dabei wie folgt auf (gerundet):

Büro:	7.000 m ²
Sonstige Verwaltung:	1.100 m ²
<u>Verkehrs- und Technikflächen:</u>	<u>2.700 m²</u>
Summe	ca. 10.720 m ²

Dies entspricht einem Arbeitsplatzvolumen (je nach Anteil Einzelbüro, Gruppenbüro, etc.) von ca. 400 bis 700 Arbeitsplätzen.

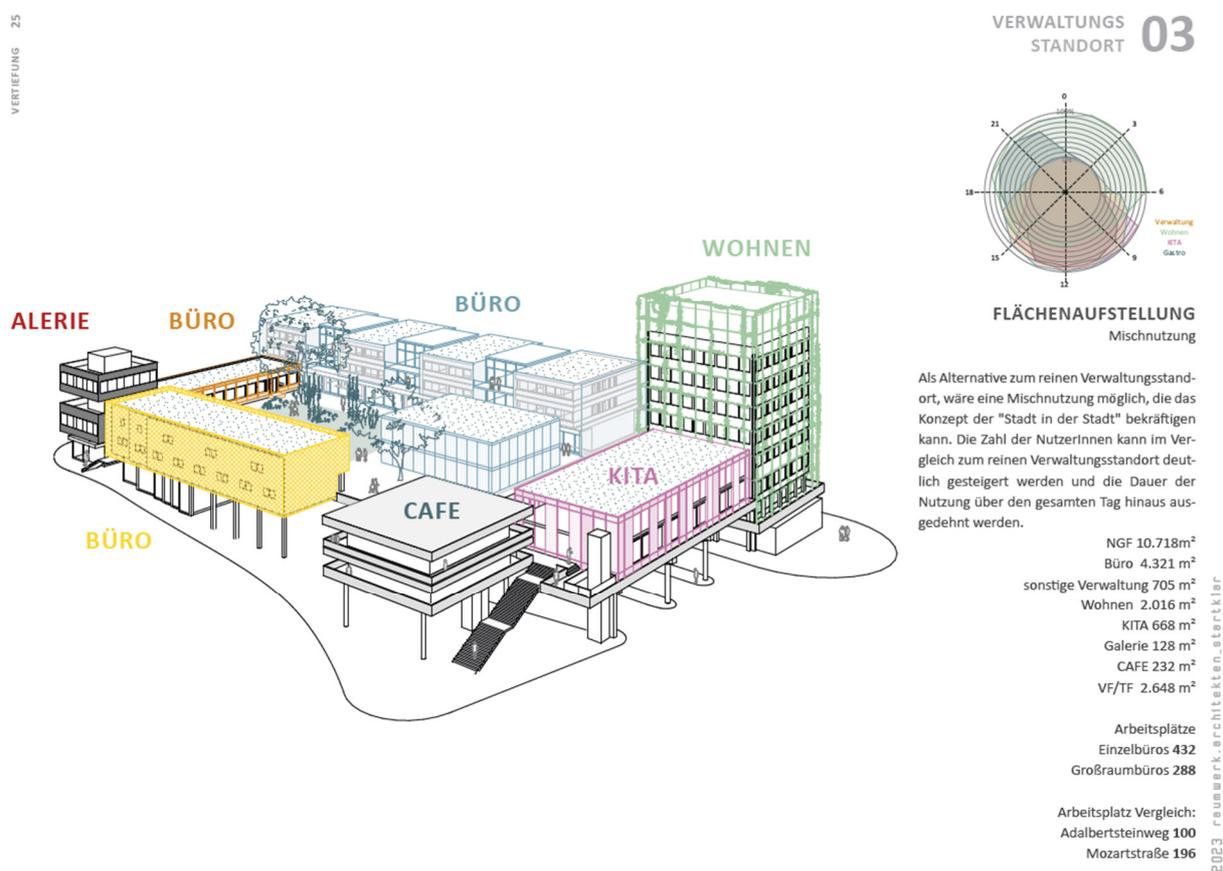
Auftragsgemäß wurde untersucht, ob dieses Konzept auch für die Nutzung als Verwaltungsgebäude geeignet wäre. Dies ist zu bejahen: Die dann neu zur Verfügung stehenden Flächen könnten bestehende Büroflächendefizite beseitigen und aktuelle Anmietungsbedarfe jedenfalls verringern. Der Flächenzuwachs würde insbesondere auch die Möglichkeit einer Standortrochade eröffnen. Diese würde es ermöglichen die ebenfalls mittelfristig zur Sanierung anstehenden Liegenschaften (z.B. den Adalbertsteinweg, Teile der Lagerhausstr.) zu sanieren.

Das „Verwaltungsgebäude Bushof“ würde dann im städtischen Liegenschaftsportfolio den flächenmäßig drittgrößten Baustein darstellen und mehr beheizte Nettogrundfläche bieten als die Verwaltungsgebäude Adalbertsteinweg und Mozartstraße zusammen.

Das Konzept hat auftragsgemäß zunächst die städtebauliche Aktivierung und Attraktivierung des Gebäudes in den Fokus genommen. Zugleich weist es aber auch Ausbaupotentiale auf, die allerdings zu Lasten der städtebaulichen Qualität erfolgen würden. So könnte bspw. durch Abriss und Neuaufbau der sog. „Zähne“ an der Peterstraße gegenüber dem Konzeptansatz weitere 3.000 m² Nutzfläche (aufwendig) erzeugt werden. Insgesamt bestünde so theoretisch noch ein Erweiterungspotential von insgesamt ca. 4.300 m² NGF zusätzlich, mithin insgesamt ca. 15.100 m².

Die Konzeptersteller regen zudem an, dass einige Baukörper auch zugunsten einer Durchmischung anderweitige Nutzungen zugewiesen bekommen könnten. Dies hätte insbesondere auch eine bessere Belebung des Umfeldes abseits der Büroarbeitszeiten zur Folge. Zudem könnte der Innenhof etwa in Kombination mit einer ebenfalls dort etablierbaren KiTa eine Belebung erfahren.

VERTIEFUNG 25



Quelle: "Vertiefung Machbarkeitsstudie Haus der Neugier Aachen", raumwerk.architekten Köln & startklar a+b GmbH, September 2023

Dies entspricht einem Arbeitsplatzvolumen (je nach Anteil Einzelbüro, Gruppenbüro etc.) von ca. 280 bis 430 Arbeitsplätzen.

Auf Basis von Kostenkennwerten und den groben Massen- bzw. Flächenkennzahlen ergibt sich eine Kostenannahme für die Baukosten (inkl. Planung) in Höhe von rund. 49,1 Mio. €. Kostenstand der Kennwerte ist das QII 2023. Zuzüglich einer angemessenen Kostenvarianz von 35 % ergäbe sich ein Kostenrahmen von rund 66,3 Mio. € (jeweils ohne Grunderwerb).

Im Fazit kann zusammengefasst werden:

„Diese kompakte Studie zum Bushofgebäude zeigt, dass sich das Gebäude auch als Verwaltungsstandort baulich und programmatisch ganz neu ausrichten kann. Ein Verwaltungsstandort in diesem Kontext stellt gestalterisch und von der Nutzbarkeit der Bestandsgebäude eine echte Alternative zu einem "Haus der Neugier" im Bushof dar. Für eine solide Beantwortung der baulichen und wirtschaftlichen Fragestellungen rund um dieses komplexe Gebäude bedarf es in jedem Fall weitere Untersuchungen und Gutachten, beispielsweise zum Zustand der Tiefgarage, zu möglichen Schadstoffbelastungen im Gebäude und vielen weiteren Aspekten einer energetischen und baulichen Ertüchtigung.

Die vorliegende Idee der „Stadt auf der Stadt“ ist mit einer reinen Büronutzung nur schwer denkbar und zieht notwendigerweise Überlegungen zu einer Mischung von Nutzungen nach sich, um das Plateau und den angedachten hochwertigen Freiraum zu aktivieren. Erste Ideen hierzu liefert diese Studie. Eine Konkretisierung dieser, kann den Bushof als Verwaltungsstandort stärken und attraktivieren. Beispielsweise mit einer Betriebs-Kita, die für die Mitarbeitenden der städtischen Verwaltung zur Verfügung steht.

Ein weiterer Aspekt wird die Zugänglichkeit des Kurparks auf dem Plateau sein. Ziel ist es, hier einen öffentlichen grünen Platz zu schaffen, der vielfältig genutzt werden kann. Ob und wie sich der Platz mit dem Stadtraum verknüpfen lässt, wo sich Zugänge und Aufgänge befinden, muss planerisch ausgearbeitet werden. Nur so kann beurteilt werden, ob und wie ein solcher Platz funktionieren würde. Es zeigt sich, dass zahlreiche weitere Vertiefungs- und Planungsthemen rund um den Bushof bestehen. Der Gedanke, dass mit dem vorliegenden Ansatz der Bushof auch schrittweise entwickelt und bearbeitet werden könnte, kann hier den Prozess begünstigen.“

Hinsichtlich der städtebaulichen Bewertung ist festzustellen, dass die Entwicklung des Bushof hin zu einem Büro- und Verwaltungsstandort nicht mit der gleichen niederschweligen Attraktivität und damit Frequenzbringung aufwarten kann wie das Konzept „Haus der Neugier“. Nichtsdestotrotz würde die Auflockerung des Ensembles, die Etablierung qualifizierter Arbeitsplätze sowie die dem Konzept immanente Schaffung von Frei- und Grünräumen eine Lageaufwertung auch für das Umfeld zur Folge haben. Die Aufwertungseffekte würden bei Verfolgung eines Nutzungsmixes weiter verstärkt.

5.2. Ehemaliges Haus Horten

Wie bereits unter Punkt 3.2 ausgeführt, beabsichtigt der Eigentümer in dem Fall, dass das Haus der Neugier nicht im ehemaligen Haus Horten etabliert würde, die Entwicklung der Immobilie hin zu einer Mixed-Use-Büroimmobilie auf Basis des § 34 BauGB. Die Vermietung der Flächen hat der Eigentümer zugunsten des Prozesses „Haus der Neugier“ unterbrochen und die bestehenden (Vor-)Mietverträge aufgekündigt.

Der Eigentümer beschreibt sein Vorhaben (Projekttitle: Quellwerk Aachen) wie folgt:

„Das "Quellwerk Aachen" liegt inmitten der Aachener Innenstadt an einer wichtigen Schnittstelle, wo es zwischen Büchel, Hotmannspieß und Dahmengraben Quartiere verbindet. Das ehemals einseitig genutzte Haus Horten wird zu einem modernen Multi-Use-Gebäude inkl. Fahrradparkhaus (Tiefgarage, Zufahrt an der Komphausbadstraße) umgewandelt. Es wird energetisch saniert und erhält eine neue Fassade. Die Eingriffe in den Rohbau werden gering ausfallen, um den statisch-konstruktiven Brandschutz des Gebäudes zu erhalten.

Das Quellwerk wird eine Vielzahl von Funktionen beherbergen und ist so gestaltet, dass es an verschiedene Nutzungskonzepte angepasst werden kann. Dazu werden wesentliche Änderungen an der ursprünglichen Gebäudestruktur vorgenommen: allen voran ein Innenhof, der als lichtpendendes Atrium vom 4. bis 1. Obergeschoss ins Gebäude geschnitten wird.

Weitere Maßnahmen sind u.a. ein neuer Zugang an der Ecke Bädersteig/Mefferdatisstraße, ein neues Treppenhaus, eine Rampe und Deckenöffnungen für Erschließungen. Im Erdgeschoss sind öffentlichkeitswirksame Nutzungen (Handel/Nahversorgung, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistung, etc.) vorgesehen, von denen die rund 8.000 im Umfeld lebenden Menschen profitieren können. Vom 1. bis zum 4. Obergeschoss sind moderne Büroeinheiten geplant, die in unterschiedlichen Varianten ausgeführt werden können (Open Space, Zellenstruktur, Begegnungs-, Meeting- und Konferenzflächen). Wir prüfen selbst einen eigenen Umzug ins Gebäude. Als Rotationsgebäude wäre das Quellwerk grundsätzlich für jede Art von Verwaltungsnutzung gut einsetzbar. Hier lag bereits eine Planung für eine Hochschule vor. Eine Dachnutzung ist nicht geplant.

Das Gebäude wird nahtlos ins städtische Umfeld integriert, kann sich allerdings im EG nur zur Komphausbadstraße, zum Bädersteig und Dahmengraben hin öffnen. Sein neues Erscheinungsbild wird das Stadtbild bereichern, wobei das neu geplante auskragende Flugdach im 4. Obergeschoss und ein Vordach im Erdgeschoss entlang der Komphausbadstraße und dem Bädersteig prägend sein werden. Die offene und einladende Fassade wird Fußgänger anziehen und die Nachbarschaft beleben. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Büchel Quartier kann es einen wichtigen Impuls zur Transformation der östlichen Innenstadt auslösen.

Die geplante Fahrradgarage mit ca. 488 Stellplätzen schafft neue Wegebeziehungen und wird die Erreichbarkeit der Innenstadt für sicheres Fahrradfahren ergänzen. In Kombination mit der ÖPNV-Anbindung entsteht eine Top-Erreichbarkeit nach den Bedürfnissen der Mobilitätswende.

Das Gebäude wird derzeit ausschließlich über Fernwärme versorgt. Eine Nutzung der Rosenquelle unter dem Gebäude als Wärmequelle ist geplant, hängt aber von der finalen Nutzung ab. Eine Nachhaltigkeitszertifizierung

wird angestrebt.“



Quelle: Projektbeschreibung "Quellwerk Aachen", Eigentümer Immobilie ehemaliges Haus Horten

Es steht zu vermuten, dass der langjährige Leerstand der Immobilie und damit auch die enorme Belastung des Umfeldes auch mit der Wiederinnutzungnahme als Büroimmobilie beseitigt werden kann. Insofern steht eine Lageverbesserung auch abseits des Hauses der Neugier zu erwarten.

Diese Mixed-Use-Büro-Planung wäre grundsätzlich ebenso als Verwaltungsstandort denkbar. Zudem würde sie eine Möglichkeit für einen Interimsstandort der VHS darstellen. Zu beachten ist, dass die Eigentümerplanung eine „nach Innen“ gerichtete Entwicklung vorsieht. Die stadträumliche Anknüpfung wäre zwar gegeben, eine stadträumliche Öffnung wie im Konzept der Machbarkeitsstudie vorgeschlagen allerdings nicht. Zudem könnten wesentliche Qualitätspotentiale (Dach, Fassade, Erdgeschoss, siehe Punkt 3.1) nicht oder nur eingeschränkt realisiert werden. Insofern würde die beabsichtigte „Trittsteinwirkung“ in der Kette von Altstadt, Büchel, ehemals Horten und der Östlichen Innenstadt voraussichtlich nicht ganz erreicht werden können.

6. Gesamtfinanzierungs- und Ressourcenkonzept

Die Erstellung eines Gesamtfinanzierungs- und Ressourcenkonzeptes ist in der Kürze der Bearbeitungszeit der Vertiefung nicht möglich und würde zudem den Haushaltsberatungen vorweggreifen. Nichtsdestotrotz lässt sich aus den bisherigen Erkenntnissen ein erforderliches Haushaltsvolumen im Sinne von Eckwerten zu einem Gesamtfinanzierungskonzept ermitteln:

6.1. Investitionskosten

In Fortschreibung der Annahmen und Ergebnisse der Machbarkeitsstudie ist für die Etablierung des Hauses der Neugier mit folgenden Investitionskosten zu rechnen (inkl. 35 % Varianz, Kostenstand fortgeschrieben zu Index QII/2023, jeweils inkl. Grunderwerb und im Falle Bushof Kosten f. Interimsstandort):

	Bushof	Horten
Gesamtkosten zwischen (je nach Varianz)	133,5 Mio. € bis 170,1 Mio. €	112,7 Mio. € bis 142,3 Mio. €
abzgl. Einzahlungen (Veräußerung+ Förderung)	-39,4 Mio. €	-31,6 Mio. €
Saldo zwischen (je nach Varianz)	94,1 Mio. € bis 130,7 Mio. €	81,1 Mio. € bis 110,7 Mio. €
Nutzfläche	15.103 m ²	17.946 m ²
Saldo (je nach Varianz) pro m ² Nutzfläche	6.230 € bis 8.652 €	4.518 € bis 6.171 €

In die Kostenbetrachtung eingeflossen ist die seitens des Eigentümers des ehemaligen Haus Horten erklärte Kaufpreisindikation (siehe Punkt 3.2).

Für die Sanierung des Bushofes unter Zugrundelegung des dargestellten Konzeptes „Büro und Verwaltung“ wurden folgende Kostenannahmen (ohne tiefergehende Grundlagenermittlung, siehe Punkt 4.1) auf Basis von Kostenkennwerten und groben Massen- bzw. Flächenkennzahlen eruiert:

	Kosten [Stand II/2023]	ggfls. zzgl. 35 % Varianz
Ankauf	26.409.100 €	
+ Baukosten (inkl. Planung)	49.143.500 €	17.200.300 €
+ Ausstattungskosten	6.634.000 €	€
= Gesamtkosten (kumuliert)	82.186.600 €	99.386.900 €
Saldo pro m ² NF (10.700 m ²)	7.680 €	9.288 €

Zu beachten ist, dass diese Investitionskosten auch die Kostenbestandteile für den „fiktiven Wiederankauf“ der Bushof- Eigentumsanteile beinhalten, die in der Variante „Haus der Neugier im ehemaligen Haus Horten“ als Opportunitätskosten in Abzug gebracht wurden. Zudem sind die Kosten für den Ankauf der noch nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücksanteile im Bushof enthalten. Damit wird auftragsgemäß unterstellt,

dass die Sanierung des Bushofes als Büro- und Verwaltungsstandort der Umsetzung des Hauses der Neugier im ehemaligen Haus Horten folgt. Zusätzlich verzerrt die oben dargestellte Investitionskostenrechnung belastend, dass nicht beziffert werden kann, welche gegenläufigen Einsparungen (z.B. durch die Aufgabe anderer Standorte oder die Einwerbung von Fördermitteln) erzielt werden können.

6.2. Laufende Kosten / Ergebnishaushalt

In Fortschreibung der Annahmen und Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wie unter Punkt 6.1 beschrieben ist für die Etablierung des Hauses der Neugier mit folgenden jährlichen Folgekosten zu rechnen:

	Bushof	Horten
Nebenkosten (4 € / m ² = energetisch saniert)	724.944 €	861.408 €
Instandhaltungsrücklage Gebäude (2%)	1.833.712 €	1.470.745 €
Instandhaltungsrücklage Ausstattung (10%)	869.294 €	1.121.463 €
Zinsbelastung (4,5 %) - ohne Varianz -	4.234.122 €	3.648.494 €
Abschreibung (ND=50 Jahre) - ohne Varianz -	2.669.426 €	2.253.618 €
= Summe Verbrauchskosten	10.331.499 €	9.355.727 €
abzgl. Bestandskosten	-2.665.600 €	-2.665.600 €
abzgl. Zins- und Abschreibungen „Modernisierung Bushof mit Folgenutzung VHS“ (Opportunität)	-3.402.596 €	-3.402.596 €
= Mehraufwand Gebäude Haus der Neugier (je m² NF)	<u>4.263.303 €</u> <u>(283 € / m²)</u>	<u>3.287.531 €</u> <u>(183 € / m²)</u>
zzgl. geschätzte Programmkosten Haus der Neugier	425.000 €	425.000 €
= Folgekosten Haus der Neugier	<u>4.688.303 €</u>	<u>3.712.531 €</u>
Nachrichtlich: davon Zinsvorteil aufgrund Veräußerungen (je m ² NF)	-1.659.587 € (-110 € / m ²)	-1.309.646 € (-73 € / m ²)

Bezüglich der Folgekosten bei Umsetzung des Konzeptes „Bushof als Verwaltungs- und Bürostandort“ können zum derzeitigen Planungsstand noch nicht alle Parameter berechnet werden. Insbesondere ist auch hier unklar, inwieweit die Folgekosten durch Kompensationen an anderer Stelle reduziert werden. In der Berechnung ist diesbezüglich ein „1:1-Tausch“ der Nebenkosten und der Ausstattungsrücklage unterstellt. Unter Anwendung der im Übrigen gleichen Parameter (Instandhaltungsrücklage, Zinssatz, Nutzungsdauer...) wie bei der Berechnung der Folgekosten des Hauses der Neugier ergäben sich folgende Eckwerte:

	Bushof Folgeplanung
Nebenkosten (4 € / m ² = energetisch saniert)	513.600 €
Instandhaltungsrücklage Gebäude (2%)	982.870 €
Instandhaltungsrücklage Ausstattung (10%)	663.400 €
Zinsbelastung (4,5 %) - ohne Varianz -	4.472.400 €
Abschreibung (ND=50 Jahre) - ohne Varianz -	1.643.730 €
= Summe Verbrauchskosten	8.276.000 €
abzgl. Bestandskosten (Nebenkosten und Ausstattungsrücklage)	-1.177.000 €
= Mehraufwand	<u>7.099.000 €</u>

6.3. Personalbedarf

Die Bemessung des Projektstellenbedarfes ist maßgeblich abhängig von der Ausgestaltung der Projektorganisation und Eigentümerstruktur. So wäre bspw. bei Beauftragung eines Totalunternehmers im baulichen Bereich ein verringerter Personalbedarf gegeben als in dem Fall, in dem das Gebäudemanagement als Bauherr aufträte. So lässt sich der Personalaufwand im Bereich „Bau“ ohne weitere Festlegung nicht konkretisieren.

Sicher scheint, dass das Projekt nicht ohne weitere personelle Verstärkung für die Koordination und Gesamtprojektleitung wird realisiert werden können. In Anlehnung an vergleichbare Projekte kann von einem Stellenbedarf von mindestens 1 Vollzeitäquivalente ausgegangen werden. Zudem wird voraussichtlich im Dezernat IV Personalkapazität für die Erstellung und Umsetzung/Koordination eines Konzeptes zur „Zukunft des Wissens und Lernens“ notwendig werden – sei es für das „Haus der Neugier“ oder in der bisherigen Aufteilung von VHS und Bibliothek.

Kosten für die externe Projektsteuerung sowie notwendige Planungs- und Untersuchungskapazitäten sind in den o.g. finanziellen Eckwerten enthalten.

7. Anlagen

- Anlage 1: Vertiefung der Machbarkeitsstudie – "Vertiefung Machbarkeitsstudie Haus der Neugier Aachen", raumwerk.architekten Köln & startklar a+b GmbH, September 2023
- Anlage 2: Dokumentation „Vertiefung der fünf Bearbeitungsbedarfe der Variante Haus der Neugier im ehemaligen Haus Horten“
- Anlage 3: Abstrahierte Anforderungen ("Steckbrief") an Grundstück und Liegenschaft als Grundlage einer Markterkundung