

Neues Kurhaus Nutzungs- varianten



Präsentation Rat 18.04.2018

Gebäudemanagement

1 von 28 in Zusammenstellung

stadt aachen














Anfang des 20. Jahrhunderts beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Volksgesundheit Genüge zu tun, was neben dem Bau der Schwimmhalle Elisabethstraße auch durch den Gebäudekomplex an der Monheimsallee (Erbauung 1914-1916) realisiert wurde.

Bestehend aus Quellenhof, Wandelhalle und Neuem Kurhaus diente Letzteres als **Ort für Veranstaltungen und gesellschaftliches Leben**

– erbaut als Ort der Erholung und Zerstreuung
für die Aachener Bürger.

Potentielle Nutzer - Raumbedarf

Nutzer	Soll-Flächen (Raumbedarf)	Ist-Flächen (im Neuen Kurhaus)
Westspiel 	1.950 m ²	1.950 m ²
Gastronomie 	---	900 m ² *
Großer Saal, Eurogress Veransthg. 	---	685 m ² **
Standesamt 	520 m ²	560 m ² 
Aachen tourist service 	400 m ²	450 m ² 
Seminarräume (z. B. Eurogress) 	---	738 m ² (1.710 m ²)***
Nachtclub 	---	490 m ² ****
Klangflügel (Klangbrücke) 	405 m ²	500 m ² 

*zum Vergleich: maison van den Boer plante mit 1.627 m² aufgrund des großen Saals, Küche und Nebenräume sind gleich

** multifunktionale Fläche, z. B. für Veranstaltungen, Messen, Events, Seminare, Vermietungen (unter Leitung Eurogress)

***Fläche gliedert sich in verschiedene kleine, repräsentative Räume auf; 738 m² Variante C, 1.710 m² Variante D

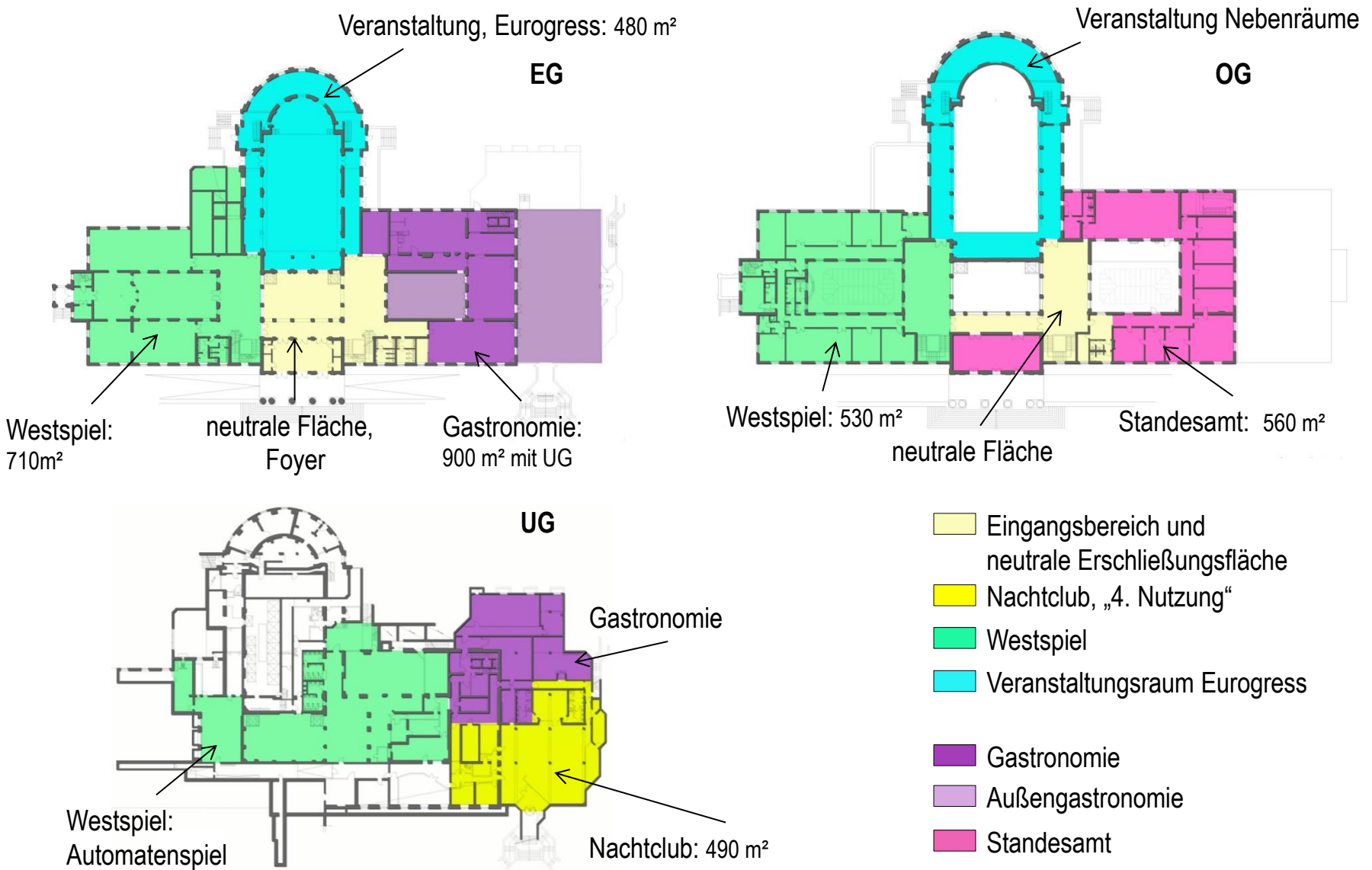
**** zum Vergleich: ehem. Club Zero verfügte über 540 m²



Neues Kurhaus - Nutzungsvarianten

Variante B – Westspiel in Kombination mit städtischen Nutzungen: Übersicht

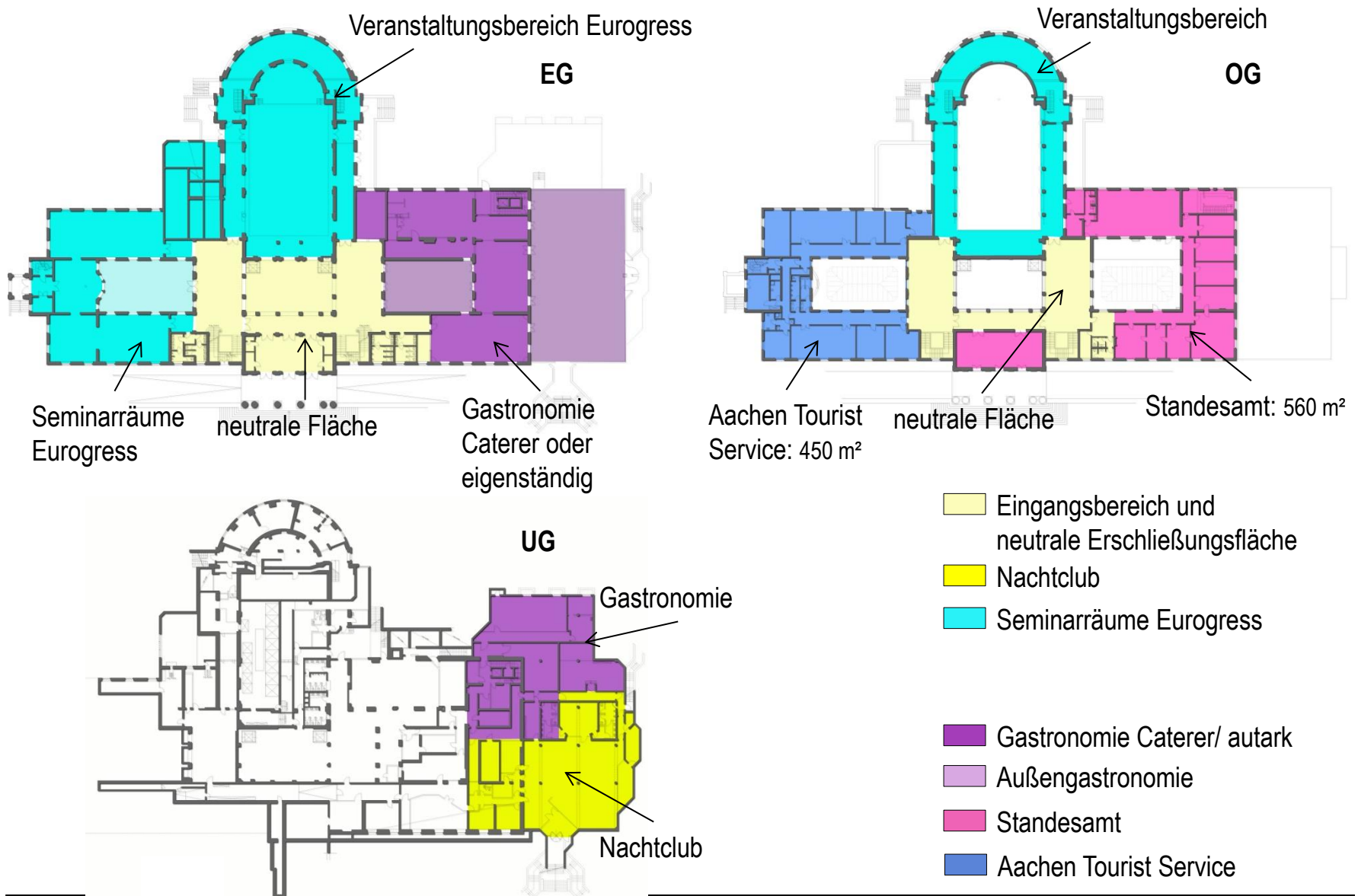
3



Neues Kurhaus - Nutzungsvarianten

Variante C – Neukonzept: Nur städtische Nutzungen, Eurogress Hauptnutzer

4

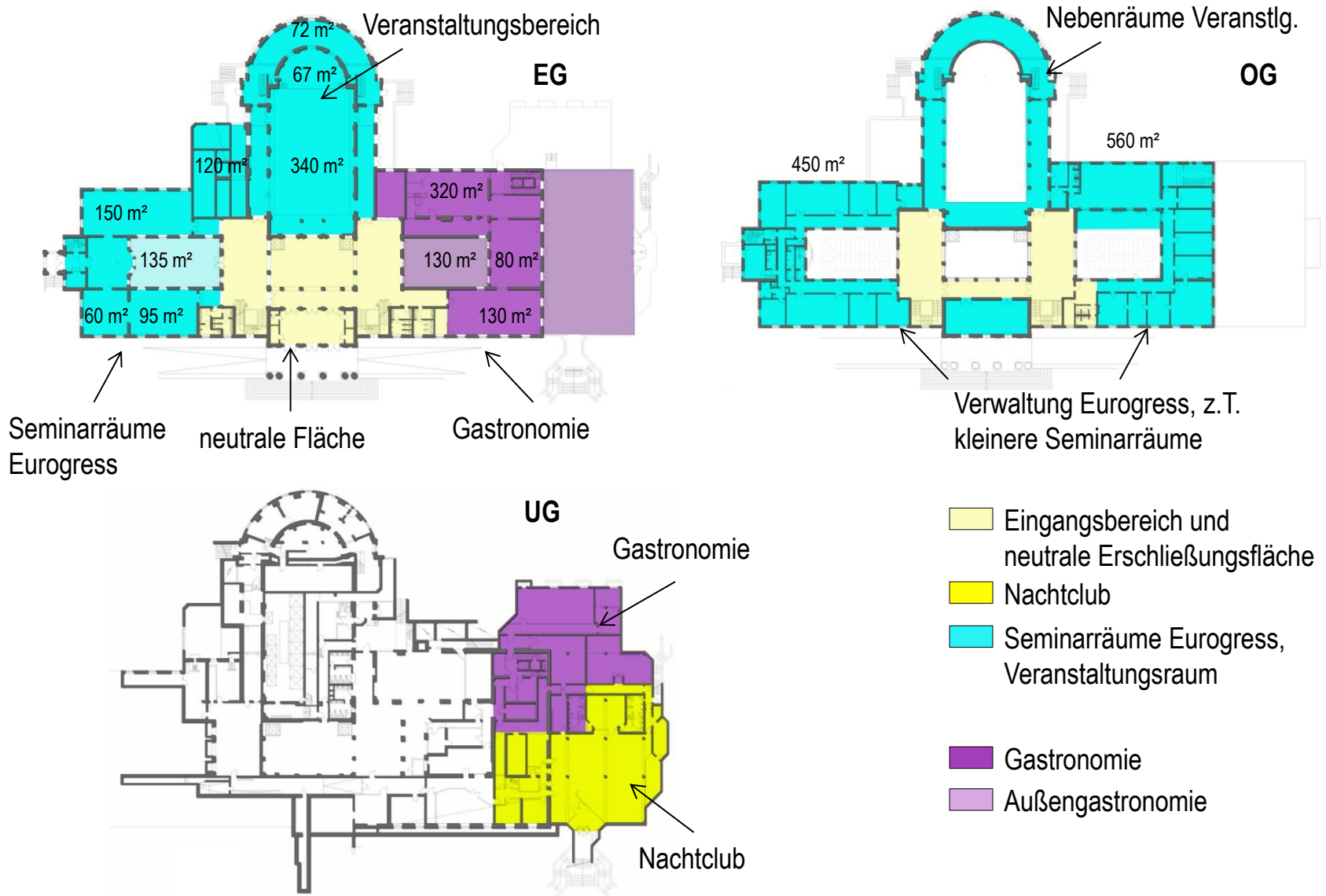


Neues Kurhaus - Nutzungsvarianten

D – Neukonzept : Eurogress alleiniger Nutzer

mit Caterer oder eigenständiger Gastronomie

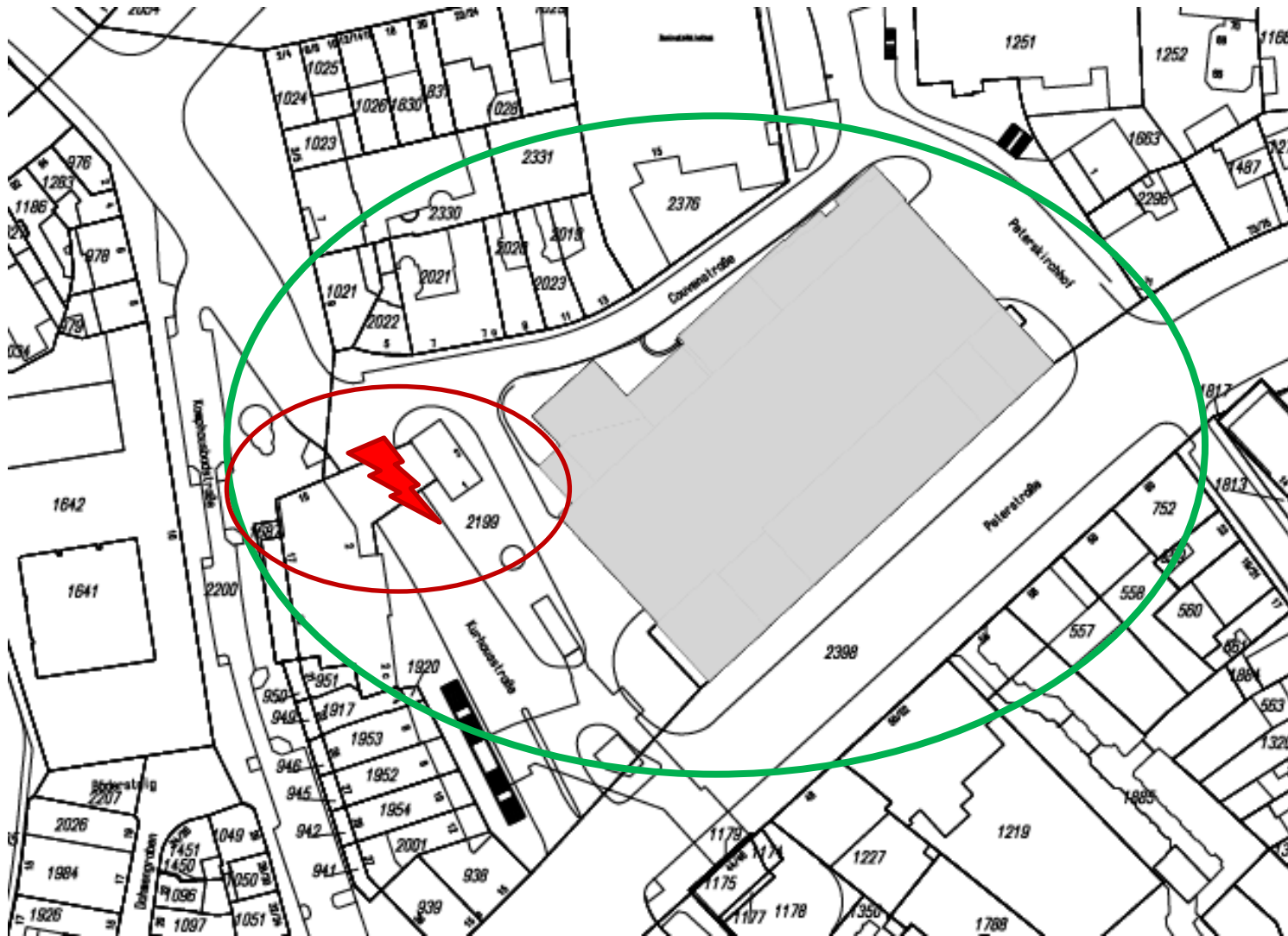
5



Exkurs: Ausgangslage Städtebau

Überplanung Bushofareal: erweiterte Chancen und Möglichkeiten

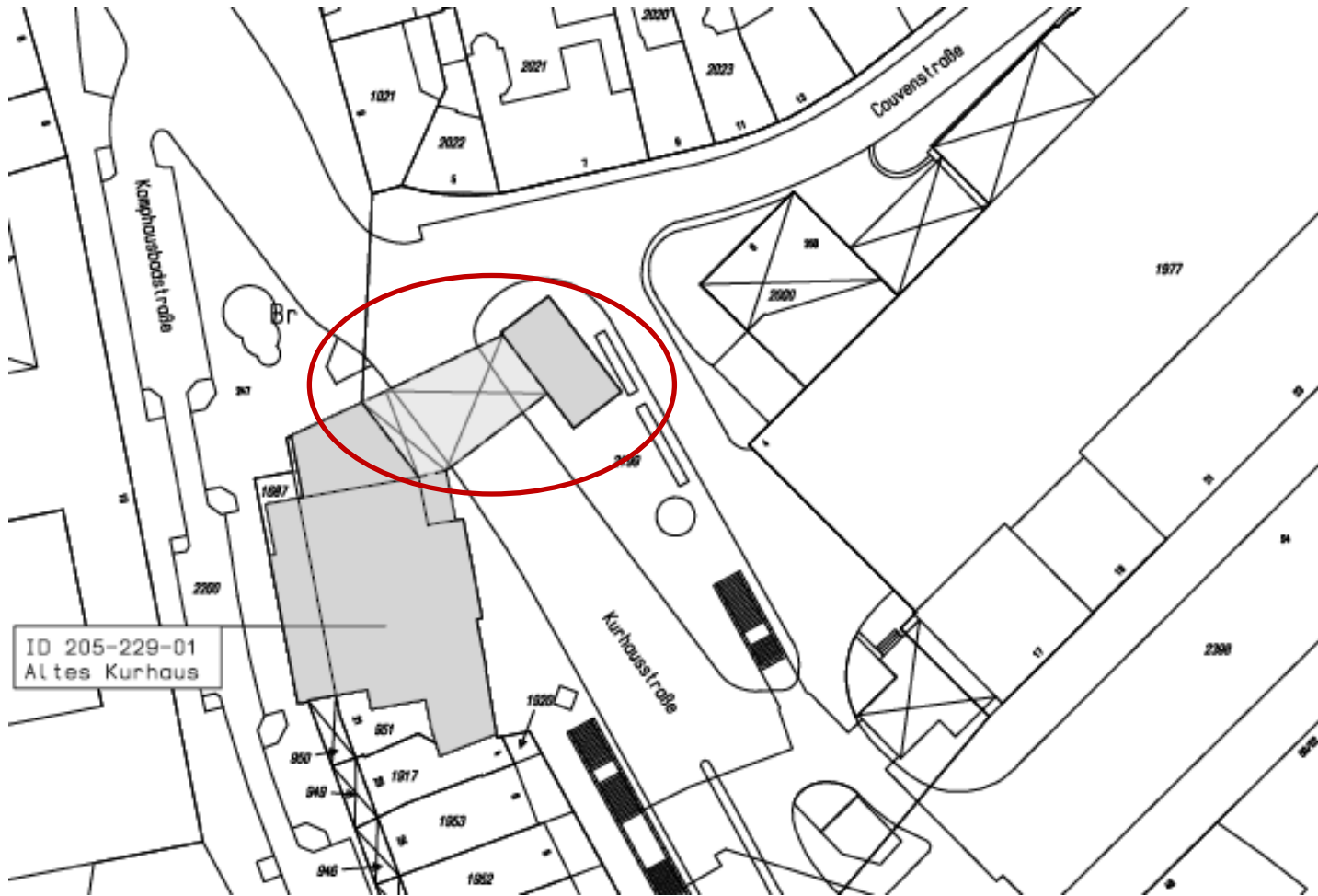
6

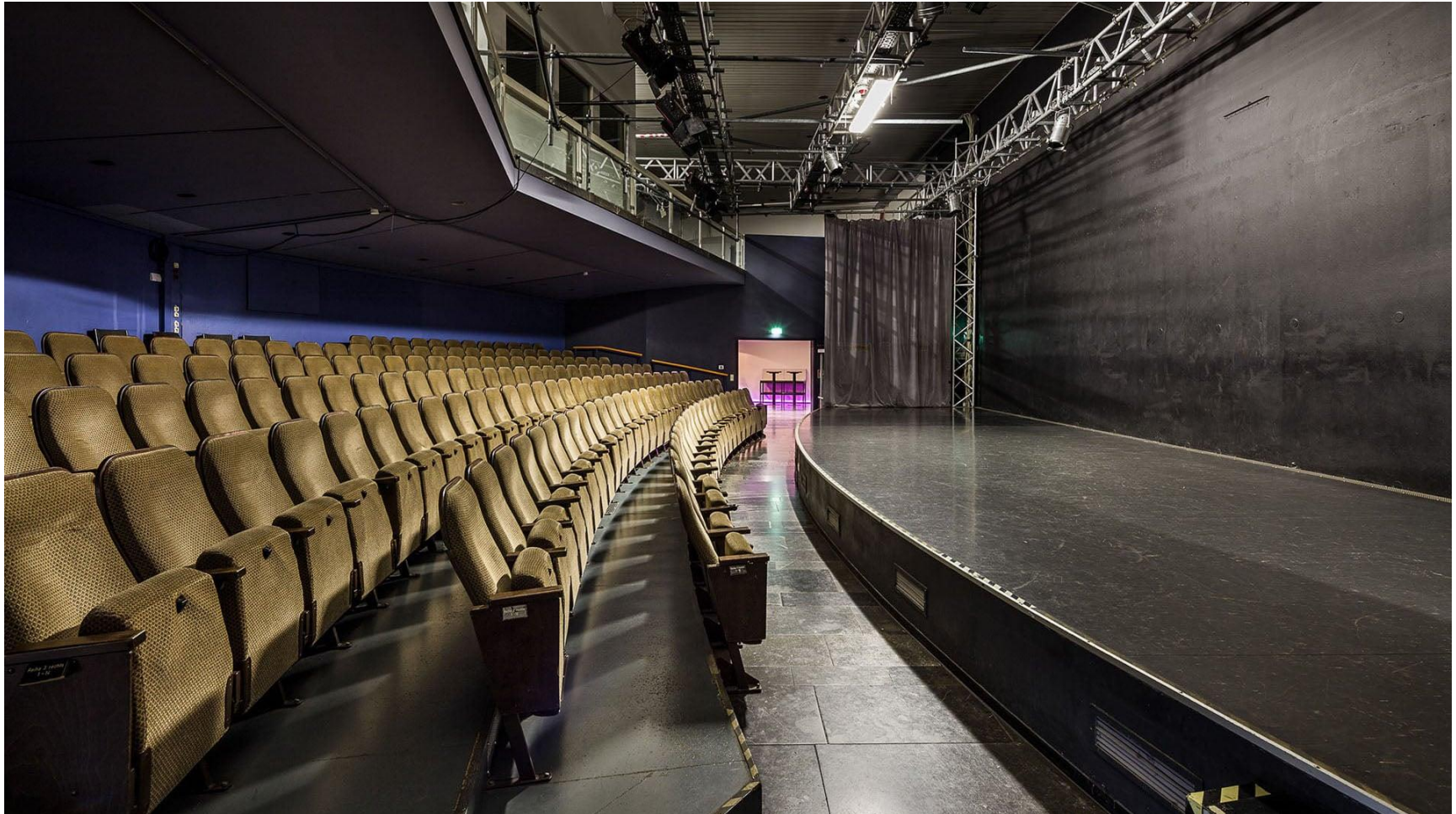


stadt aachen







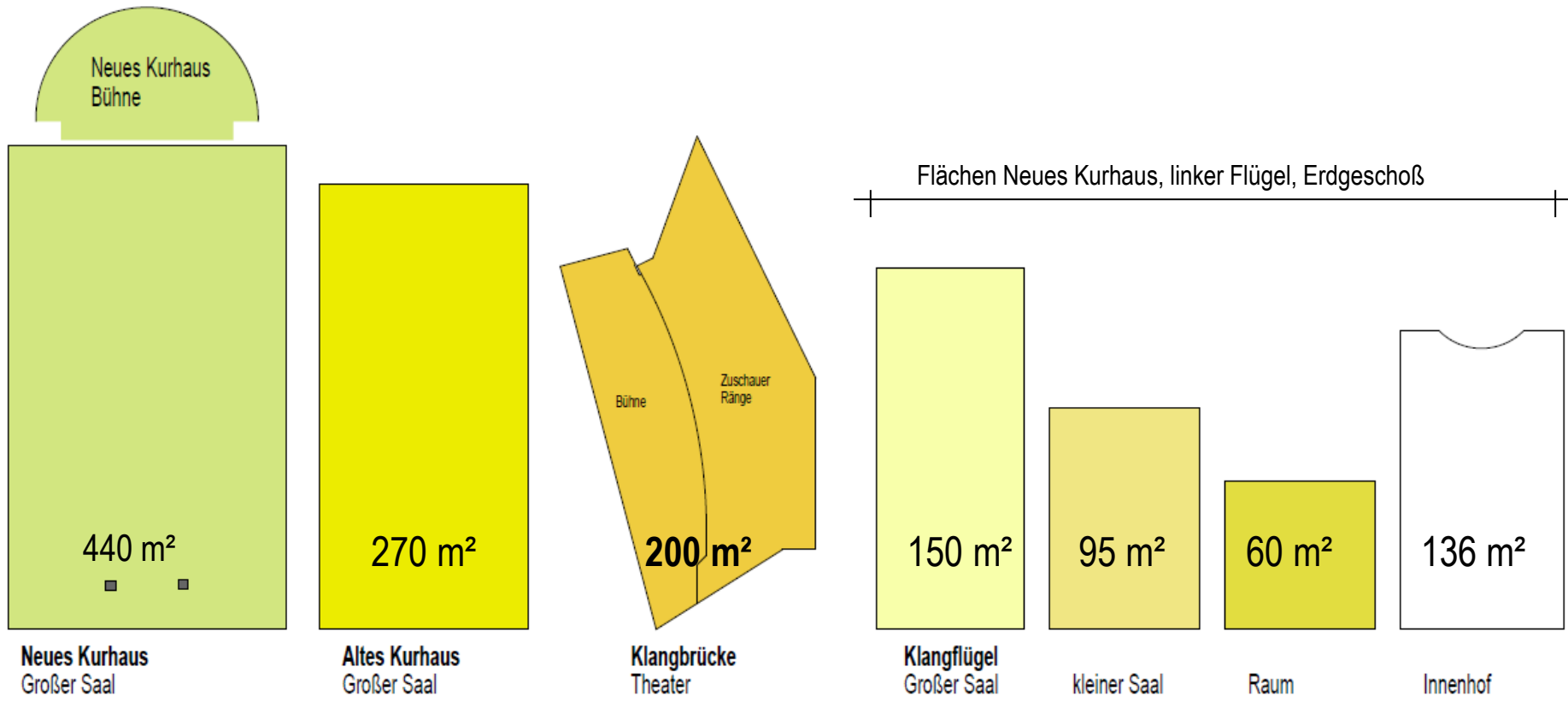


Fläche: ca. 200 m², reine „Innenlage“ ohne Außenbezug

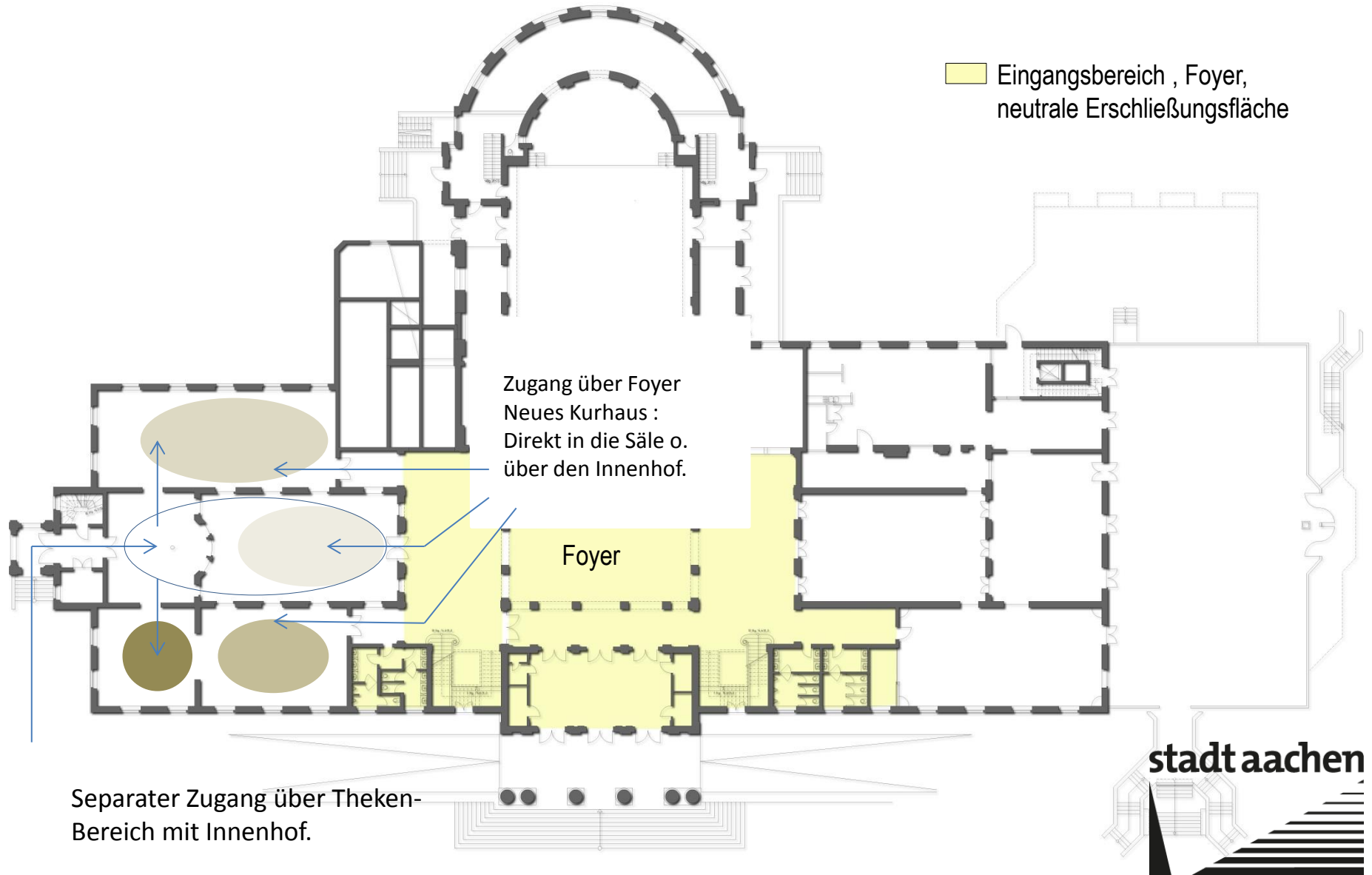
stadt aachen



Flächenvergleich Aachener Säle Altes/ Neues Kurhaus



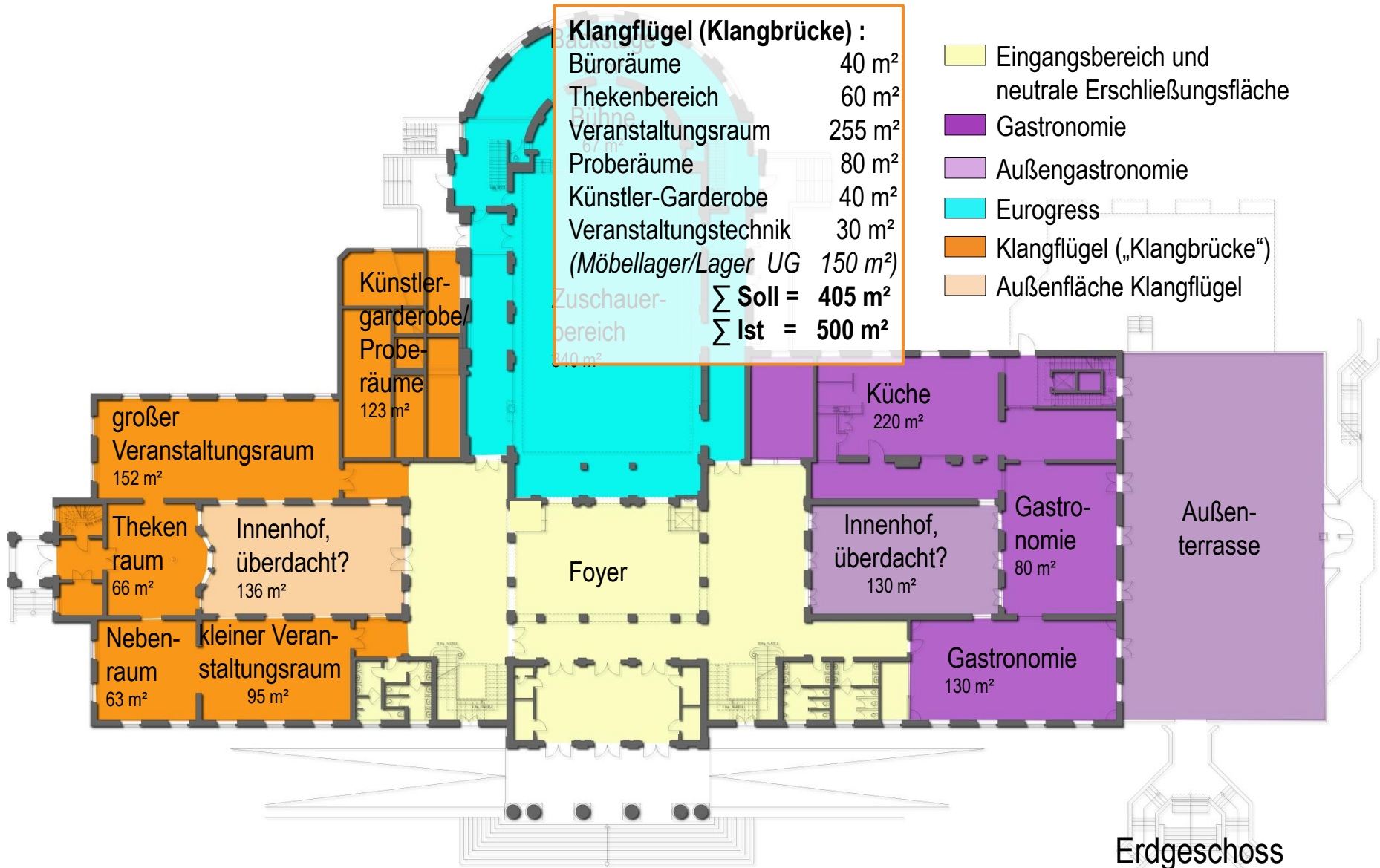
„Klangflügel“ ?



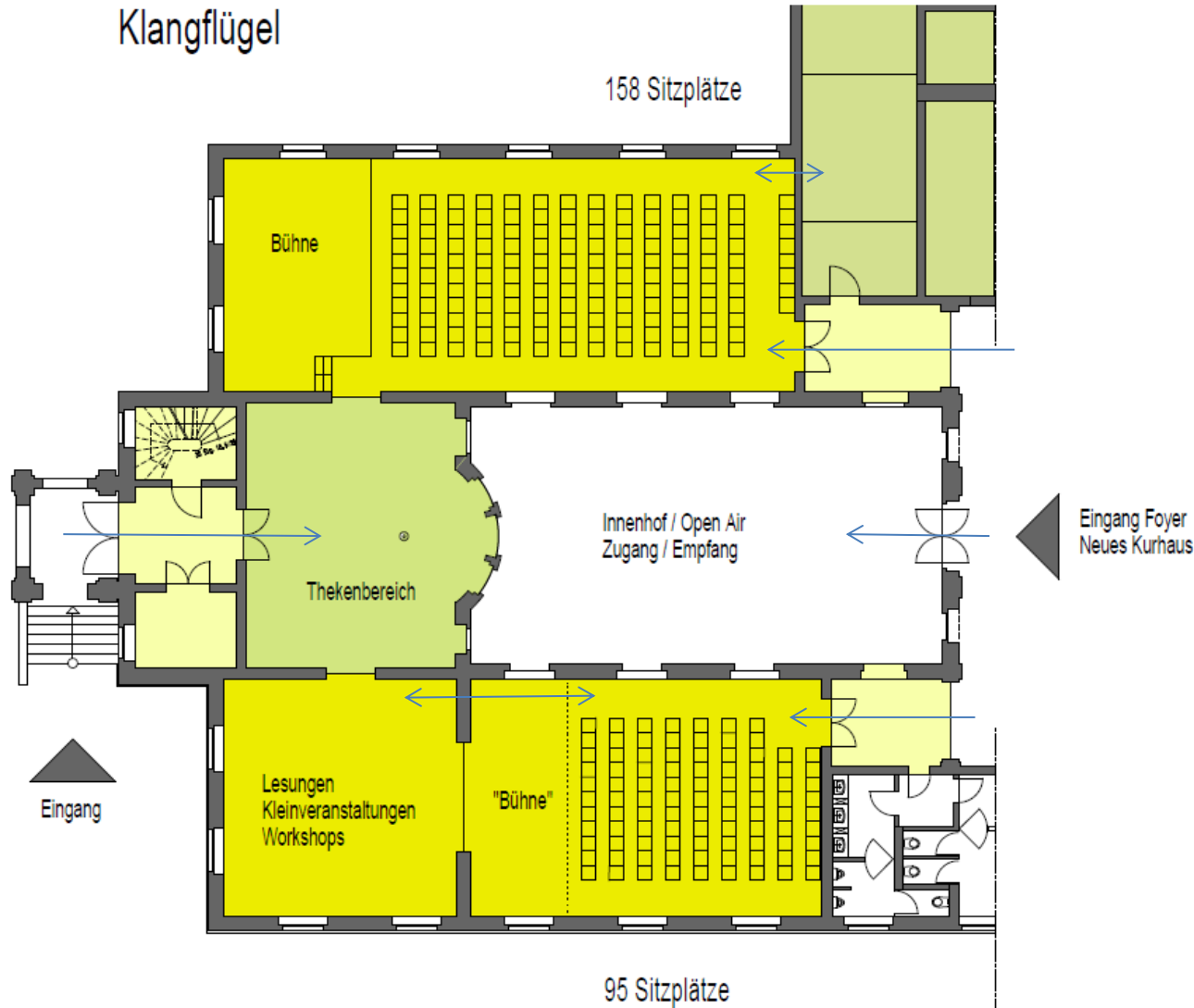
Neues Kurhaus - Nutzungsvarianten

E – „Klangflügel“ : „Klangbrücke“, Eurogress, Gastronomie, Standesamt, ATS

12



E – „Klangflügel“: Mögliche Bestuhlung

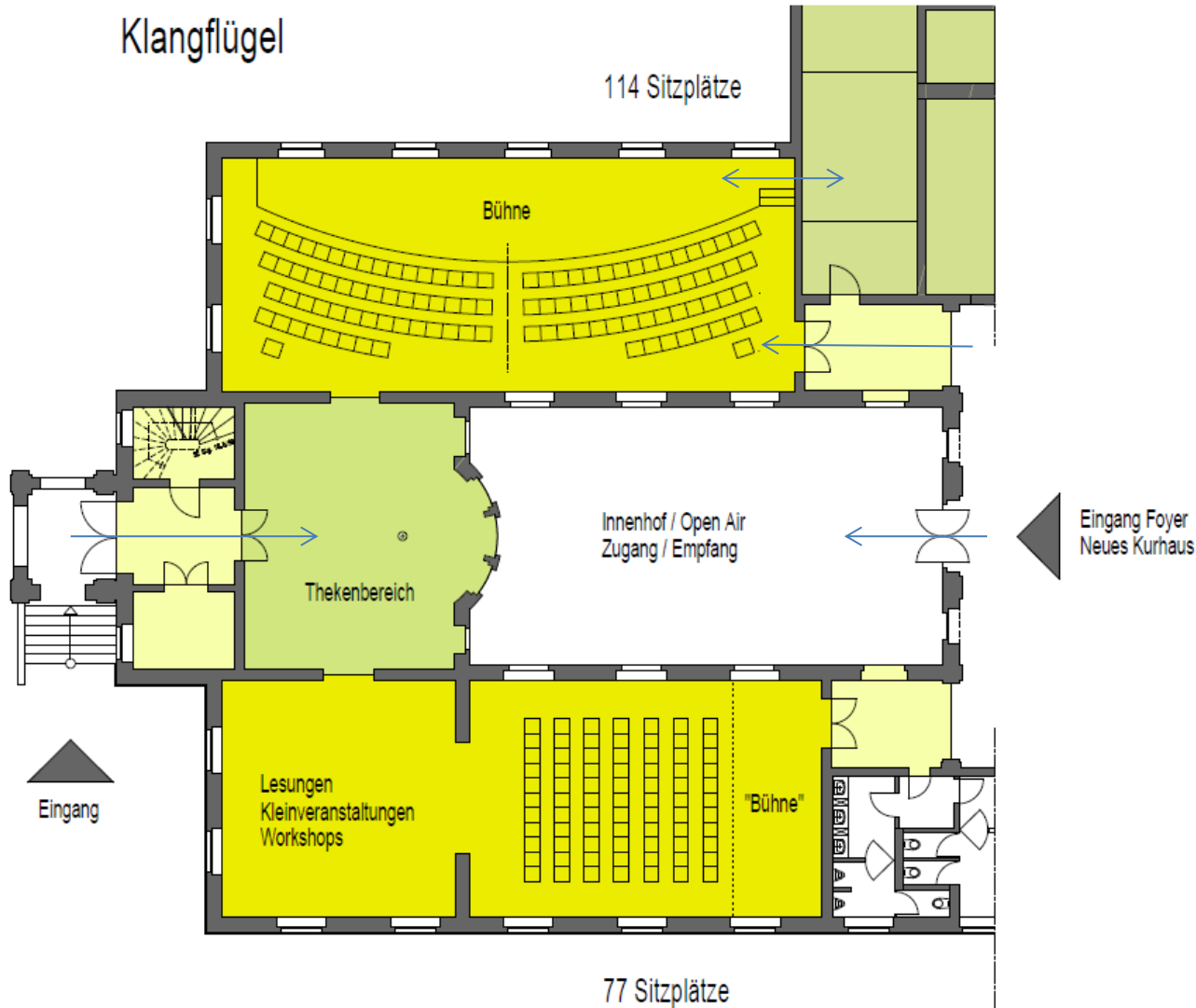


Unterschiedlicher Zugang, je nach Veranstaltung, umsetzbar.

Tiefere Bühne im großen Saal kostet einige Sitzplätze, aber schon jetzt sind unterschiedliche Bühnengrößen realisierbar.

Kleiner Saal ohne Bühnenerhöhung. Für eine Bühnenerhöhung bräuchte es einen zusätzlichen Durchgang.

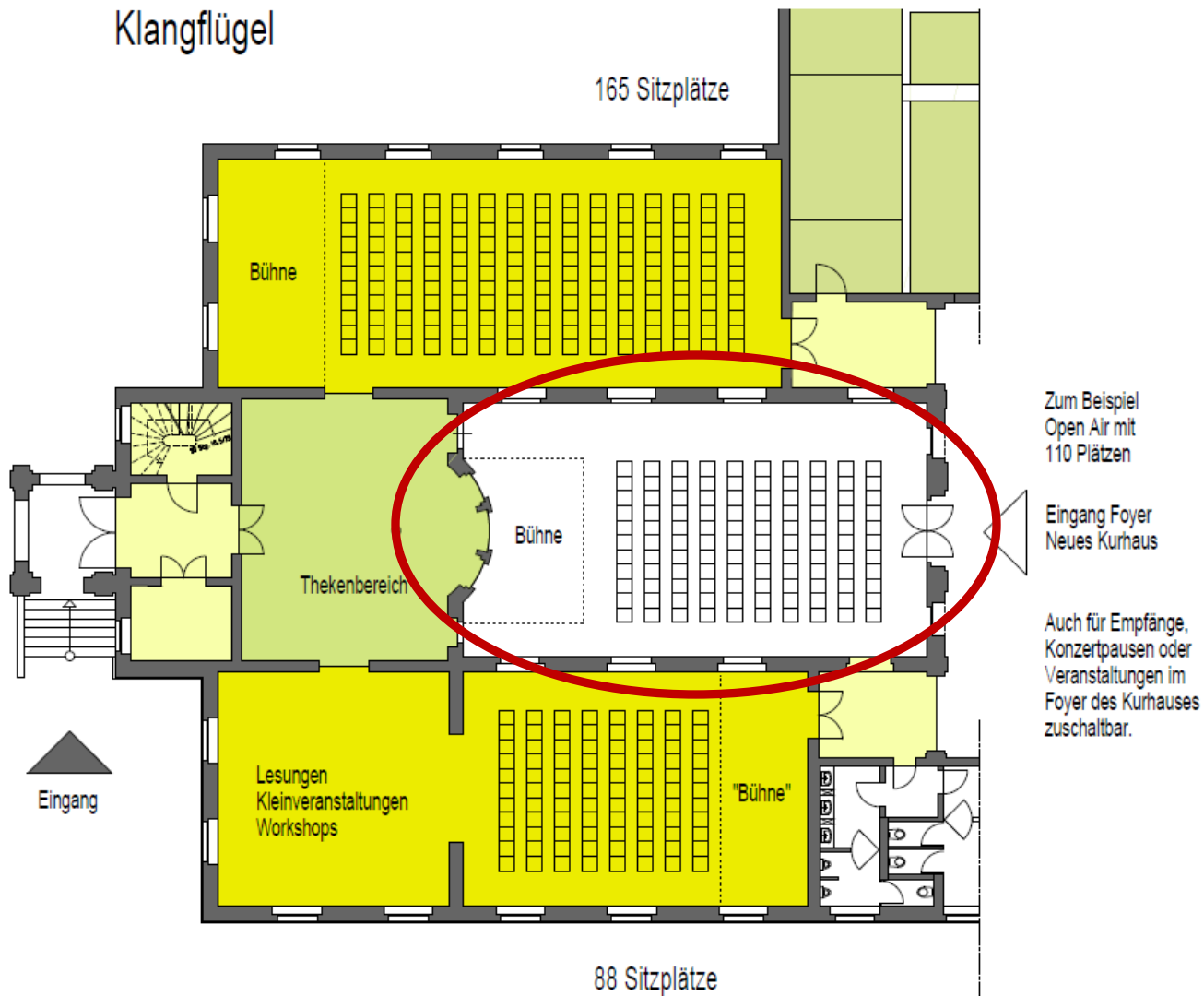
E – „Klangflügel“: Mögliche Bestuhlung



Bühne längs zum Raum.

Bühne schmaler aber eine direkte Anbindung der Bühne an die zugeordneten Nebenräume ist möglich.

E – „Klangflügel“: Nutzung Innenhof Mögliche Bestuhlung





Neues Kurhaus Aachen - historische Fotografie Innenhof



Beispiel für die Nutzung der Innenhöfe, auch beidseitig (rechter Flügel Gastronomie), hier: Impressionen Kloster Heidberg, Eupen



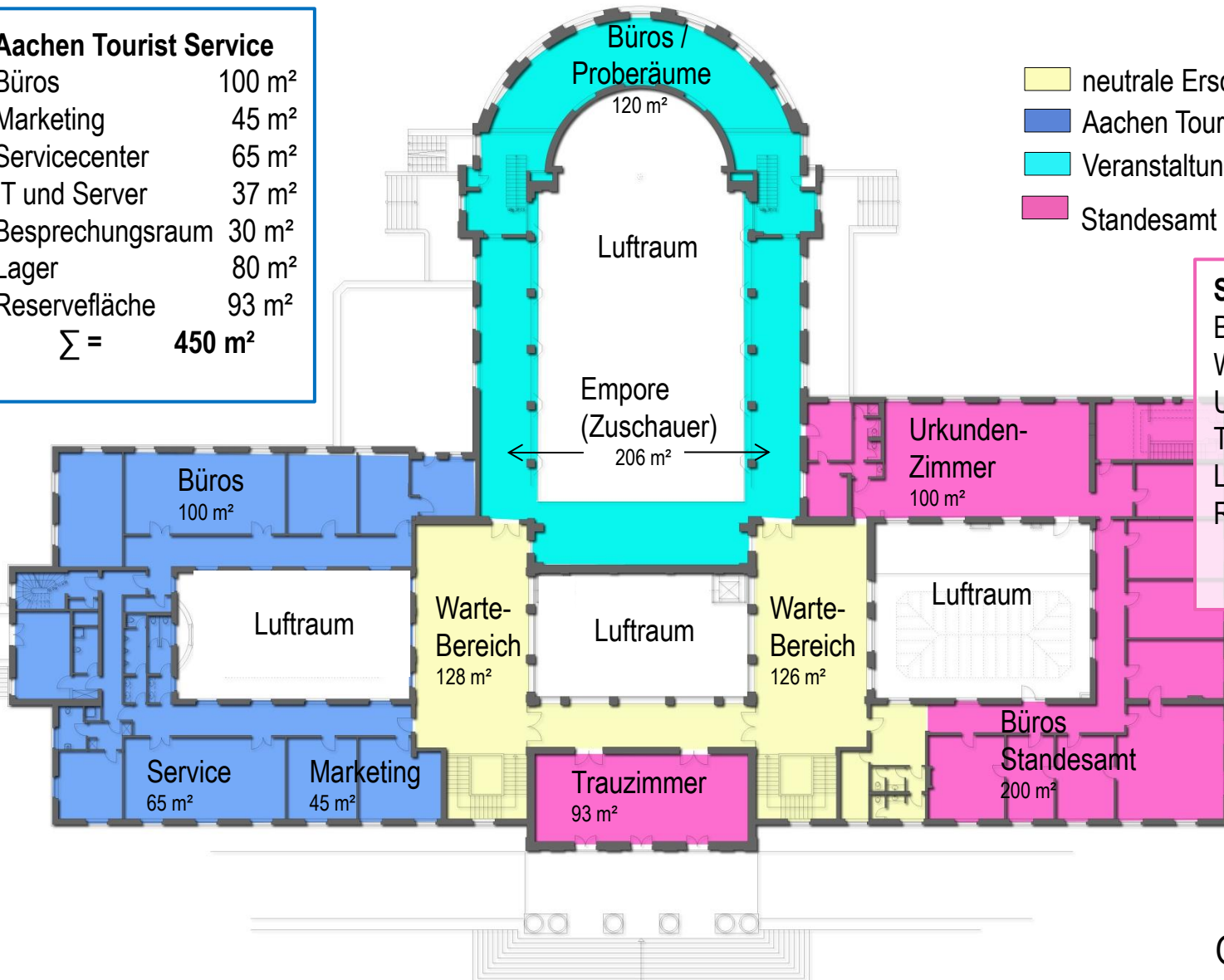
Neues Kurhaus - Nutzungsvarianten

E – „Klangflügel“ : Klangbrücke, Eurogress, Gastronomie, Standesamt, ATS

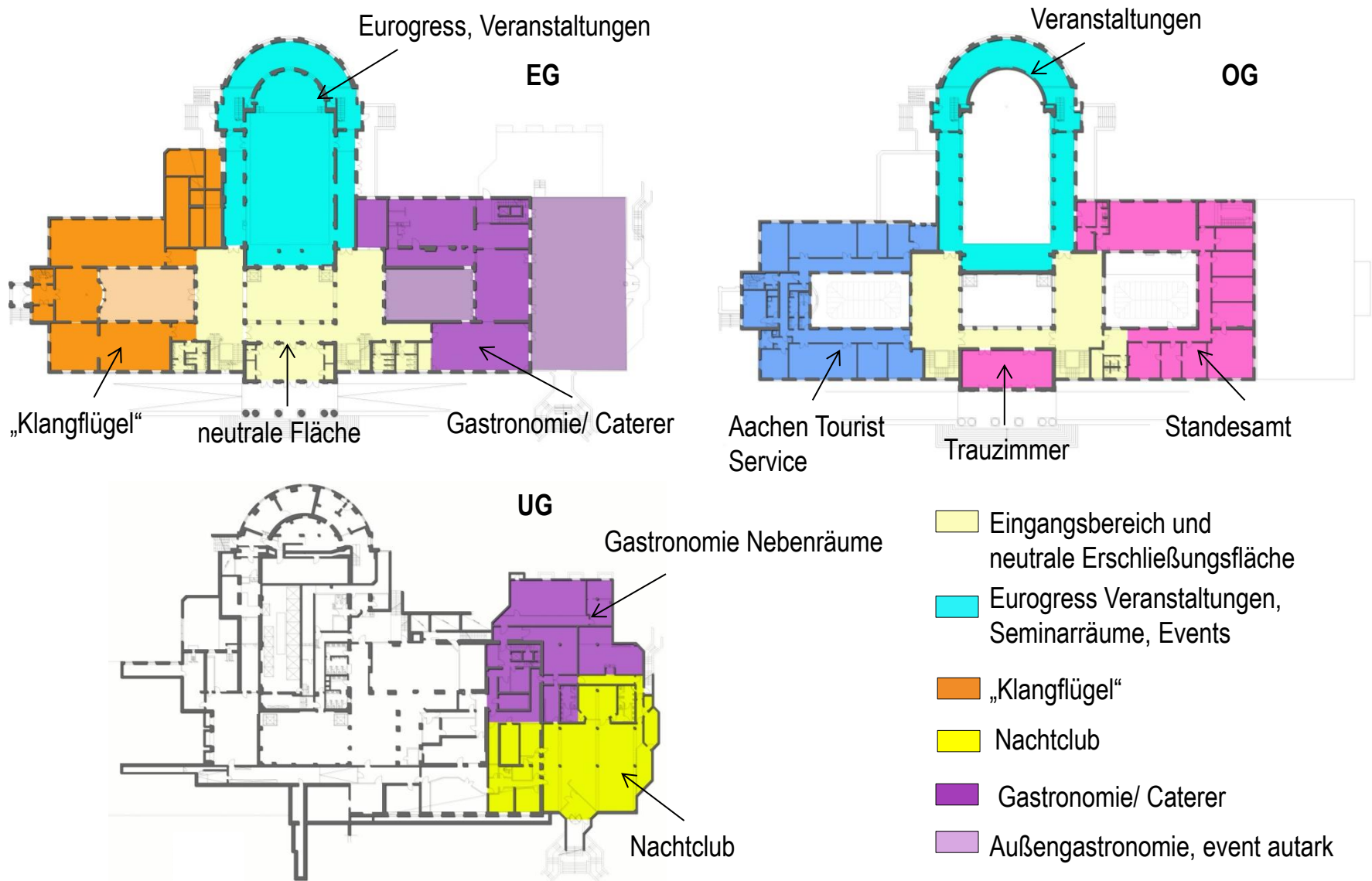
Aachen Tourist Service	
Büros	100 m ²
Marketing	45 m ²
Servicecenter	65 m ²
IT und Server	37 m ²
Besprechungsraum	30 m ²
Lager	80 m ²
Reservefläche	93 m ²
Σ =	450 m²

- neutrale Erschließungsfläche
- Aachen Tourist Service
- Veranstaltungsraum
- Standesamt

Standesamt Aachen	
Büroräume	200 m ²
Wartebereich	120 m ²
Urkundenzimmer	100 m ²
Trauzimmer	50 m ²
Lagerräume	50 m ²
Reservefläche	40 m ²
Σ =	560 m²



E – „Klangflügel“ : Übersicht



Fazit der Nutzung

Variante A

Westspiel, Gastronomie, Explorado, Club

Variante B

Westspiel, Gastronomie, Standesamt, Club

Bisheriges Konzept:
Westspiel, Explorado,
Maison vdB, Club

Allgemein: ❌ ❌ ❌

zwei Aufzüge notwendig

Gebäudeteilung
zwingend notwendig

Innenhofnutzung links
und rechts ausgeschlossen

Synergien: ✅ ✅ ✅ ✅

Westspiel – Gastronomie
Gastronomie – Eventmuseum
Gastronomie – Nachtclub
Westspiel - Nachtclub

Multifunktionalität: ✅

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

Allgemein: ❌ ❌

zwei Aufzüge notwendig

Gebäudeteilung
zwingend notwendig

Innenhofnutzung links
ausgeschlossen

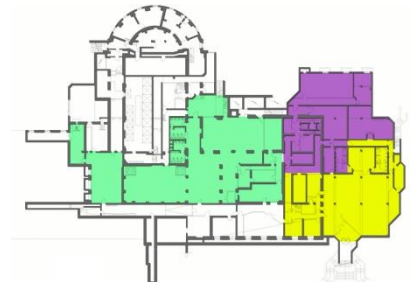
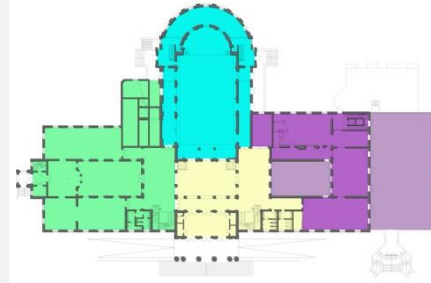
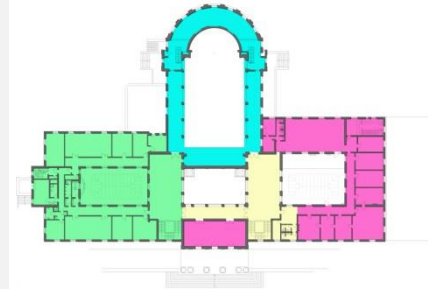
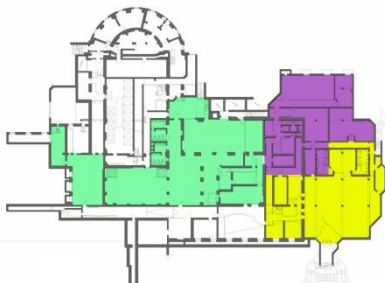
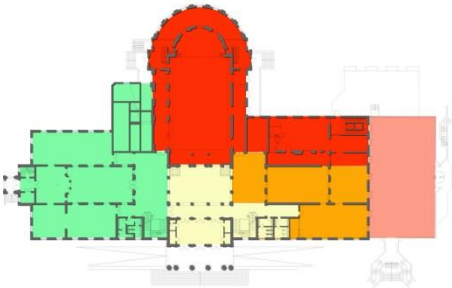
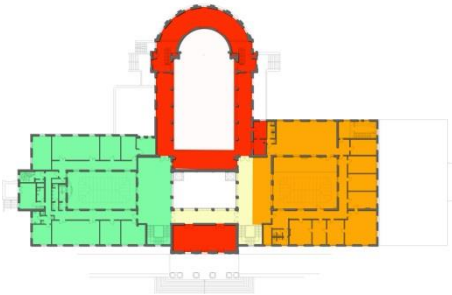
Synergien: ✅ ✅ ✅ ✅

Veranstaltung –Gastronomie
Veranstaltung –Standesamt
Gastronomie –Nachtclub
Westspiel - Nachtclub

Multifunktionalität: ✅ ✅

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

Westspiel, Gastronomie,
Standesamt, Club



Fazit der Nutzung

Variante C

Variante D

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

Allgemein ✓✓✓

nur ein Aufzug notwendig
„offene“ Gebäudenutzung
möglich

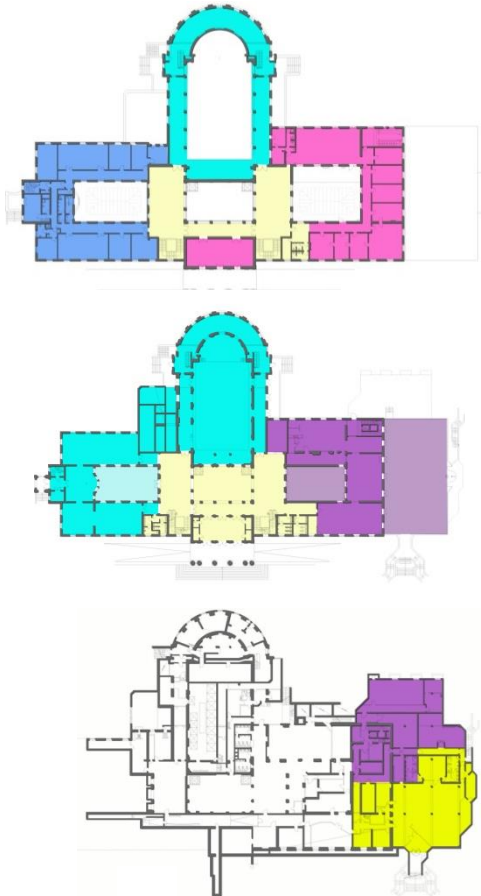
Innenhofnutzung links
und rechts möglich

Synergien: ✓✓✓✓✓
✓

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

Multifunktionalität: ✓✓

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



Allgemein ✓✓✓

nur ein Aufzug notwendig
„offene“ Gebäudenutzung
möglich

Innenhofnutzung links
und rechts möglich

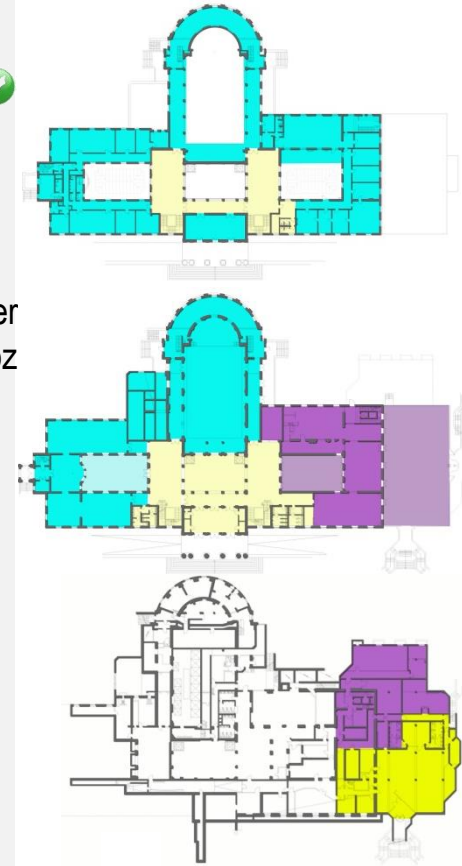
Synergien: ✓✓✓✓✓
✓

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

Multifunktionalität: ✓✓

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

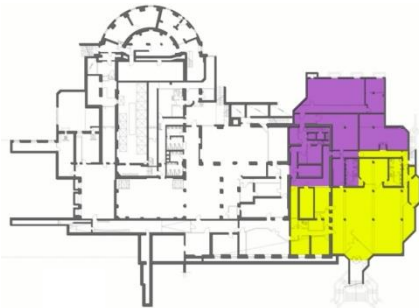
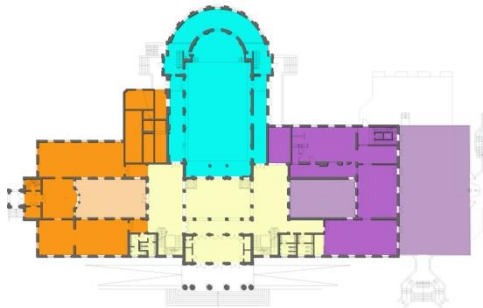
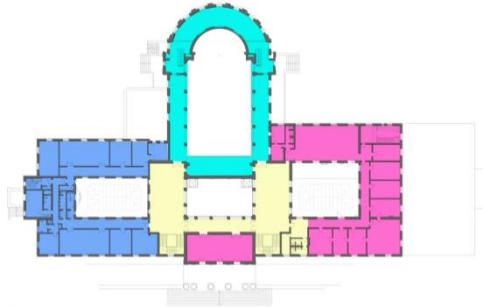
Eurogress
(Alleinnutzung),
Caterer/ Gastronomie,
Club



Fazit der Nutzung

Variante E

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



Allgemein ✓✓✓

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

Synergien: ✓✓✓✓✓ ✓✓




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

Multifunktionalität: ✓✓✓







































































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

Neues Kurhaus - Nutzungsvarianten



Kostentendenzen

 Kostensteigerung
 Kostenneutral
 Kostensenkung

ab 100 T€  
 ab 100 T€  

Gebäudeteil	Variante A		Variante B:	Variante C:	Variante D:	Variante E:
	A1	A2	Westspiel + städt. Nutzungen (StA, ATS)	Eurogress + städt. Nutzungen (StA, ATS)	100 % Eurogress	Klangflügel, Eurogress + städt. Nutzungen
Allgemeiner Teil	45% 15.772.000 €					 
Casino, linker Flügel	17% 6.149.000 €			 	 	  
Großer Saal	6,6% 2.299.000 €					
Gastronomie	15% 5.225.000 €					
Entertainment, re. Flg.	8,9% 3.114.000 €		 	 		  
Club, UG	4,3% 1.503.000 €					
Histor. Elemente/ DS	2,2% 773.000 €					
Summe brutto, KG 200-500	34.836.000 €	34,07 Mio. €	33,43 Mio. €	32,63 Mio. €	33,27 Mio. €	30,82 Mio. €
Ausstattung Nutzer	n. bek.					
Umplanungs-Honorare	mind. 6-stellig			 	 	 
Baupreissteigerung 4 % p.a.	(5-7%!)			 	 	 
zzgl. 5,5 % aktivierte Eigenl. (Ersparnis MwSt)	1.610.000 €					
Zwischensumme	36.446.000 €	36,36 Mio. €	35,78 Mio. €	36,97 Mio. €	37,68 Mio. €	34,96 Mio. €
zzgl. verminderter Ansatz Kostenvarianz nur 10 % (20% bei Vorliegen KB)	3.645.000 € 40.091.000 €				D1: Als Eigentümer und Bauherr: Vorsteuerabzug, dann um 34 Mio. €	
Gesamtsumme gerundet	40.100.000 €	40.0 Mio €	39.4 Mio €	40.7 Mio €	41.5 Mio €	38,5 Mio €

Ergebnisse der Prüfungen durch E26:

1. Alternative Unterbringungen städtischer Nutzungen wie z.B. StA, ATS , Eurogress und „Klangbrücke“ sind möglich
– auch z.T. in Kombination mit Verbleib Westspiel 
2. Die erhofften Kosteneinsparungen im hohen Millionen-Bereich sind nicht erzielbar. Begründung: 
 - a. Der feste Kostenanteil mit allgem. Nutzung (45%), großem Saal (6,6%), Gastronomie (15%) und histor. Elementen/ DS (2,2%) ist mit 68,8% der Kosten kaum verrückbar – egal, welche weiteren Nutzungen eingebracht werden.
 - b. Jegliche Neuansätze führen zu Umplanungs-Honoraren externer Planer im mind. 6-stelligem Bereich
 - c. Die bei den externen Nutzern liegenden Ausstattungs-/ Einrichtungskosten fallen bei städtischen Nutzungen zusätzlich zurück an die Stadt u. erhöhen die Gesamtkosten. Am teuersten wird dies beim Eurogress sein.
 - d. Der Club zur Stärkung der Aachener Kulturszene ist weiterhin gewollt (= rd. 1,5 Mio. EUR)

Ergebnisse der Prüfungen durch E26:

3. Zusätzliche Kostensteigerungen in allen Varianten ergeben sich durch:



e. die Baupreis-Steigerungen befinden sich real auf dem Höchststand seit 10 Jahren mit 5-7% p.a. (Kalkulationen mit Minderbudget von nur 4 %!). Bei 35 Mio. EUR Baukosten sind dies rd. 2,1 Mio. EUR pro Jahr.

f. die vorliegende Entwurfsplanung hat ein vermindertes Kostenrisiko, alle Neuansätze jedoch sind nicht durch Planungen verifiziert.



4. In den Neuvarianten B-E können Baukosten i.H. bis zu 4,0 Mio. EUR eingespart werden. Diese Einsparungen jedoch werden zum großen Teil durch die Mehraufwände aufgezehrt.



5. Die Variante E ermöglicht zusätzlich eine Reduzierung der Kosten für Haustechnik und Ertüchtigung der Bausubstanz (Statik Decke OG).



6. Die Technik für den Großen Saal (Lüftung) muss im DG verbleiben. Bei Nutzungen mit geringen Anforderungen kann Technik so minimiert werden, dass das OG davon frei bleiben kann.



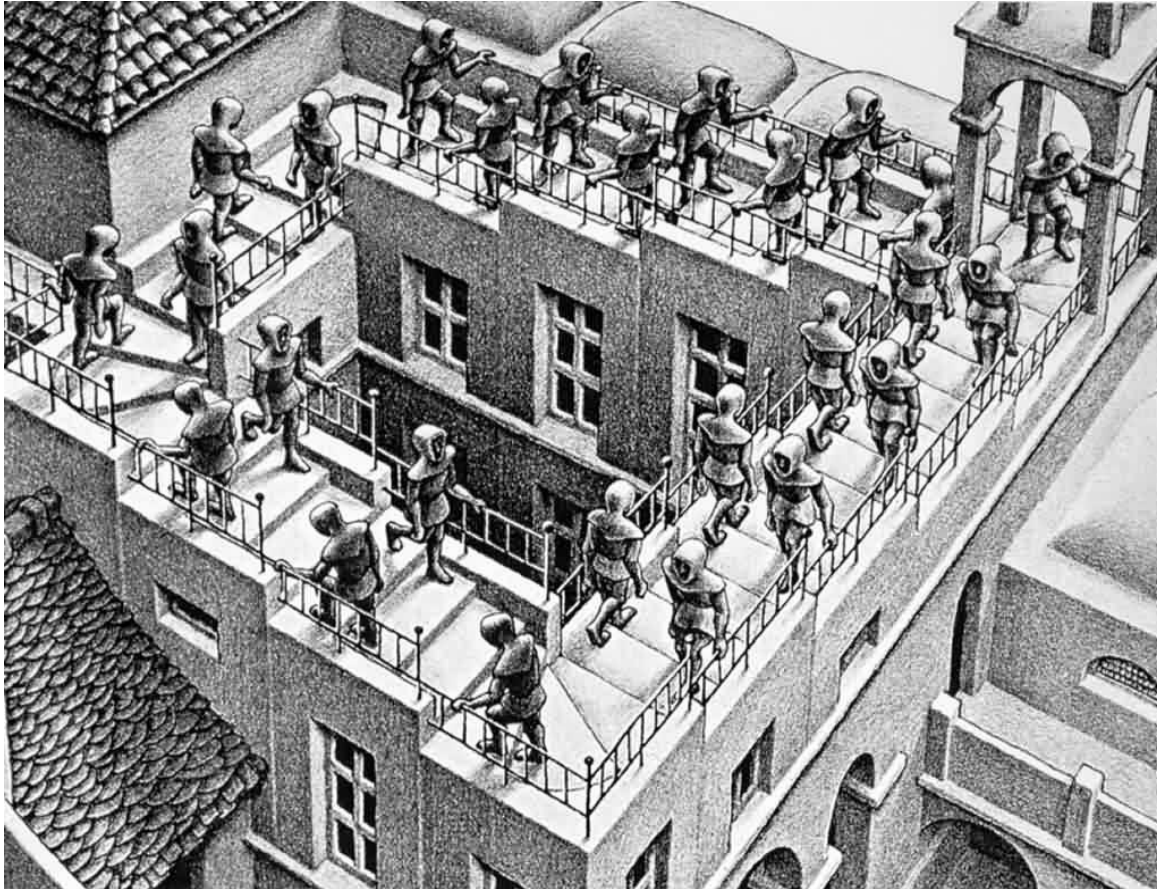
Fazit der Verwaltung:

- A. Die geringen Kostendifferenzen in den Varianten A-E führen dazu, dass die Entscheidung, welche Variante umgesetzt werden soll, nicht (allein) auf den Kosten beruhen kann, sondern eher inhaltlich und am Gesamtnutzen festgemacht werden muss.
- B. Das Eurogress kann weitere Vorteile durch die Vorsteuer-Abzugs-Berechtigung nutzen (Eigentumsübertragung, Bauherrn-Funktion, BgA). Das Eurogress erhielt dann einen Altbau, der jedoch nicht alle Bedarfe abdecken kann.
 - > Dann aber wäre eine einzigartige städtebauliche Chance unwiederbringlich vertan, das Bushof-Areal ohne „Klangbrücke“ mit Brückenfuß anders, erweitert und besser zu entwickeln!
- C. Ohne diese Betrachtung verbleiben leichte Kostenvorteile zugunsten der Variante E (städtische Nutzungen ohne hohe technische Anforderungen/ Ausstattungen). In diesem Falle kommen vorerst nur geringe Erweiterungen für das Eurogress (großer Saal).
 - > Es wird jedoch die Chance gewahrt, zu einem späteren Zeitpunkt angemessen zu erweitern!

Kernfrage bleibt:

Welche Variante hat für die Stadt und die Bürgerinnen und Bürger den größten Nutzungsvorteil ?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



M. C. Escher (1898-1972): „Ascending and Descending“, 1960

