

Vorlage Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: E 26/0144/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 18.01.2019 Verfasser:	
Neues Kurhaus - Sachstandsbericht		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.01.2019	Hauptausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss nimmt den Sachstandsbericht zustimmend zur Kenntnis.

Philipp

Oberbürgermeister

Erläuterungen:

Vorbemerkung

Nach der Sitzung des Hauptausschusses am 4. Juli 2018 ist unter Leitung des Dezernats VI eine fachbereichsübergreifende Projektgruppe eingerichtet worden, die die sich aus den Rats- bzw. Ausschusssitzungen ergebenden Aufgaben bearbeitet und hierzu regelmäßig austauscht. In der Projektgruppe sind die Eigenbetriebe Eurogress (E 88) und Gebäudemanagement (E 26), der Fachbereich Immobilienmanagement (FB 23) sowie das Dezernat II (in Person von Herrn Guth) vertreten. Sofern notwendig wurden bzw. werden Vertreter weiterer Fachbereiche eingeladen.

In seiner Sitzung am 19. September 2018 hat der Rat die Verwaltung mit folgenden weiteren Prüfungen beauftragt:

1. Nutzung des Erdgeschosses durch Eurogress für Tagungen und Kongresse
2. Umsatzsteuerpflichtige büro-orientierte Nutzung des Obergeschosses
3. Nutzungen des Untergeschosses für Kleinkunst, Club oder Diskothek. Suche nach möglichen Interessenten. Konzept durch diese. Darstellung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses
4. Klärung bezüglich Finanzierung, Besitzverhältnissen sowie Zuständigkeiten unabhängig von der Feststellung der Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt
5. Erstellung einer „vertieften Planung inklusive konkreteren Kostenschätzungen“ bezogen auf die oben dargestellten Nutzungen und Vorlage dieser im Betriebsausschuss und im Hauptausschuss zur weiteren Beschlussfassung

Der Sachstand der einzelnen Prüfaufträge ist wie folgt:

1. Nutzung des Erdgeschosses durch Eurogress für Tagungen und Kongresse

In mehreren Abstimmungstermine haben die bei E 88 und E 26 zuständigen Projektteams die Umsetzung der Anforderungen von E 88 für das Erdgeschoss erarbeitet, weitere Fragestellungen eruiert und daraus weitere Aufgaben abgeleitet. Ziel ist es, den Planern umfänglich alle notwendigen Informationen zur Verfügung zu stellen, um mit dem Planungsprozess zügig beginnen zu können. Das Planungsteam des Generalplaners Höhler + Partner steht ab Ende Januar 2019 zur Verfügung.

2. Umsatzsteuerpflichtige büro-orientierte Nutzung des Obergeschosses

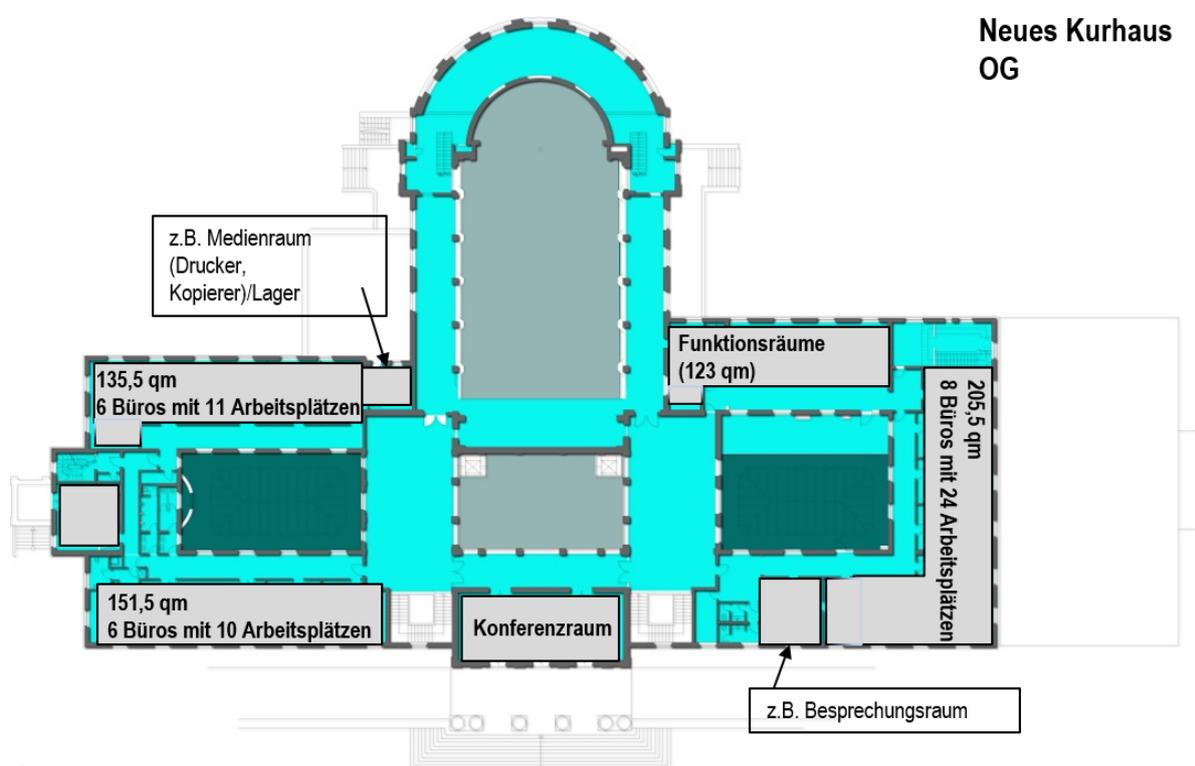
Für den Betrieb des Neuen Kurhauses müssen im E 88 neue Mitarbeiter eingestellt werden. Darüber hinaus werden weitere Ausbildungsplätze geschaffen. Im Eurogress stehen keine zusätzlichen Büroräume zur Verfügung. D.h., es müssten mindestens für die neuen Mitarbeiter (8) und Auszubildenden (2) Büroräume im Neuen Kurhaus realisiert werden. Allerdings ist in diesem Fall eine effektive Zusammenarbeit der gesamten Eurogress Verwaltung nicht möglich. Daher ist eine komplette Verlegung der Verwaltung vom Eurogress in das Neue Kurhaus im Zuge der Sanierung anzustreben.

Zudem hat die Verlegung der Verwaltung des Eurogress in das Neue Kurhaus folgenden Vorteil: Büroräume im Eurogress können zu Künstlergarderoben umgestaltet werden. Da es im Eurogress keine Künstlergarderoben gibt, werden die Konferenzräume sowohl als Räume für Kongresse als auch als Künstlergarderoben für Konzerte genutzt. Dies erfordert immer wieder ein neues Einrichten, abhängig von dem jeweiligen Nutzungszweck. Durch diese Maßnahme lässt sich der immer wiederkehrende Aufwand für das Einrichten der Konferenzräume als Künstlergarderoben deutlich reduzieren. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch pro Jahr Kosten in Höhe von 20.000 Euro eingespart werden können.

Mit der Vorgabe, in einem Gebäudeflügel eine **externe** umsatzsteuerpflichtige büro-orientierte Nutzung zu realisieren, haben die Projektteams von E 88 und E 26 geprüft, ob die in einem „Flügel“ des Gebäudes im Obergeschoss zur Verfügung stehende Fläche für die Unterbringung der Verwaltung des Eurogress ausreichend ist. In dieser Prüfung sind die vorhandenen Gebäudestrukturen (tragende Wände, Fensterzuschnitte und –größen) berücksichtigt worden.

Vorbehaltlich der endgültigen Planung durch den Generalplaner Höhler + Partner hat die interne Bedarfsprüfung folgende Ergebnisse gebracht:

1. Im linken Gebäudeflügel stehen insgesamt ca. 287 qm Bürofläche, verteilt auf 12 Büros, zur Verfügung.
2. Im rechten Gebäudeflügel stehen ca. 206 qm Bürofläche, verteilt auf 8 Büros, zur Verfügung.
3. Weitere 123 qm im rechten Gebäudeflügel sind als Funktionsräume (z.B. Lager Caterer, Ausgabe Caterer, Lager Eurogress, Technik etc.) vorgesehen.
4. Im Eurogress wird derzeit eine Bürofläche von insgesamt ca. 388 qm von 30 Mitarbeitern sowie 5 Auszubildenden genutzt. D.h., in diesem Gebäude stehen ca. 11,09 qm Bürofläche pro Mitarbeiter/Auszubildendem zur Verfügung.
5. Wenn die gesamte Verwaltung des Eurogress, inklusive der zusätzlichen Mitarbeiter für den Betrieb des Neues Kurhauses, dort untergebracht wird, werden für insgesamt 38 Mitarbeiter und 7 Auszubildende Büroflächen benötigt. Unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur werden dann sowohl die Büroflächen im linken wie auch im rechten Gebäudeflügel benötigt. Dies sind insgesamt 493 qm. Insofern stünden pro Mitarbeiter/Auszubildender 10,96 qm Bürofläche zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von Bürofläche pro Mitarbeiter/Auszubildender wäre somit im Neuen Kurhaus etwas geringer als im Eurogress.



In der Gegenüberstellung lässt sich der jetzige Bürobedarf im Vergleich zum zukünftigen Bürobedarf wie folgt darstellen:

	Eurogress	Neues Kurhaus
Anzahl Mitarbeiter	30	38
Anzahl Auszubildende	5	7
Gesamt	35	45
Bürofläche	388 qm	493 qm
Bürofläche pro Mitarbeiter/Auszubildendem	11,09 qm	10,96 qm

Als Gesamtergebnis der internen Bedarfsprüfung bleibt festzuhalten, dass im Obergeschoss keine Flächen für eine externe büro-orientierte Nutzung zur Verfügung stünden.

3. Suche nach Interessenten für mögliche Nutzungen des Untergeschosses sowie Vorlage von Nutzungskonzepten

Um den konkreten Bedarf für die Stadt Aachen im Bereich Kleinkunst/Clubszene oder auch weitere Bedarfe zu formulieren und potentielle Interessenten zu identifizieren, wurde die Projektgruppe durch die Fachkompetenz des Kulturbetrieb (E 49) ergänzt. Der Kulturbetrieb hat in der ihm bekannten und in Frage kommenden Kleinkunstszene geprüft, ob ein Interesse an der Nutzung vorhanden sein könnte. Alle bisherigen Antworten fielen negativ aus.

Des Weiteren ist beabsichtigt, in Zusammenarbeit mit E 49 zu prüfen, ob die Bedarfe der Nutzer der Klangbrücke im Untergeschoss und ggfls. im Erdgeschoss realisiert werden könnten.

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

Mit Beschluss vom 04.07.2018 beauftragte der Hauptausschuss die Verwaltung zu untersuchen, wie eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung des Neuen Kurhauses realisiert werden kann. Ziel der umsatzsteuerpflichtigen Nutzung ist es, den Vorsteuerabzug für die Sanierung und Einrichtung des Objektes zu ermöglichen.

Die Verwaltung hatte dazu bei der Kanzlei VBR Dr. Paffen Schreiber und Partner mbB (VBR) ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Inhalt bereits Gegenstand der dem Beschluss zugrundeliegenden Beratungsvorlage im Betriebsausschuss Eurogress und dem Hauptausschuss war.

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

Grundsätzlich sollte die Vergabe des Gutachtens nach der Entscheidung über die gewollte bzw. mögliche Belegung im 1. OG erfolgen. Vor dem Hintergrund der jetzigen Plan- und Belegungsabsichten und zur vorsorglichen Vermeidung zeitlicher Verzögerungen wird derzeit die Vergabe so vorbereitet, dass eine Entscheidung darüber noch im Januar bzw. nach Angebotsabfrage Mitte Februar erfolgen kann.

5. Erstellung einer „vertieften Planung inklusive konkreteren Kostenschätzungen“ bezogen auf die oben dargestellten Nutzungen und Vorlage dieser im Betriebsausschuss und im Hauptausschuss zur weiteren Beschlussfassung

Das Planungsteam des Generalplaners Höhler + Partner wurde nach Planungsstopp betriebsintern auf andere Projekte verteilt und muss nun wieder im laufenden Betrieb aus diesen herausgezogen werden. Von Anfang an war klar, dass dies bis zu vier Monate dauert. Das Team steht vollzählig ab Ende Januar 2019 wieder zur Verfügung.

Am 30.01.2019 findet die konstituierende Sitzung zum Projektneustart mit allen Beteiligten statt. Ab dann kann die Planung wieder aufgenommen werden.

Die geforderte „vertiefte Kostenschätzung“ beinhaltet die Bearbeitung vorgezogener Leistungsanteile der Entwurfsplanung (Lph 3), kann aber die Planungstiefe – und somit die Kostensicherheit – einer vollständigen Entwurfsplanung nicht ersetzen; daher verbleiben größere Planungsunsicherheiten.

Nachfolgender Grobterminplan bis zur erneuten Befassung von HA/Rat im Sinne des Prüfauftrags 5 (Sitzung Rat vom 19.09.2018) ist aus Sicht der Verwaltung realistisch:

- Wiederaufnahme der Planung am 30.01.2019
- Lph 2 (Vorplanung) mit „vertiefter Kostenschätzung“ (= vorgezogene Anteile der Lph 3 Entwurfsplanung): bis Anfang Juni 2019 (somit rd. 4 Monate)
- Baufachliche Prüfung durch E 26
- Information VV: 18.06.2019
- Befassung HA / Rat am 10.07.2019 mit der „vertieften Kostenschätzung“

Die nachfolgenden Schritte und Termine bedürfen noch der weiteren Detailplanung des GP's und stellen nur erste Orientierungswerte dar:

- Vollständige Entwurfsplanung (Kostenberechnung)/ Genehmigungsplanung (Lph 3+4): bis Anfang 10/2019 (2,5 Monate)

- Baubeschluss auf Basis Vorentwurfsplanung/Kostenschätzung oder Entwurfsplanung/
Kostenberechnung?:
- Ausführungsplanung (Lph 5): bis Ende 01/ 2020 (4 Monate)
- Vorbereitung der Vergaben/ Erstellung LV's aller Gewerke/ EU-weite Ausschreibungen (Lph 6+7): bis
Anfang 09/2020 (8 Monate)
- Bauausführung (Lph 8): ab 10/2020
- Fertigstellung: 02/ 2023
- Inbetriebnahme: Ende 04/ 2023

Bezüglich der Inbetriebnahme halten sowohl der E 88 als auch der E 26 ein Zeitfenster mit Puffer für sinnvoll.
Vorauslaufend ist eine Vermarktung zwei Jahre vor Fertigstellung.

Der gesamte Planungs- und Ausführungsprozess wird auf Parallelisierung und auf Möglichkeiten der Optimierung
- z.B. durch Vorziehen von Arbeiten - hin untersucht, um weitere Synergien zu erzeugen.