

| | | | |
|--|----------------|----------------------|----------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | E 88/0081/WP17 |
| Federführende Dienststelle: Eurogress | | Status: | öffentlich |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | AZ: | |
| | | Datum: | 20.03.2019 |
| | | Verfasser: | |
| Neues Kurhaus | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | |
| 03.04.2019 | Hauptausschuss | Entscheidung | |

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt - vor dem Hintergrund der dargestellten Situation und aufgrund der Vorteile, die sich aus einer Verlegung der gesamten Verwaltung des Eurogress in das Obergeschoss des Neuen Kurhauses ergeben würden - dass im weiteren Planungsprozess keine Flächen für eine externe büro-orientierte Nutzung im Obergeschoss des Neuen Kurhauses vorgesehen werden.

Philipp

Oberbürgermeister

Erläuterungen:

Vorbemerkung

Die Prüfaufträge aus der Ratssitzung vom 19. September 2018 werden aktuell von den Mitgliedern der Projektgruppe „Neues Kurhaus“ bearbeitet. Es zeichnet sich ab, dass bei den Aufträgen hinsichtlich der Nutzung des OG sowie des UG des Neuen Kurhauses noch Punkte offen sind bzw. Diskussionsbedarf besteht. Daher wird ausschließlich über den Sachstand dieser Punkte berichtet.

I. Umsatzsteuerpflichtige büro-orientierte Nutzung des Obergeschosses

1. Businessplan für das Neue Kurhaus

Für die Erarbeitung eines Businessplans für das Neue Kurhaus sind Veranstaltungs- sowie Besucherzahlen für die ersten fünf Jahre geschätzt worden. Diese leiten sich u.a. aus der Anfragendatei des Eurogress ab, aber auch aus den Nutzungs- und Kapazitätsmöglichkeiten nach der Sanierung des Gebäudes.

Für das erste volle Veranstaltungsjahr sind folgende Zahlen angenommen worden:

| | Kulturelle VA | Gesellschaftliche VA | Business | Tagungen/Kongresse | Messen/Ausstellungen | Gesamt |
|-------------|---------------|----------------------|----------|--------------------|----------------------|--------|
| Zahl VA | 34 | 24 | 20 | 33 | 3 | 114 |
| Anteil in % | 29,82% | 21,05% | 17,54% | 28,95% | 2,64% | 100% |

Im zweiten Jahr soll die Zahl der Veranstaltungen auf 125 und im dritten Jahr auf 139 gesteigert werden.

Durch diese Veranstaltungstätigkeit ergibt sich ein zusätzlicher Personalbedarf, der sich aus der Anzahl der geschätzten Veranstaltungen pro Jahr wie folgt ableiten lässt:

| Geschäftsbereich | | Anzahl zusätzlicher Mitarbeiterbedarf für den Betrieb des Neuen Kurhauses |
|-------------------|---------------------------------|---|
| Finanzen/Personal | Buchhaltung | 0,5 |
| Marketing/Verkauf | Marketing/PR | 0,5 |
| Veranstaltungen | Projektleiter | 2 |
| | Auszubildende/r | 1 |
| Technik | Meister | 1 |
| | Veranstaltungstechniker | 2 |
| | Facility Management/Haustechnik | 1 |
| | Bestuhler/Pförtner | 1 |
| | Auszubildende/r | 1 |

Es müssten somit für den zusätzlichen Betrieb des Neuen Kurhauses zwei Teilzeitstellen, sechs Vollzeitstellen und zwei zusätzliche Ausbildungsplätze geschaffen werden. Im Juli 2013 hat der Eigenbetrieb Eurogress die Vermarktung des Businessbereichs des Tivoli Stadions übernommen. Jährlich finden dort zwischen 80 bis 100 Veranstaltungen statt. Aufgrund der geschätzten Veranstaltungszahlen für das Neue Kurhaus lässt sich der Personalbedarf für den Tivoli im Geschäftsbereich Veranstaltungen mit dem zusätzlichen Personalbedarf für den Betrieb des Neuen Kurhauses vergleichen. Für die Betreuung der Veranstaltungen im Tivoli wurden zwei Projektleiterinnen im Geschäftsbereich Veranstaltungen eingestellt. Die Buchhaltung, die Vermarktung, die veranstaltungstechnische Betreuung sowie die logistischen Arbeiten (Umbau der Bestuhlung etc.) sind von den vorhandenen Mitarbeitenden des Eurogress übernommen worden.

Für die sich aus dem Betrieb des Neuen Kurhauses zusätzlich ergebenden Aufgaben, sind in den genannten Geschäftsbereichen, allerdings keine Kapazitäten mehr vorhanden. Vor allem die Anforderungen an die Veranstaltungstechnik im Neuen Kurhaus werden aufgrund der Bühne im Großen Saal sowie der dort angenommenen Veranstaltungsarten deutlich höher sein als im Tivoli. Daher sind für den Betrieb des Neuen Kurhauses voraussichtlich drei weitere Veranstaltungstechniker notwendig.

Für den Businessplan wurde ein Wirtschaftsplan erstellt (s. Anlage 1), in dem aus den geschätzten Veranstaltungs- und Besucherzahlen mögliche Erlöse für die ersten fünf Jahre dargestellt werden. Darüber hinaus sind neben den Personalkosten weitere Aufwendungen wie Energie, Reinigung etc. enthalten. Nach Abzug der Aufwendungen von den Erlösen ergibt sich das operative Ergebnis, das sich für die ersten drei Jahre wie folgt darstellen lässt:

| | 1. Jahr | 2. Jahr | 3. Jahr |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Gesamtzahl Besucher | 35.060 | 38.260 | 42.870 |
| Gesamtzahl Veranstaltungen | 114 | 125 | 139 |
| Erlöse | 713.934,20 € | 777.210,00 € | 823.997,40 € |
| Aufwendungen | 958.813,63 € | 1.000.020,22 € | 1.054.063,83 € |
| Operatives Ergebnis | -244.879,43 € | -222.810,22 € | -230.066,43 € |

2. Bürosituation im Eurogress

Im Eurogress sind für insgesamt 30 Mitarbeiter sowie 5 Auszubildende Arbeitsplätze vorhanden. Diese verteilen sich wie folgt auf drei Geschosse:

| Geschoss | Bereich | Betrieb Eurogress | | | | | Betrieb Eurogress und Neues Kurhaus | |
|----------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|
| | | aktuelle Zahl Mitarbeitende | Zahl Auszubildende | qm im Eurogress | Anzahl Büros aktuell | Besonderheiten | geplante Zahl Mitarbeitende | geplante Zahl Auszubildende |
| UG | Haustechnik | 2 | | 20 | 1 | Arbeitsplätze in der Werkstatt | 3 | |
| | Halle/Bestuhler | 4 | | 6 | 1 | sowohl Aufenthalts- und Umkleideraum für feste Mitarbeiter und 10 bis 15 Aushilfen | 5 | |
| EG | Marketing | 3 | | 41 | 1,5 | | 4 | |
| | Veranstaltungen | 6 | 2 | 98 | 3,5 | | 8 | 3 |
| | Reinigung | 2 | | 30 | 1 | sowohl Aufenthaltsraum für feste Mitarbeiter und Aushilfen | 2 | |
| OG | Finanzen/Personal | 3 | | 43 | 1,5 | verteilt auf zwei Büros | 4 | |
| | Geschäftsführung | 2 | | 47 | 1,5 | Geschäftsführung und Assistenz | 2 | |
| | Veranstaltungstechnik | 6 | 3 | 72 | 1 | Werkstatt ohne Fenster | 9 | 3 |
| | Technische Leitung | 1 | | 15,5 | 0,5 | teilt sich ein Büro mit dem Hallenmeister | 1 | |
| | Hallenmeister | 1 | | 15,5 | 0,5 | teilt sich ein Büro mit dem TL | 1 | |
| | | 30 | 5 | 388 | | | 39 | 6 |

In der Tabelle werden nur Vollzeit- und Teilzeitangestellte dargestellt. In den Geschäftsbereichen Technik, Finanzen/Personal sowie Reinigung werden darüber hinaus insgesamt ca. 40 Minijobber beschäftigt.

Für die zusätzlich für den Betrieb des Neuen Kurhauses notwendigen Mitarbeitenden stehen im Eurogress keine Bürokapazitäten zur Verfügung.

Daher kommen folgende Varianten in Betracht:

- A. Die Verlegung der gesamten Verwaltung in das Neue Kurhaus. Hierfür würde das komplette Obergeschoss im Neuen Kurhaus benötigt werden. Dort würden außerdem weitere Funktionsräume vorgesehen werden.
- B. Verlegung von Teilen der Verwaltung des Eurogress in das Neue Kurhaus. Es ist nicht möglich, nur Büroräume für die neuen Mitarbeitenden im Neuen Kurhaus zu schaffen, da alle Mitarbeitenden eines Geschäftsbereichs in einem Gebäude untergebracht werden müssen. Daher würden für die Verlegung von Teilen der Verwaltung (also ganze Geschäftsbereiche) die Flächen im Obergeschoss in einem kompletten Gebäudeflügel benötigt werden. Dies wäre vorzugsweise der rechte Gebäudeflügel, um den Lastenaufzug, der im rechten Gebäudeteil vorgesehen ist, bis ins OG nutzen zu können.

Die Variante A hätte folgende Vorteile:

1. Ein Teil der freiwerdenden Büroräume im Eurogress könnte zu Künstlergarderoben umgestaltet werden. Hierbei handelt es sich um 4 bis 5 Räume mit insgesamt ca. 150 qm Fläche. Da es im Eurogress keine Künstlergarderoben gibt, werden die Konferenzräume aktuell sowohl als Räume für Kongresse als auch als Künstlergarderoben für Konzerte etc. genutzt. Der Umbau von Konferenzräumen zu Künstlergarderoben erfordert immer wieder ein neues Einrichten der Räume mit unterschiedlichstem Mobiliar, abhängig von dem jeweiligen Nutzungszweck. Durch Umnutzung freiwerdender Büroräume zu Künstlergarderoben ließe sich der wiederkehrende Aufwand für das Einrichten der Konferenzräume als Künstlergarderoben deutlich reduzieren. Die Arbeitsprozesse könnten optimiert werden, was zu mehr Wirtschaftlichkeit führen würde. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch pro Jahr Kosten in Höhe von ca. 20.000 Euro eingespart werden könnten.

In der folgenden Tabelle ist dargestellt, wie häufig die Konferenzräume im Jahr 2018 als Künstlergarderoben genutzt worden sind:

| | E-Musik | U-Musik | Theater/Ballett | Gesellschaftliche VA | Karnevalsveranstaltungen | Gesamt |
|-------------------------------------|---------|---------|-----------------|----------------------|--------------------------|--------|
| Anzahl Veranstaltungen | 28 | 57 | 16 | 10 | 19 | 130 |
| Anzahl der genutzten Konferenzräume | 64 | 165 | 24 | 20 | 66 | 339 |

2. Im Eurogress entsprechen nicht alle Büroräume den Richtlinien der Arbeitsstättenverordnung. Darüber hinaus gibt es keinen der Arbeitsstättenverordnung genügenden Pausen- und Sozialraum. Alle Bemühungen, dies zu ändern, scheitern an den nicht vorhandenen Raumkapazitäten. Durch die Verlegung der Verwaltung in das Neue Kurhaus könnte diesbezüglich Abhilfe geschaffen werden.
3. Der Instandhaltungs- und Reparaturaufwand für die Konferenzräume könnte deutlich reduziert werden. Konferenzräume sind hochwertig gestaltete und ausgestattete Räume mit integrierter Medientechnik. Die Nutzung der Räume erfolgt dementsprechend. Die Ausstattung von Künstlergarderoben sollte eher praktisch und einfach sein, da sowohl Crews als auch Künstler häufig wenig sorgsam mit den Räumen umgehen. Für Konzerte wird die gesamte Ausstattung für die Künstler in rollbaren Koffern mitgebracht. Diese werden zu Beginn des Aufbaus durch den Konferenzraumflur zu den Räumen gebracht und anschließend wieder zurück. Hierdurch entstehen immer wieder Verschmutzungen sowie Schäden an Wänden und Türen im Flur sowie in den Räumen selbst. Darüber hinaus hat auch der stetige Umbau von Konferenzraum zu Künstlergarderobe und umgekehrt immer wieder Verschmutzungen und Schäden zur Folge, da häufig sperriges Mobiliar (Tische, Stühle, Schminkspiegel etc.) hin und hertransportiert wird.

Bei Variante B müsste folgendes berücksichtigt werden:

1. Bei Umsetzung dieser Variante wäre es aus ablauforganisatorischen Gründen optimal, wenn für die Nutzung der Dritten/Externen ein separater Zugang konzipiert werden würde, der sicherstellt, dass es zu keiner Funktionsdurchmischung mit den Veranstaltungs- und Verwaltungsbereichen des Eurogress kommt und dass bei geschlossenem Haupteingang Zugangsmöglichkeiten für die Drittnutzer bestehen.
2. Es ist davon auszugehen, dass eine Trennung der Verwaltung die geschäftsbereichsübergreifende Zusammenarbeit einschränken würde. Eine optimale Zusammenarbeit ist für ein wirtschaftliches Arbeiten und den nachhaltigen Erfolg allerdings wichtig.

3. Gegenüberstellung Bürosituation Eurogress - Neues Kurhaus

In der Gegenüberstellung lässt sich der jetzige Bürobedarf im Vergleich zum zukünftigen Bürobedarf wie folgt darstellen, wenn man davon ausgeht, dass die gesamte Verwaltung in das Obergeschoss des Neuen Kurhauses verlegt werden würde:

| | Eurogress | Eurogress und Neues Kurhaus |
|---|------------------|------------------------------------|
| Anzahl Mitarbeiter | 30 | 39 |
| Anzahl Auszubildende | 5 | 6 |
| Gesamt | 35 | 45 |
| Geschosse | 3 | 1 |
| Bürofläche | 388 qm | 493 qm |
| Bürofläche pro Mitarbeiter/Auszubildendem | 11,09 qm | 10,96 qm |

Als Gesamtergebnis der internen Bedarfsprüfung bleibt festzuhalten, dass die Verlegung der gesamten Verwaltung des Eurogress in das Neue Kurhaus deutliche Vorteile gegenüber der Verlegung eines Teils der Verwaltung hätte.

4. Bauliche Anforderungen bei externer Bürovermietung

Bei einer Vermietung einer Teilfläche des Obergeschosses an einen externen Mieter sind verschiedene, dem denkmalgeschützten Bestand geschuldete, Rahmenbedingungen zu beachten.

Um auch im Obergeschoss eine größtmögliche Funktionalität und somit größtmögliche Wirtschaftlichkeit erreichen zu können, käme eigentlich nur die Vermietung des OG im linken Gebäudeflügel in Betracht. Denn im rechten Gebäudeteil im hinteren, neu zu errichtenden Treppenhaus, ist ein Lastenaufzug vorgesehen, der eine Anbindung an die Küche im EG hat, damit auch im Obergeschoss eine gastronomische Versorgung möglich ist. Der Lastenaufzug wird auf jeden Fall in diesem Bereich des Gebäudes vom Erdgeschoss bis ins Untergeschoss vorgesehen. Die Kosten für die Weiterführung in das Obergeschoss würden ca. 12.500 Euro betragen. Bei einer externen Bürovermietung des rechten Gebäudeflügels stünde dieser Lastenaufzug nicht zur Verfügung.

Allerdings kommt der linke Gebäudeflügel im OG für die externe Bürovermietung aus folgenden Gründen nicht in Frage:

Im linken Gebäudeflügel wird der zweite bauliche Rettungsweg über ein denkmalgeschütztes Treppenhaus innerhalb des Gebäudevorsprungs zum Eurogress nachgewiesen. Dieses Treppenhaus ist jedoch gemäß vorliegender Gefährdungsbeurteilung nur für eingewiesene Nutzer (Mitarbeiter) als Fluchtweg anzuerkennen. Entsprechend können die Büroräumlichkeiten mit externem Besucherverkehr nicht in diesem Gebäudeteil untergebracht werden.

Eine externe Büronutzung des linken Gebäudeflügels ist daher auszuschließen, da entsprechende Büronutzer keinerlei externen Besuch empfangen könnten, da für diese formal kein zweiter baulicher Rettungsweg zur Verfügung stehen würde.

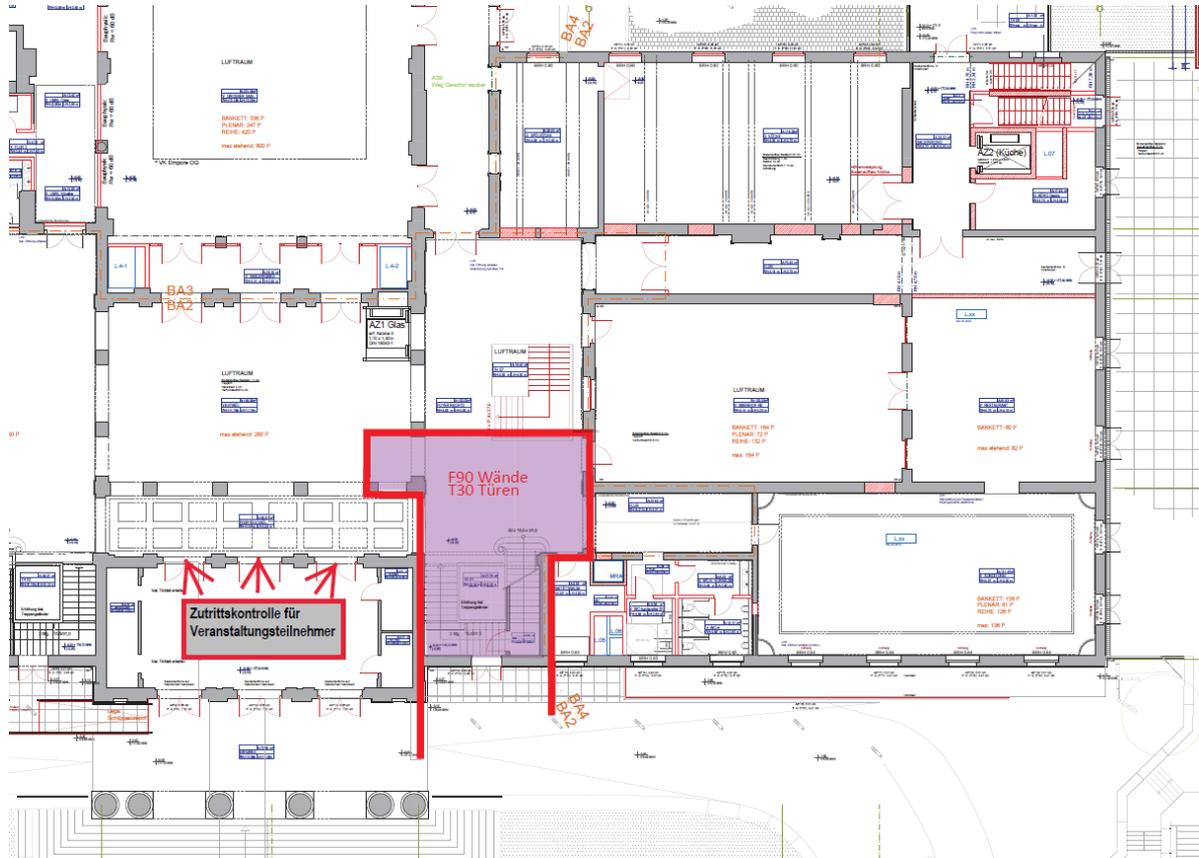
Der rechte Gebäudeflügel eignet sich baulich grundsätzlich für eine externe Büronutzung, da sowohl ein separater Zugang für Mitarbeiter/Besucher der Büros im OG vorhanden wäre als auch der notwendige zweite Rettungsweg durch ein zusätzliches Treppenhaus, das im rechten Gebäudeteil vorgesehen ist.

Eine externe Nutzung dieser Flächen hätte – bei Realisierung einer Trennung des Eingangs zum Veranstaltungsbereich vom Eingang des externen Nutzers - folgende bauliche Auswirkungen/Anforderungen:

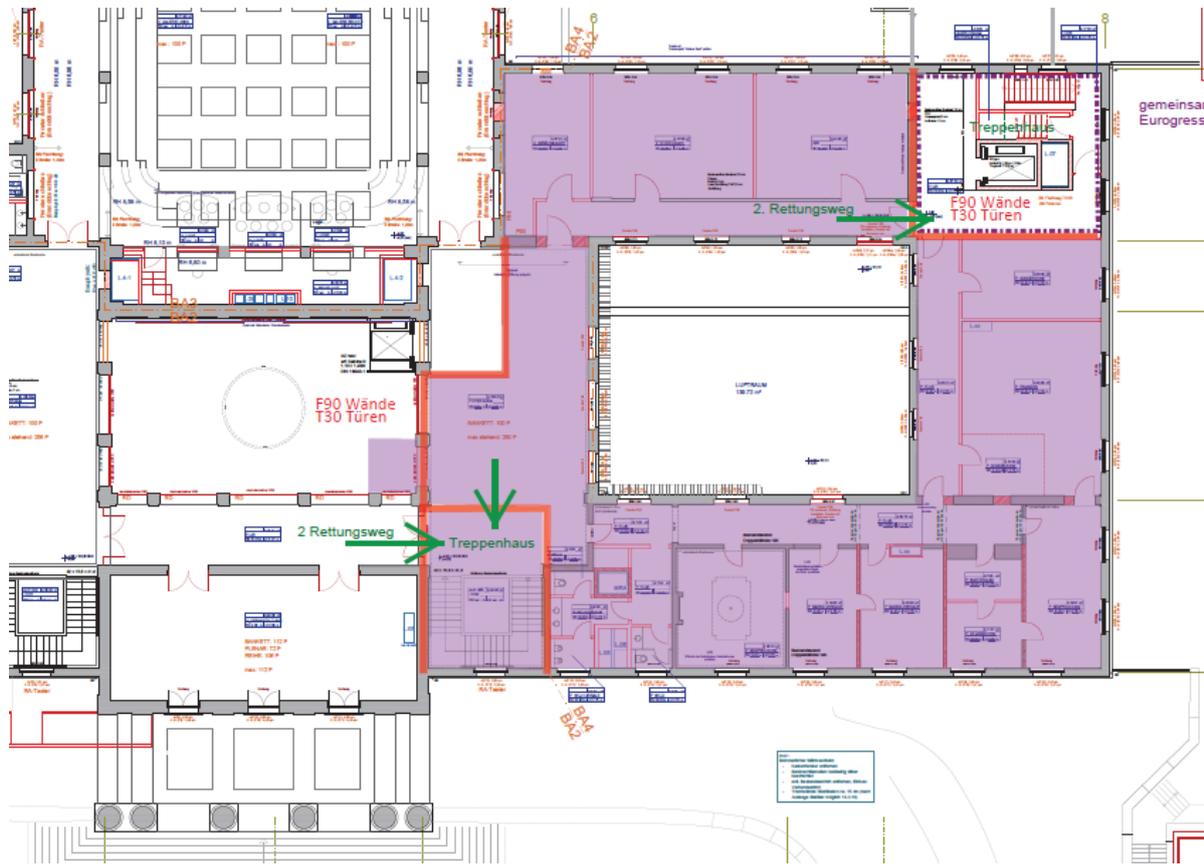
- Aus ablauforganisatorischen Gründen wäre es optimal, wenn der Zugang zu den Flächen des externen Mieters getrennt vom Veranstaltungsbetrieb des Eurogress im EG und im OG erfolgen könnte. Wenn Mitarbeiter sowie Besucher eines externen Mieters den Haupteingang des Neuen Kurhauses während des Veranstaltungsbetriebs nutzen wollten, hätte dies Einschränkungen des Veranstaltungsbetriebs zur Folge, denn in diesem Bereich findet auch die Zutrittskontrolle für Veranstaltungsteilnehmer statt. Bei Personalversammlungen z.B. muss das Eurogress als Vermieter der Räumlichkeiten vertraglich gewährleisten, dass keine Dritten Zutritt zum Veranstaltungsbereich (inkl. Foyer, Toiletten etc.) haben. Finden keine Veranstaltungen im Neuen Kurhaus statt, wäre der Haupteingang nicht geöffnet. Daher wäre eine bauliche Trennung der Zugänge im EG wünschenswert. Da sich als Zugang lediglich die Seitentür rechts vom Haupteingang anbietet, würde bei einer baulichen Trennung die Zugänglichkeit der sanitären Anlagen und des Seminarraums „Konditorei“ für Veranstaltungsbesucher direkt über das Foyer nicht mehr möglich sein.
- Entsprechend BauO NRW 2018 ist der Bereich der externen Büros barrierefrei zu erschließen. Demzufolge müsste ein zweiter separater Aufzug für die externen Büroflächen eingerichtet werden.
- Eine Abtrennung der Nutzungseinheit hätte nach Prüfung durch den beauftragten Brandschutzingenieur eine Ausführung in F90 zur Folge.
- Im Obergeschoss würde die Fläche rechts vom Luftraum über dem Foyer für Veranstaltungen entfallen und zu Einschränkungen des Veranstaltungsbetriebs des Eurogress führen. Entsprechend könnte die Erschließung des Oberrangs im großen Saal nur noch von einer Seite erfolgen. Die Verbindung von der Küche über den Lastenaufzug zu den Veranstaltungsflächen im Obergeschoss würde entfallen und somit zu Einschränkungen der gastronomischen Möglichkeiten im OG führen.
- Aufgrund der Lage der Büroflächen zum überdachten Innenhof mit Ausstellungsfläche für das Eurogress müssten voraussichtlich Maßnahmen bezüglich Schallschutz ergriffen werden, um eine Beeinträchtigung der Büroflächen durch Lärmemissionen von Veranstaltungen zu minimieren. Bei dem Nutzer Eurogress würde eine Beeinträchtigung durch den Nutzer in Kauf genommen werden.
- Eine Vielzahl der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung müssten für den Bereich der externen Büronutzung autark erstellt werden.
- Für die erforderliche gemeinsame Nutzung von Teilen der Flucht- und Rettungswege müsste eine entsprechende Brandfallmatrix erstellt werden.
- Die Stellplatzfrage für eine externe Nutzung ist zu klären, da die rückwärtigen Flächen hinter dem Gebäude zwecks Anlieferung für den Veranstaltungsbetrieb der externen Büronutzung nicht zugewiesen werden können. Nach derzeitigem Stand könnten die Stellplätze nicht nachgewiesen werden.

Die o.a. baulichen Maßnahmen für die Trennung der Eingangsbereiche zum Veranstaltungsbereich sowie zu den Büroflächen Dritter im OG hätte voraussichtlich Mehrkosten im mittleren sechsstelligen Bereich zur Folge. Für eine genauere Kostenangabe müsste ein Planungsauftrag zur Untersuchung der Auswirkungen erteilt werden. Diese detaillierte Untersuchung würde ca. 3 Monaten zusätzliche Planungszeit bedeuten.

Im Folgenden werden die oben beschriebenen baulichen Maßnahmen sowohl für das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss in Grundrissplänen dargestellt:



Auszug Erdgeschoss mit erforderlichen Flächen



Auszug Obergeschoss mit Flächen externe Nutzung

5. Kosten-Nutzenanalyse für eine externe Bürovermietung im Obergeschoss

In der Kosten-Nutzen-Analyse sind die Mehrkosten, die durch eine bauliche Trennung entstehen würden, zu berücksichtigen. Im OG des rechten Gebäudeflügels stehen ca. 446 qm Fläche (Verkehrs- und Nutzfläche) für die Bürovermietung zur Verfügung. Foyerflächen, die durch die bauliche Trennung entstehen würden, betragen 82 qm. Da es sich um den Zugangsbereich sowie Foyerflächen handelt, werden diese nicht in der nachfolgenden Rechnung berücksichtigt.

Laut der Studie „Der gewerbliche Immobilienmarkt mit Mietspiegel und Standortanalyse 2018/2019“ wird für hochwertige Büroflächen in Aachen von einem qm-Preis zwischen 8,50 Euro bis 15,00 Euro ausgegangen. Nimmt man einen mittleren Preis von 12,00 Euro/qm an, die man bei der Vermietung von Teilflächen im OG des Neuen Kurhauses erzielen könnte, betrügen die monatlichen Einnahmen ca. 5.352 Euro und die jährlichen Einnahmen ca. 64.224 Euro. Bei genannten Mehrkosten im mittleren sechsstelligen Bereich müsste eine Vermietung knapp 8 Jahre lang ohne Unterbrechung erfolgen, um die durch die bauliche Trennung entstehenden Mehrkosten zu decken. Rücklagen für eventuelle Instandhaltungen sind dann noch nicht gebildet worden. Die Finanzierungskosten (Zinsen) sind ebenfalls nicht berücksichtigt. Eine teilweise Refinanzierung der Gesamtinvestitionen für die Sanierung des Neuen Kurhauses würde somit frühestens nach knapp 8 Jahren beginnen, weil erst dann die oben genannten Mehrkosten gedeckt wären. Eine Aussage über die Höhe der Refinanzierung kann zu diesem Zeitpunkt nicht getroffen werden, da die Höhe der Gesamtinvestition noch nicht feststeht.

Da die Mehrkosten bislang nur grob geschätzt werden konnten und diese Summe nicht auf einer konkreteren Kostenschätzung basiert, kann es zu Abweichungen kommen. Geringere Mehrkosten würden dazu führen, dass diese vor Ablauf von knapp 8 Jahren gedeckt wären, höhere Mehrkosten würden eine längere ununterbrochene Vermietung als knapp 8 Jahre notwendig machen.

Fazit:

Aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen wäre es vorteilhaft, die gesamte Verwaltung des Eurogress in das Obergeschoss des Neuen Kurhauses zu verlegen. Allerdings könnten bei einer büro-orientierten Vermietung des rechten Gebäudeflügels an Dritte Einnahmen zur Refinanzierung der Sanierungskosten des Neuen Kurhauses erzielt werden. Würde eine bauliche Trennung, wie oben beschrieben, realisiert werden, damit alle Nutzer optimale Nutzungsbedingungen hätten, würde eine teilweise Refinanzierung aufgrund der durch die zusätzlichen baulichen Maßnahmen entstehenden Mehrkosten voraussichtlich nach knapp 8 Jahren ununterbrochener Vermietung beginnen.

Anlage/n:

Wirtschaftsplan für den Betrieb des Neuen Kurhauses (Auszug aus dem Businessplan)