

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0161/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Eurogress		AZ:	
Fachbereich Finanzsteuerung		Datum:	01.07.2019
		Verfasser:	E 26/BL und E 88/BL
Sachstand "Revitalisierung Neues Kurhaus"			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
10.07.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis
2. Der Rat entscheidet, welche der vorgestellten Varianten umgesetzt werden soll.

Philipp
Oberbürgermeister

Erläuterungen:

siehe Anlage!

Anlage/n:

Erläuterungen zur Vorlage

Vorbemerkungen:

In seiner Sitzung am 19. September 2018 hat der Rat die Verwaltung mit folgenden weiteren Prüfungen zur Revitalisierung des Neuen Kurhauses 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 Hauptausschuss wurde am 23.01. und 03.04.2019 über die jeweils aktuellen Zwischenstände informiert. Hier wurde bereits intensiv über die Nutzung Eurogress berichtet und die Herausforderungen einer externen Nutzung im rechten Flügel des Obergeschosses aufgezeigt.

Der HA empfahl, die Bemühungen um die Darstellung einer externen Nutzung im OG zu forcieren und in einer verminderten Planungstiefe die Grobkosten auch dafür aufzuzeigen.

Am 31.01.19 nahmen die externen Planer ihre Arbeit wieder auf.

Mit den neuen Planungsansätzen haben sich die erforderlichen Nutzungs- und Funktionsabläufe und die dazugehörigen technischen Anforderungen stark verändert. Die größte Veränderung ergibt sich dadurch, dass die Kosten für die nutzerspezifischen Anlagen und Einrichtungen, sowie die Betriebsausstattung bei Übernahme in städtischer Nutzung zurück auf die Stadt fallen.

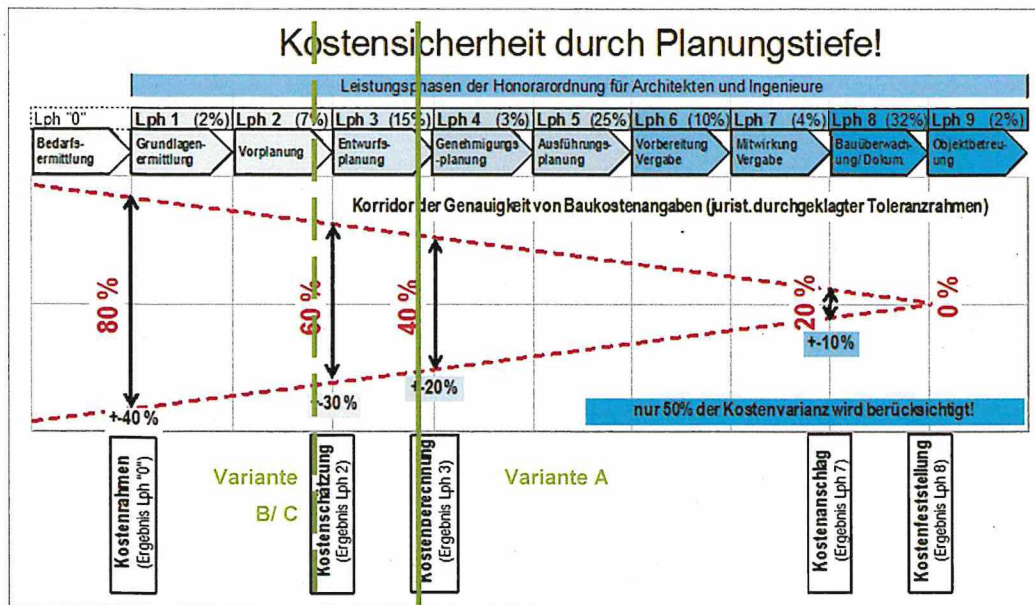
Am 12.06.2019 legten H+P fristgerecht die „vertiefte Kostenschätzung“ (Vor- und Teile Entwurfsplanung, Lph 2, antlg. 3 HOAI) vor.

Diese endete bei der 100%-Nutzung durch Eurogress (= Variante A) bei Kosten i.H.v. 49,96 Mio. EUR brutto (ungeprüft) mit Indexierung nur bis 2019, ohne Risikobetrachtung und ohne Berücksichtigung von möglichen Unschärfen durch noch nicht erbrachten Planungsphasen (noch fehlende Genehmigungs- und Ausführungsplanungen, Lph 4 + 5 HOAI).

Damit liegen für diesen am 19.09.2018 vom Rat beauftragten Planungs-Neuansatz erstmals „verifizierte“ - vor allem mit Planungen hinterlegte - Kosten vor. Am 13.06.19 nahm E26 die fachtechnischen Prüfungen auf, die bis heute anhalten und noch nicht in allen Details abgeschlossen werden konnten.

Mögliche planerische Ansätze für eine externe Büronutzung im OG (rechter Flügel) und die zugehörige Grobkostenermittlung erarbeitete E26 auftragsgemäß in einer verminderten Planungstiefe.

Damit haben die jetzt vorgelegten Planungen folgenden Bearbeitungsstand:



Planungsstände: Variante A > vertiefte Kostenschätzung (= Lph 2 plus weite Anteile Lph 3)
 Varianten B/C > verminderte Planungstiefe (weite Anteile Lph 2)

1. Grundsatzüberlegungen / Rahmenbedingungen

Durch die Veranstaltungstätigkeit des Eurogress im Neuen Kurhaus ergibt sich ein zusätzlicher Personalbedarf (8 Mitarbeitende sowie 2 Auszubildende). Da im Eurogress keine weiteren Büroräume zur Verfügung stehen, werden für die zusätzlichen Mitarbeitenden Büroräume im Neuen Kurhaus benötigt.

Dies kann perspektivisch in Vollversion als 100%-Alleinnutzung durch den Eurogress erfolgen, oder anteilig unter Mitnutzung von Flächen durch externe Mieter im 1. OG (rechter Flügel) mit einschränkender Wirkung für manche Funktionszusammenhänge, aber mit der Perspektive, dass die Einnahmen aus der Vermietung für eine umsatzsteuerpflichtige büro-orientierte Nutzung zu einer teilweisen Refinanzierung der Sanierungskosten beitragen.

Nunmehr liegen gem. Auftrag diese zwei Planungsansätze in unterschiedlichen Varianten vor:

- **Variante A:** 100%ige Nutzung durch Eurogress

Für die externe Vermietung wurde aufgrund der komplexen Auswirkungen der Erschließung in mind. zwei Varianten gedacht:

- **Variante B:** autarker Eingang im Seitenflügel über die Außenterrasse
- **Variante C:** autarker Eingang nahe Haupteingangsbereich (Nebeneingang Vorderseite).

In allen Varianten ist die Vorhaltung einer Clubnutzung im UG planerisch vorbereitet.

Es ergeben sich folgende (Neben-)Varianten, wenn keine Clubnutzung realisiert wird:

- **Variante D:** 100%ige Nutzung durch Eurogress (ohne Clubnutzung),
- **Variante E:** autarker Eingang für die Büronutzung über die Außenterrasse (ohne Clubnutzung),
- **Variante F:** autarker Eingang nahe Haupteingangsbereich (ohne Clubnutzung).

Diese Varianten werden unter Punkt 2 nicht in Plänen dargestellt, aber in der Berechnung der Folgekosten (Kapitel 7) berücksichtigt.

2. Voraussetzungen für eine parallele externe Nutzung

2.1 Brandschutz

Bei den Untersuchungen zur externen Büronutzung im Obergeschoss des rechten Flügels war von Anfang an klar, dass an die Trennung von Nutzungseinheiten bei externer Vermietung hohe brandschutztechnische Anforderungen gestellt werden.

Die zertifizierten Fachplaner Brandschutz des E26, die Feuerwehr, die Bauaufsicht und der beauftragte externe BS-Sachverständige kommen gemeinsam zu dem Ergebnis, dass zwischen den verschiedenen Nutzern/ Nutzungseinheiten raumabschließende, feuerbeständige Trennwände (F 90AB) gem. § 29 BauO NRW erforderlich und für jede Nutzungseinheit voneinander unabhängige Rettungswege über Treppenträume sicherzustellen sind.

In einer abschließenden „Brandschutzstellungnahme“ vom 28.06.2019 des externen BS-SV wurde dies nochmals bestätigt.

Die notwendige Autark-Stellung der Rettungswege muss also zwingend zu separaten Eingangs- und Erschließungsbereichen führen. Sollen zur Gewährleistung der barrierefreien Erreichbarkeit des 1.OG's Aufzüge eingeplant werden, sind diese für die externe Nutzung ebenfalls in die brandschutz-technischen Überlegungen mit einzubeziehen.

2.2 Notwendigkeit der Nutzungsentmischung aus organisatorischen Gründen

Bei einer Vermietung des rechten Gebäudeflügels an Externe ist es ebenso aus ablauforganisatorischen Gründen notwendig, einen separaten, autark gestellten Zugang zu schaffen, damit sichergestellt ist, dass es zu keiner Funktionsdurchmischung mit den Veranstaltungs- und Verwaltungsbereichen des Eurogress kommt.

Im Schnitt erfolgt bei 95% bis 98% aller Veranstaltungen eine Zutrittskontrolle. Diese wird im Bereich des Haupteingangs vorgenommen. Es muss z.B. bei Tagesveranstaltungen (Seminare, Tagungen und Kongresse) sichergestellt sein, dass nur Teilnehmer Zutritt haben, die Teilnehmer-Gebühren gezahlt haben. Bei Firmenveranstaltungen mit geladenen Gästen erfolgt ebenfalls eine Kontrolle im Bereich des Haupteingangs. Aus diesem Grund können Mitarbeiter, Besucher sowie Lieferanten eines externen Büronutzers den Eingang zum Veranstaltungsbereich nicht nutzen. Darüber hinaus gibt es Veranstaltungen, bei denen Externe grundsätzlich keinen Zutritt haben dürfen und seitens des Vermieters der Räume (in diesem Fall Eurogress) sichergestellt werden muss, dass sich im Veranstaltungsbereich (und hierzu zählen auch der Eingangsbereich sowie das Foyer) keine unbefugten Personen aufhalten.

Das sind im Einzelnen folgende Veranstaltungen:

- Hauptversammlungen (Übertragung der Reden in alle Räume; Geheimhaltung muss gewährleistet werden)
- Personalversammlungen (Versicherung der absoluten Verschwiegenheit gegenüber dem Veranstalter)
- Tagungen und Kongressen, bei denen Innovationen vorgestellt werden.

Letztendlich ist das Eurogress aus Sicherheitsgründen auch dafür verantwortlich, dass sich beim Auf- und Abbau von z.B. begleitenden Ausstellungen im Foyer keine unbefugten Personen aufhalten.

Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass bei geschlossenem Haupteingang Zugangsmöglichkeiten für die Drittnutzer bestehen.

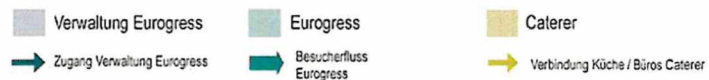
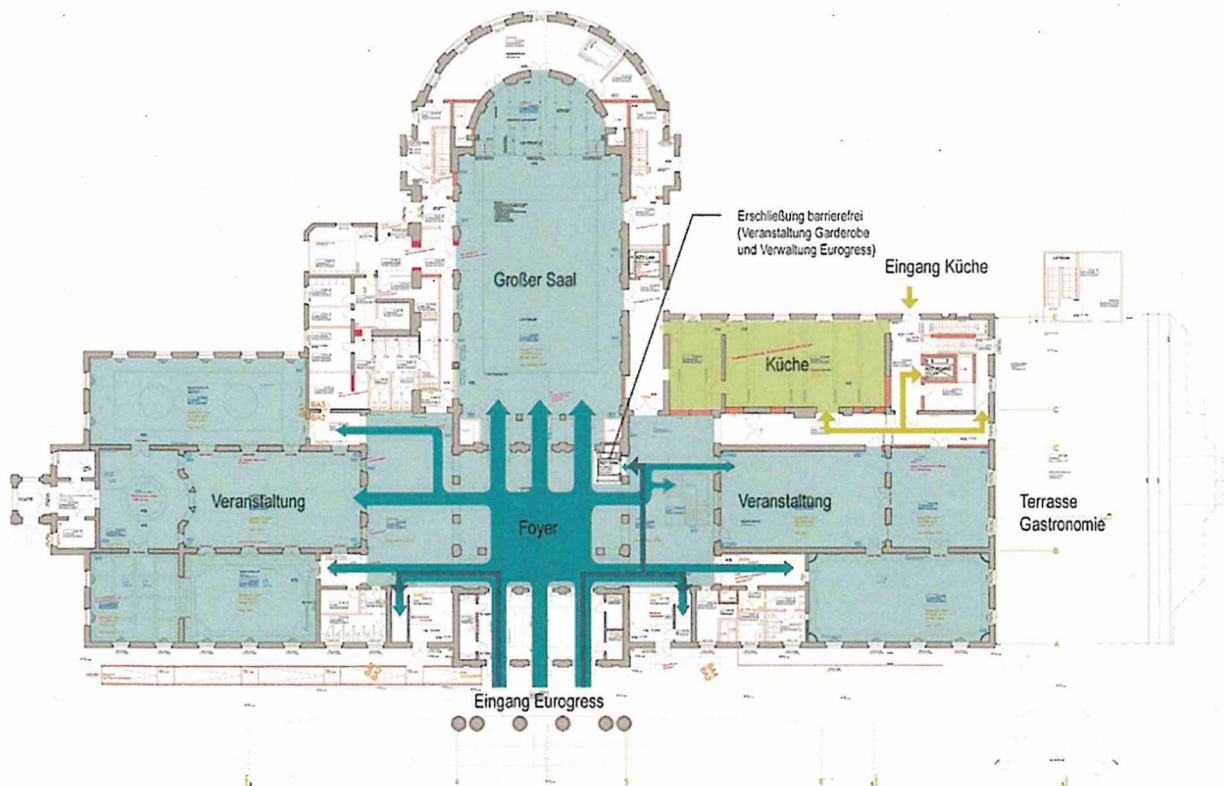
3. Variantendarstellung

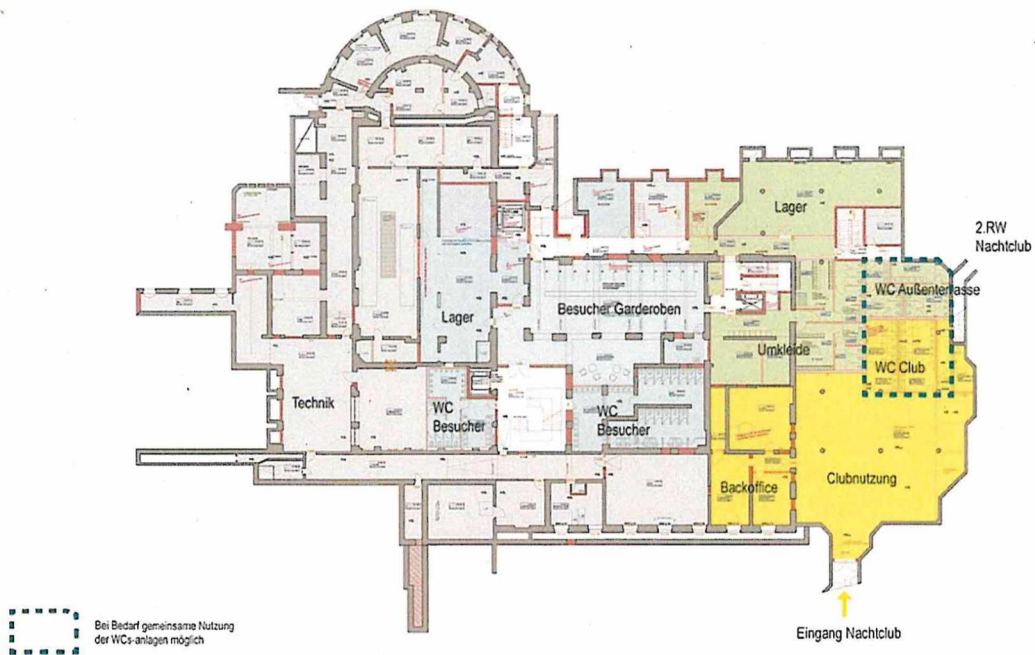
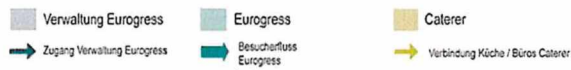
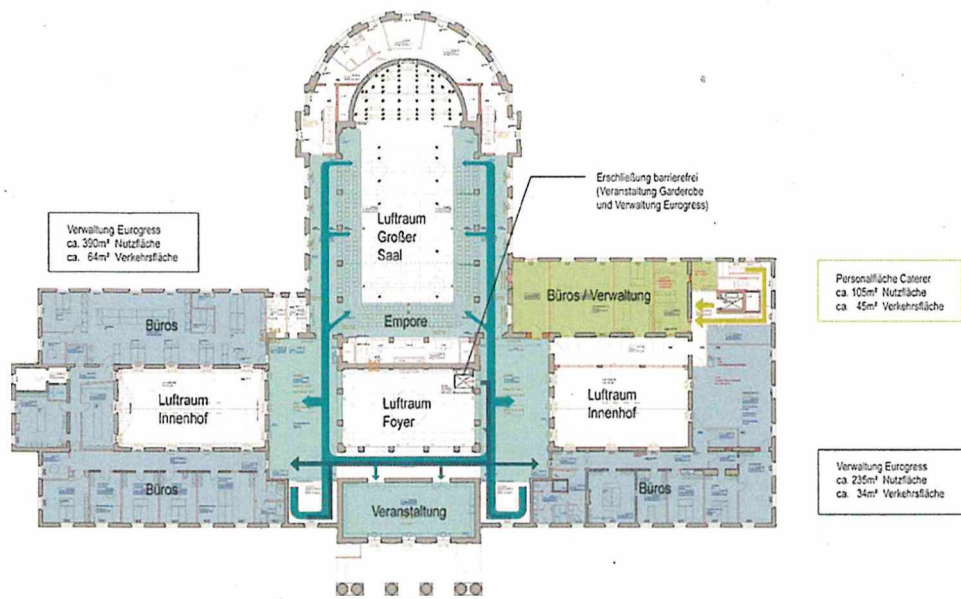
3.1 Variante A: Nutzung durch Eurogress

Die Variante A wurde bereits mehrfach in Grundzügen aufgezeigt (zuletzt HA 03.04.2019). Die Planungskonzepte dazu haben sich nicht wesentlich verändert.

Variante A : Nutzung Eurogress

Erdgeschoss

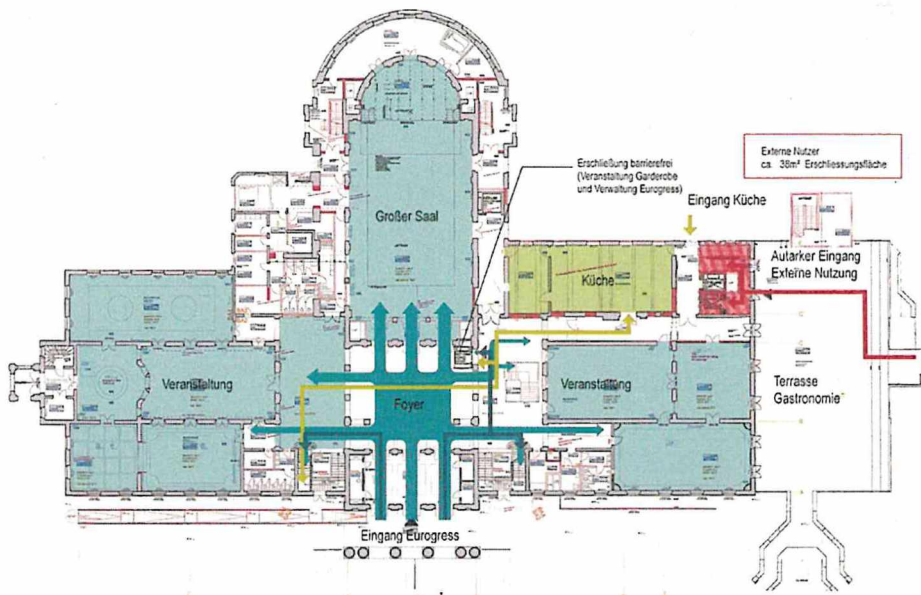




3.2 Variante B: zusätzliche externe Nutzung im rechten Flügel des Obergeschosses
 - mit autarkem Zugang über Seitenflügel/ Außenterrasse

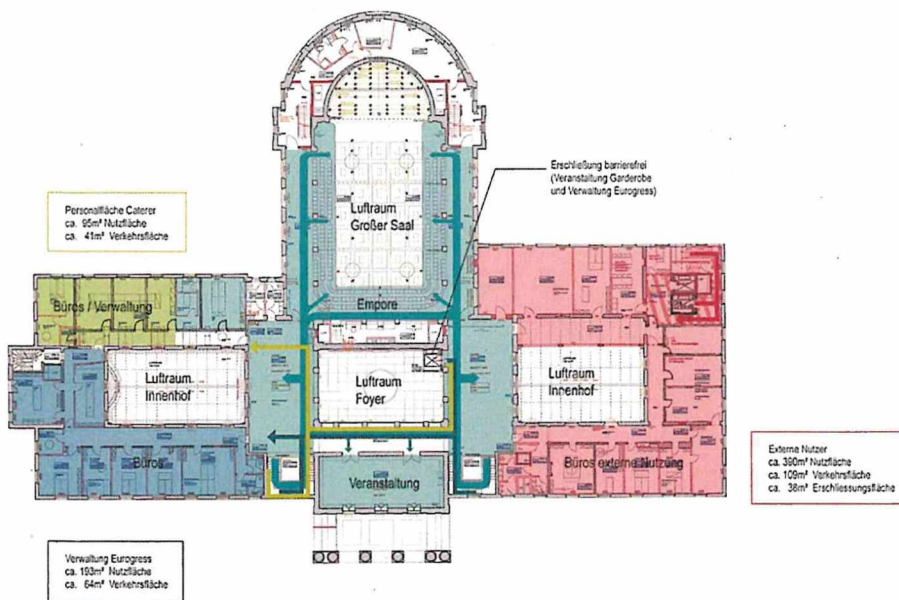
Variante B : mit externer Nutzung Eurogress (Eingang über Außenterrasse)

Erdgeschoss



Variante B : mit externer Nutzung Eurogress (Eingang über Außenterrasse)

Obergeschoss



- **Baufachliche Betrachtung:**

Die Variante B mit einem Eingang für die externen Büroflächen über die Außenterrasse ist mit vergleichsweise wenig substanziellen Eingriffen und Aufwand möglich. Die Mehrkosten werden mit 354 TEUR geschätzt.

Die brandschutztechnische Trennung der beiden Nutzungen würde im Bereich der ohnehin vorhandenen Wände bereits durch Verschließen einiger Öffnungen realisierbar sein.

Da der Aufzug im Foyer, welcher vom Untergeschoss bis ins Obergeschoss fährt, in dieser Variante auch die Verwaltung Eurogress barrierefrei erschließt, müsste lediglich ein zusätzlicher Aufzug angrenzend an den Eingang für die externe Büronutzung mit Standardanforderungen gebaut werden. So kann ein zweiter Aufzug im Foyer entfallen, was erheblich das wiedererarbeitete historische Erscheinungsbild an so wichtiger Stelle stützt.

- **Veranstaltungsorganisatorische Betrachtung:**

Die Trennung des Zugangs für Externe vom Veranstaltungsbereich ist hier erfolgt: Mitarbeitende, Besucher und Lieferanten des externen Nutzers können durch einen separaten Eingang über die Terrasse in das Obergeschoss gelangen. Der externe Nutzer hat durch den autarken Eingangsbereich keinerlei Einschränkungen. Darüber hinaus erfolgt keine Funktionsdurchmischung innerhalb des Gebäudes.

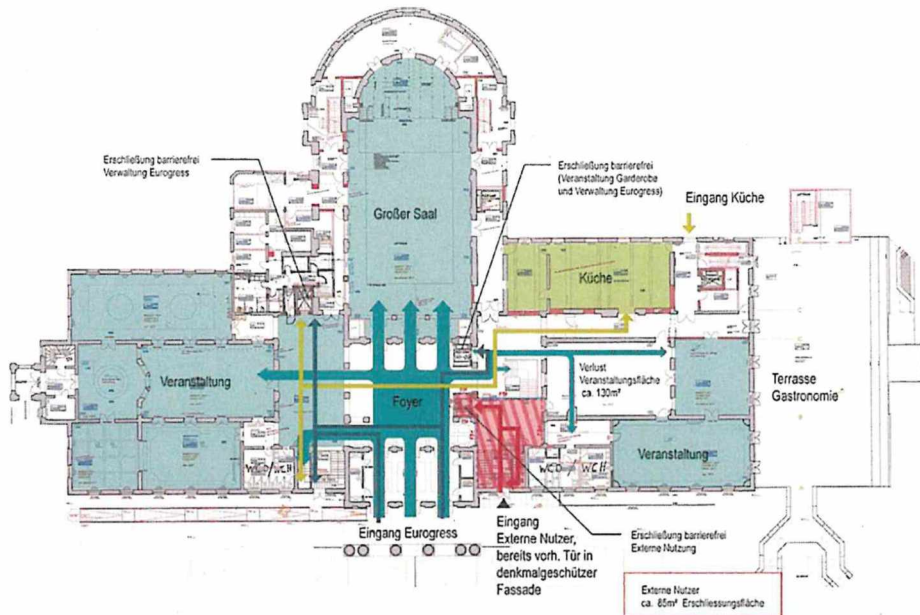
Weder im Erdgeschoss noch im Obergeschoss gibt es Einschränkungen für den Veranstaltungsbetrieb sowie für die Veranstaltungsbesucher. Da die Büro- und Verwaltungsräume des Caterers im hinteren Teil des linken Gebäudeflügels vorgesehen sind, entstehen bei dieser Variante Einschränkungen für den Caterer. Die Anbindung von den Funktionsräumen im Untergeschoss (Lager, Kühlräume etc.) über die Küche bis ins Obergeschoss ist nicht mehr gegeben, da die Büroräume nicht mehr im rechten Gebäudeflügel im Obergeschoss geplant werden können. Die Wegeführung vom Keller bzw. der Küche zu den Büro- und Verwaltungsräumen müsste immer durch das Foyer im Erdgeschoss erfolgen.

- **Betrachtung aus Sicht Untere Denkmalschutzbehörde:**

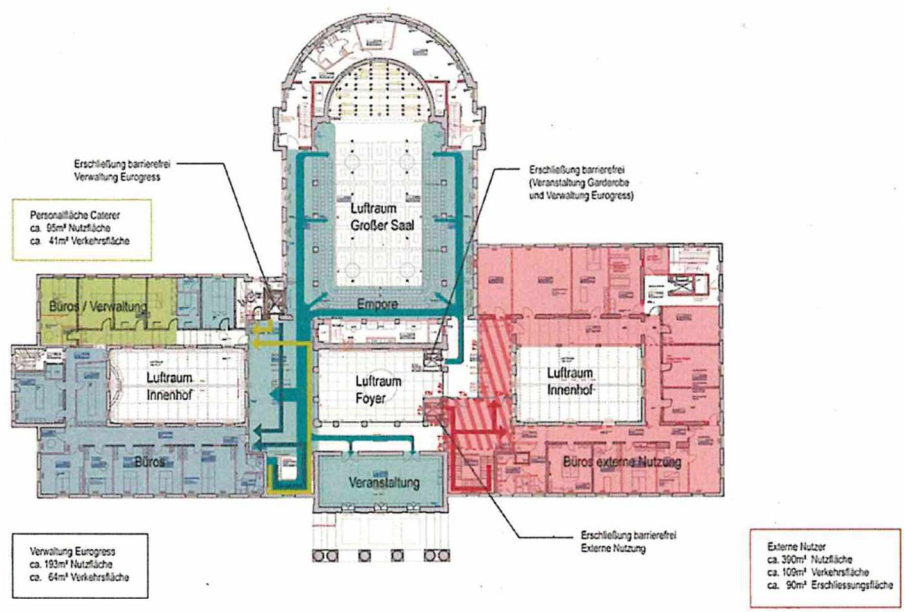
„Die Varianten A und B (Erschließung für externe Nutzung über die Terrasse) sind denkmalgerecht. Eine Perspektive auf weitere Landesfördermittel kann ergänzend zu den gewährten Mitteln in Aussicht gestellt werden.“

3.3 Variante C: zusätzliche externe Nutzung im rechten Flügel des Obergeschosses - mit autarkem Zugang über Haupteingangsbereich (Nebeneingang Vorderseite)

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



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



- Baufachliche Betrachtung:

Die geforderte Brandschutz-Qualität ist im Bestand nur mit erheblichem baulichen Aufwand herzustellen.

Innerhalb des Gebäudes sind dann zur barrierefreien Erschließung des Obergeschosses nach BauONRW 2018 für die zwei getrennten Nutzungsarten zusätzlich zwei Aufzüge erforderlich.

Der in der Variante A vorhandene Aufzug im rechten Teil des Foyers, welcher aus dem Erdgeschoss sowohl Garderobe im Untergeschoss als auch das Obergeschoss barrierefrei erschließt, wäre sowohl zum Erreichen der Büroflächen des externen Nutzers als auch der Verwaltungen des Eurogresses im Veranstaltungsbetrieb nicht mehr nutzbar.

Die Variante C mit Erschließung der Büroflächen über den Nebeneingang an der Vorderseite des Gebäudes hat sich in den bisher durchgeführten Untersuchungen und Abstimmungen mit den beteiligten Dienststellen und Sonderfachleuten als sehr aufwändig gezeigt.

- Veranstaltungsorganisatorische Betrachtung:

In dieser Variante ist die Trennung des Zugangs für Externe vom Veranstaltungsbereich ebenfalls realisiert. Mitarbeitende, Besucher und Lieferanten des externen Nutzers können durch einen separaten Eingang in das Obergeschoss gelangen. Der externe Nutzer hat durch den autarken Eingangsbereich keinerlei Einschränkungen. Darüber hinaus erfolgt keine Funktionsdurchmischung.

Erdgeschoss:

Da die sanitären Anlagen für Veranstaltungsbesucher sowie der Veranstaltungsraum vorne rechts im Erdgeschoss nur über den Innenhof erreicht werden können, entfällt der Innenhof im rechten Gebäudeflügel als Veranstaltungsraum, -fläche (ca. 130 m²).

Die Büros des Caterers im hinteren Teil des linken Gebäudeflügels im Obergeschoss sind nur über das Foyer zu erreichen. Für die Büroräume im Obergeschoss muss ein zusätzlicher Aufzug errichtet werden, da Barrierefreiheit gewährleistet sein muss. Dies ist nur im Bereich des Anbaus, in dem die Funktionsräume für Künstler vorgesehen sind, möglich. Hierdurch entfällt in diesem Bereich Fläche.

Obergeschoss:

Die Veranstaltungsbesucher haben die Möglichkeit das Obergeschoss über die linke Treppe oder einen Aufzug zu erreichen.

1. Szenario „Veranstaltung im Großen Saal“

a. Aufzug:

Wählen die Veranstaltungsbesucher den Aufzug, müssen diejenigen, die im linken Rang im Großen Saal ihren Platz haben, von der rechten Gebäudeseite (dort befindet sich der Aufzug) durch den Saal über die Empore zum linken Rang gehen. Dies gilt auch für Menschen mit Handicap. Der Veranstaltungsraum vorn ist in diesem Fall nicht separat zu nutzen, da der Zugang zu diesem Raum ausschließlich durch den Saal erfolgen kann. Zudem entfällt das „Foyer“ im rechten Gebäudeflügel, das für gastronomische Zwecke im Rahmen von Tagungen und Kongressen sowie als Aufenthalt während der Pause eines Konzertes von den Besuchern im Rang genutzt werden sollte.

TREPPE:

Nehmen die Veranstaltungsbesucher die Treppe, müssen diejenigen, die im rechten Rang im Großen Saal ihren Platz haben, von der linken Gebäudeseite durch den Saal über die Empore zum rechten Rang gehen.

2. Veranstaltung im vorderen Veranstaltungsraum

Besucher, die zu dem vorderen Veranstaltungsraum möchten, und den Aufzug nutzen, müssen immer durch den Saal über die Empore gehen. Dies ist während anderer Veranstaltungen im Saal nicht möglich.

Besucher, die die Treppe nutzen, erreichen den Veranstaltungsraum ohne Einschränkungen.

Bei der Variante C entstehen für die Besucher schwierigere und längere Wege, da durch die bauliche Separierung der Büronutzung im rechten Gebäudeflügel der Weg vom Foyer rechts nicht am vorderen Veranstaltungsraum vorbei in den linken Gebäudeflügel erfolgen kann.

- Betrachtung aus Sicht Untere Denkmalschutzbehörde:

*„Die Variante C, welche die brandschutztechnisch erforderliche Einhausung einer offenen Treppenanlage sowie einen weiteren Aufzug vorsieht, entspricht nicht einem denkmalgerechten Umgang mit dem Bau-
denkmal Neues Kurhaus. Das aufwendig restaurierte Vestibül hat mit seiner repräsentativen Ausstattung den größten Anteil an originaler Substanz. Seine Großzügigkeit ist Programm und gibt Antwort auf die Erwartungen, die durch die symmetrische, breit gelagerte Fassade geweckt werden. Die zusätzlichen Einbauten beeinträchtigen das Erscheinungsbild hinsichtlich seiner Absicht und Wirkung auf den Betrachter.*

Das Fachamt (LVR) hat bei dieser Variante signalisiert, die Gewährung weiterer Fördermittel seitens des Landes nicht zu unterstützen.

Die bereits gewährte Zuwendung in Höhe von 95.500 Euro kann u.U. seitens des Fördermittelgebers kritisch hinterfragt werden, da von einem grundsätzlichen denkmalgerechten Umgang mit dem Gebäude bei der Mittelbereitstellung ausgegangen wurde.“

Bei der Variante A wird davon ausgegangen, die gesamte Verwaltung des Eurogress in das Obergeschoss des Neuen Kurhauses zu verlegen. Die hieraus entstehenden Synergien sowie Einsparungen (ca. 20TEUR/Jahr) sind in der Sitzung des Hauptausschusses am 03.04.2019 erläutert worden. Sie würden sich positiv auf das Jahresergebnis des Eurogress auswirken.

4. Leistungs- und Kostenvergleich

Die Leistungen und Kosten haben sich in den nun vorliegenden Planungsständen zu den oben aufgezeigten Varianten wie folgt entwickelt:

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Kostentendenzen (alle Zahlen netto)

Bauwerkskosten		
↑	Kostensteigerung	ab 150 T€ ↑↑
○	kostenneutral	bis 10 T€
↓	Kostensenkung	ab 150 T€ ↓↓

Allgemeine Baukosten	Variante A	Variante B	Variante C
Kostengruppe	vertiefte Kostenschätzung externer Planer (nach Prüfung)	Interne Grobkostenschätzung	Interne Grobkostenschätzung
200 Herrichten und Erschließen	80.000 €	80.000 € ○	80.000 € ○
300 Bauwerk-Baukonstruktion	14.946.000 €	14.953.000 € ○	15.412.000 € ↑↑
400 Bauwerk-Technische Anlagen	12.073.000 €	12.190.000 € ↑	12.330.000 € ↑↑
500 Außenanlagen	1.047.000 €	1.087.000 € ↑	1.047.000 € ○
600 Ausstattung und Kunstwerke	160.000 €	160.000 € ○	160.000 € ○
700 Baunebenkosten	7.311.000 €	7.452.000 € ↑	7.630.000 € ↑↑
Zwischensumme netto:	35.617.000 €	35.922.000 €	36.659.000 €
zzgl. 5,5% aktivierte Eigenleistung:	1.959.000 €	1.976.000 € ↑	2.016.000 € ↑
Zwischensumme:	37.576.000 €	37.898.000 €	38.675.000 €
zzgl. 10% Kostenvarianz:	3.758.000 €	3.790.000 € ↑	3.868.000 € ↑↑
Gesamtsumme Gebäude:	41.334.000 €	41.688.000 €	42.543.000 €

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

Kostentendenzen Gesamt (alle Zahlen netto)

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

Unter Berücksichtigung der notwendigen Indexierung der anteilig abfließenden Finanzmittel in 2020-2022 kommen Baukostensteigerungen von insges. etwa 4,4 Mio. EUR dazu.

Damit endet die vertiefte Kostenschätzung mit Kosten i.H.v. 50,2 - 50,5 Mio. EUR.

Die vorhandenen Abweichungen der vorgelegten „vertieften Kostenschätzung“ von der in 09/2018 (ohne vorliegende Planungsleistungen) grob ermittelten Kosten erklären sich im Wesentlichen aus folgenden Leistungsänderungen bzw. erkannten zu erbringenden Mehrleistungen:

- Fassade:
Aufgrund der sensiblen Nutzung der Räumlichkeiten u.a. als Seminarbetrieb sind erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Fensteranlagen gegeben. Die vorhandenen nur 1-fach verglasten Holzfenster können den erforderlichen Schallschutz hier nicht abbilden und sind entsprechend (denkmalgerecht) auszutauschen.
- Überdachung Innenhöfe:
Aufgrund der Nutzung der Innenhöfe als Ausstellungsfläche und Verteilerzone zu den Seminarräumen ist eine natürliche Belichtung der Flächen erforderlich. Entsprechend ist ein Verschließen der Innenhöfe wie im Vorgänger-Konzept Westspiel/ Explorado für die neu angedachte Nutzung nicht geeignet. Da ein Austausch der vorhandenen Verglasung aufgrund der vorliegenden Brandschutzanforderungen (F90-Glas) extrem hohe Kosten zur Folge gehabt hätte, wurde die Verglasung höher in die Dachebene verlegt. Durch diese Änderung können die brandschutztechnischen Anforderungen an das Glas entfallen und es sind lediglich die Fenster aus dem Obergeschoss zum Innenhof brandschutztechnisch zu ertüchtigen.
Auch gestalterisch überzeugt dieses Konzept mit einer verglasten Überdachung der Innenhöfe.
- Bühnentechnik und Traversen Großer Saal:
Die Einrichtung der Bühnentechnik mit Traversen im großen Saal ist umfangreicher und baulich komplexer als vorher ohne Planung angenommen werden konnte.
- Raumakustik:
Die durchgeführten Untersuchungen und Berechnungen der Bauphysik haben für die geplanten Veranstaltungen aufwendigere akustische Maßnahmen als zunächst ohne Planungen angenommen zur Folge.
- Medientechnik und Beleuchtung:
Die Konkretisierung des Bedarfes von Medientechnik und Beleuchtung in der Planung im Zusammenhang insb. mit den Veranstaltungsräumen hat zu höheren Kosten als zunächst angenommen werden konnte geführt.

Die hier aufgeführten Punkte stellen lediglich einen Auszug der zusätzlichen Leistungen dar.

Die Zahlen der Grobkostenaufstellung aus 09/2018 basierten auf einer reinen Analyse der damals vorliegenden Kostenberechnung (einer anderen Planungsaufgabe) und fachlichen Einschätzung der Beteiligten. Zum Zeitpunkt der Kostendarstellung lagen dazu keinerlei Planungen vor.

Insgesamt bestätigt dies, dass generell Kostenaussagen ohne zugehörige Planungen/ Planungstiefe meist nicht die gewünschte Aussagekraft hinsichtlich der Sicherheit von Kosten herbeiführen können (> *„Kostensicherheit durch Planungstiefe!“*).

Aufgeworfene Fragestellungen zur Kostenminderung (aus HA 27.06.2019):

- Entfall der Galerie:

Bei einem potentiellen Verzicht auf die Galerie im Großen Saal bzw. deren Nutzung sind folgende Randparameter zu bedenken:

Die 200 zusätzlichen Sitzplätze im Galerieumlauf sind vor und eine Reihe auf Höhe der statisch tragenden Säulen. D.h. von jedem Platze aus hat der/die Besucher/in ohne Einschränkung volle Sicht auf die jeweilige Veranstaltung!

Bei Wegfall der Sitzreihen müsste dennoch ein Umlauf ausgebaut werden, da der 2. Rettungsweg aus dem Obergeschoss in die beiden Treppenhäuser der Apsis führt. Lediglich der Bereich der Bestuhlung bräuchte nicht ausgebaut werden.

Ein weiterer wesentlich wichtigerer Punkt führt zur Vorteilhaftigkeit der Umsetzung:

die Auskragung der „neuen“ Galerie wird gleichzeitig zur versteckten denkmalgerechten Unterbringung der durchdeklinierten Technischen Anlagen für den großen Saal genutzt.

Die zu erwartenden Minderkosten sind eher bescheiden im Verhältnis zur spürbaren Reduzierung der Nutzbarkeit des Großen Saales.

Darüber hinaus würde sich der Entfall der Galerie **negativ** auf die Umsätze des Eurogress auswirken, da sich nur eine Gesamtkapazität von 420 Sitzplätzen im Parkett des Großen Saals realisieren lässt. Die Zahl der im Saal realisierbaren Veranstaltungen würde sich hierdurch deutlich reduzieren.

- Verlagerung Aufzug aus Vestibül in das rechte Treppenauge in Variante A:

Eine Verlagerung des Aufzugs aus dem Vestibül in das rechte Treppenauge ist technisch möglich.

Lediglich der Halt im Untergeschoss müsste entfallen. Ein gehbehinderter Besucher könnte entsprechend die Garderobe im Untergeschoss nicht mehr nutzen. Entsprechend müsste eine separate kleine Garderobe im Erdgeschoss eingerichtet werden.

Da dieser Themenkomplex grundsätzlich die Gleichbehandlung von behinderten und nichtbehinderten Besuchern betrifft, wird die Fragestellung sowohl mit der Schwerbehindertenvertretung als auch der Gleichstellungsbeauftragten der Stadt Aachen diskutiert.

Eine abschließende Stellungnahme liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Bei einer positiven Rückmeldung sind Minderkosten im Bereich 50.000-100.000 € möglich.

Ob für den Betrieb einer dann zusätzlichen Garderobe für Behinderte Besucher/innen im Erdgeschoß ablauforganisatorisch zusätzliches Garderobenpersonal im EG vorgehalten werden muss, wird gerade geklärt.

5. Kostenanalyse:

Das Baukosten-Informations-Zentrum der Bundesarchitektenkammer (= BKI) stellt jährlich Orientierungswerte von real abgerechneten Bauvorhaben ähnlicher Funktion und Größe zur Verfügung.

Darin werden *die* Kostenbestandteile in einen Vergleich gestellt, die tatsächlich auch nur systematisch verglichen werden können, um keine „Verzerrungen“ zu erhalten.

Dies sind die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion - Hochbau) und 400 (Baukonstruktion – Technische Ausstattung). Beide Gruppen bilden zusammen die sog. „*Bauwerkskosten*“, für die dann der sog. „BKI-Wert“ eine erste grobe Orientierung gibt.

In der vorliegenden Sanierungsplanung für das Neue Kurhaus machen die Bauwerkskosten (KG 300 + 400) mit zusammen 29,73 Mio. EUR netto 59,2 % der anfallenden Kosten aus.

Erweitert man die Betrachtung um die fehlenden Kostengruppen 200, 500 und 600, erhält man die sog. „Baukosten“ (KG 200-600). Diese machen mit 31,69 Mio. EUR etwa 63,13 % aus.

Die Baunebenkosten (KG 700) fallen - sogar unter Hinzuziehung der „aktivierten Eigenleistung“ des E26 für die Bauherren-Leistungen der Projektleitung, Projektsteuerung und technischen bzw. wirtschaftlichen Beratung - mit 10,23 Mio. EUR und 20,4 % sogar vergleichsweise gering aus!

Setzt man also die Bauwerkskosten von 29,73 Mio. EUR in Beziehung mit der vorhandenen Bruttogeschoss-Fläche von 11.795 m² zeigt sich mit einem Sanierungspreis von 2.520,- EUR/ m² BGF ein völlig unauffälliger Wert für einen denkmalgeschützten Altbau gehobener technischer Ausstattung.

D.h.: das Neue Kurhaus erzeugt Kosten durch seine reine Größe und Fläche, ist aber in der Kostenanalyse herunter gebrochen auf das Verhältnis Kosten zu Fläche durchschnittlich zu bewerten.

6. Nutzung von Förderprogrammen zur Kostenminderung

E26 versucht kontinuierlich für Teilleistungen unterschiedliche Förderprogramme zu nutzen:

Für die Sanierung diverser historischer Natursteinelemente sowie der wiederentdeckten Blattgold-Decke im Erdgeschoss (linker Gebäudeflügel) liegt seit dem 25.04.2019 der Zuwendungsbescheid einer Förderung in Höhe von 95.500,- EUR aus dem Denkmalförderprogramm des Landes NRW vor. Dies entspricht einem Förderanteil in Höhe von 50% der anfallenden Kosten.

Neben der erfolgreich eingeworbenen Förderung werden in Kürze weitere Förderanträge gestellt. Es ist geplant, Teile der Baumaßnahme für folgende Förderprogramme anzumelden:

- Städtebauförderung Innenstadt-konzept 2022 (Herrichtung Außenanlagen nach Vorlage Parkpflegewerk)
- Denkmalförderprogramm
- Förderung Kommunalrichtlinie (PTJ) (Erneuerung Lüftungsanlage)
- BAFA (Förderung Kälteanlagen)

Erste Gespräche mit den Fördergebern verliefen positiv. Mit Ergebnissen über eventuelle weitere Förderungen ist voraussichtlich erst Anfang 2020 zu rechnen.

7. Risikobetrachtung und professionelle Vorsorge:

Zusätzliche Mehraufwände könnten sich (bei Nicht-Berücksichtigung) ergeben durch:

- **Baupreis-Steigerungen:** Gemäß Statistischem Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4 (Preisindex für die Bauwirtschaft vom 05.04.2019 sind die Baupreise für Nicht-Wohngebäude allein von 11/2018 zu 02/2019 (3-Monats-Zeitraum) um rd. 1,7 % gestiegen.

Damit ist für 2019/20 weiterhin mit einer mindestens 6 %-igen Indexsteigerung zu rechnen.

Dies ist abermals die höchste Teuerungsrate seit über 10 Jahren!

Die Nachfrage nach Bauleistungen ist damit weiterhin stark überhitzt und die Auslastung von Baufirmen überdurchschnittlich hoch – mit allen Konsequenzen für die professionelle Kosten- und Terminplanung.

Dazu auch: Vorlagen E26 Betriebsausschuss (25.09.18), Schulausschuss (29.11.18) und Kinder- und Jugendausschuss (05.12.18).

- **Risiko-Betrachtung:** es gibt kein Bauvorhaben ohne Risiken! Das Bundesministerium für Naturschutz, Bau und Realsicherheit hat bereits im Leitfaden Hochbau, 05/ 2012, die Kategorien von Risiken aufgezeigt und dort 28 (!) Risikoarten bei Initiierung, Planung und Bau von Hochbaumaßnahmen definiert, darunter „Ausschreibungs- und Vergaberisiken“, „Bausubstanzrisiken“, „Technische Ausführungsrisiken“, „Insolvenzrisiken“, „Planungsrisiken“, „Leistungsänderungsrisiken“ usw. usw.
Eine systematische Betrachtung dieser Risiken findet bisher haushalterisch noch nicht statt. Die notwendigen Gespräche mit der Finanzsteuerung sind noch nicht finalisiert (daher: Risikovorhalt: 0%).
- **Kostenvarianz** (= Unsicherheiten durch noch nicht erbrachte Planungsphasen):
die von H+P vorgelegte „vertiefte Kostenschätzung“ ist frei von den Details der Genehmigungs- und Ausführungsplanungen, die zur vertieften Einbindung weiterer Sonderfachleute und weiteren, erst dann auftretenden Regelungsbedarfen führen.
Die vorgelegte Planungstiefe birgt also noch planerische Unsicherheiten, die durch die Berücksichtigung einer „Kostenvarianz“ (Entwurfsplanung ~ 20%, hier: vermindert 10 %, wie 09/2018) vermindert werden können.

8. Terminplanung:

Der bereits bekannte Terminplan bleibt bei Beschlussfassung durch Rat am 10.07.19 vollumfänglich bestehen:

- Wiederaufnahme der Planung am 30.01.2019
- Lph 2 (Vorplanung) mit „vertiefter Kostenschätzung“ (= vorgezogene Anteile der Lph 3 Entwurfsplanung): Abgabe 12.06 2019 (rd. 4,5 Monate)
- Baufachliche Prüfung durch E 26 (6 AT)
- Information VV: 24.06.2019
- Befassung/ Information HA: 25.06.2019
- Befassung Rat: 10.07.2019 mit der „vertieften Kostenschätzung“,
bei Beschluss:
- vollständige Entwurfsplanung (Kostenberechnung)/ Genehmigungsplanung (Lph 3+4): bis Anfang 10/2019 (2,5 Monate)
- vorgezogene Schadstoffsanierung: EU-weite Ausschreibung (Durchführung 03/20-10/20)
- 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 E 88 als auch E 26 ein Zeitfenster mit angemessenem zeitlich Puffer für sinnvoll. Vorauslaufend ist eine Vermarktung der Veranstaltungsflächen 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.

9. Steuerliche Bewertung

Die umsatzsteuerliche Bewertung - dem durch VBR Dr. Paffen Schreiber und Partner mbB (VBR) erstellten Gutachten folgend - wurde bereits am 19.09.2018 dem Hauptausschuss und dem Rat offengelegt. Demnach ist für den Erhalt des Vorsteuerabzugs der Sanierungskosten die spätere umsatzsteuerpflichtige Nutzung des Neuen Kurhauses nach Fertigstellung entscheidend. Dem folgend hat der Rat der Stadt Aachen beschlossen, dass eine umsatzsteuerpflichtige Nutzung durch

- den BGA Eurogress, dessen Vorsteuerabzugsberechtigung bereits im Rahmen einer Verbindlichen Auskunft des Finanzamtes bejaht wurde
- ggfls. eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung des OG
- ggfls. eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung des UG („Clubnutzung“)

erfolgen soll. Näheres kann der Vorlage E 88/0068/WP17 entnommen werden.

Soweit der BGA Eurogress aus dem Betrieb des Neuen Kurhauses einen Dauerverlust erzielt und es sich dabei nicht um ein sog. begünstigtes Dauergeschäft (z.B. keine Kostendeckung aus verkehrs-, umwelt-, sozial-, bildungs- oder gesundheitspolitischen Gründen) handelt, sind die Grundsätze einer verdeckten Gewinnausschüttung (vGA) zu prüfen. Das nunmehr durch VBR erstellte Gutachten bestätigt diese Kernproblematik.

Die bisherigen Planungen führen zu dem Ergebnis, dass der Betrieb des Neuen Kurhauses den bereits jetzt bestehenden Verlust des BGA Eurogress aus dem Betrieb des Kongresswesens weiter erhöhen würde. Dieser Verlust wird als verdeckte Gewinnausschüttung behandelt und unterliegt somit grundsätzlich der Kapitalertragssteuer (16% des Verlustes). Diese vGA-Problematik kann dadurch gelöst werden, dass die vGA offen gegenüber dem Finanzamt erklärt wird und über die Ausstellung von Steuerbescheinigungen der Nachweis erbracht werden kann, dass für die vGA steuerliche Einlagen (Verbuchung des Verlustes gegen das steuerliche Einlagekonto) verwendet wurden. Dies setzt voraus, dass zuvor von der Stadt Aachen in ausreichendem Umfang steuerliche Einlagen in den BGA Eurogress geleistet werden. Dies kann durch Einlage des sanierten Kurhauses, durch Einlage von Kapital zur Sanierung des Kurhauses und/oder durch laufende Verlustdeckungszuschüsse geschehen.

Folgende Alternativen werden im ertragssteuerlichen Gutachten behandelt:

- die Einlage des unsanierten Neuen Kurhauses sowie die Übernahme der Sanierungskosten durch die Stadt als Eigenkapitalzuführung
- die Einlage des bereits sanierten Neuen Kurhauses
- Entgeltliche Innenvermietung des Neuen Kurhauses an den BGA Eurogress

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter zur Befüllung des steuerlichen Einlagekontos die Einlage des unsanierten Neuen Kurhauses und die anschließende Übernahme der Sanierungskosten als Eigenkapitalzuschuss, dies allerdings nur mit Blick auf den erleichterten Nachweis des Gegenwertes der Einlage. Bei Einlage des sanierten Neuen Kurhauses hingegen bestünde das erhöhte Risiko, dass der hohe Wert der Einlage seitens der Finanzverwaltung angezweifelt werden könnte. Bezüglich der Alternative der Innenmietvermietung sehen die Gutachter neben steuerlichen Unwägbarkeiten hinsichtlich der Anerkennung eines solchen Mietvertrages auch einen hohen Abgrenzungs- und Abstimmungsaufwand zwischen NKF- und Steuerbilanz.

Das Gutachten wird den Fraktionsgeschäftsstellen – wie zuvor auch das umsatzsteuerliche Gutachten – zur Verfügung gestellt.

Dieser Bewertung folgend favorisiert die Verwaltung die Einlage des Neuen Kurhauses in das Vermögen des E88 sowie die anschließende Übernahme der Sanierungskosten als Eigenkapitalzuschuss (Investive Auszahlung aus dem städtischen Haushalt). Im Rahmen der Folgekostenberechnung wird daher diese Variante dargestellt.

10. Folgekostenberechnung

Bei der Folgekostenberechnung sind folgende Annahmen getroffen worden:

- Nutzungs- und Finanzierungsdauer des Gebäudes: 50 Jahre
- Nutzungs- und Finanzierungsdauer der nutzerspezifischen Betriebsvorrichtungen und Ausstattung: 15 Jahre
- Zinssatz 2,1 %

Für die Kosten-Nutzen-Analyse der Clubnutzung im Untergeschoss sowie der Büronutzung im Obergeschoss (Variante B und C) sind folgende Annahmen getroffen worden:

- Mieteinnahmen aus Club-Nutzung: ca. 40 TEUR/Jahr (Basis: Angebot eines Interessenten); Investitionskosten (inkl. Zinsaufwand 2,1 %): ca. 1.389 TEUR
- Mieteinnahmen aus büro-orientierter Nutzung im Obergeschoss: ca. 71 TEUR/Jahr (Basis: 390 m² Nutzfläche + 109 m² Verkehrsfläche = 499 m² Mietfläche x 12 EUR/m² x 12 Monate); zusätzliche Investitionskosten (inkl. Zinsaufwand 2,1 %) Variante B: 420 TEUR, Variante C: 1.433 TEUR

Hieraus ergibt sich für die verschiedenen Nutzungen folgende Kosten-Nutzen-Analyse:

	Club	Büronutzung OG (Variante B)	Büronutzung OG (Variante C)
	in EUR, netto	in EUR, netto	in EUR, netto
Gesamtsumme Investition	1.389.853	420.734	1.433.765
Mögliche Mieteinnahmen/Jahr	40.000	72.000	72.000
Kosten-Nutzen-Analyse in Jahren	35	6	20

In den genannten Zahlen sind keine Instandhaltungsrücklagen berücksichtigt.

Die Folgekosten, die sich aus der Sanierung des Neuen Kurhauses ergeben, können durch Einnahmen aus der Vermietung des Clubs im Untergeschoss sowie des rechten Gebäudeflügels im Obergeschoss um 40 TEUR (Clubnutzung) bzw. 72 TEUR (Büronutzung) reduziert werden.

Zu beachten ist, dass ein Beitrag zur Refinanzierung der Sanierungskosten des Neuen Kurhauses erst nach Ablauf von 35 Jahren (Clubnutzung) bzw. 6 oder 20 Jahren (Büronutzung Variante B oder C) erfolgt, da bis zu diesem Zeitpunkt zunächst einmal die Refinanzierung der Investitionskosten für diese Nutzungen erfolgt.

11. Folgekosten Eurogress

Der jährliche Verlust des Eurogress stellt sich für die verschiedenen Varianten wie folgt dar (jeweils in TEUR, gerundet):

	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D	Variante E	Variante F
Operativer Verlust E 88	245	245	245	245	245	245
zzgl. Abschreibungen Gebäude	904	911	928	876	883	900
zzgl. Abschreibungen und Zinsen nutzerspezifische Einbauten u. Ausstattung	389	389	389	389	389	389
zzgl. Instandhaltungsrücklage	300	300	300	300	300	300
abzgl. externe Miete Club/Büro OG	-40	-112	-112	0	-72	-72
= Verlust Eurogress	1.798	1.733	1.750	1.809	1.745	1.762

(in TEUR, gerundet)

Unter Berücksichtigung des operativen Ergebnisses sowie der jährlichen Kapitalkosten, Abschreibungen und Instandhaltungsrücklagen ergeben sich – nutzungsabhängig für die Varianten A bis F - Folgekosten in Höhe von ca. 1.733 bis 1.809 TEUR.

12. Umsatzsteigerung Eurogress

Ein positiver Umsatzeffekt (variantenunabhängig), der sich auch auf das Ergebnis und somit den Zuschussbedarf des Eurogress auswirken würde, könnte sich aus der Verlagerung von Veranstaltungen aus dem Brüssel-Saal im Eurogress in das Neue Kurhaus ergeben. Hierdurch könnten Kapazitäten für Kongresse geschaffen werden, die alle Räume und Flächen im Eurogress benötigen. Der Umsatz von Kongressen dieser Größenordnung betrug in den Jahren 2010 bis 2017 durchschnittlich ca. 33 TEUR. Geht man von der Annahme aus - die aus der Anfragestatistik des Eurogress abgeleitet ist -, dass jährlich ca. 3 bis 4 dieser Kongresse zusätzlich pro Jahr im Eurogress durchgeführt werden könnten, ist mit einer Steigerung des Umsatzes in Höhe von ca. 99 TEUR bis 132 TEUR im Eurogress pro Jahr zu rechnen.

13. Umwegrentabilität

Als Ergebnis der prognostizierten Umwegrentabilität, die in der Vorlage für die Sitzung des Rats der Stadt Aachen am 19.09.2018 erläutert wurde, ist festzuhalten, dass die Besucher aller Veranstaltungen des Neuen Kurhauses insgesamt 2,01 Mio. EUR Nettoumsatz generieren, der sich in Teilen aufgrund der direkten, indirekten und fiskalischen Effekte positiv in der Stadt Aachen auswirkt. Da es beim Veranstaltungsmarkt um einen arbeitsplatzintensiven Markt handelt, sind die Arbeitsplatzeffekte ebenfalls positiv zu bewerten.

14. Zuschussbedarf für den städtischen Haushalt

Im Investitionsplan des Haushalts stehen inkl. Ermächtigungsübertragungen bisher Mittel in Höhe von rund 40,8 Mio. € (davon 1,5 Mio. € im Haushalt 2019 für die Folgejahre 2023ff. vorgesehen) zur Verfügung. Je nach Ausführungsvariante ergäbe sich damit im Rahmen der Haushaltsplanung 2020 ff. die Notwendigkeit zur Einplanung weiterer investiver Mittel in Höhe von 5 Mio. € bei Variante A (nur Eurogress), 5,4 Mio. € bei Variante B (autarker Eingang über Terrasse) bzw. 6,2 Mio. € bei Variante C (autarker Eingang im Haupteingangsbereich). Die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs ist hierbei bereits berücksichtigt. Der zugrunde gelegte

investive Gesamtbedarf in Höhe von zwischen 45,8 und 47 Mio. € enthält dabei bereits die notwendigen nutzerspezifischen Einbauten des Eurogress (Gesellschafterdarlehen in Höhe von rund 4,5 Mio. €). Sollte eine Clubnutzung in der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben, so würde sich der investive Bedarf um ca. 1,4 Mio. € reduzieren.

Durch die Übernahme der Sanierungskosten als Eigenkapitalzuschuss anstelle des Gesellschafterdarlehens entfallen gegenüber der Darstellung in o.g. Ratsvorlage in der Berechnung des Verlustes des Eurogresses Zinsaufwendungen in Höhe von – je nach Ausbauvariante – zwischen rund 838 T € (Variante D ohne Club- und Büronutzung) und 893 T € (Variante C Club und Büronutzung mit Zugang am Haupteingang) p.a. Diese Zinsaufwendungen sind damit jedoch nicht eingespart, sondern fallen unmittelbar im städtischen Haushalt an, sodass sie bei der Betrachtung der Haushaltsbelastung wieder hinzuaddiert werden müssen.

Im Gegenzug können Aufwendungen für Abschreibungen (AfA) im Zusammenhang mit den Gebäude- Sanierungskosten in Höhe von zwischen 876 T€ (Variante D) bis hin zu 928 T€ (Variante C) im haushaltsbelastenden Verlustausgleich unberücksichtigt bleiben, da ihnen liquiditätsseitig aufgrund der investiven Einlage der Sanierungskosten keine Tilgung von Gesellschafterdarlehen gegenüberstehen. Unterstellt ist dabei, dass die stillen Reserven im Beteiligungsansatz des Eurogress (v.a. Aktienwerte der gewoge) zur Vermeidung eines Abwertungsbedarfs auskömmlich sind.

Ausgehend von der dargestellten Folgekostenberechnung / Zuschussberechnung des Eurogress ergäbe sich unter Berücksichtigung dessen je nach Ausbauvariante folgende jährliche konsumtive Haushaltsbelastung, die ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme im Jahr 2023 in der städtischen Haushaltsplanung zu berücksichtigen sein wird (jeweils in TEUR, gerundet):

	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D	Variante E	Variante F
Verlust Eurogress (s.o.)	1.798	1.733	1.750	1.809	1.745	1.762
zzgl. städtische Zinsaufwendungen Sanierungskosten	868	875	893	838	846	864
abzgl. Abschreibungen Gebäude	-904	-911	-928	-876	-883	-900
= Haushaltsbelastung	1.762	1.697	1.715	1.772	1.707	1.725

Der Ergebnis-Haushalt der Stadt wird demnach in der Variante B (Club- und Büronutzung, Anbindung Büro im OG über Außenterrasse) am geringsten belastet (rund 1.697 T€). Die höchste dauerhafte Haushaltsbelastung ergäbe sich bei Umsetzung der Variante D (ausschließliche Nutzung durch das Eurogress ohne Clubnutzung) mit einer Belastung in Höhe von 1.772 T€.

Insgesamt ist bei monetärer Betrachtung die Variante B (Club- und Büronutzung im OG mit Zugang über die Terrasse) vorzugswürdig. Hier stehen nur geringfügig erhöhte Investitionskosten (ca. 354 T€ gegenüber der Variante A) Einsparungen in der Betrachtung der jährlichen Haushaltsbelastung von rund 65 T€ gegenüber, sodass – durchgehende Vermietung vorausgesetzt - eine haushaltsrelevante Teil-Amortisation der zusätzlichen Investitionskosten nach ca. 6 Jahren eintritt.