

<b>Vorlage</b>	Vorlage-Nr: E 88/0107/WP17	
Federführende Dienststelle: Eurogress	Status: öffentlich	
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa Kulturbetrieb	AZ:	
	Datum: 13.05.2020	
	Verfasser: Kristina Wulf	
<b>Neues Kurhaus – Nutzung Untergeschoss</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
10.06.2020	Hauptausschuss	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Philipp

Oberbürgermeister

## **Erläuterungen:**

### **1. Ausgangssituation**

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 4. Juli 2018 u.a. beschlossen, für das Untergeschoss im Neuen Kurhaus eine Nutzung für kulturelle Angebote, Live-Auftritte sowie Event- und Tanzveranstaltungen anzustreben.

In seiner Sitzung am 19.09.2018 hat der Rat der Stadt Aachen diesen Beschluss wie folgt konkretisiert:

1. Als Nutzung für das Untergeschoss wird Kleinkunst, Club- oder Disconutzung vorgesehen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mögliche Interessenten zu suchen und hierzu Konzepte vorlegen zu lassen.
3. Zwingende Voraussetzung ist eine **zweifelsfrei umsatzsteuerpflichtige** Nutzung. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis soll dargestellt werden.

In seiner Sitzung am 22.01.2020 hat der Hauptausschuss beschlossen, dass ein transparentes Auswahlverfahren durchgeführt werden soll. Bei der Beurteilung der Bewerber sei das jeweilige Nutzungskonzept hoch anzusetzen und nicht in erster Linie auf die Höhe der Miete abzustellen.

### **2. Nutzungsbedingungen für das Untergeschoss im Neuen Kurhaus**

Das Untergeschoss im Neuen Kurhaus soll verpachtet werden. Als Nutzfläche stehen im Untergeschoss ca. 290 qm Grundfläche zur Verfügung. Es kann – vorbehaltlich der noch ausstehenden Genehmigung der Bauaufsicht der Stadt Aachen - mit einer maximalen Besucherzahl von 420 Personen kalkuliert werden. Es ist geplant, dem zukünftigen Betreiber einen veredelten Rohbau zu übergeben. Um das Untergeschoss als Club o.ä. betreiben zu können, sind weitere Investitionen (Anstrich, Bodenbeläge, technische Ausstattung, sonstige Ausstattung etc.) notwendig. Diese muss der Betreiber selbst planen und finanzieren.

Die Kosten für den veredelten Rohbau werden voraussichtlich ca. 1.389.853 EUR betragen.

### **3. Verfahren für die Auswahl des zukünftigen Betreibers**

Der zukünftige Betreiber soll in einem Verfahren unter Berücksichtigung größtmöglicher Transparenz ausgewählt werden. Grundsätzlich soll eine breite Veröffentlichung des Vorhabens in verschiedenen Medien erfolgen.

Für das Auswahlverfahren sind Kriterien festzulegen, nach denen Angebote von Interessenten bewertet werden können. Dies sind neben allgemeinen Informationen über den Interessenten vor allem solche Kriterien, die mit der Besonderheit der Immobilie sowie der zukünftigen Nutzung zusammenhängen.

Unter Beteiligung von E 49 sowie FB 02 sind Kriterien für das Auswahlverfahren erarbeitet worden.

Folgende Kriterien werden vorgeschlagen:

- a. Veranstaltungskonzept:  
Angaben zu Art, Format sowie Inhalt der Veranstaltungen; Einreichung eines beispielhaften Programms
- b. Zielgruppenkonzept:  
Beschreibung der Zielgruppe/n, die mit den Veranstaltungen angesprochen werden soll/en
- c. Finanzierungskonzept:  
Aufstellung eines schlüssigen, transparenten und nachhaltigen Finanzierungskonzept mit Angabe von Erlösen und Aufwendungen; konkrete Angaben zu Eintrittspreisen
- d. Raumgestaltungskonzept:  
Angaben zum Ambiente und zur Ausstattung mit visuellen Beispielen
- e. Markenkonzept:  
Beschreibung der Positionierung, der Vision, der Werte, des Images sowie der Kommunikation
- f. Getränkeangebot mit Angabe von Preisen
- g. Höhe der Pachtzahlung
- h. Nachweis, dass der Bewerber vorsteuerabzugsberechtigter Unternehmer i. S. d. UstG ist (fließt nicht in die Bewertung ein, ist aber erforderlich, um den Bewerber zum Verfahren zuzulassen)

Zwecks Bewertung der Angebote wird folgende prozentuale Gewichtung der genannten Kriterien vorgeschlagen:

- a. Veranstaltungskonzept = 30%
- b. Zielgruppenkonzept = 20%
- c. Finanzierungskonzept = 10%
- d. Raumgestaltungskonzept = 10%
- e. Markenkonzep = 10%
- f. Getränkeangebot mit Angabe von Preisen = 5%
- g. Höhe der Pachtzahlung = 15%

Es wird die Beteiligung folgender Personen für das Bewertungsgremium vorgeschlagen:

Frauke Burgdorff, Beigeordnete für Planung, Bau und Mobilität

Kai Hennes, Citymanager, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa

Olaf Müller, Betriebsleitung E 49

Susanne Schwier, Beigeordnete für Bildung und Kultur, Schule, Jugend und Sport

Kristina Wulf, Betriebsleitung E 88

Darüber hinaus sind bei der Auswahl des Pächters des Untergeschosses im Neuen Kurhaus zwingend folgende Faktoren zu berücksichtigen, die im Vorfeld kommuniziert werden:

1. Die fremdbetriebliche Verpachtung des Untergeschosses im Neuen Kurhaus darf aus steuerlichen Gesichtspunkten nicht dauerhaft defizitär sein. Ansonsten drohen steuerliche Konsequenzen wie z. B. eine verdeckte Gewinnausschüttung (vGa) (Verweis auf das Gutachten von VBR aus April 2019, Tz. 17 und 18). D.h., bei der Festlegung der Pachthöhe ist zu berücksichtigen, dass alle Aufwendungen, die auf den Gebäudeanteil „UG“ entfallen (bspw. anteilige Grundbesitzabgaben, Versicherungen und Abschreibungen), durch die Pachteinnahmen gedeckt werden.
2. Zwecks Sicherstellung des Vorsteuerabzugs aus den Investitionskosten für das Untergeschoss muss der zukünftige Betreiber vorsteuerabzugsberechtigter Unternehmer i. S. d. UStG sein. Dies ist im Wesentlichen gewährleistet, wenn der künftige Betreiber als Unternehmer umsatzsteuerpflichtige Ausgangsumsätze im Zusammenhang mit der Nutzung des Untergeschosses erzielt.

Sofern ein Interessent die beiden letzt genannten Punkte nicht erfüllen kann, kann er aufgrund drohender steuerlicher Konsequenzen im Auswahlverfahren nicht berücksichtigt werden.