

Vorlage		
Federführende Dienststelle: Dezernat I Beteiligte Dienststelle/n: Dezernat II Dezernat III Dezernat IV E 42 - Volkshochschule E 49 - Kulturbetrieb Dezernat VII E 26 - Gebäudemanagement		Vorlage-Nr: Dez. I/0012/WP18 Status: öffentlich Datum: 09.11.2023 Verfasser/in:
Projekt Haus der Neugier: Ergebnisse der Vertiefung der Machbarkeitsstudie und Grundsatzbeschluss		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.11.2023	Betriebsausschuss Kultur und Theater	Anhörung/Empfehlung
05.12.2023	Finanzausschuss	Anhörung/Empfehlung
06.12.2023	Betriebsausschuss VHS	Anhörung/Empfehlung
07.12.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
13.12.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der **Betriebsausschuss Kultur und Theater** nimmt den vorliegenden Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, die Verwaltung zu beauftragen,

- das Konzept "Haus der Neugier" mit Volkshochschule und Bibliothek inhaltlich und planerisch für das Gebiet der Östlichen Innenstadt, möglichst am Bushof, weiterzuverfolgen,
- den Sanierungsbedarf und die Entwicklungspotentiale der Bushof-Gebäude zu ermitteln,
- auf der Grundlage dieser Untersuchung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Busnetzgutachtens die Überplanung des Bushofareals zu einem Entrée der Innenstadt weiter voranzutreiben und gegebenenfalls einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben,
- entsprechende Planungsmittel bei der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Sanierung der Gebäude am Bushof ist die Schaffung eines attraktiven, möglichst zentral gelegenen Interims für die Volkshochschule mit guter ÖPNV Anbindung. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu zeitnah Lösungen vorzuschlagen.

Die Realisierung des Projekts Haus der Neugier in der bisherigen Form in der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ wird aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche und Verhandlungen zur Sanierung und Entwicklung des Gebäudekomplexes möglichst zum "Haus der Neugier" mit dem Miteigentümer der Bushof-Immobilie fortzuführen.

Der **Finanzausschuss** nimmt den vorliegenden Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, die Verwaltung zu beauftragen,

- das Konzept "Haus der Neugier" mit Volkshochschule und Bibliothek inhaltlich und planerisch für das Gebiet der Östlichen Innenstadt, möglichst am Bushof, weiterzuverfolgen,
- den Sanierungsbedarf und die Entwicklungspotentiale der Bushof-Gebäude zu ermitteln,
- auf der Grundlage dieser Untersuchung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Busnetzgutachtens die Überplanung des Bushofareals zu einem Entrée der Innenstadt weiter voranzutreiben und gegebenenfalls einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben,
- entsprechende Planungsmittel bei der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Sanierung der Gebäude am Bushof ist die Schaffung eines attraktiven, möglichst zentral gelegenen Interims für die Volkshochschule mit guter ÖPNV Anbindung. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu zeitnah Lösungen vorzuschlagen.

Die Realisierung des Projekts Haus der Neugier in der bisherigen Form in der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ wird aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche und Verhandlungen zur Sanierung und Entwicklung des Gebäudekomplexes möglichst zum "Haus der Neugier" mit dem Miteigentümer der Bushof-Immobilie fortzuführen.

Der **Betriebsausschuss VHS** nimmt den vorliegenden Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, die Verwaltung zu beauftragen,

- das Konzept "Haus der Neugier" mit Volkshochschule und Bibliothek inhaltlich und planerisch für das Gebiet der Östlichen Innenstadt, möglichst am Bushof, weiterzuverfolgen,
- den Sanierungsbedarf und die Entwicklungspotentiale der Bushof-Gebäude zu ermitteln,
- auf der Grundlage dieser Untersuchung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Busnetzgutachtens die Überplanung des Bushofareals zu einem Entrée der Innenstadt weiter voranzutreiben und gegebenenfalls einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben,
- entsprechende Planungsmittel bei der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Sanierung der Gebäude am Bushof ist die Schaffung eines attraktiven, möglichst zentral gelegenen Interims für die Volkshochschule mit guter ÖPNV Anbindung. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu zeitnah Lösungen vorzuschlagen.

Die Realisierung des Projekts Haus der Neugier in der bisherigen Form in der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ wird aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche und Verhandlungen zur Sanierung und Entwicklung des Gebäudekomplexes möglichst zum "Haus der Neugier" mit dem Miteigentümer der Bushof-Immobilie fortzuführen.

Der **Planungsausschuss** nimmt den vorliegenden Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, die Verwaltung zu beauftragen,

- das Konzept "Haus der Neugier" mit Volkshochschule und Bibliothek inhaltlich und planerisch für das Gebiet der Östlichen Innenstadt, möglichst am Bushof, weiterzuverfolgen,
- den Sanierungsbedarf und die Entwicklungspotentiale der Bushof-Gebäude zu ermitteln,
- auf der Grundlage dieser Untersuchung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Busnetzgutachtens die Überplanung des Bushofareals zu einem Entrée der Innenstadt weiter voranzutreiben und gegebenenfalls einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben,
- entsprechende Planungsmittel bei der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Sanierung der Gebäude am Bushof ist die Schaffung eines attraktiven, möglichst zentral gelegenen Interims für die Volkshochschule mit guter ÖPNV Anbindung. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu zeitnah Lösungen vorzuschlagen.

Die Realisierung des Projekts Haus der Neugier in der bisherigen Form in der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ wird aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche und Verhandlungen zur Sanierung und Entwicklung des Gebäudekomplexes möglichst zum "Haus der Neugier" mit dem Miteigentümer der Bushof-Immobilie fortzuführen.

Der **Rat der Stadt** nimmt den vorliegenden Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ zur Kenntnis.

Der Rat beauftragt die Verwaltung,

- das Konzept "Haus der Neugier" mit Volkshochschule und Bibliothek inhaltlich und planerisch für das Gebiet der Östlichen Innenstadt, möglichst am Bushof, weiterzuverfolgen,
- den Sanierungsbedarf und die Entwicklungspotentiale der Bushof-Gebäude zu ermitteln,
- auf der Grundlage dieser Untersuchung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Busnetzgutachtens die Überplanung des Bushofareals zu einem Entrée der Innenstadt weiter voranzutreiben und gegebenenfalls einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben,
- entsprechende Planungsmittel bei der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Sanierung der Gebäude am Bushof ist die Schaffung eines attraktiven, möglichst zentral gelegenen Interims für die Volkshochschule mit guter ÖPNV Anbindung. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu zeitnah Lösungen vorzuschlagen.

Die Realisierung des Projekts Haus der Neugier in der bisherigen Form in der Immobilie „ehemaliges Haus Horten“ wird aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche und Verhandlungen zur Sanierung und Entwicklung des Gebäudekomplexes möglichst zum "Haus der Neugier" mit dem Miteigentümer der Bushof-Immobilie fortzuführen.

Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

PSP-Element 4-090101-058-

8 Machbarkeitsstudie

Quellwerk/Haus Horten

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Die Untersuchungen der Varianten zur Realisierung eines „Haus der Neugier“ haben wertvolle Erkenntnisse geliefert. Dabei ist ein überzeugendes Konzept für einen gemeinsamen Bildungsstandort mit herausragender Qualität entstanden. Die Verwaltung hält an dem Ziel der Realisierung des Konzepts fest – unabhängig vom Standort.

Um beide Varianten bezogen auf die Investitions- und Folgekosten für den städtischen Haushalt vergleichbar darzustellen, basieren die Berechnungen in den Anlagen auf gleichen Annahmen. Gegenfinanzierungsmaßnahmen wie im Finanzierungskonzept der Machbarkeitsstudie dargestellt (mögliche Veräußerungserlöse, Opportunitätskosten wie kalkulatorisch eingerechnete Instandhaltungsmaßnahmen) sind haushalterisch nicht erfasst bzw. für sie fehlt eine entsprechende Beschlusslage. Für die Betrachtung werden die unteren Werte (ohne Kostenvarianzen) der in der Machbarkeitsstudie angegebenen Preisspanne zugrunde gelegt. Die ermittelten Ergebnisse können somit lediglich Anhaltspunkt für eine letztlich in jedem Fall zu erwartender Folgelast sein.

Das ehemalige Kaufhaus Horten bietet räumlich sehr gute Voraussetzungen für eine „Haus der Neugier“. In der Betrachtung der Gesamtkosten entstehen für diese Variante Kosten in Höhe von rund 112,7 Mio. Euro. Über die Nutzungsdauer von 50 Jahren wären jährliche Kosten von rund 11,1 Millionen Euro für Zinsen, Abschreibungen, Instandhaltung und Nebenkosten in die Haushaltsplanung aufzunehmen (s. Kostenaufstellung Horten – Anlage 1).

In der zeitlichen Betrachtung der Realisierung könnte im dem ehemaligen Kaufhaus von einer Inbetriebnahme Ende 2027 ausgegangen werden (s. Meilensteinplan Haus Horten – Anlage 2).

Das Bushofareal ist nach Aussage der Machbarkeitsstudie als Standort für ein „Haus der Neugier“ nach entsprechenden Sanierungs- und Neubaumaßnahmen ebenfalls gut geeignet. Die Realisierung des Gesamtinvests ist mit Investitionskosten von insgesamt 133,5 Mio. Euro zu kalkulieren. Die Realisierung entsprechend der gegebenen Eigentumslage im Teileigentum der Stadt würde dieses Investitionsvolumen auf rund 65 Mio. Euro reduzieren. Dies würde allerdings auch zu Folgekosten für Mietzahlungen an den Miteigentümer führen. Insgesamt erreicht die Lösung im Teileigentum Folgelasten für Miete, Nebenkosten, Instandhaltung, Zinsen und Abschreibungen von jährlich rund 11,5 Millionen Euro über die Nutzungsdauer von 50 Jahren (s. Kostenaufstellung Bushof – Anlage 3) und ist damit nahezu deckungsgleich mit den Folgelasten einer Umsetzung des Projektes im Alleineigentum, wie bei der Machbarkeitsstudie dargestellt.

Zunächst wäre in den nächsten beiden Jahren eine Grundlagenermittlung zu leisten. Bei der weiteren Planung wäre die Realisierung des „Haus der Neugier“ im Bushof das Ziel. Inwieweit sich dieses Ziel verwirklichen lässt oder ein anderer dauerhafter Standort für ein „Haus der Neugier“ entwickelt werden kann, werden die Untersuchungen zeigen.

In einer vorsichtigen Abschätzung von Planungs- und Bauzeiten könnte von einer Inbetriebnahme des „Haus der Neugier im Bushof“ im Jahr 2033 ausgegangen werden (s. Meilensteinplan Bushof – Anlage 4).

Die Realisierung eines „Haus der Neugier“ wäre an beiden Standorten sehr langfristig mit einer in etwa gleich hohen, erheblichen Belastung des städtischen Haushalts verbunden. In der Abwägung der beiden untersuchten Standorte kommt die Verwaltung deshalb zu dem Ergebnis, die Planungen mit Blick auf die finanziellen und personellen Ressourcen auf die Sanierung und Entwicklung der städtischen Immobilie zu konzentrieren. Die Entwicklung beider Standorte, des „Haus der Neugier“ im alten Kaufhaus Horten und die Sanierung und Entwicklung des Bushofareals wie in der Machbarkeitsstudie dargelegt, sind in der Addition der Kosten für beide Objekte haushalterisch aus Sicht der Verwaltung nicht verantwortlich darstellbar.

Beide Standorte, der Bushof wie das ehemalige Haus Horten, sind stadtraumprägende Gebäude, deren Entwicklung von großer Bedeutung für das Umfeld und die Östliche Innenstadt sind. Insofern gilt es unabhängig von der Verortung des Hauses der Neugier, beide Standorte einer Aufwertung zuzuführen.

Das alte Kaufhaus an der Komphausbadstraße hat eine Entwicklungsperspektive durch die weit fortgeschrittene Alternativplanung des Eigentümers, die für eine Belebung und Aufwertung des Standorts in Zukunft sorgen wird.

Der Bushof hat seit vielen Jahren einen dringenden Sanierungsbedarf. Gebäudetechnisch und bauaufsichtlich

ist in der Immobilie 'Bushof' die Nutzung durch die VHS derzeit gewährleistet, so dass Nutzer*innen und Mitarbeiter*innen keinen Gefährdungen ausgesetzt sind und der ordnungsgemäße Betrieb nicht in Frage gestellt ist. Die Kosten der Instandhaltung steigen jedoch ständig an und es kann mittelfristig nicht garantiert werden, dass das Gebäude in einem genehmigungsfähigen Zustand gehalten werden kann. Hier sind unabhängig von der Art der Nutzung erhebliche Investitionen erforderlich.

Notwendige Voraussetzung für die Sanierung des Bushofs ist die Entwicklung eines leistungsfähigen und möglichst kurzfristig verfügbaren Interims mit guter ÖPNV Anbindung für die VHS. Hierzu hat die Verwaltung mögliche Standorte im städtischen Gebäudebestand untersucht. Eine zeitnahe Herrichtung des Interims in städtischen Gebäuden bzw. die Anmietung privater Flächen würde abweichend von Anlage 3 bereits vor 2030 zusätzliche Kosten auslösen.

Anlage/n:

Anlage 1 – Kostenaufstellung Haus Horten

Anlage 2 – Meilensteinplan Haus Horten

Anlage 3 – Kostenaufstellung Bushof

Anlage 4 – Meilensteinplan Bushof

Anlage 5 - Vertiefung der Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“ in Aachen