

Aachen Haus der Neugier

Kauf des Horten-Hauses wird die Stadt 21 Millionen kosten

Es soll ein neuer Leuchtturm für Aachen werden: das „Haus der Neugier“, in dem Volkshochschule und Stadtbibliothek vereint werden. Erstmal muss die Stadt dafür das Horten-Haus übernehmen. Voraussichtlicher Preis: 21,5 Millionen Euro. Die Stadt will jetzt direkt die ganze Firma kaufen.



Horten, Lust for Life und bald Haus der Neugier? Bei dem ambitionierten Projekt stehen entscheidende Schritte an. Erstmal muss die Stadt das Gebäude kaufen. Die Kosten werden wohl bei über 21 Millionen Euro liegen. Foto: Andreas Steindl

Stephan Mohne Autor 02.09.2024

Na, schon neugierig, wie es mit dem vor sich hin dümpelnden Horten-Haus weitergeht? Klar doch, schließlich soll da ja ein „Haus der Neugier“ rein. Also: Wie ist der Stand dieses Megaprojekts, dieses so apostrophierten neuen Leuchtturms für Aachen, in dem unter anderem die Volkshochschule und Stadtbibliothek eine neue Heimat finden sollen? Wie viel wird die ganze Chose am Ende kosten? Und wie viel muss die Stadt erstmal hinblättern, um den ehemaligen Einkaufstempel mitten in der City in ihren Besitz zu bekommen? Wie ist der Zeitplan und wie ist es seit dem Grundsatzbeschluss vor einigen Monaten weitergegangen? Hier die wesentlichen Antworten:

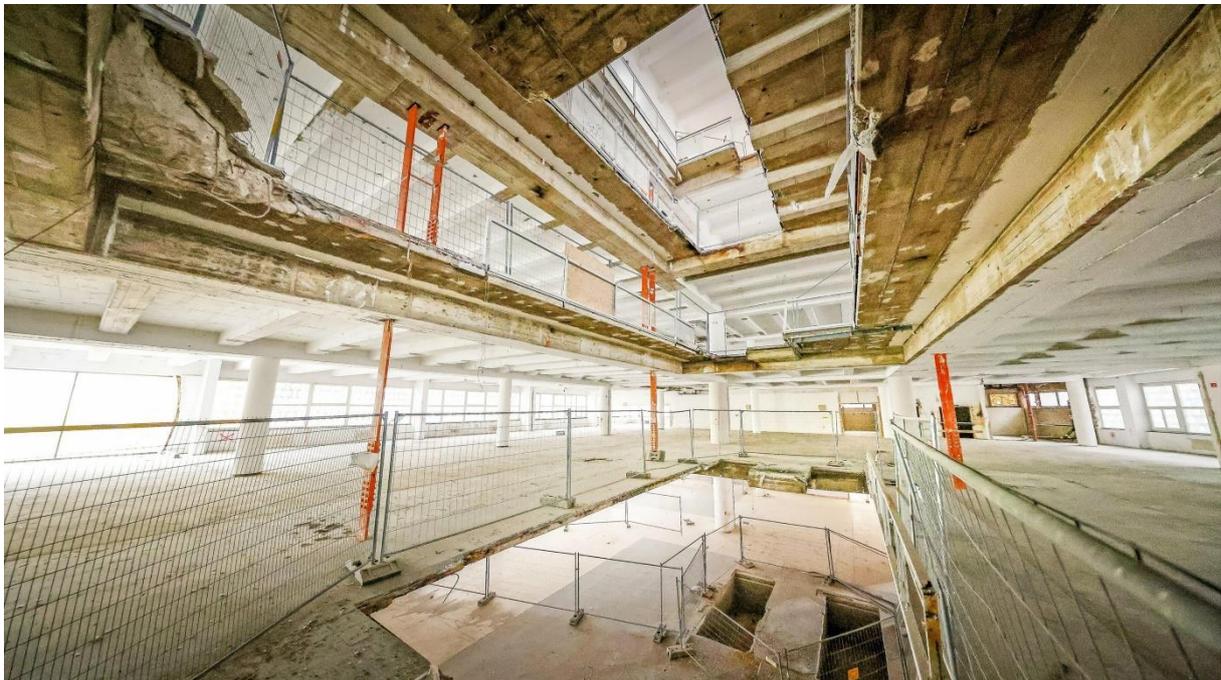
Die Verhandlungen

Schon vor einem Jahr hatte man sich mit den Eigentümern des Horten-Hauses erstmals ausgetauscht. Dabei handelt es sich um die Aachener Landmarken-Gruppe. Genauer gesagt deren Tochter, die EK9 GmbH. Damals kam nach Informationen unserer Zeitung ein Angebot von 28 Millionen Euro auf den Tisch, das sowohl die Immobilie als auch die bereits vorliegenden Planungen zum Umbau in ein Bürogebäude umfasste. Ein städtisches Gutachten kam auf einen Verkehrswert von 14,5 Millionen Euro, bei Herstellung des Rohbauzustands sah man 18,5 Millionen Euro als vertretbar an. Da war man also noch ziemlich weit auseinander.

Im Februar kam ein neues Angebot. Das beinhaltet die Herstellung des Rohbauzustands und eine optimierte Planung der renommierten Aachener Architekten Kadawittfeld. Darin enthalten: Die Option, 30 Prozent der Nutzflächen an Drittnutzer vermieten zu können. So könnte die Stadt einen Teil des Projekts finanzieren. Zusammen mit dem Zehn-Millionen-Förderbescheid spricht die Verwaltung in einer Vorlage für die Politik von einer „signifikanten Verbesserung“ des Angebots. Denn weite Teile der Planung ließen sich auch auf das Haus der Neugier übertragen. Der nun im Raum stehende Preis 21,5 Millionen Euro. Das liege „an der Obergrenze für ein solches Gebäude“. Vorausgesetzt, die vorhandene Planung könne zügig in genehmigungsfähige Planung transformiert werden.

Die Beschlusslage

Reichlich diskutiert worden war, wo das Haus der Neugier überhaupt entstehen soll. Anfangs gab es drei Varianten: Horten, Bushof oder ein kompletter Neubau. Letztlich fiel die Entscheidung zwischen Bushof und Horten, wobei es zunächst auf den Bushof hinauslief, dann aber doch noch im letzten Moment auf Horten umgeschwungen wurde. Am Bushof soll stattdessen eine Wohnbebauung her. Die Entscheidung war nicht nur politisch umstritten, auch in der Verwaltung war man sich bis auf höchste Ebene uneins. Im April fiel dann der Beschluss pro Horten-Haus. In der kommenden Ratssitzung steht nun ein weiterer wichtiger Beschluss an: Auf Basis des besagten Kaufpreises von 21,5 Millionen Euro soll nun ein finaler Kaufvertrag ausgehandelt werden.



Viel Platz: Nicht nur die VHS und die Stadtbibliothek sollen Platz im Ex-Einkaufstempel finden. 3000 Quadratmeter könnten vermietet werden, was die enorme finanzielle Last des Projekts etwas mildern würde.

Viel Platz: Nicht nur die VHS und die Stadtbibliothek sollen Platz im Ex-Einkaufstempel finden. 3000 Quadratmeter könnten vermietet werden, was die enorme finanzielle Last des Projekts etwas mildern würde. Foto: Andreas Steindl

Ein Knackpunkt

Die ganze Geschichte hat in besagter Form einen Knackpunkt. Besagte Fördermittel von 10,5 Millionen Euro seitens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind zeitlich begrenzt. Sie fließen für die neue Gebäudetechnik und die neue Fassade. Aber: Beides muss bis März 2027 fertig und bis Herbst 2027 dann auch mit dem Fördermittelgeber abgerechnet sein. Das ist ein extrem

ambitionierter Zeitplan. Die Stadt hat deshalb bei der KfW nachgefragt, ob das Fördergeld bei einem Verkauf auf die neue Eigentümerin übertragen und der Förderzeitraum verlängert werden kann. Die KfW hat das geprüft und geantwortet: Nein, die Förderung ist nicht übertragbar, sondern an die jetzige Eigentümerin gebunden. Bezüglich der zeitlichen Komponente könne man vor Ablauf der Frist einen erneuten Antrag auf Verlängerung stellen, wenn der Baufortschritt nachgewiesen wird.

Der Ausweg

Ist dieser Knackpunkt ein Sargnagel für das Haus der Neugier im Horten-Haus? Wohl nicht, denn bei der Stadt ist man auf eine Idee gekommen. Statt der Immobilie soll Landmarken nun gleich die ganze Eigentümer-Firma abgekauft werden – also die EK9 GmbH. Damit würden die Fördergelder erhalten bleiben. Die Verwaltung hat externe Wirtschaftsprüfer mit der Analyse dessen beauftragt. Gleichzeitig will sich die Stadt per Vertrag gegen Risiken dieses Unternehmenskaufs absichern. So soll er erst zum Tragen kommen, wenn nachgewiesen ist, dass das Gebäude tatsächlich für eine Nutzung als Stadtbibliothek und Volkshochschule bauordnungsrechtlich möglich ist. Zudem müsse die Möglichkeit der Vermietung von bis zu 30 Prozent Teil der Planungen sein. Diese Nachweise müsse die Verkäuferin erbringen.

Auch unter der Annahme voraussichtlicher Einnahmen [...] wird diese Investition den städtischen Haushalt in erheblichem Maße fordern.

Aus den Unterlagen für die nächste Stadtratssitzung

Was kommt ins Haus der Neugier?

Eines jedenfalls steht felsenfest. Im Keller des Gebäudes sprudelt die Rosenquelle (nicht zu verwechseln mit der gleichnamigen Quelle in Burtscheid) seit ewigen Zeiten. Seit 1632 wird sie genutzt, der Großteil des rund 45 Grad heißen Thermalwassers fließt heute in die Carolus Thermen. Das wird und muss so bleiben. Die Quellschicht ist denkmalgeschützt. Darüber aber ist viel Platz. 11.500 Quadratmeter sind als Flächenbedarf für die Volkshochschule und die Stadtbibliothek errechnet. Wobei es viele Bereiche geben wird, die von beiden Institutionen und ihren Besuchern genutzt werden sollen. 3500 Quadratmeter entfallen auf die Stadtbibliothek, 2000 auf die VHS. Dazu kommen rund 4000 Quadratmeter an Verwaltungs- und Nebenräumen für beide. Und es soll ein 2800 Quadratmeter großes „Frei-Feld“ - ein Multifunktionsareal - im Erdgeschoss geben, das zum Beispiel auch als Forum für Veranstaltungen genutzt werden kann. Ebenso ist ein Café eingeplant. Darüber hinaus soll es genannte 3000 Quadratmeter auf den verschiedenen Etagen geben, die von Externen angemietet werden können. Ein Sahnehäubchen wäre optional ein nutzbarer Dachgarten mit Rundumblick über die City.

Die Kosten

Das Projekt Haus der Neugier ist für den städtischen Haushalt ein echtes Brett. Die Machbarkeitsstudie von 2023 hatte für diese Variante im Horten-Haus insgesamt ein Investitionsvolumen zwischen knapp 113 und 138 Millionen Euro prognostiziert. Natürlich gestreckt über viele Jahre. Bei weiterer Konkretisierung haben sich die Zahlen in etwa bestätigt und liegen jetzt zwischen minimal knapp 113 und maximal rund 142 Millionen Euro. Summen, die „den städtischen Haushalt in erheblichem Maße fordern“, wie es in den Unterlagen für den Stadtrat heißt. Weswegen man auch die Weiterentwicklung der Pläne mit den nun doch erheblichen Flächen für eine Vermietung vorangetrieben hat. Das könnte die jährliche finanzielle Last etwas abfedern.



Der Zeitplan

Vor dem Hintergrund der Zuschussbefristung ist auch der Zeitplan für das Haus der Neugier äußerst sportlich. Wenn der Stadtrat am kommenden Mittwoch grünes Licht für die weiteren Vertragsverhandlungen gibt, soll die Übernahme derart forciert werden, dass zum Jahreswechsel die EK9 GmbH eine städtische Tochter wird. Ein Bauantrag für das Haus der Neugier soll dann schon im ersten oder zweiten Quartal 2025 eingereicht sein. Baubeginn könnte Anfang 2026 sein, eine Fertigstellung nimmt man für 2028 ins Visier. Was die Stadt selbst als „ambitionierte Zeitziele“ bezeichnet. Zunächst aber steht jetzt der entscheidende Schritt bevor: Unter die (Kauf-)Verträge muss Tinte, um das Horten-Haus in den Schoß der Stadt zu bringen.

Wechselhafte Geschichte seit 1962

Das Aachener Horten-Haus wurde von dem 1936 gegründeten Warenhauskonzern im Jahr 1962 eröffnet. Es steht auf einem rund 3300 Quadratmeter großen Grundstück. Die Fassade besteht aus den markanten „Horten-Kacheln“. Sie sind nicht typisch für das Aachener Gebäude, sondern zierten alle Horten-Häuser. Sie stehen entgegen der landläufigen Meinung nicht unter Denkmalschutz.

1994 übernahm der Kaufhof-Konzern Horten. Er schloss die Aachener Horten-Dependance und baute das Haus für das damals trendige „Lust for Life“-Konzept um, das 1998 eröffnet wurde. Nach knapp 20 Jahren kam 2017 das Aus für das Konzept.

Das Gebäude hatte bereits 2014 den Besitzer gewechselt, übernommen hatte die Aachener Landmarken-Gruppe. Nach dem Ende von Lust for Life gab es mehrfach geänderte Pläne. Darunter eine Büronutzung oder auch ein Plan für Seminarräume. Zwischenzeitlich hatte Sinn das Haus als neue Heimat ins Auge gefasst, trat von dieser Idee jedoch schließlich wieder zurück.