



Aarau, 20. Juni 2022
GV 2022 – 2025 / 44

Botschaft an den Einwohnerrat

Neubau KIFF; Verpflichtungskredit



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Vorbereitungen zum Neubau des KIFF sind seit 2019 im Gange. Bereits im 2019 unterstützte die Stadt die Vorprojektierung und die Durchführung des Architekturwettbewerbes mit einem Beitrag in Höhe von 220'000 Franken. Mit den Budgets 2020 und 2021 hat der Einwohnerrat insgesamt einen Beitrag von 900'000 Franken an die Projektierungskosten für einen Neubau des KIFF (Kultur in der Futter-Fabrik) bewilligt. Im Investitionsprogramm 2021 – 2026 ist ein städtischer Beitrag an die Realisierung in Höhe von 9'000'000 Franken an den Neubau des KIFF eingestellt. Bereits seit 2010 arbeitet der Verein KIFF in Zusammenarbeit mit der Stadt und dem Kanton an der mittel- bis langfristigen Absicherung des Kulturbetriebes auf dem Kunath Areal im Quartier Tellli. Das KIFF als vielseitiger Veranstaltungsort ist von grosser Bedeutung für die Stadt Aarau, die Region und den Kanton. Um den Veranstaltungsbetrieb weiterhin aufrecht zu erhalten, ist ein Neubau unumgänglich. Der Verein KIFF beantragt für den Neubau des KIFF einen städtischen Beitrag in der Höhe von 12'000'000 Franken.



Im beantragten Beitrag sind 900'000 Franken für den bereits gesprochenen Projektierungskredit der Stadt Aarau enthalten. Dieser Projektierungskredit wurde in zwei Tranchen von 350'000 Franken im Jahr 2020 und 550'000 Franken im Jahr 2021 ausbezahlt. Im beantragten Kredit ebenfalls enthalten ist der bereits im 2019 geleistete Beitrag für die Vorprojektierung und die Durchführung des Architekturwettbewerbes in Höhe von 220'000 Franken.

Ausgangslage

1.1. Geschichte des KIFF

Das KIFF ist seit 1988 fester Bestandteil des Aarauer und Aargauer Kulturlebens und ist mit rund 200 Konzert-, Tanz- und Kleinkunstveranstaltungen im Saal und Foyer und mit bis zu 45'000 Gästen jährlich das am meisten frequentierte Kulturhaus im Kanton. Der kantonale Leuchtturm deckt programmatisch den Bereich Pop/Rock Musik in Form von Live-Konzerten und Partys mit DJ ab. Der Verein KIFF wird von einem ehrenamtlichen Vorstand getragen. Ein Team aus 12 Festangestellten (910 Stellenprozente total) gestaltet den laufenden Betrieb in der alten Futterfabrik, weitere rund 200 freiwillige Helferinnen und Helfer aus Aarau und der Region unterstützen den Betrieb in ihrer Freizeit hinter und vor den Kulissen.

Mit Daniel Kissling ist seit 1. Mai 2022 der Nachfolger von Oliver Dredge als Co-Geschäftsleiter des KIFF neben Simon Kaufmann bestätigt worden. Daniel Kissling gilt als innovative und integrative Persönlichkeit und hat sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit Co-Geschäftsleiter Simon Kaufmann, dem Vorstand, dem Team und vielen Freiwilligen den Betrieb wirtschaftlich wie inhaltlich in eine neue Ära zu überführen.

1.2. Entwicklung des Bauprojektes

Seit 2010 arbeitet das KIFF in Zusammenarbeit mit der Stadt an einem Zukunftsszenario, um den Veranstaltungsbetrieb mittel- und langfristig zu erhalten. Neben der Anpassung der Betriebsbeiträge von Kanton und Stadt im Jahr 2010 und der Einführung eines intensiven Controllings, konnte auch der Mietvertrag zwischen dem Verein KIFF und der Immotelli AG bis 2020 verlängert werden. Es folgte über die nächsten Jahre hinweg eine intensive Standortsuche für einen Neubau. Schliesslich konnte 2017 mit der jetzigen Vermieterin Immotelli AG eine Absichtserklärung abgeschlossen werden, um den notwendigen Neubau im gleichen Areal zu planen.

Nach dieser Option für den künftigen Standort wurde – erneut in engem Austausch mit städtischen und kantonalen Behörden - 2016 bis 2018 ein Raumprogramm und eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Im nächsten Schritt konnte mit der Immotelli AG eine Absichtserklärung für einen künftigen Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. Der anschliessende Kreditantrag für einen Architekturwettbewerb wurde von Stadt und Kanton gewährt und Stadtbaumeister Jan Hlavica nahm Einsitz in die Jury zur Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms. 106 Teams bewarben sich beim öffentlichen Architekturwettbewerb 2019, elf Teams wurden schliesslich für den Wettbewerb eingeladen. Das Büro Enzmann Fischer Partner AG mit Sitz in Zürich ging aus dem Präqualifikationsverfahren als Siegerin hervor (Ausführliche Informationen dazu finden sich in der Projektdokumentation S.5 bis 7, siehe Aktenuaufgabe).



Bevor konkret auf die Projektierung eingegangen wird, soll die Dringlichkeit für einen Neubau KIFF dargelegt werden:

- Der aktuelle Mietvertrag zwischen dem KIFF und der Gebäudeinhaberin Immotelli AG konnte bis 2020 verlängert werden. Eine Verlängerung bis zum geplanten Umbau und dem Umzugstermin ist möglich. Allerdings sieht die Arealplanung den Abriss der ehemaligen Futterfabrik vor. **Die ehemalige Futterfabrik steht für eine weitere Nutzung durch den Verein KIFF daher nicht mehr zur Verfügung.**
- Die alte Bausubstanz und die schlecht isolierte Gebäudehülle generieren zuhanden des KIFF einen grossen Unterhaltsaufwand, die Heizkosten sind übermässig hoch. Im Sommer heizt sich der Saal stark auf, sodass keine Veranstaltungen stattfinden können. Auch die akustische Isolation befindet sich nicht auf einem akzeptablen Niveau. **Die marode Gebäudesubstanz und schlechte Isolation führen zu hohen Betriebskosten.**
- Das Gebäude wurde als Futterfabrik gebaut und für die kulturelle Umnutzung baulich lediglich angepasst. Der Hauptveranstaltungssaal befindet sich im 2. Obergeschoss, was zu erheblichem Aufwand bei den Betriebsabläufen (z.B. Anlieferung Bands) führt. Die Raumhöhe im Saal ist zudem sehr tief. Grosse Bühnenbilder und Lichtshows, die mittlerweile im Konzertbusiness Standard sind, können im KIFF nicht genutzt werden. Auch hält die Lüftung im Saal oft dem Publikum nicht stand. Die steilen Treppen sind ein Hindernis und für die Einhaltung der Sicherheitsvorgaben erschwerend. **Die baulichen Limitationen vor allem in Bezug auf die Zugänge und den grossen Saal schränken das kulturelle Erleben für das Publikum sowie Musikerinnen und Musiker ein und verunmöglichen effiziente betriebliche Abläufe.**
- Schliesslich ist die Saalgrösse mit einer Kapazität von 550 Personen für den anvisierten Konzertmarkt zu limitiert, um mittelfristig in diesem standzuhalten. Vergleichbare Konzerthäuser in der Schweiz verfügen über grössere Saalkapazitäten, erreichen damit eine grössere Auswahl an Bands und Musikerinnen und Musikern und generieren so ein höheres Einnahmepotential. **Das KIFF gerät durch die limitierte Saalgrösse zusehends in eine schwierige Situation und kann mittelfristig im Konzertgeschäft nicht mehr mithalten, da attraktive "Acts" nicht engagiert werden können.**

Um den mittel- bis langfristigen Erhalt des Kulturbetriebs zu sichern, wurde nach dem Architekturwettbewerb und dem Präqualifikationsverfahren im Jahre 2020 die Projektierung des Neubaus aufgelegt.

Nach Abschluss des Wettbewerbs erarbeiten das Büro Enzmann Fischer Partner AG mit dem KIFF drei Varianten für die Umsetzung des KIFFs. Dies war nötig geworden, um den differenzierten Raumplan in Kontrast mit der Funktionsfähigkeit des Hauses und den Baukosten in Einklang zu bringen. Im Februar 2020 entschieden das KIFF gemeinsam mit Stadt und Kanton, die mittlere Variante MIDI in etwas reduzierter Form und einem Kostendach von 25'000'000 Franken weiterzuverfolgen. Die gewählte Variante wurde in der Folge "MIDI Mini" betitelt.

Im Mai 2020 erfolgten Informationen zum Projektstand Bauprojekt KIFF 2.0. Bei geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 25'600'000 Franken gewährte der Stadtrat die Einstellung



eines Baukredites in Höhe von 9'000'000 Franken in die Investitionsplanung unter folgenden Bedingungen, zu denen bis im Frühjahr 2022 durch das Kiff Informationen geliefert wurden.

Bedingungen Mai 2020 Stadt Aarau	Informationen dazu 2021/ 2022 vom KIFF
Das KIFF legt dem Stadtrat bis Ende 2020 Absichtserklärungen für Beiträge im Umfang von mind. 50% der angepeilten Sponsorengelder vor (entsprechend einem angemessenen Anteil an der Gesamtinvestition).	Bereits im Januar 2021 konnte durch einen Sponsoringbeitrag in Höhe von 2'000'000 Franken und einem Bankkredit in gleicher Höhe von der Aargauischen Kantonalbank bereits 2/3 der Gesamtdrittittel in Höhe von 6'000'000 Franken generiert werden.
Die Plausibilisierung des Betriebskonzeptes erfolgt durch externe Expertinnen.	Eine externe Analyse des Betriebskonzeptes erfolgte im November 2021 durch die Firma Fyld, Winterthur. Zudem wurde das Gastronomie-Konzept gesondert durch die Firma Desillusion geprüft
Im Baurechtsvertrag wird sichergestellt, dass, im Falle einer Insolvenz des KIFF, das Gebäude an die Stadt übergeht und beim Heimfall eine angemessene Sicherstellung des städtischen Beitrags erfolgt.	Da der Heimfall nur zwischen Baurechtsnehmer und Baurechtsgeber möglich ist, wird in einem separaten Kaufrechtsvertrag neben dem Baurechtsvertrag für die Stadt stattdessen die Möglichkeit des Kaufrechts bei Konkurs für zehn Jahre (gesetzlich max. Dauer) begründet und die Sicherstellung des städtischen Beitrags mit Schuldschein im 2. Rang verankert. Im Baurechtsvertrag selber (unterzeichnet am 16. März 2022) verzichtet daher die Immotelli AG auf ihr Vorkaufsrecht, wenn die Einwohnergemeinde Aarau das Kaufrecht ausübt. Der städtische Beitrag wird durch Errichtung eines Schuldbriefes im 2. Rang auf dem Baurechtsgrundstück sichergestellt. Der Kaufrechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und dem KIFF besteht als Entwurf. Wenn die städtischen Behörden und das Volk der Krediterteilung zustimmen, wird dieser finalisiert.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass das KIFF die im Mai 2020 formulierten städtischen Auflagen erfüllt hat

Inzwischen liegt das überarbeitete Bauprojekt vor, wobei die veranschlagten Gesamtkosten für das Projekt, trotz weiteren Redimensionierungen, bei 28'823'000 Franken liegen (vgl. dazu Ziff. 4). Die Stadt wurde mit Antrag vom 14. April 2022 vom KIFF um einen Beitrag in der Höhe von insgesamt 12'000'000 Franken ersucht (vgl. nachstehend Ziff. 5). Gleichzeitig wurde beim Kanton ein Gesuch um einen Beitrag in der Höhe von insgesamt 11'000'000 Franken (Swisslos-Fonds) eingereicht. Der entsprechende Beitragsentscheid durch den Kanton ist im Zeitpunkt der Verabschiedung der vorliegenden Botschaft noch ausstehend. Der Entscheid des Regierungsrates ist bis Mitte August 2022 zu erwarten.

Im Weiteren wird auf den Neubau KIFF im städtischen Umfeld eingegangen, das Betriebskonzept und die Wirtschaftlichkeit kurz skizziert und schliesslich auf die Raumanordnung und die Baukosten eingegangen, bei denen sich im Verlauf der Projektierung Änderungen ergeben haben.



2. Projektziel Neubau KIFF und das Betriebskonzept mit Planerfolgsrechnung

Das KIFF ist im Kanton und in der Stadt bereits heute ein Leuchtturm für lokales, nationales bis internationales Muskschaffen im Populärmusikbereich. Auf diese Stärke wird weiterhin gesetzt. Durch die neuen Möglichkeiten des grösseren Saals wird es künftig möglich werden, renommiertere Muskschaffende ins Haus zu holen und aufwendigere Bühnenshows zu zeigen. Kleine, feine Konzerte sollen hingegen weiter auch im Bereich des Clubraumes stattfinden. Das Erleben von Musik beschränkt sich nicht nur auf die Live-Musik, auch Partys sind in grossem und kleinen Rahmen künftig möglich – hier soll sich eine Lücke schliessen, da in Aarau die Club-Szene im letzten Jahrzehnt stark ausgedünnt ist. Das Haus widmet sich künftig wesentlich explizierter der Musikbranche. Das KIFF sieht sich künftig als Kompetenzzentrum für Populärmusik. Die Innovationen und Entwicklungen in dieser Sparte sollen von der Bereitstellung von Auftrittsmöglichkeiten (Plattformen) über Produktionsräume (Bandräume, Arbeitsplätze, kulturelle Drittnutzungen) bis hin zu konkreten Projekten mit professionellen und Nachwuchs-Musikerinnen und Musikern abgeholt und abgebildet werden. Dazu beitragen sollen auch die Beheimatung des Lokalradios Kanal K (heute im Torfeld) und weitere lokale und kantonale Kooperationen.



Neben dem inhaltlichen Schwerpunkt liegt der Fokus klar beim Publikum. Den Gästen soll ein gesamtheitliches Kulturerlebnis angeboten werden, sie sollen und dürfen im Haus verweilen. Zu diesem Zweck wird das gastronomische Angebot weiterentwickelt. Um das Areal als "Mischzone" zu stärken (siehe dazu nachfolgend Ziffer 3) soll das Haus und insbesondere das gastronomische Angebot nicht nur für Bands und Konzertbesuchende am Abend, sondern tagsüber auch für Anwohnende und berufstätige Menschen aus dem Telli-



Quartier zur Verfügung stehen. Das KIFF 2.0 sieht sich als niederschweligen Kultur- und Begegnungsort.

So gelten für die vorgesehene Auslastung künftig folgende Anhaltspunkte:

- Veranstaltungen zwischen 50 bis 1'000 Personen bringen eine deutliche Kapazitätssteigerung von im Schnitt bisher 42'000 Besuchende auf mindestens 70'000 Besuchende jährlich
- Neben dem regulären Konzertbetrieb mit interessanterem Anreiz für namhafte Bands und Musikerinnen und Musikern, Schliessung der Angebotslücke im Nachtleben für Partys ab 500 Personen im Grossraum (Partys für Zielgruppe der unter 30-jährigen sind sehr gefragt und finanzieren gleichzeitig den Betrieb massgeblich mit);
- Auslastung des Clubbereiches mit 50 bis 250 Personen: kleinere Shows für aufstrebende Bands
- Verbesserung des Konzert- und Partyerlebnisses für das Publikum durch Schaffung idealerer Sichtlinien, Verbesserung der Klang-, Sound- und Lichtqualität sowie der Temperatur- und Luftqualität, vereinfachte Führung des Besucherflusses im Bereich Einlass, Garderobe, Bars sowie Barrierefreiheit in allen Bereichen und Ausbau der sanitären Anlagen
- verbesserte Produktionsstandards, wie Bühnengrösse und -zugang, Anlieferung, Backstage-Räumlichkeiten
- Auslastung des aktuell brachliegenden Nutzungspotential durch Veranstaltungsbetrieb in den Sommermonaten (die bisherige sommerliche Konzertsaisonpause war lüftungsbedingt notwendig)
- Möglichkeiten für ganzheitliche Kulturerlebnisse statt lediglich Konzertbesuche; Schaffung eines Ortes für Begegnung und kulturellen Austausch
- Die veranstaltungsunabhängige, öffentliche Gastronomie soll das Areal auch tagsüber beleben, als Anker für die Nachbarschaft und Bevölkerung dienen und mittelfristig auch zur Erwirtschaftung zusätzlicher Einnahmen beitragen. Nebenbei wird die ohnehin notwendige Gastronomie-Infrastruktur (Band-Catering) besser ausgelastet. Die Schaffung eines attraktiven Aussenbereiches ermöglicht eine Sommerbespielung mit verschiedenen Veranstaltungsformaten im Freien (siehe auch unten "Gastronomie im KIFF")
- Pflege und Ausbau als soziale Arbeitgeberin mit Einbindung von Freiwilligen

Die Zuschauerzahlen sollen deutlich gesteigert werden, wobei das KIFF auch aufgrund der Pandemie-Erfahrungen aktuell konservativ rechnet. Nachfolgend die Auszüge aus dem Business-Plan des KIFF, welcher dem Antrag zugrunde liegt:

	2019	KIFF 2.0
SAAL	32'594 Besucher:innen	50'000 Besucher:innen
CLUB	9'894 Besucher:innen	20'000 Besucher:innen
TOTAL	42'488 Besucher:innen	70'000 Besucher:innen



In Bezug auf die Veranstaltungszahlen liegen dem Business-Plan KIFF 2.0 folgende Zahlen zugrunde:

	2019			KIFF 2.0		
	TOTAL	SAAL	CLUB	TOTAL	SAAL	CLUB und weitere Räume
KONZERTE	113	65	48	135	67	69
PARTYS	59	33	26	60	29	37
VERMIETUNG	10	4	6	30	18	12
KLEINKUNST/DIVERSES	18	4	14	15	2	9
TOTAL	200	106	94	243	116	127

Die Planerfolgsrechnung wurde für die Jahre 2026, 2027 und 2028 erstellt und der Rechnung 2019 gespiegelt.

Planerfolgsrechnung Betrieb KIFF 2.0 2026 - 2028

Kto.		alle Beträge in CHF				
Gr.	Position	IST 2019	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	
Programm	30	Eintritte	878.8	1480.0	1500.0	1520.0
	40	Programmaufwand	-653.0	-1135.0	-1155.0	-1165.0
	41	Entschädigungen Programm	-259.4	-385.0	-385.0	-395.0
	42	Werbeaufwand Programm	-96.6	-150.0	-150.0	-150.0
	43	übriger Programmaufwand	-7.0	-10.0	-10.0	-10.0
		Bruttogewinn Programm	-137.2	-200.0	-200.0	-200.0
Gastronomie	31	Ertrag Gastronomie Events	704.3	970.0	990.0	1000.0
	31	Ertrag Gastronomie Restaurant	0.0	587.0	591.0	596.0
	44	Warenaufwand Gastro Events	-320.4	-301.7	-307.8	-311.0
	44	Warenaufwand Gastro Restaurant	0.0	-201.1	-202.9	-204.7
	45	Übriger Aufwand Gastro	-42.1	-71.0	-71.0	-71.0
	46	Vorsteuerkürzung	-29.6	-30.0	-30.0	-30.0
		Bruttogewinn Bar	312.2	955.2	969.3	979.3
	Bruttogewinn Programm + Bar	175.0	755.2	769.3	779.3	
Betrieb	32	Beiträge Kulturförderung II	970.0	978.0	978.0	978.0
	34	Sponsoring-/Fundraisingertrag	0.0	50.0	50.0	50.0
	35	Erträge Rückvergütung	40.5	60.0	60.0	60.0
	35	Erträge Vermietungen	23.1	75.0	75.0	75.0
	35	Erträge Garderobe	37.1	60.0	60.0	60.0
	35	übrige Erträge	11.5	26.0	26.0	26.0
	50-5	Personalaufwand	-836.3	-1316.0	-1324.1	-1324.6
	60	Raumaufwand	-115.2	-120.0	-120.0	-120.0
	61	Unterhalt + Reparaturen	-99.1	-240.0	-240.0	-240.0
	63	Versicherungsaufwand	-3.7	-16.0	-16.0	-16.0
	64	Energie- und Entsorgungsaufwand	-46.2	-112.0	-112.0	-112.0
	65	Verwaltungs- und Informatikaufwand	-39.2	-67.5	-67.5	-67.5
	66	Vereinsaufwand	-15.7	-18.0	-18.0	-18.0
	67	Debitorenverluste	-13.9	0.0	0.0	0.0
68	Finanzerfolg	-3.4	-57.0	-57.0	-57.5	
69	Abschreibungen	-39.3	-50.0	-50.0	-50.0	
75	Projektbeiträge Kulturdünger	-60.5	-60.0	-60.0	-60.0	
	Bruttogewinn Betrieb	-190.3	-807.3	-815.6	-816.6	
	Betriebsgewinn	-15.3	-34.3	-46.3	-37.3	
70	Mieterträge (Bandräume, Ateliers, Büros)	65.7	74.3	74.3	74.3	
	Unternehmensgewinn	50.4	20.0	28.0	37.0	
	Ausgaben Total	-2680.6	-4340.3	-4376.3	-4402.3	
	Einnahmen Total	2731.0	4360.3	4404.3	4439.3	
	Eigenfinanzierungsgrad in %	64.5	77.6	77.8	78.0	
	Eigenfinanzierungsgrad ohne Kulturdünger in %	66.8	79.3	79.5	79.7	

Das KIFF weist explizit auf den hohen Eigenfinanzierungsgrad hin und zeigt auf, dass der Hauptteil der Einnahmen im Ticketing und im Gastronomiebereich liegen. Im ersten



Betriebsjahr wird mit einer Einnahmensteigerung von 60% gerechnet. Von städtischer Seite wird das KIFF bereits heute jährlich mit einem PREMIUM-Beitrag in der Höhe von 381'000 Franken aus der Kulturförderung unterstützt. Dieser Unterstützungsumfang soll auch in Zukunft ausgerichtet werden.

In der externen Überprüfung des Betriebskonzeptes, die als Auflage der Stadt vom KIFF eingeholt wurde, werden die Kennzahlen und Annahmen in Bezug auf die Anzahl der Veranstaltungen, das Publikum, Ticketeinnahmen, Umsatz pro Besucher und Fremdvermietungen mehrheitlich als realistisch, zum Teil aber auch als konservativ gerechnet eingeschätzt. Deutliches Potential wird bei den Fremdvermietungen erkannt.

Das Betriebskonzept ist ausführlich in der beiliegenden Projektdokumentation beschrieben. Die Erkenntnisse der erwähnten externen Überprüfung werden gemäss KIFF in alle weiteren Detailarbeiten einfließen.

Gastronomie im KIFF

Der Gastronomiebereich wird durch das KIFF als eigene Abteilung geführt. Erfolg und Risiko liegen beim KIFF als Betreiberin. Die Verantwortung liegt dabei bei der Leitung Gastronomie (100%), welche den Teilbereichen Food und Beverage (Bars) vorsteht und künftig Teil der Geschäftsleitung sein wird.

Für den Bereich Food werden in den aktuellen Berechnungen insgesamt 410% Stellenprozente eingesetzt. Dazu kommt der Anteil der Leitung Gastronomie (10-20%).

Geplant ist ein Mittagsbetrieb (Kultur Kantine) von Montag bis Freitag und ein Abendbetrieb (Kultur Beiz) an den Wochenenden sowie an den Tagen mit Veranstaltungen. Am Mittag und am Abend werden eine Vorspeise (Salat oder Suppe), ein Hauptgang (Auswahl von 5-6 warmen Komponenten) und ein Dessert angeboten. Zusätzlich wird je nach Veranstaltung für die Partybesucher und knapp anreisenden Gäste mittels Food Counter und/oder Foodtruck schnelle und unkomplizierte Verpflegung bis spät in die Nacht angeboten. Zusätzlich werden wie bis anhin die Verpflegung der Künstler und Künstlerinnen und Mitarbeitenden sowie Caterings für Vermietungen produziert.

Organisation im KIFF

Der Verein IG KIFF ist ein klassischer Verein nach Zivilrecht. Die Mitgliederversammlung wählt den Vorstand. Dieser stellt wiederum das Personal inkl. Geschäftsleitung an, welches den Kultur- und Veranstaltungsbetrieb im KIFF führt und für den Unterhalt des Gebäudes besorgt ist. Das KIFF soll auch weiterhin als Non-Profit-Verein mit den aktuellen Strukturen organisiert bleiben. Während Strukturen, Stellen und Pensen bei der Geschäftsleitung und dem Team den sich verändernden Umständen des Betriebs angepasst wurden, soll auch die bisherige Organisationsstruktur des Vereins in Bezug auf den Vorstand weiterentwickelt und professionalisiert werden. Dabei soll es unter anderem um folgende Themen gehen:

- Regelung Aufgabentrennung und Verantwortlichkeiten zwischen Vorstand und Geschäftsleitung
- Engere Zusammenarbeit und verstärkte Mitsprache von Stadt und Kanton



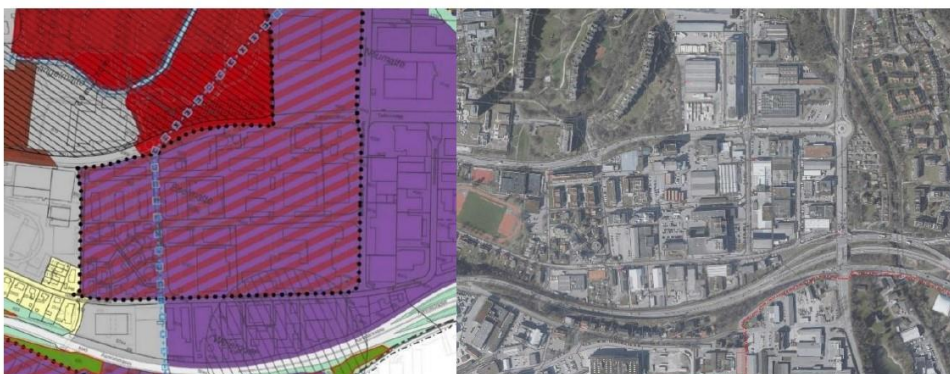
- Allfällige Ergänzungen des Vorstandes gemäss definierten Stellenprofilen, Kompetenzen und Ressourcen

Ziel des Vorstandes ist es, den Prozess bis Ende 2023 abzuschliessen und zuhanden der Mitgliederversammlung im ersten Halbjahr 2024 einen entsprechenden Antrag (Statutenänderungen etc.) zur Abstimmung vorzulegen.

3. Das KIFF als Bestandteil der Quartierentwicklung

Das KIFF befindet sich heute im Quartier Telli und dort in der künftigen Mischnutzungszone Telli Ost (BNO-Bekenntnis gemischtes Gebiet Wohnen und Arbeiten nebeneinander). Das Telli als wichtiger, attraktiver Stadtteil Aaraus transformiert sich. Viele Flächen, die bislang eindeutig industriell genutzt wurden, insbesondere auch im direkten Umfeld vom heutigen KIFF, werden sich in den nächsten Jahren in Mischgebiete (Wohnen & Arbeiten) wandeln. Dabei wird der KIFF-Neubau ein wichtiger Baustein. Er sorgt mit dem neu geplanten Aufenthaltsangebot für einen wichtigen Impuls im Areal. Durch die Nutzung im bisherigen Rahmen ist eine Grundfrequenz an Publikum bereits generiert und kann in Bezug auf die geplante Tagesnutzung (Gastronomie) ausgebaut werden.

Neben der Arealentwicklung Telli Ost wird es im Quartier verschiedene weitere grössere und kleinere Bau- und Planungsprojekte geben. Genannt sei hier die mögliche Planung des Oberstufenzentrums, die Anpassungen der Telli-Strasse, die Stärkung der Velo- und Busverbindungen, die Sanierungen im Bereich der AXPO-Liegenschaften, der Neubau Kantonspolizei und die Sanierung des Shoppingcenters COOP. All diese Projekte haben zum Ziel, das Quartier nachhaltig, vielfältig und modern weiter zu entwickeln und das Leben, Arbeiten und Lernen der Bevölkerung vor Ort zu bereichern. Die verschiedenen Projekte sind kommunikativ und zeitlich untereinander abgestimmt und werden im Wissen voneinander geplant und umgesetzt.



Der Neubau KIFF unterstützt die städtischen Ziele in Bezug auf Klimaschutz sowie Biodiversität. Treibhausgasemissionen im Bau wie auch im Betrieb werden soweit möglich reduziert, im Minimum in dem Masse, dass für das gesamte Areal eine 2000 Watt Areal Zertifizierung (bzw. Nachfolgelabel) ermöglicht wird.



Umgebung, Fassaden, Dächer und Terrassen werden so ausgestaltet, dass dem Hitzeinselseffekt entgegengewirkt und die Biodiversität maximiert wird (Geringe Versiegelung der Freiflächen, Verwendung einheimischer, standortgerechter und klimaangepasster Arten, Fassaden- und Dachbegrünung, Materialwahl mit hohem Albedo, etc.).

Neben wichtigen Massnahmen zur Hindernisfreiheit und Inklusion ist auch die Mobilitätsplanung ganz im Sinne der städtischen Ziele. So steht die Anreise des Publikums und der Beschäftigten mittels Fuss-, Velo- oder ÖV im Mittelpunkt. Die Parkierung wird mit den umliegenden Arealen geplant.

Die Öffnung tagsüber und das erweiterte gastronomische Angebot wie auch die verbesserte Aufenthaltsqualität um das Gebäude herum führen insbesondere auf dem Areal zu einer sozialen Nachhaltigkeit, die bislang nicht angezeigt ist.

4. Informationen zum Bauprojekt, Plausibilisierung Baukosten

Das Büro Enzmann Fischer Partner AG konzipiert das neue KIFF als L-förmigen Neubau. Zentral ist der Hof als öffentlicher und multifunktionaler Aussenraum mit Gartenbeiz angelegt. Die Öffnung des Hauses ist zur neu geplanten Erschliessungsstrasse ausgerichtet.



Prägend ist die grosszügige Terrassenschicht mit Freitreppe. Im Inneren ist die Aufteilung folgendermassen vorgesehen:

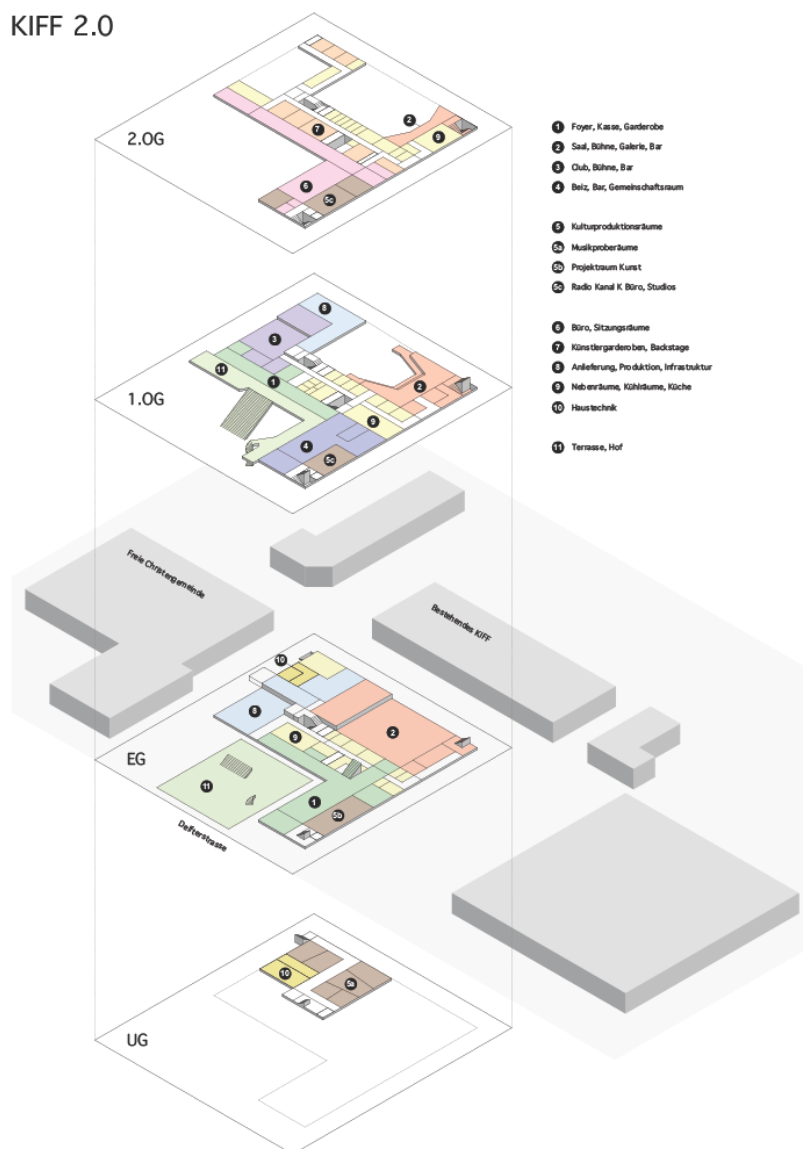
Aktenzeichen: 20.00.012/3/1#2

Federführung: Kultur



- UG mit Bandräumen und Technikräumen
- EG mit Kassenbereich, Garderobe, Foodcounter und Projekträume sowie Zugang zu grossem Saal, von Besucherseite abgewandt: Ver- und Entsorgung
- Zwischengeschoss: WC-Anlage und Infrastrukturräume
- OG: Restauration, Kulturproduktionsräume und kleinerer Club
- OG: Büroräumlichkeiten KIFF, weitere Kulturproduktionsräume, Backstage-Bereich für Künstlerschaft
- Dach: Lüftungszentrale

KIFF 2.0



Das Haus wird in konventioneller Massivbauweise geplant, der Schallschutz wird durch eine zweischalige Fassadenkonstruktion umgesetzt. Ein detailliertes Raumprogramm mit einer Geschossfläche von 5'196 m² (bisher 3'500 m²), die Grundrisse, Schnitte und Fassa-



den sowie die vorgesehenen Massnahmen in Bezug auf Nachhaltigkeit, Energie und Ökologie, der Hindernisfreiheit und Inklusion sowie Mobilität, Erschliessung und Parkierung ist in der Projektdokumentation (siehe Akten) beschrieben.

Die Kostenschätzung des Wettbewerbsprojektes lag bei 32'000'00 Franken. Das Projekt wurde mehrfach überarbeitet und zweimal deutlich redimensioniert, um das Kostendach in der Höhe von 25'000'000 Franken einzuhalten. Es zeigt sich nun, dass trotz dem bereits aufs Notwendigste reduzierte Gebäudevolumen die Kosten bei 28'823'000 Franken (+/- 10%) liegen. Kostentreibend sind auch die für das Areal und Umfeld zwingend nötige Schallschutzmassnahmen.

Die Investitionskosten für das Bauprojekt liegen bei 28,8 Millionen Franken (Genauigkeit +/- 10%, Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau Stand 01.04.2021: 102.2 Punkte / Basis: 01.10.2020) und setzen sich wie folgt zusammen (BKP 1-stellig):

0 Grundstück	CHF	300'000
1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	408'000
2 Gebäude	CHF	20'875'000
3 Betriebseinrichtung	CHF	1'268'000
4 Umgebung	CHF	907'000
5 Baunebenkosten	CHF	3'035'000
9 Ausstattung	CHF	2'030'000
Total, inkl. MwSt.	CHF	28'823'000

5. Finanzierung

Das KIFF verfügt selber über keine eigenen finanziellen Reserven und kann aus dem eigenen Vereinsvermögen keinen finanziellen Beitrag an den Neubau leisten. Der Verein beteiligt sich mit Betriebsmaterial sowie mit Sach- und Personalleistungen am Bauprojekt.

Für die Finanzierung werden neben namhaften Beiträgen von Stadt und Kanton private Gelder aus Fundraising, Sponsoring und auch als Baukredit (Hypothek) eingesetzt.

Die Anträge des KIFF für den Kostenschlüssel stellen sich wie folgt dar und enthalten auch die bereits geleisteten Beiträge für den Wettbewerb und die Projektierung (inklusive Kosten der Vorprojektierung und des Wettbewerbes):

Stadt Aarau (Projektierung und Umsetzung Bauprojekt) (Antrag KIFF)	12'000'000 Franken
Kanton Aargau, Swisslos-Fonds (Antrag KIFF*)	11'000'000 Franken
Total Beitrag öffentliche Hand:	23'000'000 Franken
Total Beitrag KIFF Aarau (inkl. Private/ Kredit)	5'800'000 Franken
Totalbetrag	28'800'000 Franken

*der Entscheid des Regierungsrates ist bis Mitte August 2022 zu erwarten

Das KIFF beantragt mit beigefügtem Schreiben und der Projektdokumentation für den Neubau vom 14. April 2022 (siehe Aktenbeilage 1) einen Beitrag in der Höhe von 12 Millionen Franken von der Stadt Aarau.



In diesem Betrag sind 900'000 Franken für den bereits gesprochenen Projektierungskredit der Stadt Aarau enthalten. Dieser Projektierungskredit wurde in zwei Tranchen von 350'000 Franken im Jahr 2020 und 550'000 Franken im Jahr 2021 ausbezahlt. Im beantragten Kredit ebenfalls enthalten ist der bereits 2019 geleistete Beitrag für die Vorprojektierung und die Durchführung des Architekturwettbewerbes in Höhe von 220'000 Franken.

9'000'000 Franken sind in der städtischen Investitionsplanung eingestellt und werden mit der vorliegenden Botschaft beim Einwohnerrat als Verpflichtungskredit beantragt. Somit beläuft sich der städtische Beitrag bei Gutheissung des Verpflichtungskredites auf insgesamt 10'120'000 Franken. Im Hinblick auf die Finanzierung des Bauvorhabens sollen dem KIFF ausserdem maximal 3'000'000 Franken in Form eines zinslosen Darlehens zur Verfügung gestellt werden. Für diesen Darlehensbetrag sollen konkrete Rückzahlungsmodalitäten vereinbart werden.

6. Termine

Das Projekt sieht aktuell folgenden weiteren Zeitplan vor:

- 22. August 2022 – Entscheid Baukredit Einwohnerrat Aarau (angestrebt)
- 27. November 2022 – Volksabstimmung Baukredit Stadt Aarau
- November 2022 – März 2023 – Baueingabeplanung
- März 2023 – Oktober 2023 – Bewilligungsverfahren
- März 2023 – November 2023 – Ausschreibungsplanung
- Mai 2023 bis Mai 2024 – Ausschreibung
- November 2023 bis November 2024 – Ausführungsplanung
- März 2024 – Baubeginn
- Oktober 2025 – Bauende
- Februar 2026 – Inbetriebnahme und Eröffnung

7. Rahmenbedingungen, Vertragliches und Controlling

Bei der Ausarbeitung des Projektes Kiff 2.0 wurden die städtischen und kantonalen Behörden von Anfang an involviert, so etwa bei der Suche nach einem neuen Standort, bei den Wettbewerbsvorbereitungen sowie in der Projektierungsphase. Während des Wettbewerbes wurden sowohl der Stadt als auch dem Kanton Einsitz in die Jury gewährt.

Wie in Punkt 1.2. erläutert, hat das KIFF die in einer ersten Phase definierten städtischen Auflagen in Bezug auf die Absicherung von 50% der angepeilten Sponsorengelder, die externe Plausibilisierung des Betriebskonzeptes und die Prüfung des Baurechtsvertrags in Bezug auf den Heimfall erfüllt. Letzteres wird durch den Abschluss eines separaten Kaufrechtsvertrages abgesichert. Damit erhält die Stadt im Konkursfall vom KIFF ein Kaufrecht für zehn Jahre (gesetzlich maximale Dauer) und zur Sicherstellung des der städtische Beitrag einen Schuldschein im 2. Rang. Im Baurechtsvertrag selber (unterzeichnet am 16. März 2022) verzichtet die Immotelli AG auf ihr Vorkaufsrecht, wenn die Einwohnergemeinde Aarau das Kaufrecht ausübt. Der Kaufrechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und dem KIFF besteht als Entwurf. Wenn die städtischen Behörden und das Volk der Krediterteilung zustimmen, wird dieser entsprechend ausgefertigt.



Das Controlling während des Bauprozesses erfolgt durch den Einsitz einer Fachperson Hochbau aus dem Stadtbauamt im baubegleitenden Gremium des KIFF. Neben der treuhänderischen Kontrolle des Einsatzes des städtischen Beitrages ist die Person auch für die Kontrolle der gemeinsam gesteckten Projektziele zuständig.

Darüber hinaus wird die Stadt bis zur vollständigen Rückzahlung des beanspruchten zinslosen Darlehens durch das KIFF verstärkten Einfluss ausüben, indem zwei Fachpersonen in die strategische Führungsebene des KIFF nominiert werden sollen. Dies können Fachpersonen in den Bereichen Gastronomie, Kultur, Betriebswirtschaft o.ä. sein. Zudem soll der Stadtrat bei Personalveränderungen in der Geschäftsleitung frühzeitig involviert werden.

Der gastronomische Bereich des KIFF soll als Vollkosten-Rechnung (Profit Center), aufgeteilt in Bars und Restauration, geführt werden. Dies erlaubt ein zeitnahes Controlling dieses Bereichs. Im Weiteren wird vor dem Start des Betriebs ein Rückfallebenen-Konzept mit konkreten Indikatoren erarbeitet, um bei allfälliger negativ Entwicklung zeitnah reagieren zu können und den Betrieb anzupassen oder zu reduzieren.

Das KIFF unterliegt als Bezüger eines jährlichen PREMIUM-Beitrages einem Leistungsvertrag. Dieser wird in Bezug auf die erwähnten Verpflichtungen angepasst und mit dem Kanton abgestimmt. Der Leistungsvertrag verpflichtet zu einem Reporting über den laufenden Betrieb und beinhaltet ein intensives quartalweises Finanzcontrolling.

8. Schlussbemerkung

Die Nutzung der in die Jahre gekommenen Futterfabrik durch den Verein KIFF neigt sich dem Ende entgegen. Um den Kulturbetrieb, der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und beliebt ist, auch künftig in Aarau zu ermöglichen, möchte der Verein KIFF einen Neubau auf dem Kunath-Areal realisieren. Das Projekt wird die Arealentwicklung Telli Ost mitprägen, denn das KIFF wird auch tagsüber für Bewohnende und Arbeitnehmende zugänglich sein und insbesondere ein gastronomisches Angebot bereitstellen. Mit dem Neubau wird nicht nur das kulturelle Musikangebot ausgebaut, sondern auch die Aufenthalts- und Erlebnisqualität durch akustische und räumliche Anpassungen für die Gäste wesentlich verbessert. Ohne die namhaften Beiträge durch Stadt, Kanton und Private (insbesondere AKB sowie Crowdfunding) lässt sich das Projekt nicht finanzieren.

Der städtische Beitrag erfolgt unter Vorbehalt der Sicherstellung der vollständigen Finanzierung des Projektes durch den Verein KIFF.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat heisst einen Verpflichtungskredit von 9'000'000 Franken sowie ein Darlehen von maximal 3'000'000 Franken für den Neubau KIFF auf dem Kunath-Areal in der Telli gut.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Projektdokumentation KIFF-Neubau 14. April 2022