

Aarau, 18. Mai 2026
GV 2026 – 2029 / 45

Botschaft an den Einwohnerrat

Erhöhung des städtischen Beitrages an den Neubau des KIFF 2.0

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das KIFF im Gebäude der ehemaligen Futterfabrik auf dem Kunath-Areal ist seit 1991 ein wichtiger Bestandteil des kulturellen Lebens der Stadt Aarau. Es prägt die lokale Musikkultur und strahlt als kantonaler Kulturleuchtturm weit über die Stadt hinaus aus. Der Verein Interessengemeinschaft Kultur in der Futterfabrik (Verein IG KIFF) wird von der Stadt und dem Kanton im Rahmen von Leistungsverträgen mit wiederkehrenden Betriebsbeiträgen unterstützt.

Das bestehende Gebäude ist baulich in die Jahre gekommen und wird aktuell durch den Neubau KIFF 2.0 auf dem Kunath-Areal in der Telli ersetzt. Mit dem Neubau sollen der Betrieb langfristig gesichert, die ganzjährige Bespielung ermöglicht und die betriebliche Auslastung verbessert werden.

Am 27. November 2022 stimmten die Aarauer Stimmberechtigten einem Investitionsbeitrag von CHF 9 Mio. sowie einem zinslosen, rückzahlbaren Darlehen von maximal CHF 3 Mio. für den Neubau KIFF 2.0 zu. Grundlage bildete ein Kostenvoranschlag von CHF 28,823 Mio.. Der Spatenstich fand im Juni 2024 statt. Heute befindet sich der Neubau in fortgeschrittener Umsetzung, die Eröffnung ist im Frühjahr 2027 geplant.

Im Frühjahr 2026 zeigte sich, dass der Kostenvoranschlag trotz Spar- und Optimierungsmassnahmen voraussichtlich nicht eingehalten werden kann. Die aktualisierte Kostenprognose vom 10. April 2026 weist eine Finanzierungslücke von CHF 3,245 Mio. aus. Der Verein IG KIFF beantragt deshalb mit Schreiben vom 15. April 2026 eine zusätzliche städtische Beteiligung im Betrag von CHF 1 622 500. Dies entspricht der Hälfte der prognostizierten Finanzierungslücke. Weitere CHF 1,6 Mio. wurden beim Swisslos-Fonds des Kanton Aargau beantragt.

Ausgehend vom eingereichten Gesuch unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat diesen Antrag zur Erhöhung des Beitrages an den Verein IG KIFF für den Neubau des KIFF 2.0 im Umfang von maximal CHF 1 622 500 als à-fonds-perdu-Beitrag.

1. Urnenabstimmung im Jahr 2022 und Auszahlungen der Stadt

Am 27. November 2022 stimmten die Aarauer Stimmberechtigten mit 4548 Ja- gegen 1459 Nein-Stimmen einem Investitionsbeitrag in Höhe von CHF 9 Mio. und einem zinslosen, rückzahlbarem Darlehen von maximal CHF 3 Mio. für den Neubau des KIFF 2.0 zu. Der Verein IG KIFF verpflichtete sich, für die vollständige Finanzierung des Projektes bei einem Kostenvoranschlag von CHF 28,823 Mio. einen Beitrag von CHF 5,8 Mio. über Drittmittel zu generieren.

Am 11. Dezember 2023 gewährte der Einwohnerrat dem Verein IG KIFF ein rückzahlbares, zinsloses Darlehen von CHF 1 Mio. zur Überbrückung eines Liquiditätsengpasses. Dieses Überbrückungsdarlehen wird an das zinslose, rückzahlbare Darlehen von maximal CHF 3 Mio. gemäss Urnenabstimmung vom 27. November 2022 angerechnet.

Der Verein IG KIFF wies im Spätsommer 2025 nach, dass die Baukosten des Kostenvoranschlags von CHF 28,823 Mio. vollständig finanziert sind. Neben den Beiträgen von Stadt und Kanton wies der Verein zu diesem Zeitpunkt Eigenmittel von CHF 5 811 668 aus, was damals zu einem Finanzierungsüberschuss von rund CHF 109 000 führte. Die Eigenmittel setzten sich neben dem Sponsoringbeitrag und dem Bankkredit der AKB aus Stiftungsgaben, Beiträgen von Firmen und Serviceclubs, Beiträgen von Nachbargemeinden, Kleinspenden sowie Rückflüssen aus der Mehrwertsteuer zusammen. Die Suche nach Sponsoren und Drittmitteln wird weiter fortgesetzt. Die Beträge bewegen sich nunmehr im niedrigen drei- bis vierstelligen Bereich.

Mit dem Nachweis über die Erbringung der Eigenmittel wurde der Investitionsbeitrag von CHF 9 Mio. seitens der Stadt freigegeben und in Tranchen ausbezahlt.

Mit der vorgelegten Kostenprognose und dem eingegangenen Antrag auf Erhöhung des städtischen Beitrags vom 15. April 2026 ist die Finanzierung des Neubauprojekts KIFF 2.0 nicht mehr vollständig gesichert. Daher wurde die Auszahlung des zinslosen, rückzahlbaren Darlehens im Umfang von CHF 2 Mio. (insgesamt max. CHF 3 Mio. abzüglich CHF 1 Mio. Überbrückungsdarlehen gemäss Beschluss vom 11. Dezember 2023) vorläufig sistiert.

2. Entwicklung des Bauprojektes und Stand der Vergaben

Das im Juni 2024 gestartete Bauprojekt befindet sich mitten in der Umsetzung. Anfang 2026 konnten die Baumeisterarbeiten und der Rohbau abgeschlossen werden. Nach Beendigung der Maurerarbeiten erfolgen nun die Arbeiten an der Gebäudehülle, die Metallarbeiten und

schliesslich die Umgebungsarbeiten und der Innenausbau. Der Grobterminplan sieht wie folgt aus:

Grobterminplan KIFF 2.0	
Vorbereitungsarbeiten, Aushub	abgeschlossen
Baumeisterarbeiten Rohbau	bis auf Anlieferung West (Juni 2026) abgeschlossen
Fenster, äussere Türen und Tore	abgeschlossen
Maurerarbeiten	bis Ende Mai 2026
Gebäudehülle	bis September 2026
Metallbauarbeiten	bis September 2026
Umgebungsarbeiten	Juni - Oktober 2026
Installationen HLKSE	bis Oktober 2026
Innenausbau	bis November 2026
Abnahmen / Inbetriebnahmen	Oktober - Dezember 2026
Ausstattung und Umzug KIFF	Januar - März 2027

Quelle Verein IGKIFF

Das Projekt unterliegt in sämtlichen Phasen einer eingehenden Kostenkontrolle durch die Bauherrschaft. Zudem findet ein regelmässiger Austausch zwischen Kanton, Stadt und der IG KIFF statt. In der erweiterten Steuergruppe der Bauherrschaft ist ein Delegierter des Stadtbauamtes vertreten. Der grosse Baufortschritt des Neubaus kann auch vor Ort gut nachvollzogen werden.

Gemäss Verein IG KIFF konnten die nötigen Vergaben mehrheitlich im gesetzten Rahmen, teilweise mit Vergabeerfolgen umgesetzt werden. Die aktuellen und letzten Ausschreibungen umfassen unter anderem Metallbaufertigteile des Balkons, Deckenraster im Saal und im Restaurant, Bandräume, Signaletik, Aussenplatten für die Umgebung, Einrichtungen und Veranstaltungstechnik. Die Ausschreibungen werden voraussichtlich bis Anfangs Juni 2026 durchgeführt. Mit konkreten Vergabeergebnissen ist bis Ende Juni 2026 zu rechnen.

3. Entwicklung der Kosten

Die ursprüngliche Kostenbasis des Bauprojektes beträgt CHF 28,823 Mio. (Oktober 2021). Auf dieser Basis wurde das ursprüngliche Beitragsgesuch an die Stadt gestellt. Die entsprechenden Beiträge wurden vom Einwohnerrat und den Stimmberechtigten im Jahr 2022 bewilligt.

Gemäss der Kostenprognose des Vereins IG KIFF vom 10. April 2026 kommt es bis zum Bauabschluss zu Mehrkosten von gesamthaft CHF 5,216 Mio. Der Verein IG KIFF begründet die nun prognostizierten Steigerung der Baukosten mit der allgemeinen Bauteuerung und zusätzlichen, nicht vorhersehbaren Projektanpassungen. Weiter merkt der Stadtrat an, dass die Erhöhung des Mehrwertsteuersatz von 7.7 % auf 8.1 % per 1. Januar 2024 sich auch auf die erhöhten Baukosten auswirkt.

Im Rahmen des Bauprojekts konnten Einsparungen im Umfang von rund CHF 1,971 Mio. durch Umplanungen im Erdgeschoss (Projekträume, Foyer, Bar), den Verzicht auf die Einhausung der Technik und auf Minergie-P sowie aus Vereinfachungen bei Innenausbau und Materialisierung (Fenster, Türen, Boden- und Wandbeläge, Malerarbeiten) erzielt werden. Die Reduktionen bei Veranstaltungstechnik und Gebäudeautomation, verschiedene Materialoptimierungen, der Erlass von Grundbuchabgaben sowie neu verhandelte Pauschalen bei Baumeister- und Ingenieurleistungen und Vergabeerfolge trugen ebenfalls zu einer Kostensenkung bei.

Aufgrund dieser Sparbemühungen seitens der Bauherrschaft konnten die Mehrkosten auf voraussichtlich CHF 3,245 Mio. reduziert werden. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Aufstellung Mehrkosten	Betrag in CHF
1 Umstellung System Erzeugung (Kältemittel) gewerbliche Kälte	204 600
2 Abbruch und Entsorgung Bestandesgebäude (exkl. Altlasten)	173 200
3 Projektänderung Gebäudehülle / Fensterbänke	82 800
4 Grundwasserabsenkung	492 000
5 Trafostation	100 000
6 Verlängerung Bauzeit	93 000
Zwischentotal	1 145 600
7 Bisherige und prognostizierte Nachtrags- und Regieleistungen, effektive Bauteuerung, Reserven für Unvorhergesehenes	2 099 400
Total	3 245 000

Quelle Verein IG KIFF

Die aufgeführten Mehrkosten sind, gemäss Verein IG KIFF, sachlich begründet, unvermeidbar und technisch notwendig. Sie stellen keine Qualitätssteigerung oder Projektausweitung dar. Wie bei Bauprojekten üblich, rangieren die Mehrkosten in einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %. Bei komplexen Bauvorhaben mit hohen technischen, akustischen und betrieblichen Anforderungen sei diese Flexibilität notwendig und branchenüblich.

Eine angemessene Kostenreserve sei notwendig, da sich mit zunehmender Detailtiefe ein Bedarf an zusätzlichen Nachtrags- und Regieleistungen, insbesondere in technisch anspruchsvollen Gewerken in Bezug auf Projektspezifika, Baugrundverhältnissen sowie Anforderungen an Schall und Betriebssicherheit zeige. Die Kostenreserve diene der Sicherstellung der genehmigten Projektqualität gemäss den Abstimmungsunterlagen.

Basierend auf der Kostenprognose von April 2026 lässt sich eine unvermeidbare Kostenüberschreitung prognostizieren. Der Verein berichtet, dass beteiligten Lieferanten von Baumaterialien und technischen Anlagen bereits von Preiserhöhungen ab Mai 2026 von 4 bis 5% aufgrund der aktuellen Weltlage ausgehen. Dies führte, so der Verein IG KIFF, schlussendlich zur Antragsstellung an die Stadt.

4. Auswirkungen auf den städtischen Beitrag

Aufgrund der aktuellen Baukostenprognose strebt der Verein IG KIFF einen Zusatzkredit durch die Stadt in Form eines à-fonds-perdu-Beitrages in der Höhe von maximal CHF 1 622 500 an. Ein à-fonds-perdu-Beitrag würde die notwendige Finanzierung sicherstellen, ohne die Betriebsrechnung des Vereins noch stärker durch Amortisationszahlungen zu belasten.

Der à-fonds-perdu-Beitrag stellt zudem sicher, dass sich der Kanton anteilmässig an der Kostensteigerung von 3,245 Mio. Franken beteiligt. Die Beteiligung des Kantons steht unter dem Vorbehalt, dass die Beteiligung der Stadt am Gesamtprojekt höher ausfällt als jene des Kantons.

Die Stadt hat bisher einen à-fonds-perdu-Beitrag von 9.0 Mio. Franken an Bau und von 1,12 Mio. Franken an den Wettbewerb und die Projektierung sowie ein Darlehen von 3 Mio. an Bau gesprochen. Total hat die Stadt somit à-fonds-perdu 10,12 Mio. Franken geleistet. Der Kanton hat bisher über den Swisslos-Fond 10 Mio. beigetragen.

Beide Partner würden nun je 1,6225 Franken übernehmen. Der städtische Betrag würde demnach 11,7425 Mio. Franken zuzüglich des Darlehens von 3 Mio. Franken betragen. Er würde somit leicht höher als der kantonale Beitrag von 11,6225 Franken ausfallen.

Der Stadtrat beantragt dem Einwohnerrat entsprechend, den zusätzlichen Finanzierungsbedarf mit einem à-fonds-perdu-Beitrag (Investitionskredit) zu decken.

Der zusätzliche Beitrag würde, wie die bereits bewilligten CHF 9 Mio. mit einer Nutzungsdauer von 35 Jahren in der Jahresrechnung der Stadt Aarau jährlich linear abgeschrieben. Das würde unter Berücksichtigung der kalkulatorischen Zinsen zu folgenden Folgekosten führen:

Art	Berechnung	Basis	Ansatz	Betrag in CHF/Jahr *
Abschreibungen	Investitionsbeitrag für Hochbauten 35 Jahre	1 622 500	35 Jahre	46 400
Zinsen Investitionsbeitrag	Hypothekarischer Referenzzinssatz 1.25 %	1 622 500	1.25 %	20 300
Folgekosten im 1. Jahr				66 700

*Beträge auf Hundert CHF gerundet

Die Abschreibungen würden die Erfolgsrechnung der Stadt in den kommenden 35 Jahren mit CHF 46 400 pro Jahr belasten. Der Zinsaufwand würde sich aufgrund der Abschreibungen jährlich reduzieren. Im ersten Jahr würden die Folgekosten CHF 66 700 betragen.

5. Konsequenzen im Falle der Ablehnung

Sollte es nicht gelingen, die prognostizierten Mehrkosten durch den zusätzlichen städtischen Beitrag sowie den Beitrag aus dem Swisslos-Fonds abzusichern, oder sollte sich das Vorgehen zeitlich wesentlich verzögern, droht dem Verein ein Liquiditätsengpass und in der Folge ein Baustopp. Eine Blockierung könnte folglich zur Insolvenz des Vereins IG KIFF führen. Im Konkursfall stünde die Einwohnergemeinde Aarau das Kaufrecht am Baurechtsgrundstück SDR Aarau / 7224 zu, die Stadt könnte das Baurecht gemäss Pfandvertrag und Kaufrechtsvertrag vom 25. Oktober 2024 erwerben. Diesfalls müsste die Stadt den Bau gegebenenfalls selbst fertigstellen und eine neue Betreiberin oder einen neuen Betreiber suchen. Dieses Szenario wäre mit hohen finanziellen Risiken verbunden.

6. Zuständigkeit des Einwohnerrats, Referendum

Die Erhöhung des städtischen Beitrags beinhaltet wie auch der erstmalige Investitionsbeitrag bzw. das Darlehen eine Ausgabebewilligung (§ 90i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden [Gemeindegesezt, GG]). Für seine Sprechung ist daher grundsätzlich das finanzkompetente Organ entsprechend der Höhe des zusätzlichen Beitrags zuständig. Die Zuständigkeit für die Erhöhung des städtischen Beitrags liegt somit beim Einwohnerrat und unterliegt grundsätzlich dem fakultativen Referendum (§ 5 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau [GO]). Weil die aktuelle Kostenprognose in finanzieller Hinsicht eine relevante Veränderung darstellt, erscheint es dem Stadtrat angemessen, nicht nur den Einwohnerrat, sondern auch die Stimmberechtigten in den Entscheid zu einer Erhöhung des städtischen Beitrags einzubinden. Er empfiehlt dem Einwohnerrat daher, die Erhöhung des Beitrages an das KIFF dem obligatorischen Referendum zu unterstellen (§ 5 Abs. 1 GO, sog. Behördenreferendum).

Der Termin einer möglichen Urnenabstimmung am 27. September 2026 ist so gewählt, dass die letzte Tranche des Darlehens (noch offene CHF 2 Mio.) und der zusätzliche à-fonds-perdu-Beitrag in diesem Jahr zur Auszahlung kommen könnten. Eine Verzögerung der Abstimmung hätte einschneidende Folgen auf die Liquidität und den planmässigen Abschluss des Bauprojektes.

7. Fazit

Das Neubauprojekt des Vereins IG KIFF befindet sich im letzten Drittel der Umsetzung. Der Rohbau steht und der Innenausbau wird geplant. Bereits jetzt wird mit der künstlerischen Programmierung im Neubau begonnen. Der Kostenvoranschlag von CHF 28.823 Mio. kann aufgrund der aufgeführten Mehrkosten nicht eingehalten werden. Damit der Neubau fertiggestellt werden kann, fehlen voraussichtlich CHF 3,245 Mio. Franken.

Diese Mehrkosten sollen anteilmässig durch den Kanton mit einem Swisslos-Beitrag in der Höhe von CHF 1,6225 Mio. und die Stadt durch ein à-fonds-perdu-Beitrag im Umfang von CHF 1,6225 Mio. gedeckt werden.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

1. Der Beitrag für den Neubau des KIFF 2.0 wird um einen à-fonds-perdu-Beitrag von maximal CHF 1 622 500 erhöht.
2. Der Entscheid 1 wird dem obligatorischen Referendum unterstellt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Volksabstimmungsbotschaft KIFF 2022