

STADT AARAU



## Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018

**3**  
**BAUKREDIT**  
**ALTE REITHALLE**





Weitere Informationen finden Sie unter  
**[www.aarau.ch](http://www.aarau.ch)**

## BAUKREDIT ALTE REITHALLE

### Das Wichtigste in Kürze

Die Alte Reithalle soll künftig als Mehrspartenhaus über die Kantonsgrenzen hinaus strahlen und begeistern. Im Jahr 2006 hat der Kanton für eine neue kantonale Theaterbühne eine Standortevaluation durchgeführt. Unter verschiedenen Vorschlägen obsiegte die Eingabe der Stadt Aarau mit dem Projekt «Mittlere Bühne Aargau» am Standort der Alten Reithalle am Apfelhausenweg. Der Einwohnerrat bewilligte daraufhin 2008 einen Projektierungskredit von 1,1 Mio. Franken. In der Folge wurde ein Betriebskonzept erarbeitet und anschliessend 2012 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Generalplanerteam Barão-Hutter.Atelier gewann den Wettbewerb.

Ein neues Haus  
für Theater, Tanz,  
Musik und  
modernen Zirkus

Seit dem Jahr 2012 werden in der «Alten Reithalle» mit grossem Erfolg während den Sommermonaten Zwischen-  
nutzungen für Theater, Musik und weitere Kunstgattungen durchgeführt. 2015 erfolgte eine Neuevaluation des Betriebskonzepts. Neu ist ein Mehrspartenhaus Theater/  
Tanz/Musik/moderner Zirkus an zwei Standorten vorgesehen: In der Tuchlaube an der Metzgergasse und in der Alten Reithalle am Apfelhausenweg.

Das Betriebskonzept

Im Jahr 2016 nahm der Einwohnerrat Kenntnis vom Vorprojekt und bewilligte einen Zusatzkredit für die Projektierung. Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag wurde im Jahr 2017 ausgearbeitet. Der Einwohnerrat bewilligte den Baukredit von brutto 20,45 Mio. Franken an der Sitzung vom 26. Februar 2018 mit 40 Ja-Stimmen gegen 8 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung. Der voraussichtliche Anteil der Stadt an die Investitionskosten beträgt netto 7,725 Mio. Franken.

Beratungen im  
Einwohnerrat

## Ausgangslage

Das ursprüngliche Betriebskonzept aus dem Jahr 2008 zeigte sich als nur schwer finanzierbar, die Konkretisierung kam in der Folge nur schleppend voran. Mitte 2015 kam es dann zu einer Neuevaluation des Betriebskonzepts. Das ursprüngliche Konzept eines einzigen Theater- und Tanzhauses «OXER» in der Alten Reithalle wurde seither nicht mehr weiterverfolgt und durch das Konzept eines nicht selbständigen, an das Theater Tuchlaube betrieblich angegliederten und offenen Hauses «Alte Reithalle» ersetzt. Die Alte Reithalle soll sich dabei auf grössere Veranstaltungen sowie auf «Neues» und «Besonderes» konzentrieren. Das Theater Tuchlaube soll weiterhin für kleinere Produktionen und als Probeort zur Verfügung stehen. Das Gebäude «Tuchlaube» gehört der Stadt Aarau.

Der Einbezug des argovia philharmonic als einer der neuen Hauptnutzer der Halle führte zudem zu ganz neuen Möglichkeiten, einerseits bei der künstlerischen Ausrichtung und andererseits auch bei der Finanzierung (Beiträge Dritter/Sponsoring) des Projekts Alte Reithalle.

Das Vorprojekt überzeugte und die Realisierungschancen wurden mit der neuen Ausrichtung von allen Seiten als realistisch erachtet. Nach der Bewilligung des Zusatzkredites für die Projektierung im Jahr 2016 folgt eine intensive Projektierungsphase. Die Nutzerinnen und Nutzer sowie die Betreiberinnen und Betreiber wurden, wie in der Vorprojektphase, eng in den Planungsprozess miteinbezogen. Ende 2017 lag das Bauprojekt mit den Kosten vor. Der Einwohnerrat hat in seiner Februarsitzung 2018 dem Baukredit von 20,45 Mio. Franken grossmehrheitlich zugestimmt (voraussichtlicher Kostenanteil der Stadt von netto 7,725 Mio. Franken).

## Bezug zur Planung im Kasernenareal

Die Alte Reithalle begrenzt das historisch östlich, heute im Zentrum von Aarau gelegene Kasernenareal gegen Süden. In dem von Stadt und Kanton erarbeiteten Leitbild zur Arealentwicklung im Kasernenareal vom Dezember 2016 heisst es, dass die Alte Reithalle als wichtige Chance für das gesamte Kasernenareal genutzt werden soll. Die Nutzung für Theater, Konzerte und weitere kulturellen Aktivitäten bietet die grosse Chance, in einer frühen Etappe eine erste starke Ankernutzung zu realisieren.

Die Testplanung für die zukünftige Nutzung des Kasernenareals, nach der Aufgabe der militärischen Nutzung, welche gemeinsam mit dem Kanton durchgeführt wurde, zeigt ein grosses städtebauliches Potenzial durch eine vielfältige Nutzbarkeit auf. Bildung, Kultur, Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe finden dabei, wie auch eine städtische Piazza, ihren Ort. Die angestrebte kulturelle Nutzung der Alten Reithalle unterstützt die Entwicklung des Kasernenareals und stellt damit einen wichtigen Baustein für die Weiterentwicklung dieses zentralen Raumes dar. Durch die Umnutzung der Alten Reithalle kann auch ein wichtiger Zeuge des «baukulturellen-militärischen» Erbes für zukünftige Generationen nutzbar und erlebbar gemacht werden.

## Bauprojekt

### Ziele

Die Alte Reithalle besitzt aufgrund ihrer räumlichen Dimension und Atmosphäre ein ausserordentlich grosses Potenzial für ein Veranstaltungshaus. Diese Wirkung soll genutzt werden. Gleichzeitig soll aber auch die historische Bausubstanz respektiert werden und künftig erlebbar sein. Die bauliche und technische Infrastruktur muss eine möglichst hohe Flexibilität für die Bespielung der Halle gewährleisten. Der Innenraum muss völlig verdunkelt werden können. Mit dem Einbezug der Stallungen können Lager- und einfache Gastronomieräumlichkeiten ausserhalb der «Alten Reithalle» angeordnet werden. Das Bauprojekt beinhaltet keinen eigentlichen Haupteingang. Während der Bauprojektphase wurde klar, dass die Seite gegen den Apfelhausenweg hin als Zugangsseite geeignet ist.

### Gebäudestruktur

Die Ausbildung eines Doppeldaches aus statischen, schall- und wärmedämmtechnischen Gründen ist der zentrale bauliche Eingriff an der Gebäudehülle. Eine neue, frei spannende Dachkonstruktion aus vorgefertigten Holzelementen liegt auf den historischen Mauern auf und entlastet die bestehende historische Dachkonstruktion von Ziegel-, Schnee- und Windlasten. Durch den neuen Dachaufbau steigt die Gebäudehöhe um 70 Zentimeter.

Im Halleninnern muss der Bodenaufbau komplett ersetzt werden. Auf die neue unterdämmte Betonplatte wird ein beheizter Theaterboden aus Holz gebaut.

Die Aussenmauern werden durch spezielle Injektions-Massnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt. Dadurch trocknen die Bruchsteinmauern im Verlauf von rund zwei Jahren aus. Wandinnenseitig, hinter dem Holztäfer, bis auf eine Höhe von zwei Metern sowie an den Fensterlaibungen, ist ein Wärmedämmputz von rund fünf Zentimetern vorgesehen. Die übrigen gekalkten Wandinnenflächen sowie die Dachuntersicht bleiben unverändert.

Die neu zu errichtenden Einbauten im Innenraum der Halle liegen an den beiden Gebäudeenden und beherbergen die Kunstlergarderoben, die WC-Anlagen und diverse Nebenräume. Die ehemaligen Stallungen im Nebengebäude bieten Platz für die Lagerung von Theater- und Medientechnik sowie für eine einfache Gastküche und die bereits bestehende «Bar im Stall».

## **Technik und Akustik**

Die Planung der Theater- und Medientechnik sowie der Raumakustik fand unter engem Einbezug der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer statt.

Im Rahmen der Grunddisposition sollen im Sinne einer bestmöglichen betrieblichen Wirtschaftlichkeit rund 80 % der Veranstaltungen abgehalten werden, ohne dabei den Foyerbereich und die Tribünen stark umbauen zu müssen.

Es wurde ein mobiles Tribünen- und Bühnensystem für total 300 Personen entwickelt, welches eine grösstmögliche Flexibilität unter geringstmöglichem Personaleinsatz gewährleistet. Für die Orchesterkonzerte wird der 75 Meter lange Innenraum mit einer mobilen Trennwand begrenzt, um ein angemessenes Volumenverhältnis in Bezug auf die Publikums- und Orchestergrösse zu bilden. Die Halle ist somit flexibel nutzbar, sei es für Konzerte und Gross-theater mit einem Publikumsaufkommen von ca. 550 Personen oder für Kleintheater mit 120 bis 140 Besucherinnen und Besuchern, eine «Arena» für ca. 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmer oder für Anlässe in der gesamten Halle für max. 1'500 Gäste.

## **Energiekonzept**

Die Gebäulichkeiten beziehen die nötige Wärme und Kälte über den Wärme- und Kälteverbund der eniwa. Die weiteren energetischen Massnahmen bestehen vor allem in den Dämmarbeiten im Dach- und Bodenbereich. Die Grundtemperierung der Halle erfolgt mittels Bodenheizung. Die Raumtemperatur wird zusätzlich dynamisch über die mechanische Lüftungsanlage gesteuert.

## **Nachhaltigkeit**

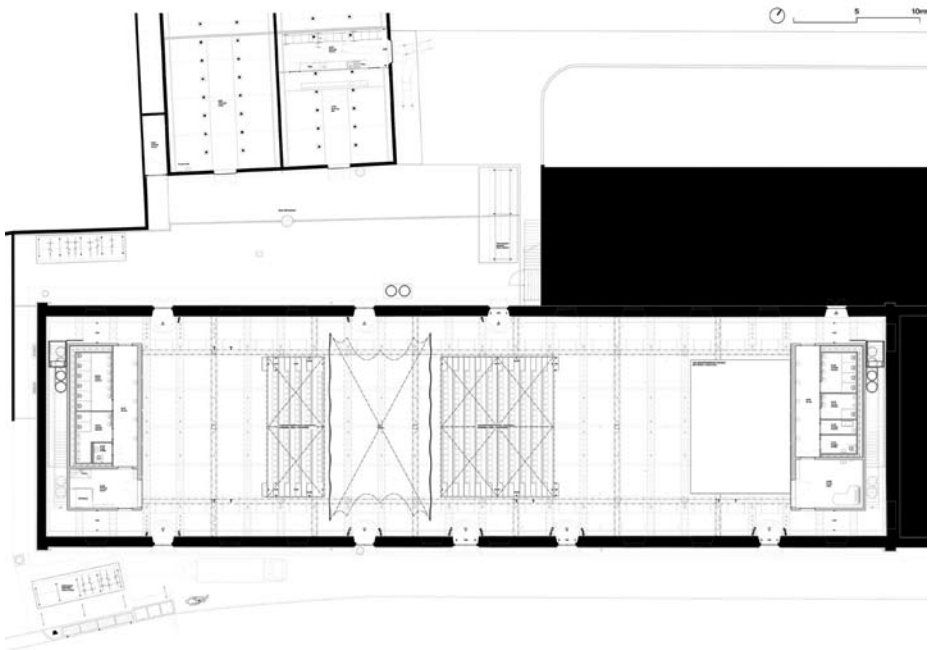
Die Vorgaben des Gebäudestandards 2015 «Energistadt» werden grösstenteils umgesetzt. Eine Zertifizierung nach Minergie ist aus baulichen wie aus wirtschaftlichen Gründen jedoch nicht möglich. Um spätere Anpassungen an Technik und Ausbau auf wirtschaftliche Art zu ermöglichen, ist eine klare Trennung zwischen Tragstruktur und Ausbau vorgesehen.

Die zur Verwendung gelangenden neuen Baustoffe weisen eine gute Ökostruktur auf und sind dauerhaft und unterhaltsarm.

### Betriebliches

Das Veranstaltungshaus soll primär als Mehrspartenhaus für Theater, Tanz, Zirkus und klassische Musik genutzt werden. Die «Alte Reithalle» kann für flexible Zuschauersituationen mit bis zu 600 Plätzen genutzt werden. Der Theatersaal Tuchlaube an der Metzgergasse ist geeignet für Veranstaltungen mit bis zu 117 Plätzen und der Galerieraum Tuchlaube bietet max. 80 Personen Platz. Zudem verfügt das Theater Tuchlaube über einen zusätzlichen Proberaum.

Durch die Verlagerung von argovia philharmonic und der Theatergemeinde Aarau in die Alte Reithalle ist eine weitergehende kommerzielle Vermietung der Räumlichkeiten im Kultur- und Kongresshaus geplant und realisierbar.





## Finanzielles

### Baukredit

Im beantragten Baukredit sind die Gesamtkosten für den Umbau der Alten Reithalle, die Ertüchtigung der Stallungen Süd sowie der Umgebungsarbeiten eingerechnet.

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	970'000
2	Gebäude inkl. Honorare	12'760'000
3	Betriebseinrichtungen	3'040'000
4	Umgebung	345'000
5	Baunebenkosten	620'000
6	Offene Reserve für Unvorhersehbares	1'480'000
9	Ausstattung	1'235'000
	Total inkl. MwSt. zzgl. Teuerung	20'450'000

### Investitionsbeiträge

Nach heutigem Stand sind von Seiten des Kantons, des Hauptsponsors des argovia philharmonic, der Aargauischen Kantonalbank und weiteren Privaten bereits Beiträge von total 11,4 Mio. Franken zugesichert. Diese sehr hohe Beitragssumme wird verfallen, wenn das Projekt Alte Reithalle nicht realisiert wird. Bis Baubeginn ist eine Erhöhung der Beiträge auf die in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigten geschätzten Beiträge von total rund 12,7 Mio. Franken realistisch.

Organisation	Betrag in Fr.
Kanton Aargau (Swisslos-Fonds)	7'725'000
Aargauer Kantonalbank	3'000'000
Weitere Beiträge Dritter (Schätzung)	2'000'000
Total Beiträge inkl. MwSt.	12'725'000
Anteil Stadt Aarau	7'725'000
Baukredit inkl. MwSt.	20'450'000

## Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten für den baulichen Unterhalt, die Abschreibungen, die Kapitalzinsen und die Mietzinsen werden in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt:

Art	Betrag/Jahr
Baulicher Unterhalt (cash)	100'000
Abschreibungen (kalkulatorisch)	252'000
Zinsen (kalkulatorisch)	121'000
Mietzins an Kanton (cash)	33'000
Betriebskosten	0
<b>Total Folgekosten cash</b>	<b>133'000</b>
<b>Total Folgekosten kalkulatorisch</b>	<b>373'000</b>

## Betriebsbudget

Das Betriebsbudget beträgt 1'767'000 Franken. Dieser Betrag ist auf der Basis der zugrundeliegenden politischen Beschlüsse für die Betriebsaufnahme als Kostendach zu verstehen. Innerhalb des Aufwandes und des Ertrages wird es zukünftig noch zu gewissen Verschiebungen kommen. Die Subventionsbeträge des Kantons Aargau und der Stadt Aarau mit jeweils 530'000 Franken sind in den ersten Betriebsjahren als Fixbeiträge vorgesehen. Der Beitrag der Stadt Aarau finanziert sich aus den aktuellen Kulturförderbeiträgen der beteiligten Institutionen.

## Termine

Baubewilligungsverfahren	3. Quartal 2018 bis 1. Quartal 2019
Ausschreibung und Ausführungsplanung	ab 3. Quartal 2018
Baubeginn	2. Quartal 2019
Inbetriebnahme	3. Quartal 2020
Eröffnung und Start Veranstaltungsbetrieb	4. Quartal 2020

## Beratung im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 26. Februar 2018 den Baukredit für die Alte Reithalle mit 40 Ja- zu 8 Nein-Stimmen, bei 1 Enthaltung, bewilligt. Die Qualität des Bauprojekts wurde von grossen Teilen des Rates anerkannt. Bei den wenigen kritischen Voten wurde auf die Einhaltung der betrieblichen Budgetvorgaben hingewiesen.

## Schlussbemerkungen

Mit dem vorliegenden Bauprojekt soll ein finanziell ausgeglichener Veranstaltungsbetrieb ermöglicht werden, dies unter der Prämisse eines knappen, aber von mehreren Fachexperten verifizierten Betriebsbudgets.

Von privaten Sponsoren sowie von Seiten des Kantons sind bisher Beiträge von total 11,4 Mio. Franken für das Projekt Alte Reithalle zugesichert. Weitere Sponsoring-Beiträge werden gesucht, sobald das Bauprojekt von den politischen Behörden bewilligt ist. Der Investitionsanteil der Stadt Aarau beträgt damit voraussichtlich netto 7,725 Mio. Franken.

Die Begeisterung für die Alte Reithalle, als kultureller Leuchtturm für Stadt und Kanton, ist schon seit längerem in weiten Teilen des privaten und öffentlichen Lebens in Aarau spürbar. Das Projekt ist für die Stadt Aarau eine einzigartige Chance.

## Antrag an die Stimmberechtigten

Stadtrat und Einwohnerrat beantragen den Stimmberechtigten den Baukredit für die Alte Reithalle in der Höhe von 20'450'000 Franken inkl. MwSt. (Stand April 2017) zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten gutzuheissen. Die Abstimmungsfrage lautet:

*Wollen Sie den Baukredit für die Alte Reithalle in der Höhe von 20'450'000 Franken inkl. MwSt. (Stand April 2017) zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten bewilligen?*

# Empfehlung an die Stimmberechtigten

Stadtrat und Einwohnerrat empfehlen den Stimmberechtigten am 10. Juni 2018 wie folgt abzustimmen:

■ **JA zum Baukredit Alte Reithalle**

Stadt Aarau  
Rathausgasse 1  
5000 Aarau

T 062 836 05 13  
E [kanzlei@aarau.ch](mailto:kanzlei@aarau.ch)  
[www.aarau.ch](http://www.aarau.ch)

