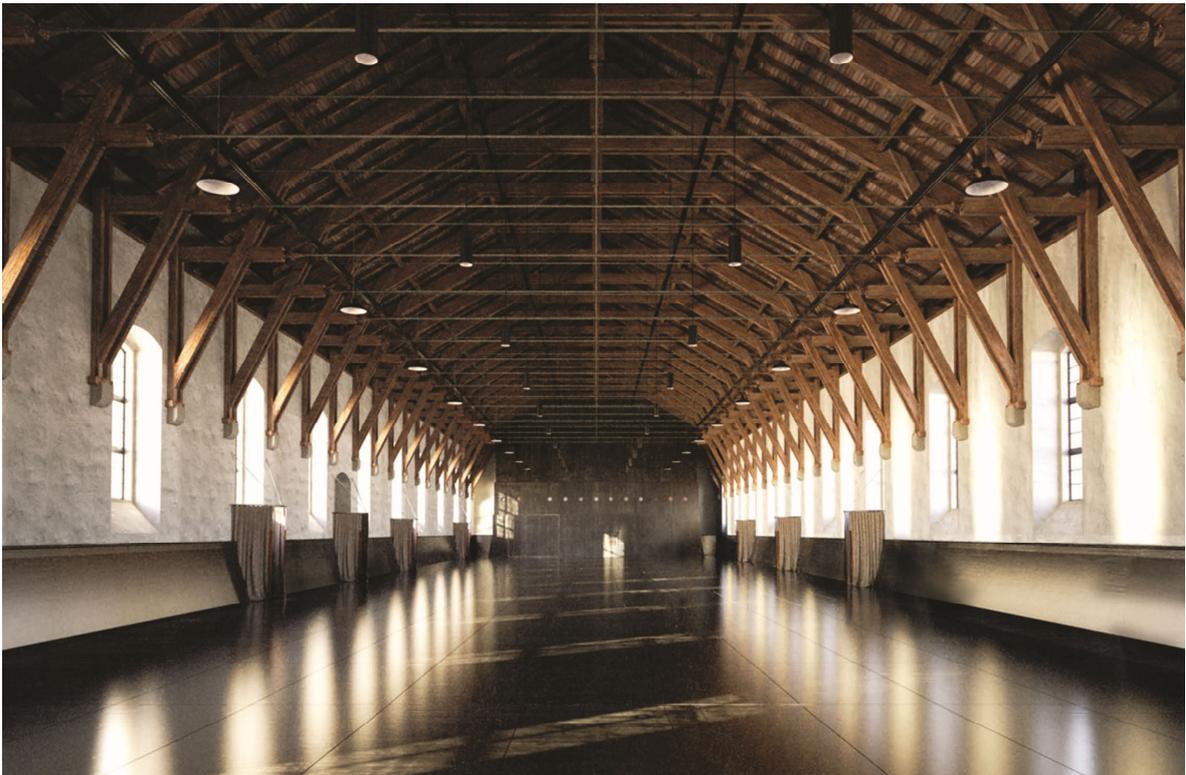


Aarau, 17. Oktober 2016  
GV 2014 - 2017 / 294

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

### Alte Reithalle; Zusatzkredit Projektierung

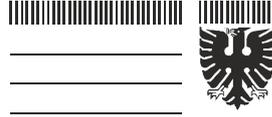


Visualisierung Innenraum Alte Reithalle (© Barão-Hutter.Atelier)

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stadt Aarau hat 2006 den Zuschlag für die vom Kanton ausgeschriebene „Mittlere Bühne Aargau“ erhalten. In der Folge wurden diverse Konzepte für Umbau und Nutzung der Alten Reithalle erarbeitet. Hierbei gingen die Verantwortlichen von einem 2-Spartenhaus für Theater und Tanz aus. Der Einwohnerrat bewilligte am 31. März 2008 den entsprechenden Projektierungskredit von Fr. 1,1 Mio. Daraufhin wurde ein Betriebskonzept erarbeitet, welches von zwei Bühnen innerhalb der Alten Reithalle sowie einem Annxbau mit Probebühne, Büros und Werkstätten auf der Fläche der Stallungen Süd ausging.

2011 bis 2012 wurde der Architekturwettbewerb für das dazumal sogenannte Theaterhaus "OXER" durchgeführt. Das Generalplanerteam Barão-Hutter.Atelier wurde Anfang 2012 mit dem 1. Rang



und dem 1. Preis ausgezeichnet. Das Preisgericht empfahl dem Stadtrat einstimmig, dieses mit der Planung und Realisierung zu beauftragen.

Nachdem die Projektierung des Theaterhauses über mehrere Jahre verschoben worden war, kam es Mitte 2015 zu einer Neuevaluation des Betriebskonzeptes. Der Stadtrat hiess im Oktober 2015 das weitere Vorgehen für neu sogenannte Projekt "Alte Reithalle" gut und beauftragte das Generalplanerteam ARGE Barão-Hutter / Ghisleni mit der Ausarbeitung des Vorprojektes mit Kostenschätzung.

Das überarbeitete Betriebskonzept mit Budget sowie das Vorprojekt mit Kostenschätzung liegen nun vor. Mit dieser Botschaft unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat den Zusatzkredit für die weitere Projektierung (Phase Bauprojekt) der Alten Reithalle.

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Entwicklung seit 2015**

Nachdem die Projektierung des Theaterhauses OXER über mehrere Jahre verschoben worden war, kam es im Sommer 2015 zu einer Neuevaluation des Betriebskonzeptes durch den externen Experten Marco Läubli. Das ursprüngliche Konzept eines einzigen Theater- und Tanzhauses "OXER" wird 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 hierbei auf grössere Veranstaltungen sowie auf „Neues“, „Besonderes“ ausrichten. Für kleinere Produktionen und als Probeort soll weiterhin das Theater Tuchlaube zur Verfügung stehen. Ende August 2015 wurden das neue Betriebskonzept und die architektonische Machbarkeitsstudie des Veranstaltungshauses für Konzert, Tanz und Theater erstmals präsentiert.

Der Einbezug des argovia philharmonic als eines der Hauptnutzer der Halle führte hierbei zu ganz neuen Möglichkeiten einerseits bei der künstlerischen Ausrichtung (neues "Zugpferd") und andererseits bei der Finanzierung (Beiträge Dritter / Sponsoring).

In der Folge hiess der Stadtrat am 12. Oktober 2015 das weitere Vorgehen gut und beauftragte das Generalplanerteam ARGE Barão-Hutter / Ghisleni mit der Ausarbeitung des Vorprojektes mit Kostenschätzung. Mit wesentlicher Unterstützung seitens der verschiedenen Gremien (Steuerungsgruppe, Projektdelegationen) konnte das Vorprojekt mit Kostenschätzung durch das Generalplanerteam erarbeitet werden.

### **1.2 Projektorganisation**

Zur Begleitung der betrieblichen und baulichen Belange wurde die folgende Projektorganisation eingesetzt. Die Arbeit der Steuerungsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern von Stadt, Kanton und dritter Seite, wurde hierbei fortgesetzt.

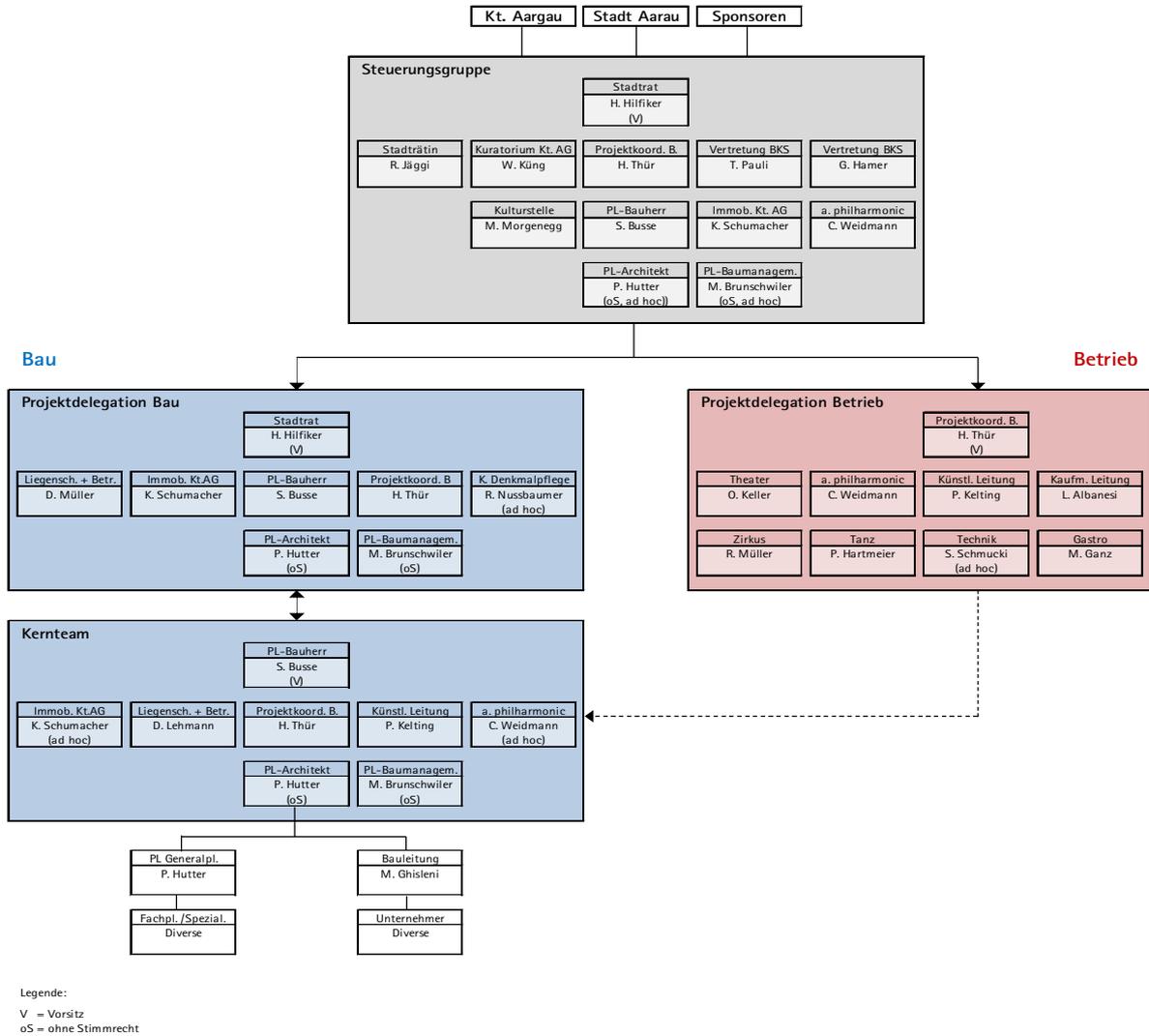


Tabelle 1: Projektorganisation

## 2. Vorprojekt

Die Alte Reithalle soll in ein Veranstaltungshaus für Konzert, Tanz und Theater umgebaut werden. Der grosse, langgezogene Innenraum ist möglichst frei zu halten, damit dieser variabel bespielt werden kann. Ferner sind dem denkmalgeschützten Gebäude, dem Schallschutz in innerstädtischer Lage sowie den Bedürfnissen der diversen Nutzergruppen gebührend Rechnung zu tragen. Die wichtigsten Projektziele sind nachfolgend dargestellt.



## 2.1 Betriebliche Ziele

- Flexibilität der Hallennutzung
- Allgemein geringer technischer Aufwand ("Low-Tech" Ansatz)
- Vermietung der Halle an Private
- Anbindung an die bestehende Organisationsstruktur des Theaters Tuchlaube

## 2.2 Bauliche Ziele

- Respektierung der historischen Bausubstanz
- Flexibilität bei der Anordnung von Bühnen- und Zuschauerraum
- Möglichkeit der vollständigen Verdunklung des Innenraums
- Mobiles Tribünensystem mit max. 400 Sitzplätzen  
(mit der Möglichkeit, zusätzliche 200 Sitzplätze davor auf ebener Fläche zu platzieren)
- Aufwertung des Strassenraumes Apfelhausenweg
- Einbezug der Entwicklungsstrategie Kasernenareal

## 2.3 Städtebau und Arealentwicklung

Die Alte Reithalle begrenzt das historisch östlich, heute im Zentrum von Aarau gelegene Kasernenareal gegen Süden. Der lange, massive Gebäudekörper unter einem weiten, ziegelgedeckten Satteldach ist in mehreren, sich entlang des Apfelhausenweges in einer Flucht entwickelnden Bauphasen entstanden. Die Abschnitte sind von einheitlicher Gestalt, unterscheiden sich jedoch insbesondere in der Giebel- und Traufhöhe. Die westliche, höhere Halle, 1864 und 1903 in zwei identisch konstruierten Etappen entstanden, stellt die neuste Erweiterung des Ensembles dar und wird als Alte Reithalle bezeichnet. Die nordseitigen Stallungen gehören städtebaulich mit zum Ensemble.

Eine städtebauliche und architektonische Besonderheit der Alten Reithalle sind deren beide über 8 Meter hohen und 77 Meter langen Trauffassaden, welche zwei Aussenräume von unterschiedlichem Charakter definieren. Während entlang des Apfelhausenweges Sockel, Friese, Laibungen und Traufe feiner bearbeitet sind, zeigt sich das Gebäude gegen den Hof und die Stallungen baukünstlerisch vereinfacht.

Es ist geplant, dass die entlang der Südfassade bestehenden Parkplätze nördlich des Apfelhausenweges mit der Projektrealisierung wegfallen. Dies ist einerseits eine Grundvoraussetzung für die funktionierende Erschliessung von Süden her, andererseits dient dies der Aufwertung des öffentlichen Raumes im zentralen Stadtquartier.



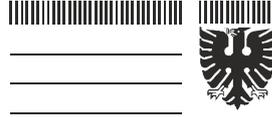
Abbildung 2: Situationsplan Alte Reithalle

Gemäss dem Zonenplan der Stadt Aarau besteht für das Areal der Alten Reithalle eine Gestaltungsplanpflicht. Für den nördlich angrenzenden Gestaltungsplanbereich Kasernenareal gilt der Gestaltungsplan aus dem Jahre 1982, welcher zuletzt im Zuge des Projekts Kasernenparking 2006 geändert wurde. In diesem heisst es, dass "über den Schild "Zivile Nutzung" (südlicher Teil des Areals mit Alter Reithalle) zu gegebener Zeit ein weiterer Gestaltungsplan erlassen wird."

Allerdings wird durch eine reine Umnutzung oder einen Umbau, wie es bei diesem Projekt der Fall ist, keine Gestaltungsplanpflicht ausgelöst. Anders würde die Sachlage bei einem Neubauprojekt beurteilt. Hinzu kommt, dass die Arealentwicklung des Kasernenareals noch in den Anfängen steckt und zurzeit ein Leitbild erarbeitet wird. Darin wird unter anderem festgehalten, dass die Alte Reithalle mit Theater und Konzertsaal als wichtige Chance zu nutzen sei und mit ihr in einer frühen Etappe eine **erste starke Ankernutzung** realisiert werden kann. So kann die Realisierung des Projektes Alte Reithalle eine Art **Initialzündung** für die **anstehende Umgestaltung des Kasernenareals** bewirken ohne, durch ihre periphere Lage, eine Einschränkung für die räumliche und wirtschaftliche Entwicklung des Areals darzustellen. Die beiden öffentlichen Foren zur Arealentwicklung im Mai und August 2016 gaben diesbezüglich ein positives Echo ab.

## 2.4 Denkmalpflegerische Bedeutung

Im März 2004 wurde die Reithalle Aarau im HOBIM (Denkmalpflegerisches Inventar der militärischen Hochbauten des Bundes) als einzigem Inventar erfasst. Die Reithallen werden darin als Objekt von regionaler Bedeutung mit dem höchsten Erhaltungsziel 1 eingestuft. Die denkmalpflegerische Empfehlung wird hier auszugsweise wiedergegeben: „Eine Gesamtrestaurierung würde das



weitgehend original erhaltene Gebäude enorm aufwerten. Allfällige Umnutzungen, die den Charakter des äusseren Erscheinungsbildes wahren und den grossartigen Hallenraum im Innern nicht antasten, sind denkbar. (...) Eine Umnutzung muss den Erhalt des Grossvolumens zum Ziel haben." Aus historischen Überlegungen ist der Abbruch der Reithallen zu vermeiden. Die Erhaltung der Substanz ist ein Anliegen, das sich mit der neuen öffentlichen Nutzung gut verbinden lässt, obwohl die Liegenschaft bislang nicht unter kantonalem Denkmalschutz steht. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, muss ein Nutzungskonzept vorliegen, welches auf die räumlichen Voraussetzungen der bestehenden Substanz Rücksicht nimmt, indem der offene Hallenraum so weit als möglich sichtbar bleibt. (...)"

## **2.5 Baurechtsvertrag Kanton–Stadt**

Die Immobilien Aargau, DFR Kanton Aargau bereiten zurzeit als Grundstückseigentumsvertreterin, in Zusammenarbeit mit der Stadt, den Baurechtsvertrag vor. In diesem ist vorgesehen, dass die Einwohnergemeinde das Gebäude der Alten Reithalle (Westteil = im Projektperimeter) mit der direkt angrenzenden Umgebung im Baurecht erhält.

Eine allfällige Nutzung der Stallungen Süd soll der Einwohnergemeinde auf Mietbasis ermöglicht werden. In Bezug auf die Entwicklung des Kasernenareals bietet sich für den Bereich der gesamten Stallungen mittelfristig eine Zwischennutzung an (z. B. Werkstätten/Ateliers/Gastronomie etc.). In dieser Botschaft sind erste Nutzungsüberlegungen gemacht (vgl. Kap. 2.8.3 und 4.2.1).

## **2.6 Erschliessung**

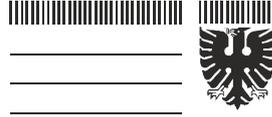
### **2.6.1 Zugänge**

Das Vorprojekt Alte Reithalle beinhaltet weder eine Hauptfassade, noch eine Eingangsseite oder gar einen eigentlichen Haupteingang. Gegen Apfelhausenweg führen fünf, gegen Hof drei doppel-flügelige Zugänge in das Veranstaltungshaus. Dieses dezentrale Erschliessungskonzept entspricht dem flexiblen Nutzungskonzept (vgl. Kap. 2.12) und bedingt grosse betriebliche Vorteile. Je nach Bespielung und Einrichtung der Halle sind wenige, oder aber alle Türen geöffnet. Die Zugänge sind alle ebenerdig und schwellenlos ausgebildet.

### **2.6.2 Gästeführung**

Um die Besucherinnen und Besucher zum Ticketing und in den Foyerbereich mit Garderoben und Sitzmöglichkeiten zu führen, ist ein "Gassensystem" entlang der Längsseiten geplant. Mittels partiell und flexibel aufständerbaren Bodenelementen können Gäste entlang der Aussenmauern geführt werden. Vor- oder Anbauten an die Alte Reithalle werden damit überflüssig. Die Gäste betreten – durch einen, oder durch mehrere Zugänge gleichzeitig – direkt den Hallenraum. Auch grössere Zuschauermengen können so, in Kombination mit dem Foyer, mit geringem Personaleinsatz kontrolliert eingelassen und bedient werden, wobei die erforderlichen Fluchtwegsituationen in jedem Fall gewährleistet sind.

Für gehbehinderte Menschen werden entsprechende Zuschauerplätze vorgesehen. Auch sind technische Systeme zur individuellen Klangverstärkung für hörbehinderte Gäste vorgesehen.



Sämtliche Publikums- und Künstlertoiletten befinden sich auf Erdgeschossniveau. Auf Aufzüge kann so verzichtet werden. Für gehbehinderte Schauspielerinnen und Schauspieler oder Musikerinnen und Musiker können auf Erdgeschosslevel der Einbauten ad hoc textile Garderobenkabinen eingerichtet werden.

### **2.6.3 Foyer**

Je nach Anzahl der Gäste kann ein mehr oder weniger grosses Foyer mittels an Schwerlastschienen frei positionierbaren textilen Vorhängen abgetrennt werden. Das Foyer begrenzt den jeweils vorgesehenen Saalraum – sowohl räumlich, als auch teilweise akustisch. Die Vorhänge bilden das architektonische Pendant zu den massiven und statischen Einbauten.

## **2.7 Gebäudehülle**

Zur baulichen Ertüchtigung der hundertfünfzigjährigen Reithalle und deren Umnutzung in ein zeitgenössisches Veranstaltungshaus von hoher betrieblicher Flexibilität und klanglicher Qualität ist eine konstruktive Ertüchtigung des bestehenden Daches zwingend notwendig. Das Vorprojekt sieht die Ausbildung eines Doppeldaches vor. Eine neue, frei spannde Dachkonstruktion aus vorgefertigten Holzelementen liegt auf den historischen Mauern auf und entlastet die bestehende historische Dachkonstruktion von Ziegel-, Schnee- und Windlasten. Das neue Doppeldach löst zudem die bestehenden Unzulänglichkeiten bezüglich Statik, Wärme-, Kälte- und Schallschutz. Durch den neuen Dachaufbau steigt die Gebäudehöhe um 70 Zentimeter.

Die historische Trauflinie soll aus denkmalpflegerischen Gründen, trotz verstärkter Konstruktionshöhe, sichtbar bleiben. Der in Folge der Erhöhung der Dachfläche entstehende und "klobig" in Erscheinung tretende Absatz wird durch eine in die Fassadenflucht gesetzte, markante Regenwasserinne besetzt. Mit diesem gestalterischen Mittel wird der optische Vorrang der Mauer- gegenüber der Dachfläche beibehalten.

## **2.8 Raumprogramm**

Nachfolgend ist das mit allen Nutzergruppen koordinierte Raumprogramm aufgeführt. Das Raumprogramm zum Projektwettbewerb 2011/12 sah aufgrund des 2-Bühnenkonzepts ein völlig anderes Raumprogramm vor, weshalb in der Folge auf einen Raum- und Flächenvergleich zu diesem verzichtet wird.



Anzahl	Raumnutzung	Nutzflächen in m <sup>2</sup>
<b>2. Obergeschoss</b>		
2	Multifunktionsräume (à 90 m <sup>2</sup> , für Aufenthalt und Bespr. Intendanz/Produktionsleitung etc.)	180
<b>1. Obergeschoss</b>		
2	Künstlergarderobe Damen (à 24 m <sup>2</sup> )	48
2	Künstlergarderobe Herren (à 24 m <sup>2</sup> )	48
4	Einspielzimmer Orchestersolist/-in (à 4 m <sup>2</sup> )	16
2	Teeküche (à 3 m <sup>2</sup> )	6
3	Dusche (à 3 m <sup>2</sup> )	9
3	Kleinmaterial Tanz-/Theaterbetrieb (à 4 m <sup>2</sup> )	12
<b>Erdgeschoss</b>		
1	Veranstaltungsfläche (exkl. Einbauten)	1'200
1	WC-Anlage (Einbau West, für 600 Pers.)	46
1	WC-Anlage (Einbau Ost, für 250 Pers.)	33
1	Lager + Depot Anlieferung	28
1	Instrumenten- und Materiallager	40
<b>Untergeschoss</b>		
2	Technikraum (à 150 m <sup>2</sup> )	300 m <sup>2</sup>
<b>Total Raumprogramm</b>		<b>1'966 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2: Raumprogramm Alte Reithalle

Die beiden 3-geschossigen Einbauten an den Hallenenden bieten eine Grundinfrastruktur in der zurzeit noch freien Halle. Hier sind die Räume für den Veranstaltungsbetrieb untergebracht: Technikräume im Untergeschoss, Publikumstoiletten und Lagerflächen auf Erdgeschossniveau, Garderoben, Schmink- und Einspielzimmer, Teeküchen, Duschen und Besprechungsräume jeweils in den beiden Geschossen darüber. Die Räume sind im Zuschnitt und Ausbau robust und auf die vorgesehenen Nutzerinnen und Nutzer zugeschnitten, jedoch in ihrer reduzierten Struktur, Erschliessung und Möglichkeit zur Geschlechtertrennung auch flexibel gehalten.

### 2.8.1 Gastronomie

In der Halle ist aufgrund der geforderten Flexibilität der Bühnen-, Tribünen- und Foyerdisposition keine fest installierte Gastronomie vorgesehen. Die Foyermöblierung sieht jedoch nebst mobilen Garderoben auch zwei lange, frei positionierbare Bartresen vor. Es wird davon ausgegangen, dass für einzelne Veranstaltungen vor Vorstellungsbeginn Getränke, kalte Speisen sowie Geschirr von extern angeliefert und nach Vorstellungsende abtransportiert werden. Das Veranstaltungshaus verfügt vor Ort über zwei hallenmittige, über den Boden zugängliche Wasserzu- und -abläufe, jedoch weder über rückwärtige Räume zur vorschriftsgemässen Lagerung und Kühlung von Speisen und Speiseabfällen, noch über die erforderliche Infrastruktur zur Vorbereitung und Nachbereitung von Speisen und Geschirr.



### 2.8.2 Publikumstoiletten

Im Erdgeschoss der Einbauten sind jeweils Publikumstoiletten vorgesehen. Für eine flexible Bespielung der Halle und da Publikumsverkehr seitlich, oder durch eine Konzert- oder Theaterbühne hindurch unrealistisch ist, wird die beidseitige Anordnung von Toiletten und eine Gästeführung in den jeweils unbespielten Hallenbereich notwendig. Die beidseitige Anordnung der sanitären Anlagen wird ausserdem durch die zeitlich gegenläufige Nutzung durch die Schauspielerinnen und Schauspieler resp. Musikerinnen und Musiker begründet. Die Publikumstoiletten im Westen sind für 600 Gäste, die Toiletten im Osten für 250 Gäste ausgelegt. Diese Asymmetrie ergibt sich durch die Orientierung der grossen Konzertbühne gegen Osten.

### 2.8.3 Lagerflächen

Die Lagerräume im Erdgeschoss der Einbauten sind mit total 68 m<sup>2</sup> nur für die temporäre Lagerung von Instrumenten und Kleininventar nutzbar. Der geplante Veranstaltungsbetrieb, insbesondere der Theaterbetrieb benötigt deutlich mehr Lagerfläche. In Reichweite der Alten Reithalle und für die Lagerung denkbar sind der südlich Teil der hofseitigen Stallungen (sog. "Stallungen Süd"). Für diese sind jedoch momentan noch keine baulichen Massnahmen vorgesehen, d. h. sie genügen zurzeit nur minimalen, klimatischen und technischen Anforderungen. Auf der anderen Seite weisen die Stallungen Süd mit 236 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine angemessene Grössenordnung aus. Des Weiteren können die je nach Aufführungsart nicht besetzten Hallenflächen als temporäre Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Das vorab erwähnte "Gassensystem" garantiert die Unzugänglichkeit dieser Flächen für das Publikum.

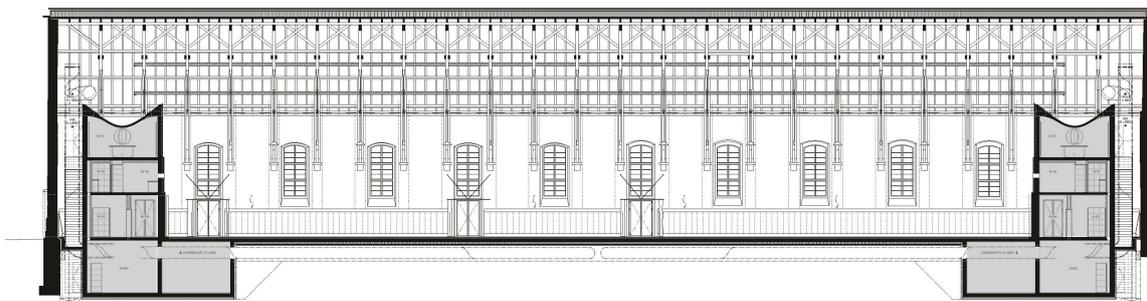


Abbildung 3: Längsschnitt Alte Reithalle, ohne Massstab

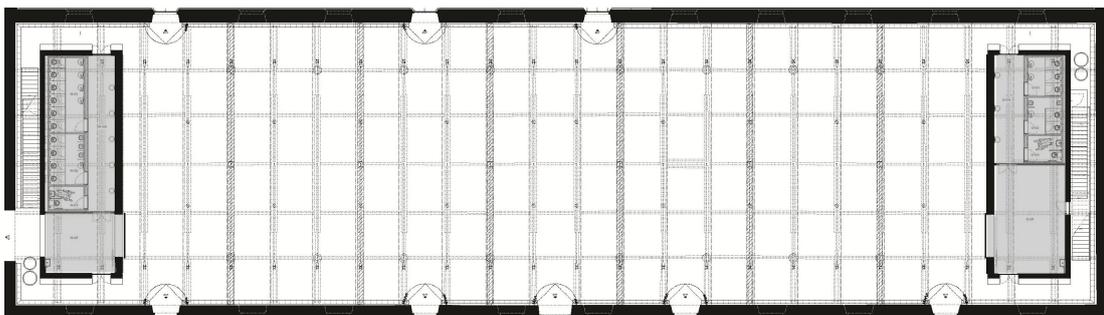


Abbildung 4: Grundriss Alte Reithalle ohne Bühnen-/Tribünensituation (vgl. Erw. 3.9), ohne Massstab



## 2.9 Materialkonzept

### 2.9.1 Dachtragwerk und Aussenwände

Der stützenfreie, durch gekalkte Mauern gefasste sowie durch das hölzerne Dachtragwerk überspannte Innenraum ist das zentrale Charakteristikum der Alten Reithalle und macht u. a. die Unverwechselbarkeit des Projekts aus. Die Länge dieses Raumes ist mit 75 m enorm und wird durch seriell angeordnete, hohe Segmentbogenfenster rhythmisiert. Dieses bereits vorhandene, herausragende Raumgefühl gilt es bei sämtlichen baulich-technischen Interventionen zu respektieren.

### 2.9.2 Theaterboden

Die Halle wird grundsätzlich als eine einzige, frei bespielbare Fläche konzipiert. Ein robuster Theaterboden aus schwarz lasierten Holzdielen ersetzt die bestehende Bodensubstanz. Der Theaterboden, über einer 25 cm starken Bodenplatte aus Beton, ist hoch belastbar ( $1'000 \text{ kg/m}^2$ ) und kann zur direkten Befestigung von Installationen, Tribünen, Bühnen usw. verwendet werden.

### 2.9.3 Einbauten

Als wesentliche Neubaumassnahme im Innenraum werden zwei, vom Volumen her identische, 3-geschossige Baukörper an die beiden Hallenenden platziert. Die Einbauten sind in einem dunkel-schillernd gefärbten Beton gehalten und weisen teils Oberflächenstrukturen, teils gefaltete Flächen auf. So zeichnet sich eine Geschossigkeit ab, welche jedoch keine eigentlichen Fensteröffnungen o. ä. beinhaltet. Auf diese Weise bleibt die Fassadensprache neutral und kulissenhaft.

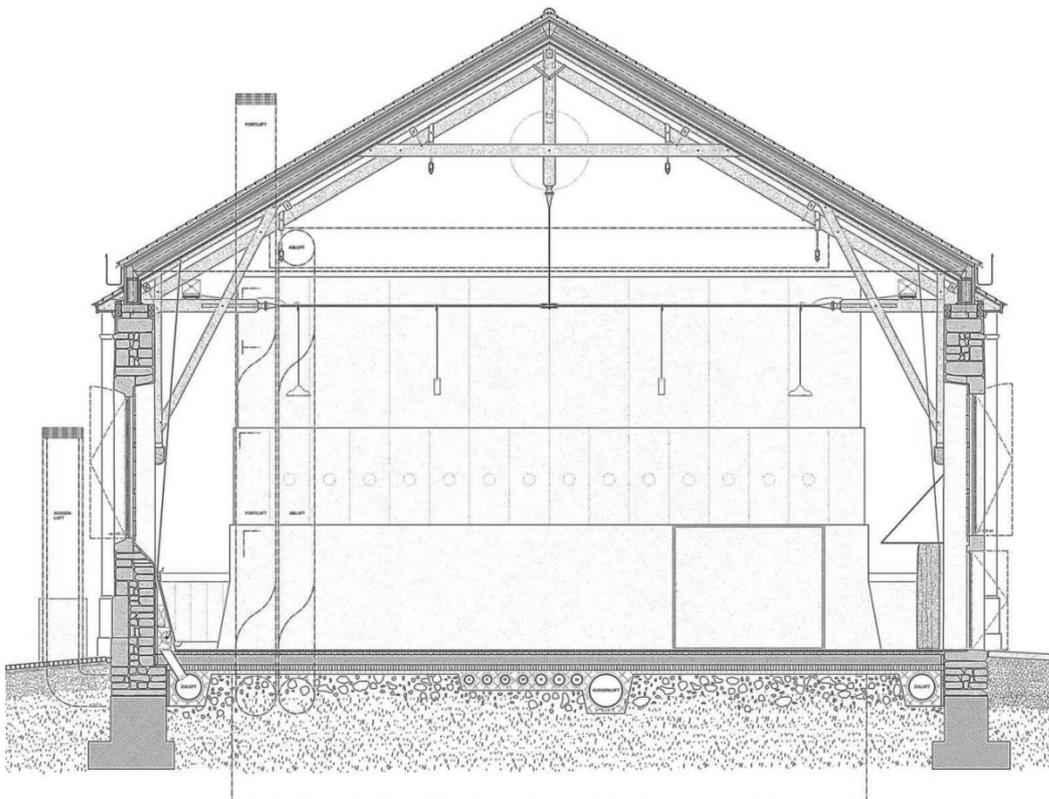
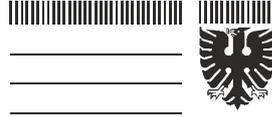


Abbildung 5: Querschnitt Alte Reithalle, ohne Massstab



## 2.10 Akustik

### 2.10.1 Wandflächen Einbauten

Die zwei Einbauten an den Hallenenden stellen nicht nur die betriebliche Grundinfrastruktur zur Verfügung, sondern dienen auch als raumakustisch wirksame Schauffassaden. Die 3.15 m hohe Sockelpartie ist gegen den Hallenraum grob gestockt. Damit werden Frequenzen um 10'000 Hz diffus gegen den Raum reflektiert. Die mittlere, horizontale Wandfläche faltet sich vertikal im Rhythmus von 1.0 m mit einem Winkel von jeweils 5 Grad vor und zurück, so dass Frequenzen um 1'000 Hz horizontal diffus reflektiert und grossflächige Schallrückwürfe vermieden werden. Die oberste Wandfläche ist in der Machart der Bearbeitung der mittleren gleich, nur der horizontale Rhythmus wird auf 2.0 m verdoppelt. Die monolithischen Zwillingbauten werden damit im Sinne des Raumklangs zu akustisch harten, gegen die Bühnen und Tribünen diffus reflektierenden Rückwänden.

### 2.10.2 Raumakustik

Die Alte Reithalle weist bereits im heutigen Zustand eine gute Raumakustik auf. Die Zwischennutzungen durch Theater und Tanzveranstalter sowie die Probekonzerte des argovia philharmonic haben dies aufgezeigt. Im Zuge des Umbaus soll die Raumakustik kontrollierbarer, flexibler und noch besser gemacht werden. Der Schallschutz - insbesondere von aussen nach Innen - muss stark verbessert werden, was insbesondere durch das neue Doppeldach erreicht wird (vgl. Kap. 2.7).

Die Nachhallzeit wird u. a. durch den rückseitig an die Tribüne anschliessenden Vorhang reguliert, welcher das Foyer begrenzt (vgl. Kap. 2.6.3). Zudem lassen sich aus den Sockelbereichen welche den seitlichen Aussenwänden vorgelagert sind, individuell steuerbare Wandvorhänge zur Schallabsorption hochfahren. Die bis zu 9.5 m hoch aufsteigenden Textilien verhindern insbesondere Flatterechos zwischen den bestehenden parallelen, schallharten Aussenmauern.

Insbesondere für die Orchestermusik sind ausserdem leicht konvexe Deckensegel aus feinen, mit licht- und schallreflektierenden Metallfolien belegten Brettschichtholzplatten geplant. Diese werden oberhalb vom Orchester und Publikum montiert. Deren Zahl, Lage und Neigung ist auf die jeweilig gewünschte Situation und Wirkung anpassbar. In der nächsten Projektierungsphase ist vertieft zu prüfen, inwieweit die Deckenelemente mit der Theaternutzung in Einklang gebracht werden können. Schlussendlich muss beiden Nutzungen gedient sein und der betriebliche Aufwand (De-/Montage der Deckensegel) muss sich in einem wirtschaftlichen Rahmen bewegen.

Das Zusammenspiel aus Bühne, Tribüne, Deckensegel- und Vorhängen bildet eine starke atmosphärische, klanglich hochstehende und bis in die Feinheiten justierbare Einheit. Die akkurate Planung aller akustischen Elemente ist insbesondere für die symphonische Orchestermusik das Hauptkriterium zum Gelingen des Projekts - ja sogar zwingende Voraussetzung, damit die Alte Reithalle das Haupthaus des argovia philharmonic wird.



Abbildung 6: Visualisierung Orchesterbühne (© Barão-Hutter.Atelier)

## 2.11 Theater- und Medientechnik

Durch die mittels Doppeldach erzielte Entlastung der historischen Dachtragstruktur (vgl. Kap. 2.7) kann diese – nach partieller Ertüchtigung schadhafter Zuelemente – für die Abhängung von Theater- und Medientechnik genutzt werden. So können innerhalb jedes Giebfeldes bis zu 4.0 t Lasten angehängt werden. Dies ist genügend, um die üblichen bühnentechnischen Einrichtungen zu tragen. Die räumlich und statisch besondere Dachkonstruktion wird so auch für die Theater- und Medientechnik nutzbar gemacht. Vier Schwerlastschienen inklusive Stromzufuhr werden auf zwei Niveaus an das Sprengwerk in Längsrichtung gehängt. Diese dienen dem Einsatz von Schwerlastjochen zur Befestigung von Kettenzügen. Diese vorgängig an die gewünschten Positionen geschobenen Joche und Kettenzüge dienen wiederum Traversensystemen für Ton-, Licht-, Vorhang- und Akustiktechnik, welche auf Bodenniveau zusammengebaut werden. Mit dem vorgeschlagenen Schienensystem können über der gesamten Bodenfläche sehr flexibel die gewünschten Bühnen- und Foyersituationen eingerichtet und in die Dachkonstruktion aufgezogen werden.



Abbildung 7: Visualisierung Theaterbühne (© Barão-Hutter.Atelier)

## 2.12 Verschiedene Hallennutzungen

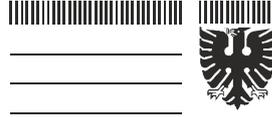
Eines der Hauptziele des Projekts ist die flexible, multifunktionale Nutzung der Alten Reithalle. Innerhalb der Vorprojektphase wurden deshalb, in Zusammenarbeit mit den Nutzergruppen, die nachfolgenden, betrieblich am häufigsten auftretenden 4 Situationen der Hallennutzung ausgearbeitet und bewertet, welche nachfolgend aufgeführt sind (s. Aktenauflage Nr. 1).

- Konzertsituation / Grosstheater (einseitige Tribüne für ca. 600 Gäste)
- Kleintheater (einseitige Tribüne für ca. 140 Gäste)
- Arena (dreiseitige Tribüne für ca. 330 Gäste)
- Tabula Rasa (für GVs, Messen o. ä., max. 1'500 Personen)

Für die oben aufgeführten Situationen wurde die grundsätzliche Funktionalität resp. Flexibilität aller Betriebselemente (Technik, Akustik, Besucherführung etc.) aufgezeigt. Die wesentlichen Kriterien für einen wirtschaftlichen Betrieb sind der jeweilige Umbauaufwand (Ressourcen Zeit und "Manpower") sowie die entsprechend benötigten Lagerflächen. Diese Angaben konnten seitens der verschiedenen Spezialisten bisher nur grob abgeschätzt werden und bedürfen einer vertieften Analyse in der nächsten Projektierungsphase (vgl. Kap. 4.9.1).

## 2.13 Haustechnik und Energiekonzept

Das momentan bestehende unkontrollierbare Raumklima der Alten Reithalle muss als zukünftiges Veranstaltungshaus für Konzert, Tanz und Theater zwingend temperiert werden. Das Raumklima



soll entsprechend zu jeder Jahreszeit während Proben- und Vorstellungszeiten in einem komfortablen Bereich sein. Das Haustechnikkonzept verfolgt hierzu einen "Low-Tech"-Ansatz, wobei die Konditionierung eines ursprünglich als untemperierte Halle erstellten Gebäudes grössere bauphysikalische und energetische Massnahmen mit sich bringt.

Gemäss dem aktuell geltenden Gebäudestandard 2008 ist die Erreichung des Energiestandards Minergie-Eco für Gebäudesanierungen oder -Umbauten zu prüfen. Diesbezüglich steht die Gesamtbetrachtung des Generalplaners aus und soll in der nächsten Projektierungsphase erstellt werden. Es ist wahrscheinlich, dass bei diesem, sehr speziellen Bautypus das Erreichen vom Standard Minergie-Eco nur in Teilbereichen erzielt werden kann (z. B. Verwendung von Eco-zertifizierten Materialien, Nutzung von erneuerbaren Energien, d. h. Wärme- und Kälteverbund IBAarau). Auf den Einsatz einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen soll aus denkmalpflegerischen Gründen verzichtet werden.

### **2.13.1 Raumklima**

Die Alte Reithalle soll an den Wärme- und Kälteverbund Kasino der IBA angeschlossen werden. Grundsätzlich kann der Hallenraum - der in Bezug auf die Haustechnik leistungsmässig in zwei Hälften aufgeteilt wird - mittels einer ganzflächigen Bodenheizung grundtemperiert werden. Zusätzlich wird das Raumklima dynamisch über die Lüftungsanlage gesteuert, wobei die konditionierte Luft über die allseitig umlaufende Sockelzone mittels Stichrohren eingebracht und über den beiden Einbauten abgesogen wird. Die Luftmengen und Strömungsgeschwindigkeiten sowie die dadurch erforderliche Dimensionierung der Lüftungsprofile tragen den hohen Anforderungen an Raumakustik und Zugluft Rechnung. Es ist vorgesehen, durch den Fensterersatz und den Einsatz eines diffusionsoffenen, mineralischen Wärmedämmverputzes, die Aussenwände energetisch zu verbessern.

### **2.13.2 Grundbeleuchtung**

Die Grundbeleuchtung in der Halle ist ruhig und im Rhythmus des Dachstuhls gestaltet. In Analogie zum heutigen Leuchtenraster, sind einfach abnehmbare Pendelleuchten an die historischen Zugseile gehängt. Zusätzlich zu den zwei wandnahen Leuchtenreihen entstehen zwei weitere Reihen im zentralen Bereich. Alle Hallenleuchten verfügen über dieselben lichttechnischen Eigenschaften. Mit einer Lichtfarbe von 3'000 K wird nur die Nutzfläche der Halle erhellt. Die Wände und das Dach sind im Sinne der Tiefenwirkung des Dachraumes durch die Grundbeleuchtung nicht direkt zu beleuchten. Insgesamt bleibt im Grundausbau der Halle eine zurückhaltende, durch den Gebäudebestand dominierte Raum- und Lichtwirkung bestehen.

Auch in den ansonsten eher roh konzipierten zwei Einbauten spielt die Beleuchtung eine wichtige Rolle. Auf Grund der Nutzungen und der vorgesehenen Materialisierung ist grundsätzlich eine warmweisse, atmosphärische Lichtfarbe von rund 3'000 K geplant.

## **2.14 Brandschutz**

Die zum Veranstaltungshaus umgebaute Reithalle gilt als eingeschossiger Bau mittlerer Höhe sowie als Bau mit Räumen mit grosser Personenbelegung. Das gesamte Projekt, inklusive dreigeschossiger Einbauten, wird als ein einziger Brandabschnitt angesehen. Unter diesen Voraussetzun-



gen sind eine Sprinkleranlage (SPA) oder eine Brandmeldeanlage (BMA) nicht erforderlich. Ausserdem können Treppen offen geführt werden. Grundsätzlich können sich aus brandschutz-technischer Sicht mit den vorgesehenen Aussentüren bis zu 1'500 Personen gleichzeitig in der Alten Reithalle aufhalten.

### **2.15 Erdbebensicherheit**

Die Alte Reithalle gilt als Bauwerksklasse 2. Eine massgebliche Ertüchtigung der in wesentlichen Teilen bereits über 150 Jahre alten und stabilen Konstruktion kann nicht mit verhältnismässigen Massnahmen und Mitteln erreicht werden. Die Normen lassen in einem solchen Fall ein Verzicht auf Massnahmen zu, was in der Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Aarau zu definieren ist. Zudem wirkt die neue, flächig konstruierte Dachebene, anders als die historische, als statische Scheibe. Dies erhöht grundsätzlich die Erdbebensicherheit des Bauwerks.

## **3. Betriebskonzept**

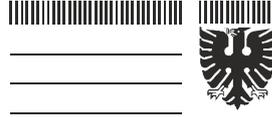
### **3.1 Entwicklung letzte 10 Jahre**

Das ursprüngliche Projekt Mittlere Bühne basierte auf mehreren Stadt- und Regierungsratsbeschlüssen, nachdem die Stadt Aarau 2006 den Zuschlag für die vom Kanton ausgeschriebene „Mittlere Bühne Aargau“ erhalten hatte. 2010 wurden ein Betriebskonzept sowie ein Betriebsbudget mit Betriebskosten von Fr. 2,1 Mio. pro Jahr erstellt. Das damalige Betriebskonzept ging von zwei separat aber nicht gleichzeitig bespielbaren Bühnen in der Alten Reithalle sowie einem Annexbau mit Probebühne, Büros und Werkstätten auf der Fläche der Stallungen Süd aus.

Im heutigen Zustand ist die Alte Reithalle nur während den Sommermonaten nutzbar, da sie weder beheizt noch klimatisiert werden kann. Seit 2012 wird sie im Sommer im Sinne der künftigen Nutzung bespielt. Seit 2014 liegt die künstlerische und organisatorische Verantwortung für die Zwischennutzung beim Theater Tuchlaube. Diese Anbindung an ein bestehendes Theater, welches als koproduzierendes Theaterhaus in der regionalen und nationalen Theaterszene etabliert ist, hat sich bewährt. Die Veranstaltungen in der beeindruckenden Halle stossen beim Publikum auf grosses Interesse. Die Auslastungen lagen in den vergangenen zwei Jahren bei 80 %.

### **3.2 Neue Rahmenbedingungen**

Das ursprüngliche Betriebsbudget von Fr. 2,1 Mio. ist aufgrund der aktuellen und zukünftigen Finanzsituation seitens der Stadt Aarau und des Kantons Aargau nicht realistisch. Nachdem das Orchester argovia philharmonic im Oktober 2014 Interesse an einer Mitnutzung der Reithalle bekundet hat, wurde in der Folge das Projekt überprüft sowie generelle Abklärungen zu einem Betriebskonzept und einem Raum- und Funktionsdiagramm vorgenommen. Die Erkenntnisse aus dem entsprechenden Bericht des externen Beraters Marco Läuchli (Aktenauflage Nr. 4) als Grundlage für das weitere Vorgehen wurden durch den Stadtrat in der Folge gutgeheissen.



Nach wie vor ist davon auszugehen, dass ein Theater-, Tanz- und Konzerthaus in der Alten Reithalle Aarau ein vom Kanton initiiertes Projekt mit nationaler Ausstrahlung darstellt, an dem die beiden Träger - der Kanton Aargau und die Stadt Aarau - konzeptionell, organisatorisch und finanziell paritätisch beteiligt sind. Die Alte Reithalle soll in erster Linie der Arbeits- und Spielort des Aargauer Theaterschaffens und von argovia philharmonic werden.

Die Kernstücke im Zuge der Änderung des Betriebskonzepts sind:

- Reduktion der baulichen Eingriffe in der Alten Reithalle
- Verzicht auf Ersatzneubau im Bereich Stallungen für Probebühne, Büros und Werkstätten
- Angliederung der Alten Reithalle an das Theater Tuchlaube
- Einbezug des argovia philharmonic in Organisation und Bespielung des Hauses
- Programmierung der Alten Reithalle nach Bedarf
- Beitrag der Stadt an das Betriebsbudget soll die Summe der bisherigen Beiträge der Stadt Aarau an der Theaterbereich in Aarau nicht übersteigen (zurzeit Fr. 530'000.--)

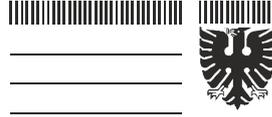
Die Alte Reithalle soll sich auf grössere Veranstaltungen sowie auf „Neues“, „Besonderes“ ausrichten. Für kleinere Produktionen und als Probeort soll weiterhin das Theater Tuchlaube zur Verfügung stehen. Damit drängt sich gegenwärtig keine Umnutzung und die damit verbundenen Investitionen des Theatergebäudes in der Altstadt auf.

Die involvierten kantonalen Instanzen (BKS Abteilung Kultur und Aargauer Kuratorium) nahmen von der Projektänderung unterstützend Kenntnis.

### **3.3 Konsequenzen der neuen Rahmenbedingungen**

Das argovia philharmonic benötigt dringend einen Aufführungsraum, der den künstlerischen Ansprüchen der Künstlerinnen und Künstler und des Publikums genügt. Dies ist im Kultur- und Kongresszentrum Aaraus nicht gegeben. Erste Versuche haben gezeigt, dass die Akustik der Alten Reithalle für klassische Musik grundsätzlich gut ist und sie deshalb eine Kompensation eines eigenen Konzertsaaes im Kanton Aargau darstellt. Die räumliche Flexibilität und die Erweiterung des Nutzerkreises durch argovia philharmonic stellen überdies hohe Anforderungen an die Architektur und namentlich die Akustik. Dies ist nur finanzierbar, weil aus dem Umfeld von argovia philharmonic mit substantiellen Beiträgen von Investoren resp. Sponsoren gerechnet werden kann (vgl. Kap. 4.6).

Wegen der räumlichen Nähe zum Theater Tuchlaube ist der Theaterbetrieb an zwei Spielorten ohne weiteres machbar, wie die seit vier Jahren organisierte Sommerbespielung in der Alten Reithalle zeigt.



### 3.4 Konsequenzen beim Verzicht auf das Projekt Alte Reithalle

Bei einem Verzicht auf das Projekt Alte Reithalle sind folgende Konsequenzen absehbar:

- Die Nutzung der Alten Reithalle als Spielort in den Sommermonaten ist bis 2017 gesichert.
- Selbst wenn eine Verlängerung der Sommerbespielung mit entsprechender Finanzierung zustande käme, ist – ohne namhafte Investitionen in den Bau – **an eine längerfristige Nutzung des Gebäudes nicht zu denken.**
- Das Theater Tuchlaube müsste sich wieder auf ihr bestehendes Haus in der Altstadt konzentrieren. Die **künstlerische Entwicklung und die Ausstrahlung von Aarau als Theaterstadt und dem Aargau als attraktiver Kanton für das zeitgenössische Theaterschaffen wären gefährdet**, weil das Theater Tuchlaube mit seiner Guckkastenbühne für neue und zukunftsweisende, insbesondere spartenübergreifende Formate keinen Rahmen mehr bieten kann.
- Das **argovia philharmonic erhalte keinen Konzertsaal**. Der in diesem Zusammenhang von der Aargauischen Kantonalbank (AKB) zugesicherte Beitrag ginge verloren (vgl. Kap. 4.6).
- Der Stadt und dem Kanton ginge ein Kulturhaus verloren, welches eine schweizweite und über die Landesgrenzen hinausreichende Ausstrahlung haben kann.

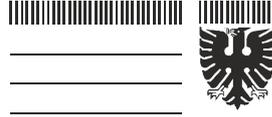
### 3.5 Organisation

Für die Trägerschaft des neu entstehenden Theaterbetriebes gilt es, eine kantonale Abstützung zu finden. Einerseits ist der Betrieb der Alten Reithalle an das Theater Tuchlaube anzugliedern. Andererseits soll auf die organisatorische Zusammenführung aller Theater- und Tanzformationen im Rahmen der Alten Reithalle verzichtet werden.

Das kantonale Theaterschaffen, insbesondere die bestehenden Gruppen, aber auch der kantonale Theaternachwuchs und die sich rasant entwickelnde Jugendtheaterszene, sollen organisatorisch weiterhin unabhängig bleiben. Im Bereich des Laientheaters finden interessante Entwicklungen statt. Falls sich ein Projekt „Bürgerbühne“ konkretisiert, wird es in der neuen Struktur seinen Platz finden.

Die bisherigen Veranstalter auf dem Platz Aarau (Verein Szenario, Theatergemeinde Aarau und Fabrikpalast) sollen in einer neuen Trägerschaft zusammengefasst werden. Die Stellungnahmen von Fabrikpalast und Theatergemeinde Aarau zeigen, dass sie davon ausgehen, künftig ihre Programminhalte in den Räumlichkeiten des Theater Tuchlaube und der Alten Reithalle aufzuführen. Die Diskussionen mit den erwähnten Aarauer Theaterveranstaltern zeigen, dass eine gemeinsame Programmierung unter einem gemeinsamen Dach angestrebt wird.

Es ist vorgesehen, dass ein neuer Trägerverein mit kantonaler Verankerung gegründet wird. Die operative und künstlerische Leitung des Theaterhauses wird im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen (Leistungsverträge) mit der Stadt Aarau und dem Kanton Aargau und dem Aargauer Kuratorium an diesen Trägerverein delegiert.



Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass die angestrebte Vielfalt in der Programmierung garantiert werden kann. Wenn es die finanziellen Mittel zulassen, ist dies entweder mit Kuratoren für die einzelnen Sparten oder mit einem Teilpensum für eine Fachperson Dramaturgie zu gewährleisten.

### **3.6 Programmierung**

Das Angebot der neuen Trägerschaft richtet sich an eine breite Öffentlichkeit und will mit seinen Inhalten und Umsetzungsformen unterschiedlichste soziale Milieus, Kulturen und Altersstufen erreichen. Die neue Trägerschaft betreibt ihre beiden Spielorte Alte Reithalle und Theater Tuchlaube als Mehrspartenhaus für Musik, Theater, Tanz, Figurentheater und zeitgenössischen Zirkus und ist in seiner Programmatik der künstlerischen Vielfalt einmalig in der Schweiz.

Die Entscheidung über die Programmierung für Theater und Tanz fällt im Rahmen des Programmbudgets für Koproduktionen und Gastspiele die künstlerische Leitung, die gegebenenfalls um beratende Fachpersonen aus einzelnen Sparten ergänzt wird. Ausserdem erhalten Künstlerinnen und Künstler die Möglichkeit, die Spielorte auf eigene Rechnung zu bespielen. Darüber hinaus sind private Vermietungen möglich und erwünscht. Alle Leistungen werden dem Mieter verrechnet.

Die Programmierung der Konzerte von argovia philharmonic erfolgt eigenständig und unabhängig. Die Drittvermietung im Bereich der klassischen Musik liegt in der Verantwortung von argovia philharmonic in Absprache mit der künstlerischen Leitung des Hauses.

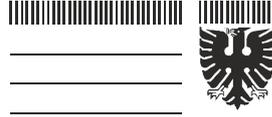
Eine Musterdisposition ist dem Bericht von Marco Läubli vom 12. August 2015 zu entnehmen (Aktenaufgabe Nr. 4). Sie erbringt den Nachweis, dass der Einbezug von argovia philharmonic in den Spielplan der Alten Reithalle möglich ist, ohne dass beim Programm für den Bereich Theater und Tanz Abstriche zu befürchten sind.

## **4. Kosten**

### **4.1 Stand Projektierungskredit**

Der vom Einwohnerrat am 31. März 2008 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1,1 Mio. für die Alte Reithalle (vormals Mittlere Bühne und OXER genannt) wird für die bisherige Bearbeitung der Phasen a) Wettbewerb (abgeschlossen) b) Neuorientierung Gesamtkonzept (neues Betriebskonzept) und c) Vorprojekt (abgeschlossen) verwendet. Nach heutigem Stand ist der Projektierungskredit mit rund Fr. 970'000.-- fast ausgeschöpft (Endkostenprognose Stand August 2016).

In den Jahren 2008 bis 2016 sind umfangreiche Abklärungen und Berichterstattungen über die betriebliche Seite des Projekts Alte Reithalle erfolgt (Neuorientierung Gesamtkonzept). Das heisst, dass der Projektierungskredit von Fr. 1,1 Mio. für ein weitaus grösseres Leistungsspektrum verwendet werden musste, als ursprünglich kalkuliert.



#### 4.2 Kostenschätzung Zusatzkredit Projektierung und Baukredit

Der Einsatz der nachfolgend aufgeführten Kosten für die weitere Projektierung (Phase B Zusatzkredit Projektierung) und Realisierung (Phase C Baukredit) wird so gewichtet, dass mit der realisierten Alten Reithalle eine Grundinfrastruktur zur Verfügung gestellt wird, welche einen wirtschaftlichen und nutzerseitig befriedigenden Betrieb zulässt. In diesem Sinne ist eine gute Balance zwischen den Investitions- und Betriebskosten zu gewährleisten.

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	430'000.--
2	Gebäude	12'225'000.--
3	Betriebseinrichtungen	2'670'000.--
4	Umgebung	235'000.--
5	Baunebenkosten	700'000.--
6	Offene Reserve für Unvorhersehbares (ca. 10 % von BKP 1/2/3/4/5/9)	1'800'000.--
9	Ausstattung	1'600'000.--
	<b>Total inkl. 8.0 % MwSt. zzgl. Teuerung *</b>	<b>19'660'000.--</b>

Tabelle 3: Kostenschätzung total Phasen Zusatzkredit Projektierung und Baukredit, Genauigkeit +/- 15 %

\* Kostenstand 27. Mai 2016, Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand Oktober 2015 = 103.9 Punkte (Basis Oktober 2010 = 100 Punkte)

Folgende Leistungen sind in der Kostenschätzung nicht enthalten:

- Jegliche Arbeiten bzgl. einer intensiveren Nutzung / eines Umbaus der Stallungen (nicht Bestandteil Vorprojekt)
- Unvorhersehbare Baumassnahmen (nicht zu erwarten)
- Grundstückskosten (Baurechtszins) und Finanzierungen (nicht zu erwarten)
- Abklärungen bezüglich Altlasten und Archäologie (keine Hinweise bekannt)
- Sanierung und Entsorgung von allfälligen Altlasten (nicht zu erwarten)
- Umzüge (nicht zu erwarten)
- Provisorien (nicht vorgesehen)

Ebenfalls nicht enthalten sind folgende Leistungen, welche ausserhalb des Bauprojekts zu regeln sind:

- Servitute, Parzellierungen, Nachbarschaftsabsprachen
- Öffentlichkeitsarbeit (Lobbying und Marketing)
- Theaterkonzeption
- Überführungsarbeiten
- Zwischennutzungen



#### 4.2.1 Einbezug Stallungen Süd

Die hofseitig an die Alte Reithalle angrenzenden Stallungen Süd sind nicht Bestandteil des Vorprojekts. Die Vertreterinnen und Vertreter seitens Betrieb und Nutzung stellen jedoch fest, dass diese Räume zwingend für die Lagerung von technischem Equipment, Tribünenmodulen und Cate-ringelementen genutzt werden müssen (vgl. Kap. 2.8.3). Damit die Alte Reithalle auch für externe Mieter und Veranstalter (Messen, GVs etc.) interessant ist, muss die Halle komplett geräumt werden können. Dies ist nur unter Einbezug der Stallungen Süd als Lagerflächen möglich.

Ebenfalls könnten die Stallungen Süd als ein gewisses Mass an "Catering-Backup" dienen. Wie unter Kap. 2.8.1 erwähnt, sind die meisten Gastronomieleistungen innerhalb der Alten Reithalle nicht möglich (Speisenvorbereitung, Lagerung/Kühlung, Geschirrabwasch etc.).

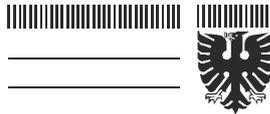
Um die Stallungen Süd für die vorab geschilderten Zwecke nutzen zu können, ist mindestens eine sanfte Renovation nötig (Dichtigkeit Gebäudehülle, Erstellen der Grundversorgung Sanitär, Elektro usw.). Die Kosten für eine solche Renovation können erst in der Phase Bauprojekt berechnet werden, sollen jedoch auf ein Minimum beschränkt werden. Die Renovationskosten sind inskünftig dem Baukredit gem. Kap. 4.4 zuzuschlagen.

#### 4.3 Zusatzkredit Projektierung

Für die anstehende Phase B Zusatzkredit Projektierung (SIA-Phase 32 Bauprojekt) werden die nachfolgenden Mittel benötigt.

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.	Betrag in Fr.
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>25'000.--</b>
101	Diverse Bestandesaufnahmen	25'000.--	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>980'000.--</b>
290	Honorare Generalplaner	915'000.--	
296.0	Geometer	5'000.--	
296.7	Spezialist Konzertakustik	50'000.--	
299	Übriges	10'000.--	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>70'000.--</b>
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Plankopien	40'000.--	
55	Bauherrenleistungen (Diverses Nutzer/Betrieb)	30'000.--	
<b>6</b>	<b>Reserve</b>		<b>100'000.--</b>
60	Offene Reserve für Unvorhersehbares (ca. 10 % von BKP 1/2)	100'000.--	
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>		<b>25'000.--</b>
980	Kunst am Bau (Honorare)	25'000.--	
	<b>Total inkl. 8.0 % MwSt.</b>		<b>1'200'000.--</b>

Tabelle 4: Zusatzkredit Projektierung



#### 4.4 Kostenschätzung Baukredit

Für die Phase C Baukredit (SIA-Phasen 33-53) werden die nachfolgenden Mittel geschätzt. Der Betrag von total Fr. 18,46 Mio. entspricht der Kostenschätzung von Fr. 19,66 Mio. gem. Kap. 4.2 abzüglich des Zusatzkredites Projektierung von Fr. 1,2 Mio. gem. Kap. 4.3.

Bei Vorliegen des Bauprojekts und des entsprechenden Kostenvoranschlags Mitte 2017 wird sich die Kostengenauigkeit von derzeit +/- 15 % (Kostenschätzung) auf +/- 10 % (Kostenvoranschlag) erhöhen.

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	405'000.--
2	Gebäude	11'245'000.--
3	Betriebseinrichtungen	2'670'000.--
4	Umgebung	235'000.--
5	Baunebenkosten	630'000.--
6	Offene Reserve für Unvorhersehbares (ca. 10 % von BKP 1/2/3/4/5/9)	1'700'000.--
9	Ausstattung	1'575'000.--
	<b>Total inkl. 8.0 % MwSt. zzgl. Teuerung *</b>	<b>18'460'000.--</b>

Tabelle 5: Kostenschätzung Phase Baukredit, Genauigkeit +/- 15 %

\* Kostenstand 27. Mai 2016, Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand Oktober 2015 = 103.9 Punkte (Basis Oktober 2010 = 100 Punkte)

#### 4.5 Kostenkennwerte

Die Kostenkennwerte für das Bauprojekt Alte Reithalle sind nachfolgend dargestellt. Ein Vergleich zu den Kennwerten anderer, in jüngster Zeit realisierter Theaterhäuser ist nicht zielführend, da die Alte Reithalle ein Umbauprojekt mit einer individuellen Nutzungsvielfalt und einer einzigartigen Gebäudegeometrie aufweist.

- Gebäudevolumen GV nach SIA 416: 23'546 m<sup>3</sup> (davon 1'472 m<sup>3</sup> unter Terrain)
- Geschossfläche GF nach SIA 416: 2'062 m<sup>2</sup>
- Gebäude BKP 2 Fr. / m<sup>3</sup> GV: Fr. 519.--
- Gebäude BKP 2 Fr. / m<sup>2</sup> GF: Fr. 5'929.--

#### 4.6 Investitionsbeiträge

Der Regierungsrat des Kantons Aargau wurde im Juni 2010 darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Stadt Aarau mit einer kantonalen Beteiligung im Umfang von Fr. 8,5 Mio. für das Projekt Alte Reithalle rechnet. Im November 2016 soll der Regierungsrat über den hälftigen Beitrag an die zukünftigen Nettokosten befinden.



Im Mai 2016 konnte die AKB den substanziellen Beitrag von Fr. 3,0 Mio. zusichern. Die Auszahlung dieses Betrages ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Bauarbeiten bis Ende 2019 begonnen werden.

Die Projektsteuerung wird weitere Projektsponsoren suchen. Insgesamt werden Drittbeiträge im Umfang von Fr. 5,0 Mio. angestrebt.

Organisation	Betrag in Fr.
Kanton Aargau *	7'330'000.--
Aargauer Kantonalbank **	3'000'000.--
Weitere Beiträge Dritter ***	2'000'000.--
<b>Total Prognose Beiträge inkl. MwSt.</b>	<b>12'330'000.--</b>

Tabelle 6: Investitionsbeiträge

\* Beiträge in Aussicht gestellt

\*\* Zugesichert bei Baubeginn bis Ende 2019

\*\*\* Schätzung

Werden die Beiträge vom Kanton Aargau, der Aargauer Kantonalbank und die geschätzten weiteren Beiträge Dritter von der Kostenschätzung von Fr. 19,66 Mio. gem. Erw. 4.2 abgezogen, nach aktuellem Stand, verbleibt der Nettobetrag von Fr. 7,33 Mio. für die Stadt Aarau.

#### 4.7 Investitionsplan

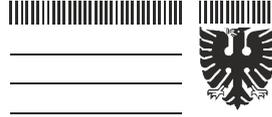
Im Investitionsplan 2016 - 2021 sind die Kosten für die Alte Reithalle mit Fr. 1,4 Mio. für den Zusatzkredit Projektierung und Fr. 19,6 Mio. für die Realisierung enthalten. Ausserdem sind die verschiedenen Beiträge mit total Fr. 10,8 Mio. dargestellt (Kanton Fr. 5,8 Mio. und Dritte Fr. 5,0 Mio.).

2000	Kultur	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
*A60.5.013	Alte Reithalle							
	Projektierung Zusatzkredit		1'200'000	200'000				1'400'000
*A60.5.015	Alte Reithalle							
	Realisierung			3'500'000	8'000'000	7'100'000	1'000'000	19'600'000
*A60.5.015	Alte Reithalle							
	Beiträge Kanton					-5'800'000		-5'800'000
*A60.5.016	Alte Reithalle							
	Beiträge Dritter					-5'000'000		-5'000'000

Tabelle 7: Investitionsplan 2016-2021

\* Über die mit einem \* bezeichneten Kredite kann nur verfügt werden, wenn der Einwohnerrat den entsprechenden Verpflichtungskredit gutheisst.

Erfreulicherweise konnten die Bruttokosten für die Phase "Projektierung Zusatzkredit" von Fr. 1,4 Mio. um Fr. 200'000.-- auf Fr. 1,2 Mio. sowie für die Phase "Realisierung" (Baukredit) von Fr. 19,6 Mio. um Fr. 1,14 Mio. auf Fr. 18,46 Mio. reduziert werden. Ebenfalls erfreulich ist die Erhöhung der geplanten Investitionsbeiträge von total Fr. 10,8 Mio. auf Fr. 12,3 Mio. (vgl. Erw. 4.6), wobei die Zusicherung seitens des Kantons noch aussteht.



Der Stadtrat wird sich dafür einsetzen, dass die vorab dargestellten Kosten für die weiteren Phasen als Kostendach verstanden werden. Unter diesem Aspekt wird es wichtig sein, die unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen massvoll umzusetzen.

#### 4.8 Folgekosten Bau

Die Alte Reithalle umfasst eine Geschossfläche von total 2'062 m<sup>2</sup>. Aus dieser Geschossfläche ergeben sich Kosten für den baulichen Unterhalt. Dazu kommen die kalkulatorischen Zinsen und die Abschreibungen gemäss HRM2. Für den baulichen Unterhalt werden pauschal Fr. 100'000.-- eingesetzt (ist im Politikplan 2016 – 2021 auch so abgebildet). Nach Abklärungen der Steuerungsgruppe werden Fr. 100.000.-- für den baulichen Unterhalt ausreichend sein.

Folgende bauliche Folgekosten würden unter dieser Annahme entstehen:

Art	Berechnung	Basis	Ansatz	Betrag/Jahr **
Baulicher Unterhalt	Pauschal auf 2'062 m <sup>2</sup> Geschossfläche inkl. Personalkosten betrieblicher Unterhalt (exklusive Projektierungskosten)	18'460'000.--	pauschal	100'000.--
Abschreibungen	Hochbauten: 35 Jahre (Lebensdauer von gewissen Bauteilen effektiv kürzer, inklusive Projektierungskosten)	8'000'000.--	35 Jahre	229'000.--
Zinsen (kalkulatorisch)	Zinssatz AKB für Darlehen an öffentlich rechtl. Körperschaften (Stand Juli 2015) auf der halben Investition (inklusive Projektierungskosten)	* 4'000'000.--	2.75 %	110'000.--
<b>Total Folgekosten Bau bei Realisierung pro Jahr</b>				<b>439'000.--</b>

Tabelle 8: Grobschätzung Folgekosten Bau

\* Durchschnittlich investiertes Kapital = 50 % der Investition

\*\* Beträge auf Tausend Fr. gerundet

Für die standardisierte Berechnung der werterhaltenden Folgekosten werden für den baulichen Unterhalt normalerweise 2 % der Bruttoinvestitionen eingesetzt. Dies würde zu den folgenden baulichen Folgekosten von total Fr. 708'000.-- anstatt Fr. 439'000.-- führen (Anstieg der Kosten für den baulichen Unterhalt von Fr. 100'000.-- auf Fr. 269'000.--).

Insgesamt soll die umgebaute Alte Reithalle 35 Jahre in der beschriebenen Art betrieben werden können. Dafür wird sie mit den jährlich rund Fr. 100.000.-- baulich unterhalten. Es sollen bewusst keine Reserven zur vollständigen Erneuerung angelegt werden. Wie bei der KEBA sollen die Entscheidungsträger und die Nutzenden ca. 2050 darüber befinden, ob bzw. in welcher Form diese Infrastruktur weiterhin benötigt wird, und wie eine entsprechende Finanzierung erfolgen kann.



#### 4.9 Betriebsbudget (exkl. baulicher Unterhalt)

Im nachfolgend dargestellten Betriebsbudget wird dargestellt, was für den Betrieb der beiden Spielorte, die Vermietung und die Programmierung aufgewendet werden muss und welche Erträge anfallen. Das Betriebsbudget von Fr. 1,767 Mio. (Aufwand) liegt im nationalen Vergleich ähnlicher Theaterhäuser am untersten Limit und lässt keinerlei weitere Reduktionen zu.

Hauptposition	Unterposition	Betrag in Fr. *	Betrag in Fr. *
<b>Aufwand</b>			<b>1'767'000.--</b>
	<b>Programmaufwand</b>	<b>640'000.--</b>	
	- Personalaufwand	157'000.--	
	- Gagen Programm	429'000.--	
	- Sachkosten	10'000.--	
	- Übrige Programmkosten	44'000.--	
	<b>Betriebsaufwand</b>	<b>1'127'000.--</b>	
	- Personalaufwand	595'000.--	
	- Sozialleistungen Festangestellte	174'000.--	
	- Bar	27'000.--	
	- Sachaufwand / Unterhalt	151'000.--	
	- Abschreibungen Anlagevermögen	10'000.--	
	- Verwaltungskosten	32'000.--	
	- Werbung	118'000.--	
	- Spesen / Weiterbildung	14'000.--	
	- Trägerverein	6'000.--	
<b>Ertrag</b>			<b>- 1'767'000.--</b>
	<b>Erlös</b>	<b>- 560'000.--</b>	
	- Publikumserlös	- 319'000.--	
	- Betriebsertrag	- 241'000.--	
	<b>Beiträge</b>	<b>- 1'207'000.--</b>	
	- Stadt Aarau	- 530'000.--	
	- Aargauer Kuratorium	- 530'000.--	
	- Weitere Gemeinden	- 2'000.--	
	- Trägerverein	- 34'000.--	
	- Sponsoring	- 55'000.--	
	- Programmbezogene Beiträge	- 56'000.--	
<b>Gewinn / Verlust</b>			<b>0.--</b>

Tabelle 9: Betriebsbudget Theater- und Konzerthaus Alte Reithalle und Theater Tuchlaube

\* Beträge auf Tausend Fr. gerundet

Im Vergleich zur Alten Reithalle zusammen mit dem Theater Tuchlaube liegen die Betriebsbudgets vergleichbarer Theaterhäuser wesentlich höher. So beträgt das Budget für das Theater Gessneral-



lee Zürich rund Fr. 2,5 Mio. Die öffentlichen Betriebsbeiträge sind aber wesentlich höher. In der Stadt und im Kanton Zürich gibt es darüber hinaus markant mehr produzierende Gruppen sowohl im Tanz- als auch im Theaterbereich, deren Produktionen unabhängig vom Betriebsbudget der Gessnerallee finanziert werden. Beim Theaterhaus Dampfzentrale Bern beträgt das Budget Fr. 1,7 Mio. (exkl. Miete Fr. 0,5 Mio.). Die Dampfzentrale jedoch ist im Vergleich zur Alten Reithalle und dem Theater Tuchlaube, was die Räumlichkeiten betrifft, viel kleiner und nur ein „Zweispartenhaus“ (Tanz und Musik).

#### **4.9.1 Programmaufwand**

Der Programmaufwand liegt gegenüber dem Aufwand der bisherigen Veranstalter höher, da u. a. Honorare für Kuratoren budgetiert werden. Auf der anderen Seite fallen die Mietkosten der Theatergemeinde Aarau für das Kultur- und Kongresshaus Aarau weg. Der Budgetposten Gagen Programm beinhaltet im Spielplan Erwachsene bzw. Kinder und Jugendliche jeweils Koproduktionen, Gastspiele, Vermietungen aus diversen Bereichen sowie Comedy.

Für die Aushilfen im Bereich Theatertechnik werden Mittel im Betrag von Fr. 77'000.-- budgetiert, wodurch der Aufwand in der Alten Reithalle bzgl. der Bereitstellung der verschiedenen Spielsituationen ermöglicht wird (vgl. Kap. 2.12). So wird für die Bereitstellung der Situation "Arena" von rund 40 Mannstunden und für den Auf- und Abbau der "Konzertsituation/Grosstheater" von rund 80 Mannstunden ausgegangen. Ein Teil dieses Aufwandes wird dem Budget Vermietungen belastet. Diese Angaben entsprechen nur einer Schätzung und sind in der nächsten Projektierungsphase genauer zu überprüfen.

#### **4.9.2 Betriebsaufwand**

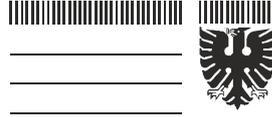
Im Vergleich zum heutigen Betriebsaufwand der drei Veranstalter wird ein Mehraufwand von rund Fr. 285'000.-- budgetiert. Wird der Anteil von rund Fr. 164'000.--, welcher den Vermietungen anzulasten ist, abgezogen, verbleibt ein Mehraufwand von rund Fr. 121'000.--. Der Mehraufwand ist darauf zurück zu führen, dass für die Technik und die Theaterpädagogik eine zusätzliche Stelle eingeplant wurde und höhere Energiekosten für die Alte Reithalle anfallen. Der Aufwand für die Technik kann auf der Basis des heutigen Kenntnisstandes nicht genau budgetiert werden.

Auf der Basis des geplanten Anschlusses an den Wärme-/Kälteverbund Kasino der IBAarau fallen Energiekosten in der Höhe von Fr. 71'000.-- an. Hiervon werden Fr. 8'000.-- den Vermietungen angelastet.

#### **4.9.3 Ertrag**

Gemäss revidiertem Projekt soll der künftige Betriebsbeitrag der Stadt an das Theaterhaus Alte Reithalle durch die Umlagerung der heutigen Beiträge im Theaterbereich finanziert werden. Dies wurde auch so im Politikplan 2016 – 2021 berücksichtigt.

Der jährliche Betriebsbeitrag der Stadt Aarau soll Fr. 530'000.-- betragen. In der Rechnung 2015 wurden im Zusammenhang mit der Alten Reithalle und dem Theater Tuchlaube feste Beiträge in Höhe von Fr. 595'900.-- geleistet. Im Budget 2016 ist mit festen Beiträgen in Höhe von Fr. 523'000.-- auszugehen. Der städtische Beitrag an das Theater Marie in Höhe von Fr. 100'000.-- fließt nicht ins Budget der Alten Reithalle. Dieser Betrag soll weiterhin der Gruppe als Programm-



beitrag zur Verfügung stehen. Das Engagement bzw. die Verpflichtung vom Theater Marie gegenüber der Alten Reithalle wird in einem Leistungsauftrag mit der Stadt definiert. Ebenfalls nicht im städtischen Betrag eingerechnet sind Produktionsbeiträge für unterjährige einzelne Theater- und Musikprojekte (Projektbeiträge).

Beim Beitrag des Kantons sind zunächst die Beiträge des Aargauer Kuratoriums zu betrachten. 2015 zahlte das Aargauer Kuratorium an die drei Veranstalter auf dem Platz Aarau (Theater Tuchlaube, Theatergemeinde Aarau und Fabrikpalast) insgesamt Fr. 430'000.-- an Betriebsbeiträgen. Hinzu kommen diverse Produktionsbeiträge an Gruppen, die auch bei den Veranstaltern in Aarau auftreten. Wie bei der Stadt werden diese im Budget der Alten Reithalle nicht berücksichtigt, da sie weiterhin den produzierenden Gruppen zur Verfügung stehen sollen. Nach der Überprüfung der künftigen Unterstützung der Aargauer Theaterlandschaft durch das Aargauer Kuratorium ist davon auszugehen, dass die Veranstalter in Aarau weiterhin rund Fr. 430'000.-- zur Verfügung haben werden. Im Betriebsbudget wird unter dem Beitrag "Aargauer Kuratorium" gleichwohl Fr. 530'000.-- budgetiert, um die vorgesehene paritätische Beteiligung vom Kanton Aargau und der Stadt Aarau umzusetzen.

Es wird von einem Publikumserlös von Fr. 319'000.-- ausgegangen. Ausgangspunkt sind die bisherigen Einnahmen der drei Veranstalter im Umfang von Fr. 255'000.--. Der Mehrerlös von rund Fr. 64'000.-- scheint mit Blick auf die zusätzlichen Zielgruppen und den leicht höheren Ticketpreisen realistisch.

Dem Betriebsbudget werden fünfzehn Vermietungstage mit durchschnittlich Fr. 7'500.-- pro Vermietungstag zu Grunde gelegt (total Fr. 112'500.--). Mit Blick auf vergleichbare Angebote (Trafohalle Baden, Bärenmatte Suhr, Kultur-und-Kongresshaus Aarau) scheint der Tagesansatz von durchschnittlich Fr. 7'500 realistisch. Würden sich die Absichtserklärungen der Veranstalter der Designmesse in & out sowie der Neuen Aargauer Bank effektiv realisieren, wäre bereits rund ein Drittel bis die Hälfte des Budgets abgedeckt. Weitere Bedarfsabklärungen werden diesbezüglich durchgeführt.

## 5. Termine

Der nachfolgende Terminablauf ist unter der Voraussetzung einer positiven politischen Vernehmung und ohne Einwendungen und/oder Beschwerden (Baubewilligung, Submissionen etc.) möglich.



SR-Beschluss Vorprojekt mit Kostenschätzung	17. Oktober 2016
Informationsveranstaltung Einwohnerrat / Kanton / Medien	Ende Oktober 2016
ER-Beschluss Zusatzkredit Projektierung	14. November 2016
Regierungsrats-Beschluss Beitragszusicherung Kanton	November 2016
SR-Beschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	3. Quartal 2017
ER-Beschluss Baukredit	4. Quartal 2017
Volksabstimmung Baukredit	1./2. Quartal 2018
Baugesuch	3. Quartal 2018
Ausschreibung und Ausführungsplanung	ab 3. Quartal 2018
Baubewilligung	1. Quartal 2019
Baubeginn	2. Quartal 2019
Inbetriebnahme	3. Quartal 2020
Eröffnung und Start Veranstaltungsbetrieb	4. Quartal 2020

Tabelle 10: Terminplan Projekt Alte Reithalle

## 6. Schlussbemerkungen

Gemäss Legislaturziel 2 des Stadtrates ist das Projekt Alte Reithalle bis Ende 2017 zur Realisierung vorzubereiten. Mit dem heutigen Projektierungsstand, den betrieblichen Abklärungen und der allfälligen Bewilligung des Zusatzkredits Projektierung (Bauprojekt) liegt dieses Ziel in greifbarer Nähe.

Die Alte Reithalle mit ihren Alleinstellungsmerkmalen auf künstlerischer wie architektonischer Seite ist ein kulturelles Leuchtturmprojekt für Stadt und Kanton.

Dank umfangreicher Vorabklärungen baulicher und betrieblicher Art liegt ein ausgewogenes Vorprojekt vor. Die Rahmenbedingungen der städtischen Investitionsplanung sind eingehalten. Die Berichte bestätigen, dass der Betrieb ohne Zusatzkosten für die Stadt Aarau, im Rahmen der aktuellen Kulturförderpolitik, realisierbar ist.

Mit diesen verbesserten Voraussetzungen ist die Basis für das erfolgreiche Abschliessen des Bauprojekts im nächsten Jahr geschaffen.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

**A n t r a g :**

Der Einwohnerrat möge den Zusatzkredit für die Projektierung der Alten Reithalle in der Höhe von Fr. 1,2 Mio. bewilligen.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Stadtrats

Jolanda Urech  
Stadtpäsidentin

Daniel Roth  
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Vorprojektdossier mit Kostenschätzung, ARGE Barão-Hutter / Ghisleni, vom 20. Mai 2016
2. Betriebskonzept "Theater-, Tanz- und Konzerthaus in der Alten Reithalle und im Theater Tuchlaube Aarau, Hanspeter Thür, vom 12. August 2016
3. Betriebsbudget "Theater-, Tanz- und Konzerthaus in der Alten Reithalle und im Theater Tuchlaube Aarau, Hanspeter Thür, vom 10. August 2016
4. Entwurf Betriebskonzept Alte Reithalle, Marco Läuchli, vom 12. August 2015
5. Bericht und Antrag an den Einwohnerrat: OXER - Aargauer Bühne Aargau; Zwischenbericht, vom 13. September 2010
6. Beschluss des Einwohnerrates: Mittlere Bühne Aargau; Projektierungskredit, vom 31. März 2008
7. Bericht und Antrag an den Einwohnerrat: Mittlere Bühne Aargau; Projektierungskredit, vom 10. März 2008