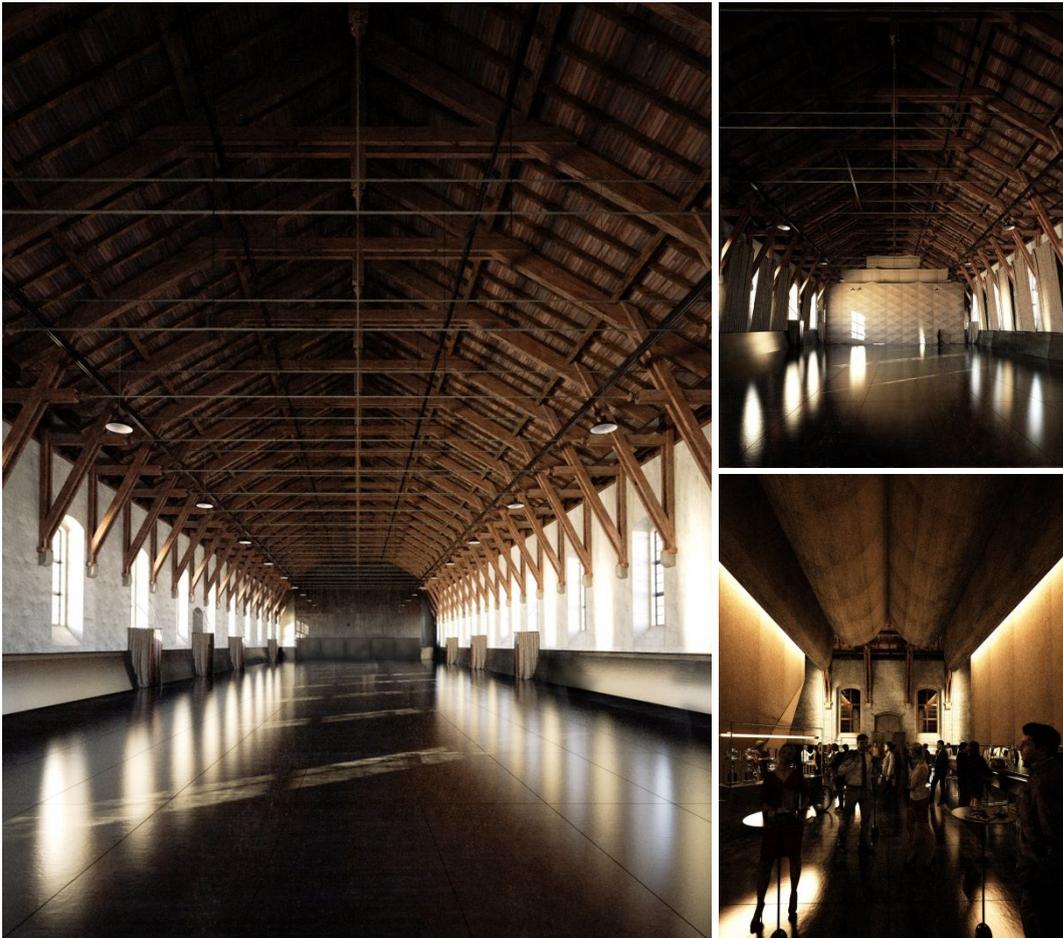


Aarau, 18. Dezember 2017  
GV 2014 - 2017 / 456

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

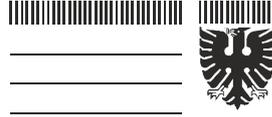
### Alte Reithalle; Baukredit



Visualisierungen 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 Bühnengaugau“ erhalten. Der Einwohnerrat bewilligte am 31. März 2008 den Projektierungskredit von 1,1 Mio. Franken. Daraufhin wurde ein Betriebskonzept erarbeitet, welches von zwei Bühnen innerhalb der Alten Reithalle sowie einem Annexbau 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. Auf dieser Basis erarbeitete das Generalplanerteam ARGE Barão-Hutter / Ghisleni im Jahr 2016 das Vorprojekt mit Kostenschätzung. Der Einwohnerrat bewilligte 12. Dezember 2016 den Zusatzkredit zur Projektierung der Phase Bauprojekt in der Höhe von 1,2 Mio. Franken.

Das Bauprojekt und der Kostenvoranschlag für den Baukredit liegen nun vor. Mit dieser Botschaft unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat den Baukredit für die Realisierung des Projekts Alte Reithalle.

## **1. Ausgangslage**

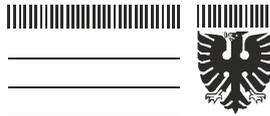
### **1.1 Projektentwicklung**

Mitte 2015 kam es zu einer Neuevaluation des Betriebskonzeptes. Das ursprüngliche Konzept eines einzigen Theater- und Tanzhauses "OXER" in der Alten Reithalle 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. Das Gebäude «Tuchlaube» gehört der Stadt Aarau. Eine Gesamtanierung ist gemäss Liegenschaftsplanung in den Jahren 2029/30 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die bisherige Nutzung ohne zusätzliche Kostenfolge möglich. Dadurch sind im Bereich der Stallungen der Alten Reithalle keine Neubauten erforderlich, was das Gesamtprojekt finanziell entlastet. Der Einbezug des argovia philharmonic als eines der Hauptnutzer der Halle führt zudem zu ganz neuen Möglichkeiten einerseits bei der künstlerischen Ausrichtung und andererseits bei der Finanzierung (Beiträge Dritter / Sponsoring) des Projektes Alte Reithalle.

In der Folge beauftragte der Stadtrat Ende 2015 das Generalplanerteam ARGE Barão-Hutter / Ghisleni mit der Ausarbeitung des Vorprojektes mit Kostenschätzung. Das Vorprojekt mit Kostenschätzung lag Mitte 2016 vor und wurde durch den Stadtrat gutgeheissen. Auch das Betriebskonzept wurde Mitte 2016 weiter überarbeitet und ebenfalls durch den Stadtrat gutgeheissen. Nachdem der Einwohnerrat Ende 2016 den Zusatzkredit zur Projektierung der Phase Bauprojekt bewilligt hatte, konnte von März bis September 2017 das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet werden. Wie in der Vorprojektphase wurden auch hier die Nutzer/-innen und Betreiber/-innen eng in den Planungsprozess miteinbezogen.

### **1.2 Projektorganisation**

Die Projektorganisation wurde seit dem Einwohnerratsbeschluss von Dezember 2016 nicht geändert (Aktenuflage 4). Die strategische Leitung für die baulichen und betrieblichen Belange liegt



weiterhin bei der Steuerungsgruppe. Die wichtige Koordination der baulichen mit den betrieblichen Belangen erfolgte in der Projektdelegation Bau und im Kernteam Bau.

## 2. Leitbild 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 von 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. Durch die Aufwertung des Umfeldes und der Zugänge kann dieses wichtige Teilgebiet in den Stadtraum eingebunden werden (Kaserne Aarau, Leitbild der Arealentwicklung von Dezember 2016, Aktenaufgabe 8). Die bisherigen Erkenntnisse aus der unter gemeinsamer Leitung von Stadt und Kanton laufenden Testplanung für das gesamte Areal bestätigen, dass die Umnutzung der Alten Reithalle eine zukunftsweisende und vielfältige Entwicklung des gesamten Areals unterstützt.

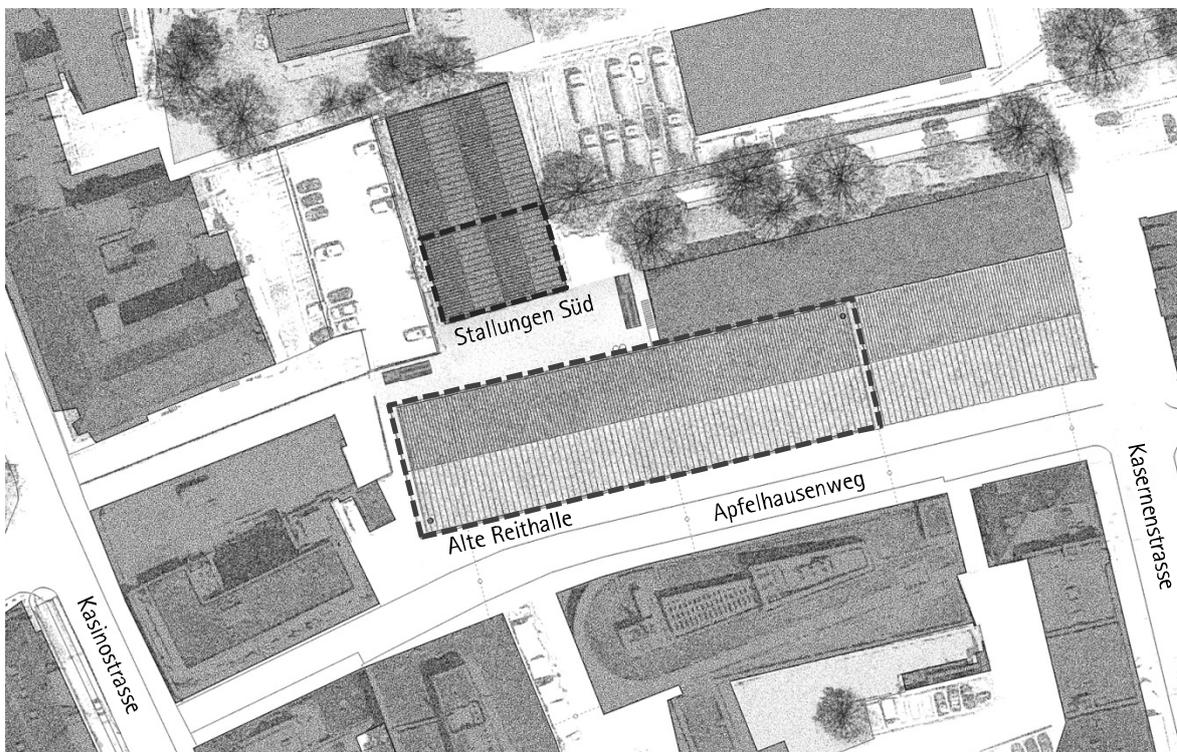


Abbildung 2: Situationsplan Alte Reithalle



### **3. Bauprojekt**

#### **3.1 Zielsetzungen**

Die Alte Reithalle soll in ein Veranstaltungshaus für Konzert, Theater, Tanz und zeitgenössischen Zirkus umgebaut werden. Ausserdem soll die Halle auch an Private vermietet werden. Die bauliche und technische Infrastruktur muss eine mögliche hohe Flexibilität für die Bespielung der Halle gewährleisten. Die weiteren betrieblichen und baulichen Ziele haben sich seit dem Einwohnerratsbeschluss von Dezember 2016 grundsätzlich nicht geändert (S. 4 Einwohnerratsbotschaft, Aktenaufgabe 4).

In der Phase Bauprojekt ging es darum, die konstruktiv-architektonischen, haustechnischen und bauphysikalischen Belange, die Belange der Theater- und Medientechnik sowie die speziellen Belange der Konzertakustik auf einer detaillierten Ebene zu lösen. Diese Steigerung des Genauigkeitsgrades von so vielen komplexen Fachgebieten, welche miteinander in Abhängigkeit stehen, bedurfte einer anspruchsvollen Kommunikation und Führung durch die Generalplanerin. Dieses Ziel wurde erreicht.

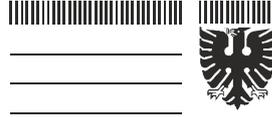
#### **3.2 Erweiterung Projektperimeter**

Gemäss der Einwohnerratsbotschaft vom 17. Oktober 2016 wurde der heute verfügbare Bereich der Stallungen ("Stallungen Süd"), nördlich der Alten Reithalle als neuer Bestandteil in das Bauprojekt einbezogen (S. 20, Aktenaufgabe 4). Die Stallungen Süd waren während der Vorprojektphase aus den Planungen ausgeklammert worden, werden aber zwingend zum Zwecke der Lagerung von Theater- und Medientechnik und für einfache Gastronomieleistungen benötigt. Ohne die Vorbereitung der Getränke, des Geschirrs und einfachen Speisen in den Stallungen ist eine gastronomische Verpflegung der Alten Reithalle in den Veranstaltungspausen und nach einer Veranstaltung aus akustischen und räumlichen Gründen nicht möglich.

#### **3.3 Erschliessung**

Im Vergleich zum Vorprojekt hat sich das Erschliessungskonzept grundsätzlich nicht verändert. Das Bauprojekt beinhaltet keinen eigentlichen Haupteingang. Je nach Bespielung und Einrichtung der Halle sind wenige, oder aber alle Türen geöffnet. Innerhalb der Bauprojektphase wurde jedoch klar, dass die Seite gegen Apfelhausenweg eher als Zugangsseite genutzt wird als dies vom Innenhof her der Fall sein wird. Je nach Veranstaltungsart und -Grösse wird aber auch der Innenhof als ein attraktiver, lebendiger Aufenthaltsort genutzt, auch wenn hier teilweise Theater- und Medientechnik gelagert wird.

Da die Alte Reithalle vom Bahnhof Aarau zu Fuss in nur 4 Minuten erreichbar ist, soll die Anzahl an PW-Parkfeldern auf ein Minimum reduziert werden. Zurzeit sind 2 IV-PW-Parkfelder und 3 PW-Besucher-Parkfelder vorgesehen. Die Lage dieser Parkfelder ist noch nicht abschliessend definiert, wobei der Bereich zwischen der Alten Reithalle und der Strasse Apfelhausenweg grundsätzlich von PW-Parkfeldern freigehalten werden muss, da sonst die LKW-Anlieferung und die



Fluchtwege nicht funktionieren. Mit Einreichen des Baugesuches wird ein Mobilitätskonzept vorgelegt, welches auch den Langsamverkehr einschliesst.

### 3.4 Gebäudehülle Alte Reithalle

Die Baumassnahmen an der Gebäudehülle haben sich gegenüber dem Vorprojekt nur wenig geändert. Die Ausbildung eines Doppeldaches aus statischen, schall- und wärmedämmtechnischen Gründen bleibt der zentrale bauliche Eingriff an der Gebäudehülle. 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. Durch den neuen Dachaufbau steigt die Gebäudehöhe um 70 Zentimeter.

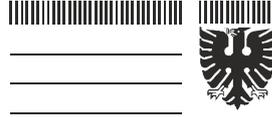
Im Halleninnern wird der Untergrund aus Sägemehl und Pferdedung durch einen komplett neuen Bodenaufbau ersetzt. Auf eine 25 Zentimeter starke, mit 14 Zentimetern unterdämmte Ortbetonplatte wird ein beheizter Theaterboden aus Holz gebaut.

Die derzeit sehr feuchten Aussenmauern werden durch spezielle Injektions-Massnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt. Dadurch trocknen die Bruchsteinmauern im Verlauf von rund 2 Jahren aus. Wandinnenseitig, hinter dem geböschten Holztäfer bis auf eine Höhe von 2 Meter sowie an den Fensterlaibungen, ist ein mineralischer Wärmedämmputz von rund 5 Zentimetern vorgesehen. Die übrigen steinfolgend gekalkten Wandinnenflächen sowie die Dachuntersicht bleiben unverändert. Von aussen treten die acht Zugänge, die metallenen Schallschutzläden vor den historischen Fenstern, die neue Dachrinne vor dem Doppeldach-Absatz sowie zwei Fortluftkamine als bauliche Veränderungen in Erscheinung. Die Fassadenaussenseiten inklusive Sockelpartie und Sandsteingewänden sollen aus denkmalpflegerischen Gründen nur punktuell in Stand gesetzt werden.

Die energetische Verbesserung der Fensterflächen ist noch nicht abschliessend definiert. Hierzu gab es Gespräche mit der kantonalen Denkmalpflege, welche seit Projektstart bauberatend tätig ist. Der Baukredit (Kap. 6.2) beinhaltet mit dem gleichen Kostenwert entweder den Holzfensterersatz oder die Ertüchtigung der bestehenden Holzfenster, d.h. der im Jahr 2018 hierüber zu fällende Entscheid wird kostenneutral sein. Der Stadtrat präferiert den Fensterersatz, zugunsten einer energetischen Verbesserung der Gebäudehülle und entsprechend tieferen, jährlichen Energiekosten. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass verschiedene Hallennutzungen unter gleichzeitiger Öffnung der äusseren Fensterläden stattfinden. D.h. mit einer Fensterertüchtigung würde der Energieverlust während dieser Zeiten deutlich höher sein als bei einem Fensterersatz.

### 3.5 Anpassungen Raumprogramm und Grundriss

Unter dem Einbezug der zukünftigen Nutzer/-innen und Betreiber/-innen wurden das Raumprogramm und die Grundrisse präzisiert und ergänzt. In den beiden Einbauten der Alten Reithalle nahm die totale Geschossfläche nur unwesentlich zu. Allerdings wurden die Obergeschossgrundrisse zugunsten einer besseren Nutzbarkeit und aufgrund der hohen Schallschutzanforderungen angepasst. Hierdurch sind die Grundrisse der Einbauten nun weniger offen gestaltet.



### 3.5.1 Raumprogramm Alte Reithalle

Die Nutzfläche des Einbaus West mit öffentlichen WCs und den Künstlergarderoben für Theater, Tanz und zeitgenössischen Zirkus konnte um total 40 m<sup>2</sup> reduziert werden. Zum einen ist dies der separaten Erschliessung der Einzelräume über einen grösseren Vorbereich (Akustikschleuse) geschuldet. Zum anderen wurde zur einfacheren Erreichbarkeit der Installationen eine Vorsatzschale auf der Innenseite der Umfassungsmauer platziert (vgl. Kap 3.11 Nachhaltigkeitsziele). Aufgrund dieser doppelwandigen Konstruktion erhöhte sich die Geschossfläche insgesamt geringfügig.

Die Nutzfläche des Einbaus Ost mit öffentlichen WCs und den Künstlergarderoben für das Orchester konnte um total 54 m<sup>2</sup> reduziert werden. Wie beim Einbau West werden auch hier nun alle Einzelräume über einen grösseren Vorbereich erschlossen und die Installationen in einer Vorsatzschale platziert. Aufgrund dieser doppelwandigen Konstruktion erhöhte sich die Geschossfläche auch hier insgesamt geringfügig.

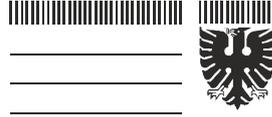
Tabelle 1: Raumprogramm Alte Reithalle

Anzahl	Raumnutzung	Nutzfläche NF Bauprojekt in m <sup>2</sup>	Vergleich NF Vorprojekt in m <sup>2</sup>
<b>2. Obergeschoss</b>			
1	Künstlergarderobe Theater u.a.	45	* 90
1	Besprechungszimmer Theater u.a.	13	0
2	Künstlergarderobe Orchester ** (16+18 m <sup>2</sup> )	34	* 90
2	Solistenzimmer	13	*** 16
	Nebenräume	7	0
<b>1. Obergeschoss</b>			
1	Künstlergarderobe Theater u.a. (inkl. Nebenräume) **	23	27
1	Künstlergarderobe Theater u.a. **	18	24
1	Künstlergarderobe Orchester **	19	24
1	Künstlergarderobe Orchester **	16	24
1	Regiezimmer	9	0
1	Teeküche	6	3
2	Dusche (à 4 m <sup>2</sup> )	8	9
	Nebenräume	9	12
<b>Erdgeschoss</b>			
1	Veranstaltungsfläche (exkl. Einbauten)	1'200	1'200
1	WC-Anlage (Einbau West, für 600 Pers.)	56	46
1	WC-Anlage (Einbau Ost, für 250 Pers.)	47	33
2	Lagerräume (22+27 m <sup>2</sup> )	49	68
<b>Untergeschoss</b>			
2	Technikraum (à 150 m <sup>2</sup> )	300	300
	<b>Total Nutzflächen Alte Reithalle</b>	<b>1'872 m<sup>2</sup></b>	<b>1'966 m<sup>2</sup></b>

\* Vormalig als Multifunktionsraum geplant

\*\* Geschlechterspezifische Nutzung möglich

\*\*\* Vormalig im 1. OG platziert



### 3.5.2 Raumprogramm Stallungen Süd

Die Nutzflächen der Stallungen Süd mit total 248 m<sup>2</sup> kamen neu hinzu. Während der Innenhof und der westliche Teil der Stallungen der Lagerung von Theater- und Medientechnik zur Verfügung stehen, wird der östliche Teil der Stallungen zu einem Drittel zugunsten einer einfachen Gastküche und zu zwei Dritteln zugunsten der bestehenden "Bar im Stall" umgebaut. Der Ausbaustandard in den Stallungen ist bewusst einfach gehalten, um den Baukredit nur so wenig wie möglich zu belasten.

Anzahl	Raumnutzung	Nutzfläche NF in m <sup>2</sup>	Vergleich NF Vorprojekt in m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>			
1	Lager Theater- und Medientechnik	119	0
1	Abfalldepot	11	0
1	Gastküche	33	0
1	Bar	85	0
	<b>Total Nutzflächen Stallungen Süd</b>	<b>248</b>	<b>0</b>

Tabelle 2: Raumprogramm Stallungen Süd

### 3.6 Grunddisposition

Ein wichtiges Ziel zugunsten der betrieblichen Wirtschaftlichkeit war es, zusammen mit den Nutzer/-innen und Betreiber/-innen eine Grunddisposition für die Tribünen-, Bühnen- und Medientechnik zu finden, welche eine grosse Flexibilität für die Bespielung durch Theater, Tanz, zeitgenössischen Zirkus und Orchester zulässt.

Im Rahmen der Grunddisposition sollen rund 80 % der Veranstaltungen abgehalten werden, ohne dabei Foyerbereich und Tribünen stark umbauen zu müssen. Gegen Westen befindet sich dabei eine fahrbare 100er-Tribüne vor einer freien Spielfläche. Gegen Osten steht eine fahrbare 200er-Tribüne vor einer freien Spielfläche und einer dahinterliegenden, reduzierten Orchesterbühne. Zwischen den Tribünen befindet sich an zentraler Stelle ein 12 Meter breiter Foyerbereich, welcher durch textile Vorhänge zониert wird. Diese Grunddisposition ermöglicht bereits mit wenig Personalaufwand viele Spielsituationen. Zugänge, Ticketing, Publikumsführung, Foyerzone, Grundbeleuchtung, Grundbeschallung, Verdunkelung und vieles mehr stehen so als baulich-technisches Grundgerüst für die verschiedenen Inszenierungen bereit.

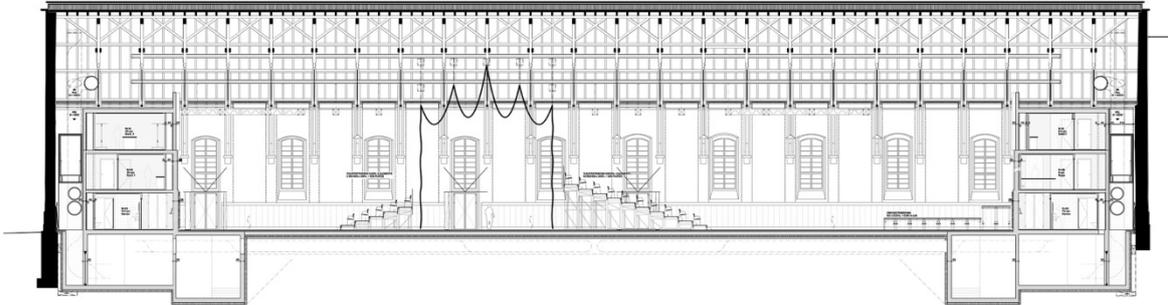
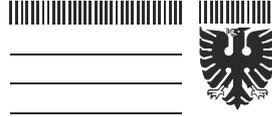


Abbildung 3: Längsschnitt Alte Reithalle mit Grunddisposition, ohne Massstab

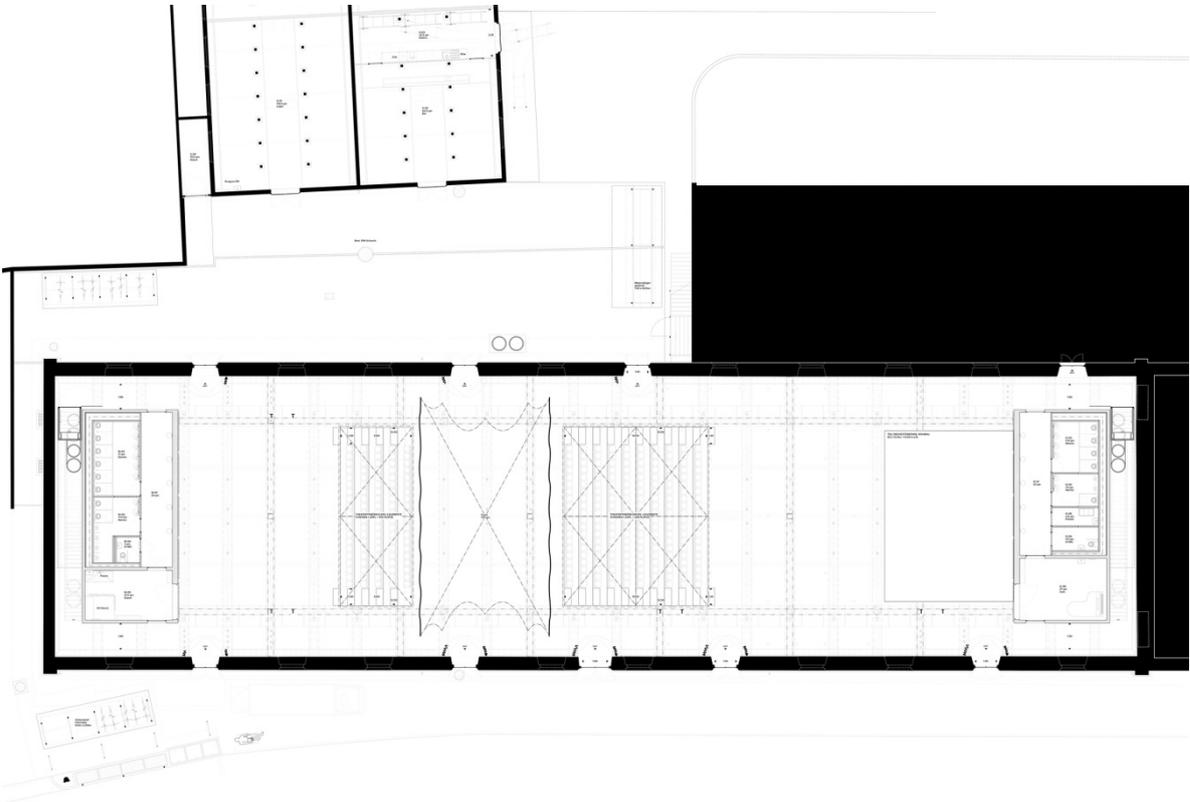


Abbildung 4: Grundriss Alte Reithalle mit Grunddisposition, ohne Massstab

### 3.7 Konzertakustik

Die Konzertakustik stellt eine komplexe Fachdisziplin dar, welche in enger Abhängigkeit zur baulichen und technischen Gebäudestruktur steht. Für die Phase Bauprojekt wurde deshalb die erfahrene Spezialistenfirma applied acoustics GmbH, Gelterkinden beauftragt, welche bereits mehrfach ähnliche Projekte erfolgreich geplant und ausgeführt hat.

Für die Orchesterkonzerte wird es nötig sein, den 75 Meter langen Innenraum der Reithalle mit einer mobilen, modularen und schweren Trennwand zu begrenzen. So kann für die Orchesterkon-



zerte ein angemessenes Raumvolumen von ca. 7'500 m<sup>3</sup> erzeugt werden. Bei der vorgesehenen maximalen Publikumsgrösse von 600 Personen und einer Orchestergrosse von 60–80 Musiker/-innen ergibt sich damit ein angemessenes Volumenverhältnis. Saalseitig weisen die Elemente eine konvexe Geometrie auf und erzeugen somit eine diffuse Reflexion tiefer Frequenzen zurück in den Saal. Die Trennwand wird aus 63 Elementen aufgebaut, welche je ca. 50 kg wiegen. Der Aufbau der Trennwand kann durch 2 Personen vorgenommen werden und dauert total ca. 12 Stunden. Das gleiche gilt für den Abbau. Im demontierten Zustand können die Elemente auf Wagen verfahren und in den Stallungen gelagert werden. Zur in Kap. 3.6 erläuterten Grunddisposition kann erwartet werden, dass auch die Trennwand fallweise für längere Zeiten stehen bleibt und somit der Auf- und Abbau nur selten nötig wird.

Während die Trennwand neu in das Projekt hinzukam, konnte auf die im Vorprojekt geplanten seitlichen Konzertbühnenvorhänge und Teile der mobilen Deckenreflektoren verzichtet werden. Die Montage der im Projekt verbliebenen Deckenreflektoren kann ebenfalls durch 2 Personen vorgenommen werden und dauert total ca. 4 Stunden. Das gleiche gilt für die Demontage.

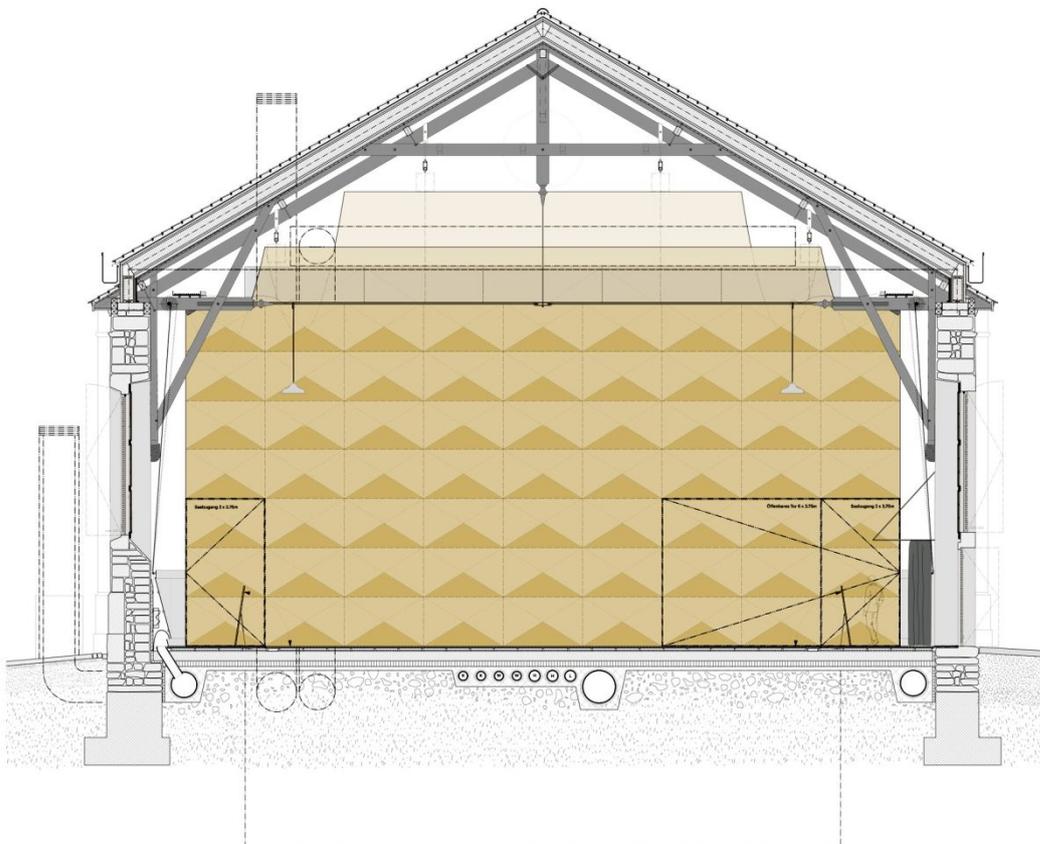
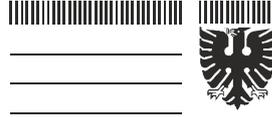


Abbildung 5: Querschnitt Alte Reithalle, mit Ansicht Trennwand, ohne Massstab



### 3.8 Theater- und Medientechnik

Das Konzept für die Theater- und Medientechnik hat sich grundsätzlich nicht verändert. Die nötigen Präzisierungen der Spezialisten fanden unter engem Einbezug der Nutzer/-innen und Betreiber/-innen statt. Ein besonderes Augenmerk der Phase Bauprojekt galt dem Tribünen- und Bühnensystem, da dieses eine grösstmögliche Flexibilität, unter grösstmöglichem Personaleinsatz ermöglichen muss.

Demnach ist eine Zuschauertribüne mit maximal 15 Reihen und insgesamt 300 Sitzplätzen vorgesehen. Die Tribüne besteht grundsätzlich aus Aluminium-Zargen, welche mit Steckrahmen in unterschiedlichen Höhen aufgebaut werden. Die Gesamttribüne misst total 12 x 15 Meter und ist einfach in sechs einzelne Blöcke teilbar. Als geteilte 100er- (2 Blöcke) respektive 200-er-Tribüne (4 Blöcke) sind sie in der Halle frei dreh- und verfahrbar (vgl. Kap. 3.6). Im Vollausbau (alle 6 Blöcke) werden die hintersten zwei Blöcke mittels Kettenzügen auf eine vier Meter hohe, fixierte Unterkonstruktion aus klappbaren Rahmen gesetzt. Diese aufgesetzten Tribünenblöcke sind so nicht mehr fahrbar.

Die im Vorprojekt (Aktenaufgabe 4) bereits definierten Spielsituationen für die verschiedenen Hallennutzungen sind mit dem vorab beschriebenen Tribünensystem auf wirtschaftliche Art möglich:

- Konzertsituation / Grosstheater (einseitige Tribüne für ca. 550 Gäste)
- Kleintheater (einseitige Tribüne für 120-140 Gäste)
- Arena (dreiseitige Tribüne für ca. 300 Gäste)
- Tabula Rasa (für GVs, Messen o.ä., max. 1'500 Personen)

Wird die Halle für Generalversammlungen, Messen oder ähnliches genutzt, bei welchen der Hallenraum leer sein muss (Situation "Tabula Rasa"), so gehen die Kosten für die Demontage, die Einlagerung und die Remontage der mobilen Installationen (Tribünen, Bühnen etc.) zulasten der Mieter/-innen, welche die jeweilige Veranstaltung durchführen.

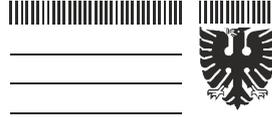


Abbildung 6: Visualisierung Theaterbühne (© Barão-Hutter.Atelier)

### 3.9 Haustechnik

Auch die Konzepte für die Haustechnik und das Energiekonzept haben sich im Vergleich zum Vorprojekt qualitativ unwesentlich verändert. Die Wärme- und Kältelieferung erfolgt über den Wärme- und Kälteverbund Kasino der IBAarau AG. Die wärmedämmtechnischen Massnahmen an der Alten Reithalle äussern sich vor allem im neuen Dach- und Bodenaufbau. Auf wärmedämmtechnische Massnahmen an den Stallungen soll hingegen aus Kostengründen verzichtet werden.

Grundsätzlich wird der Hallenraum mittels einer Bodenheizung grundtemperiert. Zusätzlich wird die Raumtemperatur dynamisch über die mechanische Lüftungsanlage gesteuert. Die Luftmengen und Strömungsgeschwindigkeiten sowie die dadurch erforderliche Dimensionierung der Lüftungsprofile tragen den sehr hohen Anforderungen an Schallschutz und Zugluft Rechnung. Aus diesem Grund haben sich die Haustechnikanlagen im Untergeschoss im Vergleich zum Vorprojekt massgeblich vergrössert. Das Vorprojekt basierte phasenbedingt noch auf weniger genauen Grundlagen. Eine Luftbefeuchtungs- oder Entfeuchtungsanlage ist nicht geplant, kann aber bei Bedarf nachgerüstet werden.

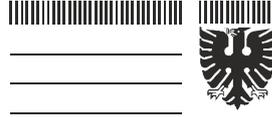


### 3.10 Gebäudestandard 2015 Energiestadt

Gemäss dem vom Stadtrat 2016 beschlossenen Gebäudestandard 2015 Energiestadt ist die Erreichung des Energiestandards Minergie-Eco für Gebäudesanierungen oder -Umbauten zu prüfen. Auf eine entsprechende Zertifizierung des Umbaus der Alten Reithalle nach Minergie wird aber verzichtet, da die Ausgangssituation einer unbeheizten, sehr schlecht gedämmten und 70 Meter langen Halle zu schwer wiegt, um diesen energetisch ambitionierten Status auf wirtschaftliche Art zu erreichen.

Bereich / Kriterium	Zielvorgaben gemäss Gebäudestandard 2015 Energiestadt	Umsetzung Zielvorgaben
Energiestandard	Erreichung Minergie für Neubauten (1. Priorität) oder für Modernisierungen (2. Priorität)	Zielvorgabe wird nicht umgesetzt, keine Zertifizierung nach Minergie
Effizienter Elektrizitätseinsatz	Hocheffiziente Beleuchtung, Haushalts- und Bürogeräte	Zielvorgabe wird umgesetzt
Erneuerbare Energien Wärme	Deckung des Wärmebedarfs mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen oder Abfall	Zielvorgabe wird umgesetzt, Anschluss an Wärme-/Kälteverbund
Gesundheit und Bauökologie	Gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch günstige Baustoffe gemäss ECO-BKP	Zielvorgabe wird umgesetzt
Mobilität	Minimierung des Energiebedarfes aus gebäudestandortabhängiger Mobilität (ÖV, energieeffiziente Mobilität)	Zielvorgabe wird umgesetzt, standortgebundenes Mobilitätskonzept aufgrund Bus- und Bahnhofsnahe (4 Min.)
Bewirtschaftung	Energiebuchhaltung und energetische Betriebsoptimierung, Strombeschaffung nach ökologischen Kriterien	Zielvorgabe wird umgesetzt

Tabelle 3: Zielerreichung Gebäudestandard 2015 Energiestadt



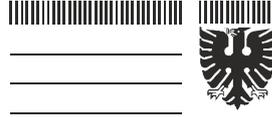
### 3.11 Nachhaltigkeitsziele

Über die weitgehende Erreichung der Zielvorgaben gemäss Gebäudestandard 2015 Energiestadt hinaus wird die Empfehlung SIA 112/1 "Nachhaltiges Bauen - Hochbau" hinzugezogen. Folgende Zielvereinbarungen der Empfehlung SIA 112/1 sollen umgesetzt werden:

Zielkriterium	Zielvereinbarung	Bearbeitungsstand
Partizipation	Vertretung Nutzer und Betrieb im Planungsprozess, um ein hohes Mass an Akzeptanz zu erzielen	Die Nutzervertretungen wurden in den Phasen Vor- und Bauprojekt regelmässig und intensiv gewährleistet. Das Gleiche ist für die Phase Realisierung geplant.
Räumliche Identität, Wiedererkennung	Gesamtkonzept zur räumlichen Identität und Wiedererkennung im öffentlichen Raum	Die Einzigartigkeit des Halleninnenraumes bedarf eines sensiblen baulichen Eingriffs. Dies liegt mit dem vorliegenden Bauprojekt vor.
Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle	Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer definieren, Standard und Qualität für die verschiedenen Bereiche festlegen	Die Anforderungen wurden in einem Projektpflichtenheft erfasst und dieses durch die Nutzervertretungen unterschrieben.
Lärm Erschütterungen	Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer definieren, Standard und Qualität für die verschiedenen Bereiche festlegen. Optimale akustische Auslegung und Detailplanung der Lüftungsanlage, periodische Kontrollen nach Bauvollendung	Die Anforderungen an die Raumakustik mit einem maximalen Schalldruckpegel der Lüftung unter 25 dB (Orchesternutzung) sind sehr hoch.
Gebäudestruktur, Ausbau	Bei der Planung der Installationen eine hohe Flexibilität über die Nutzungsdauer sicherstellen. Bei der Detailplanung eine klare Trennung zwischen Tragstruktur und Ausbau berücksichtigen	Die Systemtrennung in den Einbauten (Statik - Gebäudetechnik) ist gewährleistet. Die Nutzungsflexibilität ist in allen Bereichen hoch.
Spätere Instandsetzung	Zugänglichkeit der Bauteile und Haustechniksysteme gewährleisten	Die Systemtrennung in den Einbauten (Statik - Gebäudetechnik) ist gewährleistet.
Schadstoffe	Baustoffe hinsichtlich Schadstofffreiheit überprüfen. Allenfalls Schadstoffgehalt auf das Notwendige reduzieren. Bei Schadstoffverdacht Gebäudecheck durchführen	Eine Schadstoffanalyse am Gebäudebestand fiel negativ aus. Die neu zu verwendenden Baustoffe weisen eine gute Ökobilanz auf.

Tabelle 4: Zielvereinbarungen der Nachhaltigkeit

Bei der Materialisierung wurde auf Dauerhaftigkeit sowie auf ökologisch günstige Baustoffe geachtet. Insbesondere der Einsatz von Recycling-Beton in der Bodenplatte und in Teilen der Einbauten kann mit Abschluss des Bauprojektes definitiv in Aussicht gestellt werden. Die Gebäude- und Raumstruktur der Einbauten ist auf eine hohe Flexibilität und niedrige Unterhaltskosten ausgelegt.



### 3.12 Umgebung

Im Vergleich zum Vorprojekt fallen die baulichen Massnahmen für den Innenhof intensiver aus. Anstatt einer teilweisen Instandsetzung des Belags ("Flickarbeiten") soll nun der ganze Bereich zwischen den Stallungen Süd und der Alten Reithalle mit einem hellen Asphaltbelag erneuert werden. Dies ist nötig, damit die Befahrbarkeit für Teile der Theater- und Medientechnik sowie den Gastrotransporten (via kleinen Servicewagen) aus den Stallungen gewährleistet wird. Der bestehende Belag ist dafür, selbst nach einer allfälligen Instandsetzung, nicht eben genug.

## 4. Baurechtsvertrag Kanton–Stadt

Die Ausarbeitung eines Baurechtsvertrages zwischen Kanton und Stadt soll anfangs 2018 abgeschlossen sein. Die Ausgangslage hat sich seit Oktober 2016 nicht geändert. Demnach wird das Gebäude der Alten Reithalle mit der direkt angrenzenden Umgebung Richtung Westen und Süden der Einwohnergemeinde (EWG) im Baurecht übergeben. Der Innenhof und die Stallungen Süd werden hingegen an die EWG vermietet. Nach aktuellem Stand wird die jährliche Entschädigung für die Miete des Innenhofes und der Stallungen Süd ca. 33'000 Franken betragen. Der Baurechtszins wird mit der Heimfallsentschädigung abgestimmt. Im Rahmen der vorliegend beantragten Beteiligung der Stadt Aarau und bei einer Vertragsdauer von 35 Jahren ist vorgesehen, dass das Baurecht unentgeltlich eingeräumt wird und der Heimfall ohne Entschädigung erfolgt.

## 5. Betriebskonzept

Das Betriebskonzept hat sich in seinen Grundzügen seit Oktober 2016 nicht geändert. Das Haus für Theater, Tanz, Zirkus und Musik bespielt die Alte Reithalle mit flexiblen Zuschauersituationen mit bis zu 600 Plätzen sowie den Theatersaal des Theater Tuchlaube mit 117 Plätzen und den Galerieraum mit max. 80 Plätzen in der Metzgergasse 18 und verfügt über einen zusätzlichen Probenraum. Das Profil wurde mit Blick auf das angestrebte Mehrspartenhaus mit seiner künstlerischen Vielfalt weiter geschärft. Die aktuelle Fassung des Betriebskonzeptes wurde am 25. Oktober 2017 verabschiedet (Aktenuaufgabe 2).

## 6. Kosten

### 6.1 Stand Projektierungskredit

Für den Projektierungskredit ist zu erwarten, dass nicht alle Positionen ganz ausgeschöpft werden und eine Kreditunterschreitung von rund 200'000 Franken (8.7 %) erzielt wird. Dies zeigt die nachfolgende Endkostenprognose vom 10. November 2017. Der Kanton Aargau leistet über den Swisslos-Fonds einen Beitrag von 1,0 Mio. Franken an den Projektierungskredit (vgl. Kap. 6.5). **Der Kostenanteil der Stadt Aarau zum Projektierungskredit beträgt voraussichtlich rund 1,1 Mio. Franken.**



BKP	Beschreibung	Anteil Projektie- rungskredit in Fr.	Endkostenprog- nose in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten (Zustandsanalysen, Grundlagenplanung)	175'000	160'000
2	Gebäude (Honorare GP-Team, weitere Spezialisten)	1'620'000	1'435'000
5	Baunebenkosten (Wettbewerb, Vervielfältigungen, Sitzungsgelder, Betriebsplanung etc.)	380'000	500'000
6	Reserve (gem. ER16-294 Zusatzkredit Projektierung)	100'000	0
9	Ausstattung (Honorare Kunst am Bau)	25'000	0
	<b>Total inkl. 8.0 % MwSt.</b>	<b>2'300'000</b>	<b>2'095'000</b>

Tabelle 5: Endkostenprognose Projektierungskredit, Stand 10. November 2017

## 6.2 Baukredit

Zusammen mit dem Bauprojekt übergab die Generalplanerin anfangs September 2017 den Kostenvoranschlag zum Baukredit (Aktenaufgabe 1). Dieser sog. KV-Original entspricht 1:1 den Plänen und Beschrieben des detaillierten Bauprojekt-dossiers vom 22. September 2017. Der KV-Original mit 21,39 Mio. Franken erschien den Projektverantwortlichen im Vergleich zur Kostenschätzung vom 26. Mai 2016 mit 18,46 Mio. Franken als zu hoch. Dies auch unter der Tatsache, dass die Projektperimetererweiterung um Stallungen und Innenhof (Kap. 3.2) zu einer gewissen Investitionskostensteigerung führte.

Aus diesem Grund wurde umgehend über einen Katalog von möglichen Sparmassnahmen bestimmt. Die so beschlossenen Sparmassnahmen, welche seitens der Nutzer/-innen und Betreiber/-innen unterstützt werden, sind der nachfolgenden Tabelle 6 zu entnehmen werden. Auch nach diesen Sparmassnahmen ist der Stadtrat der Meinung, dass die Investitionsmittel (sog. KV-Revidiert) ausreichen, um ein wirtschaftlich nachhaltiges, nutzer- und betreibergerechtes Projekt zu realisieren. Die deutliche Reduktion von BKP 6 Reserve mit -410'000 Franken lässt sich dadurch erklären, dass neubauähnliche Bauteile (u.a. Einbauten und Haustechnik) mit einer Reserve von 5 % ausreichend abgesichert sind. Im Gegensatz dazu wird an einer Reserve von 10 % für BKP 3 Betriebseinrichtungen festgehalten, da in diesem Bereich viele technische Produkte aus dem EU-Raum dem instabilen Euro-Kurs unterworfen sind.



BKP	Beschreibung	Sparmassnahme Betrag in Fr.	BKP 1-stellig Betrag in Fr.
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>0</b>
	Keine Sparmassnahmen	0	
<b>2</b>	<b>Gebäude inkl. Honorare</b>		<b>- 145'000</b>
211.6	Maurerarbeiten: Reduktion Glasbausteinwände 1./2. OG Einbauten	- 20'000	
226.1	Äussere Verputzarbeiten: Verzicht auf Dämmputz auf Stirnfassade	- 25'000	
233	Leuchten und Lampen: Reduktion des Standards in Einbauten	- 30'000	
	Leuchten und Lampen: Verzicht auf Ersatz der Strassenbeleuchtung	- 45'000	
237	Gebäudeautomation: Verzicht auf Gebäudeautomation in Stallungen	- 10'000	
272.1	Metallbaufertigteile: Versetzen Fahrradunterstände anstatt Ersatz	- 15'000	
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>		<b>- 290'000</b>
333	Bühnenbeleuchtung: Reduktion Material	- 50'000	
339	Medientechnik: Reduktion Ausstattung	- 70'000	
	Medientechnik: Verzicht auf Medientechnik in Stallungen	- 70'000	
358.0	Officeküche: Reduktion Standard auf einfache Gastroküche	- 100'000	
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		<b>0</b>
	Keine Sparmassnahmen	0	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>0</b>
	Keine Sparmassnahmen	0	
<b>6</b>	<b>Reserve</b>		<b>- 410'000</b>
60	Offene Reserve: Reduktion um 5 % für neubauähnlichen Bauteile	- 410'000	
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>		<b>- 95'000</b>
903	Orchesterbestuhlung: Reduktion	- 30'000	
980	Kunst am Bau: Verzicht (evtl. Fremdfinanzierung möglich)	- 65'000	
	<b>Total inkl. 8.0 % MwSt.</b>		<b>- 940'000</b>

Tabelle 6: Sparmassnahmen an Kostenvoranschlag Baukredit (KV-Original)

Nach den vorstehenden Sparmassnahmen ergibt sich der **KV-Revidiert im Betrag von 20,45 Mio. Franken**, welcher der nachfolgenden Tabelle 7 entnommen werden kann (s. detaillierter KV-Revidiert vom 14. September 2017, Aktenauflage 1). Der **Kostenanteil der Stadt Aarau** zum Baukredit **beträgt voraussichtlich 7'725'000 Franken** (vgl. Kap. 6.3).



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
<b>Total inkl. 8.0 % MwSt. zzgl. Teuerung *</b>		<b>20'450'000</b>
Davon entfallen auf:		
	- Gebäudeperimeter Alte Reithalle	18'860'000
	- Erweiterung Projektperimeter: Instandsetzung Stallungen Süd	630'000
	- Erweiterung Projektperimeter: Instandsetzung Umgebung	605'000
	- Besondere Anforderungen für Orchesternutzung	355'000

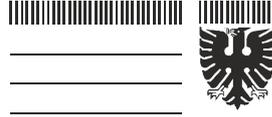
Tabelle 7: Kostenvoranschlag (KV-Revidiert) für Baukredit, Genauigkeit +/- 10 %

\* Kostenstand 14. September 2017, Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand April 2017 = 98.0 Punkte (Basis Oktober 2015 = 100.0 Punkte)

Die Reduktion der MwSt. von 8.0 auf 7.7 % ab 1. Januar 2018 ist nicht Bestandteil des Kostenvoranschlages. Nach aktuellem Stand würde dies eine Reduktion um ca. 57'000 Franken bedeuten.

Im Vergleich zur Kostenschätzung vom 26. Mai 2016 mit 18,46 Mio. Franken ergibt sich so eine Kostensteigerung von 1,99 Mio. Franken oder 10.8 %. Die Mehrkosten im Vergleich zum Vorprojekt haben folgende Gründe:

- Die **Erweiterung des Projektperimeters um die Stallungen Süd** kostet 630'000 Franken (vgl. Kap. 3.2).
- Im Zusammenhang zur Perimetererweiterung müssen die **baulichen Massnahmen an der Umgebung** um 605'000 Franken intensiver ausfallen (vgl. Kap. 3.12).
- Die im Bauprojekt erarbeiteten besonderen baulichen, technischen und ausstattungs-mässigen **Anforderungen**, welche nur **durch die Orchesternutzung** bedingt sind, äussern sich in den Mehrkosten von total 355'000 Franken (vgl. Kap. 3.7). In diesem Betrag enthalten sind Kosten für die mobile, schwere Trennwand, die besonders schalldämmenden Fensterläden, den zusätzlichen Bühnenbau und die zusätzliche Bestuhlung.
- Des Weiteren entstehen Kostensteigerungen aus der **Vergrösserung der Lüftungsprofile**, welche den sehr hohen Anforderungen an Schallschutz und Zugluft Rechnung tragen (vgl. Kap. 3.9). Ebenso haben die nun **grösseren Wandanteile und deren schalldämmende Konstruktionsweise** eine Kostensteigerung zur Folge.



Folgende Leistungen sind **im Kostenvoranschlag zum Baukredit nicht enthalten**:

- Grundstückskosten (Baurechtszins) und Finanzierungen (nicht zu erwarten)
- Abklärungen bezüglich Altlasten und Archäologie im Boden (keine Hinweise bekannt)
- Sanierung und Entsorgung von allfälligen Altlasten im Boden (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

### 6.3 Investitionsbeiträge

Die nachfolgende Tabelle 8 über die Investitionsbeiträge bezieht sich auf die **Kosten der Phase Baukredit**. Der kantonale Beitrag an den Projektierungskredit ist hierin nicht berücksichtigt (s. Kap. 6.1 und 6.4). Nach heutigem Stand müsste sich der kantonale Beitrag an den Baukredit von 7'500'000 Franken um 225'000 Franken erhöhen, damit die Parität mit der Stadt Aarau gewahrt wird.

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

Tabelle 8: Investitionsbeiträge Baukredit

\* Bisher 7'500'000 Franken zugesichert, Beitragsgesuch der Stadt Aarau lautet neu über max. 8 Mio. Franken für die Phase Baukredit

\*\* Zugesichert bei Baubeginn bis Ende 2019

\*\*\* Davon 900'000 Franken bereits zugesichert

Nach heutigem Stand sind **bereits Beiträge von total 11,4 Mio. Franken zugesichert**. Diese sehr hohe **Beitragssumme würde verfallen, wenn das Projekt Alte Reithalle nicht realisiert würde**. Bis Baubeginn ist eine Erhöhung der Beiträge auf die in Tabelle 8 geschätzten Beiträge von total 12'725'000 Franken realistisch. Der Investitionsanteil für die Stadt Aarau kann mit aktuell geschätzten 7'725'000 Franken als angemessen betrachtet werden.



Die Schätzungen der verschiedenen Investitionsbeiträge für die Phasen Projektierungs- und Baukredit zusammen entwickelten sich in den letzten Jahren wie folgt:

Organisation	ERB 13.09.2010 Betrag in Fr.	ERB 17.10.2016 Betrag in Fr.	ERB 18.12.2017 Betrag in Fr.
Kanton Aargau (Swisslos-Fonds)	8'500'000	7'730'000	* 8'725'000
Beiträge Dritter (Schätzung)	2'000'000	5'000'000	5'000'000
Anteil Stadt Aarau	9'560'000	8'030'000	8'825'000
<b>Total Projektierungs- und Baukredit inkl. MwSt.</b>	<b>20'060'000</b>	<b>20'760'000</b>	<b>22'550'000</b>

Tabelle 9: Entwicklung Investitionsbeiträge Projektierungs- und Baukredit

\* Bisher 8'500'000 Franken zugesichert, Beitragsgesuch der Stadt Aarau lautet neu über max. 9 Mio. Franken für die Phasen Projektierungs- und Baukredit

## 6.4 Investitionsplan

Im Investitionsplan 2017 - 2022 sind die Kosten für die Alte Reithalle mit total 2,3 Mio. Franken für die Projektierung und 18,46 Mio. Franken für die Realisierung enthalten. Ausserdem sind die verschiedenen Beiträge mit total 11,96 Mio. Franken dargestellt (Kanton total 8,5 Mio. und Dritte 3,46 Mio.).

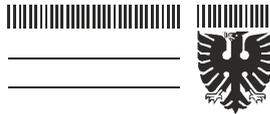
2000	Kultur	bis 2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
A60.5.013	Alte Reithalle Projektierung	2'200'000	100'000					2'300'000
*A60.5.015	Alte Reithalle Realisierung		1'400'000	6'000'000	10'000'000	1'060'000		18'460'000
A60.5.013	Alte Reithalle Beiträge Kanton		-1'000'000					-1'000'000
*A60.5.015	Alte Reithalle Beiträge Kanton					-7'500'000		-7'500'000
*A60.5.016	Alte Reithalle Beiträge Dritter					-3'460'000		-3'460'000

Tabelle 10: Investitionsplan 2017-2022

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

Das mit Ende des Vorprojekts gesteckte Ziel, dass die im Investitionsplan 2017-2022 dargestellten Kostenbeträge für die Phasen Projektierung und Realisierung als Kostendach gelten, kann nicht eingehalten werden. Während einerseits der Projektierungskredit um rund 200'000 Franken (8.7 %) unterschritten wird (vgl. Kap. 6.1), erhöht sich andererseits der Betrag für den Baukredit um 1,99 Mio. Franken (10.8 %).

Vergleicht man allerdings das jetzige Total aller Investitionskosten von 22,55 Mio. Franken (2,1 Mio. Franken Endkostenprognose Projektierung + 20,45 Mio. Franken Baukredit) mit der ursprünglichen Investitionsplanung im Budget 2017 von total 22,10 Mio. Franken, dann reduziert sich die Kostensteigerung immerhin auf 0,45 Mio. Franken.



## 6.5 Folgekosten

Die Alte Reithalle und die Stallungen Süd umfassen eine Geschossfläche von total 2'745 m<sup>2</sup>. Aus dieser Geschossfläche ergeben sich Kosten für den baulichen Unterhalt. Dazu kommen die kalkulatorischen Zinsen, die Abschreibungen gemäss HRM2 sowie die jährlichen Baurechtszinsen bzw. Mietkosten des Kantons. Für den baulichen Unterhalt werden pauschal 100'000 Franken eingesetzt.

Art	Berechnung	Basis	Ansatz	Betrag/Jahr **
Baulicher Unterhalt (cash)	Pauschal auf 2'745 m <sup>2</sup> Geschossfläche inkl. (exklusive Projektierungskosten)	20'450'000	pauschal	100'000
Abschreibungen (kalkulatorisch)	Hochbauten: 35 Jahre (Lebensdauer von gewissen Bauteilen effektiv kürzer, inklusive Projektierungskosten)	8'820'000.	35 Jahre	252'000
Zinsen (kalkulatorisch)	Zinssatz AKB für Darlehen an öffentlich rechtl. Körperschaften (Stand Juli 2015) auf der halben Investition (inklusive Projektierungskosten)	* 4'410'000	2.75 %	121'000
Baurechtzins an Kanton (cash)	Gebäude, Innenhof und Stallungen Süd (Vertragsverhandlungen im Gang / separater PA folgt)			33'000
Betriebskosten	Umlagerung bestehende Betriebsbeiträge im Theaterbereich (530'000 Franken), keine Mehrbelastung			0
<b>Total Folgekosten cash</b>				<b>133'000</b>
<b>Total Folgekosten kalkulatorisch</b>				<b>373'000</b>

Tabelle 11: Grobschätzung Folgekosten

\* Durchschnittlich investiertes Kapital = 50 % der Investition

\*\* Beträge auf Tausend Fr. gerundet

## 6.6 Betriebsbudget

Das Betriebsbudget hat sich im Vergleich zum Oktober 2016 **gesamthaft nicht geändert und beträgt 1'767'000 Franken**. Dieser Betrag ist auf der Basis der zugrundeliegenden politischen Beschlüsse für die Betriebsaufnahme **als Kostendach zu verstehen**.

Der Programmaufwand wird mit 540'000 Franken budgetiert. Der Betriebsaufwand beträgt 1'227'000 Franken, wobei ca. 870'000 Franken auf den Personalaufwand und die Sozialleistungen entfallen. Der Ertrag setzt sich zusammen aus den Publikumserlösen mit 320'000 Franken, den Betriebserträgen (vor allem Vermietungen) mit 240'000 Franken (davon Beitrag von argovia philharmonic mit 85'000 Franken), den Subventionen seitens des Kantons Aargau und der Stadt Aarau mit jeweils 530'000 Franken sowie einem kleinen Beitrag seitens der Gemeinden der Region in Höhe von 5'000 Franken. An Drittmitteln aus dem Trägerverein, aus dem Sponsoring und den programmbezogenen Beiträgen von Stiftungen sind total 142'000 Franken budgetiert. 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 der Umlagerung aktueller Kulturförderbeiträge.

Hauptposition	Unterposition	Betrag in Fr. *	Betrag in Fr. *
<b>Aufwand</b>			<b>1'767'000</b>
	<b>Programmaufwand</b>	<b>540'000</b>	
	- Personalaufwand	84'000	
	- Gagen Programm	407'000	
	- Sachkosten	10'000	
	- Übrige Programmkosten	39'000	
	<b>Betriebsaufwand</b>	<b>1'227'000</b>	
	- Personalaufwand	690'000	
	- Sozialleistungen Festangestellte	180'000	
	- Bar	28'000	
	- Sachaufwand / Unterhalt	152'000	
	- Abschreibungen Anlagevermögen	10'000	
	- Verwaltungskosten	32'000	
	- Werbung	115'000	
	- Spesen / Weiterbildung	14'000	
	- Trägerverein	6'000	
<b>Ertrag</b>			<b>1'767'000</b>
	<b>Erlös</b>	<b>- 560'000</b>	
	- Publikumserlös	- 320'000	
	- Ertrag Fremdvermietungen	- 155'000	
	- Ertrag Vermietung argovia philharmonic	- 85'000	
	<b>Beiträge</b>	<b>- 1'207'000</b>	
	- Stadt Aarau	- 530'000	
	- Aargauer Kuratorium	- 530'000	
	- Weitere Gemeinden	- 5'000	
	- Trägerverein	- 31'000	
	- Sponsoring	- 55'000	
	- Programmbezogene Beiträge	- 56'000	
<b>Gewinn / Verlust</b>			<b>0</b>

Tabelle 12: Betriebsbudget Theater- und Konzerthaus Alte Reithalle und Theater Tuchlaube

\* Beträge auf Tausend Franken gerundet



## 6.7 Nutzungsverlagerung Kultur- und Kongresshauses (KuK) – Alte Reithalle

Die Theatergemeinde Aarau zahlt für acht Theatergastspiele im KuK jährlich rund 26'000 Franken, dies für die Nutzung von Saal 1 inkl. Nebenräume, unter der Kategorie 2 "kulturelle / nicht kommerzielle Veranstalter und Veranstaltungen". Die Aufführungen finden an Wochentagen statt.

Das argovia philharmonic nutzt das KuK für Konzerte, Proben und Vorspiele. So wird der Saal 4 inkl. Nebenräume bis zu 15mal jährlich gratis für Proben und Vorspiele des argovia philharmonic genutzt. Für 15 Konzerte jährlich wird hauptsächlich Saal 1 (inkl. Garderoben und Sanitäranlagen) und Saal 3 für die Konzerteinführung genutzt, wobei die Grundleistungspakete im Rahmen der Kategorie 2 "kulturelle / nicht kommerzielle Veranstalter und Veranstaltungen" verrechnet werden. Für die Saalnutzungen inkl. aller Zusatzkosten zahlt argovia philharmonic jährlich rund 53'000 Franken. 10 Konzerte in Saal 1 inkl. Einführung in Saal 3 finden an einem Sonntag statt. Diese Einnahmen von rund 31'000 Franken kann das KuK nicht ohne weiteres von kommerziellen bzw. anderweitigen kulturellen Veranstaltungen kompensieren. Die frei werdenden Wochentagstermine können jedoch gut für kommerzielle Anlässe vermietet werden.

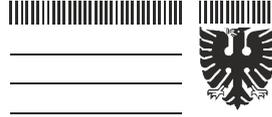
Insgesamt wird das KuK um sämtliche Theater- und alle argovia philharmonic-Aufführungen entlastet. Entlastet deshalb, weil diese Veranstaltungen bisher von den KuK-Kulturтарифen profitiert haben, die nicht kostendeckend ausgestaltet sind. Dank der künftigen Nutzung der Alten Reithalle für die Theater- und Orchester-Veranstaltungen gewinnt das KuK zusätzlich v.a. Wochentage, die kommerziell, d.h. zu kostendeckenden Tarifen vermietet werden können. Dieser Prozess folgt dem Bericht von Heller Enterprises vom September 2015 (Aktenaufgabe 9). Selbstverständlich bleibt die erfolgreiche kommerzielle Vermietung von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Die vergangenen 2 Jahre stimmen den Stadtrat aber zuversichtlich, dass eine weitere kommerzielle Vermietung der KuK-Räumlichkeiten realistisch ist.

## 7. Termine

Der nachfolgende Terminablauf ist unter der Voraussetzung der politischen Zustimmung und ohne Einwendungen und/oder Beschwerden (Baubewilligung, Vergaben etc.) möglich.

ER-Beschluss Baukredit	26. Februar 2018
Regierungsrats-Beschluss Beitragszusicherung Kanton (Anteil Baukredit)	März 2018
Volksabstimmung Baukredit	10. Juni 2018
Baugesuch	Juli 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 13: Terminplan Projekt Alte Reithalle



## 8. Schlussbemerkungen

Gemäss Legislaturziel 2 des Stadtrates ist das Projekt Alte Reithalle bis Ende 2017 zur Realisierung vorzubereiten. Dieses Ziel ist erreicht. Das Bauprojekt beinhaltet die wichtigen Präzisierungen für die Gebäudestruktur und die verschiedenen Technikbereiche.

Mit dem vorliegenden Bauprojekt soll ein **wirtschaftlicher Veranstaltungsbetrieb** ermöglicht werden, dies unter der Prämisse eines knappen, aber von mehreren Fachexperten verifizierten Betriebsbudgets. Die betrieblichen Einrichtungen und Ausstattungen sind für die hochwertigen Nutzungen und das Betriebsbudget bemessen. Auch die Gebäudekonstruktion und die Haustechnik nehmen Rücksicht auf die betrieblichen Anforderungen, insbesondere die akustischen Vorgaben für die Orchestermusik. **Eine Reduktion des technischen Standards wird nicht empfohlen.**

Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt Alte Reithalle erreicht für den Gebäudeperimeter der Alten Reithalle mit 18,86 Mio. Franken rund 0,4 Mio. Franken oder 2.2 % mehr als in der Kostenschätzung des Vorprojektes. Nicht eingerechnet sind dabei die ab Anfang 2018 tieferen Sätze der MwSt.

Zusätzlich werden im Bauprojekt massvolle Sanierungseingriffe im Bereich der südlichen Stallungen und des Innenhofs vorgeschlagen. Sie führen zu zusätzlichen Investitionen von 1'235'000 Franken. Beide Eingriffe sind für den wirtschaftlichen Betrieb der Alten Reithalle als Veranstaltungsort wesentlich. Zur Erfüllung der Anforderungen, welche die Orchestermusik an den Raum der Alten Reithalle stellt, sind im Bauprojekt Investitionen von weiteren 355'000 Franken eingestellt. Sie stehen substantiellen Beiträgen aus dem Umfeld des Argovia Philharmonic gegenüber, welche das Bauprojekt wesentlich vorangebracht haben.

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. Ziel bleiben private Beiträge von mindestens 5 Mio. Franken, was ein Total aller Beiträge von mindestens 12'725'000 Franken ergibt. Demnach ist mit einem städtischen Beitrag zum Baukredit von voraussichtlich 7'725'000 Franken zu rechnen.

Ein Trägerverein «Freunde der Alten Reithalle» wurde im September 2017 gegründet. Er wird sich der Bewerbung der Alten Reithalle widmen, unterstützt die Suche nach Sponsoren und Geldgebern und wird im Rahmen der künftigen Trägerschaft der Alten Reithalle eine noch zu definierende Rolle übernehmen.

Die Begeisterung für die Alte Reithalle als ein **kulturelles Leuchtturmprojekt für Stadt und Kanton** ist schon seit längerem in weiten Teilen des privaten und öffentlichen Lebens in Aarau spürbar. Nun gilt es den nächsten Schritt zur Realisierung zu gehen.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

**A n t r a g :**

1. Der Einwohnerrat bewilligt den Baukredit für die Alte Reithalle in der Höhe von 20'450'000 Franken inkl. MwSt. (Stand April 2017) zzgl. teuerungsbedingter Mehrkosten.
2. Der Einwohnerrat ermächtigt den Stadtrat, mit der Grundeigentümerin Kanton Aargau für 35 Jahre einen Baurechtsvertrag über die Begründung eines unentgeltlichen selbständigen und dauernden Baurechts auf LIG Aarau / 1044 abzuschliessen

Freundliche Grüsse

Im Namen des Stadtrats

Jolanda Urech  
Stadtpäsidentin

Daniel Roth  
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Bauprojektossier mit Kostenvoranschlag Baukredit, ARGE Barão-Hutter / Ghisleni, vom 22. September 2017
2. Betriebskonzept für Alte Reithalle Tuchlaube Aarau, vom 25. Oktober 2017
3. Beschluss des Einwohnerrates: Alte Reithalle, Zusatzkredit Projektierung, vom 12. Dezember 2016
4. Bericht und Antrag an den Einwohnerrat: Alte Reithalle; Zusatzkredit Projektierung, vom 17. Oktober 2016
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
8. Kaserne Aarau, Leitbild der Arealentwicklung, Stadt Aarau und Kanton Aargau, vom 14. Dezember 2016
9. Schlussbericht Stabulo 2 / Auftrag 3: Kultur, Heller Enterprises, vom 2. September 2015