Antrag des Gemeinderates
vom 7. August 2008
an den Einwohnerrat

wettingen

2008-1546

Kreditbegehren von Fr. 160'000.00 an die Projektierungskosten für die Sanierung und Erweiterung des Kurtheaters Baden

Das Wichtigste im Überblick:

- Aufgrund einer stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz, schlechter bauphysikalischer Verhältnisse, erneuerungsbedürftiger Haustechnik, zu engen Platzverhältnissen in den Foyers sowie fehlender Hinterbühne und Betriebsräume soll das Kurtheater umgebaut und erweitert werden.
- Eigentümerin des Gebäudes ist die Theaterstiftung der Region Baden - Wettingen. Die Gemeinden Baden und Wettingen sind Mitglieder der Stiftung und damit Miteigentümerinnen.
- Als Vorleistung finanzierte die Stadt Baden die Durchführung des Projektwettbewerbs für den Umbau und die Erweiterung des Kurtheaters. Mit dem erstrangierten Wettbewerbsbeitrag liegt ein Projekt vor, das die funktionellen Bedürfnisse der Theaterstiftung und die gestalterischen Anforderungen des unter kommunalem Schutz stehenden Kurtheaters optimal erfüllt.
- Die Projektierungskosten von Fr. 1'160'000.00 sollen durch Beiträge des Kantons, der Gemeinde Wettingen und der Stadt Baden gedeckt werden. Diese Beiträge sind an die Gesamtkostenaufteilung anrechenbar.
- Der Kanton Aargau übernimmt einen Anteil von Fr. 375'000.00 der Projektierungskosten.
- Der Einwohnerrat Baden hat am 20. Mai 2008 einen entsprechenden Kredit über Fr. 625'000.00 genehmigt.
- Mit einem Pauschalbeitrag von Fr. 160'000.00 der Gemeinde Wettingen können die Projektierungsarbeiten mit dem Ziel der Fertigstellung Ende 2010 zügig weitergeführt werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Für das weitere Vorgehen betreffend den Umbau und die Erweiterung des Kurtheaters Baden unterbreitet Ihnen der Gemeinderat Bericht und Antrag.

1 Ausgangslage

Die am 14. Mai 1924 ins Leben gerufene Theaterstiftung der Region Baden-Wettingen ist Eigentümerin des 1950 bis 1952 erstellten Kurtheaters. Sie bezweckt "ein für den Theaterbetrieb geeignetes Gebäude in der Region Baden-Wettingen zur Verfügung zu halten".

Die Gemeinden Baden und Wettingen sind als Mitglieder der Stiftung Miteigentümerinnen.

Das Kurtheater Baden wurde 1951/52 durch die Architekten Lisbeth Sachs und Otto Dorer, Baden, erbaut. Der Entwurf von Lisbeth Sachs ging aus einem Wettbewerbssieg von 1939 hervor. Das Preisgericht von damals lobte die künstlerische Qualität der architektonischen Durchbildung und die gewünschte enge Verbindung zum Park. Es ist der erste Theaterneubau der Nachkriegszeit in der Schweiz. Ursprünglich als Sommertheater konzipiert, wurden die Räume im Laufe der Zeit einer ganzjährigen Nutzung zugänglich gemacht. 1994 ist der Bühnenbereich unter Berücksichtigung des damaligen Standards vollständig erneuert worden. Heute ist das Kurtheater ein ganzjährig bespieltes Gastspieltheater.

Aufgrund einer stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz (insbesondere Beton- und Glasfoyer), schlechter bauphysikalischer Verhältnisse, unzeitgemässer Haustechnikinstallationen, zu enger Platzverhältnisse in den Foyers sowie fehlender Hinterbühne und Betriebsräume soll das Kurtheater umgebaut und erweitert werden.

2 Wettbewerbsverfahren

Am 30. Januar 2007 bewilligte der Einwohnerrat Baden im Sinne einer Vorfinanzierung einen Pauschalbeitrag an die Wettbewerbskosten für den Umbau und die Erweiterung des Kurtheaters von Fr. 280'000.00. In der Zwischenzeit wurde das Wettbewerbsverfahren vorbereitet und durchgeführt. Ende November 2007 wurden der Wettbewerb juriert und die Rangierung festgelegt. Die Wettbewerbsbeiträge wurden Anfang Januar 2008 im Kurtheater ausgestellt. Für den Wettbewerb im selektiven Verfahren bewarben sich 62 Planerteams. Das erfreulich grosse Interesse erlaubte es der Jury, acht ausgewiesene Büros auf Grund der Selektionskriterien zur Teilnahme zuzulassen. Die Wettbewerbsbeiträge zeigten auf, dass ein integraler Erhalt des Sachs-Foyers (Substanz und Gestalt) keine wirklich befriedigende Lösung für die Umsetzung des geforderten Raumprogramms bei gleichzeitigem Erhalt des Grundgedankens des ursprünglichen Entwurfs erlaubte. Der Beitrag von Lisbeth und Martin Boesch aus Zürich, der im ersten Rang gesetzt wurde, erhält ein Maximum an Bausubstanz, ändert jedoch die Gestalt des Sachs-Foyers, da dieses mit einer neuen Raumschicht umhüllt wird. Mit diesem Entwurf konnten die funktionalen Anforderungen des Raumprogramms optimal erfüllt und der Stellenwert des Glas-Foyers als Schlüsselstelle des Kurtheaters beibehalten werden. Das Projekt wies auch die niedrigsten Baukosten aus. Die Jury empfahl der Bauherrschaft deshalb einstimmig, dieses Projekt weiterbearbeiten zu lassen.

3 Projektierungskosten

Anlässlich der Einwohnerratssitzung zum Wettbewerbsbeitrag in Baden wurde mitgeteilt, dass mit Baukosten in der Grössenordnung von 16 Mio. Franken gerechnet werden muss. Auf Grund der intensiven Diskussionen im Einwohnerrat Baden wurde das Raumprogramm nochmals kritisch durchleuchtet. Es konnten aber keine wesentlichen Abstriche gemacht werden, ohne die Funktionstüchtigkeit zu gefährden.

Im Wettbewerbsprogramm wurde den Teilnehmern jedoch die Vorgabe gemacht, als Ziel einen Kostenrahmen von 12 Mio. Franken für die Arbeitsgattungen Baukostenplan BKP[1] 1 bis 5 einzuhalten. Als Beurteilungskriterium wurde auch die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Projektvorschläge gewichtet.

---

[1] Der BKP ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei der Erstellung einer baulichen Anlage anfallen: Grundstückerwerb, eigentliche Baukosten, Einrichtungen, Ausstattungen, Honorare und Nebenkosten aller Art (0 Grundstück, 1 Vorbereitungsarbeiten, 2 Gebäude, 3 Betriebliche Einrichtungen, 4 Umgebung, 6 Baukosten und Übergangskonten, 6-8 Reserve, 9 Ausstattung)

Beim Projekt im ersten Rang werden die Baukosten (BKP 1 bis 5) auf 12.3 Mio. Franken geschätzt. Da diese Kosten nicht die gesamten Kosten beinhalten (BKP 9 sowie Reserveposition) und bei der Weiterbearbeitung noch Ergänzungen vorzunehmen sind, muss weiterhin mit Gesamtkosten in der erwähnten Grössenordnung gerechnet werden.

Die Projektierungskosten für die Erarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag sowie Durchführung des Baubewilligungsverfahrens setzen sich wie folgt zusammen:

Position		**Honorar**
Externe Projektleitung (ab Juni 2008)	Fr.	100'000.00
Generalplaner	Fr.	780'000.00
Nebenkosten	Fr.	140'000.00
Externe Projektleitung (bis Juni 2008)	Fr.	40'000.00
Bereits erbrachte Vorleistungen (Grobkostenschätzung, Vorstudien)	Fr.	100'000.00
Total	**Fr.**	**1'160'000.00**

Die Position des Generalplaners beinhaltet den Aufwand des federführenden Architekten, des Bauingenieurs, des Elektroingenieurs, des H/L/K-Ingenieurs sowie von weiteren Spezialisten (Bauphysiker und Fassadenplaner). Die bereits erbrachten Vorleistungen enthalten Aufwendungen für die Projektstudie (soweit für das Wettbewerbsverfahren nutzbar), für die Erstellung des detaillierten Raumprogramms sowie für die Grobkostenschätzung vom Januar 2007.

4 Kostenteiler Projektierungskredit

Der Kanton hat mit Schreiben vom 26. Juli 2007 der Theaterstiftung einen Kostenbeitrag für die Projektierungsphase zugesichert. Der Einwohnerrat der Stadt Baden hat an der Sitzung vom 20. Mai 2008 ebenfalls einen Projektierungsbeitrag bewilligt. Der Projektierungsbeitrag der Einwohnergemeinde Wettingen setzt sich daher wie folgt zusammen:

Projektierung total	Fr.	1'160'000.00
Abzüglich Beitrag Kanton Aargau	Fr.	- 375'000.00
Abzüglich Beitrag Einwohnergemeinde Baden	Fr.	- 625'000.00
Beitrag Einwohnergemeinde Wettingen	**Fr.**	**160'000.00**

Im Investitionsplan 2007 bis 2010 sind bei den in Aussicht genommenen Vorhaben unter "Sanierung Kurtheater, Projektierung" gesamthaft Fr. 160'000.00 eingesetzt.

5 Kostenteiler Gesamtkredit

Mit Schreiben vom 28. März 2008 hat der Vorsteher des Departements Bildung, Kultur und Sport (BKS) des Kantons Aargau der Theaterstiftung mitgeteilt, unter Vorbehalt eines definitiven Entscheids des Regierungsrats dürfe sie von einer kantonalen Beteiligung von 6 Mio. Franken ausgehen, einschliesslich die bereits bewilligten Planungskosten. Die definitive Höhe des Beitrags werde aufgrund der Projekteingabe und in Relation zur Gesamtinvestition festgelegt. Dabei würden auch die Beitragsleistungen der Regionsgemeinden eine Rolle spielen.

Die Regionsgemeinden wurden im Rahmen von Baden Regio bereits anlässlich der Vorstandssitzung vom November 2007 über den vorgesehenen Kostenteiler vorinformiert. Mit Schreiben vom 6. März 2008 reichte die Theaterstiftung ein Beitragsgesuch bei der Baden Regio ein. Es ist beabsichtigt, das Gesuch im Herbst in der Baden Regio zu traktandieren.

Alle Beiträge (an die Wettbewerbskosten, die Projektierungskosten, des Kantons, der Regionsgemeinden usw.) sind Teil der Gesamtkosten von ca. 16 Mio. Franken.

Der definitive Kostenteiler soll bei Genehmigung des Beitrags für die Baukosten (voraussichtlich im Juni 2009) vorliegen. Unter dem Vorbehalt der entsprechenden (Volks-) Entscheide sieht der vorgesehene Kostenteiler daher wie folgt aus:

Totale Baukosten (Grobschätzung)	**Fr.**	**16'000'000.00**
Abzüglich Beitrag Kanton Aargau	Fr.	- 6'000'000.00
Abzüglich Beiträge Private (Sponsoren)	Fr.	- 1'000'000.00
Zwischentotal	**Fr.**	**9'000'000.00**
Beitrag Einwohnergemeinde Baden (50 % vom Zwischentotal)	Fr.	4'500'000.00
Beitrag Einwohnergemeinde Wettingen (25 % vom Zwischentotal)	Fr.	2'250'000.00
Beitrag restliche Regionsgemeinden (25 % vom Zwischentotal)	Fr.	2'250'000.00

6 Ausblick

Mit dem Pauschalbeitrag an die Projektierungskosten sollen die Projektierungsarbeiten zügig weitergeführt werden, damit der Betrieb im Winter 2010 im umgebauten Gebäude wieder aufgenommen werden kann. Als nächstes werden ein Projekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet und dem Einwohnerrat voraussichtlich im Juni 2009 die Vorlage für einen Baukostenbeitrag unterbreitet. Das Baubewilligungsverfahren soll im Sommer 2009 durchgeführt werden. Vorbehältlich der Genehmigung der entsprechenden Baukostenbeiträge und einer rechtskräftigen Baubewilligung ist der Baubeginn im April 2010 vorgesehen.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

An die Projektierungskosten für die Sanierung und Erweiterung des Kurtheaters Baden wird ein Pauschalbeitrag von Fr. 160'000.00 bewilligt.

Wettingen, 7. August 2008

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth — Gemeindeammann
Urs Blickenstorfer — Gemeindeschreiber