

Zwischenbericht Umbau und Erweiterung Kurtheater Baden; Information über das weitere Vorgehen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze:

- Die detaillierte Kostenschätzung des Projektes *équilibre* für den Um- und Erweiterungsbau des Kurtheaters liegt bei 28.6 Mio. Franken. Dies führte zum Zwischenhalt in der Bauplanung. Eine Bauverzögerung von mindestens einem Jahr ist die Folge.
- Die Einwohnergemeinde Baden übernimmt in Absprache mit Kanton, der Gemeinde Wettingen und der Theaterstiftung die Verantwortung für den Um- und Erweiterungsbau. Nach der Phase der Projektüberprüfung ist sie offen für eine Anpassung der Projektorganisation in der nächsten Phase. Das Projekt Kurtheater wird sowohl hinsichtlich der inhaltlichen Ausrichtung des Theaterbetriebs wie auch der baulichen Disposition geprüft und die finanziellen Folgen werden aufgezeigt.

1. Ausgangslage

Die Theaterstiftung der Region Baden-Wettingen ist Eigentümerin der Liegenschaft Kurtheater und trägt damit die Verantwortung für den Um- und Erweiterungsbau. Sie hat vor sechs Jahren Aufträge für erste Projektstudien mit dazugehörigen Grobkostenschätzungen an das Architekturbüro Pinazza & Schwarz und später an die Metron vergeben. Der Einwohnerrat Baden bewilligte am 30. Januar 2007 einen Pauschalbeitrag an die Theaterstiftung von Fr. 280'000.00 für die Wettbewerbskosten und am 22. Mai 2008 einen Pauschalbeitrag von Fr. 625'000.00 an die Projektierungskosten für den Umbau und die Erweiterung des Kurtheaters. Der Kanton beteiligte sich zusätzlich mit Fr. 375'000.00 und die Gemeinde Wettingen mit Fr. 160'000.00 an den Projektierungskosten. Als Bauherrenbegleitung für die Projektierung hat die Theaterstiftung in Absprache mit der Stadt Baden die Firma Conarenco AG beigezogen. Das Vorprojekt mit einer detaillierten Kostenschätzung des überarbeiteten Siegerprojektes von E. + M. Boesch liegt seit Dezember 2008 vor. Die Kostenschätzung von nunmehr 28.6 Mio. Franken liegt deutlich höher als der ursprünglich angenommene finanzielle Rahmen und zog einen Zwischenhalt nach sich, der eine Bauverzögerung von mindestens einem Jahr zur Folge hat.

Der Gemeinderat Wettingen ist überzeugt, dass das Kurtheater mit seiner im Kanton einzigartigen Vollbühne und seiner überregionalen Ausstrahlung einen wichtigen kulturellen Schwerpunkt bildet und damit einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Region leistet. Er hält deshalb weiterhin am Ziel einer zeitgemässen überregionalen Theaterbühne in Baden fest.

2. Organisation

Die Theaterstiftung als Eigentümerin des Kurtheaters ist verantwortlich für den Betrieb, Unterhalt und die Verwaltung des Theaters. Der ehrenamtlich tätige Stiftungsrat kommt seiner Verantwortung in der Betriebsführung seit Jahren sehr gut nach. Es hat sich aber gezeigt, dass die Theaterstiftung als Bauherrin für einen derart komplexen Um- und Erweiterungsbau weniger geeignet ist. Das Kurtheater ist ein Bau und ein Betrieb von grossem öffentlichem Interesse. Eine professionelle Projektführung, die näher bei der öffentlichen Hand und damit bei den politischen Gremien angegliedert ist, ist Voraussetzung für einen erfolgreichen Umbau des Kurtheaters. Das Projekt wird vorwiegend durch die öffentliche Hand, d.h. Baden als Standortgemeinde, Wettingen als Mitträgerin der Stiftung, Kanton und Regionsgemeinden finanziert. Diese komplexe Ausgangslage verlangt von der Stiftung als Bauherrin eine ständige Koordination zwischen allen Beteiligten. Kompetenzen und Entscheidungswege sind schwierig zu definieren. Ende Februar 2009 wurde diese Situation eingehend mit Herrn Regierungsrat Rainer Huber, den Vertretungen der Gemeinden Wettingen und Baden, Baden Regio und der Theaterstiftung besprochen. Die Beteiligten waren sich einig, dass für einen erfolgreichen Um- und Erweiterungsbau die Stadt Baden die Führungsrolle übernehmen muss. Nach wie vor findet das Projekt eine breite Abstützung bei den Regionsgemeinden und dem Kanton.

In der nun kommenden Phase übernimmt die Stadt Baden die Verantwortung für die nötigen Arbeiten mit der in der Stadt Baden üblichen Organisationsstruktur. Der Stadtrat ist offen, die Verantwortlichkeiten und die Projektorganisation für die Schlussprojektierungs- und Erstellungsphasen anzupassen, damit eine optimale Lösung umgesetzt werden kann.

Die neue Ausgangslage soll für breite bauliche und inhaltliche Abklärungen genutzt werden. Mit dem Führungswechsel ist auch die Klärung der zukünftigen Eigentumsverhältnisse der Liegenschaft verbunden. Die Einbindung von Kanton, der Gemeinde Wettingen, Baden Regio und der Theaterstiftung in die Projektorganisation gewähren eine breite Abstützung des zukünftigen Kurtheaters.

Die Projektorganisation für diese Überprüfungsphase entspricht der für die Stadt Baden geläufigen Struktur. Die Projektsteuerung ist das strategische Führungsgremium und dem Stadtrat unterstellt. Sie besteht aus zwei Vertretungen des Stadtrats (Coleitung), einer Vertretung des Kantons Aargau, einer Vertretung der Gemeinde Wettingen, einer Vertretung von Baden Regio und einer Vertretung der Theaterstiftung.

Das Projektteam ist der Projektsteuerung unterstellt und operativ tätig. Die Conarenco AG, vertreten durch Adrian Humbel, übernimmt im Auftrag der Stadt Baden die Leitung des Projektteams. Das Projektteam setzt sich zusammen aus einem Mitglied der Fachstelle Kultur, zwei Mitgliedern der Abteilung Planung und Bau, einem Mitglied der Geschäftsleitung des Kurtheaters und einem Mitglied der kantonalen Fachstelle für Kulturvermittlung. Als beratendes Gremium wird eine breit abgestützte Begleitkommission eingesetzt. Ein 'Subteam Positionierung' liegt im Verantwortungsbereich der Fachstelle Kultur (Positionierung, kultureller Inhalt, Anforderungen) und ein 'Subteam Bau' im Verantwortungsbereich der Abteilung Planung und Bau (städtebauliche, architektonische, funktionale und wirtschaftliche Überprüfung). Eine Arbeitsgruppe zur Definition des Schutzzumfangs des bestehenden Kurtheaters ist dem Subteam Bau angegliedert. Ein spezieller Ausschuss wird die aktuellen und die künftig möglichen Eigentumsverhältnisse klären.

Der Kanton wird als wesentlicher Geldgeber in die Projektorganisation mit je einer Vertretung in der Projektsteuerung und im Projektteam eingebunden.

3. Zielsetzungen der Projektüberprüfung Kurtheater

Für die weitere Projektierung des Um- und Erweiterungsbaus müssen inhaltliche und bauliche Fragen geklärt werden.

In einer öffentlichen Veranstaltung vom 30. Juni 2009 wird über mögliche inhaltliche Positionierungen und die damit zusammenhängenden organisatorischen und baulichen Anforderungen informiert und breit diskutiert. Daraus ergeben sich Anforderungen an das Raumprogramm und die künftige Infrastruktur.

Auf der baulichen Seite muss die Machbarkeit eines Theaterneubaus/Umbaus an verschiedenen diskutierten Standorten in Baden unter Berücksichtigung von städtebaulichen, baurechtlichen und wirtschaftlichen Kriterien sowie die Definition der Rahmenbedingungen für den Umgang mit der Schutzwürdigkeit des Kurtheaters geklärt werden. Dabei werden auch unterschiedliche Umbauvarianten für das bestehende Projekt Kurtheater in Bezug auf die Kostensituation und die betrieblichen Anforderungen (reine Sanierung, reduziertes Projekt, vollständiges Projekt 'équilibre') untersucht.

Im Hinblick auf die Realisierungs- und die Betriebsphase ist die Rollenverteilung unter den Beteiligten zu überprüfen. Möglich wäre z.B. eine Eigentumsübertragung des Theatergebäudes an die Standortgemeinde Baden.

Erste Resultate der Projektüberprüfung sollen ab Oktober 2009 der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert werden.

4. Kosten

4.1 Bisher erbrachte Leistungen

Von dem von Kanton, Wettingen und Baden bewilligten Projektierungskredit von Fr. 1'160'000.00 sind bis heute rund Fr. 880'000.00 verbraucht. Die hierfür getätigten Arbeiten wurden von der Bauherrenvertretung laufend kontrolliert. Sie entsprechen im Umfang den in der Baubranche normierten Planungsvorgaben. Sie setzen sich zusammen aus Leistungen des Planungsteams bestehend aus Architekt, Landschaftsarchitekt, Bauingenieur, Fassadenplaner, Haustechnikingenieur und weiteren Spezialisten wie zum Beispiel Akustik-, Bühnenlicht- und Bauphysikplanern. Für die Grundlagenerarbeitung wurden ausserdem aufwändige Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen und Sondierbohrungen vorgenommen.

4.2 Gründe der Kostenüberschreitung bei der Kostenschätzung 'équilibre'

Die aktuelle Kostenschätzung für das Projekt „équilibre“ von 28.6 Mio. Franken liegt deutlich höher als die aufgrund des Wettbewerbsprojekts ermittelte Grobkostenschätzung von 16.9 Mio. Franken. Die aktuelle Kostenschätzung basiert auf einem detailliert ausgearbeiteten Vorprojekt mit Baubeschrieb sowie auf verschiedenen umfassenden Untersuchungen der bestehenden Bausubstanz. Die Preise wurden dabei anhand von Mengen und marktkonformen Einheitspreisen der einzelnen Bauteile ermittelt und weitgehend mit Richtofferten untermauert. Die wesentlichen Gründe für die weit höher liegende Kostenschätzung können wie folgt zusammengefasst werden:

- **Bauteuerung:** Fr. 1.3 Mio.
Die Bauteuerung zwischen der Grobkostenschätzung (Okt. 2006) und der aktuellen Kostenschätzung (Okt. 2008) muss berücksichtigt werden.

-
- **Schadstoffsanierung:**
Materialanalysen zeigen, dass im bestehenden Gebäude umfangreiche Schadstoffsanierungen (Asbest, PCB) durchgeführt werden müssen.

Fr. 0.5 Mio.
 - **Erdbebensicherheit:**
Die Tragwerksstruktur des bestehenden Gebäudes entspricht gemäss Analysen nicht den heutigen Anforderungen an die Erdbebensicherheit und muss ertüchtigt werden.

Fr. 0.9 Mio.
 - **Archäologie:**
Mit der Gebäudesanierung sind gemäss Abklärungen archäologische Grabungen durchzuführen.

Fr. 0.2 Mio.
 - **Gebäudeerschliessung:**
Gemäss Zustandsanalysen sind sämtliche Gebäudeerschliessungs- und Kanalisationsleitungen neu zu erstellen.

Fr. 0.6 Mio.
 - **Betriebseinrichtungen/ Theatertechnik:**
In der Grobkostenschätzung 2007 wurden die Betriebseinrichtungen nicht berücksichtigt. Zustandsanalysen zeigen, dass die Beleuchtungs- und Beschallungstechnik erneuert werden muss.

Fr. 1.9 Mio.
 - **Bestuhlung Theatersaal:**
Zustandsuntersuchungen belegen, dass die Bestuhlung entgegen den bisherigen Annahmen umfassend instandgesetzt werden muss.

Fr. 0.6 Mio.
 - **Erhöhter Sanierungsbedarf bestehendes Gebäude:**
Die notwendigen Sanierungsmassnahmen im bestehenden Gebäude (Zuschauerraum, Garderoben usw.) übersteigen die ursprünglich angenommene Pinselrenovation.

Fr. 1.1 Mio.
 - **Mehrkosten Rohbau und Ausbau des Sachs-Foyers:**
Die in der Grobkostenschätzung vom Januar 2007 angenommenen Kennwerte für den Neubau der Foyers waren viel zu optimistisch.

Fr. 2.7 Mio.
 - **Vergrösserung und Ausbau Hinterbühne:**
Gegenüber dem Wettbewerbsprojekt wurde die Anlieferung und die Hinterbühne stark verbessert, was eine Vergrösserung des Bauvolumens mit sich brachte. Die in der Grobkostenschätzung verwendeten Kostenkennwerte waren zu optimistisch.

Fr. 1.6 Mio.
 - **Technische Gebäudeausrüstung:**
Die Zustandsanalyse der technischen Gebäudeausrüstung hat ergeben, dass der Sanierungsbedarf der bestehenden Anlagen ebenfalls grösser ist, als ursprünglich angenommen.

Fr. 0.4 Mio.

4.3 Gewährleistung der betrieblichen und technischen Sicherheit

Für eine langfristige gute Lösung entsteht eine Bauverzögerung von mindestens einem Jahr. Damit der Betrieb bis zum Umbau gewährleistet ist, sind bauliche und betriebliche Sofortmassnahmen notwendig. Diese betreffen insbesondere die Sicherheit des Sachsfoyers, aber auch

Instandhaltungsmassnahmen, um die technischen und betrieblichen Mindestanforderungen zu erfüllen. Hier entstehen Kosten von rund Fr. 50'000.00.

4.4 Vorgehen Finanzierung

Wie erwähnt sind von dem bewilligten Projektierungskredit von Fr. 1'160'000.00 bis heute Fr. 880'000.00 verbraucht. Der Restbetrag von rund Fr. 280'000.00 der für die Projektierung vorhandenen Mittel soll im Jahr 2009 nicht angetastet und erst für die weitere Projektierung ab 2010 eingesetzt werden können. Damit wird sichergestellt, dass diese von der Gemeinde Wettingen, der Stadt Baden und vom Kanton bereitgestellten Mittel nicht zweckentfremdet werden. Zusätzlich könnten mit einem allfälligen Bauherrenwechsel auch neue klare finanzielle Verhältnisse geschaffen werden. Die geschätzten externen Kosten für die Projektüberprüfung und die Gewährleistung der betrieblichen und technischen Sicherheit des Kurtheaters betragen gesamthaft rund Fr. 220'000.00. Diese Aufwendungen sollen durch die Stadt Baden getragen werden.

Sobald die Hauptfragen bezüglich Positionierung und Bau geklärt sind, muss der Kostenteiler zwischen Kanton, den Gemeinden Baden und Wettingen sowie den Regionsgemeinden erneut ausgehandelt und definiert werden.

5. Ausblick

Die Resultate der idealen betrieblichen Positionierung, der Wahl des richtigen Standorts für ein Theater in Baden, der Kostenuntersuchungen des bestehenden Projektes 'équilibre' mit den verschiedenen Eingriffstiefen bilden die Basis für eine gezielte und reibungslose Planungs- und Realisierungsphase. Es ist vorgesehen, dem Einwohnerrat im ersten Quartal 2010 die Empfehlung zur Ausführung der optimalen Variante mit dem Antrag zur Genehmigung eines entsprechenden Projektierungskredits vorzulegen.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Der Einwohnerrat nimmt vom Zwischenbericht und der neuen Projektorganisation Kenntnis.

Wettingen, 28. Mai 2009

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber

Beilage

– Organigramm Projektorganisation