

Baden, 27. April 2020

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

28/20

Museum Langmatt; Strategie und Investitionsbeitrag an bauliche Sofortmassnahmen 2021 - 2025

Antrag:

1. Der Schlussbericht "Zukunft Langmatt" sei zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die auf der Grundlage des Schlussberichts Langmatt zwischen Stiftung und Stadtrat vereinbarte Rollenteilung bezüglich Instandsetzung der Liegenschaft (Stadt) sowie Betrieb und Instandhaltung (Stiftung) wie auch die Umsetzung der Variante C "Juwel für alle" sei zu unterstützen.
3. Der auf der Grundlage des Schlussberichts Langmatt zwischen Stiftung und Stadtrat vereinbarte Ansatz einer AG Langmatt zur Umsetzung des Bauprojekts sowie der Instandhaltung der Immobilie Langmatt sei zu unterstützen.
4. Für die Sicherstellung der baulichen Substanz der Liegenschaft Langmatt sei ein Investitionsbeitrag an bauliche Sofortmassnahmen für die Jahre 2021 - 2025 von CHF 453'500 (Kostendach, netto) zu genehmigen.
5. Von den jährlich wiederkehrenden Investitionsfolgekosten von CHF 13'000 (Verzinsungen, Abschreibung über 35 Jahre) zulasten der laufenden Rechnung der Fachabteilung Kultur sei Kenntnis zu nehmen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Das Gebäude der Langmatt ist stark sanierungsbedürftig, es leidet seit Langem unter Substanzverlust. Gleichzeitig steht das Umlauf- und Anlagevermögen der Stiftung Langmatt (Stiftungsvermögen) aufgrund des defizitären Betriebs kurz vor der Erschöpfung. Das kantonale Schutzobjekt muss saniert und der Betrieb auf eine finanziell gesunde Basis gestellt werden.

Die Stadt Baden als Stifterin und Alleinerbin und die Stiftung als Betreiberin haben sich dazu auf ein partnerschaftliches Vorgehen für eine nachhaltige Instandsetzung geeinigt: Während die Stiftung ihre Betriebsfinanzen saniert und damit auch die künftige Instandhaltung sichert, leistet die Stadt – unter Mithilfe von Kanton und Dritten – zyklisch Beiträge an die Instandsetzung der Immobilie. Dabei übernimmt die Stiftung den Lead und die Kosten der Planung bis hin zu einem Bauprojekt. Die Ausführung des Bauprojekts liegt in der Zuständigkeit einer zu gründenden AG, an der sich die Stadt Baden substantiell beteiligt.

Die zwischen Stiftung und Stadt – vorbehaltlich der Unterstützung durch den Einwohnerrat – vereinbarte Partnerschaft ist Basis für die gemeinsam – unter Einbezug des Kantons – erarbeitete Strategie "Juwel für alle". Sie sieht vor, die Langmatt in ihrem Kern als einzigartige Institution und lebendiger Zeuge der Industrie-, Sozial-, Sammlungs- und Architekturgeschichte zu stärken und als regional verankerte Institution mit einer hohen internationalen Ausstrahlung in die Zukunft zu führen. Die vorliegende Strategie dient als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bauprojekts durch die Stiftung.

Bis zur Ausführung des Bauprojekts leistet die Stadt Baden einen Beitrag in der Höhe von CHF 453'500 an bauliche Sofortmassnahmen, um einen weiteren Substanzverlust am Gebäude zu vermeiden.

1 Ausgangslage

Am 25. Januar 2011 beauftragte der Einwohnerrat den Stadtrat mit der Erarbeitung der baulichen, betrieblichen und rechtlichen Entscheidungsgrundlagen rund um das Museum Langmatt. Am 30. August 2016 nahm der Einwohnerrat Kenntnis von den erfolgten Abklärungen. Diese zeigten im Wesentlichen,

- dass dringende bauliche Sofortmassnahmen in den kommenden Jahren nötig sind, um den Betrieb sicher zu stellen und das kantonale Schutzobjekt vor Substanzverlust zu schützen. Der Einwohnerrat genehmigte dazu einen Investitionskostenbeitrag von CHF 645'700 für bauliche Sofortmassnahmen für die Jahre 2016 - 2020.
- dass die Langmatt als kantonales Schutzobjekt in den kommenden Jahren umfassend saniert bzw. umgebaut werden muss. Eine erste bauliche Studie zeigte je nach Ausführung einen Investitionsbedarf von CHF 10 - 20 Mio.

Aufgrund dieser Erkenntnisse beauftragte der Einwohnerrat den Stadtrat mit Beschluss vom 31. Januar 2017 (siehe Beilagen) mit der Erarbeitung einer Strategie inkl. Machbarkeit für die Langmatt. Dabei hat der Einwohnerrat folgende Projektziele definiert:

- Die Entscheidungsgrundlagen für die Positionierung der Langmatt – mit dem Ergebnis einer verstärkten öffentlichen Wirkung und einem gesteigerten Nutzen für beide Partner – liegen vor.
- Die bauliche, betriebliche und finanzielle Machbarkeit zu den erarbeiteten Szenarien liegt vor und ist bewertet.
- Das weitere Vorgehen bezüglich Sanierung/Umbau Langmatt ist bestimmt und der Auftrag zur Projektierung erteilt.

Die Erarbeitung einer Strategie für die künftige Langmatt sowie die Abklärungen bezüglich derer Machbarkeit erfolgte innerhalb einer partnerschaftlichen Projektorganisation zwischen Stiftungsrat und Stadtrat. Die Ergebnisse mündeten im Bericht "Zukunft Langmatt" der externen Fachbegleitung von [Heller Enterprises, Zürich](#), der die Hintergründe, Rahmenbedingungen und die daraus erfolgten Schlüsse umfassend beleuchtet und beschreibt. Mit Blick auf die vom Einwohnerat auferlegten Ziele liegen damit, einerseits die Entscheidungsgrundlagen für die Positionierung der Langmatt mit einer verstärkten Wirkung für alle beteiligten Partner vor, und andererseits ist die bauliche, finanzielle und betriebliche Machbarkeit ausgewiesen. Ebenfalls vorliegend ist das geplante weitere Vorgehen. Der angestrebte Auftrag für eine Projektierung kann nicht erteilt werden, da neu vorgesehen ist, dass nicht die Stadt, sondern die Stiftung im Lead ist und die gesamte Planungsphase bis hin zu einem Bauprojekt – in enger Abstimmung mit der Stadt Baden – durchführt.

2 Strategie "Zukunft Langmatt – Juwel für alle"

Die Strategie "Zukunft Langmatt – Juwel für alle" berücksichtigt den Rahmen, dass die Langmatt zu den bedeutendsten Privatsammlungen des französischen Impressionismus in Europa zählt. Die Einzigartigkeit dieser Sammlung zeigt sich aber effektiv erst im Umstand, dass diese Sammlung noch innerhalb des ursprünglichen Kontextes ihrer Entstehung sicht- und erlebbar ist. Die vorliegende Strategie baut auf diesem Rahmen auf und hat zum Ziel, diesen Kern – das einzigartige Ensemble von Sammlung, Villa, Park und der damit einhergehenden Geschichte – gezielt zu stärken und so die Wirkung und damit den Nutzen für alle Beteiligten zu erhöhen.

2.1 Strategie – Basis

Stadtrat und Stiftungsrat haben in einem iterativen Prozess eine partnerschaftliche Strategie für die künftige Langmatt erarbeitet (inkl. Umsetzungsvarianten A, B und C, siehe Kapitel 2.4). Die Strategie fusst auf der Basis, dass die Stadt Baden (als Stifterin und Alleinerbin) und die Stiftung (als Betreiberin) gemeinsam und mit einer klaren Aufgabenteilung die Herausforderungen der Zukunft anpacken:

- Die **Stadt Baden** sichert – zusammen und in Absprache mit dem **Kanton** (die Langmatt ist kantonales Schutzobjekt) und in Zusammenarbeit mit der Stiftung – den langfristigen Erhalt der baulichen Substanz, in dem sie zyklisch Beiträge an die Instandsetzung leistet. Betrieblich unterstützt die Stadt Baden die Stiftung – analog heutigem Modell – mit jährlichen Förderbeiträgen.
- Die **Stiftung Langmatt** sichert den Betrieb und erwirtschaftet – nebst den Förderbeiträgen der öffentlichen Hand sowie Dritten (Stiftungen, Unternehmen, Private) – die dazu nötigen betrieblichen Mittel. Sie stellt zudem die Instandhaltung der Immobilie sicher und macht Rückstellungen für die zyklische Instandsetzung.

2.2 Strategie – Inhalt

Die Strategie "Zukunft Langmatt – Juwel für alle" berücksichtigt, dass in der Langmatt bereits heute ein grosses inhaltliches und qualitatives Potential angelegt ist (in den letzten drei Jahren bereits erkannt und entsprechende Massnahmen wurden mit sicht- und messbarem Erfolg umgesetzt). Das bestehende Ensemble von Villa, Park und Sammlung samt seiner Geschichte und seiner Gegenwart bietet damit den Ausgangspunkt für die Entwicklung einer tragfähigen Zukunftsstrategie, die im Wesentlichen auf fünf inhaltlichen Pfeilern fusst:

a) Auf Bestehendem aufbauen

Die Langmatt soll weiterentwickelt werden. Schon heute erfüllt sie bestimmte Erwartungen, Ziele und Zwecke. Diese können mit Gewinn ergänzt werden.

b) Einheit des Ensembles erhalten und stützen

Der Park, die Sammlung und die Villa (in der die Lebenssituation der Familie Brown, ihre Sammlung und ihr Archiv aus einer zeitgenössischen Position heraus erfahrbar werden) sind integrale, unverzichtbare Bestandteile eines einander in vielfacher Hinsicht bedingenden und stützenden Ganzen.

c) Auf Qualität setzen

In der Betonung von Qualität statt Wachstum kommt eine Haltung zum Ausdruck, die die Zukunft der Langmatt als "Juwel für alle" prägt: Sie ist sich bewusst, was ihre Kernaufgaben sind und dass die Einrichtungen eine natürliche Obergrenze von 20'000 Besucherinnen und Besuchern mit sich bringen. Deshalb steht im unverwechselbaren, historischen Ensemble die Erzeugung und Vermittlung von Qualität im Fokus.

d) Teilhabe der regionalen Bevölkerung fördern

Das besondere Erbe der Langmatt sowie dessen zeitgenössischer Ausdruck und Wert können nur vermittelt werden, wenn das Publikum das Ensemble nicht nur besucht oder Vermittlungsangebote in Anspruch nimmt, sondern darin persönliche, für das eigene Leben sinnstiftende Erfahrungen machen kann.

e) Internationalität sichtbar machen und überregionale Ausstrahlung nutzen

Von dem einzigartigen Ensemble aus Park, Villa und Sammlung sowie von der etablierten und immer wieder erfindungsreichen Ausstellungsarbeit geht eine grosse Attraktivität auf das weiter entfernte Publikum sowie auf eine überregionale Berichterstattung in den Medien aus. Die in der Langmatt direkt erleb- und spürbare Internationalität lässt sich eine Wirkung nicht für die Institution, sondern insbesondere für den (internationalen) Standort Baden erreichen.

2.3 Strategie – Massnahmen

Zur Umsetzung der Strategie sind bauliche, betriebliche und inhaltliche Massnahmen vorgesehen. Die mannigfaltigen Massnahmen – die sich in der anstehenden Formulierung von Leitbild, Strategie, Programm und Betriebskonzept der Langmatt ausbilden sollen – werden in fünf zentralen Punkten zusammengefasst:

a) Veranstaltungsreihen und Kooperationen stärken

Wichtig für die Fortführung in Zukunft ist, dass sich mit jeder neuen Kooperation neue Sichtweisen auf die Langmatt, ihre Geschichte und auf aktuelle Bezüge ergeben.

b) Ganzjahresbetrieb einführen

Gerade die Wintermonate sind für Museen hinsichtlich Besucherzuspruch besonders wichtig. Darüber hinaus ist anzustreben, dass der Park in den Sommermonaten auch dann möglichst lange und häufig zugänglich ist, wenn das Museum in der Villa seine – aus personellen Gründen – eher restriktiven Öffnungszeiten weiterführen muss.

c) Räume zur Vermietung zur Verfügung stellen

Zur zukünftigen Strategie der Langmatt soll es gehören, Räume innerhalb der Villa, die im Zuge der baulichen Instandsetzung zwangsläufig nutzbar werden, nebst der Nutzung für Vermittlungsaktivitäten auch an kleine Gruppen und Firmen zu vermieten.

d) Gastronomisches Angebot verbessern

Die Verbesserung des gastronomischen Angebots besteht in der Aufwertung, Ausstattung und Bewerbung des bestehenden, bekannten und geschätzten Veranda-Cafés. Mehr als heute soll es den Langmatt-Besuch bei Veranstaltungen abrunden, und während der Sommermonate kann es durch Ergänzungen mittels mobiler Gastronomie an Attraktivität gewinnen.

e) Park öffnen

Nebst der rahmenden Inszenierung für die Villa und dem Setting für grosse Veranstaltungen dient der Park vor allem als ruhiger und erholsamer Aufenthaltsort. Genutzt wird der Park einerseits vom Museumspublikum, andererseits von Besucherinnen und Besuchern, die während der Mittagspause, auf einen Kaffee, für ein Badminton-Spiel, ein Picknick oder eine Yogastunde vorbeikommen. Diese niederschwellige Wirkung ist für die zukünftige Strategie der Langmatt zentral und soll über eine verbesserte Zugänglichkeit noch verstärkt werden.

2.4 Strategie – Wirkung der Varianten A, B und C

Ziel ist, mit der Strategie "Zukunft Langmatt – Juwel für alle" die grösstmögliche Wirkung zu entfalten, im besten Verhältnis von Kosten und Nutzen. Für die Umsetzung stehen dazu die innerhalb der Machbarkeit ausgearbeiteten Umsetzungsvarianten A, B und C zur Verfügung. Sie sind alle in sich machbar, zeigen aber in ihrer Wirkung eine sehr unterschiedliche Ausprägung:

Variante A: IST-Zustand sicherstellen – keine Wirkungsverstärkung

Der unveränderte Betrieb zu heute sichert zwar den aktuellen erfolgreich beschrittenen Weg, bringt aber bezüglich Wirkung keine Veränderung. Dies steht in einem deutlichen Missverhältnis zu den Investitions- und leicht erhöhten Betriebskosten. Das Engagement, insbesondere die baulichen Massnahmen, können auf diese Weise nicht in Wert gesetzt werden. Stadt Baden, Region und Kanton profitieren zwar von einer "gesunden" Langmatt, können aus dieser heraus aber keine Kraft entwickeln, weder für die Zugänglichkeit der lokalen Bevölkerung noch für die Vermittlung der Internationalität des Standorts. Insbesondere das Potential der Kooperationen vor Ort (Kultur und Wirtschaft) wie auch über die Region hinaus kann nicht ausgeschöpft werden.

Variante B: Ganzjahresbetrieb einführen – beschränkte Wirkungsverstärkung

Mit der Einführung des Ganzjahresbetriebs wird ein grosses Handicap der Langmatt behoben. Verschwand sie bislang über die Wintermonate von der medialen Bildfläche und damit von der Wahrnehmung der Öffentlichkeit, kann sie neu mit – zumindest formalen – gleichlangen Spiesen im Museumsmarkt mitwirken. Die Ganzjahresöffnung bringt deutlich mehr Flexibilität in der Programmation und der Umsetzung von Kooperationen. Dabei ist das Haus nicht nur in den besucherstarken Wintermonaten für das Publikum offen, sondern es bietet auch gerade in dieser Zeit das Potential für Drittanlässe und Raumvermietungen. Die Ganzjahresöffnung bringt diesbezüglich eine verstärkte Wirkung, aufgrund der fehlenden personellen Ressourcen liegt ein vorhandenes Potential aber brach.

Variante C: Juwel für alle umsetzen – grösstmögliche Wirkungsverstärkung

Aufbauend auf dem Ganzjahresbetrieb werden die personellen Ressourcen im Museumsbetrieb im Bereich der Vermittlung, der Kooperationsressourcen sowie im Ausstellungsmanagement punktuell erhöht. Dies setzt die Investitionen und strategischen Massnahmen am besten in Wert. Davon profitiert nicht nur das Publikum, sondern daraus ergibt sich auch eine deutlich höhere Wertschöpfung für Dritte, in der Kooperationen aktiv gepflegt werden können. Dabei stehen Zusammenarbeiten mit der Stadt Baden, Kulturinstitutionen und insbesondere auch Unternehmen vor Ort wie dem Kongresszentrum Trafo oder Partnerfirmen im Fokus. Gleichzeitig ermöglicht dieses Variante auch eine höhere Zugänglichkeit und Vermittlungstätigkeit im Park. Gerade im Hinblick auf die Entwicklung im Perimeter der Langmatt (Bäder, Überbauung Verenaäcker, ABB-Hochhaus/Brown Boveri-Platz inkl. verbesserte Anbindung an die Stadt) ist der Park ein zentrales Element für eine prosperierende Stadtentwicklung und ein lebendiges Quartier.

Der Stadtrat unterstützt die Stiftung in ihrem Ansinnen, die Variante C umzusetzen und damit die grösstmögliche Wirkung zu erzielen. Dieser Weg setzt das städtische finanzielle Engagement – sowohl den Beitrag an die Instandsetzung wie auch die künftigen Kulturförderbeiträge – am stärksten in Wert. Unter diesen Umständen ist der Stadtrat – und auch der Kanton – bereit, sich substantiell an der Instandsetzung zu beteiligen. Über die Höhe der Beteiligung befindet der Einwohnerrat auf der Grundlage eines Vorprojekts (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$), das von der Stiftung ausgearbeitet wird.

3 Machbarkeit

Ein zentrales Element des einwohnerrätlichen Auftrags zur Erarbeitung einer nachhaltigen Strategie für die Langmatt war die Abklärung der dazugehörenden Machbarkeit. Im Zentrum der Abklärungen standen die finanzielle sowie die bauliche Machbarkeit. Dazu gehörten aber auch Abklärungen bezüglich des weiteren Vorgehens, insbesondere terminlich und organisatorisch.

3.1 Finanzielle Machbarkeit

Investition – AG Langmatt:

Zur Umsetzung der Strategie liegen Grobkostenschätzungen für die Investition vor, die sich – je nach Ausführungsvarianten – zwischen CHF 15 Mio und CHF 20 Mio bewegen. Den Grossteil der Kosten leisten die Stadt Baden und der Kanton Aargau und einen Teil die Stiftung über Beiträge Dritter. Auf dem Hintergrund der hohen Investitionskosten sowie der anspruchsvollen Liegenschaftsaufgaben beabsichtigen Stadt- und Stiftungsrat die Gründung einer gemeinnüt-

zigen AG Langmatt, die für Instandsetzung sowie die laufende Instandhaltung der Immobilie verantwortlich zeichnet (Fact-Sheet siehe Beilagen). Dieser Weg bietet eine nachhaltige Sicherheit zum Werterhalt des Gebäudes – die Stadt Baden kann bspw. mit der AG Langmatt ein jährliches Screening vereinbaren – und erlaubt gleichzeitig einen Vorsteuerabzug auf den Baukosten sowie die Aktivierung der städtischen Beteiligung in der Bilanz, womit die Erfolgsrechnung der Stadt Baden vorläufig (bis zu einer allfälligen Liquidation der AG) von den Abschreibungen entlastet wird.

Betrieb – Ertrag Kapital über Bilderverkauf:

Die künftigen Betriebskosten zur Umsetzung der Strategie zeigen – je nach Umsetzungsvariante (A, B oder C, siehe Tabelle 1 nachfolgend) – einen erheblichen Zusatzbedarf an finanziellen Mitteln, um eine ausgeglichene Betriebskostenrechnung zu gestalten. Nebst Erträgen aus dem Betrieb, Erträgen aus Sponsoring und Beiträgen der öffentlichen Hand (für die Stadt Baden wird mit gleichbleibenden Förderbeiträgen gerechnet) sowie Stiftungen und Privatpersonen sichert die Stiftung die Betriebskosten über einen Bilderverkauf. Der Kernbestand der Sammlung darf dabei nicht angetastet werden. Aus dem daraus resultierenden Erlös generiert die Stiftung den nötigen Kapitalertrag, um damit den weitaus bedeutendsten Anteil an die nachhaltige Betriebs-sicherung zu leisten.

Tabelle: Erfolgsrechnung Langmatt (nach Instandsetzung)

	Variante A	Variante B	Variante C
	IST-Zustand	Ganzjahresbetrieb	Juwel für alle
Zusatzaufwand	<ul style="list-style-type: none"> - Vermögensverwaltung - Unterhalt - Amortisation - Teuerung - Werbung 	<ul style="list-style-type: none"> - Programm - Personal - Reinigung, Energie - Vermögensverwaltung - Unterhalt - Amortisation - Teuerung - Werbung 	<ul style="list-style-type: none"> - Programm (+) - Personal (+) - Reinigung, Energie - Vermögensverwaltung - Unterhalt - Amortisation - Teuerung - Werbung (+)
Total Aufwand	-1'838'000	-2'065'000	-2'225'000
Ertrag Betrieb	1'060'000	1'120'000	1'160'000
Ertrag Kapital	778'000	945'000	1'065'000
Total Ertrag	1'838'000	2'065'000	2'225'000

Tabelle 1: Erfolgsrechnung Langmatt (nach Instandsetzung)

3.2 Bauliche Machbarkeit

Als Grundlage zu den Abklärungen zur baulichen Machbarkeit lag die Grobkostenschätzung von Diethelm&Spilmann aus dem Jahr 2014 vor. Die damalige Schätzung wurde im Rahmen der nun erfolgten Machbarkeitsabklärungen auf die erarbeitete Strategie "Juwel für alle" abgestimmt, ergänzt und anschliessend bezüglich Risiken überprüft. Die Grobkostenschätzung (siehe Beilagen) rechnet demnach mit Kosten von rund CHF 17,2 Mio ($\pm 25\%$). Darin eingeschlossen sind auch – nebst den Bauherrentreuhandkosten – die gesamten Kosten für den Auszug der Sammlung aus dem Haus, die Zwischenlagerung der Kunstgegenstände sowie die Rückführung in die Langmatt inkl. deren Versicherung über die rund drei Jahre Bauzeit. Ebenfalls enthalten sind die Kosten für die Sicherheitsmassnahmen, wobei mit den laufend steigenden Ansprüchen in diesem Bereich ein hoher Unsicherheitsfaktor besteht. Ebenfalls als Kostenrisiko ist der Umstand einzubeziehen, dass die Instandsetzung an einer über 100 Jahre alten,

denkmalgeschützten Liegenschaft erfolgen muss, was erfahrungsgemäss mit unvorhersehbaren Ereignissen verbunden ist. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass zur Erstellung der Grobkostenschätzung keine vertieften Untersuchungen an der bestehenden Substanz vorgenommen wurden. Dieser Detaillierungsgrad erfolgt im Rahmen des Vorprojekts, womit eine erhöhte Kostensicherheit einhergeht. Die vorgesehenen baulichen Massnahmen sind mit der kantonalen Denkmalpflege und der Organisation procap (Mitgliederverband von und für Menschen mit Behinderung) abgesprochen und wurden von diesen als machbar eingestuft.

4 Umsetzung der Strategie "Zukunft Langmatt – Jewel für alle"

4.1 Vorgehen

Nach dem Entscheid des Einwohnerrats zur Strategie startet die Stiftung die Planung des Vorprojekts mit einem Konkurrenzverfahren (Präqualifikation). Danach erfolgt der Zuschlagsentscheid des Beurteilungsgremiums – vorgesehen ist die Vergabe an einen Generalplaner – und die Stiftung leitet die Projektierungsphase ein.

Unter Berücksichtigung einer gewissen Dringlichkeit – der Substanzverlust schreitet mit Fortdauer der Zeit voran – ist vorgesehen, das nach der Projektierungsphase vorliegende Vorprojekt (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$) dem Einwohnerrat als Grundlage für den Entscheid über eine Beteiligung zu unterbreiten. Parallel kann die Erarbeitung des Bauprojekts (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) vorangetrieben werden, so dass im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren der Prozess um rund 5 Monate schneller abgewickelt werden kann.

Im Anschluss an den Entscheid des Einwohnerrats erfolgt die Volksabstimmung. Anschliessend wird die AG Langmatt gegründet, darauffolgend bringen Stiftung (Liegenschaft) und Stadt (Aktienkapital und Agio) ihre Beteiligung ein. Nun setzt die AG Langmatt das Bauprojekt – mittels einer zwischen Stiftung und Stadt vereinbarten Projektorganisation – um, in dem sie die nötigen Arbeiten ausschreibt und in Auftrag gibt. Vor dem Baustart müssen die Langmatt geräumt und das Mobiliar und insbesondere die Kunstgegenstände sicher gelagert werden. Nach der erfolgten Instandsetzung wird die Langmatt wieder eingerichtet und anschliessend eröffnet.

4.2 Meilensteine und Termine

Die weiteren Schritte verlangen ein von Beginn weg koordiniertes Vorgehen zwischen Stadt und Stiftung und insbesondere mit dem Kanton. Zentrales Element ist ein bewilligungsfähiges Vorprojekt, das einerseits von der Stiftung, andererseits von der Stadt Baden sowie von der kantonalen Denkmalpflege vollumfänglich mitgetragen wird. Dieses Projekt ist Grundlage für die Volksabstimmung und der damit einhergehenden Kapitalbeschaffung durch den Stiftungsrat. Daraus ergeben sich folgende best-case-Meilensteine:

Meilenstein	Inhalt	Termin
M1	Entscheid Einwohnerrat Strategie	Juni 2020
M2	Entscheid Einwohnerrat Beteiligung an AG Langmatt auf der Grundlage eines Vorprojekts sowie der vertraglichen Grundlagen (u.a. PCG-Richtlinien)	Oktober 2022
M3	Volksabstimmung Beteiligung der Stadt Baden an der AG Langmatt	März/Juni 2023
M4	Baubeginn Instandsetzung Langmatt	März 2024
M5	Eröffnung Langmatt	März 2026

Tabelle 2: Meilensteine und Termine

Verzögerungsrisiken zum vorliegenden Zeitplan sind ablehnende Entscheide der zuständigen Instanzen, Einsprachen und Beschwerden gegen das Bauvorhaben sowie unvorhergesehene Ereignisse während der baulichen Umsetzung in diesem über Jahre alten, denkmalgeschützten Haus.

4.3 Bauherrentreuhand durch die Stadt Baden

Es liegt auf der Hand, dass es der Stadt Baden als Stifterin und Alleinerbin der Langmatt ein wichtiges Anliegen ist, ihre Interessen von Beginn weg und insbesondere in der Abwicklung des Bauprojekts mit einer hohen Wirksamkeit einbringen zu können. Auch der Stiftung ist es ein zentrales Anliegen, diesbezüglich eng mit der Stadt Baden zusammen zu arbeiten.

Vorgesehen ist, dass die Stiftung die gesamte Planung bis hin zu einem Bauprojekt nicht nur verantwortet, sondern – mit einem Beitrag aus dem Swisslos Fonds des Kantons Aargau – auch finanziert. Nach der Bewilligung des Bauprojekts würde die AG Langmatt den Bau ausführen. Der Stiftungsrat wünscht sich, dass die Stadt Baden die Aufgaben der Bauherrentreuhänderin – ein formeller Beschluss und eine damit einhergehende offizielle Anfrage an den Stadtrat steht noch aus – übernimmt. Der Stadtrat stützt dieses Ansinnen, um die Interessen der Stadt Baden grösstmöglich zu sichern.

5 Bauliche Sofortmassnahmen 2021-2025

Der Einwohnerrat hat mit Entscheid vom 30. August 2016 einen auf fünf Jahre ausgerichteten Investitionsbeitrag von CHF 645'700 (Kostendach, netto) an die Stiftung Langmatt für die Ausführung der nötigen baulichen Massnahmen im Wohnmuseum Langmatt bewilligt. Planmässig wurden die Mittel für bauliche Massnahmen eingesetzt, per Ende 2020 haben sich diese Mittel erschöpft.

Gemäss aktuellem Terminplan soll die bauliche Sanierung im Jahr 2026 abgeschlossen sein. Um den Betrieb des Museums bis dahin sicherzustellen und um einen grösseren Substanzverlust zu vermeiden, sind weitere bauliche Sofortmassnahmen notwendig. Die unten aufgeführten Massnahmen sowie die damit verbundenen Kosten wurden von der Stiftung in Zusam-

menarbeit mit dem gemeinsam von Stadt und Stiftung bestimmten Architekten, der bereits die baulichen Massnahmen von 2016 - 2020 begleitet hat, ermittelt.

Die nötigen baulichen Sofortmassnahmen von 2021 - 2025 sollen analog dem Beschluss des Einwohnerrats vom 30. August 2016 für die Jahre 2016 - 2020 zu je 50% von der Stiftung und der Einwohnergemeinde Baden übernommen werden.

Massnahmen	Total Kosten CHF	Anteil Stiftung CHF	Anteil EWG CHF
Reparaturen/Unterhalt			
Jährlicher Unterhalt Gebäude und Park	300'000	150'000	150'000
Zwischentotal Reparaturen/Unterhalt	300'000	150'000	150'000
Instandsetzung/Vorinvestition			
Sanierung Holzwerk und Riegelfassade	*239'000	119'500	119'500
Instandhaltung Sicherheitsanlage	118'000	59'000	59'000
Zwischentotal Instandhaltung/Vorinvestitionen	357'000	178'500	178'500
Notfallmassnahmen			
Allfällige Notfallmassnahmen	250'000	125'000	125'000
Zwischentotal Notfallmassnahmen	250'000	125'000	125'000
Total Kosten netto	907'000	453'500	453'500

Tabelle 3: bauliche Sofortmassnahmen 2021-2025

*von den Massnahmen zur Sanierung von Holzwerk und Riegelfassade sind 40% bzw. rund CHF 100'000 als Vorinvestition zu rechnen. Einerseits sind Einzeleingriffe teurer als Arbeiten im Rahmen einer Gesamtsanierung, andererseits können sie nicht koordiniert ausgeführt werden und fallen deshalb teilweise nochmals an (siehe auch Grobkostenschätzung Diethelm&Spilmann vom 07.04.2020 in den Beilagen bzw. im Anhang zum Schlussbericht "Zukunft Langmatt").

Die Stiftung Langmatt rechnet gemäss obiger Zusammenstellung für die baulichen Sofortmassnahmen für die Jahre 2021 - 2025 mit Kosten von total CHF 907'000 (inkl. MWST). Die Stadt Baden beteiligt sich demnach mit einem Anteil von 50% bzw. CHF 453'500. In der Investitionsplanung sind unter der Projektnummer 10-310 für die baulichen Sofortmassnahmen 2021 - 2025 CHF 550'000 eingestellt.

* * * * *

Beilagen:

- Schlussbericht "Zukunft Langmatt – Erarbeitung Strategie und Machbarkeit" (inkl. Anhänge)
- Fact-Sheet AG Langmatt