

Baden, 29. April 2019

**Der Stadtrat an den Einwohnerrat**

**23/19**

**Alte Schmiede; denkmalpflegerische Sanierung, Einbau Jugendkulturlokal und Kulturräume; Wettbewerbs-/Projektierungskredit und Baukredit; Kreditabrechnungen**

---

**Antrag:**

1. Die Abrechnung des Wettbewerbs- und Projektierungskredits für die denkmalpflegerische Sanierung der Alten Schmiede sowie den Einbau des Jugendkulturlokals und von Kulturräumen, schliessend mit CHF 922'491.15, sei zu genehmigen.
2. Die Abrechnung des Baukredits für die denkmalpflegerische Sanierung der Alten Schmiede sowie den Einbau des Jugendkulturlokals und von Kulturräumen, schliessend mit CHF 8'740'278 brutto bzw. 8'660'078.00 netto, sei zu genehmigen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

**1 Ausgangslage**

Der Einwohnerrat bewilligte für die Alte Schmiede, denkmalpflegerische Sanierung, Einbau Jugendkulturlokal und Kulturräume, an der Sitzung vom 21. Juni 2011 einen Wettbewerbs- und Projektierungskredit von CHF 910'000 und an der Sitzung vom 18. Juni 2013 einen Baukredit von CHF 6'800'000.

**2 Projektbeschrieb**

Das Areal der Alten Schmiede liegt im stark durch die industrielle Vergangenheit geprägten Stadtteil Baden Nord. Mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel hat das ehemalige Industriegebiet sich mit seinen wenigen noch bestehenden Fabrikationsgebäuden, die sich für neue kulturelle Angebote eignen, kombiniert mit neuen Wohnüberbauungen zu einem neuen lebendigen Stadtquartier mit vielen Bildungs- und Kulturangeboten entwickelt.

Die Alte Schmiede ist die letzte Werkhalle aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts und hat aufgrund ihres spezifischen Bautypus eine grosse industriegeschichtliche Bedeutung. Ihre für die Bauzeit charakteristische Konstruktion ist bis in die Details in der ursprünglichen Gestalt erhalten.

Die Einwohnergemeinde Baden hat die Alte Schmiede im August 2010 unentgeltlich von der ABB Immobilien AG übernommen. Der Hallenraum steht seit Juni 2011 unter kantonalem Denkmalschutz.

## **2.1 Altlastensanierung**

Die Gebäudehülle, das Stahltragwerk sowie alle Oberflächen und die veraltete Gebäudetechnik waren aufgrund der ehemaligen Nutzung grösstenteils schadstoffbelastet. Nach der Baukreditbewilligung durch den Einwohnerrat führte die ABB Immobilien AG in Zusammenarbeit mit der Abteilung Planung und Bau als erstes die Altlastensanierung durch. Die wesentlichen Massnahmen waren:

- Rückbau und Entsorgung des seitlichen Annexbaus, inkl. Untergeschosse,
- Sanierung des gesamten Stahltragwerks im Innenraum,
- kompletter Putzersatz bis auf 3 m Höhe,
- Teilabbruch und Ersetzen des belasteten Hallenbodens,
- Entsorgung der schadstoffbelasteten Gebäudetechnik.

## **2.2 Denkmalpflegerische Sanierung**

Da der Hallenraum unter kantonalem Schutz steht, sind die zeittypische Baukonstruktion und der räumliche Gesamteindruck zu bewahren, d.h. in der geschützten Halle ist die historische Substanz soweit wie möglich zu erhalten. Die nach dem Abbruch des seitlichen Annexbaus beschädigte südliche Aussenwand des Hallenraums wurde wieder instand gestellt. Alle Fenster wurden saniert und fehlende Gläser ersetzt. Das gesamte Stahlfachwerk wurde nach dem Entfernen des schadstoffbelasteten Anstrichs denkmalpflegerisch saniert. Alle Leitungen wurden ersetzt und die neuen, wie in einem Industriebau üblich, sichtbar installiert. Neben diesem für die Halle passenden Ausdruck hat die sichtbare Montage der Haustechnikkomponenten den Vorteil, dass Installationsaufwand, Nachrüstungen und Unterhalt einfach und relativ günstig sind.

Ein Grossteil des Hallenraums – insgesamt rund 620 m<sup>2</sup> Fläche – bleibt frei. Es ist ein in sich geschlossener, abschliessbarer und wetterunabhängiger, jedoch unbeheizt nutzbarer Raum entstanden. Dieser bietet mit seiner Bauweise und Ausgestaltung ein einmaliges Ambiente und ist für Baden, die Region sowie überregional ein einzigartiger Ort.

## **2.3 Jugendkulturlokal und Kulturräume (Produktionsräume)**

Die Räume des Jugendkulturlokals WERKK und die Kulturräume – fortan als Produktionsräume (Bandübungsräume und Atelier) bezeichnet – sind im Einbau (als "Haus-im-Haus"-Konzept) und im südlichen Anbau untergebracht. Der Einbau und der Anbau mussten unter Wahrung denkmalpflegerischer Aspekte gestaltet werden. Die zeittypische Baukonstruktion und der räumliche Gesamteindruck sowie den Werkhallencharakter galt es zu erhalten.

Im Einbau befindet sich der Veranstaltungsraum des WERKK, der mit grossen Toren versehen wurde und somit zur Halle hin geöffnet werden kann. So kann der Bestuhlungsbereich mit Bühnenelementen zu einer Konzertbühne umfunktioniert werden. Im Obergeschoss sind das Büro und der Backstagebereich sowie die grossen Haustechnikzentralen untergebracht. Mit dem im hinteren Hallenteil angeordneten Einbau konnte die Halle freigestellt werden. Sie ist dadurch für eine breite öffentliche und kulturelle Nutzung geeignet.

Das Jugendkulturlokal WERKK und die Produktionsräume werden über das Eingangsfoyer des Anbaus erschlossen. Über die interne Treppe im Anbau gelangt man zu den Bandübungsräumen im Untergeschoss, zur Beiz des Jugendkulturlokals im 1. Obergeschoss und zum Atelierraum im 2. Obergeschoss. Im Untergeschoss befinden sich auch die notwendigen betrieblichen Nebenräume wie Lagerräume, WC-Anlagen und Garderobe.

Da die fünf Bandübungsräume und das Atelier fremdvermietet werden, wurden diese über zusätzliche Treppen von aussen erschlossen. Damit ist eine vom Jugendkulturlokalbetrieb unabhängige Nutzung möglich.

Der mit dem Abbruch des ehemaligen Annexbaus und der Anordnung des Anbaus entstandene Aussenraum dient einerseits der Erschliessung aller Räume und ermöglicht andererseits eine Aussenbestuhlung für das Jugendkulturlokal WERKK. Die Seitentore des Hallenraums erlauben zudem eine Art Markthallennutzung. Der direkte Bezug der Halle zum Veranstaltungsraum des WERKK und zum Aussenraum schafft grosses Potenzial für verschiedene Nutzungen.

Die Materialisierung entspricht dem industriellen Charakter des Baus. Stahl und Betonelementbau, industrielle Oberflächen an Wänden und Decken sind aufgrund ihrer Verschleissfestigkeit und Robustheit für die Nutzung der Halle besonders geeignet. Die werkstattähnliche Ästhetik, die sich auch in der sichtbaren Montage der Haustechnik widerspiegelt, zieht sich durch das ganze Gebäude.

Die Alte Schmiede mit dem Jugendkulturlokal WERKK und den Kulturräumen ist am Wochenende vom 5./6. September 2015 offiziell eröffnet worden.

### 3 Kreditabrechnung

Für die Erstellung der Kreditabrechnung musste der Ablauf der zweijährigen Garantiefrist abgewartet werden.

#### 3.1 Wettbewerbs- und Projektierungskredit

Die Wettbewerbs- und Projektierungskreditabrechnung schliesst mit einem Aufwand von CHF 922'491.15. Der bewilligte Kredit ist um CHF 12'491.15 oder 1.4% überschritten worden.

Vergleich Kredit/Abrechnung	Bewilligter Kredit CHF	Abrechnung CHF
<b>Wettbewerb</b>		
Externe Projektleitung	47'000.00	37'260.00
Preissumme	108'000.00	100'000.00
Vorprüfung, Experten und Preisrichter, Jurierung	55'000.00	27'944.80
Unterlagen, Modelle, Dokumentation, Ausstellung	30'000.00	39'383.95
Reserve (ca. 5%)	10'000.00	0.00
<b>Wettbewerb total</b>	<b>250'000.00</b>	<b>204'588.75</b>
<b>Projektierung inkl. Nebenkosten (5%)</b>		

Vorprojekt (Architekt, Bauingenieur, Fachplaner)	130'000.00	175'380.65
Bauprojekt (Architekt, Bauingenieur, Fachplaner)	305'000.00	309'323.10
Bewilligungsverfahren (Architekt, Bauingenieur, Fachplaner)	35'000.00	116'716.40
Anteil Ausschreibung (10%)	130'000.00	116'482.25
Reserve (10%)	60'000.00	0.00
<b>Projektierung total</b>	<b>660'000.00</b>	<b>717'902.40</b>
<b>Gesamttotal Kredit</b>	<b>910'000.00</b>	<b>922'491.15</b>
<b>Kreditüberschreitung (+1.37%)</b>		<b>12'491.15</b>

### 3.1.1 Allgemeine Erläuterung zu den Kosten

Grundlage für den Wettbewerbs- und Projektierungskredit waren die Kosten für die Gebäudeinstandstellung der Alten Schmiede sowie den Einbau des Jugendkulturlokals und der Produktionsräume, die mit einem Testprojekt errechnet wurden.

Im Oktober 2012 wurde dem Stadtrat das Vorprojekt mit Kostenschätzung vorgelegt. Diese wies gegenüber der Kostenschätzung des Testprojekts Mehrkosten von CHF 1.38 Mio. aus. Es zeigte sich, dass die Kosten für die ca. 300 m<sup>2</sup> Produktionsräume beim Testprojekt zu niedrig geschätzt worden waren. Da grössere Einsparungen nur möglich waren, wenn das Raumprogramm gestrafft wird und somit eine gewisse Anzahl Räume wegfallen, entschied der Stadtrat, dass das Raumprogramm für die Produktionsräume zu reduzieren sei.

In der anschliessenden Überarbeitung des Vorprojekts wurde auf den Theaterproberaum verzichtet. Die fünf Bandübungsräume im Untergeschoss des neuen Anbaus wurden im Projekt belassen. Dies auch deswegen, weil zu diesem Zeitpunkt bereits klar war, dass der Abbruch des bestehenden Annexbaus inkl. der Untergeschosse durch die ABB Immobilien AG erfolgen muss, da diese Gebäudeteile aufgrund ihrer vorherigen Nutzung schadstoffbelastet waren. Die Baugrube für die Proberäume musste so nicht durch die Stadt finanziert werden. Diese wurde mit dem Ausgraben der Untergeschosse bereits durch die ABB erstellt.

Das überarbeitete Vorprojekt wurde dem Stadtrat im Februar 2013 vorgelegt.

### 3.1.2 Erläuterung zu den Mehrkosten

Vorprojekt:

Wie oben unter Ziff. 3.1.1 erwähnt, musste das Vorprojekt überarbeitet werden. Das Planerhonorar für die Überarbeitung war nicht in den Kosten enthalten. Das zusätzliche Honorar beträgt CHF 25'272. Zudem mussten zu Beginn der Phase digitale Gebäudeaufnahmen gemacht werden, da von der Alten Schmiede keine verlässlichen Plangrundlagen mehr vorhanden waren. Die Kosten für die digitalen Gebäudeaufnahmen betragen CHF 18'576.

Bewilligungsverfahren:

In der Phase Projektierung waren die Honorarkosten für die Erstellung der Baubewilligungspläne eingestellt. Die Baubewilligungsgebühren wurden ebenfalls dem Projektierungskredit belastet und die Mehrkosten wurden aus der Reserve und den Einsparungen beim Wettbewerb finanziert. Durch diese Massnahme mussten die Gebühren nicht beim Baukredit berücksichtigt werden.

### 3.2 Baukredit

Der Baukredit von CHF 6.8 Mio. wurde auf Basis des Kostenvoranschlags genehmigt. Dieser wurde in Hinblick auf die effektiven Ausschreibungspakete angepasst.

Die Baukreditabrechnung schliesst mit einem Aufwand von CHF 8'740'278 brutto bzw. CHF 8'660'078 netto. Der vom Einwohnerrat bewilligte Kredit erhöht sich in Folge der Teuerung um CHF 96'560. Der teuerungsbereinigte Baukredit beträgt somit CHF 6'896'560 und wurde um CHF 1'843'718 brutto oder 26.7% überschritten.

Für die denkmalpflegerische Sanierung der Alten Schmiede wurde ein Staatsbeitrag von CHF 80'200 vom Departement Bildung, Kultur und Sport entrichtet. Die Nettoüberschreitung beträgt somit 21.5%.

BKP	Hauptgruppen	Bewilligter Kredit CHF	KV angepasst	Abrechnung CHF
BKP 0	Grundstück (Kostenanteil Altlastensanierung)	0.00	0.00	562'612.40
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	130'000.00	31'000.00	20'817.20
BKP 2	Gebäude	5'462'000.00	5'712'000.00	6'687'070.52
BKP 3	Betriebseinrichtungen	494'000.00	472'000.00	487'801.70
BKP 4	Umgebung	98'000.00	68'000.00	77'582.85
BKP 5	Baunebenkosten	332'000.00	238'000.00	262'811.70
BKP 6	Reserve	175'000.00	150'000.00	0.00
BKP 8	RWA (Entrauchungsanlage)	0.00	0.00	459'491.40
BKP 9	Ausstattung	109'000.00	129'000.00	182'090.23
	<b>Total Kosten/Baukredit brutto</b>	<b>6'800'000.00</b>	<b>6'800'000.00</b>	<b>8'740'278.00</b>
	<b>Kreditüberschreitung brutto</b>			<b>1'940'278.00</b>

Kredit teuerungsbereinigt:

	<b>Bewilligter Kredit CHF</b>	<b>Abrechnung CHF</b>
<b>Baukredit brutto</b>	<b>6'800'000.00</b>	<b>8'740'278.00</b>
<b>Teuerung April 2013 bis Oktober 2014</b>	<b>96'560.00</b>	
<b>Baukredit inkl. Teuerung brutto</b>	<b>6'896'560.00</b>	
<b>Mehrkosten</b>		<b>1'843'718.00</b>
<b>Kreditüberschreitung in %</b>		<b>26.7%</b>

### 3.2.1 Allgemeine Erläuterungen zu den Kosten

Mehr als die Hälfte der Mehrkosten ergeben sich aus den Kostenanteil der Stadt Baden für die Altlastensanierung (BKP 0) in der Höhe von CHF 562'612.40 und aus der Auflage der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) zur RWA-Anlage (BKP 8) in der Höhe von CHF 459'491.40. Diese Gesamtkosten von CHF 1'022'103.80 waren nicht Teil des Kostenvoranschlags zum Zeitpunkt der Genehmigung des Baukredits.

Zieht man diese Kosten ab, so ergeben sich effektive Mehrkosten, bezogen auf den teuerungsbereinigten Baukredit, von CHF 821'614.20 oder von + 12.0%.

Kosten Abrechnung brutto:	CHF 8'740'278.00
Abzüglich Kostenanteil Altlastensanierung:	-CHF 562'612.40
Abzüglich Kosten RWA-Anlage:	-CHF 459'491.40
<b>Projektkosten bezogen auf den Kostenvoranschlag:</b>	<b>CHF 7'718'174.20</b>

Projektkosten	CHF 7'718'174.20
Abzüglich Baukredit teuerungsbereinigt:	-CHF 6'896'560.00
<b>Mehrkosten:</b>	<b>CHF 821'614.20</b>

Die Finanzkommission wurde über die Mehrkosten für die Altlastensanierung und die RWA-Anlage informiert.

Die Mehrkosten von CHF 821'614.20 betreffen vor allem Arbeitsgattungen, die im Offenen Verfahren ausgeschrieben wurden (hier vor allem die Leistungen für die Stahlfassade des seitlichen Anbaus und die Metalltüren und Tore).

### 3.2.2 Erläuterungen zu den Mehrkosten

**BKP 0** Kostenanteil Stadt Baden für Altlastensanierung:

Mit Entscheid vom 10. März 2008 stimmte der Stadtrat der Altlastensanierung der Alten Schmiede zu. Die sogenannte Sanierungsvariante 3.2 mit geschätzten Gesamtkosten von CHF 1'300'000 zulasten der ABB Immobilien AG wurde im Abtretungsvertrag vom August 2010 für die Umsetzung festgelegt. Die im Abtretungsvertrag festgelegte Sanierungsvariante 3.2 beruhte auf einer groben Schätzung ohne Kenntnis der genauen Situation. Gewisse Untersuchungsberichte lagen zwar vor, die ABB Immobilien AG hatte die Bausubstanz aber nie detailliert untersucht.

Seit dem Übergang der Halle ins Eigentum der Einwohnergemeinde Baden im August 2010 erfolgten im Hinblick auf den vorgesehenen Umbau keine nennenswerten Unterhaltsarbeiten. Zusammen mit der ABB Immobilien AG war seinerzeit entschieden worden, die Bausubstanz erst detailliert zu untersuchen und die daraus resultierenden Sanierungsmassnahmen umzusetzen, wenn die konkrete Nutzung für die Alte Schmiede definiert ist und ein entsprechendes Bauprojekt vorliegt, da die Sanierungsmassnahmen davon abhängig waren.

Die Firma Dr. Heinrich Jäckli AG, Baden, führte zwischen Juli 2012 und Februar 2013 im Auftrag der ABB Immobilien AG die restlichen notwendigen Untersuchungen durch und schätzte anschliessend mit mehreren Unternehmern die Kosten der Sanierungsmassnahmen. Die Kostenschätzung ging von Sanierungskosten von ca. CHF 3.1 Mio. und – aufgrund der Stahltragwerkssanierung – von einer Bauverzögerung für das städtische Projekt von einem Jahr aus.

Unter Führung der Projektleitung Planung und Bau wurde in Zusammenarbeit mit dem Architekten, der Bauleitung, der Stadtökologie und externen Experten ein zweites Sanierungskonzept erarbeitet, dass von Kosten von CHF 2.3 Mio. sowie einem regulären Baustart des städtischen Projekts im Februar 2014 ausging.

Von April bis Ende August 2013 wurden die Kosten mit diversen Tests und konkreten Unternehmerofferten verifiziert und der definitive Kostenvoranschlag für die Altlastensanierung der ABB Immobilien AG vorgelegt. Die ABB Immobilien AG erklärte nochmals, dass sie nur Kosten von CHF 1.51 Mio. (exkl. MWST) gemäss Abtretungsvertrag von 2010 übernimmt. Die über den vertraglich vereinbarten Betrag hinausgehenden Kosten seien von der Stadt Baden zu übernehmen.

Im Rahmen des Koordinationsgremiums Baden Nord (auf Seite Stadt eine Delegation des Stadtrats und Abteilungsleiter) wurde im Oktober 2013 nochmals versucht, die ABB Immobilien AG zur Übernahme der zusätzlichen Kosten für die Altlastensanierung zu bewegen. Die ABB Immobilien AG stellte sich weiterhin auf den Standpunkt, dass sie mit der Kostenübernahme von CHF 1.68 Mio. (inkl. MWST) ihre Verpflichtungen aus dem Vertrag von Juli 2010 erfüllt und nur für die produktionsbedingten, nicht jedoch für materialbedingte Altlasten haftbar wäre. Juristische Abklärungen ergaben, dass die Durchsetzung der städtischen Haltung vor Gericht nicht klar erfolgreich sein könnte.

In der Folge wurden die Kosten verteilt (Anteil ABB, Anteil Stadt Baden) und nach Vergabe aller Arbeiten im Dezember 2013 die Vereinbarung zur Altlastensanierung zwischen der Einwohnergemeinde Baden und der ABB Immobilien AG unterzeichnet.

Die Kosten zulasten der Stadt betragen insgesamt CHF 562'612.40. Sie setzten sich zusammen aus dem Pauschalbetrag von CHF 510'000 an die ABB Immobilien AG gemäss Vereinbarung vom Dezember 2013, sowie ca. CHF 50'000 für Honorare des Architekten und der Spezialisten für die Abklärungen und das Erarbeiten des definitiven, kostengünstigeren Sanierungskonzepts.

## **BKP 2**

Rohbau 1 Baumeister (BKP 211):

Mehrkosten von ca. CHF 230'000 aufgrund von folgenden Zusatzleistungen:

- Aufgrund des Abbruchs vom Annex und dem anschliessenden Neubau des Untergeschosses vom seitlichen Anbau musste eine Einbringöffnung für den begehbaren Kabelkanal für das Gebiet Baden Nord für die Regionalwerke erstellt werden.
- Mit dem Abbruch des seitlichen Annexbaus wurden im Rahmen der Altlastensanierung auch die schadstoffbelasteten Untergeschosse ausgegraben. Für die hierfür erforderliche Baugrube musste der Strassenbelag im Randbereich entfernt werden. Im Projekt eingerechnet war ein Wiederherstellen dieses Randbereichs. Da der gesamte Strassenbelag neben der Alten Schmiede vor allem durch Risse, die durch die Wurzeln der Bäume entstanden waren, in schlechtem Zustand war, wurden auf Kosten des Projekts die Wurzeln freigelegt und fachmännisch geschnitten. Die Bodenperforationen rund um die Bäume, die zur Aufnahme von Sauerstoff und Wasser dienen und für das Überleben der Bäume wichtig sind, wurden in diesem Zug ebenfalls saniert, sowie der Baumring neu ausgekiest. Aufgrund der zusätzlichen Unterhaltsarbeiten wurde der Asphaltbelag komplett erneuert (inkl. Auftrag der vorher bereits bestehenden Signalisation).
- Um die Befahrbarkeit des Aussenbereichs auch mit LKWs garantieren zu können, wurde die Betondecke über dem Untergeschoss verstärkt und mit einer entsprechend anderen Dämmung ausgeführt.
- Nach Entfernen des schadstoffbelasteten Holzklötzlibodens durch die ABB Immobilien AG (Arbeiten im Rahmen der Altlastensanierung) im vorderen Teil der Halle, stellte sich heraus, dass auch hier der Boden aufgrund seines schlechten Zustands partiell ersetzt werden musste.
- In der Halle mussten beim Backsteinmauerwerk mehr Steine ersetzt werden als angenommen.

Rohbau 1 Fassade aus Stahl (BKP 213.5):

Das Verfahren wurde im Offenen Verfahren ausgeschrieben. Aufgrund der hohen Auslastung der Metallbauunternehmen wurden trotz zweimaliger Ausschreibung keine Angebote im Rahmen des Kostenvoranschlags eingereicht. Die Mehrkosten betragen ca. CHF 200'000.

Rohbau 2 Flachdacharbeiten, Blitzschutz (224.1):

Mehrkosten von ca. CHF 40'000 aufgrund von Wechsel der Dämmung im Aussenbereich (Änderung Systemwechsel, siehe Erläuterungen BKP 211) und aufwändigeren Anschlussarbeiten an die bestehende Halle, die erst nach den Abbrucharbeiten des Annexbaus sichtbar waren.

Rohbau 2 Metallbauarbeiten (BKP 272):

Die Arbeiten wurden im Offenen Verfahren ausgeschrieben. Aufgrund der grossen Auslastung der Metallbauunternehmen konnten die Arbeiten nicht im Rahmen des Kostenvoranschlags vergeben werden. Die Mehrkosten betragen ca. CHF 160'000.

Ausbau 1 Gipsarbeiten (BKP 271):



Mehrkosten von ca. CHF 40'000 für grossflächigeren Putzersatz und Anpassungsarbeiten im Hallenraum als angenommen, sowie diverse kleinere Anpassungsarbeiten beim Einbau und Anbau.

Ausbau 2 Brandschutzanstriche (BKP 285):

Mehrkosten von CHF 60'210.40 für zusätzliche Brandschutzanstriche gemäss Auflage in der Brandschutzbewilligung.

Decken Proberäume (BKP 23, BKP 283, BKP 285):

Um die Kosten zu reduzieren wurde im Rahmen der Vorprojektüberarbeitung entschieden, den Ausbau der fünf Proberäume im Untergeschoss auf eine minimale Kellerraumaufteilung mit gemauerten Wänden aber ohne Schallschutz-/Akustikmassnahmen zu beschränken. Die Räume sind beheizt, belüftet und elektrisch erschlossen. Je nach Nachfrage und Nutzung sollten die Räume zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden.

Da bereits kurz nach der Eröffnung die Nachfrage hoch war und die ersten Räume sofort vermietet werden konnten, wurde als eine minimale erste Massnahme eine abgehängte Decke eingebaut. Die Verkleidung der Wände und des Bodens ist Sache der jeweiligen Mieter.

Die zusätzlichen Kosten für die Decken (inkl. Maler- und Elektroarbeiten) betragen CHF 39'028.90.

**BKP 6** Reserve:

Die Reserve wurde durch den Vergabemisserfolg im Zusammenhang mit der Fassadenschreibung komplett aufgebraucht.

**BKP 8** RWA-Entrauchungsanlage:

Die zusätzlichen hohen Kosten ergeben sich aus Brandschutzauflagen der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV). Die Architekten hatten das Brandschutzkonzept seinerzeit vor Einreichen der Baugesuchsunterlagen ausführlich mit der AGV vorbesprochen. Es wurde nicht beanstandet. Die AGV verlangte dann überraschenderweise in der Brandschutzbewilligung den Einbau einer RWA-Anlage (Rauch- und Wärmeabzug). Da die Auflagen erfüllt werden mussten, musste eine anerkannte Brandschutzfirma (Air Flow Consulting AG) ein Entrauchungskonzept erarbeiten. Verhandlungen mit der AGV über ein vereinfachtes Konzept zur Kostenreduktion blieben erfolglos. Zusätzlich musste ein spezialisiertes Planungsbüro für das Umsetzen des Entrauchungskonzepts (Erstellen der Ausschreibungsunterlagen und entsprechende Koordinations- und Überwachungsarbeiten auf der Baustelle) beigezogen werden.

Die effektiven Mehrkosten betragen CHF 459'491.40.

BKP 98 Künstlerischer Schmuck (Kunst und Bau):

Unter dieser Position wurde irrtümlicherweise im Kostenvoranschlag zu wenig Geld eingestellt.

#### **4 Schlussbemerkungen**

Die im Jahr 2011 unter kantonalen Denkmalschutz gestellte Hallenraum der Alten Schmiede ist ein bedeutendes industriegeschichtliches Zeugnis. Mit der Sanierung hat die Stadt Baden ihre

Vorbildfunktion bezüglich Erhalt und respektvollem Umgang mit der historischen Bausubstanz wahrgenommen.

Die neue Nutzung der Alten Schmiede mit einer gedeckten Fläche von 620 m<sup>2</sup> und dem Jugendkulturlokal mit angegliederten Kulturräumen leistet einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Stadtquartiers Baden Nord und stellt einen weiteren Pfeiler in der vielfältigen Kulturlandschaft der Stadt Baden und der Region Baden dar.

Das Kunst und Bau Projekt ("FUNKEN FLUNKERN") der Künstlerin Sonja Feldmeier setzt ein weit sichtbares Zeichen und ist ein Bekenntnis der Stadt Baden zur Kunst im öffentlichen Raum.

\* \* \* \* \*

**Beilagen:**

- Wirkungsbericht Kulturzentrum Alte Schmiede der Fachabteilungen Kultur und Gesellschaft
- Einwohnerratsvorlagen Wettbewerbs- und Projektierungskredit, Baukredit

**Auflageakten:**

- Abrechnungsdossier