

1 Ausgangslage

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

Der Mietvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Baden und der Merker Liegenschaften AG für die Räumlichkeiten des Jugendkulturlokals Merkker an der Bruggerstrasse läuft nach einer Verlängerung bis 31. März 2015. Der Stadtrat hat mit Entscheid vom 5. Juli 2010 die Alte Schmiede nach eingehender Standortevaluation definitiv als Nachfolgestandort für das Jugendkulturlokal Merkker festgelegt. Zusätzlich soll eine beschränkte Anzahl von Kulturräumen (Proberäume für Musik, Atelierräume usw.) vorgesehen werden, da solche mit der umfangreichen Bautätigkeit in der Innenstadt in den letzten Jahren verloren gegangen sind und eine grosse Nachfrage besteht.

Der Einwohnerrat hat am 21. Juni 2011 einen Wettbewerbs- und Projektierungskredit von CHF 910'000 für das Ausarbeiten eines Projekts mit Kostenvoranschlag für die Sanierung der Alten Schmiede, den Einbau des Jugendkulturlokals und von Kulturräumen bewilligt. Die neue Nutzung der Alten Schmiede soll einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Stadtquartiers Baden Nord leisten. Angestrebt werden ein sorgfältiger Umgang mit der bestehenden, denkmalgeschützten Bausubstanz (grösstmöglicher Substanzerhalt) sowie eine den Bedürfnissen der Zielgruppe entsprechende, anpassungsfähige und robuste architektonische Umsetzung.

2 Ist-Zustand der Bausubstanz

2.1 Tragwerk und Gebäudehülle

Die Gebäudehülle der Schmiedehalle und das Stahltragwerk sind sanierungsbedürftig und müssen soweit möglich unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten instand gesetzt werden. Die Bausubstanz im Innern der Halle ist aufgrund der ehemaligen Nutzung grösstenteils schadstoffbelastet. Die denkmalpflegerische Sanierung kann erst umgesetzt werden, wenn die ABB Immobilien AG die Altlastensanierung durchgeführt hat.

2.2 Altlasten und Schadstoffe

Die wesentlichen Schadstoffbelastungen sind:

- Der Annexbau (südlicher Anbau) ist mehrfach belastet (u.a. hohe PCB-Gehalte).
- Der Holzklötzchenboden in der Vorhalle ist PCB-haltig.
- Der Verputz ist bis auf 3 m Höhe stark PCB-belastet.
- Der innere Schutzanstrich der Stahlträger ist schwermetallhaltig und enthält PCB.
- Der Anstrich der Laufstege und Leiter ist sehr hoch PCB-belastet.
- Diverse Leitungen sind mit stark asbesthaltigen Ummantelungen versehen.

Die Kosten der Altlastensanierung muss die ABB Immobilien AG als Verursacherin tragen. Der Umfang der Arbeiten ist im Abtretungsvertrag vom August 2010 grob beschrieben und beinhaltet

Massnahmen im Umfang von ca. CHF 1,5 Mio. Alle schadstoffbelasteten Bauteile sind gestützt auf diverse seit 2003 erstellte Untersuchungsberichte sowie das von der Stadtökologie definierte Sanierungsziel beschrieben und die notwendigen Sanierungsmassnahmen festgelegt worden. Die wesentlichen Massnahmen sind:

- Rückbau und Entsorgung Annexbau, inkl. Untergeschosse,
- Sanierung des gesamten Stahltragwerks im Innenraum,
- Putzersatz bis auf 3 m Höhe,
- Teilabbruch und Ersetzen des Hallenbodens.

Die ABB Immobilien AG wird mit der Altlastensanierung nach der Baukreditbewilligung durch den Einwohnerrat und vor der Volksabstimmung über den Baukredit beginnen, weil das Projekt sonst nicht bis Juli 2015 fertiggestellt werden könnte. Sollten die Stimmberechtigten der Baukredit ablehnen, besässe die Stadt eine altlastensanierte Halle.

2.3 Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik ist veraltet, teilweise schadstoffbelastet (Asbest, PCB) und wird komplett ersetzt. Heizung, Lüftungs- und Sanitäreanlagen sowie Elektroinstallationen werden gemäss neuer Nutzung geplant. Die Leitungen werden wie in einem Industriebau üblich überwiegend sichtbar installiert. Installationsaufwand, Nachrüstungen und Unterhalt sind so einfach und relativ günstig.

2.4 Denkmalschutz

Die Haupthalle der Alten Schmiede (ohne südlichen Anbau) steht seit 2011 unter kantonalem Denkmalschutz. Die Schmiedehalle hat als einer der letzten erhaltenen Werkhallen vom Anfang des 20. Jahrhunderts im Areal der ehemaligen BBC grosse industriegeschichtliche Bedeutung. Ihre für die Bauzeit charakteristische Konstruktion ist bis in die Details in der ursprünglichen Gestalt erhalten. Der seitliche Anbau hat keinen besonderen industriebauhistorischen Wert und kann abgebrochen und ersetzt werden. Anbau und Einbau in die bestehende Halle müssen unter Wahrung denkmalpflegerischer Aspekte gestaltet werden. Die zeittypische Baukonstruktion und der räumliche Gesamteindruck sind zu bewahren, d.h. in der geschützten Halle ist die historische Substanz soweit wie möglich zu erhalten.

3 Projektbeschreibung

Vorgesehen sind ein Einbau ("Haus im Haus"-Konzept) im hinteren Teil der Halle und ein südlicher Anbau als sichtbares Zeichen für die neue Nutzung der Alten Schmiede. Mit dem im hinteren Hallenteil angeordneten Einbau kann die Halle freigestellt werden. Sie ist dadurch zusätzlich durchlässig und für eine breite öffentliche und kulturelle Nutzung geeignet.

Die Materialisierung entspricht dem industriellen Charakter des Baus. Stahl und Betonelementbau, industrielle Oberflächen an Wänden und Decken werden Funktionalität, Verschleissfestigkeit und Ästhetik prägen. Die Haustechnik soll in industrieller Manier auf Putz installiert werden. Die Jugendbeiz, der Veranstaltungsraum mit der vorgelagerten Bar und dem als Dreh- und Angelpunkt fungierenden Foyerbereich bekommen eine werkstattähnliche Ästhetik, die sich in die Probe-, Atelier- und Ausstellungsräume hin fortziehen wird. Die Räume sind minimal ausgestattet und können multifunktional genutzt werden.

3.1 Denkmalpflegerische Sanierung

Das Mauerwerk der mit dem Abbruch des seitlichen Anbaus künftig sichtbaren südlichen Aussenwand der Haupthalle muss instand gestellt werden. Die nachträglich zugemauerten Fenster im nordöstlichen Teil werden gemäss dem ursprünglichen Erscheinungsbild wiederhergestellt. Alle Fenster werden soweit nötig saniert und fehlende Gläser ersetzt. Das gesamte Stahltragwerk wird nach dem Entfernen des schadstoffbelasteten Anstrichs denkmalpflegerisch saniert. Grundsätzlich ist die historische Substanz zu erhalten und der Werkhallencharakter zu bewahren. Die altlastensanierte und sanierte Halle der Alten Schmiede kann kalt genutzt werden.

3.2 Jugendkulturlokal

Das Jugendkulturlokal wird über das Eingangsfoyer im Erdgeschoss des Anbaus erschlossen. Von dort gelangt man in den Veranstaltungsraum und über eine interne Treppe oder mit dem Lift in alle Geschosse des Anbaus. Der Veranstaltungsraum des Jugendkulturlokals soll mit grossen Industriefalttoren zur Halle hin geöffnet werden können. So kann der Bestuhlungsbereich mit Bühnenelementen zu einer Konzertbühne umfunktioniert werden. Der Veranstaltungsraum ist für Liveauftritte aller Sparten der Jugendkultur (Musik, SlamPoetry, Theater) ausgelegt. Im ersten Obergeschoss befinden sich die Büroräumlichkeiten, der Backstagebereich und die Technikräume, im Untergeschoss des Anbaus die notwendigen betrieblichen Nebenräume wie Lagerräume, WC-Anlagen und Garderobe.

Der mit dem Annex-Abbruch entstehende Aussenraum dient der Erschliessung aller Veranstaltungsräume und ermöglicht eine Aussenbestuhlung für das Jugendkulturlokal. Die Seitentore der Haupthalle erlauben zudem eine Art Markthallennutzung. Der direkte Bezug der Halle zum Veranstaltungs- und zum Aussenraum schafft grosses Potenzial für die künftige Nutzung.

Auf eine Videoüberwachung wird vorerst verzichtet. Mögliche Kamerastandorte sind aber bereits abgeklärt worden und die Leerrohre für eine spätere Installation eingerechnet. Sollte der Betrieb zeigen, dass eine Videoüberwachung nötig ist, kann diese auf einfache Weise nachträglich installiert werden.

3.3 Kulturräume

Die Kulturräume im Anbau werden grundsätzlich ebenfalls über das Eingangsfoyer und die interne Treppenanlage erschlossen. Im Untergeschoss, im Bereich der von der ABB Immobilien AG mit der Altlastensanierung erstellten Baugrube, befinden sich fünf Proberäume (z.B. für Musikbands), die über eine zusätzliche Treppe vom Vorplatz her erschlossen sind. Der Atelierraum im zweiten Obergeschoss wird zusätzlich auch über eine separate Treppe erschlossen. Damit ist eine vom Jugendkulturlokalbetrieb unabhängige Nutzung jederzeit möglich. Der Veranstaltungsraum im Erdgeschoss der Halle steht Kulturschaffenden für Theaterproben zur Verfügung.

4 Kosten

Kosten gemäss Kostenvoranschlag nach BKP ($\pm 10\%$), Preisstand 25. April 2013 (inkl. MWST):

4.1 Denkmalpflegerische Sanierung

BKP	Hauptgruppen	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	69'000
BKP 2	Gebäude	805'000
BKP 4	Umgebung	12'000
BKP 5	Baunebenkosten	53'000
BKP 6	Reserve	49'000
	Total Kosten	988'000

4.2 Jugendkulturlokal

BKP	Hauptgruppen	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	32'000
BKP 2	Gebäude	3'542'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	494'000
BKP 4	Umgebung	46'000
BKP 5	Baunebenkosten	190'000
BKP 6	Reserve	101'000
BKP 9	Ausstattung	109'000
	Total Kosten Baukredit	4'514'000

4.3 Kulturräume

BKP	Hauptgruppen	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	29'000
BKP 2	Gebäude	1'115'000
BKP 4	Umgebung	40'000
BKP 5	Baunebenkosten	89'000
BKP 6	Reserve	25'000
	Total Kosten Baukredit	1'289'000

4.4 Gesamte Sanierungs- und Baukosten / Baukredit

BKP	Hauptgruppen	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	130'000
BKP 2	Gebäude	5'462'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	494'000
BKP 4	Umgebung	98'000
BKP 5	Baunebenkosten	332'000
BKP 6	Reserve	175'000
BKP 9	Ausstattung	109'000
	Total Kosten / Baukredit (für Sanierung Halle, Einbau Kulturräume und Jugendkulturlokal)	6'800'000

Der Baukredit beträgt CHF 6'800'000. Die Gesamtkosten einschliesslich Wettbewerbs- und Projektierungskredit von CHF 910'000 betragen CHF 7'710'000.

4.5 Gestehungskosten und Investitionsfolgekosten

Gestehungskosten	CHF
Externe Kosten (Wettbewerbs-/Projektierungskredit und Baukredit)	7'710'000
Interne Kosten (Schätzung Zeitaufwand der am Projekt beteiligten städtischen Mitarbeiter)	140'000
Gesamtkosten netto	7'850'000
Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)	
Kapitalfolgekosten (Zinssatz: 4.5 %; Lebensdauer 35 Jahre)	441'555
Betriebliche Folgekosten*	258'301
Total Investitionsfolgekosten	699'856

* Die von den Abteilungen Kinder Jugend Familie, Kultur und Liegenschaften ermittelten betrieblichen Folgekosten stellen sich wie folgt zusammen:

- Betrieb Jugendkulturlokal: CHF 127'651 (Zusatzaufwand gegenüber Rechnung 2012, inkl. intern verrechnete Miete von CHF 116'000)
- Betrieb Halle: CHF 10'000
- Betrieb Kulturräume: CHF 5'000
- Unterhaltskosten: CHF 115'650 (1,5% der Gesamtkosten).

4.6 Subventionen / Einnahmen

Für die denkmalpflegerische Sanierung ist mit Subventionen der kantonalen Denkmalpflege zu rechnen. Wie hoch diese sein werden, kann erst bei Vorliegen der Ausschreibungsunterlagen gesagt werden.

Die Abteilung Kinder Jugend Familie ist mit verschiedenen potenziellen Finanzierungspartnern im Kontakt, z.B. mit dem Kanton (Swisslos, Kuratorium, Fachstelle Jugend), Stiftungen (Migros-Kulturprozent) und privaten Sponsoren. Sie kann jetzt nach abgeschlossener Bauprojektphase

mit Kenntnis der genauen Kosten konkrete Gesuche um Beiträge an die Bau-, Einrichtungs- und Betriebskosten einreichen und die Gespräche weiterführen.

5 Betriebskonzept

5.1 Jugendkulturlokal

2010 ist angesichts der absehbaren Veränderungen partizipativ mit den Jugendlichen und aus Rückmeldungen aus der Begleitkommission das Betriebskonzept für ein neues Jugendkulturlokal erarbeitet worden. Die grundsätzliche Ausrichtung des Jugendkulturlokals bleibt unverändert. Es will weiterhin die Selbst- und Sozialkompetenzen der Jugendlichen fördern, die soziale Vernetzung unter den Jugendlichen festigen und die Jugendlichen stärker ins Gemeinwesen einbinden. Die sozial präventive und integrative Wirkung steht auch am neuen Ort im Vordergrund. Auf diese Weise will das Angebot eine Plattform für die Jugendkultur der Region Baden sein und den Austausch sowie die Vernetzung zwischen den verschiedenen Akteuren stärken.

Der Einwohnerrat hat das neue Betriebskonzept, das in der Alten Schmiede räumlich optimal umgesetzt werden kann, am 23. Mai 2011 zur Kenntnis genommen. Es ist im Rahmen des Erarbeitens des vorliegenden Bauprojekts wie vorgesehen inhaltlich minimal angepasst und die Berechnungen überarbeitet worden. Im Konzept nicht einberechnet worden ist der Aufwand für den Betrieb der Halle.

Der jährliche Nettobeitrag der Stadt Baden an die Betriebskosten (Differenz von Aufwand und Ertrag) wird gemäss Betriebskonzept CHF 389'000 (inkl. intern verrechnete Miete von CHF 116'000) und damit gegenüber der Rechnung 2012 CHF 127'651 mehr betragen. Die Nettokosten sind im Vergleich zum genehmigten Betriebskonzept CHF 10'000 tiefer.

5.2 Kulturräume

Ausschlaggebend für den Einbau von Kulturräumen in der Alten Schmiede ist, dass viele günstige Probe- und Produktionsräume für Musik, Theater und Tanz sowie Atelierräume für Kunst oder Literatur mit der verdichteten Wohn- und Geschäftsnutzung in der Innenstadt sowie dem Umnutzen alter Industrieareale verloren gegangen sind. Das städtische Kulturkonzept schreibt eine aktive Haltung im Bereich des Bereitstellens einer zweckmässigen Infrastruktur mit einer gezielten Massnahme fest (Leitsatz 7). Gleichzeitig erfüllt die Stadt Baden mit dem vorgesehenen Nutzungskonzept – die Räume sollen vor allem für neue Entwicklungen und Projekte zur Verfügung gestellt werden – ihre Absicht, innovatives Kulturschaffen zu fördern (Leitsatz 3).

Die vorgesehenen Kulturräume haben eine Fläche von 172 m². Im Zentrum stehen die fünf kleinen Proberäume für Musik, für die ein Bedarf seit Jahren ausgewiesen ist. Mit dem Atelier im zweiten Obergeschoss des Neubaus erhält die Stadt Baden einen qualitativ hochstehenden Raum, der sich ideal für das Erarbeiten von Produkten im Bereich der Bildenden Künste eignet.

Die Räume haben einen sehr geringen Ausbaustandard, sind minimal ausgestattet und können multifunktional genutzt werden. Ihre Lage gewährt eine optimale Zugänglichkeit (Transporte) und keine Friktionen mit der Anwohnerschaft (Lärm). Ein grosser Mehrwert ist die Nähe zum Jugendkulturlokal. Die Kulturräume funktionieren nicht isoliert, sondern treten in einen direkten betrieblichen Austausch mit dem Jugendkulturlokal, was für die verschiedenen Nutzungen einen kulturförderpolitischen Mehrwert ergibt.

Die Kulturräume werden nach einem Nutzungskonzept bewirtschaftet. Im Vordergrund steht eine Nutzung nach den geltenden Kulturförderrichtlinien der Stadt Baden. Insbesondere nicht

arrivierte Kulturschaffende sollen Zugang zu den Räumlichkeiten erhalten. Mit der Gewichtung des Förderaspekts ist ein regelmässiger Mieterwechsel erwünscht, weshalb nur zeitlich befristete Mietverträge abgeschlossen werden.

5.3 Haupthalle

Der Grossteil der Schmiedehalle – insgesamt rund 620 m² Fläche – bleibt frei (Hallenraum). Es entsteht ein in sich geschlossener, abschliessbarer und wetterunabhängiger, jedoch unbeheizt nutzbarer Raum. Dieser bietet mit seiner Bauweise und Ausgestaltung ein einmaliges Ambiente und ist für Baden, die Region sowie überregional ein einzigartiger Ort. Mit seinem prägenden Charakter wird der Hallenraum die Öffentlichkeit zu verschiedenen, heute auch noch unbekanntem Nutzungen inspirieren. Anzustreben sind öffentlich zugängliche Nutzungen. Neben kurzen öffentlichen Veranstaltungen besteht auch die Möglichkeit, in der Halle Grossinstallationen oder Produktionen zu erarbeiten, die der Öffentlichkeit anschliessend über mehrere Tage präsentiert werden. Zwingend ist, dass Produktionen im Hallenraum der Alten Schmiede projektbezogen sind, das heisst insbesondere zeitlich begrenzt. Beschränkt sollen auch Vermietungen für geschlossene Veranstaltungen möglich sein.

Der Hallenraum wird nach einem Nutzungskonzept bewirtschaftet, das Zuständigkeiten und damit auch die Bereitstellung der nötigen technischen und personellen Ressourcen regelt. Vorgesehen ist, den Hallenraum zu vermieten und analog anderen ähnlichen Konzepten mit unterschiedlichen Tarifen auf die jeweiligen Nutzungsbedürfnisse zu reagieren. Die Zahl der Vermietungen dürfte in den Anfangsjahren langsam steigen und sich nach einiger Zeit auf einem bestimmten Niveau einpendeln.

6 Kommunikation Volksabstimmung

Die Höhe des beantragten Baukredits erfordert eine Volksabstimmung, die am 24. November 2013 geplant ist.

7 Termine

Sobald der Einwohnerrat den Baukredit bewilligt hat, wird die ABB Immobilien AG mit der Altlastensanierung beginnen. Der städtische Baubeginn erfolgt – bei positivem Ausgang der Volksabstimmung – im Februar 2014. Die Arbeiten dauern voraussichtlich bis Juni 2015, sodass das Jugendkulturlokal seinen Betrieb fristgerecht im Spätsommer 2015 aufnehmen kann.

18. Juni 2013	Baukreditsentscheid
Juni 2013	Baugesuch
Juli 2013	Beginn Altlastensanierung durch die ABB Immobilien AG
24. November 2013	Volksabstimmung
Februar 2014	Baubeginn
Juni 2015	Bauende und Übergabe.

8 Zusammenfassung

Die Alte Schmiede ist ein wichtiger industriegeschichtlicher Zeuge und muss als kantonales Denkmal erhalten bleiben. Die Gebäudesubstanz ist schadstoffbelastet und sanierungsbedürftig.

Der Anbau ist in einem schlechten Zustand, stark mit Altlasten belastet und wird abgebrochen. Die Altlastensanierung müsste auch ohne Einbau des Jugendkulturlokals und der Kulturräume durchgeführt werden, da sich die Gebäudesubstanz sonst weiter verschlechtern würde und die Halle aufgrund der hohen Schadstoffbelastung in der Luft nicht mehr genutzt werden dürfte.

Das Jugendkulturlokal erhält mit dem vorliegenden Projekt gelungene Räumlichkeiten für den Nachfolgebetrieb des erfolgreichen Merkkers. Die jungen Erwachsenen der Stadt und Region Baden erhalten auch in Zukunft eine niederschwellige Möglichkeit, sich zu treffen und ihre Kulturen zu leben.

Die geplanten Kulturräume einschliesslich Hallenraum mit seinem einzigartigen Ambiente setzen das über Jahre angestaute Raumbedürfnis in diesem Bereich optimal um.

Die neue Nutzung der Alten Schmiede mit einer gedeckten Fläche von 620 m² und dem Jugendkulturlokal mit angegliederten Kulturräumen wird einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Stadtquartiers Baden Nord leisten und einen weiteren Pfeiler in der vielfältigen Kulturlandschaft der Stadt und der Region Baden darstellen.

* * * * *

Beilagen:

- Situationsplan
- Projektpläne
- Visualisierungen

Auflageakten:

- Bauprojektdokumentation mit allen Unterlagen (Projektbeschreibung, Projektpläne, Kostenvoranschlag, Terminplan)
- Betriebskonzept Jugendkulturlokal
- Grobkonzept Nutzung Hallenraum
- Grobkonzept Nutzung Kulturräume