

Baden, 23. Mai 2011

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

37/11

- **Konzept Jugendkulturlokal Baden, Ersatz Merkker ab 2013; Kenntnisnahme**
 - **Alte Schmiede, denkmalpflegerische Sanierung und Einbau Jugendkulturlokal/ Kulturräume; Wettbewerbs- und Projektierungskredit**
 - **Postulat Reto Huber vom 21. Januar 2009 betreffend Verlegung des Kunstraums in die Alte Schmiede; Berichterstattung und Antrag auf Abschreibung (05/09)**
-

Antrag:

1. Das Konzept Jugendkulturlokal Baden, Ersatz Merkker ab 2013 (Betriebskonzept), sei zur Kenntnis zu nehmen.
2. Für die denkmalpflegerische Sanierung und den Einbau des Jugendkulturlokals Merkker und der Kulturräume in die Alte Schmiede sei ein Wettbewerbs- und Projektierungskredit von CHF 910'000 (Preisstand August 2010) zu bewilligen.
3. Das Postulat Reto Huber vom 21. Januar 2009 betreffend Verlegung des Kunstraums in die Alte Schmiede sei als erledigt von der Kontrolle abzuschreiben.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

- Die Alte Schmiede, die letzte erhaltene Werkhalle aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts im Areal der ehemaligen BBC, hat eine grosse industriegeschichtliche Bedeutung und steht als Kulturobjekt unter kommunalem Schutz.
- Die Alte Schmiede steht auf einer Freifläche im Entwicklungsgebiet Baden Nord. Die ABB Immobilien AG überträgt das Grundstück unentgeltlich und altlastenfrei bzw. altlastenbereinigt der Einwohnergemeinde Baden. Die Sanierung der Alten

Schmiede sowie der Einbau des Jugendkulturlokals Merkker mit den zusätzlichen Produktions-, Übungs- und Atelierräumen (nachfolgend als Kulturräume bezeichnet), gehen zu Lasten der Stadt Baden.

- Das Jugendkulturlokal Merkker muss seine jetzigen Räume im Merker-Areal bis zum 31. März 2013 aufgeben. Ein lückenloser Betrieb müsste unbedingt angestrebt werden. Aus einer umfangreichen Standortevaluation ist die Alte Schmiede als bester Standort für das Nachfolgelokal hervorgegangen.
- Das Betriebskonzept des Merkkers wurde überprüft und angepasst. Es zeigt mögliche Entwicklungsperspektiven mit entsprechenden Kostenfolgen auf und bildet die Grundlage für die Raumanforderungen am neuen Standort.
- Gemäss Leitsatz 7 des neuen städtischen Kulturkonzepts fördert die Stadt die Bereitstellung einer zweckmässigen Infrastruktur für kulturelle Projekte. Basierend auf dieser Grundlage wird die Chance genutzt, in der Alten Schmiede eine beschränkte Anzahl Kulturräume einzubauen.
- Die Alte Schmiede wird nicht mehr - wie ursprünglich vorgesehen - als Ort für Kunst am Bau der Berufsschule BBB benötigt.
- Der Umzug des Kunstraums in die Alte Schmiede wurde bereits vor rund sieben Jahren geprüft und vor allem aus finanziellen Überlegungen verworfen. Die Grösse, Ausrichtung und Lage des heutigen Kunstraums bietet nach wie vor gute Entwicklungsperspektiven, womit nicht nur wirtschaftlich, sondern auch inhaltlich kein Grund für eine Verlegung besteht.

1 Generelle Ausgangslage

Das Jugendkulturlokal Merkker ist seit 1995 ein festes Angebot der Stadt Baden und wird als offener Kultur- und Begegnungsort für Jugendliche und junge Erwachsene von 16 bis 25 Jahren geführt. Der Mietvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Baden und der Merker Liegenschaften AG für die Räumlichkeiten des Jugendkulturlokals Merkker an der Bruggerstrasse 37 läuft bis 31. März 2013 und kann grundsätzlich nicht verlängert werden. Ein Nachfolgelokal muss aus betrieblicher Sicht ab Sommer 2013 zur Verfügung stehen.

Die Alte Schmiede, die letzte erhaltene Werkhalle aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts im Areal der ehemaligen BBC, hat eine grosse industriegeschichtliche Bedeutung und steht als Kulturobjekt unter kommunalem Schutz. Die ABB überträgt das Gebäude altlastenbereinigt der Einwohnergemeinde Baden, inklusive einer dabei entstehenden Baugrube. Nach der Bereinigung der Altlasten muss die Halle saniert werden.

2 Jugendkulturlokal Merkker

2.1 Auftrag und Ausrichtung

Das Jugendkulturlokal hat den Auftrag der offenen Jugendarbeit und einer soziokulturellen Arbeitsweise mit dem Ziel, dass Jugendliche in das Gemeinwesen eingebunden werden und lernen, Verantwortung zu übernehmen. Das Merkker hat damit neben dem kulturellen schwergewichtig auch einen bildungspolitischen, präventiven und jugendarbeiterischen Auftrag. Es ist ein niederschwelliger, offener Experimentier- und Lernraum für alle Jugendlichen und für unterschiedliche Jugendgruppierungen. Mit der Möglichkeit, an einem qualitativ guten Kulturprogramm mitzuwirken, lassen Jugendliche sich auch heute zu einem grossen Engagement und zur Übernahme der erforderlichen Verantwortung motivieren.

Aufgrund seines soziokulturellen Auftrags arbeitet das Merkker hauptsächlich mit ehrenamtlich tätigen Jugendlichen zusammen, ist aber in einigen Bereichen (Leitung, Infrastruktur, Küche/ Gastro u.a.) auf professionelle Arbeit angewiesen. Im Merkker engagieren sich regelmässig rund 60 Freiwillige. Professionelle Fachpersonen aus dem Bereich Kultur, Technik und Gastronomie begleiten und betreuen sie bei den verschiedenen Tätigkeiten.

Das Merkker ist von August bis Mai von Montag bis Freitag von 11.30 bis 14.00 Uhr sowie Dienstag/Mittwoch von 17.00 bis 24.00 Uhr, Donnerstag von 17.00 bis 02.00 Uhr und Freitag/Samstag von 17.00 Uhr 04.00 Uhr geöffnet. Das Mittagsangebot ermöglicht eine Durchmischung von Erwachsenen und Jugendlichen und fördert damit eine hohe Akzeptanz des Lokals in der Bevölkerung.

Das Merkker ist mit jährlich über 25'000 Besuchenden bei den Jugendlichen der Stadt und Region Baden äusserst beliebt und hat überregionale Anziehungskraft. Das aktuelle Betriebskonzept kann nach 15 Jahren als durchwegs erfolgreich bezeichnet werden. Es dient immer wieder als Grundlage für Jugendkulturangebote in der ganzen Schweiz.

Im Zentrum von Baden gibt es für Jugendliche speziell von 16 - 18 Jahren zusätzlich den weissen Keller der reformierten Kirchgemeinde im Kirchgemeindehaus, der jeweils am Freitagabend geöffnet ist und als Jugendtreff geführt wird.

2.2 Betriebskonzept

Der bevorstehende Ortswechsel hat im Hinblick auf das Raumprogramm zur Überprüfung der inhaltlichen und betrieblichen Ausrichtung geführt. Das bestehende Konzept wurde unter Anleitung von zwei externen Fachpersonen partizipativ durch das Leitungsteam des Merkker, eine Gruppe jugendlicher Betreiber, Partnerinstitutionen und interessierte Besuchende überprüft und angepasst. Folgende Aussagen sind zentral:

Die grundsätzliche Ausrichtung des Jugendkulturlokals Merkker bleibt unverändert. Es will weiterhin die Selbst- und Sozialkompetenzen der Jugendlichen steigern, 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 Merkker eine Plattform für die Jugendkultur der Region Baden sein und den Austausch sowie die Vernetzung zwischen den verschiedenen Akteuren stärken.

In den letzten drei Jahren hat sich die Zahl der Kultur- und Gastrobetriebsgruppen (Gefässe für Beteiligung der Jugendlichen) von acht auf 15 praktisch verdoppelt. Die Betreuung der Jugendlichen und hohe Besucherzahlen (über 300 Jugendliche pro Abend) führen zu personellen

und räumlichen Engpässen. Um die professionelle Begleitung der ehrenamtlich engagierten Jugendlichen weiterhin gewährleisten zu können, ist eine Erhöhung der Stellenetats um jeweils 20 Stellenprozent in den Bereichen Leitung Kultur, Leitung Gastro, Technik und Administration (total 80 %) unabhängig von einem Standortwechsel oder dem neuen Betriebskonzept notwendig.

Das bisherige Merkker hat nur einen Veranstaltungsraum. Dieser wird entweder als Treffpunkt oder als Veranstaltungsraum genutzt. Jugendliche, die sich ungezwungen ohne Konsumationspflicht treffen und austauschen wollen, haben dazu während einer Kulturveranstaltung keine oder nur beschränkte Möglichkeiten. An einem neuen Ort wird diesem Bedürfnis mit zwei getrennten Räumen Rechnung getragen.

Treffpunkt (Jugendbeiz)

Die Jugendbeiz mit 100 m² bietet Jugendlichen und jungen Erwachsenen einen Ort der Begegnung. Mit einer professionellen Führung und damit einem Ausbau im Bereich der Gastronomie erhalten die Jugendlichen weitere Möglichkeiten von Engagement und Lernfelder. Gleichzeitig erfüllt diese einen hohen Qualitätsanspruch. Wie heute wird mit einem Mittagsangebot eine gute Durchmischung des Publikums erreicht. Die Mehrkosten im Bereich der Gastronomie werden durch die höheren Erträge gedeckt.

Kulturbetrieb

Wie bis anhin gestalten grundsätzlich Jugendliche das Kulturprogramm entsprechend ihren Bedürfnissen. Die professionelle Leitung Kultur begleitet und betreut sie in ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit. Das Kulturprogramm ist innovativ, abwechslungsreich und vielfältig und bemüht sich speziell darum, alternative Jugendszenen abseits des Mainstreams zu berücksichtigen. Das Merkker bietet jungen, regionalen Künstlern/Künstlerinnen mit Plattformen wie Newcomer-Bühne, Nachwuchswettbewerben usw. geeignete Auftrittsmöglichkeiten. Damit fördert es junge Kulturschaffende in verschiedenen Kunstsparten wie z.B. Film, Kunst, Literatur.

Raumprogramm

Das bisherige Jugendkulturlokal Merkker hat eine Gesamtfläche von 337 m². An einem neuen Ort wird mit einer Gesamtfläche von 509 m² gerechnet. Die Mehrfläche entsteht aufgrund der getrennten Räumlichkeiten und zusätzlicher Nebenflächen von 62 m², um die gesetzlichen Auflagen bezüglich Sicherheit und Hygiene zu erfüllen sowie betriebliche Abläufe zu optimieren.

2.3 Finanzielle Entwicklung der laufenden Rechnung

2.3.1 Bestehender Betrieb an einem neuen Ort

Wird das Merkker unverändert als beliebtes und erfolgreiches Jugendkulturlokal wie bisher in einer stadteigenen Liegenschaft weitergeführt, erhöht sich aus heutiger Sicht der jährliche Nettoaufwand um geschätzt CHF 206'600 auf total CHF 374'500. Der Mehraufwand setzt sich im Wesentlichen aus zusätzlichen stadtinternen Mietkosten (CHF 38'000), den notwendigen personellen Anpassungen (rund CHF 89'000), der höheren Mehrwertsteuer (rund CHF 8'000), Anpassung der Unterhaltskosten (rund CHF 21'000) und einer voraussichtlichen Zunahme der Sicherheitskosten (rund CHF 31'000) zusammen. Mit einem Veranstaltungsraum wie heute, kann mit nur leicht höheren Erträgen gerechnet werden.

2.3.2 Neues Betriebskonzept

Der Betrieb von zwei getrennten Räumen (Treffpunkt, Kulturbetrieb) führt zu einem weiteren zusätzlichen Nettoaufwand von CHF 23'500. Die höheren Betriebskosten im Bereich der Gastronomie werden durch wesentlich höhere Erträge gedeckt.

Mit den Betreibern des Merkker sollen Mietverträge analog dem Nordportal abgeschlossen werden. Reinigung, kleiner Unterhalt, Sicherheit und Untermiete sind Sache der Mieter.

2.4 Zusammenfassung der Veränderungen Merkker

Die folgende Übersicht zeigt die wichtigsten, aus heutiger Sicht angenommenen Veränderungen der beiden Varianten an einem neuen Standort (Liegenschaft im Eigentum der Einwohnergemeinde Baden). Für Einzelheiten wird auf das Betriebskonzept verwiesen.

Vergleich der Veränderungen	Aktuelles Betriebskonzept (Stand 2010)	Unverändertes Betriebskonzept an neuem Standort	Neues Betriebskonzept
Fläche in m ²	337	399	509
Personal Leitung in %	120	200	200
Personal Gastro in %	280	330	430
Personal Technik in %	Std.-Lohn, ca. 30%	50	50
Personal Koch in %	0	0	80
Mietkosten in CHF	55'000 (Extern)	93'000 (Intern)	116'000 (Intern)
Betriebskosten in CHF			
Aufwand	606'500	849'000	1'067'000
Ertrag	438'600	474'500	669'000
Nettokosten Stadt in CHF	167'900	374'500*	398'000*

*inkl. intern verrechnete Mietkosten

2.5 Beratung in der Strategiekommission

Die Strategiekommission diskutierte das neue Betriebskonzept sowie die Standortevaluation an den Sitzungen vom 4. November und 9. Dezember 2010 breit und machte verschiedene Hinweise. Sie empfahl insbesondere eine Aussprache mit den Vertretungen der Bildungsinstitutionen als künftige und direkte Nachbarn. Das Gespräch fand am 20. Dezember 2010 statt und schuf bei den betroffenen Bildungsinstituten Vertrauen.

Die Strategiekommission beriet das neue Betriebskonzept an der Sitzung vom 20. Januar 2010 erneut und hiess es mehrheitlich gut. Sie unterstützt den Standort Alte Schmiede.

3 Kulturkonzept und Kulturräume

Mit der verdichteten Wohn- und Geschäftsnutzung in der Innenstadt und der Umnutzung von alten Industriezentren gingen viele günstige Probe- und Produktionsräume für Musik, Theater und Tanz sowie Atelierräume für Kunst oder Literatur verloren.

Die Stadt Baden erfüllt mit dem Bau von Kulturräumen ihre im Kulturkonzept festgeschriebene aktive Haltung im Bereich der Bereitstellung einer zweckmässigen Infrastruktur (Leitsatz 7) mit einer gezielten Massnahme. Gleichzeitig erfüllt sie mit dem vorgesehenen Bewirtschaftungskonzept, wonach die Räume vor allem für neue Entwicklungen und Projekte zur Verfügung gestellt werden, ihre Absicht, innovatives Kulturschaffen zu fördern (Leitsatz 3). Im Gegensatz zu anderen Übungs- und Atelierräumen sind Mieterwechsel in diesen Räumen erwünscht. Neben längeren Vermietungen sind auch Tages- oder Wochenvermietungen als Möglichkeit vorgesehen. Von grossem Vorteil ist die konzentrierte Lage der Kulturräume an einem Ort, in der Nähe von anderen Kulturorten mit Tagesbetrieb und an einer guten Lage hinsichtlich Lärmempfindlichkeit und Zugänglichkeit. Die Räume sollen einen einfachen Ausbaustandard aufweisen und multifunktional respektive nutzungsneutral gestaltet sein.

Die geplanten Übungs- und Atelierräume sollen Kulturschaffenden temporär gegen Miete zur Verfügung gestellt werden. Die Abteilung Liegenschaften wird die Kulturräume verwalten. Sie wird für diese Räume mit der Abteilung Kultur einen langfristigen Mietvertrag ausarbeiten und die Zuständigkeiten regeln. Die Abteilung Kultur schliesst mit Drittnutzern Nutzungsvereinbarungen ab und ist für die Erfüllung des Förderaspekts zuständig.

4 Standortevaluation

4.1 Stanzereigebäude

Bereits 2007, als das Ende des Mietverhältnisses für das Mercker am heutigen Standort bekannt wurde, prüfte die Stadt verschiedene Alternativstandorte. Die Wahl fiel auf das Stanzereigebäude unmittelbar vor dem Mercker Viereck, damals im Eigentum der Einwohnergemeinde Baden. Für die Instandstellung des Gebäudes und den Einbau des Nachfolgelokals Mercker mit insgesamt 450 m² wurde mit Kosten von CHF 4,4 Mio gerechnet. Die unmittelbare Nähe der Stanzerei zum Merckerareal war für die Mercker Liegenschaften AG jedoch langfristig nicht tolerierbar. Die folgenden Verhandlungen führten zum Verkauf des Stanzereigebäudes für CHF 2'675'000 an die Mercker Liegenschaften AG. Im Gegenzug konnte eine Verlängerung des Mietvertrags für das Mercker bis Ende März 2013 erreicht werden. Eine einwohnerrätliche Anfrage zur zweckgebundenen Nutzung dieses Betrags für einen Neubau lehnte der Stadtrat aus rechtlichen und finanztechnischen Gründen ab.

4.2 Abklärung neuer Standorte

Das Projektteam, bestehend aus Vertretern der Abteilungen Kinder Jugend Familie (Projektleitung), Planung und Bau, Entwicklungsplanung und Liegenschaften prüfte in Zusammenarbeit mit einem externen Architekturbüro zwischen Mai und September 2008 verschiedene Standorte in der Innenstadt. Da das Zielpublikum des Mercker ausschliesslich mit öffentlichen Verkehrsmitteln und im Langsamverkehr unterwegs ist, ist ein zentraler Ort wichtig. Zudem sind im Innenstadtbereich andere Angebote in Gehdistanz erreichbar. Dies entspricht dem Ausgehverhalten von Jugendlichen, die ein Lokalität mehrmals am Abend wechseln. Periphere Standorte wären aufgrund der Distanz zur Innenstadt abgeschottet und wurden deshalb nicht geprüft.

Die Eignung wurde aufgrund folgender Kriterien geprüft:

- Grösse und betriebliche Eignung
- Einspracherisiko/Immissionen
- zentrale Lage/Erreichbarkeit
- Realisierungszeithorizont

- Besitzverhältnisse
- Finanzierung

Folgende Örtlichkeiten wurden geprüft.

- Mellingerstrasse 33
- Heizzentrale Regionalwerke AG
- Mellingerstrasse 2
- Dynamostrasse 8
- Katakomben ABB / Regionalwerke AG
- Alte Schmiede
- Demuth-Areal (Oberstadtstrasse)
- Kriesi-Areal (Hahnrainweg)
- Oelrain

In jüngster Zeit wurden noch weitere Möglichkeiten auf eine Eignung als Jugendkulturlokal geprüft: Kino Royal, Ventil sowie Schadenmühleplatz. Damit wurden alle Optionen im Bereich Innenstadt geprüft. Aus heutiger Sicht gibt es keine weiteren Standorte in der Innenstadt (siehe Beilage).

Ausser der Alte Schmiede erwies sich keiner der geprüften Standorte als geeignet.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Kriterien und nach Prüfung aller in Frage kommenden Standorte beauftragte der Stadtrat die Abteilung Planung und Bau, die Umnutzung der Alten Schmiede in ein Jugendkulturlokal vertieft zu prüfen.

5 Standort Alte Schmiede

5.1 Ausgangslage

Die Alte Schmiede ist die letzte bestehende Werkhalle aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts im Areal der ehemaligen BBC. Sie hat eine hohe industriegeschichtliche Bedeutung. Die Alte Schmiede steht auf einer Freifläche im Entwicklungsgebiet Baden Nord. Gemäss Entwicklungsrichtplan Baden Nord müssen Bauten auf Freiflächen nicht beseitigt werden, wenn für sie ein Verwendungszweck besteht, bzw. wenn sie mit einer öffentlichen Nutzung belegt werden. Die ABB Immobilien AG muss das Grundstück und die Alte Schmiede altlastenbereinigt bzw. altlastensaniert an die Einwohnergemeinde Baden abtreten. Das Koordinationsgremium Baden Nord setzte eine Arbeitsgruppe ein, die die Modalitäten einer Übernahme und Varianten für die Altlastensanierung der Alten Schmiede ausarbeitete. Der Stadtrat stimmte mit Beschluss vom 10. März 2008 der mit der ABB Immobilien AG ausgehandelten Sanierungsvariante zu und sicherte der ABB Immobilien AG die Nutzung der Alten Schmiede bis 31. Dezember 2009 zu. Am 18. August 2010 hat die Einwohnergemeinde Baden die Alte Schmiede übernommen.

5.2 Denkmalpflege

Die Alte Schmiede ist kommunal geschützt. Sie ist ein Zeitzeuge aus dem Industriezeitalter des 20. Jahrhunderts. Kennzeichnend ist der selten gewordene konstruktive Eisenfachwerkaufbau mit Sichtbacksteinausfachung.

Die kantonale Kommission für Denkmalpflege entschied am 15. Dezember 2010 einstimmig, die Haupthalle der Alten Schmiede ohne den südlichen Anbau unter kantonalen Schutz zu stellen.

Die Alte Schmiede besteht aus der Haupthalle (Bruttogeschossfläche BGF 936 m²) und einem südseitigen eingeschossigen Anbau, der auf der ganzen Länge unterkellert ist (BGF ca. 780 m² inkl. Unterkellerung). Der Anbau ist in einem schlechten baulichen Zustand, stark mit Altlasten belastet und steht nicht unter Schutz. Er soll deshalb durch einen Neubau ersetzt werden. Im Zug der Altlastenbereinigung durch die ABB wird der Anbau abgebrochen und der Stadt Baden eine altlastenbereinigte Baugrube überlassen.

5.3 Übersicht Sanierungs- und Umbauvarianten

5.3.1 Variante "Sanierung Alte Schmiede"

Diese Minimalvariante geht von einer rein denkmalpflegerischen Sanierung aus. Der Anbau der Alten Schmiede inkl. Untergeschoss wird im Rahmen der Altlastensanierung von der ABB entfernt und die Baugrube zugeschüttet.

Um die Alte Schmiede nach der Sanierung gebrauchstauglich öffentlich zugänglich zu machen, müssen im Zug der Sanierung auch der freigewordene Platz des Anbaus gestaltet, eine WC-Anlage eingebaut sowie die Kanalisation, die haustechnischen Installationen und die feuerpolizeilichen Anforderungen auf den neusten Stand gebracht werden.

5.3.2 Variante "Sanierung und Einbau Jugendkulturlokal Merkker"

Bei dieser Variante wird zusätzlich zur Sanierung der Einbau des Jugendkulturlokals Merkker realisiert. Dieser beinhaltet eine Restaurationsfläche mit Bar, eine Küche, einen Veranstaltungsraum mit Bühne und Backstagebereich, ein Büro sowie für den Betrieb nötige Nebenräume (detailliertes Raumprogramm siehe Betriebskonzept). Bei dieser Variante wird die Baugrube ebenfalls zugeschüttet und der Anbau nur durch einen eingeschossigen oberirdischen Neubau ersetzt .

5.3.3 Variante "Sanierung und Einbau Jugendkulturlokal Merkker und Kulturräume"

Bei der dritten Variante wird zusätzlich zur Sanierung und zum Einbau des Kulturlokals Merkker die vorhandene Baugrube genutzt. So können relativ günstig unterirdische Räume realisiert werden. Diese sollen grösstenteils als multifunktionale Kulturräume wie Probelokale für Theater oder Musikbands ausgestaltet werden. Zudem lassen sich Lagerräume, WC-Anlagen und Technikräume unterirdisch realisieren.

5.4 Projektierungs- und Baukosten

Die Kosten für die Gebäudeinstandstellung sowie den Einbau des Jugendkulturlokals und der Kulturräume wurden mit einem Testprojekt errechnet.

Die Projektierungs- und Baukosten (inkl. 8 % MWST; exkl. Wettbewerbskosten) gliedern sich in folgende Teilkosten (Kostenschätzung Stand 12. Mai 2011):

	Sanierung CHF	Zusätzlich für Einbau Merkker CHF	Zusätzlich für Einbau Kulturräume CHF
Vorbereitungsarbeiten (BKP1)	120'000	0	0
Gebäude (BKP2)	1'415'000	3'120'000	767'000
Betriebseinrichtungen (BKP3)	60'000	618'000	10'000
Umgebung (BKP4)	5'000	35'000	
Baunebenkosten (BKP5)	10'000	187'000	23'000
Reserve (BKP6)	140'000	170'000	30'000
Ausstattung (BKP9)	0	70'000	50'000
Total	1'750'000	4'200'000	880'000
Kosten Total			6'830'000

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15 %.

Ein Verzicht auf die räumliche Trennung von Treffpunkt und Kulturbetrieb würde eine nur relativ geringe Einsparung (ca. CHF 300'000 +/- 30 %) bringen. Im Hinblick auf die grossen betrieblichen Vorteile einer räumlichen Trennung lohnt sich diese Investition jedoch.

Im Investitionsplan sind für die Sanierung der Alten Schmiede inkl. Nachfolgelokal Merkker CHF 4,2 Mio. eingestellt. Die Mehrkosten der aktuellen Kostenschätzung sind auf folgende Punkte zurückzuführen:

- Umfassendere Instandsetzungsarbeiten aufgrund vertiefter Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme. Beispielsweise ist die Sanierung der Stahlkonstruktion und der Dacheindeckung, die komplett saniert und ergänzt werden müssen, aufwendiger. .
- Vertieftere Abklärungen bezüglich Anpassungen auf Grund von Auflagen betreffend Behindertengängigkeit und Feuerpolizei;
- Mehrkosten aufgrund einer Sanierung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten;
- MWST-Anpassung von 7.6 % auf 8 %;
- Zusätzliche Honorarkosten aufgrund höherer Baukosten;
- Zusätzliche Kulturräume inkl. Belüftungsanlage;
- Vergrösserung/Ergänzung des Raumprogramms Merkker;
- Betriebseinrichtungen Merkker (Küche, Bühne, Technikinstallationen).

Aufgrund der kantonalen Unterschutzstellung der Alten Schmiede kann mit einem Subventionsbeitrag des Kantons gerechnet werden. Zusätzliche Subventionsbeiträge des Kantons aus dem Swisslos-Fonds werden auf der Grundlage des Vorprojekts genauer abgeklärt. Die zuständige kantonale Abteilung wurde im Mai 2011 entsprechend orientiert. Weiter könnten die Nettokosten durch private Sponsorengelder reduziert werden.

5.5 Resultat Machbarkeit

Die Angaben basieren auf einer Testplanung, die erstellt wurde, um die Machbarkeit des Jugendkulturlokals Merkker in der Alten Schmiede zu klären und gestützt darauf eine solide Kostenschätzung erstellen zu können.

Die vertiefte Machbarkeitsprüfung 2010 bestätigte die Alte Schmiede als am besten geeigneten Standort für das Jugendkulturlokal Merkker. Die Alte Schmiede liegt in Fussdistanz zum Bahnhof. Ihre Lage in Baden Nord verursacht keine Lärmprobleme, weshalb nur ein geringes Einspracherisiko besteht. Weiter belebt das Jugendkulturlokal zusammen mit dem Nordportal das insbesondere abends wenig frequentierte Quartier. Die Nähe zum Nordportal führt aufgrund einer anderen Ausrichtung nicht zu einer Konkurrenzierung. In der von der ABB Immobilien AG bereitgestellten Baugrube können zusätzlich kostengünstig Kulturräume erstellt werden.

Auch die in jüngster Zeit geprüften Standorte konnten nicht überzeugen. Bezugstermine, die Kosten eines Neubaus sowie die Prüfung temporärer Lösungen an den zusätzlich geprüften Standorten stützen die Alte Schmiede als am besten geeigneten Standort.

Das Bauprojekt Alte Schmiede soll deshalb gemäss der Variante Sanierung und Einbau Jugendkulturlokal Merkker und Kulturräume umgesetzt werden.

5.6 Ausbaustandard

Der Nutzung als Jugendkulturlokal entsprechend geht das Richtprojekt von einem einfachen Ausbaustandard aus. Vorgesehen sind einfache und robuste Materialien (z.B. Holz oder Beton gestrichen) unter Verzicht auf aufwändige Oberflächenveredelungen (Putz, Versiegelung). Gleichzeitig werden Materialien eingesetzt, die niedrige Unterhalts- und Betriebskosten auslösen.

6 Projektwettbewerb

6.1 Ziel

Ziel des Projektwettbewerbs zur denkmalpflegerischen Sanierung der Alte Schmiede einschliesslich Einbau des Merkker und der Kulturräume ist ein innovatives, kostengünstiges und trotzdem architektonisch überzeugendes, nachhaltiges Projekt, das gleichzeitig sorgfältig mit der denkmalgeschützten Bausubstanz umgeht. Die grosszügige Wirkung der Industriehalle soll möglichst erhalten bleiben. Das Wettbewerbsresultat soll grösstmögliche Flexibilität in den Grundrissen und der Nutzungsvielfalt ausweisen.

6.2 Wettbewerbs- und Projektierungskredit

Die Wettbewerbs- und Projektierungskosten (inkl. 8 % MWST) basieren auf der Kostenschätzung der Gesamtkosten (siehe 5.4)

Wettbewerb	CHF	250'000
Externe Projektleitung	47'000	
Preissumme	108'000	
Vorprüfung (z.B. Baukostenabklärungen), Experten und Preisrichter Jurierung	55'000	
Unterlagen, Modelle, Dokumentation, Ausstellung	30'000	
Reserve (ca. 5 %)	10'000	
Projektierung inkl. Nebenkosten (5 %)	CHF	660'000
Vorprojekt (Architekt, Bauingenieur, Fachplaner)	130'000	
Bauprojekt (Architekt, Bauingenieur, Fachplaner)	305'000	
Bewilligungsverfahren (Architekt, Bauingenieur, Fachplaner)	35'000	
Anteil Ausschreibung (50%) (Architekt, Bauingenieur, Fachplaner)	130'000	
Reserve (10 %)	60'000	
Total Wettbewerbs- und Projektierungskredit (inkl. MWST)	CHF	910'000

Der Projektierungskredit einschliesslich Baubewilligungsverfahren und eines Teils der Ausschreibung wird aus terminlichen Gründen gleichzeitig beantragt. Mit dem Verzicht auf eine separate Projektierungskreditvorlage kann der Betriebsunterbruch reduziert werden. Zudem besteht aufgrund des Richtprojekts eine grössere Kostensicherheit. Da der Projektierungskredit bereits beantragt werden muss, bevor das Wettbewerbsergebnis vorliegt, wird eine Reserveposition von 10 % eingesetzt.

6.3 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten (inkl. 8 % MWST) für die beantragte Sanierung mit Einbau Jugendkulturlokal Merkker und Kulturräume gliedern sich wie folgt:

Wettbewerbskredit	250'000
Projektierungskredit	660'000
Voraussichtlicher Baukredit	6'170'000
Gesamtkosten	7'080'000

6.4 Projektorganisation

Die Nachbarschaft und die öffentlichen Interessen werden über eine Begleitkommission in den Projektierungsprozess eingebunden. Sie besteht aus Vertretern der Schulen im Umfeld, der ABB Immobilien AG, der ABB Turbo Systems AG, des Kantons (Immobilien Aargau), des Nordportals, der Nutzer/innen und der involvierten Verwaltungsabteilungen. Auch eine Vertretung der Strategiekommission und der Finanzkommission sollen in der Begleitkommission Einsitz nehmen. Aufgrund der kantonalen Unterschutzstellung ist die kantonale Denkmalpflege ebenfalls im Projektteam vertreten.

7 Kunst am Bau BBB

Die Alte Schmiede wird nicht mehr - wie ursprünglich vorgesehen - als Ort für Kunst am Bau der Berufsschule BBB benötigt.

Mit Hilfe externer Fachexperten wurde ein neuer, innovativer Vorschlag für die Kunst am Bau BBB erarbeitet. Die zur Verfügung stehenden Gelder sollen nicht für ein Kunstwerk in der Alten Schmiede, sondern für einen "Kunstlehrstuhl", der Kunst an der Berufsschule BBB über neun Jahre hinweg vermitteln soll, verwendet werden. Auf diesem Kunstlehrstuhl werden Künstler/innen tätig sein, die mit den Berufslernenden Projektarbeiten durchführen und ihnen auf diese Art und Weise mittels einer unkonventionellen Kunstvermittlung Einblicke in die Welt der Kunst verschaffen. Die Idee weist grosses Potenzial mit Signalwirkung auf und ist für den Standort Baden, in Zusammenarbeit mit den lokalen Kunstinstitutionen wie Kunstraum Baden oder Langmatt, eine grosse Chance. Der frei bleibende Hallenraum der Alten Schmiede könnte teilweise als Kunstwerkstatt zur Verfügung stehen. Die beiden Projekte werden jedoch unabhängig voneinander realisiert.

Der Kanton hat mit Schreiben vom 31. März 2011 seine Unterstützung für dieses Kunstprojekt zugesichert.

8 Postulat Reto Huber vom 21. Januar 2009

Das Postulat Reto Huber vom 21. Januar 2009 beauftragt den Stadtrat zu prüfen, welche Chancen die Verlegung des Kunstraums in die Alte Schmiede, auch im Zusammenhang mit der Verwendung der Mittel für die Kunst am Bau BBB, als Zentrum für zeitgenössische Kunst bietet. Der Einwohnerrat überwies das Postulat am 31. März 2009.

Der Umzug des Kunstraums in die Alte Schmiede wurde bereits vor rund sieben Jahren geprüft und vor allem aus finanziellen Überlegungen verworfen. Mit der Verlegung des Kunstraums in das Gebäude der Regionalwerke AG Baden wurde damals eine ideale und insbesondere kostengünstige Lösung realisiert, die sich in den vergangenen Jahren bewährt hat. Die Grösse, Ausrichtung und Lage des Kunstraums bietet nach wie vor gute Entwicklungsperspektiven, womit nicht nur wirtschaftlich, sondern auch inhaltlich kein Grund für eine Verlegung besteht. Weiter sollen die Mittel für das Kunst am Bau-Projekt BBB nicht wie ursprünglich geplant für eine feste künstlerische Arbeit, sondern für ein Bildungs- und Kunstprojekt innerhalb des Schulangebots BBB verwendet werden. Damit wird das Ziel des Postulanten, die Schmiede zu einem Zentrum der zeitgenössischen Kunst zu machen, hinfällig. Unabhängig von der künftigen Nutzung der Alten Schmiede wird angestrebt, deren Wirkung als raumgreifender Fachwerkbau und die Wahrnehmung des Innenraums möglichst in der ganzen Grösse zu erhalten. Künftigen Einbauten sollen den Eindruck der Halle als Ganzes nicht beeinträchtigen. Mit den vorgesehenen Kubaturen für den Einbau des Jugendkulturlokals und die Kulturräume kann dies erreicht werden. Der zusätzliche Einbau eines Kunstbetriebs würde den Raum in seiner Wahrnehmung zu sehr einschränken, und ein grosser Teil von dessen Qualität ginge verloren.

9 Termine

Der ursprüngliche Zeitplan sah vor, einen lückenlosen Betrieb des Jugendkulturlokals Mercker zu ermöglichen. Nun zeigt sich, dass eine Inbetriebnahme im Frühsommer 2013 gefährdet ist. Verzögerungen entstanden resp. entstehen aus personellen Kapazitätsgründen und aufgrund

der notwendigen Volksabstimmung. Die Merker Liegenschaften AG hat ihre Gesprächsbereitschaft zu einer ausserordentlichen Mietverlängerung unter gewissen Bedingungen signalisiert.

Der Terminplan sieht aus heutiger Sicht wie folgt aus:

August 2011	Ausschreibung Präqualifikation Wettbewerb
November 2011	Entscheid Präqualifikation
Dezember 2011	Start Projektwettbewerb
März 2012	Jurierung Projektwettbewerb
Mai 2012	Start Projektierung
ab Herbst 2012	Altlastensanierung durch die ABB Immobilien AG
März 2013	Einwohnerratsvorlage Baukredit
9. Juni 2013	Volksabstimmung
August 2013	Realisierungsbeginn
September 2014	Einzug Merkker in die neuen Räumlichkeiten

Die Altlastensanierung durch die ABB Immobilien AG kann bereits auf Grundlage des Vorprojekts und unabhängig von der Baukreditvorlage und der Volksabstimmung durchgeführt werden.

* * * * *

Beilagen:

- Konzept Jugendkulturlokal Baden, Ersatz Merkker ab 2013 (Betriebskonzept)
- Katasterplan
- Situationsplan aus dem Testprojekt
- Standortevaluation Zusammenfassung und Standortplan

Auflageakten:

- Entwicklungsrichtplan Baden Nord
- Richtprojekt August 2010 und Kostenschätzung Mai 2011
- Baugesuch und Kostenvoranschlag Stanzerei 2007
- Evaluation der geprüften Standorte