

Baden, 17. Dezember 2018

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

04/19

"Heisse Brunne"; Übernahme ins Eigentum und Betrieb zulasten der Einwohnergemeinde, jährlich wiederkehrende Unterhalts- und Betriebskosten

Antrag:

1. Ein definitives Angebot an Thermalwasser im öffentlichen Raum in den Bädern in Form eines "Heisse Brunne" sowie die Übernahme des Brunnens ins Eigentum der Einwohnergemeinde sei gutzuheissen, und dem Betrieb des Brunnens zulasten der Einwohnergemeinde sei zuzustimmen.
2. Die jährlich wiederkehrenden Unterhalts- und Betriebskosten für den "Heisse Brunne" von derzeit geschätzt ca. CHF 76'500 zulasten der laufenden Rechnung (Steigerung des Nettoaufwands) ab voraussichtlich 2021 seien zu genehmigen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

- Mit dem "Heisse Brunne" wird ein aussergewöhnliches und hinsichtlich seiner Wirkung zur Stärkung und Wiederbelebung der Bäder sowie der öffentlichen Zugänglichkeit des Badener Thermalwassers überaus passendes Angebot geschaffen.
- Die Ortsbürgergemeinde unterstützt dieses Angebot mit dem kostenlosen zur Verfügung stellen des Thermalwassers sowie der Finanzierung der Erstellungskosten.
- Mit der Übernahme des "Heisse Brunne" ins Eigentum sowie dessen Betrieb unterstützt die Einwohnergemeinde die breite Vermarktung des einzigartigen Badener Guts und der Bäder sowie die Wertschöpfung vor Ort.

1 Einleitung

Die vom Verein Bagni Popolari in den Bädern lancierten Wasserinstallationen und kulturellen Aktivitäten erfreuen sich regen Zuspruchs. Aufgrund der positiven Resonanz insbesondere zum Brunnenprovisorium hat der Verein Bagni Popolari mit Unterstützung der Josef und Margrit Killer-Schmidli Stiftung und der Ortsbürgergemeinde eine Machbarkeitsstudie für einen dauerhaften Brunnen erarbeitet.

Die Idee eines "Heisse Brunne" als aussergewöhnliches und hinsichtlich seiner Wirkung zur Stärkung und Wiederbelebung der Bäder überaus passendes Angebot wird vom Stadtrat begrüsst. Ein "heisse Brunne" macht das einzigartige Angebot an Thermalwasser öffentlich erlebbar und trägt es überregional in die breite Öffentlichkeit. Der "Heisse Brunne" reiht sich zudem als weitere Perle in die Vision der Kulturvermittlung Bäder ein und stärkt diese nachhaltig. Aus Sicht des Marketings dient der "Heisse Brunne" den Bereichen Wirtschaft, Bevölkerung sowie Gästen gleichermaßen und stützt insbesondere die Zielsetzung der Bindung von Wertschöpfung vor Ort. Der Aufenthalt von Bevölkerung und Gästen im öffentlichen Raum der Bäder ist elementar für die Wiederbelebung des für die Stadt Baden prägenden Orts. Wie das "Ellenbogenbad", das als beliebtes und traditionsreiches Angebot wie geplant ausgeführt wird, stellt der "Heisse Brunne" einen grossen Beitrag zum im Entwicklungsrichtplan bekundeten öffentlichen Interesse, das "Badener Gold" in verschiedener Form an unterschiedlichen Orten erlebbar zu machen, dar. Die Umsetzung des Projekts "Heisse Brunne" hat Potenzial für öffentliches Wohlwollen und Vertrauensbildung in die Zukunft der Bäder.

Die Idee des "Heisse Brunne" wird vom Bäderverein, der sich der Vermittlung des einzigartigen kulturellen Erbes verpflichtet, mitgetragen. Das Projekt "Heisse Brunne" erfüllt mehrere der in den Statuten festgesetzten Ziele, wie der bereits laufende Betrieb eines provisorischen Brunnens dokumentiert. Der Bäderverein unterstützt das Projekt entsprechend und hat es sowohl für die Projektschau Regionale 2025 als auch beim Projektwettbewerb "Kulturerbe für alle" des Bundesamts für Kultur eingereicht.

Die Regionale 2025 dient als Motor für die nachhaltige Entwicklung des Limmattals und bietet neuen Ideen eine Plattform. Hinter ihr steht der 2015 gegründete Verein "Regionale Projektschau Limmattal". Er wird von 15 Limmattaler Gemeinden und Städten sowie den Kantonen Aargau und Zürich getragen. Der Verein verfolgt das Ziel, das Image des Limmattals aufzuwerten und trägt mit seinen Aktivitäten zu einer weithin sichtbaren Identität der Region bei. Das Projekt "Heisse Brunne" wurde wegen seiner Ausstrahlung aber auch seiner Grösse als unterstützungswürdig betrachtet und auf der Homepage veröffentlicht. Diese Anerkennung zeigt, dass das Projekt bereits über Baden hinaus strahlt. Dies belegt auch die positive Medienresonanz (diverse Artikel in: Rundschau, AZ, Tagesanzeiger, Migros Magazin, Transhelvetica und Elternmagazin) mit dem entsprechenden Werbewert (Anzeigenäquivalenzwert ohne Social-Media und online-Ausgaben knapp CHF 100'000). Beim abgeschlossenen Projektwettbewerb "Kulturerbe für Alle" des Bundesamts für Kultur wurde das Projekt beim online-Publikumsvoting mit der grössten Stimmenzahl gewählt und auch von der Fachjury als eines der sieben Siegerprojekte juriiert, was dessen Relevanz und Bedeutung veranschaulicht und bestärkt. Ob aus den beiden Wettbewerben finanzielle Beiträge resultieren, ist zurzeit offen.

Die Investorin (Stiftung Gesundheitsförderung Bad Zurzach + Baden), die Bauherrschaft (Vereinahof AG) und die Betreiberin (Thermalbaden AG) der neuen Therme begrüssen grundsätzlich Massnahmen, die zur Steigerung der Bekanntheit und eines positiven Images der Bäder führen. Sie anerkennen die Bestrebungen der Initianten, nicht eine Konkurrenz zum Thermalbad sondern eine Degustation für das grosse Thermalbad anbieten zu wollen. Der Sicherstellung der

Hygiene sowie der Sicherheit messen sie jedoch grosse Bedeutung zu, da eine schlechte Wasserqualität ein Imageschaden für alle Beteiligten mit sich bringen könnte.

2 Konzept und Machbarkeit "Heisse Brunne"

Stand der bisherigen Planung ist eine grössere Brunnenanlage mit drei in der Höhe abgestuften Wasserbecken an der Limmatpromenade, abgerückt vom Wohnärztehaus im Bereich des neuen Thermalbads. An die Brüstungsmauer zur Limmat geschmiegt, bereichert sie die neue Parkanlage entlang der Limmat mit dem einzigartigen Thermalwasser, einerseits zum Trinken, andererseits zum Verweilen und Erleben des speziellen Wassers einladend. Der Verein Bagni Popolari hat in seiner Machbarkeitsstudie unter Beizug verschiedener Fachexperten und kantonalen Fachstellen alle relevanten Aspekte abgehandelt: Standort, Organisation und Trägerschaft, Thermalwasser und Werkleitungen, Sicherheit und Haftung, Hygiene, Gesundheit und Unterhalt. In einem separaten Betriebskonzept geht der Verein ausführlicher auf den Betrieb ein. Für Einzelheiten wird auf die vorliegende Machbarkeitsstudie vom 6. Juni 2018 sowie das Betriebskonzept vom 26. Juni 2018 verwiesen.

Um ein nachhaltiges Projekt zur Umsetzung bringen zu können, ist bei der Weiterbearbeitung nebst den oben erwähnten Aspekten auch das Potential für eine "Übernutzung" mit Folgewirkungen wie Ruhestörung und Verschmutzung zu beachten (wie auch bei anderen öffentlichen Anlagen). Dies ist nicht wünschenswert, ebenso wenig wie die zum Baden normalerweise vorhandene Infrastruktur (Umkleiden, Duschen etc.). Weder das bestehende provisorische Fussbad, welches mit Beginn der Erneuerung der Thermalwasserleitungen aufgehoben wird, noch die derzeitigen Anlagen des Vereins Bagni Popolari, haben bis jetzt jedoch Anlass zu grösseren Klagen gegeben. Die definitive Festlegung des Projekts hinsichtlich Grösse und Ausdruck erfolgt abhängig von der effektiv verfügbaren Thermalwassermenge und dem gewünschten architektonischen Ausdruck. Ziel ist es, auch im Winter eine Brunnenwassertemperatur von $> 37^{\circ}\text{C}$ zu erreichen. Im Hinblick auf eine Realisierung stellen sich weitere Fragen zu Finanzierung und Eigentum sowie Betrieb und Unterhalt.

3 Finanzierung und Eigentum

3.1 Erstellungskosten

Die geschätzten Erstellungskosten basieren auf der vorliegenden Konzeption gemäss der Machbarkeitsstudie und beinhalten die Brunneninstallation auf der Promenade sowie die notwendigen Zuleitungen von der Limmatquelle. Gemäss Machbarkeitsstudie vom 6. Juni 2018 ist mit Gesamtkosten von netto ca. CHF 600'000 (exkl. MWST) zu rechnen. Inkl. Bauherrenaufwand von 3% der Gesamtkosten beläuft sich die Grobkostenschätzung auf insgesamt brutto ca. CHF 670'000 (Genauigkeit +/- 25% inkl. MWST exkl. Reserven).

Die Ortsbürgergemeinde bekundete grosses Interesse und die Bereitschaft, Thermalwasser dauerhaft für einen öffentlich nutzbaren Brunnen im Bäderquartier zur Verfügung zu stellen. Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde unterstützte den Vorschlag, die Finanzierungskosten durch die Ortsbürgergemeinde zu tragen. An der Ortsbürgerversammlung vom 3. Dezember 2018 wurde dieses Interesse bestätigt und der Antrag für einen Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 670'000 (Genauigkeit +/- 25% inkl. MWST exkl. Reserven) genehmigt. Voraussetzung war, dass die Ortsbürger mangels fachlicher Kompetenz und zeitlichen Ressourcen nicht Eigentümerin und Betreiberin dieses Bauwerks wird.

3.2 Eigentum

Aktuell sind alle Brunnen auf öffentlichem Grund im Eigentum der Regionalwerke AG Baden (RWB AG) und werden auch von ihr unterhalten und betrieben. Gespräche mit der RWB AG haben ergeben, dass sie den "Heisse Brunne" nicht ins Eigentum übernimmt, da dieser Brunnen, anders als die anderen, nicht der Trinkwasserversorgung dient. Der Standort des "Heisse Brunne" liegt auch auf öffentlichem Grund (Eigentumsübergang der Limmatpromenade nach Fertigstellung der Neubauten) und stellt ein Angebot für die Öffentlichkeit dar. Entsprechend scheint es sinnvoll, wenn er ins Eigentum der Einwohnergemeinde übernommen wird.

3.3 Bauherrschaft/Projektorganisation Realisierung

Sowohl aufgrund der Synergiemöglichkeiten mit der Neugestaltung des öffentlichen Raums, als weiteres städtisches Projekt in den Bädern, als auch im Sinn des Bekenntnisses zum "Heisse Brunne", liegt es nahe, dass die Einwohnergemeinde (spätere Eigentümerin) als Bauherrschaft auftritt und diese operativ der Abteilung Planung und Bau überträgt. Für diesen Aufwand wird ein Pauschalbetrag von CHF 19'500 (3% der Gesamtkosten) verrechnet. Die Ortsbürgergemeinde stellt der Projektleitung eine Ansprechperson zur Verfügung zwecks Informationsaustausch zwischen Ortsbürger- und Einwohnergemeinde sowie finanzrelevanter Entscheide. Der Verein Bagni Popolari, bestehend aus Privatpersonen mit Fachwissen im Ingenieurbereich, in der Architektur und der Aussenraumgestaltung, sieht sich selbst nicht als Bauherrschaft geeignet. Aufgrund der vorhandenen Fachkompetenzen und der bereits geleisteten und sehr guten Arbeit, ist vorgesehen, die entsprechenden Fachpersonen mit der weiteren Bearbeitung ihrer Projektidee zu beauftragen.

4 Betrieb und Unterhalt

4.1 Betrieb

In der vorliegenden Machbarkeitsstudie wird detailliert auf die Aspekte Hygiene und Gesundheit eingegangen. In der Schweiz gibt es weder Richtwerte noch einen Prototypen eines "Heisse Brunne". Ziel ist jedoch, das Belastungsrisiko soweit einzugrenzen, dass eigenverantwortliches Baden im Brunnen tolerierbar ist. Entsprechend sind die hygienischen Anforderungen und massgebenden Reinigungs- und Unterhaltmassnahmen für die geplante Brunnenanlage in der Studie basierend auf den Erkenntnissen aus dem laufenden Betrieb detailliert aufgelistet. Hierfür wurden mehrmals Wasserproben genommen und geprüft sowie das kantonale Lebensmittelinspektorat beigezogen. Von diesem liegen nun eigens für das vorliegende Projekt formulierte "Rahmenbedingungen für den Betrieb eines Thermalwasser-Badebrunnens" vor.

Gemäss Rücksprache mit dem Werkhof kann der Betrieb des "Heisse Brunne" aufgrund fehlender Ressourcen und teilweise fehlender Fachkompetenz (Wasser) vom Werkhof nicht abgedeckt werden. Da die RWB AG über eine sehr hohe Fachkompetenz im Bereich Wasser verfügt, fanden Gespräche betreffend Übernahme des Betriebs durch die RWB AG statt. Die RWB AG ist bereit, den Betrieb gegen eine entsprechende Vergütung zu übernehmen. Grundlage ist der Projektstand gemäss der Machbarkeitsstudie.

Die nachfolgenden Massnahmen orientieren sich an den Massnahmen gemäss der Machbarkeitsstudie sowie an den bisherigen Thermalwasserinfrastrukturen wie Trinkbrunnen, Ellenbogenbad und Thermalbank (ebenfalls permanent öffentlich zugängliche und nicht überwachte Anlagen):

- Reinigung Brunnenanlage: Wasser ablassen und manuelle Oberflächenreinigung dreimal wöchentlich. Reinigung mit Heisswasser gegen Algenbefall im Sommer wöchentlich, im Winter monatlich. Die RWB AG offeriert diese Leistung pauschal für CHF 50'000 zuzüglich MWST (CHF 53'850 brutto) pro Jahr. Darin enthalten sind Kleinmaterial für die Reinigung, die Kontrolle der Anlage sowie die Entnahme von Proben z.H. des Labors sowie des Lebensmittelinspektorats.
- Laboranalysen: werden gemäss effektivem Aufwand des Labors zusätzlich in Rechnung gestellt, ca. CHF 2'000 zuzüglich MWST (CHF 2'154 brutto) pro Jahr.

Nicht in der Offerte enthalten, jedoch zwingende Massnahmen/unumgänglicher Aufwand sind:

- Abfallentsorgung: Entsorgung ein- bis zweimal täglich mit Sichtkontrolle des Wassers auf Trübung und Verschmutzung (z.B. Scherben). Im Bereich des Brunnens kann diese vom Werkhof im Rahmen der täglichen Reinigungsarbeiten ausgeführt werden. Es entstehen keine Zusatzkosten zulasten des "Heisse Brunne".
- Reinigung Thermalwasserzuleitungen: Diese wird wie bei allen anderen Thermalwasserleitungen vom Werkhof einmal monatlich gereinigt und den Quellwassereigentümern – somit hier weiterhin der Ortsbürgergemeinde – gemäss effektivem Aufwand in Rechnung gestellt. Der Aufwand beträgt rund CHF 4'000 bis 5'000 pro Jahr.
- Administrativaufwand für den Betrieb und Unterhalt des Brunnens (Bearbeitung von Reklamationen, Fragen, Organisation des Unterhalts wie Offerten einholen usw. (ca. 1% der Investition = ca. CHF 7'000 pro Jahr).

Zusammengestellt resultieren für den Betrieb zurzeit folgende abschätzbaren jährlichen Gesamtkosten für die Einwohnergemeinde zulasten des Projekts:

Position	CHF/Jahr	Zuständigkeit	Kostenträger
Reinigung, Betrieb 3 x 4h/Woche = 624h jährlich à CHF 80 > Pauschal	50'000	RWB AG	Budget TB
Laboranalysen usw.	2'000	RWB AG/Labor	Budget TB
Abfallentsorgung, genereller Auftragsumfang	-	WH	Budget WH
Reinigung Thermalwasserleitungen	-	WH	OBG
Gesamt netto ca.	52'000		
MWST 7.7% (gerundet)	4'000		Budget TB
Administrativaufwand Betrieb und Unterhalt	7'000		Budget TB
geschätzter Betriebsaufwand ca.	63'000		Budget TB

In den Kosten nicht enthalten sind die Wartung einer UV-Anlage (Keimtötung), Leuchtmittel und allenfalls einer Pumpenunterstützung. Ob eine UV-Anlage eingesetzt werden muss und wie hoch die allfälligen Kosten sind, muss im Rahmen der Projektweiterbearbeitung geklärt werden.

In den Kosten ebenfalls nicht enthalten ist ein Pikettdienst. Nach Einschätzung des Werkhofs könnte bei einer regen Nutzung der Brunnenanlage ein Pikettdienst erforderlich werden, um Ordnung und Sauberkeit sicher zu stellen. Einen Pikettdienst kann der Werkhof nebst der normalen morgendlichen Reinigung – auch an Samstagen und Sonntagen – jedoch nicht

anbieten, auch die RWB AG lehnt diese Leistung ab. Alternative Massnahmen wie z.B. das Beschränken der Betriebszeiten sind ebenfalls im Rahmen der Projektierung zu entwickeln.

4.2 Baulicher Unterhalt

Gemäss der Fachabteilung Tiefbau sind aufgrund der mineralischen Zusammensetzung (Aggressivität des Schwefels) für den baulichen Unterhalt 2% der Gesamtanlagekosten zu veranschlagen. Somit ist mit folgenden jährlichen baulichen Unterhaltskosten zu rechnen: 2% der Anlagekosten von CHF 670'000 (gerundet) = CHF 13'500 (gerundet). Den baulichen Unterhalt führt die Fachabteilung Tiefbau voraussichtlich selber aus (keine Delegation an die RWB AG).

4.3 Gesamtkosten Betrieb und Unterhalt

Die nachstehenden Gesamtkosten für den Betrieb und den Unterhalt zu Lasten der Einwohnergemeinde sind derzeit somit nur anhand des vorliegenden Projektstands grob abgeschätzt und können erst nach weiteren Abklärungen im Zuge der Projektweiterbearbeitung mit Vorliegen des Bauprojekts präziser benannt werden. Ziel ist, den Aufwand im Rahmen der Projektierung wo möglich zu optimieren, so dass die effektiven Kosten tiefer ausfallen werden. Der Betriebsaufwand ist ab Fertigstellung des Brunnens, zurzeit voraussichtlich Sommer 2021, als zusätzlicher Aufwand ins Budget (Fachabteilung Tiefbau) aufzunehmen.

Für das provisorische Fussbad fallen jährlich rund CHF 5'000 für Reinigungsarbeiten an. In den letzten zwei Jahren fielen zudem Unterhaltsarbeiten im Umfang von rund CHF 6'500 an. Auf die Betriebszeit von 5 Jahren (Eröffnung Thermalbank September 2013) umgerechnet entspricht dies CHF 1'300/Jahr. Der Gesamtaufwand, welcher über das Budget der Fachabteilung Standortmarketing getragen wird, beläuft sich somit überschlägig auf CHF 6'500/Jahr. Mit dem Aufheben des provisorischen Fussbads im Rahmen der Thermalwasserleitungssanierung entfällt dieser Aufwand.

Position	CHF/Jahr
Betrieblicher Unterhalt (inkl. MWST) ca.	63'000
Baulicher Unterhalt ca.	13'500
Gesamt z.L. Budget Fachabteilung Tiefbau ca.	76'500
Betrieblicher und Baulicher Unterhalt prov. Fussbad ca.	-6'500
Gesamt Mehraufwand z.L. Gesamtbudget ca.	70'000

5 Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt folgt der Start der Projektierung. Die Projektorganisation und das konkrete Vorgehen werden, mit Vorliegen der Zustimmung des Einwohnerrats zu den jährlichen Investitionsfolgekosten, voraussichtlich im Februar 2019 in Absprache mit den Planern und der Generalunternehmerin sowie unter Einbezug der Trägerschaft der Therme festgelegt. Im Vordergrund stehen dann die noch notwendigen Abklärungen bezüglich der verfügbaren Thermalwassermenge sowie der Leitungsführung (Synergien zw. den Nutzern), da beides wesentliche Voraussetzungen für die Brunnengestaltung sowie die Kosten sind. Im Zug der Projektweiterbearbeitung werden die Aspekte Sicherheit/Haftung (Beckenrandhöhen), Hygiene (UV-Anlage), Pikettdienst usw. unter Beizug von Fachexperten (z.B. Rechtsdienst, Bfu usw.) vertieft weiterverfolgt und sichergestellt und auf begleitende Infrastrukturen (Umkleiden, Duschen etc.)

verzichtet. Ziel ist, den Brunnen koordiniert mit der Eröffnung des Bades der Öffentlichkeit zur Nutzung übergeben zu können.

* * * * *

Beilagen:

- Verein bagni popolari, Machbarkeitsstudie vom 6. Juni 2018
- Verein bagni popolari, Betriebskonzept vom 7. Juni 2018