

Ortsbürgergemeinde Baden

Traktanden

**Ortsbürgergemeindeversammlung
vom 3. Dezember 2018**

Einladung zur Ortsbürgergemeindeversammlung vom Montag, 3. Dezember 2018,
20.00 Uhr, im Grand Casino Baden, Au Premier

Traktanden:

1. Budget 2019 und Finanzplan 2019 bis 2022
2. Ersatz Forstschlepper; Verpflichtungskredit
3. Realisierung "Heisse Brunne"; Verpflichtungskredit

Die Akten zum Traktandum 3 werden vom 12. November bis 3. Dezember 2018 während der Bürozeiten in der Stadtkanzlei zur Einsichtnahme aufliegen.

Nach der Versammlung wird die Ortsbürgergemeinde einen kleinen Imbiss offerieren.

Baden, 22. Oktober 2018

NAMENS DES STADTRATS

Markus Schneider
Stadtammann

Heinz Kubli
Stadtschreiber

1. Budget 2019 und Finanzplan 2019 bis 2022

Es wird auf die separate Broschüre verwiesen.

2. Ersatz Forstschlepper; Verpflichtungskredit

Der Forstschlepper FMA FT55S steht seit 17 Jahren beim Forstbetrieb im Einsatz. Er hat bis heute insgesamt rund 13'200 Betriebsstunden geleistet. Gemäss Finanzplan der Ortsbürgergemeinde ist ein Ersatz aus Gründen der Verkehrssicherheit, der Reparaturanfälligkeit und der Wirtschaftlichkeit 2020 vorgesehen. Mitte September 2018 kippte der Forstschlepper aufgrund eines technischen Defekts im Gelände und kam zu Schaden. Aufgrund des Schadensausmasses und des Alters des Fahrzeugs ist von einer Reparatur abzusehen. Deshalb muss der Forstschlepper umgehend ersetzt werden.

Das Fahrzeug wurde in den letzten fünf Jahren durchschnittlich wie folgt eingesetzt:

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| - Holzrücken | ca. 100 Std./Jahr |
| - Strassenunterhalt | ca. 200 Std./Jahr |
| - Bagger-/Räumungsarbeiten | ca. 150 Std./Jahr |
| - gemischte Einsätze | ca. 300 Std./Jahr |

Das Fahrzeug ist aufgrund der Multifunktionalität, die durch diverse Aufbaugeräte noch verstärkt wird, und der sich daraus ergebenden zahlreichen Einsatzmöglichkeiten ein unentbehrliches Arbeitsmittel, um die Leistungen des Forstbetriebs – insbesondere auch jene für den Erholungswald – erbringen zu können.

Für den Ersatz des Forstschleppers wurde ein detailliertes Anforderungsprofil erstellt. Auf dieser Grundlage werden die auf dem Markt vorhandenen passenden Produkte geprüft und entsprechende Hersteller/Generalvertretungen zur Offertstellung eingeladen. Die Angebote werden anhand der Anforderungen für den optimalen Einsatz im Forstbetrieb bewertet. Für das Ersatzfahrzeug ist mit Kosten von CHF 380'000 inkl. MWST +/- 15% zu rechnen.

Im Finanzplan der Ortsbürgergemeinde sind für die vorgesehene Ersatzinvestition CHF 300'000 eingestellt. Die Finanzierung erfolgt zu Lasten des Forstreservefonds. Das Fahrzeug ist ein wesentliches Arbeitsmittel, um sowohl einen eigenen Forstbetrieb wie auch das vielfältige Dienstleistungsangebot des Betriebs in den Sparten Erholungswald, Naturschutz und Holzproduktion konkurrenzfähig aufrechterhalten zu können.

Antrag:

Für den Ersatz des Forstschleppers sei ein Verpflichtungskredit von CHF 380'000 (inkl. MWST, +/- 15%) zulasten des Forstreservefonds zu bewilligen.

3. Realisierung "Heisse Brunne"; Verpflichtungskredit

1. Ausgangslage

An der Sitzung vom 31. August 2017 hat die Finanzkommission mit grossem Interesse vom Projekt "Heisse Brunne" Kenntnis genommen und dem Stadtrat den Antrag unterbreitet, das Projekt sei weiter zu verfolgen. Am 1. Mai 2018 sprach sich die Finanzkommission dafür aus,

das Projekt "Heisse Brunne" zu unterstützen. Das Thermalwasser der Ortsbürgergemeinde, welches lange ungenutzt der Limmat zufloss und heute dem provisorischen Fussbad dient, kann mit dem Projekt dauerhaft der breiten Öffentlichkeit – und nicht zu Partikularzwecken – zur Verfügung gestellt werden. Die Finanzkommission erachtet die Finanzierung des "Heisse Brunne" als sehr gutes Engagement für die Ortsbürgergemeinde zugunsten der Allgemeinheit. Sie findet es wichtig, dass sich die Ortsbürgergemeinde alleine engagiert und dass dieses Engagement angemessen sichtbar gemacht wird. Die Finanzkommission empfahl dem Stadtrat deshalb, der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018 einen entsprechenden Verpflichtungskredit zu beantragen.

2. Planungsstand

2.1 Konzept

Die Idee des "Heisse Brunne" stammt vom Verein *bagni popolari*¹, welcher bereits verschiedentlich entsprechende "popup"-Becken lancierte. Das derzeitige Provisorium, welches das Thermalwasser während der Bauzeit des neuen Thermalbads inszeniert und verfügbar macht, erfreut sich grossen Zuspruchs. Inzwischen hat der Verein eine Machbarkeitsstudie für einen dauerhaften Thermalwasserbrunnen inkl. einer Grobkostenschätzung erarbeitet. Die Machbarkeitsstudie ist sehr detailliert und liefert eine solide Basis für das weitere Vorgehen (siehe Auflageakten).

2.2 Beurteilung

Aus Sicht der (Fach)Abteilungen Standortmarketing, Kultur, Stadtentwicklung und Planung und Bau stellt das Projekt "Heisse Brunne" ein aussergewöhnliches, einzigartiges Angebot für die Öffentlichkeit dar, welches die Bäder und damit Baden nachhaltig bereichern kann. Dies belegen auch die Ergebnisse der Eingaben bei der "Projektschau Regionale 2025" und beim Projektwettbewerb "Kulturerbe für Alle" vom Bundesamt für Kultur. 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) zeigen, dass die Idee bereits überregional Zuspruch findet. Die Umsetzung der Idee ist deshalb unterstützungswürdig.

Der "Heisse Brunne" lädt zum Baden ein, womit das Potential für eine "Übernutzung" mit Folgewirkungen wie Ruhestörung und Verschmutzung besteht. Dies ist nicht wünschenswert, ebenso wenig wie die zum Baden normalerweise vorhandene Infrastruktur (Umkleiden, Duschen etc.). Die für die geplante Grösse sowie den vorgesehenen Betrieb des "Heisse Brunne" notwendige Wassermenge steht zudem derzeit nicht zur Verfügung. Alle diese Aspekte machen eventuell eine Anpassung des Projekts notwendig.

¹ <https://bagnopopolare.ch/>

3. Eigentum, Unterhalt, Bauherrschaft

Nebst der Finanzierung eines solchen Projekts, stellen sich übergeordnet verschiedene Anschlussfragen, da die Ortsbürgergemeinde grundsätzlich weder als Eigentümerin noch als Betreiberin solcher Objekte fungiert.

3.1 Eigentum

Die Brunnen auf öffentlichem Grund befinden sich im Eigentum der Regionalwerke Baden AG (RWB), welche die Brunnen auch unterhält (ausgenommen baulicher Unterhalt Kunstbrunnen). Die RWB möchte den "Heisse Brunne" jedoch nicht ins Eigentum übernehmen, da er, anders als die anderen, nicht der Trinkwasserversorgung dient. Der Stadtrat ist aufgrund des breiten Interesses sowie des Mehrwerts für die Allgemeinheit als auch die Bäder als identitätsstiftenden Ort bereit, den "Heisse Brunne" ins Eigentum der Einwohnergemeinde zu übernehmen. Voraussetzungen dafür sind, dass die Übergabe kostenlos erfolgt und ein überzeugendes Projekt zur Umsetzung vorliegt.

3.2 Unterhalt

Das Betreiben eines Thermalwasserbrunnens gestaltet sich aufwändiger und inhaltlich komplexer als das Betreiben eines normalen Trinkwasserbrunnens. Die RWB und der Werkhof der Einwohnergemeinde verfügen über das notwendige Fachwissen und sind bereit, den Unterhalt zu übernehmen. Der Stadtrat ist bereit, die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt als Zeichen für die Bereitschaft, die Bäder in ihrer Entwicklung zu stärken und einen Beitrag an die Vermittlung des kulturellen Erbes zu leisten, zu tragen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch den Einwohnerrat.

3.3 Bauherrschaft

Die Begleitung der privaten Projekte sowie die Leitung der städtischen Projekte in den Bädern sowie deren Koordination obliegt dem Stadtrat, v. d. die Abteilung Planung und Bau. Das Projekt "Heisse Brunne" hat verschiedene Schnittstellen unterschiedlicher Art, sowohl zu den privaten als auch den städtischen Projekten. Um Synergien bilden und nutzen sowie die Planung und Umsetzung mit den laufenden Arbeiten koordinieren zu können, erscheint es sinnvoll, die Funktion der Bauherrschaft ebenfalls zu übernehmen und der Abteilung Planung und Bau zu delegieren. Diese Leistung kann jedoch nicht kostenlos erbracht werden und ist der Ortsbürgergemeinde zu belasten.

4. Kosten

4.1 Realisierungskosten

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 ca. CHF 600'000 (exkl. MWST) zu rechnen. Die Kostenschätzung geht dabei von den folgenden Synergien aus:

- Erstellung des Brunnens im Rahmen der Baumassnahmen für die Therme und das Wohnärztheaus inkl. Anpassungsmassnahmen an der Umgebung bei den Erstellungsarbeiten der Umgebung.

- Erstellung der Thermalleitung im Rahmen des Werkleitungsbaus entlang der Promenade (gemeinsamer Leitungsgraben mit der Verena Hof AG).
- Anschluss der Leitungen an die Limmatquelle im Rahmen der Sanierung und Neugestaltung der Limmatquelle
- Projektierung der Thermalleitung im Rahmen der Gesamtprojektierung der Thermalleitungen.

In den Erstellungskosten derzeit nicht enthalten sind:

- Unvorhersehbare Anpassungen an der bestehenden Kanalisationsleitung und Ufermauer
- Anschluss der Leitung und Sanierung/Anpassungen an der Limmatquelle
- allfällige UV-Anlage zur Wasserentkeimung (ca. CHF 10'000)
- allfällig notwendige Kleinstpumpe für Trinkstehle (bei ungenügendem Wasserdruck)
- Verwendung von historischem Gestein aus der Baugrube für die Erstellung der Becken
- Rückleitung für Überlauf zur Wärmerückgewinnung im Thermalbad
- Baubewilligungs- und Investitionsgebühren
- Erwerb von Quellenrechten und Notarkosten
- Finanzierung

Die Grob-Kostenschätzung inkl. des Bauherrenaufwands von 3% der Gesamtkosten beläuft sich auf gesamt gerundet ca. CHF 670'000 (Genauigkeit +/- 25% inkl. MWST exkl. Reserven):

Position	CHF
Brunnen, Umgebung, Ausstattung	240'000
Erstellung Thermalwasserleitung	180'000
Planungshonorar und Nebenkosten	180'000
Gesamtkosten exkl. MWST, ohne Reserve	600'000
MWST 7.7%	46'200
Gesamtkosten inkl. MWST., ohne Reserve	646'200
Bauherrenleistungen 3% (gerundet)	19'500
Gesamtkosten Brutto inkl. MWST., ohne Reserve	669'500

Die anspruchsvollen Planungsarbeiten, Vorbereitungs- und Werkleitungsarbeiten sowie die Anpassung der Ufermauer verursachen den wesentlichen Teil der Kosten. Für eine genauere Kostenangabe ist zunächst ein Bauprojekt auszuarbeiten. Ein Grossteil der Bauarbeiten für den "Heisse Brunne" findet zudem innerhalb des Perimeters des Generalunternehmers statt. Voraussichtliche GU-Forderungen und Leistungen sind in der Kostenschätzung ebenfalls nicht enthalten. Inwieweit mit einer allfälligen Projektanpassung eine Reduktion der vorgenannten Kosten erfolgen kann, ist in Anbetracht der noch nicht kalkulierten Kosten fraglich.

Gemäss Terminplan der Verena Hof AG ist die Fertigstellung aller Bauvorhaben im Herbst 2020 vorgesehen. Dies bedingt den Start der Ausführungsplanung und Ausschreibung der baulichen Massnahmen zur Neugestaltung des öffentlichen Raums im November 2018.

Dazu gehört auch die Erneuerung des Thermalwasserleitungsnetzes. Die Thermalwasser-Zuleitung für den "Heisse Brunne" muss mit den gleichzeitig stattfindenden Werkleitungsarbeiten der Verena Hof AG koordiniert werden. Die Kosten von CHF 25'000 wurden abgestützt auf eine detaillierte Kostenschätzung ermittelt und beinhalten die Leistungen für die Projektierungsphase. Aufgrund zeitlicher Verzögerungen seitens der Verena Hof AG, kann die Leitungsplanung für den "Heisse Brunne" kaum mehr 2018 in Auftrag gegeben werden. Eine Finanzierung dieser Kosten über die laufende Rechnung der Ortsbürgergemeinde (Budgetposition 108/3430.00) ist somit nicht erforderlich, die Kosten sind Bestandteil des Kredits von CHF 670'000 (Kostengenauigkeit +/- 25%). Für die Realisierung des Projekts ist zudem eine Baubewilligung erforderlich. Dies bedeutet, dass die Thermalwasser-Zuleitung eventuell jedoch baulich vorgezogen werden müsste, bevor das Bauprojekt "Heisse Brunne" allseitig genehmigt wurde (gleichzeitiger Bau mit den Werkleitungsarbeiten der Verena Hof AG).

5. Weiteres Vorgehen

Die Projektorganisation und das konkrete Vorgehen wird, vorbehaltlich der Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung zu den Erstellungs- sowie des Einwohnerrats zu den jährlichen Investitionsfolgekosten, anfangs Februar 2019 in Absprache mit den Planern und der Generalunternehmerin sowie unter Einbezug der Trägerschaft der Therme festgelegt.

6. Empfehlung

Aufgrund des Potentials des Projekts, einen einzigartigen Mehrwert mit überregionaler Ausstrahlung für die Bevölkerung und Baden als Kultur- und Bäderstadt zu leisten, ist das Engagement der Ortsbürgergemeinde im Rahmen der Finanzierung dieses Projekts gerechtfertigt. Um das Projekt nicht zu gefährden und mögliche Synergien ausschöpfen (zeitliche Abhängigkeiten Umsetzung Neubauten) zu können, ist die Sicherstellung der Finanzierung zeitnah zwingend, weshalb dem Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 670'000 zugestimmt werden sollte.

Antrag:

Für die Realisierung des "Heisse Brunne" sei, vorbehaltlich der Zustimmung der Einwohnergemeinde zu den jährlichen Investitionsfolgekosten, ein Verpflichtungskredit von CHF 670'000 zu genehmigen.

Auflageakten:

Machbarkeitsstudie