

Kantonsratsbeschluss über Umnutzung und Restaurierung des Dorfbades Bad Ragaz

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 19. April 2005

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung.....	2
1 Ausgangslage.....	3
1.1 Heutiges Dorfbad.....	3
1.2 Kunsthistorische Bedeutung	3
1.3 Thermalwassernutzung für das Dorfbad	4
2 Umnutzung und Restaurierung.....	4
2.1 Bisherige Nutzung	4
2.2 Denkmalpflegerische Beurteilung	4
2.3 Umnutzungen	5
2.4 Bad Ragaz Tourismus	5
2.5 Schaub Institut für Ernährung und Gesundheit	5
3 Bauliche Massnahmen	6
3.1 Erweiterung des ursprünglichen Bauvorhabens.....	6
3.2 Hofeinbau für «Bad Ragaz Tourismus»	6
3.3 Restaurierungsarbeiten am Dorfbad	6
3.4 Weitere bauliche Massnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz	7
3.5 Denkmalpflegerische Restaurierung	7
3.6 Bauliche Massnahmen für das Schaub Institut	7
4 Baukosten und Kreditbedarf	8
4.1 Kostenvoranschlag	8
4.2 Erläuterungen zu den einzelnen Bereichen	8
4.2.1 Allgemeine Kosten zur Erhaltung der Bausubstanz	8
4.2.2 Neubau Hofeinbau / Nebenräume «Bad Ragaz Tourismus» / allgemeine Nutzungen.....	8
4.2.3 Bauliche Massnahmen für das Schaub Institut	9
4.2.4 Denkmalpflegerische Restaurierung.....	9
4.2.5 Reserve für Restaurierungsarbeiten.....	9
4.3 Beiträge Dritter	9
4.4 Kreditbedarf	10
4.5 Bauteuerung	10
4.6 Mietertrag	10
4.7 Aufwand des Kantons.....	10
5 Betriebskosten.....	10
6 Finanzreferendum	11
7 Antrag	11
Beilagen: Fotos und Pläne	12
Entwurf (Kantonsratsbeschluss über Umnutzung und Restaurierung des Dorfbades Bad Ragaz)	15

Zusammenfassung

Die «Trink- und Badeanstalt», das heutige Dorfbad in Bad Ragaz, wurde in den Jahren 1866/67 vom Kanton St.Gallen erbaut und im Jahr 1868 eingeweiht. Es darf als Glücksfall für Bad Ragaz, ja für den ganzen Kanton St.Gallen gelten, dass das Dorfbad bis heute praktisch unverändert erhalten blieb. Die letzte grosse Renovation fand im Jahr 1950 statt. Das alte Dorfbad ist heute als Schutzobjekt im kantonalen Richtplan sowie im Verzeichnis der schützenswerten Bauten der Politischen Gemeinde Bad Ragaz aufgeführt.

Der Betrieb des Dorfbades oblag gestützt auf die im Jahr 1955 erteilte Konzession den heutigen Grand Hotels Bad Ragaz. Wegen rückläufiger Nachfrage und damit schlechter Auslastung war der Betrieb seit Jahren defizitär. Immer wieder wurden deshalb Möglichkeiten für eine Umnutzung des Dorfbades gesucht. Auch gab es Bestrebungen, das Dorfbad der politischen Gemeinde abzutreten und mit Hilfe des Kantons zu renovieren. Genauere Abklärungen zeigten aber, dass die möglichen Nutzungen aufgrund der Art und der Schutzwürdigkeit des Gebäudes sehr beschränkt sind, weshalb die politische Gemeinde letztlich auf eine Übernahme verzichten musste.

Im Jahr 2003 konnte die Konzession der Grand Hotels Bad Ragaz (GHBR) für die Therme Pfäfers im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Schutzzone für die Therme nach langwierigen Verhandlungen mit der Konzessionärin und den betroffenen Politischen Gemeinden Bad Ragaz und Pfäfers vorzeitig erneuert und um 50 Jahre verlängert werden. Teil der Vereinbarungen ist u.a. die Aufhebung der Verpflichtung zur Führung des Dorfbades durch die GHBR. Die GHBR leisteten dem Kanton dafür eine Auskaufsumme von 450'000 Franken.

Das Dorfbad soll durch eine Umnutzung zu neuem Leben erweckt und für die Bevölkerung wie für Touristen erlebbar werden. Der Kanton will das Dorfbad in diesem Sinn in seinem historischen Wert erhalten, entsprechend restaurieren und einer Neunutzung zuführen. Zusammen mit der Auslösesumme der GHBR wurden in der Folge über den Voranschlag insgesamt 2,4 Mio. Franken bereitgestellt. Damit sollten für den neuen Mieter «Bad Ragaz Tourismus» ein Neubau im Innenhof mit technischen Nebenräumen im Altbau, öffentliche und behindertengerechte WC-Anlagen, ein behindertengerechter Zugang (Rampe) sowie notwendige Arbeiten an der Bausubstanz ausgeführt werden. Die Arbeiten sind im Gang und können termingerecht abgeschlossen werden.

Im Jahr 2004 zeigte auch das unter anderem in Bad Ragaz tätige Schaub Institut für Ernährung und Gesundheit mit Geschäftssitz in Zürich Interesse an einer Nutzung des Dorfbades. Namentlich wurde der Geschäftssitz auf 1. April 2005 nach Bad Ragaz verlegt und im Dorfbad sollen naturheilkundliche Anwendungen mit einem Angebot an Wassertherapien angeboten werden. Zur Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur sind zusätzliche Umbauarbeiten im Dorfbad erforderlich. Genauere Untersuchungen zeigten, dass die bewilligten Kredite nicht ausreichen, um die baulichen Massnahmen für das Schaub Institut und eine gesamtheitliche denkmalpflegerische Restaurierung des Dorfbades zu realisieren. Die Gesamtkosten für das erweiterte Bauvorhaben erfordern einen Kantonsratsbeschluss.

Weil aus wirtschaftlichen Überlegungen nur ein Ganzjahresbetrieb in Frage kommt, muss das auf den Sommerbetrieb ausgelegte Dorfbad wärmetechnisch saniert werden. Um die Bausubstanz zu erhalten, sind zusätzlich das Dach, die Aussenfassade und einzelne Innenbereiche zu restaurieren. Ferner ist eine behindertengerechte Erschliessung notwendig.

Vorgesehen sind auch denkmalpflegerische Restaurierungsarbeiten, insbesondere an den Malereien in der Dorfbadhalle sowie in den beiden Eckräumen und Korridoren. Die Ausführung dieser Arbeiten wird mit einem finanziellen Beitrag des Bundes in der Höhe von etwa 450'000 Franken unterstützt.

Weiter leistet auch die Politische Gemeinde Bad Ragaz einen Standortbeitrag von 100'000 Franken.

Von den Gesamtkosten für die Umnutzung und Restaurierung des Dorfbades in Bad Ragaz von rund 6,5 Mio. Franken verbleiben dem Kanton St.Gallen nach Abzug der zugesicherten Bundes- und Gemeindebeiträge von rund 550'000 Franken und nach Abzug der Auslösesumme der GHBR von 450'000 Franken Aufwendungen von rund 5,5 Mio. Franken. Davon betragen die Aufwendungen für die neuen Mieter «Bad Ragaz Tourismus» und Schaub Institut insgesamt rund 3 Mio. Franken. Die zu erwartenden Mietzinseinnahmen je Jahr belaufen sich auf rund 90'000 Franken (ab dem dritten Betriebsjahr).

Als Eigentümer des Dorfbades muss der Kanton für die Unterhaltsarbeiten und die jährlich anfallenden Betriebskosten zur Nutzung von Teilbereichen des Dorfbades für die Öffentlichkeit aufkommen. Diese jährlichen Kosten betragen etwa 26'300 Franken.

Umnutzung und Restaurierung des alten Dorfbades Bad Ragaz bewirken Ausgaben zu Lasten des Kantons von 5,5 Mio. Franken. Der Kantonsratsbeschluss untersteht damit dem fakultativen Finanzreferendum.

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Vorlage unterbreiten wir Ihnen das Projekt über Umnutzung und Restaurierung des Dorfbades Bad Ragaz mit dem entsprechenden Kostenvorschlag zur Genehmigung. Es handelt sich um eine Investition in ein Baudenkmal, das mit seiner einzigartigen Ausstrahlung weit über die Kantonsgrenzen hinaus von Bedeutung ist.

1 Ausgangslage

1.1 Heutiges Dorfbad

Die «Trink- und Badeanstalt», das heutige Dorfbad in Bad Ragaz, wurde in den Jahren 1866/67 vom Kanton St.Gallen erbaut und im Jahr 1868 eingeweiht. Die Planung und Bauleitung erfolgte durch Architekt Johann Christoph Kunkler, St.Gallen (1813 bis 1898). Die guten Proportionen des im Münchner Stil des Zeitalters Maximilian II. von Bayern gehaltenen, gegen den Platz in einer rundbogigen Säulenhalle aus Sandstein sich öffnenden Baus stechen vorteilhaft gegen die später in der Umgebung errichteten Gebäude ab. Um das Jahr 1950 wurde das Dorfbad durch Architekt Joos Weber-Böhm, Bad Ragaz, renoviert.

Der Baukörper liegt an prominentester Lage im Dorfzentrum. Sein trapezförmiger Grundriss schliesst bündig an die Fassade des Hotels Tamina an, führt diese weiter und endet dann in einer Eckstellung, wodurch die ganze Seitenfassade und die grosse Gebäudetiefe sichtbar werden.

Die zum Platz hin orientierte Vorhalle mit der Säulenstellung und der Attikabekrönung vereinigt die Gestaltungsmerkmale und den Bauschmuck der Münchner «Rundbogenarchitektur». Übereinstimmend mit dem Äusseren ist das Innere des Gebäudes. Die Anordnung der repräsentativen Räume und der zellenhaften Baderäume spiegeln sich in der ganzen Architektur.

1.2 Kunsthistorische Bedeutung

Es darf als Glücksfall für Bad Ragaz, ja für den ganzen Kanton St.Gallen gelten, dass das alte Dorfbad bis in unsere Zeit praktisch unverändert erhalten blieb. Das betrifft vor allem die eigentliche Bausubstanz, die Grundrisseinteilung, den Fassadenschmuck und den Innenausbau. Das alte Dorfbad ist zu Recht als Schutzobjekt anerkannt worden und im kantonalen Richtplan wie auch im Verzeichnis der schützenswerten Bauten der Politischen Gemeinde Bad Ragaz aufgeführt. Im Lauf der Zeit sind lediglich Erneuerungsmassnahmen getroffen worden, die der ursprünglichen Nutzung als Bad gedient haben. Die Eingriffe – Ersatz der ursprünglichen Wan-

nen- und Bodenauskaichelungen, bescheidene technische Installationen, teilweiser Ersatz von Fenstern und die üblichen Malerarbeiten – haben dem Bauwerk materiell wenig geschadet.

1.3 Thermalwassernutzung für das Dorfbad

Seit 30. April 2003 ist die neue Konzession zwischen dem Kanton St.Gallen und den GHBR in Vollzug. Die Konzession regelt primär die Nutzung des Thermalwassers aus der Therme Pfäfers durch die GHBR. Der Kanton hat sich allerdings vorbehalten, mit zehn Prozent der aus der Therme beziehbaren Wassermenge – höchstens jedoch 150'000 Kubikmeter je Jahr – das Dorfbad zu speisen und dafür weitere Konzessionen zu erteilen. Insbesondere kann er einen Dritten mit dem Betrieb des Dorfbades betrauen oder das Dorfbad zu diesem Zweck veräußern. Der vom Kanton oder von einem Dritten nicht benötigte Teil des Thermalwassers für den Betrieb des Dorfbades darf von den GHBR nach Massgabe der Konzessionsbestimmungen frei verwendet werden. Die Modalitäten der Wasserabgabe bzw. des Wasserbezugs für den Betrieb des Dorfbades, namentlich des betrieblichen und baulichen Unterhalts der Thermalwasserleitung zwischen dem Reservoir Suggatöbeli und dem Dorfbad, die in der Schlucht parallel zur Thermalwasserleitung der GHBR verläuft, sind – soweit Thermalwasser für den Betrieb des Dorfbades benötigt wird – in einer gesonderten Vereinbarung zwischen GHBR und Kanton bzw. Drittbetreiber zu regeln. Die Vereinbarung ist vor Inbetriebnahme des Dorfbades abzuschliessen.

Solange kein Wasser für das Dorfbad abgegeben wird, haben die GHBR sicherzustellen, dass der Trinkbrunnen in der Vorhalle des Dorfbades jeweils vom 1. Mai bis 31. Oktober mit Thermalwasser versorgt wird. Der Unterhalt der Zuleitung und des Brunnens sowie die Erstellung einer allfälligen Zuleitung ab eigener Speiseleitung der Konzessionärin obliegen den GHBR. Wird bis 31. Dezember 2017 für den Betrieb des Dorfbades kein Thermalwasser benötigt, sind die GHBR aus der Unterhaltspflicht für die Zuleitung zum Dorfbad zu entlassen.

2 Umnutzung und Restaurierung

2.1 Bisherige Nutzung

Der Betrieb des Dorfbades oblag bis zum Jahr 2003 den GHBR. Aufgrund der Konzessionsbestimmungen sowie der baulichen Gegebenheiten wurden die Einzel- und Doppelwannenbäder nur in den Sommermonaten betrieben. Wegen rückläufiger Nachfrage und damit schlechter Auslastung war der Betrieb seit Jahren defizitär. Seit dem Jahr 2002 werden deshalb die Wannenbäder im Einvernehmen mit politischer Gemeinde und Kanton nicht mehr angeboten.

2.2 Denkmalpflegerische Beurteilung

Die Einmaligkeit des Dorfbades und die hohe Unversehrtheit der Bausubstanz erfordern einen integralen Schutz. Der Schutz umfasst nicht nur das Äussere, sondern auch das Innere des Gebäudes. Bei der Restaurierung des Gebäudes sind deshalb auch denkmalpflegerische Aspekte zu berücksichtigen. Im Zentrum stehen dabei die Restaurierung der Malereien in der Dorfbadhalle und in den beiden Eckräumen und Korridoren sowie die Sanierung der Aussenfassaden und des Daches. Ebenfalls in die Restaurierung einzubeziehen ist die Rekonstruktion des Sandsteingeländers in der Dorfbadhalle nach den ursprünglichen Plänen.

In einer Stellungnahme der Denkmalpflege vom 7. Dezember 1993 von Prof.Dr.G. Mörsch, ETH Zürich, und der kantonalen Denkmalpflege ist zu möglichen Neu- bzw. Umnutzungen des Dorfbades vermerkt, dass Nutzungskonzepte auf dem Prinzip der Addition – d.h. des Hinzufügens neuer Elemente ohne den historischen Bau zu entwerten – basieren müssten. Der Badebetrieb könne bspw. erweitert oder intensiviert werden, indem der Innenhof überdeckt und allenfalls zu einem neuen Gemeinschaftsbad umgestaltet werde. Eine weitere für das Baudenkmal unumgängliche Haltung liege darin, dass neue Bedürfnisse und Baumassnahmen, etwa das Umnutzen gewisser Einzelbaderäume unter dem Aspekt der Reversibilität zu planen seien.

Die eventuell nicht mehr nutzbaren Wannenbäder dürften nicht zerstört werden, sondern müssten mit baulichen wieder entfernbaren Massnahmen abgedeckt werden.

2.3 Umnutzungen

Schon seit einigen Jahren wurden neue Nutzungsmöglichkeiten für das Dorfbad gesucht. Auch gab es Bestrebungen, das Dorfbad der politischen Gemeinde abzutreten und mit Hilfe des Kantons und allenfalls des Bundes zu renovieren. Genauere Abklärungen zeigten aber, dass die möglichen Nutzungen aufgrund der Art und der Schutzwürdigkeit des Gebäudes beschränkt sind. Weil die finanziellen Konsequenzen für die Gemeinde auf längere Sicht hinaus nicht absehbar waren, musste sie auf eine Übernahme letztlich verzichten.

Ende April 2003 konnte die Konzession der GHBR für die Therme Pfäfers im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Schutzzone für die Therme nach langwierigen Verhandlungen mit der Konzessionärin und den betroffenen Politischen Gemeinden Bad Ragaz und Pfäfers vorzeitig erneuert und um 50 Jahre verlängert werden. Teil der Vereinbarungen ist u.a. die Aufhebung der Verpflichtung zur Führung des Dorfbades bis zum Jahr 2017 durch die GHBR. Die GHBR leisteten dem Kanton dafür eine Auskaufsumme von 450'000 Franken. Der Kanton brachte mit der Übernahme zum Ausdruck, dass er das Dorfbad in seinem historischen Wert erhalten, restaurieren und einer Neunutzung zuführen will. Mit der Neunutzung soll das Dorfbad belebt und für Bevölkerung wie Touristen erlebbar werden.

2.4 Bad Ragaz Tourismus

Mit «Bad Ragaz Tourismus» konnte sehr rasch ein erster Mieter für das Dorfbad gefunden werden. Namentlich ist vorgesehen, die Geschäftsstelle in das Dorfbad zu verlegen. Mit dem Neubau im Innenhof werden zurzeit die notwendigen Räumlichkeiten geschaffen. Bad Ragaz Tourismus wird die neue Geschäftsstelle im Dorfbad auf 1. Mai 2005 beziehen.

2.5 Schaub Institut für Ernährung und Gesundheit

Für eine Nutzung des Dorfbades hat inzwischen auch das in Bad Ragaz tätige Schaub Institut für Ernährung und Gesundheit (Schaub Institut) mit Geschäftssitz bis 31. März 2005 in Zürich Interesse gezeigt. Das im Jahr 1945 gegründete Institut mit eigenem Verlag Pro Salute für Literatur und Gesundheitsthemen hat seine Absichten in einem umfassenden Businessplan dargestellt. Der Geschäftssitz wurde auf 1. April 2005 nach Bad Ragaz verlegt; im Dorfbad sollen nach dem Umbau naturheilkundliche Anwendungen mit einem Angebot an Wassertherapien angeboten werden.

Für dieses Angebot muss eine Konzession für die Nutzung des dem Kanton zustehenden Thermalwassers erteilt werden. Einigkeit besteht inzwischen in den wesentlichen Teilen der Konzession (Bezugsmenge und Wasserzins). Im Zug der Neu- bzw. Umnutzung des Dorfbades ist zudem ein Vertrag zwischen GHBR und Kanton abzuschliessen, in welchem Übernahme und Unterhalt der Thermalwasserleitung zwischen Reservoir Suggatöbeli sowie dem Dorfbad zu regeln sind. Die neuen Konzessionsbestimmungen sowie die Vereinbarung liegen als Entwürfe vor. Vorgesehen ist, dass die GHBR von der Unterhaltspflicht für die Zuleitung zum Dorfbad befreit werden, nachdem kein Bezug mehr zum Dorfbad besteht.

Aufgrund der Feststellungen bei Reparaturarbeiten bezeichnen die GHBR die im Jahr 1964 erstellten Thermalwasserleitungen zu den Betrieben der GHBR und zum Dorfbad als in einem sehr guten Zustand. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass mit dem Übergang der Unterhaltspflicht für die Thermalwasserleitung zum Dorfbad in den nächsten Jahren keine zusätzlichen Kosten anfallen. Sollten dennoch Reparaturarbeiten anfallen, ist im Übernahmevertrag vorgesehen, dass sich die GHBR bis zum Jahr 2017 an den Kosten beteiligt, soweit die Arbeiten auf mangelnden Unterhalt durch die GHBR zurückzuführen sind.

3 Bauliche Massnahmen

3.1 Erweiterung des ursprünglichen Bauvorhabens

Mit der Rückübernahme des Dorfbades im Rahmen der Konzessionserneuerung an die GHBR konnten mehrere Massnahmen zur Belegung des Dorfbades und einer Öffnung für die Bevölkerung eingeleitet werden. Zusammen mit der Auskaufsumme der GHBR wurden in der Folge über den Voranschlag insgesamt 2,4 Mio. Franken bereitgestellt (Voranschlag 2003: 550'000 Franken; 2004: 500'000 Franken; 2005: 900'000 Franken).

Mit diesen Mitteln soll erstens für den neuen Mieter «Bad Ragaz Tourismus» im Innenhof ein Neubau mit technischen Nebenräumen im Altbau realisiert werden. Zweitens sollen öffentliche und behindertengerechte WC-Anlagen, ein behindertengerechter Zugang (Rampe) sowie notwendige Arbeiten an der Bausubstanz ausgeführt werden. Die Arbeiten sind im Gang. «Bad Ragaz Tourismus» bezahlt ab 1. Mai 2005 einen Mietzins von Fr. 30'000.–.

Im Jahr 2004 zeigte auch das schon seit einigen Jahren in Bad Ragaz tätige Schaub Institut Interesse an einer Nutzung des Dorfbades. Damit die dafür notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden kann, sind zusätzliche Umbauarbeiten notwendig. Genauere Untersuchungen zeigten, dass die baulichen Massnahmen für das Schaub Institut und eine integrale denkmalpflegerische Restaurierung des Dorfbades mit den bewilligten Krediten von 2,4 Mio. Franken nicht realisiert werden können. Die Gesamtkosten für das erweiterte Bauvorhaben erfordern einen Kantonsratsbeschluss.

3.2 Hofeinbau für «Bad Ragaz Tourismus»

Im Innenhof wurde durch einen Teilabbruch der nach der Erstellung des Dorfbades angebauten Räume Platz für einen Neubau geschaffen. Im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege entsteht hier ein zeltartiges Gebäude, das als neue Geschäftsstelle von «Bad Ragaz Tourismus» dienen soll. Bei der Projektierung des Hofeinbaus wurde darauf geachtet, das Dorfbad in seiner Struktur und Eigenständigkeit zu erhalten. Das Gebäude weist nur einen Raum auf und wird losgelöst vom Altbau in den Hof gestellt. Die einzigen Berührungspunkte zum Dorfbad bilden die beiden tunnelartigen Zugänge. Damit sowohl im Alt- als auch im Neubau gute Lichtverhältnisse entstehen, wurde die zeltartige Schnittlösung gewählt.

Fassaden und Dach des Neubaus sind als gedämmte und verkleidete Stahlkonstruktion ausgebildet, um den Brandschutz zu gewährleisten. Entsprechend der Volumetrie des Einbaus, wo keine Unterscheidung von Wand und Dach stattfindet, ist die Materialisierung der Hülle gewählt: der Stahlbau soll in Kupfer verkleidet werden. Die Arbeiten am Neubau sind im Gang und verlaufen planmässig, so dass der Bezug der Geschäftsstelle von «Bad Ragaz Tourismus» auf 1. Mai 2005 möglich ist.

3.3 Restaurierungsarbeiten am Dorfbad

Ebenfalls Bestandteil des ursprünglichen Bauvorhabens und damit teilweise schon in Ausführung sind mehrere für die Nutzung durch «Bad Ragaz Tourismus» notwendige Restaurierungsarbeiten. Dazu gehört der Einbau eines behindertengerechten Zugangs zur Dorfbadhalle mit einer Rampe. Die Eingangspartie soll wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden: es entstehen wieder die früher angebrachten drei Öffnungen, in der Mitte die Zugangstüre mit Rundbogen, rechts und links davon entsprechende Rundbogenfenster.

Notwendig ist auch der Einbau einer öffentlichen und behindertengerechten WC-Anlage im Innern des Dorfbades. Dazu werden zwei Badezellen mit einem Boden abgedeckt und die WC-Anlagen darauf aufgebaut. Ebenfalls notwendig sind technische Anpassungen an Wasserzu- und -ableitungen sowie eine Isolation in den Umbaubereichen. Weil die Räumlichkeiten künftig ganzjährig genutzt werden sollen, müssen sie auch entsprechend beheizt werden. Im Weiteren sind mehrere Fenster im Hofbereich zu ersetzen und die Hoffassade muss infolge grossflächiger Verputzschäden neu verputzt und gestrichen werden.

Mit diesen im ursprünglichen Bauvorhaben vorgesehenen Arbeiten wird der heute vorhandene Kredit von 2,4 Mio. Franken weitgehend aufgebraucht sein.

3.4 Weitere bauliche Massnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz

Im Rahmen der bisherigen Restaurierungsarbeiten hat sich gezeigt, dass zur langfristigen Erhaltung der Bausubstanz des Dorfbades zusätzliche Restaurierungsmassnahmen umzusetzen sind. Diese Arbeiten müssen unabhängig davon ausgeführt werden, ob weitere Mieter einziehen werden oder nicht. Vorgesehen sind Spenglerarbeiten sowie die Sanierung des Dachs. Ebenso müssen die mehr als 30-jährigen Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen ersetzt werden. Im Bereich der Aussenfassade sind erhebliche Schäden am Verputz und an den Sandsteinarbeiten (Simse und Gewände etc.) festgestellt worden. Um weitere Schäden zu vermeiden, müssen diese Bauteile saniert werden.

3.5 Denkmalpflegerische Restaurierung

Für eine nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchzuführende Aussen- und Innenrestaurierung waren verschiedenste Abklärungen erforderlich. So wurden sämtliche Natursteinelemente durch Fachleute im Detail auf ihren Zustand hin überprüft und die Schadenbilder aufgenommen. Ferner wurde festgestellt, dass die ursprüngliche Dekorationsmalerei in der Trinkhalle (Dorfbadhalle) und in den beiden Eckräumen (Wartezimmer) nur noch fragmentarisch erhalten sein dürfte. Mit grossflächigen Freilegungen wurden die Befunde im Jahr 2004 in einer Nachuntersuchung überprüft und vervollständigt. Durch die Freilegung von etwa 2 Prozent der Raumschale sind bereits mehrere Anhaltspunkte für die ursprüngliche Ausmalung gefunden worden. Es lässt sich abschätzen, dass bei einer sorgfältigen Freilegung der gesamten Raumschale genügend Fragmente vorliegen, die eine Rekonstruktion der ursprünglichen Ausmalung erlauben werden. Dies trifft auch für die beiden Eckräume, die Korridore und einzelne Badezellen zu.

An den denkmalpflegerischen Restaurierungsarbeiten wird sich gemäss Zusicherung vom 9. März 2005 auch der Bund mit einem Beitrag von rund 450'000 Franken beteiligen.

3.6 Bauliche Massnahmen für das Schaub Institut

Das Schaub Institut hat seine Absichten über eine Nutzung des Dorfbades in einem umfassenden Businessplan dargelegt. Nebst der Verlegung des Geschäftssitzes nach Bad Ragaz auf den 1. April 2005 sollen zusätzlich zu den allgemeinen Therapien auch Wassertherapien und Erlebnisbäder mit Thermalwasser im Dorfbad angeboten werden.

Der Raumbedarf umfasst insgesamt 13 Badezellen. Sechs dieser Badezellen sollen auch künftig als Badezimmer – drei für therapeutische Bäder und drei für Erlebnisbäder – genutzt werden. Sie müssen so ausgestaltet sein, dass sie einerseits den heute üblichen Komfort- und Hygienevorstellungen entsprechen und andererseits weitestgehend in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben bzw. wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden können. Die restlichen sieben Badezellen sollen wie folgt genutzt werden: Warteraum, Empfang/ Sekretariat, zwei Therapiezimmer, ein Sprechzimmer, Wirtschaftsraum/Lingerie sowie ein Garderobenraum für das Personal. In den Räumen ohne Badenutzung werden die Wannenbäder mit einem Holzboden abgedeckt. Die künftig ganzjährige Nutzung bedingt den Einbau einer Bodenheizung, eine verbesserte Gebäudeisolation und den Einbau neuer Fenster.

Die zwei separaten WC-Anlagen werden erneuert. Der nördliche Eckraum soll als Sprechzimmer/Büro genutzt werden. Im südlichen Eckraum sollen Veranstaltungen und Vorlesungen für die Öffentlichkeit möglich sein. Der Raum kann auch für die Bedürfnisse von «Bad Ragaz Tourismus» genutzt werden (Empfänge, Apéros usw.). Sämtliche Ausbauten sind mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen.

4 Baukosten und Kreditbedarf

4.1 Kostenvoranschlag

Die Kostenermittlung erfolgte anhand detaillierter Unternehmerofferten. Zugrunde liegt der Schweizerische Baupreisindex vom 1. Oktober 2004 (108,6 Punkte; Basis Oktober 1998 = 100 Punkte). Um eine bessere Kostentransparenz zu erhalten, wurden die Kosten für folgende Teilbereiche gesondert ermittelt:

Allgemeine Kosten zur Erhaltung der Bausubstanz	650'000.–
Neubau Hofeinbau / Nebenräume «Bad Ragaz Tourismus» / allgemeine Nutzungen	2'100'000.–
Bauliche Massnahmen für das Schaub Institut	1'500'000.–
Denkmalpflegerische Restaurierung	2'150'000.–
Reserve für Restaurierungsarbeiten etwa 5 Prozent	100'000.–
Gesamtkosten	6'500'000.–

4.2 Erläuterungen zu den einzelnen Bereichen

4.2.1 Allgemeine Kosten zur Erhaltung der Bausubstanz

Darin enthalten sind diejenigen Kosten, die zur langfristigen Erhaltung der Bausubstanz dem Kanton auch dann anfallen würden, wenn keine neuen Mieter einziehen würden. Es sind dies:

- die Untersuchungen der Bausubstanz für die Kostenermittlung und das Erstellen von Projektvorschlägen für mögliche Nutzungsarten;
- die Rückbauarbeiten des alten Gebäudeanbaus im Innenhof;
- Anpassung und Erweiterung der technischen Installationen, im Besonderen die Heizungsanlage und die Verteilung, die allgemeinen elektrischen Installationen, die Brandmeldeanlage, die Kaltwasserzuführung zum Gebäude und die Erneuerungen im Bereich der Hauptverteilung des Thermalwassers im Dorfbad;
- die Wärmeisolation, zur Hauptsache im Dachbereich und im Bereich der Decke über dem Erdgeschoss;
- der Anteil an Planerhonoraren und Bauleitung, an Gebühren für die Baubewilligungen, an Versicherungen sowie an Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser.

4.2.2 Neubau Hofeinbau / Nebenräume «Bad Ragaz Tourismus» / allgemeine Nutzungen

Darin sind die Kosten enthalten für:

- die Arbeiten für den Neubau im Hof: Kanalisationsleitungen neu erstellen und teilweise anpassen; wärmeisolierte Bodenplatte als Fundament für den Stahlbau; Stahlbaukonstruktion in feuerfester Konstruktion mit inneren und äusseren Brandschutzverkleidungen, Wärmeisolation und äusserer Kupferdeckung. Innenausbau mit Bodenheizung, mechanische Be- und Entlüftung, klimatisiert (die vorhandenen Fenster dürfen aus brandschutztechnischen Gründen nicht geöffnet werden; geöffnet werden können einzig die beiden Dachfenster, die gleichzeitig der Entrauchung dienen);
- die Bereitstellung der Räume für die technischen Apparate;
- die Erstellung der WC-Anlage für die Nutzung durch «Bad Ragaz Tourismus»;
- die Erstellung je eines weiteren Herren- und Damen-WCs. Das Damen-WC wird behindertengerecht eingerichtet. Diese WC-Anlagen sind öffentlich zugänglich (z.B. für Besucher von «Bad Ragaz Tourismus», Besucher von Veranstaltungen in den Eckräumen und der Dorfbadhalle usw.);
- die Neugestaltung des Haupteingangs mit den drei Sandstein-Rundbögen sowie für die neue Erschliessung der Dorfbadhalle mit einer behindertengerechten Rampe;
- den Anteil an Planerhonoraren und Bauleitung, behördlichen Gebühren für die Baubewilligungen, Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser sowie Versicherungen.

4.2.3 *Bauliche Massnahmen für das Schaub Institut*

In diesem Teilbereich sind die Kosten enthalten für:

- den Ausbau der Badezellen zu Büros und Therapieräumen mit einfacher Holzabdeckung, Linolbodenbelag, Einbau neuer Fenster, das Restaurieren der bestehenden Metallfenster, Malerarbeiten, Installation der Heizung und der anderen Medien;
- den Umbau der Badezellen zu neuen Badezimmern mit neuem Boden und Bodenheizung, Isolation sowohl der neu zu erstellenden Wanne wie auch des Bodens, Plattenbelag auf Boden und in der Wanne, Installationen und Leitungen für das Thermalwasser und das Abwasser, Elektroinstallation mit indirekter Beleuchtung, Heizung und Entfeuchtungsgerät, Einbau neuer Fenster, Restaurieren der Metallfenster, Malerarbeiten;
- die Erneuerung der WC-Anlagen für das Schaub Institut;
- die nötigen Apparate zur Nacherwärmung des Thermalwassers als Ersatz für den heute vorhandenen, jedoch nicht mehr den Vorschriften entsprechenden Boiler;
- den Anteil an Planerhonoraren und Bauleitung, an behördlichen Gebühren für die Baubewilligungen, Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser, sowie Versicherungen.

4.2.4 *Denkmalpflegerische Restaurierung*

In diesem Teilbereich enthalten sind die Kosten für:

- die Restaurierung der teils stark verwitterten Sandsteinelemente, Fenstereinfassungen und Pfeiler sowie der Balustrade mit der Aussentreppe zur Dorfbadhalle;
- die Restaurierungsarbeiten an der Fassade mit dem Erneuern defekter Verputzstellen;
- die Malerarbeiten an Fassade und Fenstern;
- die Restaurierung von Dachuntersichten und für die notwendigen Spenglerarbeiten;
- die Neueindeckung des stark beschädigten und teilweise undichten Dachs;
- Restaurierung und Wiederherstellung der historischen Dekorationsmalereien in der Dorfbadhalle, für die Wiederherstellung des alten glatten Wandputzes, für die Ausmalungen in den beiden Eckräumen und den Korridoren und teilweise in den Badezellen;
- den Anteil an Planerhonoraren und Bauleitung.

4.2.5 *Reserve für Restaurierungsarbeiten*

Die alte und geschützte Bausubstanz verlangt eine sorgfältige Bauweise. Dabei ist erfahrungsgemäss davon auszugehen, dass Zusatzarbeiten gleichzeitig mit den vorgesehenen Arbeiten ausgeführt werden müssen. Dafür sind im Kostenvoranschlag Reserven im Umfang von etwa 5 Prozent der Restaurierungskosten eingesetzt.

4.3 Beiträge Dritter

Das Bundesamt für Kultur, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege, hat mit Schreiben vom 9. März 2005 einen Bundesbeitrag in der Höhe von etwa 450'000 Franken zugesichert. Dabei wird das Dorfbad als ein Objekt von nationaler Bedeutung eingestuft.

Ebenso leistet die Politische Gemeinde Bad Ragaz gemäss Zusicherung vom 19. April 2005 einen Standortbeitrag von 100'000 Franken.

4.4 Kreditbedarf

Der Kreditbedarf zu Lasten des Kantons errechnet sich wie folgt:

	Franken
Gesamtkosten	6'500'000.–
Kredite Voranschlag	
– Voranschlag 2003	550'000.–
– Voranschlag 2004	500'000.–
– Voranschlag 2005	900'000.–
Auskaufsumme GHBR	450'000.–
Bundesbeitrag	450'000.–
Gemeindebeitrag	<u>100'000.–</u>
Nettokredit	3'550'000.–

4.5 Bauteuerung

Die Kostenermittlung beruht auf dem Schweizerischen Baupreisindex vom 1. Oktober 2004 (108,6 Punkte; Basis 1998). Die Bauzeit beträgt rund drei Jahre. Teuerungsbedingte Mehrkosten können daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

4.6 Mietertrag

Durch die Vermietung von Teilen des Dorfbades an «Bad Ragaz Tourismus» und das Schaub Institut ist künftig mit folgenden Mietzinseinnahmen zu rechnen:

- die Vertragsverhandlungen mit der Direktion von «Bad Ragaz Tourismus» haben zu einem Mietvertrag mit einem jährlichen Netto-Mietzins von Fr. 30'000.– geführt;
- mit dem Schaub Institut besteht noch kein Mietvertrag. Die schriftliche Bestätigung über das grundsätzliche Einverständnis liegt vor. Das Schaub Institut schlägt in seinem Businessplan einen über drei Jahre gestaffelten Jahresmietzins vor. Dies in Anbetracht des Aufbaus der Tätigkeit in Bad Ragaz. Vorgesehen ist eine anfangs reduzierte Auslastung, die sich bis zum dritten Betriebsjahr der vollen Auslastung nähern und das Institut in die Gewinnzone bringen sollte. Die Staffelung sieht einen Jahres-Netto-Mietzins von Fr. 36'000.– im ersten Jahr, Fr. 48'000.– im zweiten und Fr. 60'000.– ab dem dritten Jahr vor.

4.7 Aufwand des Kantons

Von den Gesamtkosten für Umnutzung und Restaurierung des alten Dorfbades in Bad Ragaz von rund 6,5 Mio. Franken verbleiben dem Kanton St.Gallen nach Abzug der zugesicherten Bundes- und Gemeindebeiträge von rund 550'000 Franken und nach Abzug der Auslösesumme der GHBR von 450'000 Franken für die vorzeitige Entlassung aus der Betriebspflicht für das Dorfbad gesamthaft Aufwendungen von rund 5,5 Mio. Franken.

Davon belaufen sich die Aufwendungen für die beiden neuen Mieter («Bad Ragaz Tourismus» und Schaub Institut) insgesamt auf etwa 3 Mio. Franken (ohne die Kosten für die öffentlich zugänglichen Bereiche).

5 Betriebskosten

Als Eigentümer des Dorfbades muss der Kanton für die Unterhaltsarbeiten und die jährlich anfallenden Betriebskosten zur Nutzung von Teilbereichen des Dorfbades für die Öffentlichkeit aufkommen.

Für die Überwachung der technischen Anlagen und die Reinigungsarbeiten vor Ort wird eine Lösung in Zusammenarbeit mit einem Mieter des Dorfbades gesucht. Dabei muss mit Kosten von etwa 200 Franken je Monat oder einer Pauschale von 2'400 Franken je Jahr gerechnet werden. Aus den Berechnungen der Fachplaner und Erfahrungswerten der früheren Betreiber des Dorfbades ist mit folgenden jährlichen Betriebskosten zu rechnen:

Sach- und Personalaufwand zu Lasten des Kantons: 26'300

Heizung / Strom / Wasser / Gebühren	9'300
Unterhalt / Servicekosten Brandmeldeanlage	1'600
Bedienung Technik / allg. Reinigung	2'400
Baulicher Unterhalt	10'000
Versicherungen	3'000

Für die Betriebskosten (Mietnebenkosten), die in den Bereich der jeweiligen Mieter fallen, kommen die Mieter auf:

Sachaufwand «Bad Ragaz Tourismus»: 4'500

Heizung / Lüftung / Strom	4'500
---------------------------	-------

Sachaufwand Schaub Institut: 34'100

Heizung / Strom / Gebühren	30'100
Kosten Thermalwasser	2'000
Unterhalt Installationen Thermalwasser	2'000

6 Finanzreferendum

Nach Art. 7 Abs. 1 des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1) unterstehen Gesetze und Beschlüsse des Kantonsrates, die zu Lasten des Kantons für den gleichen Gegenstand eine einmalige neue Ausgabe für Wert vermehrende Aufwendungen von 3 Mio. Franken bis 15 Mio. Franken oder eine während mindestens zehn Jahren wiederkehrende neue Jahresausgabe von 300'000.– Franken bis 1'500'000.– Franken zur Folge haben, dem fakultativen Finanzreferendum.

Umnutzung und Restaurierung des alten Dorfbades Bad Ragaz bewirken nach Abzug der von den GHBR geleisteten Auskaufsumme von 450'000.– Franken sowie der zugesicherten Bundes- und Gemeindebeiträge von rund 550'000 Franken Ausgaben zu Lasten des Kantons von 5,5 Mio. Franken. Der Kantonsratsbeschluss untersteht daher dem fakultativen Finanzreferendum.

7 Antrag

Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, auf den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Umnutzung und die Restaurierung des alten Dorfbades Bad Ragaz einzutreten.

Im Namen der Regierung
Der Präsident:
Dr. Josef Keller

Der Staatssekretär:
Martin Gehrer

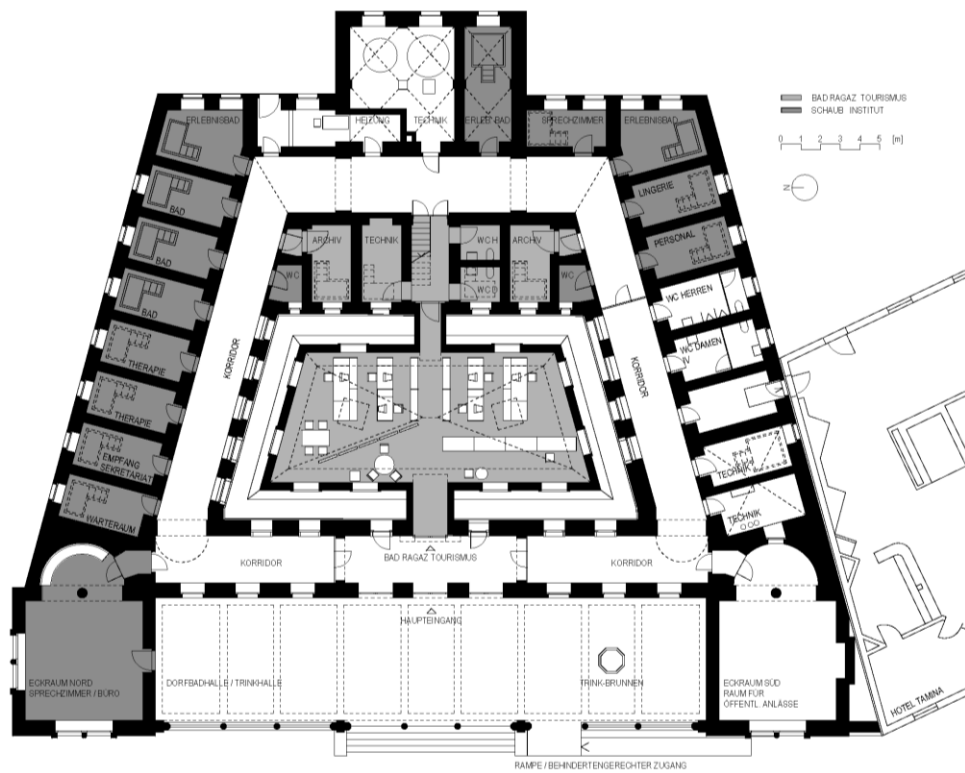
Fotos und Pläne



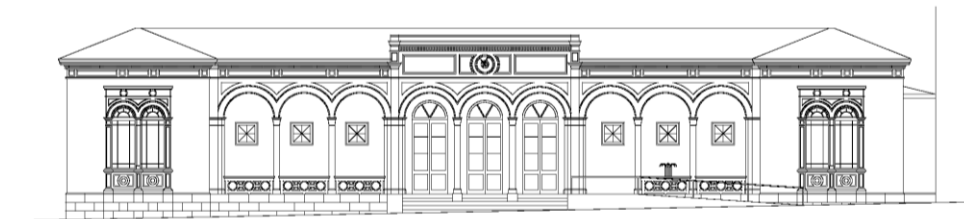
Ansicht Westfassade



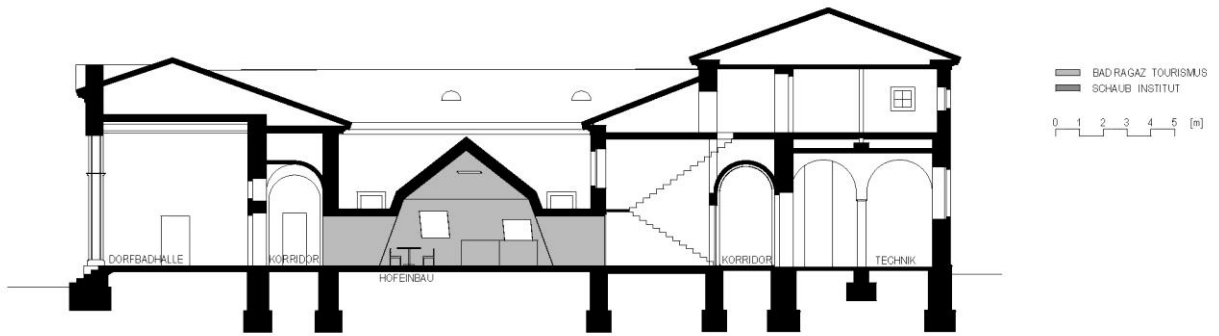
Ansicht Nordfassade



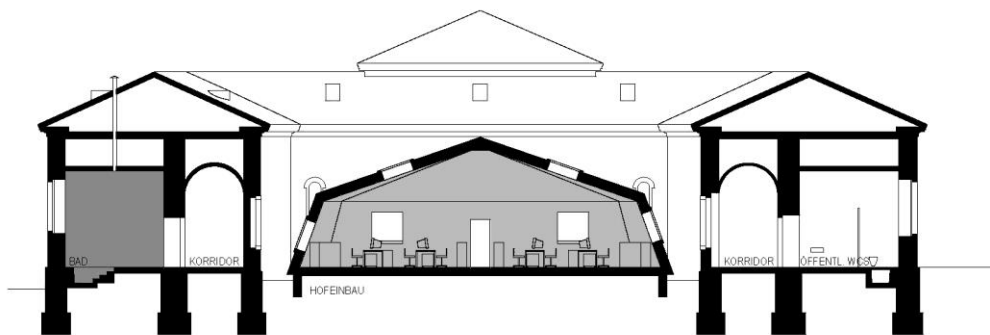
Grundriss Erdgeschoss



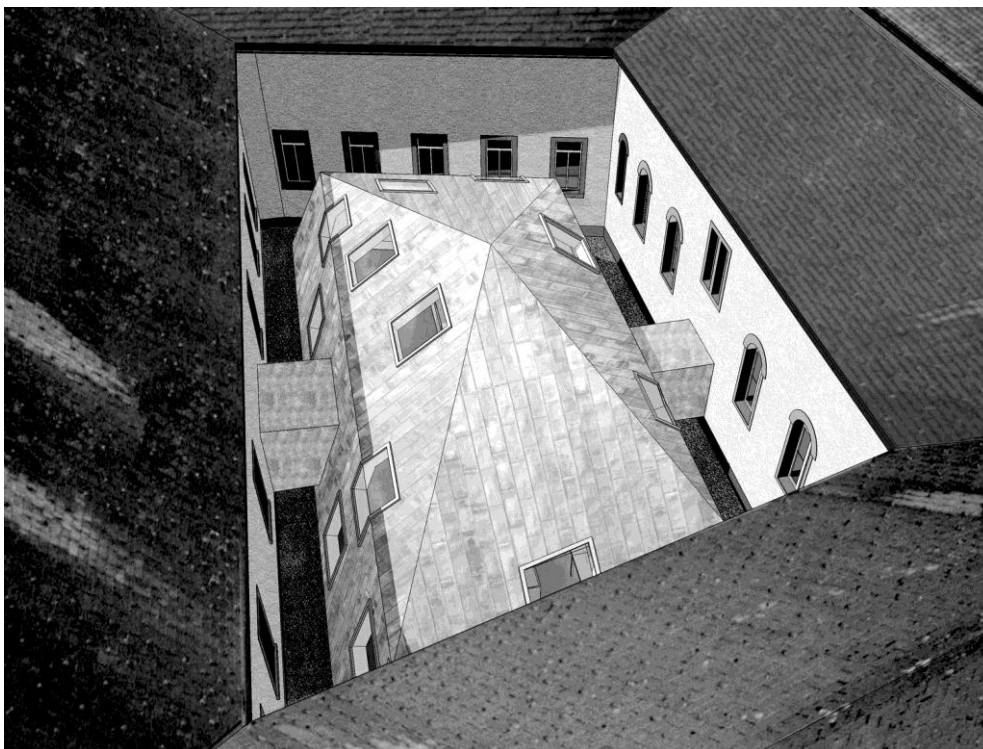
Westfassade



Schnitt durch Dorfbadhalle mit Hofeinbau



Schnitt durch Badezellen mit Hofeinbau



Hofeinbau
Computergrafik

Kantonsratsbeschluss über Umnutzung und Restaurierung des Dorfbades Bad Ragaz

Entwurf der Regierung vom 19. April 2005

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 19. April 2005 Kenntnis genommen und beschliesst:

1. Projekt und Kostenvoranschlag von Fr. 6'500'000.– für Umnutzung und Restaurierung des Dorfbades Bad Ragaz werden genehmigt.
2. Zur Deckung der Kosten wird nach Abzug der über die Voranschläge 2003, 2004, 2005 bewilligten Kredite von Fr. 1'950'000.–, der Auskaufsumme der Grand Hotels Bad Ragaz von Fr. 450'000.–, des Beitrags der Politischen Gemeinde Bad Ragaz von Fr. 100'000.– und des Bundesbeitrags von Fr. 450'000.– ein Kredit von Fr. 3'550'000.– gewährt.

Der Kredit wird der Investitionsrechnung belastet und ab dem Jahr 2006 innert fünf Jahren abgeschrieben.

3. Über Nachtragskredite für Mehrkosten, die auf ausserordentliche, nicht vorhersehbare Umstände zurückgehen, beschliesst der Kantonsrat endgültig.

Mehrkosten infolge ausgewiesener Teuerung sind nicht zustimmungsbedürftig.

4. Die Regierung wird ermächtigt, im Rahmen des Kostenvoranschlags bauliche Änderungen zu beschliessen, soweit diese aus betrieblichen oder architektonischen Gründen notwendig sind und das Gesamtprojekt dadurch nicht wesentlich umgestaltet wird.
5. Dieser Erlass untersteht dem fakultativen Finanzreferendum.¹

¹ Art. 6 RIG, sGS 125.1.