



An den Grossen Rat

19.1800.01

16.5082.03

BVD/P191800/P165082

Basel, 18. Dezember 2019

Regierungsratsbeschluss vom 17. Dezember 2019

Ratschlag „Erweiterung Rheinbad Breite“ St. Alban-Rheinweg 195, 4052 Basel

Ausgabenbewilligung für die Realisierung

sowie

Bericht zum Anzug Christian von Wartburg und Konsorten betreffend „Rheinbad Breite original. Vorwärts zur alten Grösse“

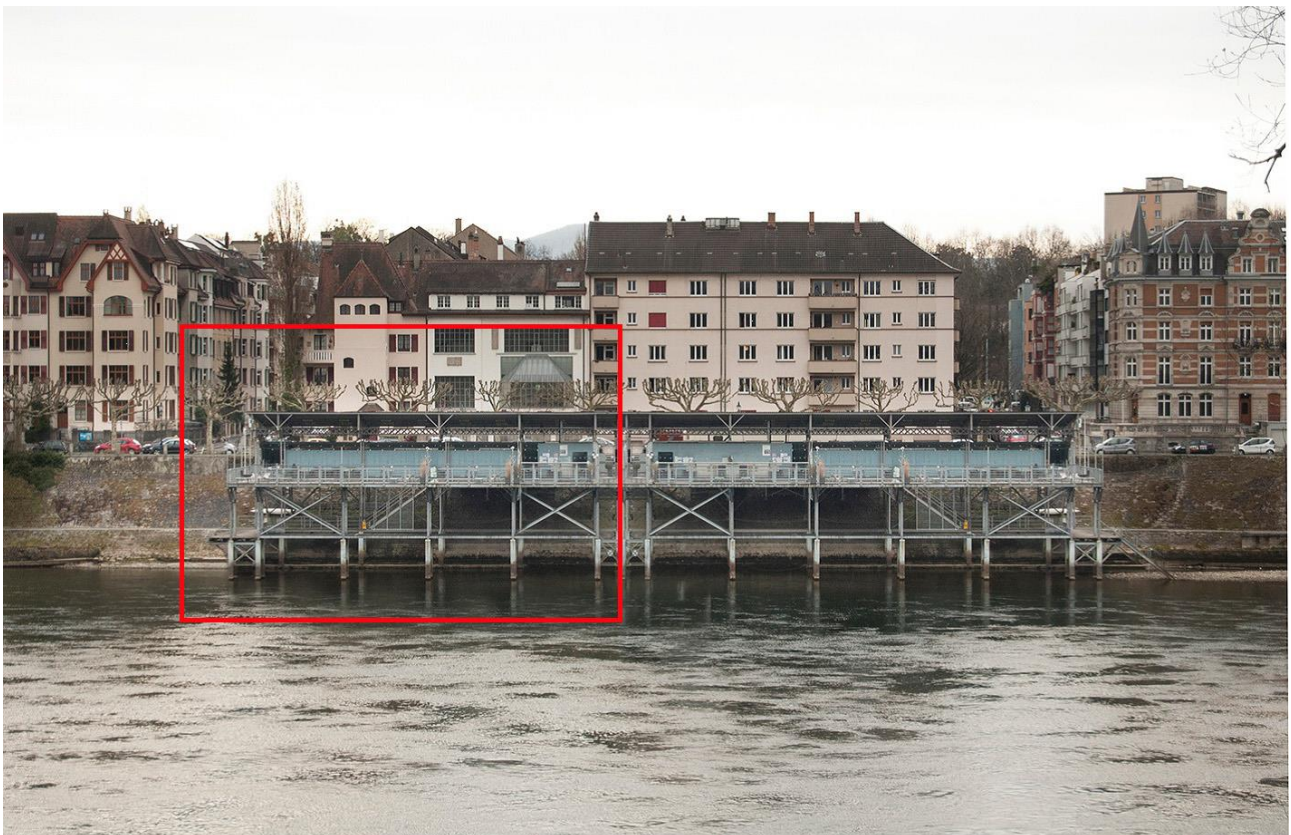


Abb. 01: Fotomontage der Erweiterung (Quelle Miller & Maranta AG)

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Einleitung	4
3. Projektziele	4
4. Geschichte des Rheinbads Breite	4
5. Grundlagen	6
6. Eigentumsverhältnisse und Vertragsanpassung.	8
6.1 Aktuelle Situation / Gebrauchsleihe	8
6.2 Vertragsanpassung	8
6.3 Unterhalt und Betrieb	9
6.4 Entschädigung	9
7. Bedarf.....	10
7.1 Aktuelle Nutzungsbereiche.....	10
7.2 Betriebskonzept	10
7.3 Bauprojekt.....	11
8. Nutzen	12
9. Auswirkungen auf die Umwelt	13
9.1 Vorschlag für Ersatzmassnahmen	13
10. Investitionen	13
10.1 Investitionen Bau	13
10.2 Investitionen Umgebung.....	14
10.3 Folgekosten	15
10.3.1 Folgekosten im Unterhalt der Immobilien Basel-Stadt	15
10.3.2 Folgekosten im Unterhalt für den Verein	15
10.3.3 Folgekosten der Stadtgärtnerei	15
10.4 Zusammenstellung der beantragten Mittel	15
11. Kennwerte	15
12. Realisierung.....	16
13. Geplante Termine	16
14. Bericht des Regierungsrates zum Anzug Christian von Wartburg und Konsorten betreffend Rheinbad Breite original. Vorwärts zur alten Grösse	16
15. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung.....	17
16. Antrag.....	17
17. Anhang.....	19

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir dem Grossen Rat, Ausgaben in der Höhe von gesamthaft 2,580 Mio. Franken für die Sanierung und Erweiterung des Rheinbads Breite zu bewilligen. Diese Ausgabe teilt sich wie folgt auf:

Fr.	2'460'000	für die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Rheinbads zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4, „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“ (Finanzdepartement / Immobilien Basel-Stadt, Pos. 4220.5692.1000)
Fr.	10'000	für den Gebäudeunterhalt gemäss definierter Schnittstelle des Vereins Rheinbad Breite mit der Allmendverwaltung als jährliche Folgekosten zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt, Unterhaltspauschale Verwaltungsvermögen
Fr.	104'000	für die gesetzlich geforderten Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen in der Naturschonzone zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Stadtgärtnerei.
Fr.	6'000	Folgekosten jährlich wiederkehrend für den Unterhalt der Ersatzmassnahme zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Stadtgärtnerei.

Mit der zu bewilligenden Ausgabe soll die in die Jahre gekommene Infrastruktur des bestehenden Rheinbads Breite saniert und das Rheinbad wieder auf seine ursprüngliche Grösse erweitert werden.

2. Einleitung

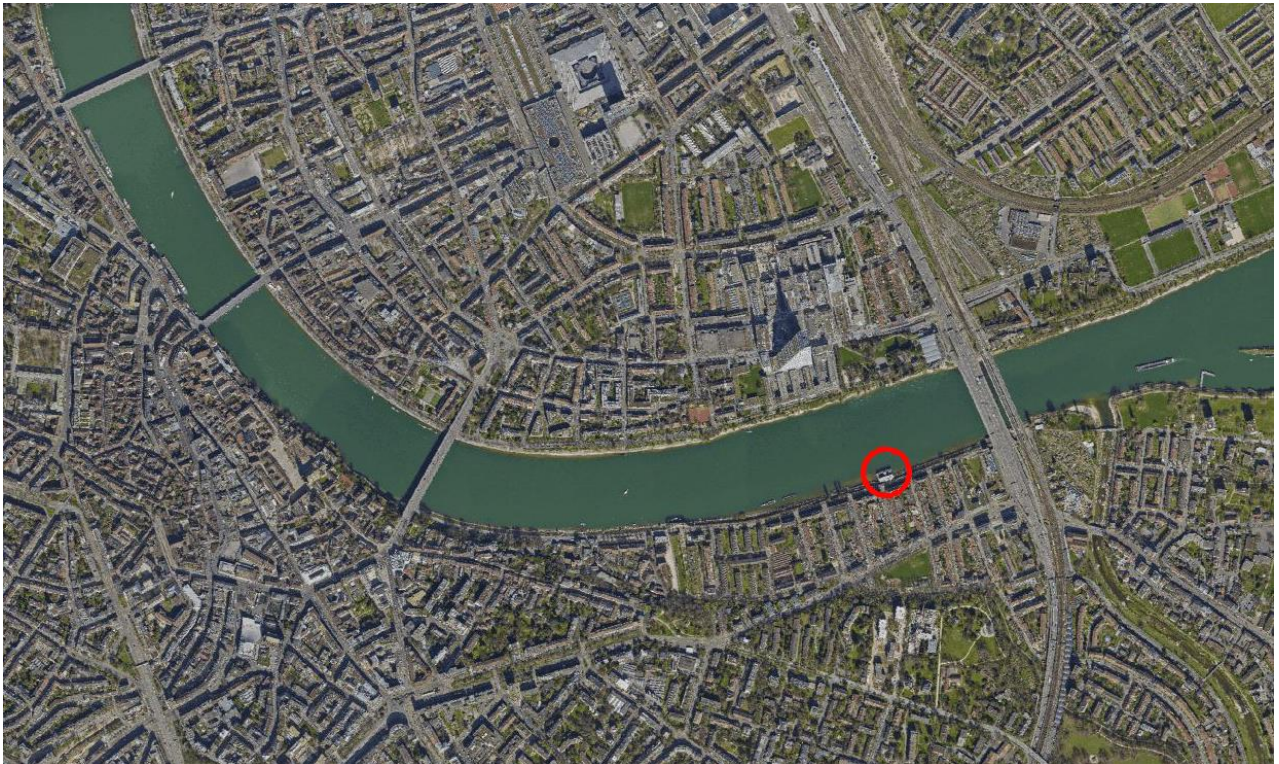


Abb. 02: Stadtplan Basel-Stadt mit Standort Rheinbad

Das Rheinbad Breite liegt am Grossbasler Rheinufer und ist von dort nicht mehr wegzudenken. Das Bad erfreut sich sowohl bei den Badegästen und Saunagängern wie auch bei den Restaurantbesucherinnen grosser Beliebtheit. Dies zeigt sich in den jährlich steigenden Besucherzahlen. Die zur Verfügung stehenden Flächen und die bestehende Infrastruktur können dieser grossen Nachfrage kaum mehr gerecht werden. Dies wie auch die notwendigen Sanierungsmassnahmen an der Infrastruktur bewogen den Verein zur Ausarbeitung eines Erweiterungsprojekts, das die Wiederherstellung der ursprünglichen Grösse des Rheinbads vorsieht.

3. Projektziele

- Mit der Sanierung des Rheinbads Breite wird die bestehende Infrastruktur modernisiert und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Mit der Wiederherstellung der ursprünglichen Grösse kann auf die jährlich wachsende Nachfrage reagiert werden.
- Das aktuelle Konzept mit den drei Sparten Baden, Essen und Sauna soll beibehalten und bedürfnisgerecht weiterentwickelt werden.
- Mit der geplanten Erweiterung wird die Qualität als Treffpunkt der Quartierbevölkerung nochmals erhöht, indem mehr Platz für Aktivitäten und Begegnung zur Verfügung steht.
- Das Rheinbad Breite bleibt ein attraktiver und identitätsstiftender Ort am Rheinufer für das Quartier.

4. Geschichte des Rheinbads Breite¹

Der Kanton förderte ab Mitte des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Volksgesundheit und liess dazu entsprechende Infrastrukturen bauen. Zu dieser Zeit entstanden neben Sportanlagen und Gartenbäder verschiedene Badeanstalten an Flüssen und Kanälen, so u.a. das Rhein-

¹ Quelle Objekt-Denkmalpflegekonzept Rheinbad Breite der Kantonalen Denkmalpflege Basel vom 24.01.2016

bad an der Pfalz, das Rheinbad St. Johann, das Bad am St. Alban-Teich und das Rheinbad in der Breite.

Erstellung 1898: Das Rheinbad Breite wurde 1898 als vierte öffentliche Badeanstalt Basels am linken Rheinufer unweit der Schwarzwaldbrücke erstellt. Das Bad bestand damals aus einer Metallkonstruktion, die allseitig mit Brettern verschalt war.



Abb. 03: Bau des Rheinbads 1898 (Quelle Miller & Maranta AG); Bauperimeter rot gekennzeichnet.

Erweiterung 1929: Wegen grosser Beliebtheit und der dadurch erhöhten Nachfrage nach zusätzlichen Umkleidekabinen wurde das Rheinbad 1929 strassenseitig vergrössert.

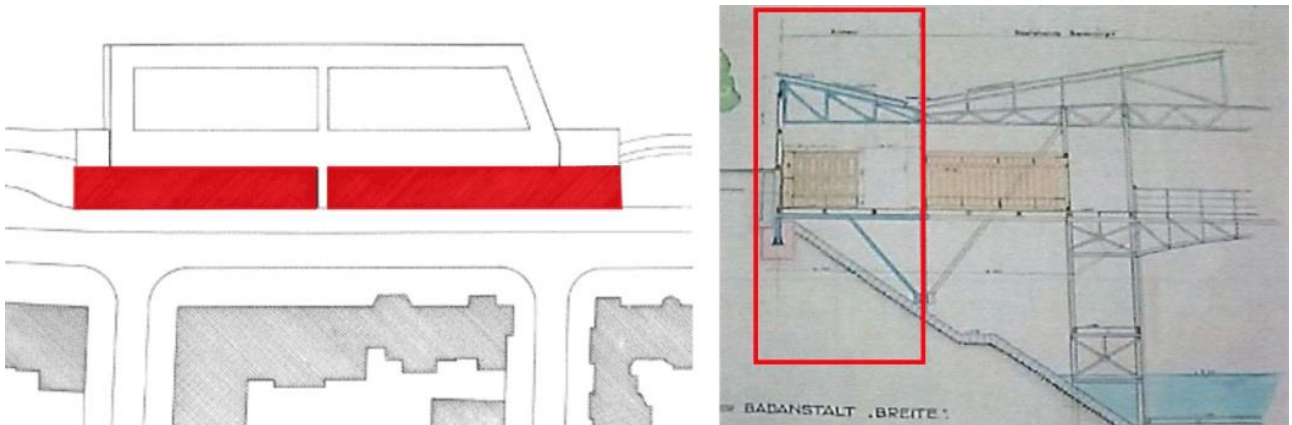


Abb. 04: Erweiterung um Umkleidekabinen 1929 (Quelle Miller & Maranta AG/ Bericht Kant. Denkmalpflege Jan. 2016); Erweiterung rot gekennzeichnet.

Im Jahr 1973 plante der Kanton den vollständigen Abriss des Rheinbads Breite, da das Schwimmen im Rhein wegen der Wasserverschmutzung stark abgenommen hatte. Daraufhin gründete sich der Verein Rheinbad Breite, um sich gegen den Abriss und für den Erhalt und Bestand des Rheinbads einzusetzen. Der Verein wurde eigens zu diesem Zweck gegründet.

Verkleinerung 1992-1994: Aufgrund grosser Vernachlässigung hatte sich die Bausubstanz bis in die siebziger Jahre so verschlechtert, dass die Baupolizei mit der Schliessung des Rheinbads drohte. 1989 wurde von der Stadt ein Wettbewerb zur Prüfung der baulichen Möglichkeiten ausgeschrieben. 1992-94 wurde entschieden, das Rheinbad in verkleinerter Form zu erhalten, so dass die Umkleidekabinen wieder entfernt sowie die Plattform verkleinert und saniert wurde. Die Christoph Merian Stiftung (CMS) erklärte sich zusammen mit einer Gruppe von Geldgebern bereit, die Kosten für die erforderlichen Bauarbeiten zu übernehmen. Der Verein Rheinbad Breite ging daraufhin die Verpflichtung ein, die instand gestellten Gebäude und Anlagen zu übernehmen und das Rheinbad bestimmungsgemäss zu betreiben sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

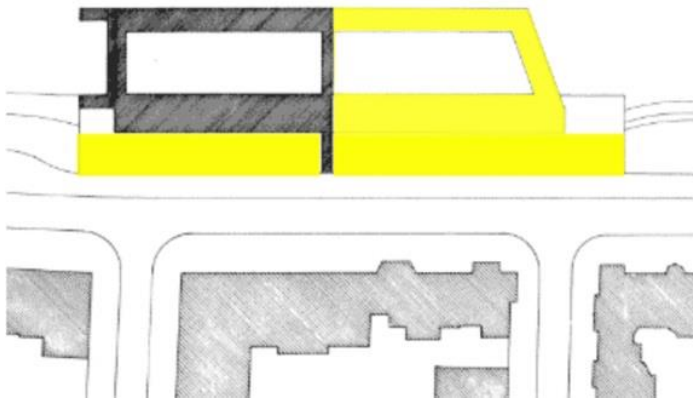


Abb. 05: Teilabbruch und Sanierung 1992-1994 (Quelle Miller & Maranta AG); Teilabbruch gelb gekennzeichnet.

Sanierung und Erweiterung um Container 2006-2008: In den Jahren 2006-2008 wurde die Eisen-Holz-Konstruktion totalsaniert. Gleichzeitig wurde der im Bad integrierte Kioskbetrieb zu einem Gastronomiebetrieb erweitert und am Ufer zusätzliche Infrastrukturcontainer errichtet. Die Finanzierung der Totalsanierung der Eisen-Holz-Konstruktion erfolgte durch den Kanton, während der Ausbau durch die CMS sowie Spenden und Darlehen, die der Verein Rheinbad Breite aufbrachte, finanziert wurde.

Im Jahr 2010 wurde die Anlage um die Saunaeinbauten erweitert, die durch den Verein finanziert wurden.

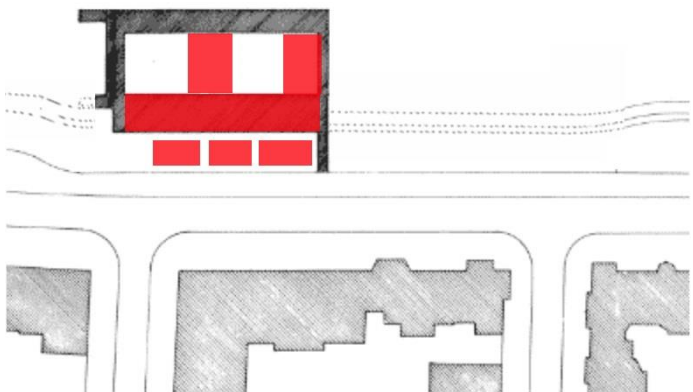


Abb. 06: Erweiterungen der Plattformen und Neubauten am Ufer 2006-2010 (Quelle Miller & Maranta AG); Bauperimeter rot gekennzeichnet.

5. Grundlagen

2014	Machbarkeitsstudie	› Studie Erweiterungskonzept Rheinbad Breite von Miller & Maranta Architekten Basel
2015	Studie	› Überarbeitung und Weiterentwicklung der Studie Erweiterungskonzept Rheinbad Breite von Miller & Maranta Architekten Basel durch Courvoisier Stadtentwicklung GmbH
2015	Kosten	› Erste Kostenprognose
2016	IP-Aufnahme	› Aufnahme Rheinbad Breite ins Investitionsprogramm
2016	Anzug	› Christian von Wartburg und Konsorten betreffend Rheinbad Breite original – vorwärts zur alten Grösse
2016	Baueingabe	› Rheinbad Breite: generelles Baubegehren am 19. Mai 2016 eingereicht

2017	Studie / Baueingabe	› Weitere Überarbeitung der Studie durch Courvoisier Stadtentwicklung GmbH › Rheinbad Breite: Eingabe der Austauschpläne zum Generellen Baubegehren am 13. Juni 2017
2018	Bauentscheid	› Rheinbad Breite: generelles Baubegehren am 6. Juli 2018 genehmigt. › Bereinigung der Auflagen wird Bestandteil des Vorprojekts sein.
2018	Zwischenbericht zum Anzug	› GRB 18/08A/105 (P165082) vom 14. März 2018, Anzug Christian von Wartburg und Konsorten betreffend Rheinbad Breite original. Vorwärts zur alten Grösse wird stehen gelassen mit Frist 14. März 2020.
2019	Vertragsanpassung	› Ausarbeitung Mietvertrag mit dem Verein
2019	Kosten	› Überarbeitung der Kosten auf Grundlage der Austauschpläne zum Generellen Baubegehren und der Auflagen aus dem Bauentscheid zum generellen Baubegehren.

Machbarkeitsstudie: Im Jahr 2014 beauftragte der Verein Rheinbad Breite Miller & Maranta Architekten mit einer Machbarkeitsstudie. Inhalt der Studie waren die Erweiterung und Sanierung des bestehenden Rheinbads.

Studie: Im Jahr 2015 beauftragte der Verein Rheinbad Breite Courvoisier Stadtentwicklung GmbH mit der Weiterentwicklung der Machbarkeitsstudie von Miller & Maranta Architekten. Es flossen Erkenntnisse aus ersten Gesprächen mit Quartiervertretungen und in das Projekt involvierten Stellen. Zudem wurde ein detaillierteres Nutzungskonzept entwickelt.

Baukosten: Im Jahr 2014 beauftragte der Verein Rheinbad Breite einen externen Baukostenplaner mit der Erstellung einer Kostenschätzung ($\pm 15\%$) auf der Grundlage der Studie von Courvoisier Stadtentwicklung GmbH.

Baueingabe: Im Jahr 2016 wurde durch den Verein Rheinbad Breite auf der Grundlage der Studie von Courvoisier Stadtentwicklung GmbH das generelle Baubegehren eingereicht mit dem Ziel, eine erhöhte Sicherheit bezüglich der Machbarkeit zu erlangen.

Studie/Baueingabe: Im Jahr 2017 wurde die Studie gestützt auf erste Rückmeldungen der Bewilligungsbehörde von Courvoisier Stadtentwicklung GmbH überarbeitet. Dabei wurden u.a. organisatorische Änderungen vorgenommen, so dass beispielsweise das Restaurant an seiner heutigen Lage belassen wurde. In der Folge wurden zum Generellen Baubegehren von 2016 Austauschpläne eingereicht. Die neu eingereichten Unterlagen beinhalteten Präzisierungen und vertiefte Abklärungen zu den Themen Nutzungsprogramm, Standortgebundenheit und Naturschutz.

Bauentscheid: Im Jahr 2018 erfolgte die Genehmigung des Generellen Baubegehens.

Vertragsanpassung: Im Frühjahr 2019 erfolgte die Vertragsanpassung zwischen Kanton und Verein Rheinbad Breite aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen (NöRG). Nähere Ausführungen dazu finden sich im nachfolgenden Kapitel 6.2.

Baukosten: Im Frühjahr 2019 hat der externe Baukostenplaner die Baukosten verifiziert. Grundlage hierfür waren die im 2016 zum Generellen Baubegehren neu eingereichten Plangrundlagen und die im Generellen Baubegehren auferlegten Auflagen. Nähere Angaben dazu finden sich in Kapitel 10.

6. Eigentumsverhältnisse und Vertragsanpassung.

6.1 Aktuelle Situation / Gebrauchsleihe

Das Rheinbad Breite befindet sich auf Allmend (Rhein und Rheinbord). Eigentümer ist der Kanton Basel-Stadt. Das Gebäude ist sowohl im Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder als auch im Inventar der schützenswerten Bauten des Kantons Basel-Stadt aufgeführt. Ferner liegt das Rheinbord zonenrechtlich in der Naturschonzone und ist im Kantonalen Inventar schützenswerter Naturobjekte mit einem Objekt von regionaler Bedeutung aufgeführt.

Das Rheinbad Breite gehört gemäss Richtplan zu den Wassersportanlagen. Es stellt allerdings keine Badeanstalt im Sinne eines öffentlichen Schwimmbads dar. Insbesondere hat es keinen eingezäunten Schwimmbereich, sondern lediglich Ein- und Ausstiege für Rheinschwimmerinnen und Rheinschwimmer.

Betrieben wird das Rheinbad seit 45 Jahren durch den Verein Rheinbad Breite. Dieser ist ein gemeinnütziger Verein im Sinne von Art. 60ff ZGB. Der Verein betreibt das Rheinbad seit seiner Gründung ehrenamtlich. Sämtliche Einnahmen des Vereins fliessen in den Betrieb und Erhalt des Rheinbads. Seit dem 12. Januar 1994 besteht zwischen dem Verein und dem Kanton ein Gebrauchsleihevertrag. Darin erklärt sich der Verein Rheinbad Breite bereit, die 1994 instand gestellten Gebäude und Anlagen zu übernehmen und das Rheinbad bestimmungsgemäss zu betreiben sowie der Öffentlichkeit zur Benützung zur Verfügung zu stellen. Die Gebrauchsleihe sieht weiter vor, dass der Kanton die Bau- und Sanierungsarbeiten an der Plattform koordiniert und finanziert. Der Verein Rheinbad Breite ist für die Unterhaltsarbeiten und Anpassungen an der Betriebsinfrastruktur sowie für den aktuellen Betrieb der Plattform zuständig.

Das auf der Plattform eingemietete Restaurant wird durch die „Le Rhin bleu“ und die Sauna durch die „Sauna am Rhy GmbH“ betrieben. Die Mietverträge laufen aktuell über den Verein Rheinbad Breite. Mit den Einnahmen aus dem Gastronomiebetrieb konnte der Verein Rheinbad Breite zwischenzeitlich einen grossen Teil seiner Darlehen für die Sanierungen von 2008 refinanzieren.

6.2 Vertragsanpassung

Die Gebrauchsleihe vom 12. Januar 1994 muss aufgehoben werden, da sich die gesetzlichen Grundlagen geändert haben und das seit 2014 gültige Gesetz über die Nutzung des öffentlichen Raums (NöRG) für die Nutzung von Allmend keine Gebrauchsleihverträge mehr vorsieht. Zudem bestand Regelungsbedarf aufgrund des geplanten Erweiterungsbaus (Wiederaufbau zur ursprünglichen Grösse) und der geplanten Investitionen des Vereins in den Mieterausbau.

Aus diesem Grund erfolgte im Frühjahr 2019 eine Vertragsanpassung zwischen dem Kanton und dem Verein. Der Vertrag regelt die Zuständigkeiten im Unterhalt des Rheinbads. Darüber hinaus wird im neuen Vertrag die Auswahl des Betreibers des Gastronomieteils geregelt, da der Kanton aufgrund der Vorgaben des NöRG verpflichtet ist, den Betreiber des Gastronomieteils mittels eines verwaltungsrechtlichen Ausschreibungsverfahrens zu bestimmen. Der ausgewählte Betreiber wird anschliessend einen (Unter-)Mietvertrag mit dem Verein abschliessen, wobei die Eckwerte des Vertrags mit dem Verein ebenfalls in den (Unter-)Mietvertrag mit dem ausgelobten Gastronomieunternehmen miteinfließen.

Die bisherige Gebrauchsleihe wird bei Baubeginn der Erweiterungsmassnahmen enden. Zu diesem Zeitpunkt wird die Plattform vom Verein an den Kanton zurückgegeben. Das neue Vertragsverhältnis beginnt nach der Bauvollendung ab Bauübergabe an den Verein und wird auf die Dauer von zwanzig Jahren fest abgeschlossen.

Die Plattform sowie sämtliche bestehenden und neuen Aufbauten werden weiterhin im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel-Stadt bleiben. Der Ausbau der Aufbauten erfolgt im Mieterausbau und ist daher im Eigentum des Vereins.

Plattform:	› Fundamente › Tragkonstruktion in Stahl › Holzboden (Rohbau 1+2)
Aufbauten:	› Konstruktion und Verkleidung der Aussenwände (Rohbau 1+2) › Grundinstallationen Haustechnik bis zu Schnittstelle Mieterausbau › Anpassungen Garderobe Bestand
Mieterausbau Aufbauten:	› Innere Oberflächen Wand/Boden/Decke der Aufbauten (Ausbau 1+2). › Nutzungsspezifische Betriebseinrichtungen und Ausstattungen wie ○ Küche inkl. sämtliche Apparate ○ WC und Duschen ○ Umbau Kiosk ○ Lagerräume ○ Garderoben ○ Sauna ○ Regen- und Sonnenstoren im Gastronomie teil ○ Möbel für den Bade- und Gastronomiebetrieb

6.3 Unterhalt und Betrieb

Für den Unterhalt der Stahlkonstruktion, der Plattform sowie der Gebäudehüllen und des Dachs ist der Kanton zuständig. Der Unterhalt der Betriebseinrichtung und Ausstattung geht zu Lasten des Vereins. Die gesamte Anlage wird vom „Badhyslimeister“ beaufsichtigt, welcher vom Verein angestellt ist.

Da der Verein einen laufenden Vertrag mit dem jetzigen Gastrounternehmen hat, kann der Betrieb nicht direkt anschliessend ausgelobt werden. Der Betreiber des Restaurants wird spätestens drei Jahre nach der Sanierung und Erweiterung von der Allmendverwaltung öffentlich ausgeschrieben und wird vertraglich an den Verein gebunden sein.

Mit den Mitgliederbeiträgen finanziert der Verein den laufenden Unterhalt und den Betrieb des Bades sowie den „Badhyslimeister“.

Der Verein übernimmt mit dem Betrieb des Rheinbads besondere Aufgaben, die in der Vertragsanpassung festgehalten werden. So hat der Verein den Betrieb der Öffentlichkeit zum Gebrauch offen zu halten, die Aufenthalts- und Nutzungsqualität des Rheinbords beim Rheinbad zu erhöhen und die soziale Kontrolle an diesem Ort sicherzustellen.

6.4 Entschädigung

Aktuell zahlt der Verein Rheinbad Breite dem Kanton aufgrund des Gebrauchsleihevertrags keine Miete. Der Verein hatte sich nach den Sanierungsarbeiten von 1994, die durch den Kanton und die Christoph Merian Stiftung (CMS) finanziert wurden, bereit erklärt, das Rheinbad in der Gebrauchsleihe bestimmungsgemäss zu betreiben. An den Sanierungsarbeiten von 2006-2008 beteiligte sich der Verein Rheinbad Breite mit Spenden und einem Darlehen von 700'000 Franken an den Baukosten.

Der Verein bezahlt neu ab Fertigstellung der Erweiterung (Vertragsbeginn) dem Kanton für die Nutzung der Plattform einen jährlichen Nettomietzins von 25'000 Franken. In diesen Mietkosten mitberücksichtigt sind die Leistungen des Vereins zugunsten der Öffentlichkeit (Sauberkeit, Ordnung, soziale Kontrolle, etc.) sowie die durch den Verein finanzierten Investitionen für den Innenausbau (Mieterausbau bestehende Plattform / Mieterausbau Erweiterung) und dessen künftigen Unterhalt (nähere Angaben siehe Kapitel 10.3).

7. Bedarf

7.1 Aktuelle Nutzungsbereiche

Das Rheinbad Breite ist heute in drei Nutzungsbereiche unterteilt und wird vom Verein Rheinbad Breite als saisonaler Drei-Sparten-Betrieb geführt.

Rheinbad: Das Bad bietet zwei Badeplattformen mit Liegeflächen, Sitzgelegenheiten, Duschen und Garderoben an. Für die Rheinschwimmer/-innen gibt es zwei Einstiegs- bzw. Ausstiegsmöglichkeiten. Von Juli bis September ist ein „Badhyslimeister“ vor Ort und für die Gästebetreuung zuständig.

Restaurant: Das gastronomische Angebot beinhaltet ein Restaurant mit 80 wettergeschützten Sitzplätzen und einen Kiosk mit Sitzgelegenheiten im mittleren Bereich des Oberdecks. Das Restaurant profitiert von der mediterranen Atmosphäre des Rheins und des Bades.

Sauna am Rhy: Seit 2010 wird das Angebot durch die „Sauna am Rhy“ abgerundet. Die Sauna befindet sich in einem der Ufercontainer. In den Sommermonaten werden auf der Plattform Bewegungs- und Gesundheitskurse angeboten. In den Wintermonaten werden in auf der Plattform aufgestellten temporären Jurten Ruhemöglichkeiten und Massage angeboten.

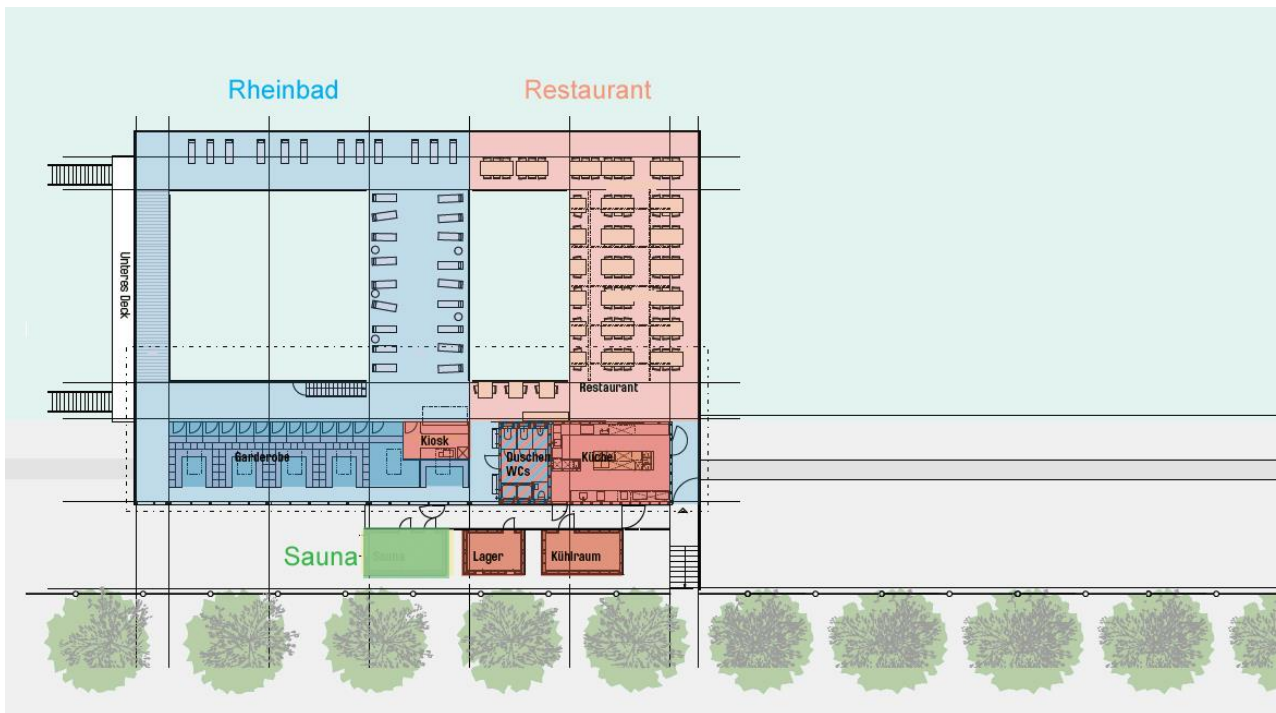


Abb. 07: Situation mit Rheinbad, Restaurant und Sauna am Rhy heute (courvoisier stadtentwicklung gmbh)

7.2 Betriebskonzept

Das Rheinbad Breite erfreut sich zunehmender Beliebtheit und verzeichnet jährlich steigende Besucherzahlen. An schönen Sommertagen zählt der „Badhyslimeister“ bis zu 400 Badegäste pro Tag, was im Jahr zwischen 3'500 und 4'500 Badegäste bedeutet. Dazu kommen die Restaurant- und Lounge-Besucher/-innen sowie die Teilnehmer/-innen der Kurse und Aktivitäten rund um die Plattform.

Das Rheinbad Breite wird vom gemeinnützigen gleichnamigen Verein betrieben. Gemäss dem Vereinszweck betreibt der Verein das Rheinbad Breite bestimmungsgemäss und stellt es der Öffentlichkeit zur Verfügung. So schreibt der Verein in seinem Leitbild, dass „ (...) es sich der Verein zum Auftrag gemacht hat, diesen einzigartigen Ort zu pflegen und für die Zukunft zu sichern. Wir beachten die besondere Atmosphäre des Badehauses und sind auf die Bewahrung dieser einzig-

artigen Atmosphäre und Ausstrahlung bedacht. Es soll ein Ort des gepflegten Zusammenseins sein.“

Das Rheinbad ist eine Badeplattform und kein Schwimmbad. Der Badebetrieb im Rhein selbst findet ohne Aufsicht statt und erfolgt auf eigene Gefahr. Den Badegästen wie auch der Öffentlichkeit stehen beim Ausstieg aus dem Rhein zwei Aussenduschen zur Verfügung. Weiter stehen für die Badegäste und Mitglieder auf der Plattform WCs, warme Duschen sowie Garderoben und abschliessbare Kästchen zur Verfügung.

In einem eingegrenzten Teil der Plattform stellt der Verein ein Restaurant mit Verpflegungsangebot zur Verfügung. Der Gastronomiebetrieb soll ein hochstehendes, saisonales Angebot bereitstellen, unter Beachtung regionaler Produkte. Am Badekiosk erhalten die Gäste Getränke, Glaces, Sandwichs und Kuchen.

Weiter sorgt der Verein in den Sommermonaten für Bewegungs- und Gesundheitskurse, die jeweils am Morgen auf der Plattform stattfinden (Yoga, Nia, Massagen etc.). Diese Kurse stehen allen offen und werden durch externe Kursleiterinnen und Kursleiter durchgeführt.

Die Plattform steht in den Sommermonaten von Mitte April bis Mitte September bei schönem Wetter von 11:00 bis 20:00 Uhr für alle Gäste offen. Bei schlechtem Wetter ist die Plattform geschlossen. Das Restaurant ist jeweils von 11:30 bis 14:00 Uhr und von 18:00 bis 23:30 Uhr geöffnet. Hinzu kommt ein angepasstes Verpflegungsangebot für Badegäste und Passanten zwischen 13:00 und 23:30 Uhr sowie an den Wochenenden ab 11:00 Uhr.

In den Wintermonaten von Oktober bis März wird im Rheinbad eine Sauna betrieben. Die Sauna ist öffentlich zugänglich.

Das aktuelle Konzept mit den drei Sparten Baden, Essen und Sauna soll also beibehalten werden. Mit dem Erweiterungsprojekt soll das Rheinbad als Treffpunkt für die Quartierbevölkerung nochmals attraktiver werden. Durch die Vergrösserung des Decks steht mehr Platz für Aktivitäten und Begegnung zur Verfügung. So sollen auf der vergrösserten Plattform noch mehr Kurs-, Bewegungs- und Gesundheitsangebote stattfinden.

7.3 Bauprojekt

Im Jahr 2014 liess der Verein von Miller & Maranta Architekten eine Vorstudie ausarbeiten. Diese hatte zum Ziel, den aktuellen Bedürfnissen Rechnung zu tragen und die räumliche Situation zu klären. Dazu wurde in der Studie das Rheinbad auf seine originale Grösse von 1998 erweitert. Unter dem Titel "Zurück zur alten Grösse" wird das Erweiterungsprojekt zum Wiederherstellungsprojekt.

Das Projekt lehnt sich grundsätzlich an die Art des Bauprojekts von 1994 an. Die heutigen Nutzungsbereiche Rheinbad, Restaurant und Sauna am Rhy bleiben unverändert. Das Projekt beabsichtigt, die heutige Fläche Rhein aufwärts auf den Fundamenten des ehemaligen Rheinbads zu erweitern. Die Fläche soll nahezu verdoppelt werden, so dass ein grosses Deck für Aktivitäten und 80 neue Liegeplätze geschaffen werden können. Auf der unteren Ebene, auf der Höhe des Bermenweges, werden weitere Aufenthaltsflächen für Badegäste geschaffen. Die heutige Liegefläche und die Garderoben werden saniert, die Duschen und WCs erneuert.

Die Rheinbord seitigen Container werden entfernt und auf die Plattform unter dem verlängerten Dach zusammengefasst.

Das Restaurant bleibt in seiner Lage und mit der gleichen Anzahl Sitzplätze an seinem heutigen Standort bestehen. Die dazugehörige Küche wird an die neuen Standards angepasst. Das dazugehörige Lager wird direkt an die Küche angegliedert. Der Wind- und Wetterschutz wird erneuert.

Die Sauna wird neu auf der Plattform stehen.

Für die Konstruktion wird die Stahlstruktur des heutigen Rheinbads in Stahl erweitert. Aus baulichen und konstruktiven Gründen wird auf eine Dachbegrünung verzichtet, so kann das bestehen-

de filigrane Dach beibehalten werden. Stattdessen wird das erweiterte Dach mit Flechten besetzt. Auf dem Dach ist eine solare Nutzung vorgesehen.

Konstruktiv wird das erweiterte Rheinbad wie der heutige Bestand in Metall und Holz ausgeführt, so dass das Rheinbad nach der Sanierung dieselbe äussere Erscheinung wie bisher haben wird.

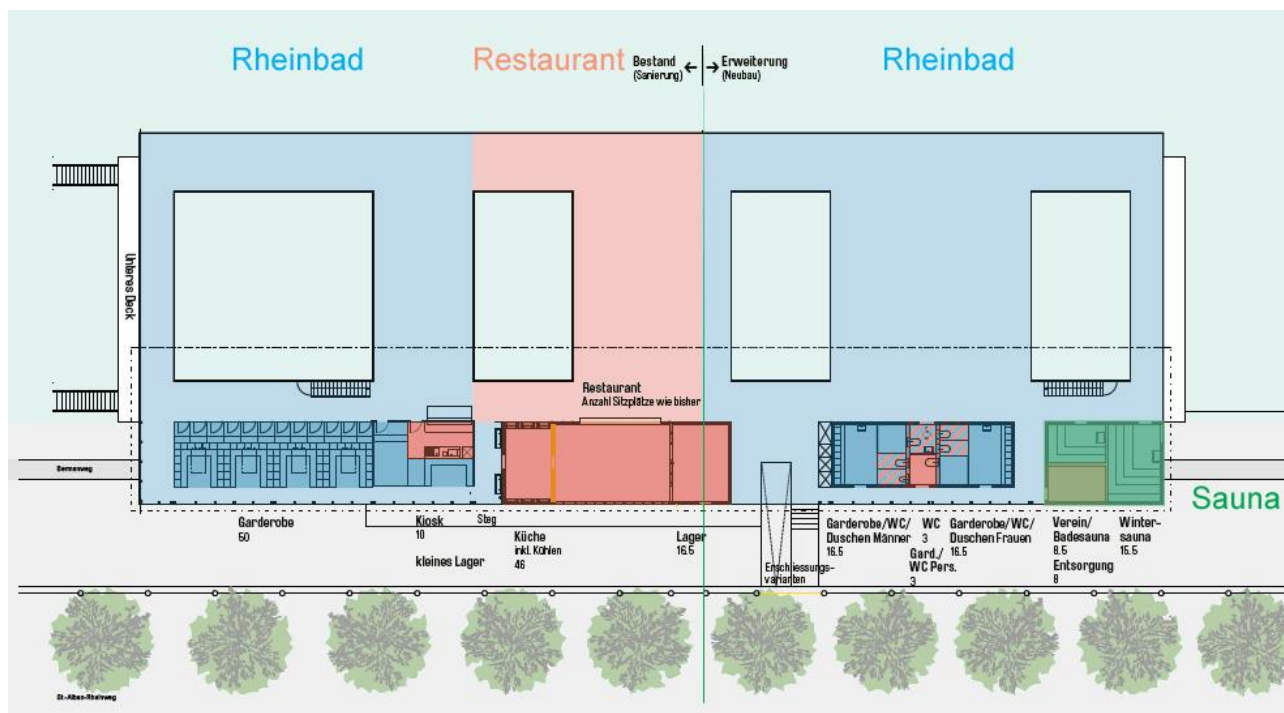


Abb. 08: Situation Rheinbad, Restaurant und Sauna neu (Stand 25.2.2019, courvoisier stadtentwicklung gmbh)

Im Zuge des Erweiterungsprojekts soll die bestehende Infrastruktur modernisiert und an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Die Verbesserungen kommen dem Betrieb und den Nutzerinnen und Nutzern der Badeplattform direkt zugute. Das heutige WC- und Duschen-Angebot wird verbessert, indem die Anlagen umfassend saniert und zusätzliche WCs eingerichtet werden.

Die bestehenden Garderoben werden in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege renoviert.

8. Nutzen

Das aktuelle Konzept mit dem saisonalen Drei-Sparten-Betrieb Baden, Essen und Sauna soll beibehalten und bedürfnisgerecht weiterentwickelt werden. Mit dem Erweiterungsprojekt soll das Rheinbad als Treffpunkt für die Quartierbevölkerung nochmals attraktiver werden. Durch die Vergrößerung des Mittleren Decks steht mehr Platz für Aktivitäten und Begegnung zur Verfügung. Auf der vergrößerten Plattform sollen zukünftig noch mehr Kurs-, Bewegungs- und Gesundheitsangebote stattfinden. Der Betrieb wird weiterhin durch den gemeinnützigen Verein Rheinbad Breite sichergestellt.

Ziele im öffentlichen Interesse:

- › Stärkung der räumlichen Qualitäten.
- › Wiederherstellung der baulichen Homogenität
- › Steigerung der Treffpunktqualität für das Quartier
- › Schaffung eines attraktiven, Identität stiftenden Ortes für das Quartier
- › Beitrag an die Aufwertung des Rheinufer

Betriebliche Ziele:

- › Erfüllung der Bedürfnisse der heutigen Badegäste, Restaurantbesucher/-innen und Saunagänger
- › Vergrößerung des Platzangebots für Badebetrieb sowie für Treffpunkt-, Quartier- und Bewegungsaktivitäten
- › Anpassung der WC- Anlagen, Duschen und Garderoben an die heutigen Bedürfnisse

- › Bessere Aufteilung der Nutzerbereiche
- › Sanierung der Küche und der Nebenräume
- › Verbesserung der Wetterfestigkeit des Restaurants

9. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Rhein aufwärts an das heutige Rheinbad anschliessenden Böschungen und Uferbereiche sind im Zonenplan als Naturschonzone ausgewiesen. Die kantonalen Naturschutzbehörden haben im Rahmen der Vernehmlassung zum Generellen Baubeglehen Abklärungen und Nachweise verlangt, die aufzeigen, wie sich das Erweiterungsprojekt auf die vorhandene Natursubstanz auswirkt und mit welchen Massnahmen die Naturwerte geschützt und allfällige Beeinträchtigungen kompensiert werden können.

Gemäss nationaler und kantonaler Naturschutzgesetzgebung sind ökologisch bedeutsame Lebensräume und Naturobjekte bestmöglich zu schützen und wo Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermieden werden können, muss Ersatz geleistet werden².

9.1 Vorschlag für Ersatzmassnahmen

Auf der gegenüberliegenden Rheinuferböschung auf der Höhe Fischtreppe am Kraftwerk Birsfelden befindet sich ein Vegetationsabschnitt mit einer Ersatzfläche von ca. 1'800 m² und ähnlichen Biotopstrukturen. Eine selektive Aufwertung der aktuell völlig verschatteten Fels- und Mauerstandorte an der Rheinhalde entspricht dem wegfallendem Lebensraum im Eingriffssperimeter Rheinbad Breite. Gleichzeitig unterstützen die Massnahmen die Vernetzung der trockenwarmen Lebensräume entlang des Rheins und über die Landesgrenze hinaus zum Hornfelsen.

10. Investitionen

10.1 Investitionen Bau

Die Baukosten belaufen sich gemäss einer externen Kostenschätzung auf 3,3 Mio. Franken (Stand 18.2.2019). Die Basis für die ausgewiesenen Baukosten bildet die Vorstudie von Courvoisier Stadtentwicklung GmbH vom 5. Februar 2019 mit einer Kostengenauigkeit von ±15%. In diesen Kosten enthalten sind die Sanierung des Bestands sowie die baulichen Massnahmen für die Erweiterung, ein Teil der Umgebung, Honorare, Nebenkosten, Reserven.

Die vorbereitenden Planungsarbeiten wie die Machbarkeitsstudie von Miller & Maranta Architekten, die Weiterbearbeitung des Vorprojekts durch Courvoisier Stadtentwicklung GmbH sowie das Einreichen des Generellen Baubeglebens im Umfang von knapp 50'000 Franken wurden vom Verein Rheinbad Breite direkt beauftragt und sind nicht Bestandteil der ausgewiesenen Investitionssumme.

² Art. 18 Abs. 1ter Natur- und Heimatschutzgesetz; Art. 9 Abs. 1 Natur- und Landschaftsschutzgesetz.

In den Baukosten wird zwischen der Sanierung des Bestands und der Erweiterung unterschieden:

Übersicht Kosten für Realisierung (Kostengenauigkeit $\pm 15^3$)		Erweiterung	Sanierung	Total
BKP1	Vorbereitungsarbeiten	70'000	40'000	110'000
BKP2	Gebäude Plattform	1'260'000	440'000	1'700'000
BKP2	Gebäude Infrastruktur	260'000	180'000	440'000
BKP4	Umgebung	30'000	10'000	40'000
BKP5	Nebenkosten	140'000	40'000	180'000
BKP5	Honorare	410'000	170'000	580'000
BKP6	Reserve	160'000	60'000	220'000
BKP9	Signaletik	20'000	10'000	30'000
Total Kosten⁴ (inkl. 7.7% MwSt.)		2'350'000'00	950'000	3'300'000
Anteil der vom Kanton zu tragenden Kosten (inkl. 7.7% MwSt.)		1'800'000	660'000	2'460'000

Aufgrund der vertraglich vereinbarten Aufteilung in Grund- und Mieterausbau zeichnen sich der Kanton für den Grundausbau und der Verein für den Mieterausbau verantwortlich. Grund- und Mieterausbau sind rechtlich getrennt, d.h. es werden separate Verträge abgeschlossen bzw. gesonderte Rechnungen gestellt.

Von den Gesamtkosten von 3,3 Mio. Franken entfallen 2,46 Mio. Franken auf den Grundausbau und sind vom Kanton zu finanzieren. Darin enthalten sind Sanierungsarbeiten an der Metall-Holz-Konstruktion der bestehenden Plattform und Aufbauten sowie der Bau der neuen, erweiterten Plattform inkl. der neuen Aufbauten mit Dach und Holzverkleidung.

Der Mieterausbau für 840'000 Franken wird vom Verein Rheinbad Breite übernommen.

10.2 Investitionen Umgebung

Wie in Kapitel 9 beschrieben ist aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Eingriffs- und Ausgleichsregelung ein gleichwertiger ökologischer Ersatz zu leisten. Mit dem Generellen Baubeglehen wurde diesem Umstand qualitativ und quantitativ Rechnung getragen, indem durch den Verein ein biologisches Gutachten erstellt wurde, welches in Absprache mit der Stadtgärtnerei (Unterhalt) und dem Forstamt beider Basel (Zone Wald), ökologische Ersatzmassnahmen für die durch die Erweiterung überbaute Fläche auf der gegenüberliegenden Rheinseite anbietet. Im Generellen Baubeglehen wurde diese Variante von der Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz als gangbarer Weg erachtet. Für die Rodung von Bäumen und Sträucher auf der ausgewiesenen Ersatzfläche ist ein einmaliger Betrag von 50'000 Franken aufzuwenden. Da zum Zeitpunkt des Ersteintritts das endgültige Entwicklungs- und Funktionsziel der Ersatzfläche noch nicht erreicht sein wird, bedarf es in den ersten fünf Jahren zusätzlich zum ordentlichen Pflegeaufwand einen Entwicklungsaufwand von gesamthaft 54'000 Franken.

³ Gesamtkostenschätzung +/-15% vom 18.2.2019 (Baukostenplanung Ernst AG).

⁴ Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom Oktober 2018 = 120.5 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte

10.3 Folgekosten

10.3.1 Folgekosten im Unterhalt der Immobilien Basel-Stadt

Beim Rheinbad Breite handelt es sich nicht um eine Immobilie im klassischen Sinn wie beispielsweise eine Büro- oder Wohnimmobilie. Daher liegen keine Vergleichszahlen vom Markt oder von Beratungsunternehmen vor, die eine verlässliche Auskunft über die jährlich anfallenden Unterhaltskosten geben könnten. Ein vergleichbares Objekt im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel-Stadt ist das Rheinbad St. Johann. Dieses weist zurzeit in etwa die gleiche Dimension auf wie das bestehende Rheinbad Breite. Zwischen 2015 und 2019 sind in den baulichen Unterhalt des Rheinbads St. Johann im Schnitt rund 10'000 Franken pro Jahr geflossen. Da das Rheinbad Breite nach der Erweiterung in etwa doppelt so gross sein wird wie bisher, kann man annäherungsweise davon ausgehen, dass die durchschnittlichen Unterhaltskosten pro Jahr in einer Grössenordnung von etwa 20'000 Franken liegen. Zum Rheinbad Breite liegen zudem Zahlen über bauliche Unterhaltsmassnahmen der letzten zwölf Jahre vor. Diese bestätigen die oben dargelegten Annahmen zu den Folgemehrkosten von 10'000 Franken.

10.3.2 Folgekosten im Unterhalt für den Verein

Der Verein entrichtet einen Mietzins von 25'000 Franken pro Jahr an den Kanton. Zusätzlich beteiligt er sich an Reparaturen und Unterhaltskosten, die den Grundausbau betreffen, in Höhe von maximal 2'000 Franken pro Jahr. Alle Kosten für Betrieb, Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen des Mieterausbaus gehen darüber hinaus ausschliesslich zu Lasten des Vereins.

10.3.3 Folgekosten der Stadtgärtnerei

Für die ordentliche Pflege der Vegetationsflächen und Bäume auf der Ersatzfläche entstehen der Stadtgärtnerei jährlich zusätzliche Kosten von 15'000 Franken. Für die bisherige Naturschutzzone belaufen sich die jährlichen Unterhaltsmassnahmen auf 9'000 Franken, so dass jährliche Folgemehrkosten von 6'000 Franken resultieren.

10.4 Zusammenstellung der beantragten Mittel

Die gesamthaft beantragten Mittel werden wie folgt zusammengefasst (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$, Ersatzmassnahmen Schätzung):

Kosten Bauprojekt zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4	2'460'000
Kosten Ersatzmassnahmen zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements	104'000
Gebäudeunterhalt als jährliche Folgekosten zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements	10'000
Unterhalt Ersatzfläche als jährliche Folgekosten zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements	6'000
Total beantragte Mittel (inkl. 7.7% MwSt.)	2'580'000

11. Kennwerte

In die Sanierung des Bestandsbaus werden für den Grundausbau rund 1'000 Franken pro Quadratmeter Geschossfläche nach SIA 416 fliessen. Für den Neubau müssen rund 3'600 Franken

pro Quadratmeter Geschossfläche nach SIA 416 für den Grundausbau aufgewendet werden. Für die Sanierungs- und Neubaukosten liegen – ähnlich wie bei den Unterhaltskosten – keine vergleichbaren Objekte vor, so dass eine Einordnung über diesen Weg schwierig ist. Aufgrund der komplett neuen Stahlkonstruktion inklusive Foundationen im Rhein können die relativ hohen Neubaukosten nachvollzogen werden. Auf der anderen Seite liegen die Sanierungskosten pro Quadratmeter eher im unteren Bereich, da lediglich Oberflächen ersetzt und instandgesetzt werden.

12. Realisierung

Die Realisierung erfolgt voraussichtlich in einer einzigen Etappe in der Wintersaison. Der Saunabetrieb wird dann geschlossen bleiben müssen.

Die Umsetzung der geplanten Massnahmen erfolgt im Dreirollenmodell. Es wird eine Projektorganisation nach dem Konzept und den Ausführungsbestimmungen für den Investitionsablauf eingesetzt. Sie besteht auf der strategischen Ebene aus dem Kerngremium ‚Baukommission‘ und auf der operativen Ebene aus dem Kerngremium ‚Projektleitung‘.

In diesen Kerngremien sind die Rollen Eigentümer (Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt), Nutzer (Bau- und Verkehrsdepartement, Allmendverwaltung) und Hochbaudienste (Bau- und Verkehrsdepartement, Hochbauamt) vertreten.

Die Ausführungsplanung und die Realisierung des Bauvorhabens erfolgen im Einzelplaner-Modell. Die Evaluation der einzelnen Planer richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens.

13. Geplante Termine

Der Verein beabsichtigt, die neue Plattform auf die Badesaison 2022 zu eröffnen. Die unten genannten Richttermine bilden einen optimalen Verlauf ab:

Genehmigung Ratschlag für den Bau	Frühjahr 2020
Einreichung Baugesuch	Herbst 2020
Baubewilligung vorliegend	Frühjahr 2021
Baubeginn	Herbst 2021
Bauvollendung	Frühling 2022
Rheinbad in Betrieb	Sommersaison 2022

14. Bericht des Regierungsrates zum Anzug Christian von Wartburg und Konsorten betreffend Rheinbad Breite original. Vorwärts zur alten Grösse

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 20. April 2016 den Anzug Christian von Wartburg und Konsorten betreffend „Rheinbad Breite original. Vorwärts zur alten Grösse“ dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen. Der Regierungsrat nahm am 6. Februar 2018 dazu Stellung und beantragte, den Anzug bis zur Klärung des weiteren Vorgehens stehen zu lassen. Am 14. März 2018 hat der Grosse Rat das Schreiben des Regierungsrats zur Kenntnis genommen und den Anzug zur erneuten Berichterstattung bis zum 14. März 2020 stehen lassen. Mit dem Bericht aus dem Jahr 2018 hat der Regierungsrat die Anliegen des Anzugstellers im Grundsatz beantwortet. Einzig aufgrund des damals noch ausstehenden Ergebnisses des eingereichten Baugesuchs beantragte der Regierungsrat, den Anzug stehen zu lassen. Mit der Genehmigung des generellen Baubegehrens im Juli 2018 konnte Sicherheit über die Realisierbarkeit des Projekts und dadurch auch Klarheit über das weitere Vorgehen erlangt werden. Mit dem vorliegenden Bericht beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat, den Anzug Christian von Wartburg und Konsorten betreffend „Rheinbad Breite original. Vorwärts zur alten Grösse“ abzuschreiben.

15. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

16. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes. Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Christian von Wartburg und Konsorten betreffend „Rheinbad Breite original - vorwärts zur alten Grösse“ abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Grundriss Studie Courvoisier Stadtentwicklung GmbH 2019
- Vertrag zwischen Kanton und Verein betreffend Nutzung und Miete der Badeplattform (ohne Mieterausbau) am St. Alban-Rheinweg 195 in Basel

Grossratsbeschluss

Ratschlag „Erweiterung Rheinbad Breite“ St. Alban-Rheinweg 195, 4052 Basel

Ausgabenbewilligung für die Realisierung

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

://: den Gesamtbetrag von Fr. 2'580'000 für die Sanierung und Erweiterung des Rheinbads Breite zu bewilligen. Dieser Betrag teilt sich wie folgt auf:

1. Fr. 2'460'000 für bauliche Massnahmen für die Sanierung und Erweiterung des Rheinbads Breite zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“
(Finanzdepartement / Immobilien Basel-Stadt, Pos. 4220.5692.1000)
Preisbasis Nordwestschweizerischer Baupreisindex Hochbau Basel-Stadt vom Oktober 2018 = 120.5 / Basis Oktober 1998 = 100 Punkte)
2. Fr. 10'000 als jährliche Folgekosten für den Gebäudeunterhalt zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt, Unterhaltspauschale Verwaltungsvermögen
3. Fr. 104'000 für die gesetzlich geforderten Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen in der Naturschonzone zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Stadtgärtnerei.
4. Fr. 6'000 als Folgekosten wiederkehrend für den ordentlichen Unterhalt der Ersatzmassnahme zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Stadtgärtnerei.

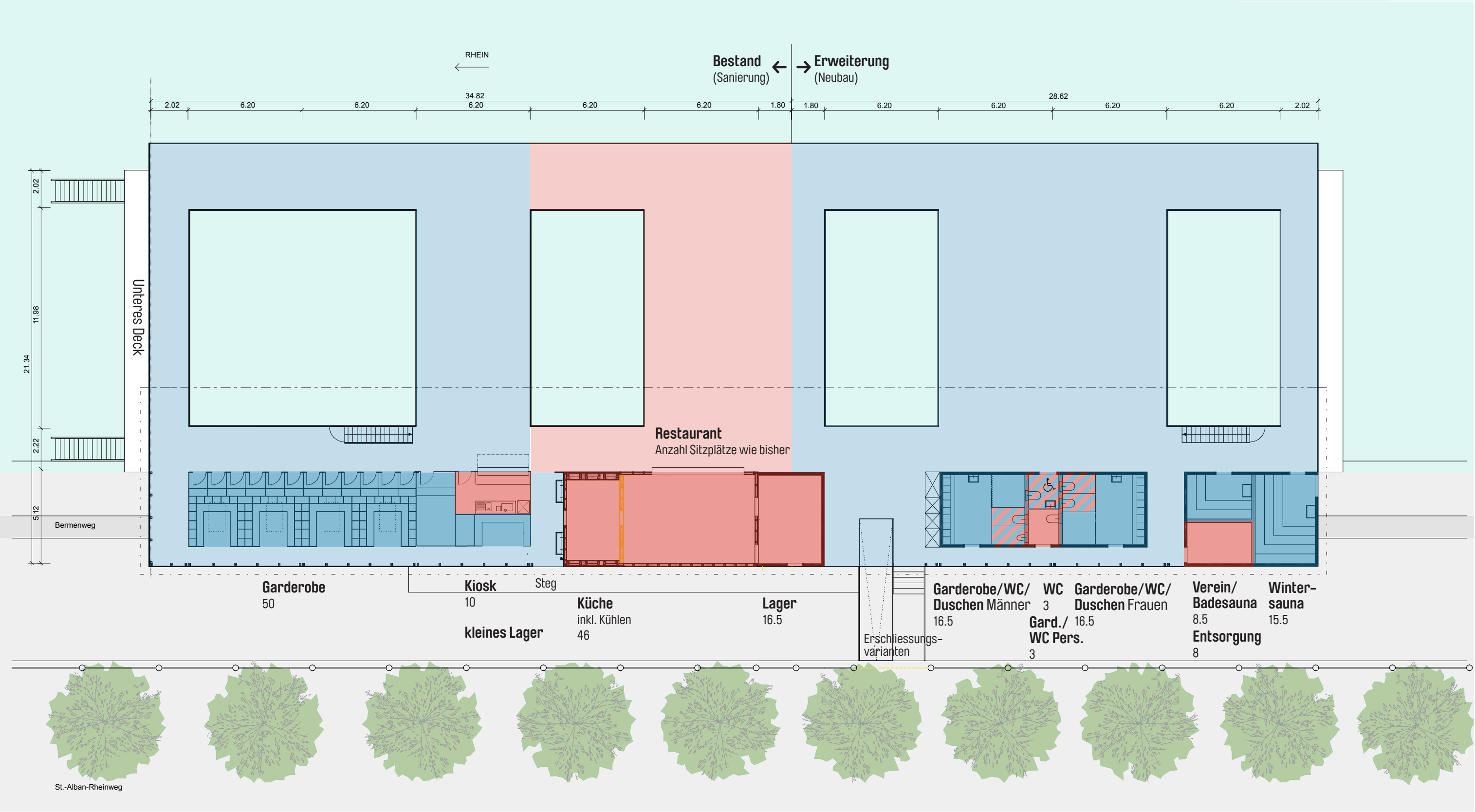
Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

17. Anhang

Format A4

Format A4

- Grundriss Studie Courvoisier Stadtentwicklung GmbH 2019
- Mietvertrag Kanton – Verein vom April 2019





VERTRAG

Zwischen

dem Kanton Basel-Stadt,
vertreten durch das Bau- und Verkehrsdepartement
Tiefbauamt – Allmendverwaltung
Münsterplatz 11
4001 Basel

nachfolgend
Kanton

und dem
Verein Rheinbad Breite
St.Alban-Rheinweg 195
4052 Basel

nachfolgend
Verein

betreffend

Nutzung und Miete der Badeplattform (ohne Mieterausbau)
am St. Alban-Rheinweg 195 in Basel

Inhaltsverzeichnis

1.	Präambel	4
2.	Vertragsobjekt	6
3.	Benützungsart	6
4.	Besondere Aufgaben des Vereins	6
5.	Vertragsbeginn / -dauer / Kündigung / Ablösesumme / Beendigung bisheriger Vertrag	7
6.	Mietzins / Zahlungstermin	7
7.	Sicherheitsleistung	8
8.	Mietzinsanpassungen / Indexklausel	8
9.	Heiz-/Nebenkosten / Betriebskosten	8
10.	Zustand des Objekts / Erweiterungsbau / Übergabe / Bestandesaufnahme	8
11.	Gebrauch der Mietsache	9
12.	Untermiete / Übertragung der Miete auf einen Dritten der Badeplattform (ohne Gastronomiebetrieb)	9
13.	Mieterausbau / Bauliche Veränderungen nach Realisierung des Umbaus	9
14.	Anschriften / Reklameschilder	10
15.	Kostenregelung	10
16.	Unterhalt / Reparaturen / Mängel	11
17.	Bewilligungen	11
18.	Haftung / Versicherungen / Risiko	11
19.	Zutrittsrecht	11
20.	Schlüssel	12
21.	Rückgabe des Vertragsobjektes / Haftung für Schäden	12
22.	Besondere Bestimmungen / Gastronomieteil	12
23.	Winterbetrieb	13
24.	Runder Tisch	13
25.	Zustelldomizil	13
26.	Schriftform / anwendbares Recht /	13

Tiefbauamt

27.	Salvatorische Klausel	13
28.	Ausfertigung / Inkrafttreten	14
29.	Unterschriften	14

1. Präambel

Das Rheinbad Breite wurde 1898 erstellt und 1929 erweitert.

Im Jahr 1973 plante der Kanton den vollständigen Abriss des Rheinbads Breite, da das Schwimmen im Rhein wegen der Wasserverschmutzung stark abgenommen hatte. Daraufhin gründete sich der Verein Rheinbad Breite, um sich gegen den Abriss und für den Erhalt und Bestand des Rheinbads einzusetzen. Der Verein wurde eigens zu diesem Zweck gegründet.

Der Erhalt des Rheinbads ist aufgrund der Intervention der BenützerInnen - unter der Führung von Grossrat Andreas „Aisse“ Christ- zurückzuführen, welche sich erfolgreich gegen den Abriss des Rheinbads gewehrt haben.

Aufgrund des schlechten baulichen und betrieblichen Zustandes des Rheinbades wurde im Jahr 1994 entschieden, das Rheinbad teilweise abzubauen. Die Christoph Merian Stiftung (CMS), zusammen mit einer Gruppe von Geldgebern erklärte sich bereit, das Rheinbad in verkleinerter Form zu erhalten und die Kosten für die erforderlichen Bauarbeiten zu übernehmen. Der Verein erklärte sich bereit die instandgestellten Gebäude und Anlagen zu übernehmen und das Rheinbad bestimmungsgemäss zu betreiben sowie der Öffentlichkeit zur Benützung zur Verfügung zu stellen (vgl. Gebrauchsleihevertrag vom 12. Januar 1994).

In den Jahren 2006 - 2008 musste das Rheinbad erneut saniert werden (Ersatz Eisenkonstruktion). Gleichzeitig wurde der im Bad integrierte Kioskbetrieb zu einem Gastronomiebetrieb erweitert. Finanziert wurde die Sanierung durch die Beteiligung des Kantons und der CMS sowie durch Spenden und Darlehen in der Höhe von rund CHF 700'000, die der Verein Rheinbad Breite aufbrachte. Ziel des Vereins war es, mit den Einnahmen aus dem Gastronomiebetrieb die Darlehen für die Sanierung refinanzieren zu können.

Das Rheinbad Breite steht auf Allmend (Rhein und Rheinbord). Eigentümer ist der Kanton Basel-Stadt. Betrieben wurde das Rheinbad in den letzten nunmehr 45 Jahren durch den Verein Rheinbad Breite, welcher immer für die gesamten Betriebskosten aufgekommen ist. Der Verein erhält keine Subventionen.

Das Rheinbad Breite gehört gemäss Richtplan zu den Wassersportanlagen. Es stellt aber keine Badeanstalt im Sinne eines öffentlichen Schwimmbads dar. Insbesondere hat es keinen eingezäunten Schwimmbereich, sondern lediglich Einstiege für Rheinschwimmer.

Seit 12. Januar 1994 besteht zwischen dem Verein und dem Kanton ein Gebrauchsleihevertrag. Dieser wird durch den vorliegenden Vertrag aufgehoben (siehe Ziffer 10). Die vorliegende Vertragsanpassung erfolgt in erster Linie, weil sich seither die gesetzlichen Grundlagen (seit 2014 ist die Nutzung der Allmend im Gesetz über die Nutzung des öffentlichen Raums [NöRG] geregelt) verändert haben und das NöRG für die Nutzung von Allmend keine Gebrauchsleiheverträge mehr vorsieht. Zudem besteht aufgrund des geplanten Erweiterungsbaus (Wiederaufbau zur ursprünglichen Grösse) und der geplanten Investitionen des Vereins in den Mieterausbau Regelungsbedarf.

Mit diesem Vertrag wird dem Verein das Rheinbad als Ganzes (d.h. die komplette Plattform inklusive des Gastronomieteils) vermietet. Der Vertrag regelt diesbezüglich die Einzelheiten. Darüber hinaus wird in diesem Vertrag die Auswahl des Betreibers des Gastronomieteils geregelt, da der Kanton aufgrund der Vorgaben des NöRG verpflichtet ist, den Betreiber des Gastronomieteils mittels eines verwaltungsrechtlichen Ausschreibungsverfahrens zu bestimmen. Im Auswahlgremium werden sowohl der Verein wie auch der Kanton vertreten sein. Der ausgewählte Betreiber wird anschliessend einen (Unter-) Mietvertrag mit dem Verein abschliessen, wobei die Eckwerte dieses Vertrages ebenfalls im vorliegenden Vertrag vereinbart werden.



Der Verein Rheinbad Breite ist ein gemeinnütziger Verein im Sinne von Art. 60ff ZGB. Der Verein betreibt das Rheinbad seit seiner Gründung ehrenamtlich. Sämtliche Einnahmen des Vereins fliessen in den Betrieb und Erhalt des Rheinbades. Die Vertragsparteien streben eine partnerschaftliche Zusammenarbeit an.

da VA A.11

b2

2. Vertragsobjekt

2.1 Der Kanton vermietet dem Verein:

Badeplattform Rheinbad Breite inklusive Erweiterungsbau mit Gastronomieteil, ohne Mieterausbau, am St. Alban-Rheinweg 195 in Basel, beinhaltend:

- a. Badeplattform bestehend, inkl. Aufbauten
- b. Badeplattform erweitert (neue Fläche) inkl. Aufbauten

2.2 Die Flächenzusammensetzung des Mietobjekts sowie die Nutzungen der Badeplattform im Bestand sowie im zu realisierenden Erweiterungsbau sind aus dem beiliegenden Plan (Anhang 1) ersichtlich.

Der beiliegende Plan (Anhang 1) zeigt das bestehende Vertragsobjekt wie auch den geplanten Erweiterungsbau und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags. Eine allfällige Abweichung der bestehenden Flächen von den tatsächlichen Verhältnissen begründet weder für den Kanton noch für den Verein einen Anspruch auf Änderung des Vertrages.

3. Benützungsart

3.1 Das Vertragsobjekt wird dem Verein zur Benützung als Sonnen- und Liegeplattform für Rheinschwimmer, mit Gastronomiebetrieb und Winterbetrieb gemäss Betriebskonzept (siehe Anhang 2) des Vereins überlassen.

3.2 Der Verein hat das Rheinbad ordnungs- und bestimmungsgemäss gemäss seinem Betriebskonzept zu betreiben und stellt es der Öffentlichkeit zur bestimmungsgemässen Benützung zur Verfügung.

Andere Benützungsarten als die im Betriebskonzept (Anhang 2) vorgesehen, sind nur nach vorgängiger, schriftlicher Zustimmung des Kantons erlaubt.

3.3 Der Verein stellt in Absprache mit dem Kanton eine Regelung über die Nutzungen der gemeinsamen Gebäude- und Badeplattformteile zwischen Verein und Gastronomiebetrieb auf.

4. Besondere Aufgaben des Vereins

Dem Verein werden für den Betrieb folgende Anforderungen gestellt:

- Der Betrieb soll unterschiedliche Zielgruppen ansprechen und ein Angebot für die Rheinbadbesucher sowie Passanten bereithalten.
- Der Verein verpflichtet sich, das Rheinbad während den ordentlichen Betriebszeiten gemäss Betriebskonzept der Öffentlichkeit zum Gebrauch offen zu halten.
- Der Verein kann eine angemessene Eintrittsgebühr erheben (gemäss Betriebskonzept).
- Der Betrieb soll die Aufenthalts- und Nutzungsqualität des Rheinbords erhöhen.

- Ebenso soll der Betrieb die soziale Kontrolle an diesem Ort sicherstellen und als Ansprechstelle vor Ort fungieren. Der Verein bildet die Schnittstelle der Nutzenden des Rheinbads zum Kanton.

5. Vertragsbeginn / -dauer / Kündigung / Ablösesumme / Beendigung bisheriger Vertrag

5.1 Das Vertragsverhältnis beginnt ab Übergabe nach der Bauabnahme gemäss Ziff. 10.1 und wird auf die Dauer von zwanzig Jahren fest abgeschlossen.

5.2 Nach Ablauf der festen Vertragsdauer endet das Vertragsverhältnis ohne Kündigung.

5.3 Die Vertragsdauer für den Gastronomiebetrieb wird unter Ziff. 22 geregelt.

5.4 Die Parteien verhandeln mindestens 12 Monate vor Ablauf der oben geregelten Vertragsdauer über eine Verlängerung des Vertrags und eine weitere feste Vertragsdauer. Der Verein nimmt zur Kenntnis, dass der Kanton nach Ablauf der festen Vertragsdauer aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (§ 38 NöRG, Gleichbehandlungsgrundsatz) allenfalls aber verpflichtet ist, einen neuen Betreiber für das gesamte Rheinbad mittels Ausschreibung zu bestimmen.

5.5 Vorbehalten bleiben die ausserordentlichen Kündigungsrechte gemäss Art. 257 d (Zahlungsrückstand Mieter), Art. 257 f Abs. 3 und 4 (Sorgfalt und Rücksichtnahme), Art. 266 g (ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen) und Art. 266 h (Konkurs des Mieters) Obligationenrecht (OR).

5.6 Kündigt der Kanton den Vertrag vor Ablauf der festgelegten Frist, hat der Verein Anspruch auf Entschädigung, wenn er die Kündigung nicht selbst zu vertreten hat und bzw. oder die Kündigung aufgrund eines ausserordentlichen Kündigungsgrundes gemäss OR (vgl. oben Ziffer 5.5) erfolgt. Die vom Verein getätigten Investitionen (genauer Betrag gemäss Bauprojekt) werden anhand einer externen Expertise nach Zeitwert berechnet. Soweit bereits eine vollständige Amortisation der Bauten und Anlagen vorliegt, was spätestens nach Ablauf der Vertragsdauer eintritt, erfolgt keine Entschädigung.

5.7 Mit Vertragsbeginn des vorliegenden Vertrages (Ziffer 5.1) wird der Gebrauchsleihevertrag der Parteien vom 12. Januar 1994 aufgehoben. Bis zum Beginn des Umbaus benutzt der Verein die Plattform weiterhin gemäss bisherigen Gebrauchsleihevertrag (vgl. dazu Ziff. 10.1).

6. Mietzins / Zahlungstermin

6.1 Aufgrund der besonderen Aufgaben die der Verein zu tragen hat und der Anforderungen, welche der Verein übernimmt (siehe unter Ziff. 4), und der durch den Verein finanzierten Investitionen für den Innenausbau (Mietausbau bestehende Plattform / Mietausbau Erweiterung; siehe Ziff. 15), wird der angesetzte Mietzins basierend auf den Leistungen der Mieterschaft (siehe Anhang 3) zugunsten der Öffentlichkeit (Sauberkeit, soziale Kontrolle, Ordnung etc.) gemäss Leistungsbeschreibung von 80'000 Franken entsprechend reduziert. Deshalb gilt der folgende Mietzins in Ziff. 6.2.

6.2 Der Verein bezahlt ab Fertigstellung der Erweiterung (Vertragsbeginn) einen jährlichen Nettomietzins von CHF 25'000.00 (exkl. Nebenkosten- und Betriebskosten).

6.3 Der Mietzins ist jährlich jeweils per 30.4. geschuldet.

da A. // VA bo

7. Sicherheitsleistung

Der Verein leistet eine Kautionsleistung in Höhe von CHF 10'000.00 bis zum Mietbeginn. Die Sicherheitsleistung wird durch den Verein auf ein von ihr zu eröffnendes Mieterspardepot bei einer Bank deponiert. Der Verein legt dem Kanton eine Bestätigung der Bank über die Leistung der Sicherheit vor.

8. Mietzinsanpassungen / Indexklausel

8.1 Der vereinbarte Mietzins von jährlich CHF 25'000.00 gilt als Basis-Nettomietzins und basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, Stand Februar 2019 von 101.7 Punkten (Basis Dezember 2015).

8.2 Bei einer Veränderung des Indexes kann der Nettomietzins ungeachtet der befristeten Mietdauer jährlich einmal auf den 1. Januar hin an den neuen Indexstand angepasst werden. Die Erhöhung oder Senkung darf 100 (einhundert) Prozent der Indexveränderung betragen, wobei der vorerwähnte Basis-Nettomietzins in jedem Falle als Mindestnettomietzins gilt und nicht unterschritten werden kann.

Zusätzlich zur Anpassung des Mindestnettomietzins an die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise kann die Vermieterin für von ihm erbrachte Mehrleistungen (z.B. wertvermehrende Aufwendungen resp. Investitionen) im rechtlich zulässigen Ausmass und ebenfalls ungeachtet der befristeten Mietdauer eine Erhöhung des Mindestnettomietzins verlangen. Mietzinsanpassungen erfolgen gemäss OR.

9. Heiz-/Nebenkosten / Betriebskosten

Alle Neben- und Betriebskosten für Strom, Gas, Wasser / Abwasser, Warmwasseraufbereitung, Serviceleistungen resp. -Verträge, Radio-TV-Gebühren, etc. sind vom Verein zu tragen.

10. Zustand des Objekts / Erweiterungsbau / Übergabe / Bestandsaufnahme

10.1 Die bestehende Badeplattform wird durch den Verein bereits genutzt und gemäss Gebrauchsleihevertrag vom 12. Januar 1994 bis zum Umbau-Beginn weitergenutzt. Vor Umbau-Beginn erfolgt die Rückgabe der ganzen Plattform und der Gebrauchsleihevertrag endet. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme bei Vertragsende um den aktuellen Zustand des Objektes festzuhalten. Der vorliegende Vertrag beginnt nach der Bauvollendung der Sanierung und Erweiterung mit einer protokollierten Gebäudeübergabe an den Verein, dabei wird die ganze Plattform dem Verein übergeben.

10.2 Der zu realisierende Erweiterungsbau wird als Plattform (Stahlgerüst, Holzplanken) mit Aufbauten (Boden, Wand, Decke/Dach) und Anschlüssen (Abwasser, Wasser, Strom, Kanalisation) dem Verein nach Bauvollendung übergeben.

Bei dieser Übergabe findet eine gemeinsame Begehung des Objektes statt und es wird ein Antrittsprotokoll sowie ein Inventar samt Schlüsselverzeichnis erstellt.

10.3 Für Umtriebe infolge Instandstellungs- oder Fertigstellungsarbeiten resp. Garantearbeiten nach Vertragsantritt hat der Verein keinen Anspruch auf Schadenersatz

11. Gebrauch der Mietsache

11.1 Der Verein ist verpflichtet, das Objekt mit Sorgfalt zu gebrauchen und stets in sauberem und gutem Zustand zu halten. Dem Verein ist die Lagerung von Gegenständen, welche die Sicherheit des Objektes und deren Nutzer gefährden, untersagt. Insbesondere ist es verboten, Chemikalien, Explosivstoffe und andere gefährliche Materialien zu lagern.

11.2 Vor dem Einbringen besonders schwerer Waren, Einrichtungen und Gegenstände jeglicher Art wie Maschinen, Möbelstücke, Kassenschränke usw. hat sich der Verein beim Kanton über die Konstruktion des Gebäudes insbesondere über die Tragfähigkeit der Böden resp. der Statik zu vergewissern. Eine allfällige Expertise (Bauingenieur, Statiker, Architekt, usw.) geht vollumfänglich zu Lasten des Vereins. Zum Schutze der Baute (Böden, Wände, Decken usw.) und zur Verhinderung von Schallübertragungen und Erschütterungen sind auf Kosten des Vereins zweckmässige Vorkehrungen wie Unterlagen oder Isolationen anzubringen. Wird die zulässige Belastung überschritten, so hat die Mieterin für alle daraus entstandenen Schäden aufzukommen.

11.3 Schadenersatzforderungen bleiben bei nicht ordnungsgemässer Benutzung vorbehalten.

12. Untermiete / Übertragung der Miete auf einen Dritten der Badeplattform (ohne Gastronomiebetrieb)

Die ganze oder teilweise Untervermietung der Badeanstalt (ohne Gastronomie) oder die Übertragung des Vertrages auf einen Dritten ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Kantons gestattet, wobei sich der Kanton das Recht ausbedingt, die Zustimmung nicht zu erteilen oder Vorbehalte anzubringen. Das Untermietverhältnis kann in keinem Fall länger dauern als das Hauptmietverhältnis selbst. Im Übrigen gelten die Artikel 262 und 263 des Obligationenrechtes. Der Gastronomiebetrieb wird unter Ziff. 22 geregelt.

13. Mieterausbau/ Bauliche Veränderungen nach Realisierung des Umbaus

13.1 Für jegliche Veränderung am Mietobjekt nach der Realisierung des Umbaus braucht es eine schriftliche Zustimmung des Kantons, es gilt Art. 260a OR. Der Kanton behält sich dabei das Recht vor, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die fachmännische Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Falls die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht verlangt wird, gilt als vereinbart, dass der Mieter auf jedwede Entschädigung verzichtet, auch wenn die nachträglich vorgenommenen baulichen Veränderungen einen Mehrwert verkörpern könnten.

Die Einholung allfälliger behördlicher Bewilligungen, insbesondere der Baubewilligung für mieter eigene Ausbauten, inklusive dem Entrichten der entsprechenden Gebühren, obliegt dem Verein. Der Verein verpflichtet sich im Weiteren, die üblichen Bauversicherungen abzuschliessen und deren Kosten zu tragen.

13.2 Wird der Kanton für Immissionen, die aufgrund baulicher Veränderungen oder Einrichtungen des Vereins entstanden sind, von Drittpersonen in Anspruch genommen, ist der Verein für den erlittenen Schaden ersatzpflichtig.

13.3 Beabsichtigt der Kanton Veränderungen oder Verbesserungen, so hat er dies dem Verein, ausser wenn Gefahr in Verzug ist, mindestens drei Monate vorgängig schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung umfasst: Art und Umfang der geplanten Änderungen/Verbesserungen, den Beginn und die voraussichtliche Dauer der entsprechenden Arbeiten. Betrachtet der Verein die mit der Änderung/Verbesserung verbundenen Störungen als unzumutbar, so hat er dies dem Kanton innert 10 Tagen schriftlich mitzuteilen.

14. Anschriften / Reklameschilder

Sollten für Reklameschilder oder andere Beschriftungen behördliche Bewilligungen notwendig sein, obliegen die Abwicklung wie auch die Kosten vollumfänglich dem Verein.

Bei Rückgabe des Objektes hat der Verein den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

15. Kostenregelung

Die folgende Tabelle dient als Grundlage und Übersicht für die Regelung der Investitions-, Unterhalts-, Betriebs- und Nebenkosten zwischen Kanton und Verein.

Begriffsdefinition

Plattform	Rohbau 1+2
Aufbauten	Rohbau 1+2, Grundinstallationen Haustechnik bis zu Schnittstelle Mieterausbau, Anpassungen Garderobe Bestand (in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege)
Mieterausbau	Innere Oberflächen Wand/Boden/Decke der Aufbauten (Ausbau 1+2). Nutzungsspezifische Betriebseinrichtungen und Ausstattungen wie Küche inkl. sämtliche Apparate, WC und Duschen, Umbau Kiosk, Lagerräume, Garderoben, Sauna, Regen- und Sonnenstoren im Gastronomieteil sowie sämtliche Möbel für den Bade- und Gastronomiebetrieb.

Hinweis: Die ganz genaue Kostenregelung bzw. die Schnittstelle zwischen Plattform/Aufbau und dem der Mieterbausbau kann erst aufgrund der definitiven Projektplanung erfolgen. Sofern sich aufgrund der Projektplanung etwas ändert – würde das mittels Vertragsanpassung/-ergänzung erfolgen.

Mietobjekt	Im Mietzinsangebot enthalten	Übernahme Mietgegenstand	Investitions-, Unterhaltskosten zu Lasten Eigentümer	Investitions-, Unterhaltskosten zu Lasten Mieter	Betriebs- und Nebenkosten zu Lasten Mieter
Bestehende Badeplattform					
Plattform	Ja	bestehend, nicht neuwertig	Ja	Nein	Ja
Aufbauten	Ja	bestehend, nicht neuwertig	Ja	Nein	Ja
Mieterausbau 1	Nein	bestehend, nicht neuwertig	Nein	Ja	Ja
Erweiterungsbau					
Plattform	Ja	neuwertig	Ja	Nein	Ja
Aufbauten	Ja	neuwertig	Ja	Nein	Ja
Mieterausbau 1	Nein	neuwertig	Nein	Ja	Ja

Mit Rohbau 1+2 sind gemäss Baukostenplanung die Tragkonstruktion und Gebäudehülle sowie die Grundinstallationen gemeint.

16. Unterhalt / Reparaturen / Mängel

16.1 Dem Kanton obliegt bei der Vornahme von Reparaturen und Ersatzleistungen, die sog. Dach- und Fach-Verantwortung.

16.2 Für Plattform und Aufbauten gemäss Ziff. 15 übernimmt der Verein auf seine Kosten den laufenden Unterhalt und die Reinigung des Objektes (gemäss Instruktionen des Kantons falls vorhanden) sowie Ausbesserungen und Reparaturen bis zu einem Betrag von CHF 2'000.00.

Darüber hinaus kommt der Kanton auf, welcher die fachmännische Ausführung der Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten begleitet und die erforderlichen Handwerker stellt.

16.3 Mieterausbau: Ausschliesslich zu Lasten des Vereins gehen die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen ihrer eigenen Einrichtungen und Anlagen.

16.4 Bei Auftreten von Mängeln, Schäden oder drohenden Gefahren am Objekt ist der Verein verpflichtet, den Kanton unverzüglich zu benachrichtigen (z.B. Wasserschäden, Feuchtigkeit oder Rost, defekte sanitäre Anlagen, etc.).

17. Bewilligungen

Alle durch die Benützung und den Betrieb sowie gegebenenfalls durch den Ausbau der gemieteten Räumlichkeiten erforderlichen Bewilligungen (z.B. gewerbe- und baupolizeiliche) hat der Verein selbst zu besorgen und für die diesbezüglichen Kosten aufzukommen.

18. Haftung / Versicherungen / Risiko

18.1 Der Kanton versichert die gesamte Plattform mit Aufbauten gegen die üblichen Risiken (Feuer, Explosion, Elementar, Wasser). Ferner versichert er sich für Haftpflichtansprüche gegenüber Drittpersonen (Hauseigentümerhaftpflicht).

Weitergehende Versicherungen sind Sache des Vereins. Der Verein trägt das Risiko der Beschädigung oder Verlustes seines eigenen Eigentums (z.B. Mieterausbau, Mobiliar etc.). Er verzichtet gegenüber dem Kanton auf die Geltendmachung irgendwelcher Ersatzansprüche aus solchen Schäden (vorbehalten bleibt die gesetzliche Haftung des Hauseigentümers gemäss Art. 58 OR).

18.2 Der Verein bestätigt, bereits eine ausreichende Haftpflichtversicherung (Betrieb, Mieterschäden) abgeschlossen zu haben und wird für die ausreichende Haftung auch für den Erweiterungsbau sorgen. Der Verein reicht jährlich die aktuelle Versicherungsbestätigung des Betriebshaftpflicht-Versicherers ein.

18.3 Falls vereinseigene Ausbauten und Einrichtungen als Gebäudebestandteile betrachtet und daher obligatorisch durch den Kanton versichert werden, so ist der betreffende Prämienanteil vom Verein zu übernehmen. Ebenso trägt der Verein die Mehrprämie, falls der Kanton aufgrund des Betriebs des Vereins in eine höhere Risikoklasse der Gebäudeversicherung kommt.

18.4 Der Verein verpflichtet sich, die Nutzenden darauf hinzuweisen, dass sie die Bade- und Sonnendeckplattform auf eigene Gefahr betreten sowie dass das Baden im Rhein unter und neben der Plattform auf eigenes Risiko erfolgt.

Vereins sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten. Bei gekündigten Vertragsverhältnissen ist der Verein verpflichtet, das Objekt während den allgemein üblichen Geschäftszeiten den Interessenten in oder ohne Begleitung des Kantons zur Besichtigung zugänglich zu machen.

20. Schlüssel

Der Verein ist bereits im Besitze der erforderlichen Schlüssel für das Objekt. Bei Auszug sind sämtliche Schlüssel, auch solche, die auf Kosten des Vereins zusätzlich angefertigt wurden, entschädigungslos dem Kanton zurückzugeben. Für die Schlüsselregelung mit dem Gastronomiebetrieb ist der Verein zuständig.

21. Rückgabe des Vertragsobjektes / Haftung für Schäden

21.1 Der Mietgegenstand wird nach Beendigung des Vertrags dem Kanton inklusive Mieterausbau übergeben. Betreffend Investitionen / Mehrwert des Mieters wird auf Ziffer 5.6 verwiesen.

21.2 Die Rückgabe des Objektes (samt allen dazugehörigen Schlüsseln) hat vollständig geräumt spätestens am Tag der Beendigung des Vertragsverhältnisses mit dem Verein (bis 12.00 Uhr) zu erfolgen. Grundsätzlich ist das Objekt in dem Zustand zurückzugeben, in welchem es bei Vertragsbeginn übernommen wurde.

21.3 Bei vorzeitigem Auszug hat der Verein das Objekt ganz zu räumen, gründlich zu reinigen und ohne Verzug dem Kanton abzutreten.

21.4 Bei der Rückgabe des Vertragsobjektes festgestellte Mängel und Schäden, für welche der Verein aufzukommen hat, sind in einem Abnahmeprotokoll festzuhalten oder dem Verein sofort nach Rückgabe des Vertragsobjektes schriftlich bekanntzugeben. Der Verein haftet auch für Mängel, die bei der Abnahme nicht erkennbar waren, diese sind dem Verein sofort nach Entdeckung schriftlich bekanntzugeben. Im Übrigen geltend die Bestimmungen des OR.

22. Besondere Bestimmungen / Gastronomieteil

22.1 Auswahl des Betreibers: Gemäss § 38 NÖRG müssen sich alle geeigneten Interessentinnen und Interessenten frei und gleichberechtigt um die Erteilung der Nutzungsbewilligung bewerben können, wenn für eine bestimmte Art der Nutzung des öffentlichen Raumes zu Sonderzwecken nur eine oder nur eine begrenzte Zahl von Bewilligungen erteilt wird und absehbar ist, dass mehr Gesuche eingehen als Bewilligungen erteilt werden sollen.

Deshalb muss der Betrieb des Gastronomieteils ausgeschrieben werden. Es ist vorgesehen, dass die Ausschreibung des Gastronomiebetriebs so erfolgt, dass ein allfällig neuer Betreiber 2 Jahre nach Bauabnahme beginnen kann.

Die Federführung der Ausschreibung liegt beim Kanton, der Verein hat *ein* (1) Mitspracherecht und sitzt im Auslobungsgremium mit ein. Das Ausschreibungsverfahren führt der Kanton nach seinen Bestimmungen durch. Der Ausgelobte Betreiber schliesst mit dem Verein einen Vertrag ab, welcher zusammen mit dem Kanton auszuarbeiten ist und in welchem folgendes festgehalten wird:

22.2 Der Betrieb muss nach dem von ihm eingereichten Konzept betrieben werden.

22.3 Der Vertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren mit einer Verlängerungsoption von nochmals 3 - 5 Jahren. Anschliessend wird der Betrieb neu ausgeschrieben.

22.4 Der Vertrag mit dem Gastronomiebetrieb ist mit der Vertragsdauer des vorliegenden Vertrags zeitlich zu koordinieren (gleiche Termine).

22.5 Sollte sich die Untermieterin nicht an die Vereinbarung halten, so wird der Vertrag nach zweimaliger schriftlicher Verwarnung, mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten, vorzeitig durch den Verein aufgelöst.

22.5 Nach Vertragsablauf oder vorzeitiger Beendigung erfolgt eine neue Ausschreibung des Gastronomieteils durch den Kanton. Der Verein kann einen möglichen Leerstand des Gastronomieteils mit einer Interimslösung überbrücken, bis ein neuer Betrieb ausgelobt ist. Die Interimslösung ist aber nur nach schriftlicher Zustimmung durch den Kanton möglich.

22.6 Bei Zahlungsunfähigkeit des Gastronomiebetriebs wird der Verein unverzüglich die rechtlichen Schritte einleiten. Dem Verein obliegt die Schadensminimierungspflicht und er hat den Kanton bereits bei Abzeichnung der Zahlungsunfähigkeit des Gastronomiebetriebs zu informieren.

22.8 Als Sicherheit hat der Verein vom Gastronomiebetreiber ein entsprechendes Mietzinsdepot zu verlangen.

23. Winterbetrieb

Der Winterbetrieb erfolgt in Absprache mit dem Kanton, gemäss separatem Betriebskonzept.

24. Runder Tisch

Einmal jährlich oder aber auch bei Bedarf findet ein runder Tisch mit den Vertragsparteien statt.

25. Zustelldomizil

Die nachfolgenden Adressen gelten bis zum Widerruf durch eingeschriebenen Brief an die andere Partei als rechtsgültiges Zustelldomizil der Vertragsparteien im Sinne dieses Vertrages:

Zustelldomizil der Mieterin:

**Verein Rheinbad Breite
c/o lic. iur. B. Zimmerli
Binningerstr. 11
4051 Basel**

Zustelldomizil der Vermieterin

**Tiefbauamt / Allmendverwaltung
Dufourstr. 40/50
4001 Basel**

26. Schriftform / anwendbares Recht /

Für Vertragsänderung ist die Schriftform Gültigkeitserfordernis.

Es gilt das schweizerische Recht.

27. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam bzw. nichtig sein oder werden, so entfällt sie nur im Ausmass ihrer Ungültigkeit und ist durch eine

da   

gültige Bestimmung zu ersetzen, welche die Parteien in gutem Glauben als zutreffend erachten. Die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages bleiben bestehen und sind davon nicht betroffen.

28. Ausfertigung / Inkrafttreten

Der vorliegende Vertrag wird 2-fach ausgestellt und unterzeichnet. Er erlangt mit Unterschrift beider Parteien seine Gültigkeit.

29. Unterschriften

Ort und Datum: Basel, 24. Mai 2019

Für den Vermieter

Für die Mieterin

Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt
Tiefbauamt – Allmendverwaltung

Verein Rheinbad Breite
Victor Arnold
Präsident

Dr. Roger Reinauer
Leiter Tiefbauamt

Verein Rheinbad Breite
Alex Hatebur
Vorstandsmitglied

Daniel Arni
Leiter Allmendverwaltung

Verein Rheinbad Breite
lic. iur. Barbara Zimmerli
Vorstandsmitglied

Beilagen:

- Anhang 1: - Grundrissplan
- Anhang 2: - Betriebskonzept
- Anhang 3: - Leistungsverzeichnis Verein

BETRIEBSKONZEPT RHEINBAD BREITE

Das Rheinbad-Breite wird von einem gemeinnützigen Verein betrieben. Dieser erhält und gestaltet das Rheinbad-Breite als einen attraktiven Ort für Erholung und Genuss sowie des gepflegten Zusammenseins. Das Rheinbad Breite wird genutzt von der Quartierbevölkerung und den Gästen aus Basel und Umgebung.

1. Betrieb des Rheinbads

Gemäss dem Vereinszweck (Artikel 2 der Vereinsstatuten) betreibt der Verein das Rheinbad Breite bestimmungsgemäss und stellt es der Öffentlichkeit zur Benützung zur Verfügung. Der Verein betreibt die Anlagen und Einrichtungen sach- und fachgerecht und sorgt für den laufenden Unterhalt. Er setzt sich dafür ein, das Rheinbad Breite sowohl als Badegelegenheit für alle wie auch als architektonisches Bauwerk zu erhalten.

Die Vereinsstatuten sind im Anhang 4 zu finden. Der Verein hat aktuell 339 Mitglieder.

Mit den Mitgliederbeiträgen finanziert der Verein den laufenden Unterhalt und den Betrieb des Bades sowie den Badhyslimeister, welcher vom Verein angestellt wird.

Der Vorstand besteht aus 5 Mitgliedern (Viktor Arnold, Präsident - Alex Hatebur, Projekte, Finanzen - Pascal Stelz, Infrastruktur und Unterhalt - Felix Albrecht, Projekte - Barbara Zimmerli, Sekretariat, Rechtliches) und hat die Funktion einer Geschäftsleitung. Der Vorstand arbeitet ehrenamtlich und erhält keine Entschädigung. Die Tätigkeiten des Vorstands sind im Anhang 1 umschrieben.

2. Leitbild

Der Verein Rheinbad Breite hat ein Leitbild erstellt. Gemäss diesem hat es sich der Verein zum Auftrag gemacht, diesen einzigartigen Ort zu pflegen und für die Zukunft zu sichern. Wir beachten die besondere Atmosphäre des Badehauses und sind auf die Bewahrung dieser einzigartigen Atmosphäre und Ausstrahlung bedacht. Es soll ein Ort des gepflegten Zusammenseins sein.

Der Verein koordiniert zwischen Badebetrieb, Gastronomie, Quartier, Behörden und Verwaltung. Dabei handelt er dienstleistungsorientiert.

Der Verein ist darauf bedacht, das Rheinbad als stilvolle und wertvolle architektonische Einrichtung zu bewahren und das äussere Erscheinungsbild (inkl. Erweiterungsbau) wie heute beizubehalten.

Der Verein nimmt auf die Nachbarschaft Rücksicht und kommuniziert mit dem Quartier und den Quartiervereinen.

3. Zugang zum Bad

Das Rheinbad Breite steht in den Sommermonaten von Mitte April bis Mitte September bei schönem Wetter von 11:00 Uhr bis 20:00 Uhr für alle Gäste offen. Bei schlechtem Wetter ist die Plattform geschlossen. Nichtmitglieder bezahlen am Tag einen Tageseintritt von CHF 6.00 (Kinder CHF 2.50).

Die Treffpunktqualität für das Quartier soll durch den Tag und auch am Abend gewährleistet sein. Die Infrastruktur des Bades wird auch den Nutzern vom nahegelegenen Rheinufer ermöglicht.

Vermietungen der Plattform für Private sind nicht erwünscht.

Am 31. Juli findet jeweils ein Anlass im Rheinbad Breite statt, welcher von den Mitgliedern organisiert wird.

Der Verein sorgt in den Sommermonaten auch für Bewegungs- und Gesundheitskurse: Jeweils morgens finden an verschiedenen Tagen Kurse statt (Yoga, Nia, Massagen etc.). Diese Kurse stehen für alle offen und werden durch externe KursleiterInnen durchgeführt. Teils wird ein freiwilliger Beitrag erhoben, welcher gespendet wird oder er geht an die Kursleitung als Umtriebsentschädigung.

4. Unterhalt und Reparaturen

Der Verein schaut zu den Gebäudeteilen und den dazugehörenden Steganlagen und sorgt für deren Unterhalt.

Reparaturen, Unterhaltsarbeiten, insbesondere alle Unterhaltsarbeiten in der Küche (Ersatz von Maschinen und Apparaten), werden direkt durch den Verein beauftragt und bezahlt oder selbst erledigt.

Der Kanton beteiligt sich an den Kosten, wenn die Stahlkonstruktion betroffen ist oder die Holzplanken (Boden der Plattform) in grossem Ausmass ausgewechselt werden müssen. Einzelreparaturen an den Holzplanken nimmt der Verein selbständig und auf eigene Kosten vor.

5. Badebetrieb

Der Verein stellt jeweils einen Badhyslmeister an, welcher für die Eintrittskontrolle besorgt ist und zudem für die Ordnung und Sauberkeit auf der Plattform sorgt. Der Badhyslmeister hat keine Rettungsschwimmerfunktionen. Das Rheinbad Breite ist eine Badeplattform und kein Schwimmbad.

Der Badebetrieb im Rhein selbst findet ohne Aufsicht (Bademeister) statt, Baden und Schwimmen im Rhein erfolgt auf eigene Gefahr.

Den Badegästen wie auch der Öffentlichkeit stehen 2 Aussenduschen zur Verfügung, zur Benutzung nach dem Rheinbad.

Für die Badegäste und Mitglieder stehen auf der Plattform WC's zur Verfügung, warme Duschen sowie Garderoben und abschliessbare Kästchen.

6. Saisonaler Übergang

Ende Badesaison wird der Badebetrieb winterfest gemacht und für die Übernahme durch den Winterbetrieb vorbereitet (Übergabe Sommer- an Winterbetrieb).

Im April wird das Rheinbad Breite wieder für die Sommersaison vorbereitet. Insbesondere findet eine Reinigung der gesamten Plattform statt, welche jeweils am Partnerschaftstag der Freiwilligenarbeit durch die Firma Novartis mit ca. 15 Mitarbeitern durchgeführt wird. Geprüft werden notwendige Unterhaltsarbeiten für die neue Saison.

7. Winterbetrieb

In den Wintermonaten (Oktober bis März) wird im Rheinbad eine Sauna betrieben. Die Sauna ist öffentlich zugänglich.

Die Plattform wird dem Saunabetrieb zum Selbstkostenpreis zur Verfügung gestellt.

8. Gastronomiebetrieb

Der Verein stellt auf der Plattform ein Restaurant mit Verpflegungsangebot (mittags und abends) in der Sommersaison zur Verfügung. Dem Restaurant stellt ein eingegrenzter Teil der Plattform zur Verfügung. Der Verein sorgt für ausreichenden Sonnen- und Windschutz.

Das Restaurant ist geöffnet von 11.30 - 14.00 und von 18.00 - 23.30 Uhr.

Hinzu kommt ein angepasstes Verpflegungsangebot für Badegäste und Passanten zwischen 13.00 und 23.30, an den Wochenenden ab 11.00 Uhr. Am Badekiosk erhalten die Gäste Getränke, Glace, Sandwichs und Kuchen.

Der Gastronomiebetrieb soll ein hochstehendes, saisonales Angebot bereit stellen, unter Beachtung regionaler Produkte. Ein Angebot im Sinne eines Fast-food Imbiss' wird ausdrücklich nicht erwünscht.

Erscheinungsbild des Restaurants (inkl. Möblierung), Angebot und Preise werden zwischen Vorstand und Gastronom abgesprochen.

9. Finanzen

Der Verein erzielt seine Einnahmen aus den Mitgliederbeiträgen, den Tageseintritten, der Mieterträge des Gastronomie- wie Saunabetriebs sowie Spenden.

Die Mieteinnahmen des Restaurants sowie der Sauna ermöglichen dem Verein den Badebetrieb. Mit den Mitgliederbeiträgen und den Tageseintritten allein lassen sich die laufenden Kosten des Rheinbads nicht finanzieren. Der Verein benötigt dadurch keine Subventionen vom Kanton sondern kann den Betrieb mit den genannten Erträgen und der ehrenamtlichen Arbeiten selber finanzieren und gleicht wetterbedingte Schwankungen wieder aus, und dies seit 45 Jahren.

Der Verein sorgt für eine ausgewogene und solide Finanzlage. Er konnte die Investitionen von Fr. 800 000.— in die Sanierung und den Umbau von 2008 in den letzten 10 Jahren unter grossen Eigenleistungen und Spenden refinanzieren. Für den geplanten Wiederaufbau im 2020 soll eine Investition in ähnlicher Grössenordnung über 15 Jahre verteilt refinanziert werden.

Mit den Einnahmen stellt der Verein die Finanzierung des Badebetriebs sowie des laufenden Unterhalts der Plattform inklusive Infrastruktur Bad (Ausstattung und Mobiliar) sowie der Gastronomie (regen- und sonnengeschützte Plattform, Küche mit Apparaturen) sicher.

Der Verein beauftragt eine externe Buchhalterin und einen externen Badhyslimeister gegen Entschädigung.

Basel, den 17. April 2019 VORSTAND DES VEREINS RHEINBAD BREITE



- | | |
|-----------|---|
| Anhang 1: | Ehrenamtliche Tätigkeiten des Vorstands (Beschrieb) |
| Anhang 2 | Leistungen des Vereins (in CHF quantifiziert) |
| Anhang 3: | Leitbild des Vereins |
| Anhang 4: | Statuten des Vereins |

LEISTUNGEN DES VEREINS QUANTIFIZIERT IN CHF

Zusammenfassung: Ausgaben Verein inkl. jährliche Abzahlungen für Erweiterungsbau 2020	pro Jahr	138'067
Zusammenfassung: Total der ehrenamtlichen Arbeiten Verein (Vorstand und Mitglieder)	pro Jahr	80'000
TOTAL der Leistungen des VEREINS pro Jahr	CHF	218'067

Im Einzelnen:	Ehrenamtliche Arbeit durch Vorstand und Mitglieder	externe Kosten Verein bezahlte Drittleistungen	Total pro Jahr
1. Aufwand auf der historischen Plattform für die Öffentlichkeit	CHF	CHF	
Badebetrieb: Eintrittskontrolle und soziale Ordnung vor Ort (Vorstand, Mitglieder, angestellter Badhyslmeister/-meisterin)	10'000	18'000	
Betrieb, Reparaturen und Unterhalt: Plattform, Aufbauten, WC, sanitäre Anlagen / Aussendusche / Wasser, Küche, Mobiliar	12'000	15'000	
Pflege, Reinigung, Unterhalt Vor- und Nachsaison, WC und Duschen	5'000	5'000	
Total Badebetrieb, Unterhalt und Reparaturen	27'000	38'000	65'000
2. Weitere finanzielle Leistungen Verein			
Geschäftsführung, Koordination, Geschäftsstelle	15'000	2'000	
Aufsicht, Koordination und Sitzungen mit Gastronomie und Winterbetrieb	5'000		
Juristische Arbeiten	6'000		
Buchhaltung und Zahlungsverkehr, Buchhaltung, Revision	4'000	6'000	
Versicherungen (Gebäudeversicherung vom Verein bezahlt, Betriebshaftpflicht)		2'400	
Werbeaufwand, Homepage, Informationsmaterial	4'000	5'000	
Medien- und Öffentlichkeitsarbeit	3'000		
Koordination Aussenstellen, Behörden, Vereine, Quartier	5'000		
Projekte	5'000		
Total weitere Kosten Verein inkl. ehrenamtli. Arbeit in CHF	47'000	15'400	62'400
ZWISCHENTOTAL Ehrenamtliche Arbeit / Kosten des Vereins	74'000	53'400	
3. Finanzielle Leistungen an Erweiterungsbau Rheinbad Breite	einmalige Kosten Total	auf 15 Jahre pro Jahr	auf 15 Jahre pro Jahr
Erweiterungsbau und Sanierung 2020, Anteil Verein (Prognose)	840'000		56'000
Projektbezogene Arbeiten Erweiterungsbau (Vorprojekt & Bauphase) externe Leistungen	55'000		3'667
Projektbezogene Arbeiten Erweiterungsbau (Vorprojekt & Bauphase) intern - Ehrenamtliche Arbeit Vorstand und Verein	90'000	6'000	
Total Infrastruktur Erweiterung auf 15 Jahre (2020 - 2035) jährliche Abzahlungsrate	985'000		65'667
4. Miete an den Kanton		25'000	25'000
TOTAL Kosten für Verein pro Jahr		CHF	218'067



Rheinbad Breite
Nutzungsschema
 Erweiterungsprojekt
 25. Februar 2019
 Verein Rheinbad Breite | Courvoisier Stadtentwicklung

Legende:
 Badebetrieb
 Restaurant
 Badebetrieb | Restaurant

Aussen: 754 m² | Innen: 51 m²
 Aussen: 181 m² | Innen: 83.5 m²
 Innen: 9 m²