



Betriebskonzept zum Baugesuch

REVITALISIERUNG UND UMBAU BAD ZUM RABEN

Stand 15.1.2025



Genossenschaft Liegenschaft Bad zum Raben
Kurplatz 3b, 5400 Baden

info@rabenbaden.ch
rabenbaden.ch

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Objekt	4
3	Betrieb	5
3.1	Angebote	5
3.2	Öffnungszeiten	6
3.3	Besuchende	6
3.4	Organisation Betrieb	6
3.5	Sicherheit/Gesundheit	7
3.6	Reklame	10
3.7	Verkehr	10
4	Dokumenteverweise	11



Das Aquarell zeigt das von Pantaleon als «Jungbrunnenbad» und bei Leemann als «Steinbockbad» bezeichnete Badegewölbe im Römerbad des Hinterhofs. Im Badgasthof Raben werden im 16. Jh. sechs solcher Bäder für bis zu 30 Personen beschrieben.

Bild: Repro des Aquarells „Römerbad im Hinterhof im 16.Jh“, Anonym, 2. Hälfte 19. Jh. Historisches Museum Baden

1 Ausgangslage

Der Raben ist Badens erstgenanntes Badgasthaus. Seit mindestens 1299 dient dieses Gebäude wie die benachbarten Bäderhotels am Kurplatz dem Bad und als gesellschaftlicher Treffpunkt. Der Basler Arzt H. Pantaleon schreibt 1578: *«Der Rappen ist eine lustige (schöne/lebendige) Herberg bey dem Freyen Bad an dem Stadhof gelegen, in welcher viel lustiger Gemach (Räume) vorhanden / also das der Adel und vilehrlicher Leut gern daselbst einkehren. Es hat sechs Beder / welche alle ihr Wasser von dem ersten grossen Quell haben / der von dem grossen Stein bey dem Freien Bad entspringet.»*

In seinen Ursprüngen geht das Haus wohl auf Teile der römischen Badeanlage von Aquae Helveticae zurück. Um 1840 wurden die aufgehenden Gebäudeteile im Zuge der grossen Ausbauten in den Badener Bädern neu erstellt. Die aktuelle Bauforschung deutet jedoch darauf hin, dass ein bedeutender Teil des darunter liegenden Badgeschosses mit seinen Wannenbädern älteren Ursprungs sein dürfte.

Das im 19. Jahrhundert in Schweizerhof umbenannte Badhotel schloss um 1990 seine Türen und wurde in Stockwerkeigentum mit Wohnungen und Gewerberäumen umgewandelt. Dabei wurden die Bäder in ein kleines Therapie und Thermalbadzentrum umgestaltet. Das letzte Umbaubaugesuch für das Badgeschoss datiert daher aus diesen Jahren.

2022 konnte das Badgeschoss durch glückliche Umstände mitsamt seinem Quellwasseranteil von der eigens gegründeten Genossenschaft Liegenschaft Bad zum Raben erworben werden. Sie verfolgt das Ziel, dieses traditionelle Thermalbadhaus im Zentrum des Bäderquartiers öffentlich zugänglich und nutzbar zu halten.

Vision

Das Bad zum Raben versteht sich als gesellschaftlichen Treffpunkt und Ort der aktiven Kultur-, Geschichts- und Wissensvermittlung. Damit schafft das Bad zum Raben und das von ihm ausgehende Kunst- und Kulturprogramm einen niederschweligen Zugang zur Badekultur. Die Vermittlung von künstlerischer Forschung und Kultur sowie des Badekulturerbes im Bad zum Raben bezieht das weitere Bäderquartier in seiner Vielschichtigkeit mit ein und verfolgt das Ziel, den Besuchenden Zugang zum kulturellen Erbe zu ermöglichen. Dieses ist für den Kanton Aargau bedeutend. Ebenso wie der niederschwellige Zugang zum naturbelassenen Thermalwasser, diesem wertvollen Naturgut und Gesundheitsfaktor.



2 Objekt

Bauherrschaft/:	Gemeinnützige Genossenschaft Liegenschaft Bad zum Raben, Kurplatz 3, 5400 Baden
Auftraggeberin	Vertreten durch die Vorstandsmitglieder Kathrin Doppler, Andreas Rudow info@rabenbaden.ch 079 176 09 55
Betreiberin:	Gemeinnütziger Verein Bagni Popolari Kurplatz 3, 5400 Baden Vertreten durch die Vorstandsmitglieder Kathrin Doppler, Marc Angst, marc@imaginaires.ch , 078 734 08 97
Grundeigentümerin:	Gemeinnützige Genossenschaft Liegenschaft Bad zum Raben, Kurplatz 3, 5400 Baden Als Teil der Stockwerkeigentümergeinschaft «Schweizerhof» Kurplatz 3 Kathrin Doppler, Andreas Rudow info@rabenbaden.ch 079 176 09 55 Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft zum Baugesuch an der Versammlung vom 17.6.2024 ¹
Projektverfasserin:	Gemeinnützige Genossenschaft Liegenschaft Bad zum Raben, Kurplatz 3, 5400 Baden Vertreten durch Architekt*innen: Christoph Lüber, Rolf Meier, Sandra Hegnauer, Marc Angst, marc@imaginaires.ch , 078 734 08 97
Objekt:	Ehemaliges Badhotel Schweizerhof, vormals Badgasthaus zum Raben
Adresse:	Kurplatz 3, 5400 Baden
Parzellennummer:	371
Gebäudenummer:	333
Baurecht:	B Bäderzone, Lärmempfindlichkeitsstufe III. Isos: Baugruppe 3.1 «Kernbereich Grosse Bäder»
Projektziele:	Revitalisierung und baulichen Anpassung im Badegeschoss des historischen Badgasthauses für öffentliche Nutzung als Bad, Kulturerbe-Vermittlung und gesellschaftlicher Treffpunkt. Mit 3 neuen Bade-Becken (Sitzbecken), einem kleinen Kaltbecken und historischem Wannenbecken, Garderoben, WC und Duschräumen, Ausstellungsräumen sowie Eingangsbereich mit Entrée und Bar. Technische Ausstattung mit Lüftung und Wärmerückgewinnung aus Thermalwasser sowie Badewasseraufbereitung mit biologisch-physikalischem Verfahren.

3 Betrieb

3.1 Angebote Thermalbad-Bereich

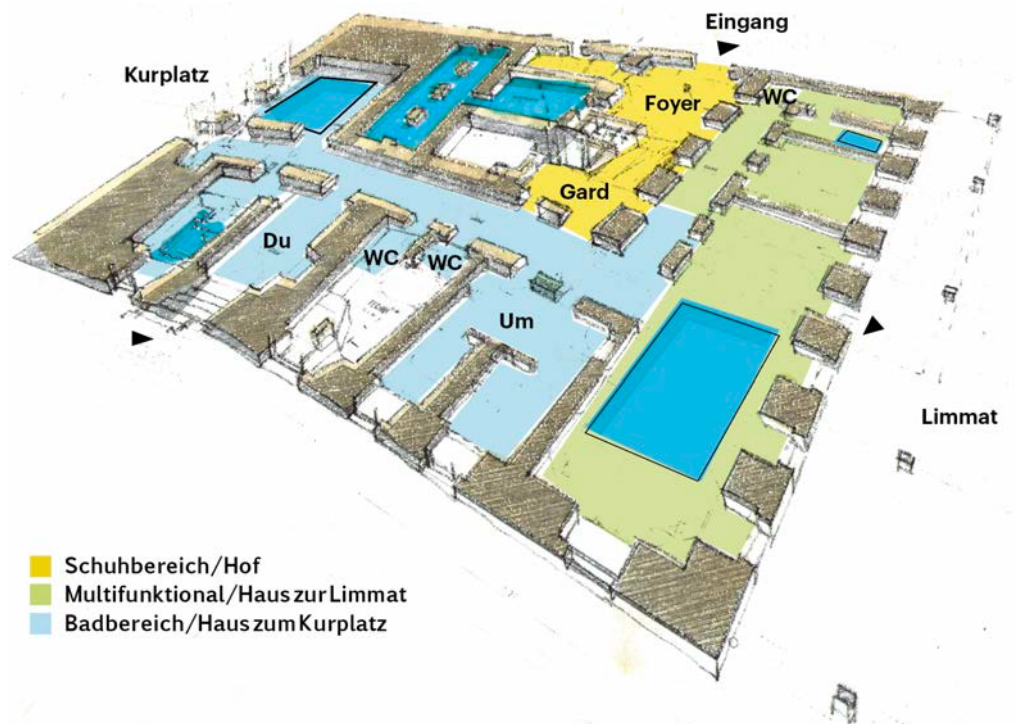
- 3 neue/ wiederhergestellte Sitzbäder (3-15m², Tiefe 60-80cm) mit Thermalwasser.
- 1 Kalttauchbecken (1m², Tiefe 70cm) mit Leitungswasser
- Garderobe für Schuhe und Jacken, 2 Umkleieräume mit Schliessfächern
- Gästetoilette beim Eingang (Schuhbereich)
- Gästetoilette bei Umkleiden (Barfuss-/Badbereich)
- Behindertengerechte Toilette mit Dusche und Umkleide (Badbereich, dient auch als Personal-WC)
- Gemeinschaftsduschen mit 3 Duschplätzen (1 behindertengerecht)

Kultur, Veranstaltungs- und Vermittlungsbereich (multifunktional)

- Kunst- und Ausstellungsraum bis max. 20 Personen
- Kulturbad/Kulturraum bis max. 30 Personen (eines der oben genannten Sitzbäder)
- Foyer mit Ausstellungs-, Vermittlungs, und Bistrobereich bis max. 20 Personen
- 1 Historisches Wannenbecken (19 Jhd) zu Ausstellungs-/Demonstrationszwecken

Empfang

- Reception des Bades, Ausstellungskiosk für Bücher, Textilien, Postkarten etc.
- Bistro für Ausstellungs- und Badbesuchende sowie Laufkundschaft: Einfaches kulinarisches Angebot (Kalt/Regeneration ohne Küche) und Getränke für Konsumation im Bistrobereich.



3.2 **Öffnungszeiten** **Badbetrieb:**

Hauptsaison: Oktober bis Mai

- 6 Tage die Woche für 6-8h pro Tag zwischen 07h und 24h
- Ca einmal wöchentlich gleichzeitig eine kleine Veranstaltung.
- 1 Tag wöchentlich technischer Unterhalt

Zwischensaison: Juni, August, September

- Reduzierter Betrieb ca 3 Tage pro Woche für 6-8h zwischen 07h und 24h
- Mehrere kleine Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit lokalen Kulturfestivals
- 1 Tag wöchentlich technischer Unterhalt

Sommerpause: Juli

- Jährliche Revision, Grundreinigung der Wasserinfrastruktur
- Umbau und Einrichtung der saisonalen Wechsellausstellungen.

Bistro

- Das Bistro deckt die Öffnungszeiten des Bades und Ausstellungsbereiches ab.
- Bei Veranstaltungen auch über die Badzeiten hinaus bis max. 24h, Fr/Sa bis 02h
(Gemäss kantonalem Gastgewerbegesetz, GGG)

Veranstaltungen, Ausstellungen und Wissensvermittlung

- Ausstellungen können während den Badöffnungszeiten immer besucht werden.
- Veranstaltungen im Kunst- und Ausstellungsraum (bis 20 Personen) oder Kulturbadbereich (bis 30 Personen) auch über Badzeiten bis max. 24h, Sa/So bis 02h.
- Öffentliche Führungen oder Besichtigungen der Badanlage ausserhalb der badezeiten in Gruppen bis 20 Personen 08h-20h

3.3 **Besuchende: Einwohner*innen Region, Touristen, Kulturinteressierte, Gesundheitsbewusste**

Vorwiegend Erwachsene; Entspannung-, und Austausch/Begegnung Suchende

Das Bad kann täglich max 120 Besuchende fassen (3 Wechsel à 2-3h x 40 Personen)

Standardbetrieb bis 40 Personen gleichzeitig.

Spitzenbelegung bei Badbetrieb/Bistro/Veranstaltung kurzzeitig 80 Personen

3.4 **Organisation: Betriebsstruktur**

Liegenschaftsbetrieb- und Unterhalt durch Genossenschaft,

- Die Genossenschaft hat keine Angestellten vor Ort.

Bad- und Kulturbetrieb durch Betriebsverein im Auftrag der Genossenschaft

- Der Betriebsverein hat Angestellte auswärts und vor Ort:

Leitung

Betriebsleitung, künstlerische Leitung, technische Leitung (2-4 Personen)

Organisatorische Arbeit geschieht hauptsächlich von ausserhalb oder ausserhalb der Betriebszeit kurzzeitig vor Ort.

Personal

Bestehend aus Aufsichts- und Vermittlungsperson

Reinigungspersonal

Technisches Personal

Personalpräsenz

Normalbetrieb

- Zu Öffnungszeiten: 1-2 Aufsichts- und Vermittlungspersonen gleichzeitig
- Vor Öffnung: 1-2 Reinigungspersonen (keine Überschneidung mit Betrieb)
- Tage mit technischem Unterhalt (ausserhalb Betrieb): 1-2 Personen

Veranstaltungen

- *Zu Öffnungszeiten:* 1-2 Aufsichts- und Vermittlungspersonen gleichzeitig
- zusätzlich Personen 1-2 Personen für Produktion (Tontechnik, Moderation etc.)
während Ablauf Veranstaltung

Es sind gleichzeitig nicht mehr wie 1-2, ausnahmsweise 3 angestellte Personen anwesend, wovon 1-2 Personen sich für den Badbetrieb umziehen müssen (Leichte Arbeitskleidung die nass werden kann). Reinigungspersonal und technisches Personal arbeiten ausserhalb der Öffnungszeiten und sind nicht gleichzeitig anwesend.

Personalräume

Den anwesenden Angestellten steht ein abschliessbarer Büro-/ Personalraum mit Spint zum Umkleiden zur Verfügung. Dieser Raum wird ausserhalb der Betriebszeiten auch für betriebliche Büroablagen und kleine administrative Tätigkeiten genutzt, welche vor Ort erledigt werden müssen.

Aufgrund der beengten Situation im historischen Badgeschoss befindet sich das Personal-WC kombiniert im behindertengerechten WC (in Absprache mit AWA ²).

3.5 Sicherheit/ Gesundheit

Badegäste

Die Badnutzung ist Teil des Gesamtkonzeptes Bad/Ausstellung/Erlebtes Kulturerbe.

Es handelt sich daher aus Sicht auf Sicherheitsaspekte um ein öffentliches Bad an der Grenze zwischen Typ 1 (Bad als Hauptangebot) und Typ 2 (Bad als Zusatzangebot).

Die Sicherheitsmassnahmen für Badegäste richten sich unter anderem nach der Fachdokumentation «Bäderanlagen» der BfU (Bern 2022). Das betriebliche und bauliche Konzept werden im Zuge der Projektplanung im Austausch mit dem Chef-Sicherheitsdelegierten Peter Wihler von der BfU erarbeitet ³. Zu berücksichtigen sind speziell vor dem Hintergrund der sehr spezifischen Badanlage im historischen und denkmalpflegerischen Kontext folgende Aspekte:

Sicherheitsmanagement

- Betriebliches Sicherheitskonzept (Betriebsabläufe, Personal, Notfall)
- Auslastung und Zugang: Zugangsbeschränkung (80 Personen)
- Wasseraufsicht: Keine vorgesehen, da Vielzahl kleiner Räume mit gleichartigen Sitzbecken, keine Freizeiteinrichtungen und Sprunganlagen, keine tiefen oder unterschiedlich tiefen Becken. Ersatzkonzept mit Notruftastern in den Bade-/WC-Räumen.
- Inspektion, Wartung und Unterhalt
- Verhalten in Notfällen und Notfallgerät

Information der Besuchenden

- Verhaltens- und Zutrittsregeln, besonders im Hinblick auf die fehlende Wasseraufsicht, körperliche Effekte bei Baden im heissen Wasser, die biologische/physikalische Wasseraufbereitung und damit verbundene hygienische Anforderungen, Verhalten im Hinblick auf die untiefen Becken, Konsumation von Getränken und Umgang mit gefährlichen Gegenständen
- Orientierungsplan mit Lage der Einrichtungen und Fluchtwegen
- Kennzeichnungen und Markierungen am Ort

Bauliche Aspekte / Beckenauslegung

- Rutschfestigkeit: Hierbei steht besonders die Rutschfestigkeit der Oberflächen im Vordergrund. Vor dem Hintergrund des sich 2025 ändernden Bewertungsverfahrens bei der BfU (Anforderung nach Schlüsselbereichen) und mit der historischen vorhandenen oder denkmalpflegerisch sorgsamem Materialauswahl z.B bei Bodenbelägen, muss dieser Bereich im Zuge der Projektplanung individuell und spezifisch betrachtet werden. Die Rutschfestigkeit der Böden betrifft auch die Arbeitssicherheit der Angestellten und ist integral zu betrachten.
- Geometrie von Bewegungsflächen: Stufen, Rampen, Handläufe. Die Sicherheit steht im Vordergrund, auch hier verlangen denkmalpflegerische Aspekte und der historische Gebäudebestand nach gesonderten und behutsamen Lösungen
- Erkennbarkeit von Hindernissen und Sicherheit von Glasbauteile sowie Beleuchtung

Personal

Die Sicherheit des Personals richtet sich nebst den Richtlinien der BfU nach den Vorgaben unter anderem des Amtes für Wirtschaft und Arbeit und wurden bereits im Rahmen des vorliegenden Bewilligungsprojektes berücksichtigt. ²⁾

Tageslicht

- Die ständigen Arbeitsplätze befinden sich an der Bar/Empfang und verfügen alle über Tageslicht und Sicht ins Freie

Lüftung

- Es ist eine auf die Normalbelegung von 40 Badegästen ausgelegte Lüftung mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Alle Arbeitsbereiche von Angestellten sind belüftet und rund 22-26°C warm.

Zugang zu Arbeitsbereichen

- Spezielle Zugänge sind bei Schächten, Kammern und Kanälen vorzusehen. Absperungen, Ortsfeste oder einhängbare Leitern und Haltebügel. Zutritt nur nach Freimesen und unter Aufsicht einer zweiten Person.

Akustik

- Die Bereiche mit ständigen Arbeitsplätzen befinden sich im Bereich des Empfanges/Bistros. Dieser Gebäudebereich mit der hohen Flachdecke erlaubt es, bauliche akustische Massnahmen zu realisieren. Es wird ein Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an Arbeitsplätze erbracht.

Brandschutz

- Das Brandschutzkonzept berücksichtigt die Anforderungen an die Arbeitssicherheit wie Fluchtweglängen, Notausgänge, Notbeleuchtung.

Videoüberwachung

- Es ist keine Videoüberwachung vorgesehen. Das Notfallkonzept für Gäste sieht Notruftaster in den Bade- und Sanitärräumen vor.

Schadstoffe, Badchemie und Reinigungsmittel

- Das Konzept des Bades mit biologisch-physikalischer Aufbereitung führt dazu, dass keine Badwasserchemikalien zum Einsatz kommen. Die Grösse der Anlage erlaubt einen wirtschaftlichen Betrieb mit kleinen Mengen an Reinigungsmitteln mit Gebinden von < 25l Inhalt. Diese müssen sachgerecht aufbewahrt werden, ansonsten werden keine Anforderungen gestellt.
- Vor dem Umbau wird die bereits erfolgte Schadstoffanalyse erneuert. Aktuell sind keine Hinweise auf Vorkommen von Asbest, Radon oder Schwefelwasserstoff in kritischen Dosen vorhanden.

Druckluft

- Im Bad zum Raben ist es vorgesehen, Steuerventile für Thermalwasser pneumatisch zu betätigen. Da der Luftspeicher kleiner als 3000Lbar ausfällt, ist die Anlage nicht überwachungspflichtig.

Thermalwasser / Mutterschutz

Es sind dem Amt für Verbraucherschutz ⁴ keine Listerien oder ähnliche Bakterien im Thermalwasser bekannt oder andere Aspekte, die das Thermalwasser für schwangere Personen besonders heikel macht. Generell gilt: Naturbelassenes Thermalwasser enthält natürliche Keime, welche im Ausnahmefall Wundinfekte verursachen können. Daher gilt es genau so präventiv Mitarbeitende wie Gäste zu sensibilisieren: Wunden nach Kontakt mit Thermalwasser gut desinfizieren und für gute Wundversorgung zu sorgen.

- 3.6 Reklame:** Für den Betrieb ist es vorgesehen, den Eingang zu beschriften und an der nebenliegenden Aussenwand Informationsträger mit Kultur- und Veranastaltungs-
hinweisen anzubringen. Diese sind nicht Gegenstand des Baugesuches und werden separat mittels Gesuch bewilligt.
- 3.7 Verkehr:** Das Bad zum Raben befindet sich in den Räumlichkeiten der Hotelbäder und Thermalbadezentrums des ehemaligen Hotels Schweizerhof. Der Badebetrieb besteht seit historischer Zeit. Zuletzt wurde die Badeanlage um 1990 erneuert und als öffentliches Thermalbadezentrum bewilligt. Es umfasste damals 8 Badebecken, ein Dampfbad sowie 5 Therapieräume. Ebenso 3 Duschen, 2 Toiletten und eine Damen- und Herrengarderobe. Mit dem vorliegenden Projekt verändert sich die angebotene Infrastruktur nicht wesentlich, die Nutzfläche bleibt identisch.
- Das Gebäude steht am Kurplatz 3 im verkehrsfreien Bereich des Bädergebietes. Es besitzt kaum Aussenraum und grenzt allseitig an den öffentlichen Raum. Es bestehen keine Parkplätze und für Besucher*innen keine Veloabstellplätze. Das Projekt Bad zum Raben erfordert nach Berechnung nachfolgende Anzahl Abstellplätze:
- Velo: 17
Auto: 2
- Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um die Sanierung und Anpassung des traditionell bestehenden, Badebetriebes an das neue Konzept. Daher liegt keine Zweckänderung, eingreifende Umgestaltung oder Erweiterung vor, aufgrund deren eine Erstellungspflicht von Abstellplätzen erwächst. Es muss von Besitzstandswahrung ausgegangen werden. Der Gestaltungsplan Limmatknie vom 6. August 2024 sieht zudem vor, dass „...ein Teil der Parkfelder im erweiterten Parkhaus (mindestens 35%) auch Nutzungen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters zur Verfügung stehen (z.B. Verena Hofgeviert)....Es besteht zudem die Absicht, bestehende oberirdische Parkfelder auf öffentlichem Grund im Bäderquartier ... aufzuheben und in das Parkhaus zu integrieren“.
- Es stehen motorisierten Besucher*innen und dem Personal daher in Fussnähe genügend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.
- Der Kurplatz ist dank der Buslinie zu den grossen Bädern sowie ab Ennetbaden Haltestelle Schiefe Brücke hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.
- Über Veloparkplätze verfügt das Gebäude im Bestand 10 Stück auf Seite des Kurplatzes. Zusätzliche Veloplätze können aus Platzgründen nicht realisiert werden. Besuchende im Bad zum Raben haben entlang der Uferpromenade im öffentlichen Raum im Bereich der Limmatquelle ausreichend Platz um ihr Velo abzustellen, ohne dass die Durchfahrt oder Benutzung beeinträchtigt wird.

4 Dokumenteverweise

- 1 Auszug Protokoll der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 17.6.2024**
- 2 Besprechungsnotiz vom 26.9.2025 mit Jörg Busse, AWA Amt für Wirtschaft und Arbeit, Aarau**
- 3 Besprechung 22.11.2024 mit Peter Wihler, Chefsicherheitsdelegierter Region Nordostschweiz**
- 4 Besprechung (telefonisch) vom 3.12.2024 mit Irina Nüesch DGSAVS, Sektionsleiterin Trink- und Badewasser**