

Stadtratssitzung vom 6. April 2017

**Bericht Nr. 5/2017**

### **Strandbad Lachen. Ausführung der Gesamtsanierung**

Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 3'568'000 Franken als neue Ausgabe für die technische und bauliche Sanierung und Modernisierung der Gesamtanlage

---

#### **1. Das Wichtigste in Kürze**

Das Strandbad Lachen ist ein wichtiger Bestandteil der Thuner Identität. Die beliebte Anlage wird in der Saison von ca. 360'000 Gästen besucht. Trotz verschiedener Ergänzungs- und Verbesserungsmassnahmen in den vergangenen Jahren haben einzelne Bestandteile der teils denkmalgeschützten Anlage ihre technische und bauliche Lebensdauer überschritten. Eine Gesamtsanierung bringt die Anlage technisch auf den neuesten Stand und erfüllt aktuelle Nutzungsbedürfnisse. Weiter wird das Areal im Winterhalbjahr als Parkanlage zugänglich gemacht. Nach intensiver Planungsphase steht nun die etappenweise Ausführung an. Deren Gesamtkosten belaufen sich auf 17.64 Mio. Franken.

#### **2. Projekt**

Die Projektidee wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens evaluiert und mit dem erkorenen Generalplanerteam<sup>1</sup> zum Bauprojekt weiterentwickelt. Dieser Planungsprozess erfolgte in intensiver Zusammenarbeit mit den Betriebsverantwortlichen.

Das Strandbad wird primär technisch saniert. Die technischen Anlagen und die Infrastruktur wie Beckenanlage, Garderoben und Nasszellen werden auf eine zeitgemässe multifunktionale Sportnutzung ausgerichtet. Dabei soll die Wassersportanlage weiterhin dem Breitensport dienen.

Auch die Gesamtanlage wird sichtbar aufgewertet. Die Grosszügigkeit und die unverwechselbare Lage mit Blick in die Bergwelt werden intensiver erlebbar gemacht. Die neue zentrale Erschliessungssachse verbindet den grosszügigen Zugangsbereich mit dem Haupttrakt und dem Beckenbereich und führt weiter bis zum See. Der weitläufige Liegebereich bleibt erhalten, wird aber mit der neuen Uferpromenade besser zониert. Der denkmalgeschützte Haupttrakt ist im Zentrum der Gesamtanlage.

#### **3. Beteiligung Nutzerinnen und Nutzer**

Aufgrund der grossen Bedeutung für das Projekt wurden die Nutzerbedürfnisse in einem partizipativen Prozess während der Planungsphase näher eruiert. Die Partizipation hat auf drei Ebenen stattgefunden: Die ansässigen Vereine und Schulen wurden in einem Workshop nach ihren Bedürfnissen gefragt, die Strandbadnutzerinnen und Nutzer sind vor Ort eingeladen worden, ihre Anliegen zu formulieren, und die Gesamtbevölkerung ist in einer Online-Umfrage beteiligt worden. Die Anregungen sind in die konkrete Ausformulierung des Projektes miteinbezogen worden. So werden beispielsweise das 1 m Sprungbrett homologiert, die Trockensprunganlage versetzt oder neue Unterstände bei den Becken angeordnet. Im Weiteren wird das 50 m Schwimmbekken um zwei Bahnen ergänzt und wettkampftauglich ausgebildet.

---

<sup>1</sup> Rychener Zeltner Architekten AG Thun (Generalplaner), Harald Kannewischer & Team Bern AG, extrà Landschaftsarchitekten AG Bern, Joliat Suter Architekten BSA SIA Biel, Varrin & Müller Ingenieurbüro für Gebäudetechnik AG Thun und Theiler Ingenieure AG Thun.

## 4. Massnahmen

Das Bauprojekt sieht weiter folgende Massnahmen vor:

### Technik

- Die heutigen Auflagen an die Wasserqualität erfordern eine Erneuerung und Ergänzung der Badewassertechnik. Zudem werden sämtliche technischen Komponenten wegen der Gefährdung durch Hochwasser über die erforderliche Kote von 559.15 m.ü.M. angehoben.
- Der Techniktrakt wird beidseitig mit einem Anbau ergänzt.
- Die Werkleitungen werden saniert bzw. wo nötig ersetzt.

### Bereich Becken

- Die drei Hauptbecken werden saniert bzw. erneuert und mit einer Edelstahloberfläche ausgekleidet.
- Das 50 m Schwimmbecken wird um zwei Schwimmbahnen erweitert. Die Beckentiefe beträgt neu 2.0 m.
- Die Badewassererwärmung auf konstante 24°C bleibt erhalten. Die erforderliche erneuerbare Energie wird mittels neuer Photovoltaik-Anlage produziert.
- Die unterirdischen Ausgleichsbecken werden erneuert.
- Anstelle des alten Nichtschwimmerbeckens wird ein neues Becken gebaut und in der Anlage neu angeordnet. Die Wassertiefe im neuen Becken ist zu Beginn abfallend zur Angewöhnung von Nichtschwimmern und Nichtschwimmerinnen. Der grössere Teil weist eine konstante Wassertiefe von 1.35 m auf und eignet sich somit für ein breites Kursangebot.
- Das Trainings- und Sprungbecken und die Sprungturmanlage bleiben in ihrer Grösse bestehen.
- In unmittelbarer Nähe der Becken ist neu eine Toilette angeordnet.
- Die Beckenumgebung wird erneuert. Neue, leicht abgetreppte Sitz- und Liegeflächen aus Holz erhöhen die Aufenthaltsqualität.

### Attraktivitätssteigerung

- Bei den Badebecken wird eine neue Breitruschbahn mit separatem Landebecken erstellt.
- Die bestehende kleine Kanalruschbahn entfällt.
- Zur Attraktivitätssteigerung des Sees wird ein schwimmendes Floss platziert. Wegen dem Flachwasser muss rund um das Floss der Seegrund leicht ausgebaggert werden (ca. 1.50m).

### Umkleidebereich und sanitäre Anlagen im Haupttrakt

- Der denkmalgeschützte Haupttrakt wird aufgewertet. In den bestehenden, grosszügigen Umkleidebuchten werden neue Umkleidebereiche und Nasszellen eingebaut.
- Das Duschwasser wird mittels Kollektoren auf dem Dach erwärmt. Das Duschen mit Warmwasser ist künftig nicht mehr kostenpflichtig.
- Der bestehende Zentraltrakt mit den Garderoben, Nassbereichen und dem Kiosk wird aus bautechnischen Gründen komplett rückgebaut. Dies schafft auch Platz für die Verbreiterung des 50 m Beckens.

### Uferpromenade und Seeestiege

- Der Uferbereich wird mit einer befestigten Uferpromenade aufgewertet.
- Der heutige Sandstrand bleibt erhalten und der rückwärtige Wiesenwalm wird hinter der Uferpromenade wieder nachgebildet.
- Einzelne neue Seezustiege mit Handlauf und rückwärtiger Dusche sollen den Zustieg in den See künftig vereinfachen.
- Der Grobkies im Uferbereich wird durch einen feineren Rundkies ersetzt.

### Kinderbereich

- Der Wasserspielbereich für Kleinkinder wird komplett erneuert. Eine gute Beschattung und Sitzelemente um das neue Becken sind vorgesehen.
- Einzelne bestehende Spielgeräte werden übernommen. Der Spielplatz soll auch im Rahmen der Winternutzung zugänglich sein.
- Zu den bestehenden drei Pavillons wird ein weiterer Pavillon erstellt. Dieser enthält die Badewassertechnik des Kinderbereiches, Toilettenanlagen, Liegestuhlfächer sowie Lagerräume für Vereine.

### Surfstation

- Das bestehende Provisorium der Surfschule (erstellt 2016) wird aus Kostengründen vorläufig nicht durch einen Neubau ersetzt. Der zweckmässige Bau dient vorwiegend als Lager für Segel und Surfbretter.

#### Restaurant und Kiosk

- Das Strandbadrestaurant im Haupttrakt bleibt bestehen. Die Lounge im Obergeschoss soll betrieblich aufgewertet werden.
- Im historischen hölzernen Garderobengebäude kann ein Kiosk eingerichtet werden.

#### Umgebung

- Die Beschriftung und Hinweistafeln im ganzen Areal werden neu einheitlich gestaltet. Die Auffindbarkeit wird dadurch verbessert.
- Die Eingangssituation wird neu gestaltet. Der Zugang wird übersichtlich.
- Einzelne Bäume werden ersetzt.

#### Energie

Die erforderliche Energie der Wärmepumpe zur Erwärmung des Badewassers auf 24° C von ca. 160'000 kWh/a wird mittels Photovoltaik-Anlage (PVA) produziert bzw. kompensiert (Jahresbilanz). Maximal ein Drittel der erforderlichen Modulflächen können auf Dächern im Strandbad installiert werden. Der so erzeugte Strom wird für den Betrieb der Wärmepumpe direkt genutzt (Eigenstromproduktion). Dies ist eine Variante, um auf die gesetzliche Vorgabe einer betrieblich zu aufwändigen Beckenabdeckung verzichten zu können. Die restlichen Modulflächen der PVA werden auf geeigneten Dächern in der Stadt Thun installiert. Somit ist der Strom der Wärmepumpe zu 100 Prozent erneuerbar. Die Photovoltaik-Anlagen werden voraussichtlich von einem Contractor erstellt und betrieben. Mögliche energetische Massnahmen im Bodenbereich der Becken sind momentan in Abklärung. Der Stromverbrauch der übrigen Anlagenteile beträgt mit dem neuen Beckenprogramm für 140 Betriebstage ca. 320'000 kWh/a. Dies entspricht dem bisherigen Strombedarf.

#### Hindernisfreies Strandbad

Die Gewährleistung der Behindertentauglichkeit im Strandbad ist Bestandteil aller Anlagenteile.

### 5. Baugenehmigungsverfahren

Das Strandbad Thun liegt in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN). Eine formelle Voranfrageantwort des Regierungsstatthalters liegt vor. Zur Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit sind die relevanten Fachstellen zum Mitbericht eingeladen worden. Das Vorhaben wird gemeinhin als möglich erachtet. Eine abschliessende Beurteilung wird erst das Baugenehmigungsverfahren bringen.

### 6. Attraktivitätssteigerung Strandbad

In der Vergangenheit wurden im Stadtrat verschiedene parlamentarische Vorstösse behandelt, die eine Flexibilisierung der Öffnungszeiten und die Nutzung des Strandbadareals in den Wintermonaten fordern, beispielsweise:

- Postulat P 7/2011 betreffend Attraktivitätssteigerung des Angebots im Strandbad Thun
- Interpellation I 10/2013 „Mehr Strämu und Schwäber für alle“
- Postulat P 14/2016 betreffend Strandbad Thun – Flexibilisierung der Öffnungszeiten des Bades und Stärkung der Gastronomie

Diesen Forderungen kann nun Rechnung getragen werden. Die Badewassertechnik ist neu auf eine kürzere Regenerationszeit ausgelegt, so dass die Becken in der Hauptsaison generell bis 20 Uhr offen sein können. Eine Flexibilisierung der Beckenöffnungszeiten ist jedoch nicht vorgesehen. Aufgrund der grossen Zahl an Badegästen (an Spitzentagen bis zu 8'000 Personen) muss die Schliessung des Beckenbereichs fix geregelt sein, um vom Badmeisterteam überhaupt durchgesetzt werden zu können.

Die Öffnungszeiten des Restaurantbetriebs sind hingegen flexibel. Der Betreiber kann das Restaurant auch nach 20 Uhr (bis max. 0.30 Uhr) weiter betreiben. Ab Badebetriebsschluss (20 Uhr) ist Alkoholausschank im Restaurant erlaubt. Damit sind die Rahmenbedingungen für ein attraktives Strandbadrestaurant gegeben.

Weil der aktuelle Betreiber des Strandbadrestaurants per Ende Saison 2017 gekündigt hat, wird ein neuer Betreiber gesucht. Die entsprechende Ausschreibung der Stadt Thun wird im Frühjahr publiziert.

Die Gesamtsanierung wird auch genutzt, um das Areal ganzjährig zugänglich zu machen. So wird eine befestigte Uferpromenade angelegt und im südlichen Bereich mit dem bestehenden Strandweg verbunden. Der Beckenbereich und einzelne Gebäudeteile werden aus Sicherheitsgründen jeweils mobil abgesperrt. Mit der Winternutzung des Strandbadareals erhält die Bevölkerung eine Parkanlage an attraktiver Lage am See. Der Spielplatz und die Wiese können benutzt werden. Die Risiken von Verschmutzung und Vandalismus, Lärmbelastung oder Konflikten unter Nutzergruppen wurden analysiert und als vertretbar beurteilt.

Das Restaurant im Haupttrakt ist nicht wintertauglich. Eine Ertüchtigung ist auch aus denkmalpflegerischen Überlegungen nicht möglich. Die zeitliche Ausdehnung des Betriebs im Frühling und im Herbst mit angepasstem Angebot ist aber vorgesehen. Weiter sind mobile Verpflegungsangebote im Winterhalbjahr nicht ausgeschlossen.

Die Winteröffnung der Anlage ist frühestens ab Herbst 2020 möglich, weil die Umgebungsarbeiten in der letzten Bauetappe terminiert sind.

Das Strandbadareal grenzt gemäss „Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung“ an ein Zugvogelreservat. Die Reservatgrenze beim Strandbad verläuft entlang der Uferlinie. Das Areal ist ausgenommen. Deshalb ist die ganzjährige Zugänglichkeit des Strandbades mit dem Vogelschutz vereinbar. Das Jagdinspektorat ist verantwortlich für die abschliessende Beurteilung.

## 7. Termine

Der Badebetrieb soll möglichst nicht beeinträchtigt sein. Die Sanierung erfolgt deshalb in Etappen ausserhalb der Hauptsaison. Voraussichtliche Terminierung:

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| • Baugenehmigungsverfahren      | ab April 2017            |
| • Ausführungsplanung            | Sommerhalbjahr 2017      |
| • Ausführung Bauphase 1. Etappe | Winterhalbjahr 2017/2018 |
| • Ausführung Bauphase 2. Etappe | Winterhalbjahr 2018/2019 |
| • Ausführung Bauphase 3. Etappe | Winterhalbjahr 2019/2020 |
| • Fertigstellung                | auf Saisonbeginn 2020    |

## 8. Finanzielles

Die Projektierung hat gesamthaft 900'000 Franken gekostet. Der Kredit von 180'000 Franken (720'000 Franken entfielen auf baulichen Unterhalt) wurde im Januar 2016 vom Stadtrat genehmigt. Es ist beabsichtigt, mit dem Generalplaner-Team den Planervertrag für die Generalplanerleistungen auf die Phase Ausschreibung und Realisierung auszudehnen. Das Generalplaner-Team muss alle Leistungen einbeziehen, welche für die fachgerechte Abwicklung der Bauaufgabe notwendig sind.

### 8.1 Einmalige Kosten

Die Realisierung der Gesamtsanierung kostet gemäss Kostenvoranschlag 17.64 Mio. Franken. Da es sich in der Ausführung um einen gemischten Kredit handelt, 20 Prozent Investitionen Verwaltungsvermögen (IP) und 80 Prozent baulicher Unterhalt (BU), wird der Kredit anhand dieses Verhältnisses aufgeteilt. Die Reserven betragen 1.3 Mio. Franken.

	<b>Gesamtkosten</b>	<b>Baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen</b>	<b>Investitionen Verwaltungsvermögen</b>
<b>Bauliche Massnahme</b>	CHF	CHF	CHF
Gesamtsanierung	16'290'000	13'032'000	3'258'000
Massnahmen Winternutzung <sup>1</sup>	50'000	0	50'000
Reserve <sup>2</sup>	1'300'000	1'040'000	260'000
Beitrag Sportfonds <sup>3</sup>	offen	-	
Beitrag Kantonale Denkmalpflege <sup>4</sup>	offen	-	
<b>Gesamtkosten (inkl. MWSt)</b>	<b>17'640'000</b>	<b>BU 14'072'000</b>	<b>IP 3'568'000</b>

<sup>1</sup> Nur bauliche Massnahmen für die Arealnutzung ausserhalb des Wintermonates (bsp. Verbindungsweg, mobiler Zaun). Die Uferpromenade ist Teil des Sanierungsprojektes des Sommerbetriebes.

<sup>2</sup> Die Reserve bildet die phasengerechte Kostenungenauigkeit im Bauprojekt (+/-10%) ab. Die Reserven sind entsprechend dem gemischten Kredit zu 20% IP und 80% BU verteilt.

<sup>3</sup> Der Sportfonds des Kantons Bern (Swisslos) kann Beiträge an „Kosten der unmittelbar sportlichen Zwecken dienenden Anlageteile“ leisten. Der entsprechende Antrag erfolgt nach Vorliegen des genehmigten Bauprojektes. Diese zu erwartenden Gutschriften sind in den Gesamtkosten nicht berücksichtigt. Die Ausbezahlung der Gelder erfolgt nach der Fertigstellung.

<sup>4</sup> Die Kantonale Denkmalpflege kann Beiträge leisten. Der entsprechende Antrag erfolgt nach Vorliegen des genehmigten Bauprojektes. Diese zu erwartenden Gutschriften sind in den Gesamtkosten nicht berücksichtigt. Die Ausbezahlung der Gelder erfolgt nach der Fertigstellung.

## 8.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen 1'038'400 Franken. Das Strandbad hat nach der Gesamtsanierung trotz grösserem Beckenangebot leicht günstigere Betriebskosten. Für die neue Winternutzung entstehen neue Betriebskosten für die Reinigungsarbeiten. Dem gegenüber stehen die Mehreinnahmen aufgrund der leichten Erhöhung der Eintrittspreise. Die Personalkosten werden in der Sommersaison voraussichtlich zunehmen, weil die Umstellung auf einen Zweischichtbetrieb geprüft und voraussichtlich notwendig wird. Für diese betriebliche Änderung ab dem Betriebsjahr 2019 ist deshalb ein Mehraufwand für zusätzliche Bademeisterstellen von 101'300 Franken zu erwarten. Die Personalkosten werden allerdings im ordentlichen Budgetprozess beantragt.

		<b>Gesamtkosten</b>	
<b>Berechnung Folgekosten</b>		CHF	
Kalkulierte Abschreibungen: durchschnittliche Nutzungsdauer = 25 Jahre, d.h. 4% auf Investitions- summe (CHF 17.64 Mio.)	Kapitalkosten	705'600	nicht liquiditätswirksam
Kalkulierte Zinsen: mittelfristige Kapitalkosten der Stadt Thun (5%) multipliziert mit halbem Investitionswert (0.5 x CHF 17.64 Mio.)	Kapitalkosten	441'000	nicht liquiditätswirksam
Neue Betriebskosten Winternutzung <sup>5</sup>	Betriebskosten Personal- aufwand	38'800	Ab 2020, Produktegruppe 22
Mindernde Betriebskosten <sup>6</sup> Strandbadbetrieb Sommersaison	Betriebskosten Sachaufwand	- 30'000	Ab 2019, Produktegruppe 22
Mehreinnahmen Eintrittspreise <sup>7</sup>	Ertrag	- 117'000	Ab 2019, Produktegruppe 34
<b>Jährlich wiederkehrende Mehrkosten ab 2019 bzw. 2020</b>		<b>1'038'400</b>	(Ohne zusätzliche Personalkosten)

<sup>5</sup> Die Kosten beinhalten Öffnungs- und Schliessdienst und Patrouille von CHF 26'300, Auf- und Abbau temporärer Absperrung von CHF 5'000 sowie Mehraufwand Reinigung TBA von CHF 7'500.

<sup>6</sup> Die Betriebskosten beinhalten Instandhaltungskosten, Ver- und Entsorgungskosten, Energiekosten und die Kosten für die Reinigung. Die mindernden Kosten betreffen die Instandhaltung, weil die neuen Edelstahlbecken im Gegensatz zu den heutigen Betonbecken (Kosten Malerarbeiten ca. CHF 30'000/a) unterhaltsarm sind. Obwohl das Beckenprogramm grösser wird, bleiben die Kosten für Energie und Wasser in etwa gleich.

<sup>7</sup> Die Eintritts- und Abonnementspreise werden leicht erhöht (Bsp. plus CHF 1.00 für den Einzeleintritt und CHF 10.00 für das Saisonabonnement für Erwachsene).

### 8.3 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbeschaffung aus vorhandenen und zu beschaffenden Mitteln.

### 8.4 Finanzielle Tragbarkeit

Im Aufgaben- und Finanzplan 2017 bis 2020 sind für das Projekt Gesamtsanierung Strandbad Lachen 17.1 Mio. Franken enthalten. Der aktuelle Aufgaben- und Finanzplan wird gemäss dem Kreditantrag angepasst.

### 8.5 Zuständigkeit

Der Stadtrat ist zuständig für die Bewilligung der neuen Ausgabe in der Höhe von 3'568'000 Franken für die Gesamtsanierung Strandbad Lachen. Für den gebundenen Teil ist gemäss Artikel 47 Buchstabe b Stadtverfassung der Gemeinderat zuständig (baulicher Unterhalt). Die gebundene Ausgabe von 14'072'000 Franken geht zu Lasten der Erfolgsrechnungen 2017 ff. (Baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen). Am 8. März 2017 hat der Gemeinderat die entsprechenden Kredite in seiner Zuständigkeit verabschiedet (vorbehältlich der Genehmigung des vorliegenden Verpflichtungskredites in der Kompetenz des Stadtrates).

## 9. Verhältnis zu den Legislaturzielen 2015-2018

Das gemeinderätliche Legislaturziel 5 („Der Wohn- und Lebensraum am Wasser ist attraktiver und erweitert“) sieht die Strandbadsanierung als Massnahme explizit vor. Das vorliegende Kreditgeschäft dient damit der Umsetzung der Legislaturziele 2015-2018. Zudem sieht die Strategie Stadtentwicklung vor, Räume für Bewegung und Sport anzubieten.

### Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

### Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 39 Buchstabe c Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 8. März 2017, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 3'568'000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 3422.5040.003, Bilanz-Konto 14040.01.01, für die Phasen Ausschreibung und Realisierung der Gesamtsanierung Strandbad Lachen.
2. Ziffer 1 unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Das Postulat P 7/2011 (Attraktivitätssteigerung des Angebots im Strandbad Thun) wird als erledigt abgeschrieben.
4. Das Postulat P 14/2016 (Strandbad Thun - Flexibilisierung der Öffnungszeiten des Bades und Stärkung der Gastronomie) wird als erledigt abgeschrieben.
5. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 8. März 2017

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

- Kostenvoranschlag Phasen Ausschreibung und Realisierung, 10. Februar 2017
- Situationsplan Bauprojekt Mst. 1:200, 25. Januar 2017 (steht nur digital zu Verfügung)