

Stadtratssitzung vom 3. Juli 2025

Bericht Nr. 15/2025

Entwicklung Sport- und Freizeitcluster Thun Süd

Bewilligung eines Verpflichtungskredits für eine neue Ausgabe von 1,05 Millionen Franken für ein qualitätssicherndes Verfahren und für das Verfahren zum Erlass von Planungsinstrumenten

1. Das Wichtigste in Kürze

Der Sport- und Freizeitcluster Thun Süd soll weiterentwickelt werden. Angrenzend an die bestehende Stockhorn Arena planen die privaten Projektinitiantinnen und -initianten Verein Allmend 4, Förderverein Ballsport Region Thun und UXAN-Sports AG die Realisierung einer Sport- und Freizeitanlage. Das Gesamtprojekt umfasst ein In- und Outdoor Racketsportcenter, eine Ballsporthalle (Handball und weitere Ballsportarten), eine Kletter- und Boulder-Anlage, einen Skills Park sowie ein Athletik-, Gesundheits- und Trainingscenter. Weitere Flächen zur Burgerstrasse hin bieten sich an für das Vorhaben des Schweizerischen Fussballverbands (SFV), in Thun einen Campus «Swiss Football Home» (Arbeitstitel) zu realisieren. Dieses Projekt soll mehrere Fussballplätze, Garderoben, Fitness- und Regenerationsräume, ein Verwaltungsgebäude mit Büros für den SFV und Schulungsräume für Trainerinnen und Schiedsrichter sowie Räumlichkeiten für den VAR umfassen. Auf dem benachbarten Siegenthalergut soll eine Hotelnutzung das Projekt abrunden.

Seit längerer Zeit besteht der Bedarf nach mehr Sporthallenplätzen und Aussenspielflächen am Standort Burgerallmend in Thun. Der Bedarf nach Sport- und Freizeitanlagen wird mit der Entwicklung mehrerer Wohn- und Arbeitsgebiete im Westen der Stadt Thun zudem weiter steigen. Mit dem Wegfall der Tennisanlagen (TC Thun Lachen, Tennishalle Thun) muss im Bereich Racketsport zudem Realersatz geschaffen werden. Die Lage am Stadtrand und in Autobahnnähe ist ideal. Die Entwicklung des Sport- und Freizeitclusters in Thun Süd entspricht den regionalen und den städtischen Konzepten und Strategien sowie den Legislaturzielen des Gemeinderates und stärkt Thun als regionales Zentrum.

Die Entwicklung des Sport- und Freizeitclusters in Thun Süd erfordert eine koordinierte Planung und Realisierung der einzelnen Sportstätten in Etappen. Diese Planung bietet für die Beteiligten die Chance, die einzelnen Konzepte aufeinander abzustimmen und damit eine zukunftsgerichtete Sportstättenentwicklung zu sichern. Die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens dient als Grundlage für eine koordinierte Planung und die Erarbeitung übergeordneter qualitativer Prinzipien und Leitlinien für die öffentlichen Räume und Aussenräume, die das Grundgerüst der Entwicklung darstellen. Die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens dienen als Basis für die nachfolgend notwendigen Planerlassverfahren, die weitere Qualitätssicherung sowie die voneinander unabhängige und etappierte Realisierung der einzelnen Bauvorhaben.

2. Gebiet Thun West als wichtiger kommunaler Entwicklungsschwerpunkt

Während der Sport- und Freizeitcluster aufgrund des gleichnamigen Autobahnanschlusses «Thun Süd» genannt wird, liegt er gemäss Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 im Nebenzentrum C «Thun West» (Abb. 1).

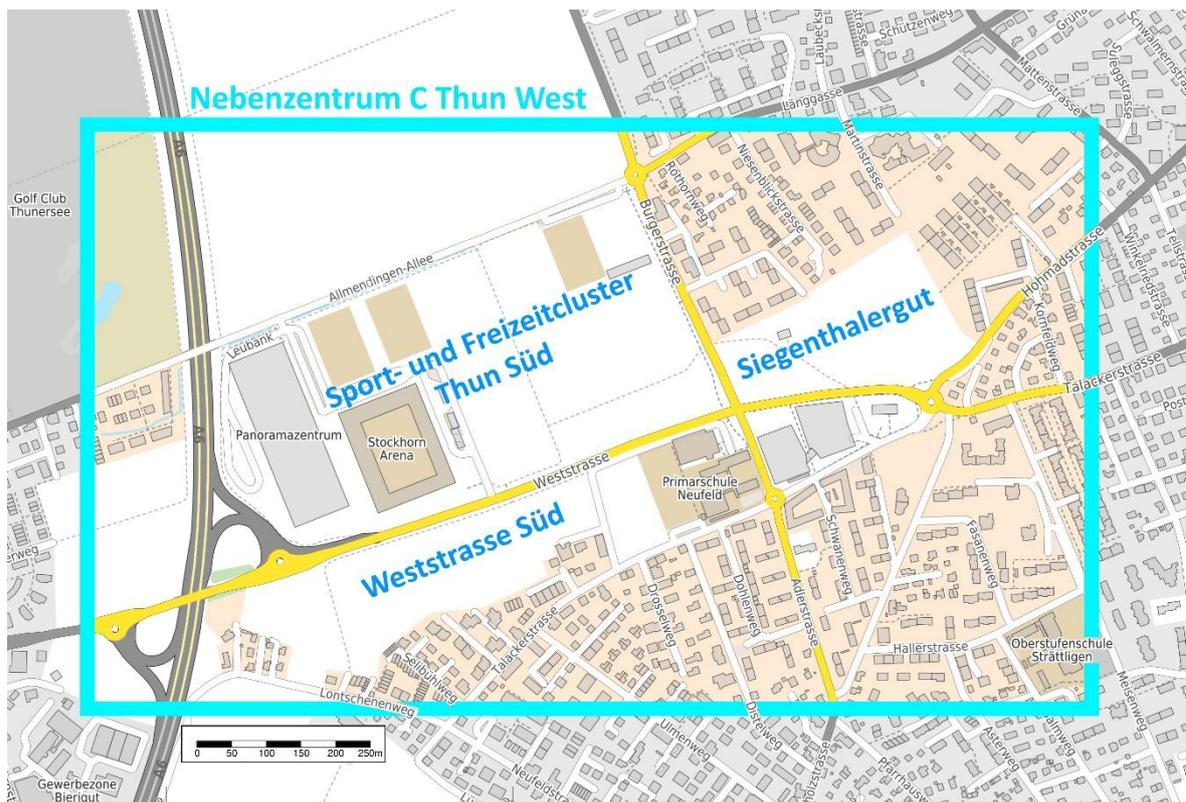


Abbildung 1: Übersicht Nebenzentrum C «Thun West» gemäss STEK 2035 (Quelle: ThunGIS.ch).

Das STEK 2035 bezeichnet vier übergeordnete, für die Entwicklung Thuns bedeutende Gebiete: «Thun Mitte» rund um die Innenstadt und das Bahnhofquartier, «Thun Nord» zwischen Aareraum und Allmendstrasse, «Thun Süd – Dürrenast Lachen» um das Lachenareal und entlang der Gwattstrasse sowie «Thun West» entlang der Weststrasse und der Hohmadstrasse. Die Stärkung und die Weiterentwicklung dieser Gebiete tragen zu einer langfristigen, qualitativen und ausgewogenen Entwicklung Thuns bei, die unterschiedlichste Nutzungen und Bedürfnisse berücksichtigt. In den zwei kantonalen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) Stadtquartier Bahnhof und Thun Nord sind umfassende Planungsprozesse im Gang. In «Thun Süd – Dürrenast Lachen» startet mit der Masterplanung Lachenareal ebenfalls ein grösserer Entwicklungsprozess.

Mit der Entwicklung des Siegenthalerguts, der Erweiterung der Schulanlage Neufeld und der geplanten Neugestaltung und Sanierung der wichtigen städtischen Achsen Burgerstrasse und General-Wille-Strasse sowie der Hohmadstrasse sind diverse Projekte aufgegleist, die das Gebiet «Thun West» als Nebenzentrum und eigentlichen kommunalen Entwicklungsschwerpunkt massgeblich stärken. Mit der Entwicklung neuer Wohn- und Schulraumangebote wird auch die Nachfrage nach Sport-, Freizeit- und Naherholungsnutzungen steigen. Dem gilt es Rechnung zu tragen, und entsprechende Räume sind gemeinsam mit Partnerinnen und Partnern zu entwickeln. Mit dem Wegfall der Tennisanlagen (TC Thun Lachen, Tennishalle Thun) muss im Bereich Racketsport zudem Realersatz

geschaffen werden. Entlang der Weststrasse Süd besteht eine mittel- bis langfristige Reserve für die Ansiedlung weiterer Arbeitsnutzungen und Arbeitsplätze.

Der Sport- und Freizeitcluster Thun Süd ist Teil des Gebiets «Thun West». Er ist seit langem in den regionalen Planungsgrundlagen, konkret im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun Oberland West (RGSK TOW), als wichtiges Erweiterungsgebiet für Sport- und Freizeitnutzung verankert (vgl. Kap. 7.4). Ausgehend von den bereits bestehenden Sportnutzungen (Stockhorn Arena, Rasenspielfelder) soll die sich aktuell bietende Gelegenheit genutzt und die Grundlage für die Realisierung weiterer lokal und regional verankerter Sportnutzungen sowie für die Ansiedlung des «Swiss Football Home» im Sport- und Freizeitcluster geschaffen werden. Auch falls das «Swiss Football Home» wider Erwarten nicht realisiert werden sollte, kann mit der vorliegenden Planung die notwendige Grundlage geschaffen werden, damit die betroffenen Flächen des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd eingezont werden können.

3. Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen im Sport- und Freizeitcluster Thun Süd

3.1 Arealübersicht

Der Sport- und Freizeitcluster Thun Süd umfasst das Gebiet zwischen Autobahn und Burgerstrasse sowie zwischen Weststrasse und Allmendingen-Allee (vgl. Abb. 2).

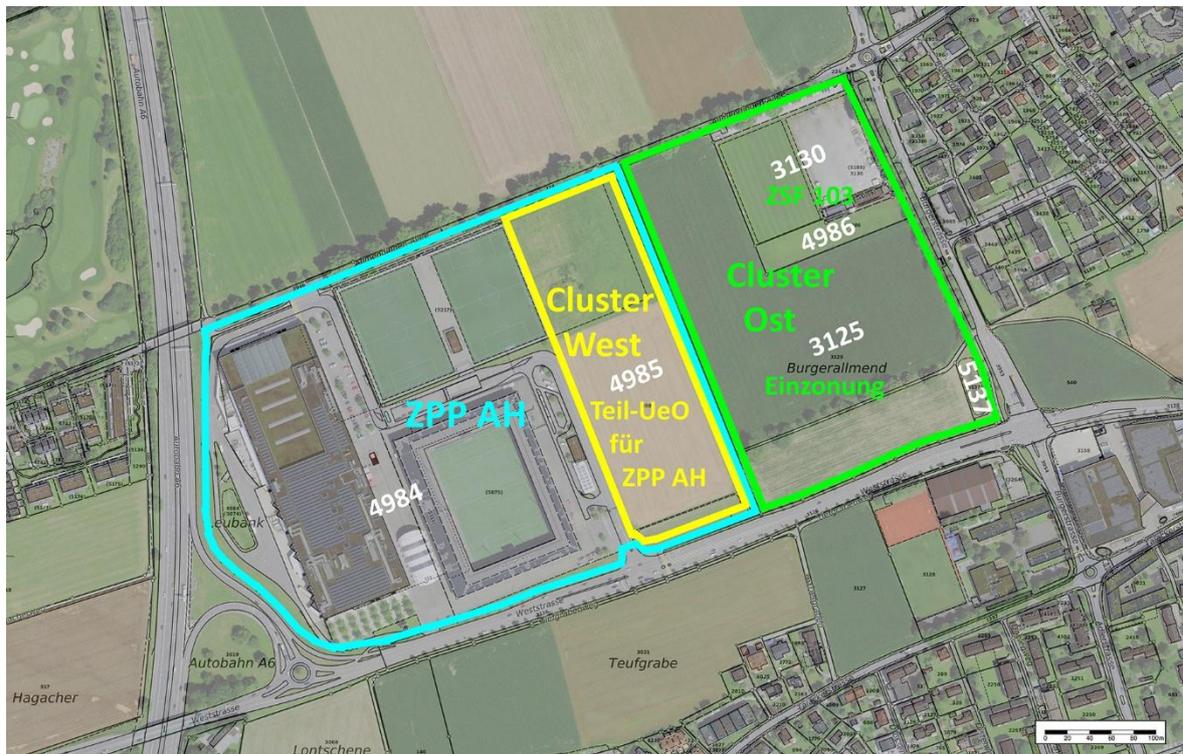


Abbildung 2: Arealübersicht Sport- und Freizeitanlagen in Thun Süd (Quelle: ThunGIS.ch).

In der an die Autobahn angrenzenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) AH «Thun Süd» wurden in den vergangenen Jahren das Panorama Center, die Stockhorn Arena und zwei Rasenspielfelder erstellt. Ein Teil der ZPP AH östlich der Stockhorn Arena ist noch nicht überbaut. Er wird hier als «Cluster West» bezeichnet. Östlich der ZPP AH befindet sich das von der Ortsplanungsrevision 2022

ausgenommene Gebiet Nr. 16 «Burgerallmend (Sport- und Freizeitcluster Thun Süd)». Es wird hier vereinfacht «Cluster Ost» genannt.

Konzeptionelle und planungsrechtliche Prinzipien und Leitlinien bilden einen wichtigen Baustein des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd sowie der koordinierten städtischen Sportstättenplanung. Die Erweiterung des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd ermöglicht zudem eine Weiterentwicklung des Lachenareals als Ort für Sport, Freizeit, Kultur und Gesellschaft (vgl. [Medienmitteilung vom 6. März 2025](#)).

3.2 Zone mit Planungspflicht ZPP AH «Thun Süd»

Die ZPP AH bezweckt gemäss Baureglement 2022 die Realisierung von Sport- und Freizeitanlagen mit Verkaufsflächen als städtebaulich markant und gut gestaltete Bauten und Anlagen. Zulässige Nutzungen sind Sport, Freizeit, Dienstleistungen, Verkauf, Gastgewerbe und betriebsnotwendiges Wohnen. In der ZPP AH wurden mit der Stockhorn Arena und den zwei Rasenspielflächen bereits vor einigen Jahren die ersten Nutzungen des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd realisiert.

3.3 Cluster West

Die privaten Projektinitiantinnen und -initianten Verein Allmend 4, Förderverein Ballsport Region Thun und UXAN-Sports wollen im Cluster West eine Sport- und Freizeitanlage realisieren. Das Gesamtprojekt umfasst ein In- und Outdoor Racketsportcenter, eine Ballsporthalle (Handball und weitere Ballsportarten), eine Kletter- und Boulder-Anlage, einen Skills Park sowie ein Athletik-, Gesundheits- und Trainingscenter. Die bestehende ZPP AH sieht eine solche Entwicklung vor (vgl. [Medienmitteilung vom 29. August 2022](#)). Das Vorhaben ermöglicht es den genannten lokalen und regionalen Sportorganisationen, sich langfristig und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Für den Teil West liegen ein Richtprojekt und eine Teil-Überbauungsordnung (Teil-UeO) im Entwurf vor.

3.4 Cluster Ost

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2022 wurde von einer Einzonung zusätzlicher Flächen im Sport- und Freizeitcluster Thun Süd abgesehen (vgl. [Medienmitteilung vom 22. April 2021](#)). Für den Cluster Ost gelten weiterhin das Baureglement 2002 und der Zonenplan 2002.

Der Cluster Ost umfasst eine Landwirtschaftszone (LWZ) und in der nordöstlichen Ecke die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) Nr. 103 «Burgerstrasse» gemäss Baureglement 2002. In der ZSF befindet sich mit dem Sportplatz Burgerstrasse die Heimat des FC Rot-Schwarz Thun (Abb. 3). Das Rasenspielfeld wird aktuell durch ein ganzjährig bespielbares Kunstrasenspielfeld ersetzt, das auch der Öffentlichkeit zugänglich sein wird (vgl. [Medienmitteilung vom 3. September 2024](#)).

Der SFV mit Sitz in Muri bei Bern lancierte 2022 mit einer Machbarkeitsstudie ein Verfahren, um mögliche Standorte für einen künftigen Fussballcampus nach internationalem Vorbild zu eruieren. Das «Swiss Football Home» soll neben mehreren Spielfeldern für die A-Nationalmannschaften der Männer und Frauen und für Juniorinnen und Juniorennationalteams auch Garderoben, Fitness- und Regenerationsräume, ein Verwaltungsgebäude mit Büros für den SFV, Schulungsräume für Trainerinnen und Schiedsrichter sowie Räume für den VAR umfassen. Auf dem benachbarten Siegenthalergut soll eine Hotelnutzung das Projekt abrunden. Die Stadt Thun und der Kanton Bern haben ein grosses Interesse an einer Realisierung des «Swiss Football Home» in Thun. Die Stadt Thun hat im August 2024 gemeinsam mit der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern

(WEU), mit der Burgergemeinde Thun als Grundeigentümerin und mit der Frutiger AG die Eckwerte einer Thuner Kandidatur, basierend auf den Angaben und den Kostenschätzungen des SFV, skizziert und dem SFV im Sinne von Absichtserklärungen zugestellt.



Abbildung 3: Blick über den Sport- und Freizeitcluster Thun Süd. Im Vordergrund die Stockhorn Arena, rechts die Weststrasse und im Hintergrund der Sportplatz Burgerstrasse (Quelle: Thun.ch).

3.5 Flächen für die mittel- bis langfristige Entwicklung weiterer Sportnutzungen

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass es Bedürfnisse nach weiteren Anlagen für städtische und regionale Sportnutzungen im Sport- und Freizeitcluster Thun Süd gibt. Das Vorranggebiet Weststrasse Süd (gegenüber des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd), das seit mehreren Generationen im RGSK TOW verankert ist, bildet eine weitere wichtige Flächenreserve für die gezielte Weiterentwicklung des Nebenzentrums C «Thun West». Aktuell ist das Gebiet als Flächenreserve mit dem Fokus Arbeiten vorgesehen. Sollte sich für das Gebiet Thun West der Bedarf nach weiteren (städtischen oder regionalen) Sportnutzungen konkretisieren, ist anzustreben, dieses Vorranggebiet als Schwerpunkt nicht nur für Arbeitsnutzungen, sondern auch für Nutzungen von öffentlichem Interesse und dabei insbesondere für Sportnutzungen weiterzuentwickeln. Dies ist in der nächsten Generation des RGSK TOW entsprechend zu verankern.

4. Mehrwerte und Nutzen des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd für die Thuner Bevölkerung

Die gemeinsame Weiterentwicklung des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd über die zwei Cluster West und Ost bringt vielfältige Mehrwerte und einen grossen Nutzen für die Thuner Bevölkerung. Sie trägt zur Förderung verschiedener in Thun verankerter Sportvereine bei und ermöglicht die Realisierung eines Angebots aus unterschiedlichsten Sport- und Freizeitnutzungen für Thunerinnen und Thuner und die regionale Bevölkerung. Dank einer gesamtheitlichen Betrachtung des Raums und der bekannten Nutzungen können funktionale, betriebliche und inhaltliche Synergien zwischen den unterschiedlichen Sportnutzungen ausgelotet und optimiert und wo möglich im Sinne multifunktional nutzbarer Flächen optimiert werden. Das Gebiet Thun West erfährt dank der

Realisierung attraktiver Aussen- und öffentlicher Räume, informeller Naherholungsmöglichkeiten, Durchwegungen für Fuss- und Veloverkehr sowie stadtklimatisch und biodivers attraktiv gestalteter und vernetzter Freiräume eine deutliche Aufwertung. Der Sport- und Freizeitcluster Thun Süd wird ein Ort für die Thuner Bevölkerung, an dem vielfältige Nutzungen aufeinander treffen – Sport, Freizeit, Naherholung, Einkauf und Aufenthalt – und ergänzt damit die umliegenden bereits bestehenden und sich in Weiterentwicklung befindenden Wohn-, Arbeits- und Schulraumnutzungen ideal. Die geplante reiche Palette an Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Sport ermöglicht einen vielfältigen, aufeinander abgestimmten Mix von Sportnutzungen und -angeboten. Synergien und Mehrfachnutzungen betreffend Flächen und Infrastrukturen sollen dabei maximal ausgeschöpft werden. Der SFV wird Flächen auf dem Campus teilweise exklusiv nutzen, teilweise können diese auch durch lokale Vereine genutzt werden. Die durch den SFV bzw. die Anwesenheit der A-Nationalmannschaften teilweise notwendigen Schliessungen des Areals werden räumlich und zeitlich möglichst reduziert werden. Auf der restlichen Fläche wird eine möglichst multifunktionale und öffentliche Nutzung des Raums angestrebt. Die Durchwegung des Gesamtareals wird jederzeit möglich sein.

Ein Fussballcampus in Thun mit unmittelbar daneben angesiedelten Hotel- und Gastronomieangeboten schafft zusätzliche Arbeitsplätze in der Region und wirkt sich steuerlich positiv auf die Stadt Thun und die Region aus. Mit dem SFV kommen rund 150 Arbeitsplätze mit hoher Bestandsgarantie nach Thun. Entsprechend sind die Reputation des Standorts des SFV-Fussballcampus und der Verbleib des SFV im Kanton Bern hoch zu gewichten. Diesem Anliegen wurde mit der Thuner Kandidatur Rechnung getragen. Zudem fügen sich der künftige Sitz des SFV und der Campus des «Swiss Football Home» ideal in den Sport- und Freizeitcluster rund um die Stockhorn Arena in Thun Süd ein. Dies ist von hohem standortpolitischem Interesse für die Stadt Thun und die Region. Nebst der schweizweiten und internationalen Ausstrahlung des «Swiss Football Home» wirkt sich die Ansiedlung des SFV in Thun auch positiv auf die Entwicklung des benachbarten Siegenthalerguts als wichtiger neuer Quartierbaustein aus. Das Vorhaben beinhaltet ein massgebliches Investitionsvolumen und führt – nebst der Ansiedlung von rund 150 Arbeitsplätzen – zu einer hohen indirekten Wertschöpfung und dürfte die Attraktivität für die Ansiedlung weiterer Nutzungen im Gebiet Thun West steigern.

Die Dynamik des Vorhabens «Swiss Football Home» hat zudem positive Auswirkungen auf die weitere Planung und die Realisierungschancen der Vorhaben der privaten Projektinitiantinnen und -initianten im Sport- und Freizeitcluster Thun Süd aus, wodurch der lokale und der regionale Sport (Handball, Ballsport, Racketsport, Klettern, weitere) profitieren können. Zudem ergeben sich betriebliche und inhaltliche Synergien, die es geschickt zu nutzen gilt, um dem Bedürfnis nach weiteren Sport- und Freizeitnutzungen in Thun gerecht zu werden. So kann beispielsweise ein Kunstrasenfeld des SFV auch durch lokale Fussballvereine genutzt werden. Die Ansiedlung des «Swiss Football Home» dürfte darüber hinaus auch die Chancen erhöhen, dass – aufgrund der Synergien, welche zwischen den verschiedenen Sportnutzungen geschaffen werden können – weitere Sportnutzungen wie ein Hallenbad oder ein Eissportzentrum mittel- bis langfristig im Gebiet Thun West angesiedelt werden können.

An der Vorstandssitzung des SFV vom 23. Mai 2025 wurde beschlossen, den Standort Thun mit Priorität weiterzuverfolgen und eine Planungsvereinbarung mit der Stadt Thun mit entsprechenden Kostenfolgen abzuschliessen. Am Tag darauf wurde die Generalversammlung des SFV darüber informiert.

5. Planungsziele

5.1 Übergeordnete Ziele

Im Gebiet Thun West soll dank einer koordinierten Planung und Realisierung einzelner Sportstätten ein umfassender Sport- und Freizeitcluster entstehen, der verschiedenste Sport- und Freizeitnutzungen vereint. Der Cluster umfasst Sport- und Freizeitanlagen für die Thuner Vereine, für die Thuner Bevölkerung, für die Region und mit dem «Swiss Football Home» eine über die Schweiz hinaus ausstrahlende, bedeutende Fussballsportstätte. Die vorgesehene koordinierte Planung bietet für alle Parteien die Chance, die einzelnen Konzepte aufeinander abzustimmen und eine zukunftsgerichtete Sportstättenentwicklung zu sichern. Dabei verpflichten sich die Parteien zu einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität der künftigen Bebauung.

5.2 Phase 1 – gemeinsame Gesamtbetrachtung

In einer ersten Phase ist es zentral, ein gemeinsames Bild des Sport- und Freizeitclusters zu entwerfen. Gleichzeitig werden die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Entwicklung mit grossem Mehrwert für die Thuner Bevölkerung festgelegt und Synergien zwischen den verschiedenen Nutzungen ausgelotet. Um dieses gemeinsame Bild möglichst belastbar zu machen, sollen die Grundlagen dafür im Rahmen eines Studienauftrags nach SIA 143 geschaffen werden. Dabei werden ein übergeordnetes Konzept für die Aussenräume und gestalterische Prinzipien erarbeitet sowie städtebauliche und erschliessungstechnische Fragen geklärt. Die Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens ist Grundlage für eine koordinierte übergeordnete Verkehrs-, Erschliessungs-, Entwässerungs-, Bau- und Freiraumplanung, für die Erarbeitung gestalterischer Grundsätze und für die Abstimmung der Bauvorhaben der privaten Projektinitiantinnen und -initianten und des SFV. Dabei sind allfällige Synergien in Betrieb, Erschliessung und Parkierung, Ökologie, Energie und Ökonomie auszuloten. Die Ergebnisse der Phase 1 dienen als Basis für die anschliessend in der Phase 2 notwendigen Planerlassverfahren, die weitere Qualitätssicherung sowie die voneinander unabhängige Realisierung der einzelnen Bauvorhaben. Unabhängig davon, ob im Cluster Ost das «Swiss Football Home» realisiert wird oder nicht, ist es zwingend, diese übergeordnete Gesamtbetrachtung über den ganzen Sport- und Freizeitcluster vorzunehmen und damit eine fundierte Basis für die unabhängige Entwicklung der einzelnen Sportnutzungen zu schaffen.

5.3 Phase 2 – individuelle Arealentwicklung der Cluster West und Ost

Die Phase 2 verläuft für die Cluster West und Ost unabhängig voneinander auf Basis der Ergebnisse der Phase 1 und umfasst unter anderem die planungsrechtliche Sicherung der Vorhaben in für die beiden Teile individuellen und massgeschneiderten Planungsinstrumenten. Für den Cluster West ist nach wie vor der Erlass einer Teil-UeO vorgesehen. Für den Cluster Ost sollen die noch nicht eingezonten Flächen eingezont werden. Die Bauvorhaben der privaten Projektinitiantinnen und -initianten sowie des SFV sollen auf Basis der übergeordneten Gesamtbetrachtung und der individuellen Planungsinstrumente zeitlich, räumlich und finanziell unabhängig voneinander realisiert werden können.

6. Qualitätssicherung

6.1 Allgemein

Den Aspekten der Nachhaltigkeit ist Rechnung zu tragen durch:

- eine angemessene Erschliessungs- und Parkierungslösung,
- die Sicherstellung einer öffentlich zugänglichen Durchwegung und informeller Nutzungsangebote und -möglichkeiten für die Öffentlichkeit in den Freiräumen,
- ein Betriebskonzept Mobilität,
- eine ökologisch und biodivers wertvolle sowie klimaverträgliche Aussenraumgestaltung und
- ein energieeffizientes Projekt.

6.2 Phase 1 – gemeinsame Gesamtbetrachtung

Die Qualität wird in der Phase 1 mittels eines qualitätssichernden Varianzverfahrens in Konkurrenz sichergestellt. Dazu wird die Durchführung eines Studienauftrags nach SIA 143 angestrebt. Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens sind:

- übergeordnete räumliche, städtebauliche und qualitative Prinzipien und Leitlinien,
- die Klärung und die Sicherstellung der Erschliessung sowie die Überprüfung bestehender Projektskizzen und Ansätze als Grundlage für die Erarbeitung der Planungsinstrumente für die Einzonung des Clusters Ost und eine allfällige Anpassung der heutigen ZSF 103 und
- spezifische Vorschläge zur Gestaltung der Frei- und Aussenräume.

6.3 Phase 2 – individuelle Arealentwicklung des Clusters Ost

Die Qualitätssicherung für den Cluster Ost wird in der Phase 2 mittels eines Gutachterverfahrens unter Beizug desselben Gremiums wie in Phase 1 sichergestellt. Dabei steht insbesondere die Umsetzung des Aussenraumkonzepts aus dem Studienauftrag der Phase 1 im Vordergrund. Das Begleitgremium oder eine Delegation desselben ist für die Qualitätssicherung bis zur Umsetzung des Ergebnisses des Gutachterverfahrens verantwortlich.

6.4 Phase 2 – individuelle Arealentwicklung des Clusters West

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Gesamtbetrachtung in Phase 1 werden das für den Cluster West vorliegende Richtprojekt und der Entwurf der Teil-UeO mittels eines Workshopverfahrens aktualisiert und weiterentwickelt. Die Aktualisierung ist Basis für den nachfolgenden Erlass der Teil-UeO in der ZPP AH. Das Begleitgremium des Workshopsverfahrens oder eine Delegation desselben ist für die Qualitätssicherung bis zur Umsetzung des Clusters West verantwortlich.

7. Übergeordnete Planungsziele

7.1 Legislaturziele

Das Legislaturziel 2 lautet: «Thun als Stadt am Wasser hat seine vielfältigen Kultur-, Sport- und Freizeitangebote gezielt ausgebaut. Die Stadt Thun wird ihrem Ruf als «Stadt am Wasser» gerecht. Sie ist der perfekte Ausgangspunkt für Erlebnisse auf Aare, See oder in den Bergen. Die Stadt ist lebhaft und ruhig zugleich. Das vielfältige Kultur-, Sport- und Freizeitangebot für die Thunerinnen und Thuner, aber auch für Besucherinnen und Besucher von nah und fern, wird gezielt gefördert und weiter

ausgebaut. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer, attraktiver Sportstätten werden geschaffen und das Eissportzentrum im Grabengut in Betrieb genommen.»

Die Legislaturziel-Massnahme 2.2 bezweckt, die Entwicklung des Sport- und Freizeitclusters in der ZPP AH «Thun Süd» planungsrechtlich zu sichern. Damit trägt das skizzierte Vorgehen konkret zur Zielerreichung des Legislaturziels 2 und zur Umsetzung der Massnahme 2.2. bei.

7.2 Strategie Stadtentwicklung

Gemäss Strategie Stadtentwicklung (2015) soll in Thun das Freizeit- und Bewegungsangebot in seiner Vielfalt erhalten und gefördert werden, indem eine «reiche Palette von Anlagen und Einrichtungen für Unterhaltung, Spiel und Sport» angeboten wird. Auch hierzu leistet das skizzierte Vorgehen einen massgeblichen Beitrag.

7.3 Stadtentwicklungskonzept STEK 2035

Der Sport- und Freizeitcluster ist ein wichtiger Teil des im Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 beschriebenen Nebenzentrums C «Thun West». Entsprechend ist die Weiterentwicklung als öffentlich zugänglicher Sport- und Freizeitcluster im STEK 2035 festgehalten.

Die Entwicklung des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd kreiert gleichzeitig Chancen für die Weiterentwicklung des Lachenareals. So könnte bspw. durch die Verlagerung der Tennisplätze in den Sport- und Freizeitcluster Thun Süd Potential für eine optimierte, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und den Standort abgestimmte, frei zugängliche öffentliche Nutzung im Lachenareal geschaffen werden.

7.4 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun Oberland West (RGSK TOW) 2025 (Entwurf für die Genehmigung) ist die Weiterentwicklung des Sport- und Freizeitclusters in Thun Süd beschrieben. Die bereits eingezonten Flächen (ZPP AH, ZSF 103) sind als Schwerpunkt Sport, Freizeit und Tourismus bezeichnet, die noch nicht eingezonten Flächen als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Sport und Freizeit.

7.5 Sportleitbild und Konzept für Sport- und Bewegungsräume (KSB)

Das Sportleitbild der Stadt Thun sieht die Bereitstellung eines ausreichenden und zeitgemässen Angebots an Sportanlagen vor, denn der Sport leistet einen wichtigen Beitrag zur gesellschaftspolitischen Entwicklung, wirkt verbindend und integrativ und fördert Fairness und Toleranz.

Gemäss Konzept für Sport- und Bewegungsräume (KSB) soll der Weiterbetrieb des Stadions Lachen in Abstimmung mit der Planung des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd sichergestellt und das Lachenareal für den Individualsport attraktiver gestaltet werden (Massnahme 6).

8. Kosten und Finanzierung

8.1 Kosten

Die Planungskosten für das qualitätssichernde Verfahren der Phase 1 und für die Qualitätssicherung in der Phase 2 für den Cluster West sowie die Begleitung der Qualitätssicherung im Cluster Ost, die Kosten für Kommunikation und Partizipation, für Fachgutachten sowie für das Verfahren zum Erlass der Planungsinstrumente belaufen sich auf insgesamt 1,05 Millionen Franken (inkl. MwSt. und Nebenkosten):

Phase	Kosten (CHF)
1 – Gesamtbetrachtung	600'000
2 – Arealentwicklung und Planerlassverfahren Cluster West	175'000
2 – Arealentwicklung und Planerlassverfahren Cluster Ost	275'000
Total	1'050'000

Die Kosten setzen sich für die einzelnen Phasen wie folgt zusammen:

Phase 1 – Gesamtbetrachtung	
Leistung	Kosten (CHF)
Verfahrenskosten (Begleitung, Expertinnen, Jury)	170'000
Entschädigung Bearbeitungsteams	250'000
Kommunikation, Partizipation	50'000
Synthese, Richtprojekt	50'000
Nebenkosten, Reserven	80'000
Total	600'000

Phase 2 – Arealentwicklung und Planerlassverfahren Cluster West	
Leistung	Kosten (CHF)
Verfahrenskosten (Begleitung, Experten, Planerlassverfahren)	70'000
Entschädigung Bearbeitungsteam	75'000
Kommunikation	10'000
Nebenkosten, Reserven	20'000
Total	175'000

Phase 2 – Arealentwicklung und Planerlassverfahren Cluster Ost	
Leistung	Kosten (CHF)
Prozessbegleitung, Planerlassverfahren	100'000
Verfahrenskosten (Begleitung, Expertinnen, Gutachter)	100'000
Kommunikation, Partizipation	50'000
Nebenkosten, Reserven	25'000
Total	275'000

Die Kostenbeteiligung der einzelnen Partner unterscheidet sich je nach Phase. Die Phase 1 wird durch den SFV und die Stadt Thun getragen, ebenso die Phase 2 Cluster Ost. Die Phase 2 Cluster West wird durch die privaten Initiantinnen und Initianten und die Stadt Thun getragen. Die Phase 1 wird massgeblich durch die Stadt Thun mitfinanziert, da in dieser Phase die Grundlagen für die Einzonung der notwendigen Flächen geschaffen werden, was eine Grundaufgabe der

Planungsbehörde Stadt Thun darstellt, und da damit die öffentlichen Interessen von Anfang an eingebracht und gesichert werden können. Die Phase 2 Cluster Ost soll zu gleichen Teilen durch die Stadt Thun und den SFV finanziert werden. In der Phase 2 Cluster West wird die Stadt Thun ebenfalls einen massgeblichen Teil der Kosten übernehmen, da die Weiterentwicklung der regionalen und lokalen Sportinfrastruktur von grosser Bedeutung für die Thuner Sportvereine und den Breitensport ist. Die Verhandlungen zur Kostentragung sind noch nicht abgeschlossen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die Stadt Thun in der Grössenordnung von rund 70 Prozent an den Gesamtkosten von 1,05 Millionen Franken beteiligt. Die restlichen Kosten werden wie vorangehend skizziert durch die jeweiligen Planungspartnerinnen und -partner des Clusters West und des Clusters Ost getragen, wobei der SFV aufgrund der umfassenderen Qualitätssicherung und der noch notwendigen Planungsschritte und -verfahren einen höheren Anteil übernimmt als die privaten Projektinitiantinnen und -initianten. Angesichts der vielfältigen Chancen und Mehrwerte, die sich dank der Entwicklung des Sport- und Freizeitcluster Thun Süd für die Stadt Thun ergeben, erachtet der Gemeinderat eine hohe Beteiligung der Stadt Thun an den Planungskosten im Sinne des öffentlichen Interesses als gerechtfertigt und wichtig.

Im Rahmen der Verhandlungen zur Realisierung der Stockhorn Arena wurde 2007 zwischen der Stadt Thun und der Burgergemeinde Thun ein Vertrag abgeschlossen, der unter anderem den Verzicht auf den Ausgleich eines planungsbedingten Mehrwerts bei einer künftigen Einzonung der noch nicht eingezonten Flächen des Clusters Ost beinhaltet. Diese vertragliche Regelung einer Mehrwertabgabe ist unter heutigem Recht nicht mehr zulässig. Im Rahmen der geplanten Einzonung dieser Flächen wird die Stadt Thun der Burgergemeinde Thun daher eine allfällige Mehrwertabgabe auf der Grundlage des Reglements vom 18. November 2021 über den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten (Mehrwertausgleichsreglement, MWAR; SSG 701.1) verfügen müssen. Der Gemeinderat will die im Jahr 2007 getroffene Vereinbarung, die von den zuständigen Organen abgeschlossen wurde und schriftlich vorliegt, jedoch in deren Sinn und Geist honorieren. Er anerkennt damit, dass die Burgergemeinde Thun andernfalls seinerzeit nicht Hand zur Entwicklung des Fussballstadions geboten hätte und der (heute nicht mehr zulässige) Verzicht auf eine Mehrwertabgabe für die Burgergemeinde Thun damals eine wesentliche Vertragsgrundlage war. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, den Anteil der Burgergemeinde Thun an den oben aufgeführten Gesamtkosten für die Planung und die Entwicklung des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd von 150'000 Franken aus Gründen des Vertrauensschutzes zu übernehmen. Diese sind in den oben aufgeführten 70 Prozent Kostenbeteiligung bereits eingerechnet.

8.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen rund 115'500 Franken (Abschreibungen CHF 105'000, kalkulatorische Zinsen CHF 10'500).

8.3 Finanzierung und Tragbarkeit

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung aus vorhandenen und zu beschaffenden Mitteln. Die erforderlichen Mittel sind im Aufgaben- und Finanzplan 2025 bis 2028 unter Investitionen Verwaltungsvermögen, 1412 Planungsamt, Entwicklung Sportcluster Thun Süd, eingestellt. Wie in Kapitel 4 ausgeführt, hat das Geschäft das Potential für die Ansiedlung von rund 150 Arbeitsplätzen, zur Generierung einer hohen indirekten Wertschöpfung und zur Stärkung der Attraktivität für die Ansiedlung weiterer Nutzungen im Gebiet Thun West beizutragen. Die Umsetzung des Vorhabens generiert damit nicht nur Kosten, sondern es werden mittel- bis längerfristig massgebliche Erträge generiert.

8.4 Absichtserklärungen betreffend «Swiss Football Home»

Die Stadt Thun hat gemeinsam mit der WEU, mit der Burgergemeinde Thun als Grundeigentümerin und mit der Frutiger AG die Eckwerte einer Thuner Kandidatur, basierend auf den Angaben und den Kostenschätzungen des SFV, skizziert und dem SFV im Sinne von Absichtserklärungen zugestellt. Die WEU schlägt in ihrer indikativen Offerte vor, dass sich Kanton Bern und Stadt Thun mit einem Beitrag von zehn Millionen Franken à fonds perdu am Projekt des SFV beteiligen. Die Stadt Thun beabsichtigt, sich mit vier Millionen Franken à fonds perdu (Finanzkompetenz des Stadtrates unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, Schwellenwert zur obligatorischen Volksabstimmung) zu beteiligen. Das Geschäft soll dem Stadtrat voraussichtlich im Herbst oder im Winter 2025 vorgelegt werden.

9. Klimawirksamkeitsabschätzung

Die Entwicklung des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd ist seit mehreren Generationen im RGSK TOW als raumplanerische Strategie verankert. Damit soll eine regional koordinierte und kompakte Ansiedlung verschiedenster Sport- und Freizeitnutzungen von regionaler und überregionaler Bedeutung ermöglicht werden. Der zentrale Standort im Zentrum der Region Thun Oberland West, an bestens erschlossener Lage, entspricht den Grundsätzen der Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr. Die Erarbeitung eines Betriebskonzepts Mobilität mit wirkungsvollen Massnahmen sowie zusätzliche Massnahmen im Bereich Fuss-, Velo- und öffentlicher Verkehr sollen eine umweltfreundliche Mobilität sicherstellen. Im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren und den nachfolgenden Planerlassverfahren wird einer effizienten und flächensparenden Anordnung der Gebäude und Anlagen, einer energieeffizienten Ausgestaltung der Gebäude sowie einer Aussenraumgestaltung, welche die ökologischen und atmosphärischen Qualitäten berücksichtigt sowie nach den Prinzipien der Schwammstadt gestaltet wird, eine besondere Bedeutung zukommen.

10. Termine

Es ist mit folgendem Grobterminplan zu rechnen:

Qualitätssicherndes Verfahren Phase 1

Vorbereitung	Juli bis Dezember 2025
Studienauftrag SIA 143	Januar bis September 2026

Qualitätssichernde Verfahren Cluster West und Ost Phase 2 (zeitlich unabhängig voneinander)

Gutachterverfahren	September 2026 bis Januar 2027
Projektierung	April bis Dezember 2027
Realisierung	ab 2028

Planerlassverfahren Cluster West und Ost (zeitlich unabhängig voneinander)

Entwurf	September 2026 bis Januar 2027
öffentliche Mitwirkung (Einzonung)	Februar 2027
kantonale Vorprüfung	März bis Mai 2027
öffentliche Planaufgabe	Juni bis Juli 2027
kantonale Genehmigung	bis Dezember 2027



Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 litera a Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 13. Juni 2025, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredits von 1,05 Millionen Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 1412.5290.036 (Bilanz-Konto Nr. 14290.10.01) für die Entwicklung des Clusters für Sport- und Freizeitanlagen Thun Süd.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 13. Juni 2025

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller