

Stadtratssitzung vom 16. Januar 2026

Bericht Nr. 32/2025

Swiss Football Home

Bewilligung eines Verpflichtungskredites von vier Millionen Franken als Investitionsbeitrag für den Bau des neuen Verbandszentrums des Schweizerischen Fussballverbands (SFV)

1. Das Wichtigste in Kürze

Der Schweizerische Fussballverband (SFV) hat Thun als Standort für sein neues Verbandszentrum gewählt. Im sogenannten Swiss Football Home, das Teil des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd werden soll, sind nebst Plätzen für Trainings aller Nationalteams, für U-Länderspiele und für die Ausbildung von Schiedsrichterinnen und -richtern sowie Trainerinnen und Trainern weitere Fussballinfrastrukturen vorgesehen. Teile der Infrastruktur werden auch lokale Vereine und die Öffentlichkeit nutzen dürfen. Es ist geplant, dass rund 150 SFV-Mitarbeitende am Standort Thun arbeiten werden. Diese Ansiedlung einer substanzialen Zahl von Arbeitsplätzen ist insbesondere aus wirtschaftlicher Perspektive eine einzigartige Chance mit langfristigem Charakter.

Im Sport- und Freizeitcluster Thun Süd sind zusätzlich ein In- und Outdoor-Racketsportcenter, eine Kletter- und Boulder-Anlage, ein Skills Park und eine Ballsporthalle vorgesehen. Diese breite Sportnutzung in unmittelbarer Nähe zur Stockhorn Arena des FC Thun bringt viele Synergien zum Swiss Football Home mit sich. Die beiden Vorhaben sind eng aufeinander abgestimmt. Entsprechende Schritte wurden aufgegelistet (Bewilligung eines Verpflichtungskredits von CHF 1,05 Mio. für ein qualitätssicherndes Verfahren und für das Verfahren zur Erarbeitung der planerischen Grundlagen anlässlich der Stadtratssitzung vom 03.07.2025, qualitätssicherndes Verfahren in Vorbereitung).

Dem Stadtrat wird beantragt, dass sich die Stadt Thun mit einem Investitionsbeitrag von vier Millionen Franken («à fonds perdu»; Finanzkompetenz des Stadtrates unter Vorbehalt des fakultativen Referendums) am Bau des Swiss Football Home beteiligt.

2. Ausgangslage

Der Schweizerische Fussballverband mit heutigem Sitz in Muri bei Bern will in Thun das Swiss Football Home, einen Fussballcampus nach internationalem Vorbild, realisieren. Eine erste Kontaktaufnahme zwischen der Stadt Thun, dem Bauunternehmen Frutiger AG, dem SFV und der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern (WEU) fand im Frühsommer 2024 statt. Damals wurde eine mögliche Kandidatur von Thun besprochen. Ende Oktober 2024 bestätigte der Regierungsrat dem SFV nach einer Aussprache im Gremium, dass er die Thuner Kandidatur mitträgt und bereit ist, dafür beim Grossen Rat des Kantons Bern eine finanzielle Unterstützung zu beantragen. Ebenso wurde vorgesehen, das Projekt mit einem zinslosen Darlehen im Rahmen der Neuen Regionalpolitik zu unterstützen.



Zwischen November 2024 und Mai 2025 schuf eine Projektgruppe mit städtischer Beteiligung die Grundlagen für das notwendige qualitätssichernde und das planungsrechtliche Vorgehen. Gleichzeitig trieb sie die Konkretisierung des Vorhabens voran. Die Entwürfe für eine Planungsvereinbarung zwischen den Partnerinnen und -partnern und die Absichtserklärungen des Kantons Bern, der Stadt Thun, der Burgergemeinde Thun als Landeigentümerin und der Frutiger AG lagen am 21. Mai 2025 vor. Zwei Tage später beschloss der Zentralvorstand des SFV, das Projekt am Standort Thun mit Priorität weiterzuverfolgen und die Planungsvereinbarung zu unterzeichnen.

Im Stadtratsbericht vom 3. Juli 2025 wurde festgehalten, dass die Stadt Thun beabsichtigt, sich mit vier Millionen Franken à fonds perdu (Finanzkompetenz des Stadtrates unter Vorbehalt des fakultativen Referendums) zu beteiligen. Über diese Absicht informierte Stadtpräsident Raphael Lanz zudem am 13. Juni 2025 an einer Informationsveranstaltung für die Stadträtsinnen und Stadträte. Anlässlich seiner Sitzung vom 3. Juli 2025 bewilligte der Thuner Stadtrat einen Verpflichtungskredit von 1,05 Millionen Franken für ein qualitätssicherndes Verfahren und für das Verfahren zur Erarbeitung der planerischen Grundlagen. Dadurch wird sichergestellt, dass die vielfältigen Nutzungen im Sport- und Freizeitcluster Thun Süd aufeinander abgestimmt sind. Nebst dem Swiss Football Home sind am Standort Burgerallmend in Thun weitere Sportnutzungen vorgesehen: Die privaten Projektinitiantinnen und -initianten – Verein Allmend 4, Förderverein Ballsport Region Thun und UXAN-Sports AG – wollen 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. An der Stadtratssitzung vom 18. September 2025 genehmigte der Stadtrat zudem ein zinsloses Darlehen in der Höhe von fünf Millionen Franken an den Förderverein Ballsport Region Thun.

An seiner Sitzung vom 22. August 2025 fällte der Zentralvorstand des Schweizerischen Fussballverbands den definitiven Standortentscheid für das Swiss Football Home. Die Absicht ist, dass die Stadt Thun zum neuen Begegnungsort des Schweizer Fussballs wird. Die Öffentlichkeit wurde am 26. August 2025 informiert. Den Ausschlag zugunsten von Thun gaben unter anderem die zentrale Lage, die Nähe zum heutigen SFV-Sitz in Muri bei Bern sowie die von Dritten garantierte und massgeschneiderte Hotellösung im benachbarten Siegenthalergut. Speziell hervorgehoben wurden die Synergien im geplanten Sport- und Freizeitcluster Thun Süd sowie die direkte Nachbarschaft zum Stadion des FC Thun.

Ebenfalls am 26. August 2025 informierte der Kanton Bern, dass der Regierungsrat einen Investitionsbeitrag von 7,5 Millionen Franken zuhanden des Grossen Rates verabschiedet habe. Gleichzeitig informierte der Kanton über die Absicht, ein zinsloses Darlehen in der Höhe von 7,5 Millionen Franken zu gewähren, das der Regierungsrat zu einem späteren Zeitpunkt genehmigen werde. Der Grosse Rat des Kantons Bern stimmte an der Sitzung vom 25. November 2025 dem Investitionsbeitrag in der Höhe von 7,5 Millionen Franken an den SFV zur Erstellung des Swiss Football Home in Thun einstimmig (bei zwei Enthaltungen) zu.

3. Eckpunkte Swiss Football Home

Das Swiss Football Home ist ein nationales Leuchtturmpunkt nach internationalem Vorbild und umfasst nebst Plätzen für Trainings aller 15 Nationalteams des Verbands, für U-Länderspiele und für die Ausbildung von Schiedsrichterinnen und -richtern sowie Trainerinnen und Trainern auch weitere Fussballinfrastrukturen. Dazu zählen Garderoben, Fitness- und Behandlungsräume. Ergänzt



wird das Swiss Football Home durch ein modernes Verwaltungsgebäude. Aktuell verfügen von 55 nationalen Fussballverbänden in Europa 48 über ein vergleichbares Zentrum. Es ist geplant, dass rund 150 SFV-Mitarbeitende am Standort Thun arbeiten werden.

Der vorgesehene Standort für das Swiss Football Home liegt im Sport- und Freizeitcluster Thun Süd. Landeigentümerin ist die Burgergemeinde Thun, welche dem SFV das Land im Baurecht abgeben wird. Auf dem Areal des Swiss Football Home sind Gebäude und mehrere Fussballplätze vorgesehen. Die Gebäude umfassen nach aktuellem Planungsstand die Flächen für die Sportnutzung (u. a. Garderoben, Fitness-, Behandlungs- und Physiotherapieräume). Zusätzlich befinden sich dort Flächen für Konferenzräume, Tribünen, die Lounge und das Besucherzentrum des SFV. In den oberen Geschossen sind die (Büro-)Flächen für die Mitarbeitenden des SFV vorgesehen.

Drei vollständige Fussballplätze und mehrere kleinere Trainingsfelder ergänzen die Gebäude. Teile dieser Infrastruktur werden auch von lokalen Vereinen genutzt werden können. Das ganze Areal wird eine hohe Durchlässigkeit aufweisen und öffentlich zugänglich sein mit Ausnahme der Zeiten, in welchen die A-Nationalteams trainieren. Die durch den SFV bzw. die Anwesenheit der A-Nationalteams teilweise notwendigen Schliessungen des Areals werden räumlich und zeitlich so weit möglich eingeschränkt. Auf der restlichen Fläche wird eine möglichst multifunktionale und öffentliche Nutzung angestrebt. Es ist vertraglich sichergestellt, dass die Durchwegung des Gesamtareals jederzeit möglich sein wird. Auf der Nordseite der Gebäude wird ein öffentlicher Durchgang als Boulevard für den Fuss- und Veloverkehr realisiert, welcher auch die beiden Cluster West und Ost des Sport- und Freizeitclusters verbindet. Dadurch werden der Stadt Betriebs- und Unterhaltskosten entstehen, welche dereinst sicherzustellen sind.

Im Rahmen der weiteren gemeinsamen Planung von SFV und privaten Projektinitiantinnen und -initianten sollen funktionale, betriebliche und inhaltliche Synergien zwischen den unterschiedlichen Sportnutzungen ausgelotet und wo möglich im Sinne multifunktional nutzbarer Flächen optimiert werden. Die über den ganzen Sport- und Freizeitcluster 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.

Im angrenzenden Siegenthalergut ist ein Hotel mit einer hohen Grundauslastung durch den SFV geplant. Dieses fügt sich ins geplante Wohngebiet ein, das die Stadt in enger Zusammenarbeit mit der Frutiger AG entwickelt. Das Hotelkonzept hat die Frutiger AG gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern von Hotellerie Suisse erarbeitet. Die Frutiger AG garantiert die Realisierung eines Hotels, welches sämtliche Anforderungen des SFV und die Vorgaben der UEFA vollumfänglich erfüllt. Die Finanzierung des Hotels erfolgt getrennt vom Projekt Swiss Football Home auf privater Basis. Die Investitionskosten sind nicht Teil des vorliegenden Geschäfts und werden durch die Frutiger AG sowie weitere Investoren sichergestellt.

4. Voraussichtliche Kosten und Finanzierung

Das Swiss Football Home würde sich, auch gemäss Einschätzung des Kantons, steuerlich positiv auf die Stadt Thun und die Region auswirken. Der langfristige volkswirtschaftliche Nutzen für die Stadt übersteigt den vorgesehenen einmaligen Investitionsbeitrag um ein Vielfaches. Das Projekt soll mit dem Erlös aus dem Verkauf des heutigen SFV-Gebäudes in Muri bei Bern, zusätzlichen Eigenmitteln des SFV, über Fremdkapital sowie über Investitionsbeiträge der Stadt Thun und des Kantons Bern



sowie allenfalls einem zinslosen NRP-Darlehen finanziert werden. Zusätzlich ist ein Antrag für einen Finanzierungsbeitrag des Bundes über das Nationale Sportanlagenkonzept NASAK in Prüfung. Auch ein Beitrag des kantonalen Sportfonds wird geprüft. Die Kosten für die Realisierung des Swiss Football Home belaufen sich voraussichtlich auf etwas mehr als 45 Millionen Franken. Die Kosten für das Hotel sowie für den Sport- und Freizeitcluster Thun Süd sind nicht Teil dieses Betrags. Im Wesentlichen setzen sich die Investitionskosten aus den Kosten für das Gebäude und die Aussenanlagen (inkl. Beleuchtung, Ballfänge, Abschrankungen, Umgebung etc.) sowie den Projektierungskosten zusammen.

Die Stadt Thun beabsichtigt, sich mit einem Investitionsbeitrag im Umfang von vier Millionen Franken (Finanzkompetenz des Stadtrates unter Vorbehalt des fakultativen Referendums) zu beteiligen. Diese finanzielle Beteiligung durch die Stadt Thun ist an folgende Auflagen gekoppelt, welche mehrheitlich auch der Kanton an den SFV gestellt hat:

- Die Gesamtfinanzierung für das Swiss Football Home muss sichergestellt und für den SFV finanziell tragbar sein.
- Die Beiträge des Kantons sind gesprochen.
- Es handelt sich beim Investitionsbeitrag von vier Millionen Franken um eine maximale Kostenbeteiligung von Seiten der Stadt Thun. Allfällige Kostenüberschreitungen können nicht berücksichtigt werden.
- Die Beitragszusicherung ist auf fünf Jahre befristet. Wird das Swiss Football Home aus Gründen, welche der SFV nicht selbst zu verantworten hat (z. B. Einsprachen, Beschwerden, welche auf dem Gerichtsweg geklärt werden müssen) verzögert, wird die gesetzte Frist von fünf Jahren entsprechend unterbrochen.
- Wird der Bau des Swiss Football Home nur teilweise ausgeführt, wird der Beitrag der Stadt anteilmässig gekürzt.
- Werden die Gesamtkosten für den Bau des Swiss Football Home unterschritten, erfolgt ebenfalls eine anteilmässige Kürzung.
- Der SFV verpflichtet sich, Teile der Flächen für die Öffentlichkeit und lokale Vereine zur Verfügung zu stellen, wenn die Flächen nicht durch den SFV genutzt werden. Ebenso ist eine Durchwegung des Gesamtareals (via «Boulevard») jederzeit möglich.
- Der SFV verpflichtet sich, seinen Sitz während mindestens 20 Jahren am Swiss Football Home in Thun zu belassen.
- Der Beitrag der Stadt Thun wird ganz oder teilweise zurückgefordert, wenn die Anlage innert 20 Jahren veräussert, dem Zweck entfremdet oder die Auflagen nicht eingehalten werden.
- Die Stadt Thun ist umgehend über geplante, wesentliche Änderungen bei der Nutzung des Swiss Football Home zu informieren.
- Die Stadt Thun erhält auf Verlangen alle zur Überprüfung und Überwachung erforderlichen Auskünfte und Einsicht in die Unterlagen.

Kosten

Gebäude	22'300'000 Franken
Aussenanlagen	5'200'000 Franken
Honorare	9'000'000 Franken
Bauherrenkosten / Nebenkosten	4'500'000 Franken
Reserve	4'500'000 Franken
Total	45'500'000 Franken



Finanzierung

Eigenfinanzierung SFV	20'000'000 Franken
Drittfinanzierung	6'500'000 Franken
Investitionsbeitrag Stadt Thun	4'000'000 Franken
Investitionsbeitrag Kanton Bern	7'500'000 Franken
NRP-Darlehen	7'500'000 Franken
Total	45'500'00 Franken

5. Folgen einer Ablehnung der finanziellen Beteiligung durch die Stadt Thun

Der von der Stadt Thun vorgesehene Investitionsbeitrag von vier Millionen Franken ist Teil eines umfassenden Finanzierungskonzepts. Es fliessen zusätzlich Mittel des Bundes und des Kantons Bern in die Region. Würde sich die Stadt Thun nicht mit dem beantragten Kredit am Vorhaben beteiligen, würde dies nicht nur die Finanzierung des Swiss Football Home gefährden, auch die Reputation des Wirtschaftsstandorts Thun würde Schaden nehmen. Die einmalige Chance, dass ein nationaler Sportverband mit 150 Mitarbeitenden nach Thun kommt, würde sich so rasch nicht mehr bieten.

6. Zeitplan und Vorgehen

Die Stadt Thun treibt das Vorhaben als Teil des städtischen Entwicklungsschwerpunktes Thun West mit hoher Priorität voran und stellt sicher, dass das Swiss Football Home eng mit dem Sport- und Freizeitcluster Thun Süd abgestimmt ist und die vorhandenen Synergien optimal genutzt werden. Aufgrund der hohen Bedeutung des Vorhabens handelt es sich um ein stark beschleunigtes (prioritäres) Verfahren.

Ein qualitätssicherndes Verfahren ist die Voraussetzung für die Einzonung. Aktuell liegt das für die Realisierung des Swiss Football Home vorgesehene Grundstück in der Landwirtschaftszone und soll eingezont werden. Die Weichen dafür wurden im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun Oberland West (RGSK TOW) gestellt. Die betroffenen Flächen sind als Vorranggebiet für eine Siedlungserweiterung mit dem Schwerpunkt Sport und Freizeit festgelegt. Auch im Stadtentwicklungskonzept (STEK 2035) ist die entsprechende Weiterentwicklung vorgesehen. Durch das Verwaltungsgebäude und das im Siegenthalergut angesiedelte Hotel erhält das Vorhaben zusätzlich wirtschaftliche Komponenten.

Der grobe Zeitplan sieht aktuell folgende Schritte vor:

Qualitätssicherndes Verfahren

Vorbereitung	Juli bis Dezember 2025
Studienauftrag SIA 143	Januar bis September 2026
Gutachterverfahren	September 2026 bis Januar 2027
Projektierung	April bis Dezember 2027
Realisierung	ab 2028

Planungsinstrument

Entwurf	September 2026 bis Januar 2027
Öffentliche Mitwirkung	Februar 2027
Kantonale Vorprüfung	März bis Mai 2027
Öffentliche Planauflage	Juni bis Juli 2027
Kantonale Genehmigung	bis Dezember 2027

Im Rahmen der Durchführung eines zweistufigen qualitätssichernden Verfahrens als Grundlage für eine koordinierte übergeordnete Verkehrs-, Erschliessungs-, Entwässerungs-, Bau- und Freiraumplanung sowie für die städtebauliche, funktionale und architektonische Konkretisierung und Abstimmung der Vorhaben der privaten Projektinitiantinnen und -initianten und des SFV sowie des nachfolgenden Planerlassverfahrens wird auch die Bevölkerung auf geeignete Weise einbezogen. Zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung werden ein Mitwirkungs- und ein Auflageverfahren durchgeführt. So ist sichergestellt, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung einfließen.

7. Regionaler, nationaler und internationaler Nutzen

Es ist die erklärte Absicht des SFV, dass auch die Öffentlichkeit und lokale Vereine das neue Verbandszentrum mitnutzen können. Das Swiss Football Home soll eine Bereicherung für die ganze Region sein und national sowie international ausstrahlen.

Zusammen mit dem Siegenthalergut, der Schulraumerweiterung, der Sanierung und Umgestaltung diverser zentraler Strassenachsen, dem Sport- und Freizeitcluster Thun Süd sowie der Dynamisierung der Entwicklung des kommunalen ESP Thun West sind mehrere wegweisende Vorhaben geplant oder in Umsetzung, die sich gegenseitig begünstigen. Hier bringt das Swiss Football Home eine zusätzliche positive Dynamik.

Die Ansiedlung von rund 150 Mitarbeitenden in Thun ist eine einmalige Chance für die Stadt, zumal es sich beim SFV um einen Arbeitgeber mit langfristigem Charakter und positivem Image handelt. Dies sind gerade auch aus Sicht der Wirtschaftsförderung und aus Stadtmarketing-Perspektive zentrale Aspekte. Der Strukturwandel und wirtschaftliche Schwankungen machen sich derzeit stark bemerkbar. Insbesondere im Industriebereich ist vereinzelt der Verlust von Arbeitsplätzen spürbar (z. B. Meyer Burger). Der Standortentscheid des Schweizerischen Fussballverbands zugunsten von Thun dürfte Signalwirkung haben, sich positiv auf die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts auswirken und weitere Unternehmen anziehen.

In den Bereichen Longstay und Funktionalbeherbergung (Zielgruppe sind Geschäftsreisende mit praktischen Bedürfnissen an Unterkünften) ist die Stadt Thun zudem unterdotiert. Die zusätzliche Verfügbarkeit von Übernachtungsmöglichkeiten ausserhalb des Fussballbetriebs ist aus dieser Perspektive ein Pluspunkt.

Hinzu kommt die positive Wirkung, welche insbesondere die Zusammenzüge der Nationalteams mit sich bringen. Thun wird sich dadurch regelmässig im nationalen Schaufenster präsentieren können. Die Schweizer Nationalteams haben eine positive Ausstrahlung in die ganze Schweiz und tragen zur Identitätsstiftung bei. Das Swiss Football Home ist ein Leuchtturm des Schweizer Sports und ein Leistungszentrum, welches national bekannt wird und den Status von Thun als Sportstadt weiter stärkt.



8. Klimawirksamkeitsabschätzung

Die Entwicklung des Sport- und Freizeitclusters Thun Süd ist seit vielen Jahren im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (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 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 des qualitätssichernden Verfahrens und des nachfolgenden Planerlassverfahrens wird einer effizienten und flächensparenden Anordnung der Gebäude und Anlagen, einer energieeffizienten Ausgestaltung der Gebäude sowie einer Außenraumgestaltung, welche die ökologischen und gestalterischen Qualitäten berücksichtigt sowie nach den Prinzipien der Schwammstadt gestaltet wird, eine besondere Bedeutung zukommen.

Das Areal wird als biodiverser Freiraum gestaltet, welcher ein möglichst natürliches Regenwassermanagement gezielt für die Kühlung des Lokalklimas und die Stärkung der Biodiversität nutzt. Die Lebensräume der Kreuzkröten sowie das Längmattbächli als ökologisch wertvolles, naturnahes und offenes Gewässer bleiben erhalten. Ebenso wird die Versiegelung von Oberflächen auf das notwendige Minimum beschränkt.

Die Erreichbarkeit und die Vernetzung des Areals werden für alle Verkehrsteilnehmenden, insbesondere für Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr, gestärkt. Eine umweltfreundliche Mobilität wird mit einem Betriebskonzept Mobilität unter Einhaltung der Vorgaben für «ViV»-Standorte (Verkehrsintensive Vorhaben) nachgewiesen, und die Nutzung von Synergien, insbesondere betreffend Parkplätze, wird angestrebt.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 39 litera c Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 5. Dezember 2025, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites der Stadt Thun von vier Millionen Franken als Investitionsbeitrag, Verpflichtungskredit Nr. 1910.5660.001 (Bilanzkonto Nr. 14660.01.01) für den Bau des Swiss Football Home des Schweizerischen Fussballverbands (SFV).
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.



Thun, 5. Dezember 2025

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Raphael Lanz	Bruno Huwyler Müller