

Stadtratssitzung vom 11. Juni 2026

Bericht Nr. 10/2026

Genossenschaft Sportanlagen Waldeck

Gewährung eines zinslosen Darlehens in der Höhe von drei Millionen Franken an die Genossenschaft Sportanlagen Waldeck für die Sanierung und Erweiterung der bestehenden Infrastruktur- und Tribünenbaute

1. Das Wichtigste in Kürze

Der FC Lerchenfeld, gegründet 1923 und heute mit über 900 Mitgliedern einer der grössten Fussballvereine in Thun, ist Hauptnutzer der Sportanlagen Waldeck. Die bestehende Infrastruktur stammt aus den Jahren 1976 bis 1981 und genügt trotz laufender Unterhaltsarbeiten den heutigen baulichen, funktionalen und energetischen Anforderungen nicht mehr. Die Genossenschaft Sportanlagen Waldeck ist Baurechtsnehmerin gegenüber der Schweizerischen Eidgenossenschaft (armasuisse) und unterhält die Anlagen seit Jahrzehnten in enger Partnerschaft mit dem FC Lerchenfeld. Aufgrund des baulichen Zustands und der hohen Betriebskosten wurde gemeinsam entschieden, die bestehende Anlage grundlegend zu erneuern.

Mit dem Projekt «Vision 2030» ist der Bau einer kompakten, nachhaltigen Stadionbaute vorgesehen, welche die bestehenden Strukturen funktional bündelt. Geplant sind eine gedeckte Tribüne, ein Clubrestaurant, Garderoben sowie Trainings- und Nebenräume. Eine Photovoltaikanlage, eine Wärmepumpe sowie energieeffiziente Gebäudetechnik reduzieren den Energieverbrauch.

Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich gemäss aktuellem Kostenvoranschlag auf 6,85 Millionen Franken. Die Finanzierung erfolgt über Eigenmittel, Sponsoring, Subventionen, Fremdkapital sowie die Unterstützung der Stadt Thun. Zentral ist ein zinsloses Darlehen der Stadt Thun in Höhe von drei Millionen Franken.

Dem Stadtrat wird deshalb beantragt, ein zinsloses Darlehen von drei Millionen Franken zu bewilligen.

2. Ausgangslage

Der FC Lerchenfeld wurde 1923 gegründet und ist seither stark gewachsen. Mit seinen heute über 900 Mitgliedern, davon sind rund die Hälfte Juniorinnen und Junioren, ist er Mieter und Hauptnutzer der Sportanlagen Waldeck.

Die Sportanlagen Waldeck im Lerchenfeld in Thun wurden 1976 (Clubhaus), 1979 (Rasenplatz, heutiges Kunstrasen-Hauptfeld) und 1981 (Holztribüne) erstellt. Die im Jahr 1981 gegründete Genossenschaft Sportanlagen Waldeck bezweckt gemäss ihren Statuten den Unterhalt und die Vermietung der bestehenden Sportanlagen mit dem Clubhaus. Seit der Gründung der Genossenschaft besteht eine Partnerschaft zwischen der Genossenschaft Sportanlagen Waldeck und dem FC Lerchenfeld, welche sich durch eine gute Zusammenarbeit auszeichnet.

Die Genossenschaft Sportanlagen Waldeck ist Baurechtsnehmerin. Eigentümerin des Grundstücks ist die Schweizerische Eidgenossenschaft (armasuisse). Das aktuell gültige unselbständige Baurecht besteht bis am 31. Dezember 2035. Eine Verlängerung sowie eine Umwandlung in ein selbständiges Baurecht werden angestrebt.

Die Sportanlagen Waldeck wurden in den vergangenen Jahren laufend, vorwiegend mittels Freiwilligenarbeit, unterhalten. Zu den grösseren in der Vergangenheit vorgenommenen Unterhaltsarbeiten/Veränderungen zählen die Umrüstung von Naturrasen auf Kunstrasen im Jahr 2008, die Übernahme der IGVH-Vereinshütte (Interessengemeinschaft Unteroffiziersverein Thun und Umgebung sowie Gesellschaft der Militärmotorfahrer des Kantons Bern, Sektion Oberland) und deren Ausbau zur Villa Waldeck sowie der Ersatz der Beleuchtung auf dem Nebenplatz, welcher durch den FC Lerchenfeld finanziert wurde. Im Jahr 2022 konnte dank Unterstützung der Stadt Thun der mit Granulat verfüllte Kunstrasen durch ein unverfülltes Produkt ersetzt werden. Zudem wurde die Stadionbeleuchtung auf moderne LED-Technologie umgerüstet. Trotz all der getroffenen Massnahmen, Sanierungen und Erweiterungen entsprechen die Anlagen nicht mehr den heutigen Standards. Sie befinden sich in einem mangelhaften baulichen Zustand und weisen einen hohen Energieverbrauch auf, welcher beträchtliche Kosten verursacht. Weitere Renovationen an diesen Bauten werden als nicht sinnvoll erachtet. Die Genossenschaft Sportanlagen Waldeck und der FC Lerchenfeld haben deshalb den Entscheid gefällt, eine kompakte Stadionbaute zu realisieren und die bestehenden Anlagen umzunutzen, rückzubauen oder im aktuellen Bestand zu erhalten.

3. Das Projekt Sanierung und Erweiterung der bestehenden Infrastruktur- und Tribünenbaute

Die Genossenschaft Sportanlagen Waldeck strebt an, mit der neuen Sportanlage ein zeitgemässes Begegnungs- und Ausbildungszentrum für Breitenfussball- und Sportbegeisterte zu schaffen. Durch einen ausgewogenen Mix aus Sport- und Restaurationsnutzung soll eine attraktive Sportstätte in der Sportstadt Thun entstehen.

Mit der «Vision 2030» planen die Genossenschaft Sportanlagen Waldeck und der FC Lerchenfeld ein neues, nachhaltiges Stadiongebäude, das bestehende Strukturen integriert und die gesamte Sportanlage funktional bündelt. Das Projekt setzt stark auf Wiederverwendung von Bauteilen, Freiwilligenarbeit und Vereinsengagement und leistet einen Beitrag zur ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit.

Kern der Anlage ist eine gedeckte Tribüne mit 340 Sitzplätzen, ergänzt durch eine Terrasse, ein Clubrestaurant, Garderoben sowie Trainings-, Büro- und Nebenräume. Das Gebäude ist kompakt, zweckmässig und barrierefrei erschlossen. Der Holzbau mit Metallfassade folgt den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft. Energie liefert eine grossflächige Photovoltaikanlage mit Speicher, ergänzt durch eine Wärmepumpe sowie effiziente Heiz-, Lüftungs- und Beleuchtungssysteme.

Die Sportanlagen Waldeck würden damit zu einem identitätsstiftenden Fussballcampus und einem zentralen Begegnungsort im Quartier mit zweckmässiger Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und guter Erreichbarkeit mit dem Fahrrad. Das Parkierungsangebot wird mit E-Ladestationen ergänzt.

4. Finanzierung

Sportvereine und Sport-Genossenschaften verfügen in der Regel nicht über die erforderlichen finanziellen Mittel für den Bau eigener Sportanlagen (siehe provisorische Trainingshalle Lachen, Sanierung Kunsteisbahn Grabengut, Rasenspielfelder Lachen, Sportplatz Burgerstrasse und regionale Ballsporthalle). Aufgrund ihrer wichtigen gesellschaftspolitischen Funktion des Zusammenhalts rechtfertigt es sich, sie mit Geldern der öffentlichen Hand zu unterstützen. Die Genossenschaft Sportanlagen Waldeck will das vorliegende Projekt zum Grossteil mit Eigenmitteln, Freiwilligenarbeit, Gönnerinnen und Gönnern sowie Sponsorinnen und Sponsoren finanzieren. Zudem soll der FC Lerchenfeld finanzielle Mittel einbringen. Ohne Unterstützungsbeiträge in Form von Subventionsbeiträgen (z. B. Sportfonds, Nachhaltigkeitsfonds), Fremdkapital und «à-fonds-perdu»-Beiträgen ist die Umsetzung des Sanierungsprojekts jedoch nicht möglich.

Der aktuelle Kostenvoranschlag liegt laut Angaben der Genossenschaft Sportanlagen Waldeck bei 6,85 Millionen Franken. Ein zentrales Element der Finanzierung bildet die Unterstützung der Stadt Thun in Form eines zinslosen Darlehens in der Höhe von drei Millionen Franken. Der restliche Betrag soll durch eine Ankersponsorin oder einen Ankersponsor, Subventionsbeiträge, ein Hypothekendarlehen der Bank sowie mit Hilfe von Eigenmitteln der Genossenschaft Sportanlagen Waldeck und des FC Lerchenfeld sichergestellt werden. Diese Sicherstellung setzt eine Verlängerung des Baurechtes voraus und ist Voraussetzung für die Auszahlung des städtischen Darlehens.

Potenzielle Einsparungen durch Freiwilligenarbeit, partizipative Prozesse und Wiederverwendung bisheriger Materialien werden situativ geprüft und berücksichtigt. Dadurch lässt sich der effektiv benötigte Finanzaufwand als Kostendach festlegen. Der FC Lerchenfeld verfügt über begrenzte finanzielle Mittel und kann über die in seinem Finanzplan (vgl. nachstehend) vorgesehenen Beträge hinaus keine zusätzlichen Mittel bereitstellen. Der genannte Betrag ist Bestandteil der laufenden Finanzplanung.

Die von der Genossenschaft vorgestellten Finanzpläne des FC Lerchenfeld, der sich mit dem Vorhaben und den vorliegenden Zahlen einverstanden zeigt, sowie der Genossenschaft Sportanlagen Waldeck mit der Annahme von 1,3 Millionen Franken Fremdkapital, präsentieren sich aktuell wie folgt:

Finanzplan FC Lerchenfeld (in CHF)	aktuell	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4
Erträge					
Mitgliederbeiträge	224'000	270'000	270'000	270'000	270'000
Sponsoring	134'000	205'000	205'000	205'000	205'000
Unterstützungsbeiträge	92'000	90'000	90'000	90'000	90'000
übrige Einnahmen	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000
Gesamtertrag	485'000	600'000	600'000	600'000	600'000
Aufwand					
Spielbetrieb / Sportmaterial	-140'000	-140'000	-140'000	-140'000	-140'000
Personal)	-164'000	-165'000	-165'000	-165'000	-165'000
Infrastruktur (inkl. Energie))	-94'500	-90'000	-90'000	-90'000	-90'000
Miete Genossenschaft	-31'500	-147'000	-147'000	-147'000	-147'000
übriger Aufwand	-48'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000
Gesamtaufwand	-478'000	-592'000	-592'000	-592'000	-592'000
Jahresgewinn	7'000	8'000	8'000	8'000	8'000

Finanzplan Genossenschaft (in CHF)	aktuell	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4
Erträge (in CHF)					
Restaurant	193'900	300'000	300'000	300'000	300'000
Miete FC Lerchenfeld	31'500	147'000	147'000	147'000	147'000
übrige Einnahmen	2'400	1'000	1'000	1'000	1'000
Gesamtertrag	227'800	448'000	448'000	448'000	448'000
Aufwand (in CHF)					
Waren	-82'700	-130'500	-130'500	-130'500	-130'500
Personal Restaurant	-62'000	-99'000	-99'000	-99'000	-99'000
Baurechtszins (Eidgen. / armasuisse)	-13'000	-13'000	-13'000	-13'000	-13'000
Infrastruktur (inkl. Energie)	-34'500	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000
Verwaltung	-3'900	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
übriger Betriebsaufwand	-4'700	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000
Zinsaufwand FK ¹⁾	0	-26'000	-23'400	-20'800	-18'200
Gesamtbetriebsaufwand	-200'800	-321'500	-318'900	-316'300	-313'700
Cash-Flow	27'000	126'500	129'100	131'700	134'300
Amortisation FK	0	-130'000	-130'000	-130'000	-130'000
Abschreibungen / Rückzahlungen ²⁾	-22'300	-	-	-1'700	-4'300
Gewinn vor Steuern	4'700	-3'500	-900	0	0
Steuern 20 %	-900				
Gewinn nach Steuern	3'800	-3'500	-900	0	0

¹⁾ 2 % Annahme Zinsaufwand Hypothek FK, Amortisation 130'000/Jahr über 10 Jahre.

²⁾ Rückzahlung Darlehen Stadt ab Jahr 11 über 30 Jahre. Jährliche Abschreibungen werden so gesteuert, dass keine Steuern anfallen.

Zwecks finanzieller Unterstützung strebt die Genossenschaft Sportanlagen Waldeck ein Darlehen mit möglichst langer Laufzeit von der Stadt Thun an. Gestützt auf Artikel 5 Absatz 2 litera a Verordnung über die Förderung des Sports in der Stadt Thun wird ein zinsloses Darlehen von drei Millionen Franken mit einer Laufzeit von 40 Jahren beantragt.

Nach zehn Jahren wird die jährliche Rückzahlung des Darlehens möglich. Zu diesem Zeitpunkt wird die Amortisation des übrigen Fremdkapitals abgeschlossen sein. Die Rückzahlung des städtischen Darlehens soll deshalb ab dem elften Jahr seit der Gewährung einsetzen. Die Genossenschaft Sportanlagen Waldeck erachtet eine jährliche Rückzahlung von 100'000 Franken als realistisch. Der entsprechende Darlehensvertrag wird noch zu erarbeiten sein.

5. Folgekosten

Der Stadt entstehen keine direkten Folgekosten. Durch den Zinserlass entgehen der Stadt in den ersten zehn Jahren jährlich etwa 42'600 Franken, basierend auf einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,42 Prozent. Da sich die Stadt nicht an den Betriebs- und Unterhaltskosten beteiligen wird, ist mit keinen weiteren finanziellen Auswirkungen zu rechnen.



6. Zuständigkeit

Der Stadtrat beschliesst über die Gewährung von Darlehen bis vier Millionen Franken. Das zu gewährende Darlehen von drei Millionen Franken liegt somit in endgültiger Zuständigkeit des Stadtrats (vgl. Art. 40 lit. e Stadtverfassung).

7. Übergeordnete Grundlagen, Planungs- und Legislaturziele

Das Sportleitbild der Stadt Thun sieht die Bereitstellung eines ausreichenden und zeitgemässen Angebots an Sportanlagen vor. Gemäss Artikel 5 Absatz 1 Verordnung über die Förderung des Sports kann die Stadt Thun Dritten für den Bau, die Erneuerung und den Ausbau von Sportanlagen und Erholungsräumen Darlehen gewähren. Massnahme 5 im Konzept für Sport- und Bewegungsräume (KSB) beinhaltet die Umsetzung der städtischen Rasenstrategie, die Massnahme 11 im KSB erwähnt den Ausbau der Kapazitäten bei Anlagen mit verdichteter Belegung. Das Projekt der Genossenschaft Sportanlagen Waldeck entspricht dem Legislaturziel 2 (Thun als Stadt am Wasser hat seine vielfältigen Kultur-, Sport- und Freizeitangebote gezielt ausgebaut). Ein Beitrag wird auch zur Strategie Stadtentwicklung geleistet, welche das Freizeit- und Bewegungsangebot in seiner Vielfalt fördern und eine reiche Palette von Anlagen und Einrichtungen für Unterhaltung, Spiel und Sport anbieten will.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 litera e Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 13. Mai 2026, beschliesst:

1. Genehmigung eines zinslosen Darlehens in der Höhe von drei Millionen Franken (Verpflichtungskredit-Nr. 3412.5460.004, Bilanzkonto 14460.07.01) an die Genossenschaft Sportanlagen Waldeck. Das Darlehen ist ab Jahr elf seit der Gewährung in jährlichen Tranchen von 100'000 Franken rückzahlbar.
2. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt unter Vorbehalt des Nachweises der für die Realisierung des Projekts notwendigen Eigenmittel der Genossenschaft Sportanlagen Waldeck.
3. Eine Beteiligung an den Betriebs- und Unterhaltskosten wird ausgeschlossen.
4. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 13. Mai 2026

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Raphael Lanz	Bruno Huwyl Müller

Beilage

Unterstützungsgesuch Genossenschaft Sportanlagen Waldeck vom 6. März 2025 inkl. Beilagen