

Stadtratssitzung vom 20. März 2025

Bericht Nr. 03/2025

Lachenareal. Vorgehenskonzept und Kredit für partizipative Masterplanung

Bewilligung eines Verpflichtungskredites für eine neue Ausgabe von 363'000 Franken für die Durchführung eines Partizipationsprozesses und für die Entwicklung eines Masterplans Lachenareal

1. Das Wichtigste in Kürze



Abbildung 1: Lachenareal als unverwechselbarer Ort am Thunersee mit Blick auf die Alpenkette mit dem Dreigestirn Eiger, Mönch und Jungfrau.

Das Lachenareal ist aufgrund seiner Lage am See mit den teilweise historisch angestammten, vielfältigen Nutzungen als Ort für Gesellschaft, Kultur, Freizeit und Sport von besonderer Bedeutung für die Bevölkerung der Stadt Thun. Das Areal hat auch über die Stadtgrenzen hinaus eine Ausstrahlung, sei dies mit dem «Strämu», einem der schönsten Strandbäder der Schweiz, oder mit den Thunerseespielen von nationaler Bekanntheit.

Die Stadt Thun als Grundeigentümerin vergibt bis heute diverse Flächen als Baurechte an Sport- und andere Vereine. Seit längerem können die Anforderungen insbesondere einiger Sportvereine betreffend Flächen oder Infrastruktur nicht oder nur teilweise zufriedenstellend erfüllt werden. Zu den bestehenden Ansprüchen und Wünschen der heutigen Nutzenden werden zunehmend weitere Ideen und Bedürfnisse aus Bevölkerung und Vereinen zur künftigen Nutzung des Gebiets formuliert.

Das Lachenareal wurde von der Ortsplanungsrevision (OPR) Thun 2022 ausgenommen, da für die Planung dieses für die Stadtentwicklung strategisch bedeutenden Frei- und Grünraums nachgelagert eine gesonderte partizipative Masterplanung durchgeführt werden soll. Das Areal soll gemäss Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2035 als Raum für die Nutzung durch eine breite Öffentlichkeit gestärkt und aufgewertet werden.

Der Gemeinderat der Stadt Thun beauftragte in der Folge das Planungsamt mit der Erarbeitung eines Vorgehenskonzepts für eine Masterplanung unter Einbezug der Bevölkerung. Für die Durchführung der partizipativen Masterplanung beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat einen Verpflichtungskredit von 363'000 Franken.

2. Ausgangslage

2.1 Bestehende Nutzungsrechte

Das Lachenareal erfüllt bereits heute vielfältige Funktionen für Gesellschaft, Kultur, Freizeit und Sport. Seit längerem können die Anforderungen diverser Sportvereine betreffend Flächen und/oder Infrastruktur nicht oder nur teilweise zufriedenstellend erfüllt werden (z. B. Garderoben, Materialdepot FC Dürrenast, Spielfelder Tennisclub Thun).

Neben den bestehenden Anforderungen werden zunehmend weitere Nutzungsbedürfnisse und Flächenansprüche der bisherigen Nutzenden und aus der Bevölkerung formuliert. Auch für die weiteren im Areal angesiedelten Wassersportarten sind die erforderlichen Infrastrukturen (z. B. sanitäre Anlagen, Verpflegungsmöglichkeiten) nicht adäquat vorhanden.

Mit den Baurechten vergibt die Stadt öffentliche Flächen für halb-öffentliche Nutzungen. Das bedeutet einen langfristigen Verzicht auf rein öffentlich zugängliche Nutzungen zugunsten einer spezifischen, halb-öffentlichen Nutzung. Die Vergabe langfristiger Baurechte gilt es daher sorgfältig abzuwägen.

Damit den baurechtsnehmenden Sportvereinen angemessen Rechnung getragen werden kann, wurden Baurechtsverträge, die in absehbarer Zeit auslaufen, geprüft und spezifische Lösungen gefunden, damit einerseits die Sportvereine grösstmögliche Planungssicherheit haben und andererseits ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Masterplanung gegeben werden kann.

Nachfolgend eine Kurzübersicht über die aktuellen Nutzungsrechte:

- Tennis-Club Thun: Baurecht bis 31. Dezember 2025, danach Gebrauchsleihevertrag.
- Fussballclub Dürrenast: Baurecht bis 31. Dezember 2030, danach Gebrauchsleihevertrag.
- Plazgerclub Thun: Baurecht bis 31. Dezember 2025; danach Gebrauchsleihevertrag.
- Kanu-Klub Thun / Seefischereiverein Dürrenast: Baurecht bis 31. Dezember 2050.
- Boccia Club Thun: Baurecht bis 31. Dezember 2050.
- Ruderclub Thun (Segelclub Wendelsee als Mitbenutzerin): Baurecht bis 31. Dezember 2050.
- Honu SUP Center Thun: Nutzungsvereinbarung befristet bis 30. April 2034.
- Windsurfclub Thun: Mietvertrag (2x): Zeltweg 10: befristet bis 31. Dezember 2025; Strandbadweg 5: befristet bis 30. April 2034.
- Partylokal Wendelsee-Thun: Mietvertrag, befristet bis 31. Dezember 2030.
- Thuner Seespiele AG: Bewilligung 2022 bis 2026 (Bewilligung 2027-2031 ist aktuell in Vernehmlassung).
- Leichtathletik-Vereinigung, Wacker Thun und weitere Sportvereine (z.B. FC Dürrenast, FC Thun, FC Fortuna): Dauer- und Einzelbewilligung (für Nutzung Lachenhalle / Stadion).
- Kantonale Schulen: Einzelbewilligungen und Nutzungsvereinbarung (für Nutzung Lachenhalle / Stadion / Strandbad usw.).

2.2 Weitere Nutzungsansprüche

Neben den obgenannten bestehenden Nutzungen gilt es mit der Masterplanung zu klären, ob und welche weiteren, insbesondere ans Wasser gebundenen, Freizeit- und Sportaktivitäten einen Anspruch auf eine angemessene Berücksichtigung haben.

Mit zunehmender Innenentwicklung und der demografischen Entwicklung steigt auch der Bedarf an öffentlich zugänglichen und frei nutzbaren Naherholungsräumen allgemein und im speziellen in Seenähe (Spazierwege, Liegewiesen, Allmendflächen zur freien Bespielung usw.) in Fuss- bzw. Velodistanz. Diese Nachfrage beschränkt sich längst nicht mehr auf warme Sommermonate. Dies zeigt die rege parkähnliche Nutzung des seit Winter 2020/2021 während der Wintermonate frei zugänglichen Strandbads mit Gastronomiebetrieb (Buvette).

3. Übergeordnete Planungsziele



Abbildung 2: Orthofoto Stadt Thun mit Lachenareal (gelb umrandet) und Sport- und Freizeitcluster (rot umrandet)

Eine Masterplanung für das Lachenareal hat die bestehenden Planungsgrundlagen und die übergeordneten Entwicklungsziele zu berücksichtigen, diese sind im Wesentlichen:

3.1 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. Zudem sollen «See- und Flussufer, nahegelegene offene Landschaften und Wälder als attraktive Naherholungsräume» erhalten und aufgewertet werden. Im Vordergrund stehen dabei jeweils «Bewegung und Sport für die breite Bevölkerung».

3.2 Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2035, erarbeitet unter öffentlicher Mitwirkung und 2018 durch den Gemeinderat verabschiedet) sieht für die Entwicklung des Lachenareals (Abbildung 2,

gelb umrandet) die Gestaltung als grosszügigen, vielfältig nutzbaren Grün- und Freiraum mit hohem Öffentlichkeitsgrad vor (keine Wohnnutzungen). Das Lachenareal soll damit ein wichtiges und prägendes Gegenüber zum Transformationsgebiet Gwattstrasse bilden. (Direkt gegenüberliegend auf der anderen Strassenseite soll ein grösseres Areal zu einem dichten Wohngebiet transformiert werden.)

Die Weiterentwicklung des Lachenareals hängt auch mit den Möglichkeiten der Entwicklung im Sport- und Freizeitcluster Thun Süd (Abbildung 2, rot umrandet) zusammen. Ein erster Schritt wäre z. B. die Verlagerung der Tennisplätze nach Thun Süd. Die Stadt und der Schweizerische Fussballverband (SFV) prüfen zurzeit auch, ob sich das Areal in Thun Süd zur Ansiedlung eines Fussballcampus eignet.

3.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) TOW 2025 (Zwischenstand Vorprüfung) wird als Massnahme die Aufwertung des ufernahen Freiraums für die intensive öffentliche Naherholung mit Fokus auf öffentlich zugängliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen mit Verlagerung einzelner nicht standortgebundener, nicht historisch verankerter Sportnutzungen (bspw. Tennisclub) in den Sport- und Freizeitcluster Thun Süd beschrieben.

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

Das Sportleitbild sieht die Bereitstellung eines ausreichenden und zeitgemässen Angebots an Sportanlagen vor, damit die Grundbedürfnisse vorwiegend auf städtischen Sportanlagen gedeckt werden können. Gemäss KSB soll der Weiterbetrieb des Stadions Lachen in Abstimmung mit der Planung Sportcluster Thun Süd sichergestellt und das Lachenareal für den Individualsport attraktiver gestaltet werden (Massnahme 6). Der Strandabschnitt beim Strandbad Thun soll durch die aktive Unterstützung von Infrastruktur und Betrieb des Wassersports gestärkt und aufgewertet werden (Massnahme 7).

3.5 Politische Entscheide

Sowohl der Gemeinderat als auch der Stadtrat haben mehrmals zum Ausdruck gebracht, dass eindeutig standortgebundene Nutzungen – sei dies aufgrund des Bezugs zum See (z. B. das 2020 sanierte Strandbad sowie die 2021 sanierte Hafenanlage «Lachenkanal») oder aufgrund historischer Bedeutung (z. B. Stadion) – bei der künftigen Entwicklung (Masterplanung) nicht zur Disposition stehen. Der Stadtrat hat sich zudem in den letzten Jahren wiederholt mit diesem Gebiet befasst (z.B. Postulat P 08/2024 betreffend Prüfung der verstärkten Nutzung von See- und Grundwasser zur Wärmegewinnung in Thun bzw. Nutzung der gleichen Quellen zwecks Kühlungsmassnahmen im Gemeindegebiet von Thun, Postulat P 09/2023 betreffend Boots-Tankstelle).

4. Prämissen Gemeinderat Stadt Thun

Der Gemeinderat befürwortet eine räumliche, funktionale und gestalterische Optimierung der Nutzungen im Lachenareal und eine entsprechende Masterplanung, in welcher die Entwicklungsmöglichkeiten (in Etappen) abgebildet werden. Das Planungsamt wurde deshalb vom Gemeinderat

beauftragt, ein Vorgehenskonzept für eine Masterplanung zu erarbeiten. Die Entwicklung des Masterplans soll unter geeignetem Einbezug der Öffentlichkeit und der Politik erfolgen und die laufenden Verhandlungen mit den heutigen Baurechtsnehmenden berücksichtigen.

Unter Beachtung der bestehenden Nutzungsrechte, der weiteren Nutzungsansprüche (vgl. Kap. 2) sowie der übergeordneten Planungsziele (vgl. Kap. 3) legte der Gemeinderat in einem Aussprachegeschäft grundlegende Prämissen fest, welche für den anstehenden partizipativen Planungsprozess zu berücksichtigen sind. Diese können bei Bedarf im Rahmen der Masterplanung weiter geschärft und angepasst werden:

1. Das Lachenareal wird gesamtheitlich und partizipativ weiterentwickelt (vom Lachengraben bis zum Pfaffenbühl-Hafen) und ist für die Bevölkerung als Gesamtareal wahrnehmbar.
2. Das Lachenareal ist möglichst vielen Thunerinnen und Thunern zugänglich (grösstmöglicher Öffentlichkeitsgrad, bedeutender Begegnungsraum für Stadt und Region).
3. Die historisch bedingten Funktionen als Ort für Gesellschaft, Kultur, Freizeit und Sport sind massgebend für die Weiterentwicklung des Areals und sollen gestärkt werden.
4. Standortgebundene Nutzungen mit eindeutigem Wasserbezug sowie historische, für das Areal identitätsstiftende Anlagen stehen bei einer Weiterentwicklung des Areals im Vordergrund.
5. Standortunabhängige Nutzungen können verlagert werden, um Raum für öffentlichkeitsintensive und standortgebundene Nutzungen freizuspielen.
6. Die Entwicklung einer Wohnbebauung erfolgt gemäss STEK 2035 weiterhin nicht auf dem Lachenareal.
7. Synergien und Mehrfachnutzungen betreffend Flächen und Infrastrukturen werden maximal ausgeschöpft (Priorität: standortgebundene Nutzungen).
8. Das Lachenareal wird mittels öffentlichem Verkehr sowie mit Fuss- und Velowegen für Thunerinnen und Thuner sowie Besuchende aus der Region optimal erschlossen.
9. Das Lachenareal wird vor dem Hintergrund der Klimaerwärmung als biodiverser und erfrischender Freiraum gestaltet.
10. Das Lachenareal wird unter Berücksichtigung weiterer relevanter Gebiete betrachtet (Gwattstrasse ZPP AQ, Schadaupark, Bonstettenpark, Sportcluster Thun Süd).

5. Vorgehenskonzept partizipative Masterplanung

Das Lachenareal hat das Potenzial, sich zu einem unverzichtbaren, zentralen Erholungs-, Sport- und Freizeitort in Thun zu entwickeln, der sowohl sportliche als auch kulturelle und ökologische Aspekte vereint. Eine sorgfältige Planung und eine enge Zusammenarbeit mit allen Interessengruppen sind entscheidend, um dieses Ziel zu erreichen und das Areal nachhaltig und attraktiv zu gestalten.

Das Planungsamt hat aus vier Bewerbungen für die Begleitung des Planungsprozesses das Büro Metron Bern AG ausgewählt. Der von Metron Bern AG vorgeschlagene, ca. zwei Jahre dauernde vierphasige Prozessvorschlag für die partizipative Masterplanung zur Weiterentwicklung des Lachenareals in Thun legt besonderen Wert auf die umfassende Einbindung aller relevanten Akteurinnen und Akteure:

Phase 1: Fundamente bilden

Die Prämissen des Gemeinderats (vgl. Kap. 4) werden geschärft und eine stadtintern konsolidierte gemeinsame Haltung betreffend die Rahmenbedingungen wird definiert. Die Meilensteine und die Mitwirkungsformate werden festgelegt und erste Gespräche mit Schlüsselakteurinnen und -akteuren (Einbindung der wichtigsten Stakeholder) durchgeführt.

Phase 2: Lachenareal verstehen

Es werden eine Raumanalyse und ein Nutzungsdiagramm erstellt sowie weitere Stakeholder-Gespräche geführt. Die Bedürfnisse der breiten Bevölkerung sollen mittels einer Online-Befragung abgeholt und dabei Fragen zu den aktuellen Nutzungen, zu Ansprüchen und Verbesserungsvorschlägen gestellt werden. Um eine hohe Beteiligung sicherzustellen, werden QR-Codes an frequentierten Orten des Lachenareals platziert sowie über die sozialen Medien der Stadt Thun gestreut, die direkt zur Umfrage führen. In einer ersten Infoveranstaltung «Dialog Lachenareal» sollen das Vorgehen und erste Befragungsergebnisse vorgestellt und Rückmeldungen sowie Fragen entgegengenommen werden.

Phase 3: Entwicklungspfade entwerfen

Erst in dieser dritten Phase werden durch ein externes (noch auszuwählendes Büro) zwei bis drei Entwicklungsszenarien erarbeitet. Diese Szenarien widerspiegeln die in Phase 2 definierten Anforderungen und Erwartungen der verschiedenen Anspruchsgruppen im Raum und stellen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und räumliche Konzepte dar. Sie sollen wiederum in einer «Dialog-Lachenareal-Veranstaltung» präsentiert und diskutiert werden.

Die Bevölkerung erhält im Rahmen dieser «Dialog Lachenareal»-Veranstaltungen die Möglichkeit, die erarbeiteten Entwicklungsszenarien zu kommentieren, zu bewerten und kollaborativ weiterzuentwickeln. Man wird auch vor Ort präsent sein und der Bevölkerung eine direkte Interaktion mit den Planenden anbieten.

Phase 4: Masterplan entwickeln

Die Ergebnisse des Dialogprozesses werden in einem Masterplan abgebildet und zusammengefasst. Sie werden wiederum in einer Dialogveranstaltung präsentiert und diskutiert. Der Masterplan enthält «Quick-Wins», also Sofortmassnahmen, und natürlich längerfristige Massnahmen.

Sowohl im Zonenplan 2002 als auch im neuen Zonenplan 2022 wurde das Lachenareal (ohne Lachenwiese) ausgeklammert, und es gelten dort immer noch die Bestimmungen des Baureglements von 1986 (Zone für öffentliche Nutzung, Kategorie a östlich des Uferweges und Kategorie b westlich des Uferweges). Für die Lachenwiese gelten die Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht AK «Hotel am Lachenkanal». Nach Abschluss des Planungsprozesses «partizipative Masterplanung» wird zu definieren sein, mit welchem Planungsinstrument (z. B. ZPP, UeO) das Ergebnis des Prozesses festgehalten wird und damit diese veralteten, aber immer noch rechtsgültigen Bestimmungen für das gesamte Lachenareal abgelöst werden können.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Kosten

Für die Begleitung des Partizipationsprozesses werden rund 149'000, für die Erarbeitung des Masterplans etwa 124'000 veranschlagt, für die Erarbeitung eines Planungsinstrumentes ist mit Kosten von maximal 65'000 Franken zu rechnen; d. h. es wird dem Stadtrat die Bewilligung eines Verpflichtungskredites von total 363'000 Franken beantragt.

Zusammenstellung der Kosten:

| Kosten | Franken (inkl. MWST) |
|--|-----------------------|
| <i>Begleitung Partizipationsprozess</i> | |
| Phase 1: Fundamente bilden | 10'000 |
| Phase 2: Lachenareal verstehen | 54'000 |
| Phase 3: Entwicklungspfade entwerfen (Prozessbegleitung) | 54'000 |
| Phase 4: Masterplan entwickeln | 27'000 |
| <i>Zwischentotal Begleitung Partizipationsprozess</i> | <i>149'000</i> |
| | |
| <i>Erarbeitung Masterplan</i> | |
| Phase 3: Entwicklungspfade entwerfen (Entwurfsarbeiten) | 54'000 |
| Phase 4: Masterplan entwickeln | 65'000 |
| Nebenkosten (Spesen, Raummiete) | 5'000 |
| <i>Zwischentotal Erarbeitung Masterplan</i> | <i>124'000</i> |
| | |
| <i>Erarbeitung Planungsinstrument</i> | |
| Erarbeitung ZPP, UeO, o.a. | 65'000 |
| | |
| <i>Zwischentotal Erarbeitung Planungsinstrument</i> | <i>65'000</i> |
| | |
| Reserve | 25'000 |
| | |
| Gesamttotal | 363'000 |

6.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen rund 40'000 Franken (Abschreibungen 36'300 Franken, kalkulatorische Zinsen 3'360 Franken).

6.3 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, Lachenareal, Masterplan eingestellt.

7. Termine

Es ist mit folgendem Grobterminplan zu rechnen:

| | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Phase 1: Fundamente bilden | März bis Juli 2025 |
| Phase 2: Lachenareal verstehen | Juli 2025 bis Januar 2026 |
| Phase 3: Entwicklungspfade entwerfen | Februar bis Juli 2026 |
| Phase 4: Masterplan entwickeln | August bis Dezember 2026 |



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 5. Februar 2025, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 363'000 Franken als neue Ausgaben zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 1412.5290.035 (Bilanzkonto 14290.10.01) für die partizipative Masterplanung Lachenareal.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 5. Februar 2025

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller