



**Gemeindeabstimmung
12. Februar 2006**

Botschaft des Stadtrates

Sportzentrum in Thun Süd



Sportzentrum in Thun Süd

- Landabtausch mit der Burgergemeinde
- Kreditbeschlüsse zum Neubau von Sportanlagen
- Landverkauf an den Ersteller/Investor zur Errichtung eines Einkaufszentrums

Das Wichtigste im Überblick

Thun als eiftgrösste Schweizer Stadt erhält mit dem Sportzentrum in Thun Süd eine grosse Chance. Sich abzeichnende Entwicklungspässe werden umfassend und nachhaltig beseitigt:

- a) **In der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung:** Das alte Lachenstadion wird durch ein neues in der Nähe des Autobahnanschlusses Thun Süd ersetzt. Damit kann am heutigen Standort in Ufernähe attraktives Wohnbauland geschaffen und das Quartier von Verkehrs- und anderen Störungen entlastet werden. Das Lachen-Quartier wird als Freizeit-, Wohn- und Erholungsgebiet ganz wesentlich aufgewertet. Dies erhöht die Chancen, zusätzliche gute Steuerzahler nach Thun zu holen. Diese Aufwertung wird dazu beitragen, dass sich Thunerinnen und Thuner, aber auch Gäste, hier wohl fühlen.

- b) **Bei den Einrichtungen für den Breiten- und den Spitzensport:** Ein neues, den Super-League-Anforderungen genügendes Stadion und Rasenspielfelder werden an einem Ort erstellt, der dank der Nähe zur Autobahn verkehrsmässig bestens erschlossen ist. Das neue Stadion fasst gleich viele Zuschauer

(10000) wie das Lachenstadion, bietet aber wesentlich mehr Sitzplätze und insbesondere eine bessere und zeitgemässe Infrastruktur. In Thun Süd steht Land zur Verfügung, um endlich dringend nötige zusätzliche Rasenspielfelder zu schaffen. Auch der Ersatz der Leichtathletikanlage Lachen – u. a. der 400-m-Bahn – kann so realisiert werden. Während einer Übergangszeit bis mindestens 2019 stehen die alten Trainingsfelder im Lachengebiet (ohne Platz Nord und ehemaliges Stadion) weiterhin zur Verfügung.

Um einen Teil der Sportanlagenfinanzierung sicherzustellen, veräussert die Stadt Thun Land für ein Einkaufszentrum in Thun Süd. Auch die Fläche des heutigen Lachenstadions wird später als Wohnbauland veräussert. Südwestlich des Lachenkanals trägt der Verkauf einer Parzelle für ein frei stehendes Gebäude mit öffentlicher und gewerblicher Nutzung zur Finanzierung bei. Ein Wettbewerb wird die Qualität der Überbauung im Lachengebiet sicherstellen.

Die Stimmberechtigten befindenen am 12. Februar 2006 über ein Landabtauschgeschäft, über einen Baukredit für die Sportanlagen, einen Kredit für die Pacht von Rasenspielfeldern sowie die Veräusserung eines Teils des eingetauschten Landes an den künftigen Investor zum Bau eines Einkaufszentrums.

Alle vier Beschlüsse werden zusammen als eine Frage vorgelegt, da sie eng miteinander verknüpft sind und ein einzelner Beschluss ohne die anderen für das Projekt Sportzentrum in Thun Süd nicht denkbar ist.

- **Zum Landabtausch:** Da das Land in Thun Süd heute noch der Burgergemeinde Thun gehört, befinden die Stimmberechtigten über einen Landabtausch, der das Areal der Stadt Thun überträgt. Die Stadt Thun gibt der Burgergemeinde Bauland im Bostudenquartier und auf der Burgerallmend. Dafür erhält sie eine wertgleiche, grössere Fläche in Thun Süd. Hier werden die Sportanlagen (Fussballstadion, Leichtathletikanlagen, Rasenspielfelder) und ein Einkaufszentrum erstellt. Es gilt ein Tauschwert von je 12851800 Franken. Die Burgergemeinde hat dem Landabtausch bereits im Dezember 2003 zugestimmt.

- **Zu den beiden Kreditbeschlüssen:** Der zu bewilligende Verpflichtungskredit beträgt ohne Landanteil für die gesamten Sportanlagen 40 Millionen Franken. Die Stimmberechtigten haben zudem den jährlichen Pachtzins von 22917.60 Franken an die Burgergemeinde für die Trainingsfelder zu bewilligen.

- **Zum Landverkauf:** Eine Teilfläche von 40000 m² des eingetauschten Landes auf der Burgerallmend wird dem Investor für die Erstellung des Einkaufszentrums zum Preis von mindestens 8 Millionen Franken veräussert. Das Einkaufszentrum wird vollständig durch private Investoren finanziert.

Die Abgabe von Bauland für das Einkaufszentrum und die künftigen Bauten auf dem Lachenareal sowie erwartete Beiträge Dritter (Bund, Kanton, Private) erbringen der Stadt Einnahmen in der Grössenordnung von 45,76 Millionen Franken (bei Bruttoausgaben von 55,41 Millionen Franken). Die restlichen 9,65 Millionen Franken sind aus laufenden Mitteln oder Darlehen seitens der Stadt aufzubringen.

Der Anteil der öffentlichen Hand an den Investitionskosten für das Sportzentrum beträgt 98,2 Prozent, der Anteil Privater 1,8 Prozent. Die Gemeinde Thun allein trägt mit 87,4 Prozent den grössten Teil der Kosten.



Welche Entscheide sind bisher gefallen?

1998 entschied sich das Stadtparlament für eine «Stadt im Aufbruch» und verabschiedete den Richtplan Stadtentwicklung. Eine von der Stadt Thun und privaten Investoren ausgearbeitete Studie zeigte schon damals, dass in Thun Süd an verkehrsgünstiger Lage zusätzliche Rasenspielfelder, Leichtathletikanlagen und ein neues Fussballstadion erstellt werden können. Als zentrale Herausforderung der anstehenden Legislatur ist Thun Süd/Lachen zudem in den aktuellen Legislaturzielen 2003 bis 2006 ent-

halten. Diese hat der Stadtrat einstimmig verabschiedet.

Die Bevölkerung konnte bei der Planung schon früh mitreden: Ende 2003 wurden **Rundtischgespräche** (im sog. «Aushandlungsprozess») mit Vertretungen von über 20 interessierten, beteiligten und betroffenen Organisationen, Quartierleuten, Parteien und Vereinen geführt.

4

Zur gesamten Planung Thun Süd und Lachen konnte die Bevölkerung anlässlich einer **öffentlichen Mitwirkung** Ende 2004 Stellung beziehen. Über 700 Meinungssäusserungen gingen ein. Die Mehrheit sprach sich für das vom Gemeinderat verfolgte Sportzentrum mit Einkaufszentrum in Thun Süd aus und befürwortete die Planung auf dem Lachenareal.

Auf der Suche nach Investoren ist die Stadt fündig geworden: Aufgrund einer öffentlichen Ausschreibung schloss der Gemeinderat mit vier Investoren eine **Planungsvereinbarung** über die Entwicklung des Standortes Thun Süd ab. Es sind dies die Firmen Frutiger AG, Thun, gemeinsam mit Jelmoli AG Immobilien, Zürich; HRS AG (Hauser Rutishauser Suter AG) Bern; Losinger Construction AG, Bern sowie Marazzi Generalunternehmung AG, Bern, zusammen mit Bauengineering.com AG, St. Gallen. Nach einem Wettbewerb unter den Investoren

Was ist in Thun Süd im Einzelnen geplant?

Auf den rund 170000 Quadratmetern Fläche (inkl. Familiengärten), welche die Stadt Thun durch einen Landabtausch und eine Pacht mit der Bürgergemeinde erhält, sind hauptsächlich jene Angebote vorgesehen, die viel Verkehr anziehen und von der Nähe zur Autobahn profitieren: **Sport, Freizeit und Einkaufen**.

Im neuen **Sportzentrum** sollen die bisher im Lachengebiet beheimateten, aber auch neue Vereine ihren Sport unter wesentlich besseren Bedingungen als bisher ausüben können.

– vorgesehen nach der nun bevorstehenden Volksabstimmung – entscheidet der Gemeinderat, wer das Siegerprojekt des Architektur- und Ideenwettbewerbs realisieren soll.

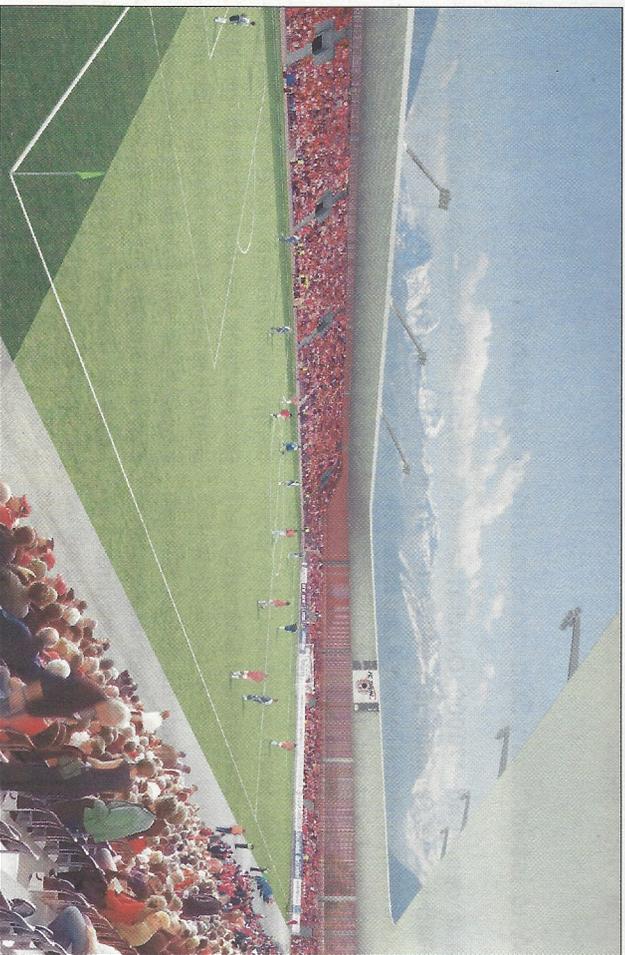
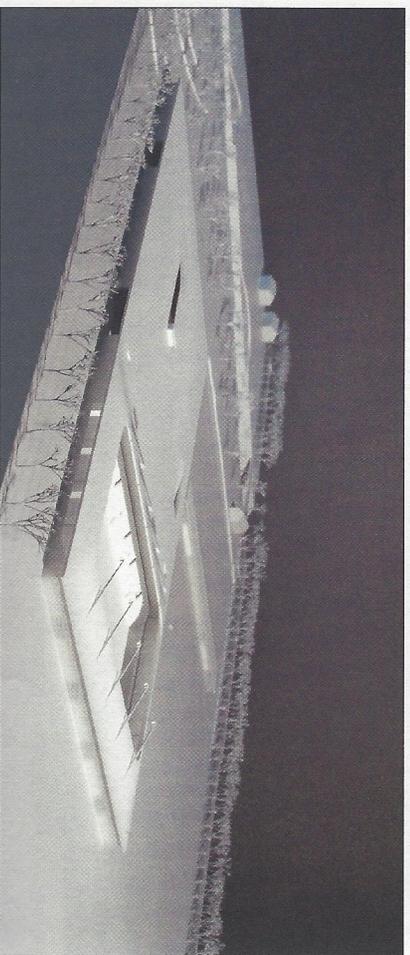
Am 17. Februar 2005 stimmte der Stadtrat dem Kreditanteil der Stadt Thun von 540000 Franken für die Durchführung eines **Architektur- und Ideenwettbewerbs** zu. Von den gesamten Planungskosten von 2,7 Millionen Franken tragen somit die privaten Investoren mit 2,16 Millionen Franken den Hauptanteil. In der selben Abstimmung hiess das Parlament auch eine einmalige Investorenentschädigung von maximal 810000 Franken für den Fall gut, dass das Projekt in einem auf eine positive Volksabstimmung folgenden Rechtsmittelverfahren scheitern würde. Mit dieser Summe würde die Stadt einen Teil des Aufwandes, den die Investoren für die Planung einsetzen, abgelten.

Dem Familiengartenverein hat der Gemeinderat zugesichert, dass seine Gärten nahe der Autobahn an der südwestlichen Ecke des Areals in ihrem heutigen Umfang fast vollumfänglich erhalten bleiben. Das Siegerprojekt bestätigt dieses Versprechen. Auch das Bauerngut Leubank bei der Allmendingenallee bleibt bestehen. Das heutige Allmendingenbächlein wird verlegt und zwischen den Familiengärten und den Sportanlagen als ökologisch wertvoller Lebensraum gestaltet.

5

Thun Süd wird auch mit dem **öffentlichen Verkehr** gut erschlossen sein: Ein attraktives Busangebot bedient Thun Süd und erlaubt es umgekehrt, von Thun Süd ebenfalls problemlos in die Innenstadt zu gelangen. Zudem verbinden Fuss- und Radwege das Areal mit den umliegenden Wohnquartieren.

Flächig elegant werden sich in **Thun Süd Fussballstadion, Leichtathletikanlagen, Rasenspielfelder und Einkaufszentrum** präsentieren: Wie ein «sole» – so der Name des Siegerprojektes – ein Plattfisch am Meeresgrund, schmiegt sich der Hauptbau mit dem leicht abgesenkten Stadion dem Gelände an. Das Umfeld bleibt erhalten. Wie ein Teller wirkt die



teilweise ins Terrain eingesenkte Fussballarena mit ihren 10000 überdeckten Zuschauerplätzen, davon 6000 Sitzplätze. Zusammen mit der Dachschale bildet die umlaufende Tribüne eine Schüssel. Zum Vergleich: Das heutige Lachenstadion bietet ebenfalls rund 10000 Plätze, jedoch lediglich 850 Sitzplätze.

Das Fussballstadion bildet zusammen mit Einkaufszentrum, Leichtathletikanlagen und Rasenspielfeldern einen offenen und weitläufigen Sport- und Freizeitkomplex. Eine ausgedehnte Dachebene überdeckt Stadion und Einkaufszentrum. Die lediglich etwas über 8 Meter hohe Fassade wird nur wenige Meter überragt durch das sich aufwölbende Tribünendach und ist somit deutlich niedriger als die Baumreihen entlang der Weststrasse.

Für den **motorisierten Verkehr** wird das Areal von der Weststrasse her erschlossen. Fussgänger und Velofahrer können es auf kurzen Wegen über die Weststrasse oder über die Allmendingenallee erreichen. Rund um das Stadiongebäude sind grosszügige, befestigte Flächen für Fussgänger, Velos und Unterhalt vorgesehen. Veloabstellplätze befinden sich nahe bei den Eingängen.

Die neue Bushaltestelle an der Weststrasse liegt direkt vor dem Stadion- und Einkaufskomplex. Personenwagen und Anlieferung werden ab der Weststrasse auf direktestem Weg ins Gebäude geleitet. Die Hauptparkierung ist auf dem Dach des Einkaufszentrums vorgesehen.

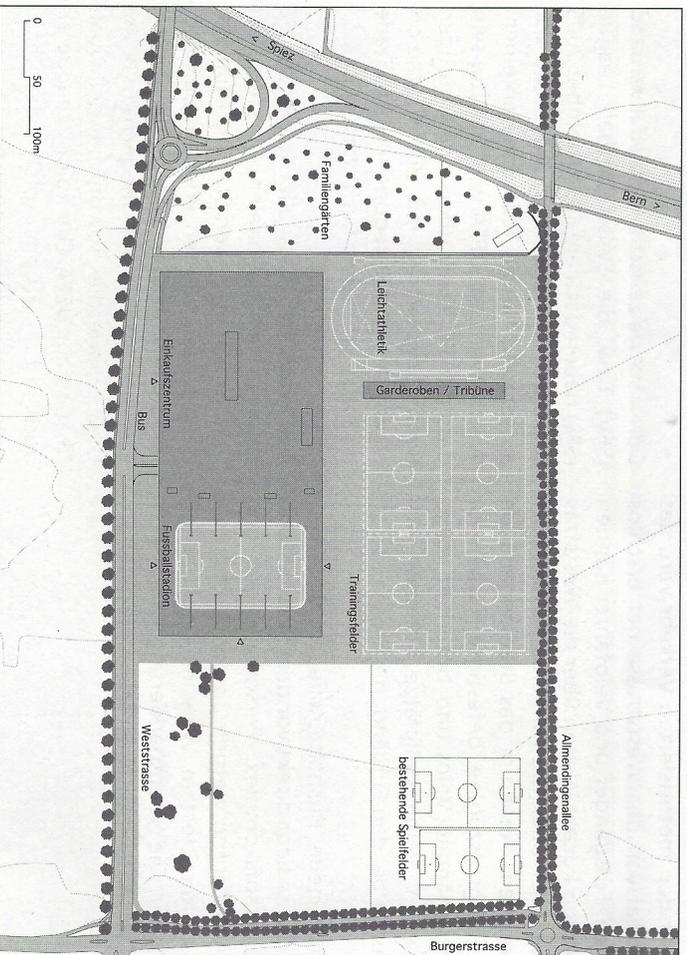
Das neue Stadion erfüllt die Anforderungen der Swiss Football League für nationale Spiele der Super League, nicht aber für internationale Spiele. Die Infrastruktur des heutigen Lachenstadions genügt den Anforderungen des Verbandes längst nicht mehr. Der FC Thun darf seine Heimspiele in der Super League gegenwärtig nur mit einer befristeten Ausnahmegenehmigung dort austragen. Stünde nach deren Ablauf kein Super-League-taugliches Stadion zur Verfügung, würde der FC Thun nach heutigem Kenntnisstand in die Challenge League zwangsrelegiert. Dies ist unter allen Umständen zu verhindern. Aus Kostengründen soll anstelle eines Fussballstadions der Kategorie A+ (Zugelassen auch für UEFA- und FIFA-Wettbewerbe) ein Stadion der Kategorie A (Super-League-tauglich) erstellt werden.

Der Schweizerische Fussballverband (SFV) bzw. die Swiss Football League (SFL) haben dazu am 10. November 2005 schriftlich ihre Genehmigung erteilt. Voraussetzung für die Teilnahme an einem Wettbewerb der UEFA wird künftig sein, dass der FC Thun über einen gültigen Benützungsvertrag mit einem Stadion-eigentümer der Kategorie A+ (z. B. Stade de Suisse Wankdorf Bern) verfügt.

Das bedeutet, dass alle Spiele des FC Thun in der nationalen Meisterschaft und im Cup im neuen Stadion Thun Süd ausgetragen werden können. Bei internationalen Spielen ist ein Ausweichen auf ein Stadion A+ möglich (z. B. im UI-Cup), wie dies sowohl bei der Qualifikation zur UEFA Champions League als auch in den Gruppenspielen der Champions League 2005 bereits der Fall war.

Mit dem Einholen dieser Bewilligung und der damit möglich gewordenen Reduktion der Anforderungen an das neue Fussball-Stadion Thun Süd hat der FC Thun die Voraussetzungen für die Planung eines kleinen, betriebswirtschaftlich vernünftigen Stadions geschaffen und damit zu einer wesentlichen Reduktion der Investition beigetragen.

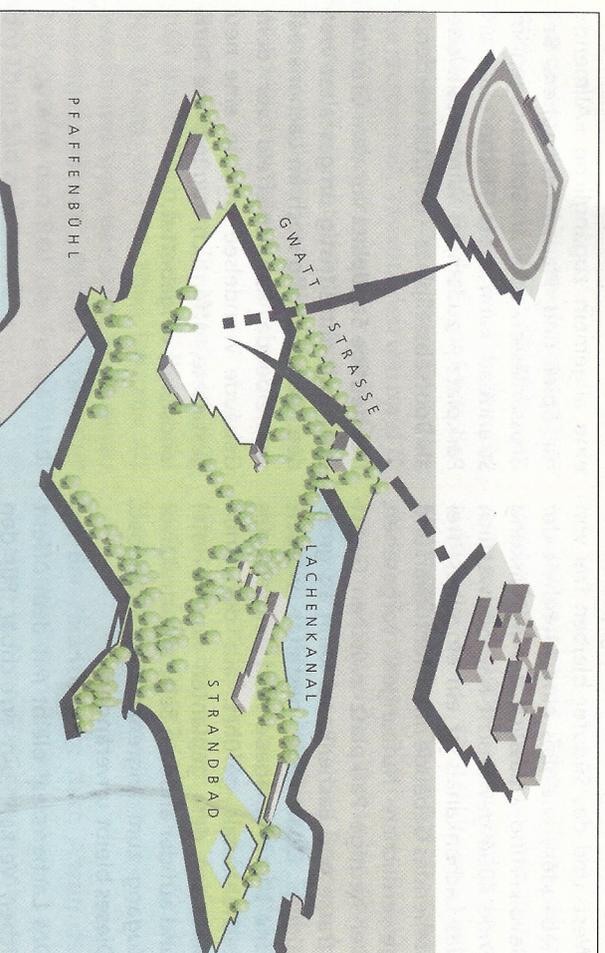
Die Leichtathletikanlage mit 400-Meter-Rundbahn, Zuschauertribüne mit rund 1000 Plätzen und Trainingsflächen ist nördlich des Stadionkomplexes angelegt.



Das Einkaufszentrum mit 15000 Quadratmetern Verkaufsfläche und 4000 Quadratmetern für Restauration und Dienstleistungsbetriebe beansprucht nur einen kleinen Teil des Bodens. Der grösste Teil der Fläche in Thun Süd wird also grün bleiben. Die Verkaufsflächen liegen auf einem Geschoss. Dadurch ergibt sich eine grosse Flexibilität in der Aufteilung und Ausstattung der Nutzflächen. Der Gastronomiebereich an der Weststrasse funktioniert unabhängig und verfügt über separate Zugänge. Er belebt so auch den Strassenraum und kann für Anlässe im Stadion genutzt werden.

Im Rahmen der Detailbearbeitung und der Investorensubmission sind noch Anpassungen zur Optimierung des Projektes zu erwarten.

Was ist später im Lachengebiet vorgesehen?



Die Planung im Lachengebiet ist nicht Gegenstand der bevorstehenden Volksabstimmung, hängt aber sehr eng mit der Planung in Thun Süd zusammen. Die wichtigste Veränderung im Lachengebiet geschieht auf dem **Areal des Lachensstadions**: Das Stadion soll abgebrochen werden. Bis auf Weiteres (das Baurecht des FC Dürrenast dauert bis ins Jahr 2019) stehen aber die Rasenspielfelder im Gebiet Lachen für den Fussballsport – sowie die bestehenden Tennisfelder für den Tennissport – zur Verfügung. Ausnahme: Der Platz Nord, der voraussichtlich bereits vorher gänzlich der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird.

Das Land, auf dem heute das **Stadion** steht, will die Stadt für den Bau von Mehrfamilienhäusern mit rund 200

Wohnungen (3-stöckig mit Attika resp. 4-stöckig ohne Attika) verkaufen oder im Baurecht abgeben. Attraktive Miet- und Eigentumswohnungen sollen an dieser landschaftlich reizvollen Lage entstehen. Auf gute Qualität und Gestaltung wird ganz besonders geachtet.

Die Umgebung dieser Häuser wird parkähnlich gestaltet. Da das Areal, wie der gesamte, mehrere Kilometer lange Uferabschnitt vom Schadaupark bis zur Gemeindegrenze zu Spiez, überschwemmungsgefährdet ist, müssen bauliche Schutzmassnahmen getroffen werden. Bei Neubauten ist dies problemlos möglich, während die heutigen Sportanlagen kaum geschützt werden können. Über die Abgabe des Landes wird voraussichtlich das Volk beschliessen.

An den **Ufern des Lachenkanals** ist eine neue Erholungslandschaft geplant. Das West- und das Südufer bleiben frei von Gebäuden, wie dies eine Mehrheit der Bevölkerung anlässlich der Mitwirkung Ende 2004 gewünscht hat. Südwestlich des Lachenkanals ist ein einzelnes, freistehendes Gebäude mit öffentlichen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Der heutige Parkplatz zwischen Gwatstrasse und Lachenkanal kann als grosszügige Quaianlage gestaltet werden. Eine Uferpromenade wird beidseits des Lachenkanals geführt: auf der einen Seite vor dem geplanten neuen Hotel und auf der anderen Seite als attraktiver Zugang zum angrenzenden Strandbad. Dieses bleibt unverändert.

Das Lachenareal bleibt mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Für den motorisierten Individualverkehr stehen nach der Verlegung des Stadions weiterhin Parkplätze zur Verfügung.

Anstelle des heutigen **Trainingfeldes Nord** am Südufer des Lachenkanals soll eine allgemein zugängliche «Allmend» für Spiel und Pausch entstehen. Bei Grossanlässen oder an Spitzentagen im Strandbad kann diese Fläche auch als Parkplatz – zudem im Winter teilweise als Bootsabstellplatz – genutzt werden.

Der heutige **Sandplatz** vor dem Grunderinseli soll mittelfristig umgestaltet werden. Das vorläufig noch im Lachenareal verbleibende Rasenspielfeld vor dem Gebäude Wendelsee wird in eine neu gestaltete, öffentlich zugängliche Parklandschaft eingebettet.

Wie soll das Ganze finanziert werden? Welche Kosten kommen auf die Stadt zu?

Das **gesamte Investitionsvolumen** in Thun Süd wird derzeit auf 120 bis 130 Millionen Franken beziffert. Alles, was mit dem Einkaufszentrum zu tun hat, wird von den künftigen privaten Investoren finanziert. Sie rechnen mit Investitionen von rund 70 bis 80 Millionen Franken. Für das Fussballstadion, die Leichtathletikanlage und die vier Rasenspielfelder wird mit Kosten von 40,5 Millionen Franken gerechnet.

Mit Schreiben vom 23. November 2005 hält die FC Thun Betriebs AG Folgendes fest (Zitat): «Die FC Thun Betriebs AG verpflichtet sich, der Stadt Thun einen zweckgebundenen Beitrag von CHF 1 000 000 an den Bau des Fussballstadions Thun Süd zu leisten.»

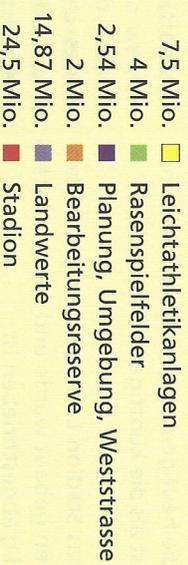
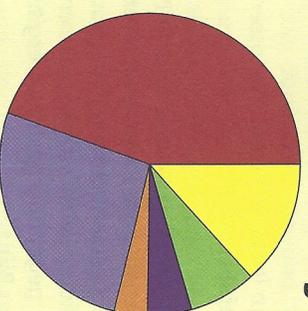
Im Investitionsvolumen der Stadt nicht inbegriffen ist die Hospitality-Zone des Fussballstadions. Dem oben erwähnten Schreiben entnehmen wir folgende Verpflichtung (Zitat): «Die FC Thun Betriebs AG, ihr nahe stehende Gönnervereinigungen, Sponsoren und/oder Investoren verpflichten sich, die Hospitality-Zone des Fussballstadions zu erstellen.»

Investitionssumme **Stadt Thun**: Ohne Landanteil kosten die gesamten Sportanlagen 40 540 000 Franken (vgl. Kostenaufteilung Seite 12), inklusive Land 55 411 800 Franken. Davon hat der Stadtrat am 17. Februar 2005 bereits 540 000 Franken als Anteil der Stadt an die Kosten des Wettbewerbs und des Baugesuchs bewilligt. Der zu bewilligende Baukredit, bzw. Verpflichtungskredit, beträgt somit 40 000 000 Franken. Die Stimmberechtigten haben zudem den jährlichen Pachtzins von 22 917,60 Franken für die Trainingsfelder zu bewilligen.

Art der Finanzierung: Nach Abzug der voraussichtlichen Erträge aus den Landabgaben in Thun Süd, der Landabgabe Bostuden bzw. Bürgerallmend und von weiteren Landverkäufen im Lachenareal sowie möglichen Beiträgen von Bund, Kanton und Nutzern der Sportanlagen bleiben der Stadt anderweitig zu finanzierende Ausgaben in der Grössenordnung von rund 9,65 Millionen Franken.

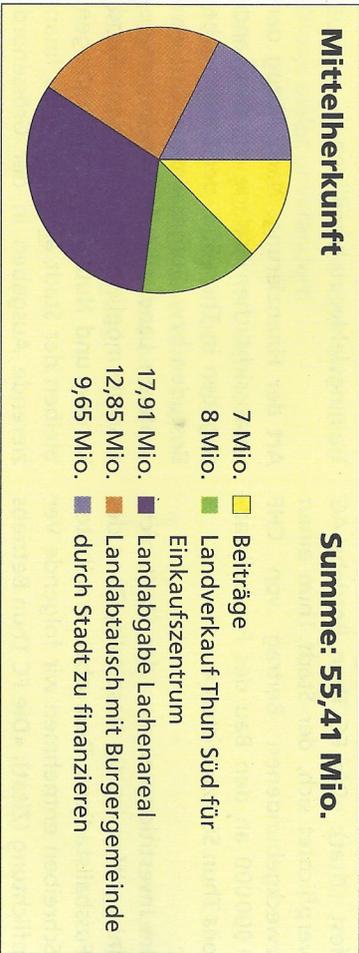
Mittelverwendung

Summe: **55,41 Mio.**



Finanzierungsnachweis Projekt Sportzentrum in Thun Süd

Total Bauausgaben	Fr. 40 540 000
Landwerte	Fr. 14 871 800
Bruttoausgaben	Fr. 55 411 800
Land an Burgergemeinde	Fr. -12 851 800
Landabgabe Lachenareal (Verkauf oder Baurecht)	Fr. -17 910 000
Landverkauf für EKZ Thun Süd (mindestens)	Fr. -8 000 000
Bruttoeinnahmen	Fr. -38 761 800
zu erwartende Beiträge (Bund, Kanton, FC Thun)	Fr. -7 000 000
Total zu erwartende Bruttoeinnahmen	Fr. 45 761 800
Total durch Stadt aus laufenden Mitteln oder Darlehen zu finanzieren	Fr. 9 650 000



Ausweis der Folgekosten:
Heute betragen die **jährlichen Nettokosten** für den Betrieb und den Unterhalt des Lachenstadions rund 1,1 Millionen Franken. Diese sind deshalb relativ tief, weil

- die heutige Anlage wesentlich kleiner ist als die künftige in Thun Süd,
- das Stadion Lachen schon vor 50 Jahren gebaut wurde und somit vollständig abgeschrieben ist,

- das Stadion in den letzten Jahren baulich nicht erneuert wurde – es wurde nur noch so viel investiert, dass der laufende Betrieb gewährleistet werden kann,
 - der Betrieb im Milizsystem (Genossenschaft) geführt wird.
- Wenden die aktuellen Kosten und Erlöse des Lachenstadions dem geplanten Neubau des Sportzentrums in Thun Süd (Fußballstadion, Leichtathletik, Rasseisfelder) gegenübergestellt, ergibt sich folgendes Bild:

12

Behinderungskosten

	Lachenstadion	Sportzentrum in Thun Süd
Betrieb (Personal, Unterhalt, Energie, Sachmittel usw.)	Fr. 1 190 000	Fr. 4 800 000
Abschreibungen, Zinsen	Fr. 0*	Fr. 3 430 000
Total Kosten abzüglich Erlöse	Fr. 1 190 000	Fr. 8 230 000
	Fr. -90 000	Fr. -2 950 000
Nettokosten	Fr. 1 100 000	Fr. 5 280 000
Anstieg der Nettokosten gegenüber heute	Fr. 0	Fr. + 4 180 000

*vollständig abgeschrieben

Die Stadt Thun sucht nach Lösungen, Nutzer und andere Private massgeblich an den Kosten zu beteiligen. Zudem soll die Rechtsform der Trägerschaft so ausgestaltet sein, dass die Nettokosten weiter reduziert werden können. Im Vordergrund steht eine Aktiengesellschaft. Der Betrieb des Sportzentrums in Thun Süd soll und darf nicht zum Kerngeschäft der Stadt Thun gehören.

lichkeiten zur Kostenreduktion dahin. Für die Stadt wäre die Realisierung von Sportanlagen in Thun Süd ohne Mantelnutzung nicht finanzierbar und nicht tragbar.

Finanzielle Tragbarkeit:
Die finanziellen Auswirkungen des Projektes Sportzentrum in Thun Süd sind in der vierjährigen Aufgaben- und Finanzplanung berücksichtigt. Durch das Projekt Thun Süd wird der Finanzhaushalt der Stadt Thun stark belastet. Dank vorhandener Reserven können aber Fehlbeiträge voraussichtlich vermieden werden. Der Gemeinderat beabsichtigt, das Grossprojekt ohne Steuererhöhung zu finanzieren.

Die Mantelnutzung mit Einkaufszentrum, Restaurant und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht die Aufteilung der Kosten zwischen Sportzentrum und privaten Anlagen bei gemeinsamen Infrastrukturen wie Parkierung, Erschliessung durch Strassen und Wege sowie Energie-, Wärme- und Wasserversorgung. Die Betriebskosten können ebenfalls auf mehrere Träger verteilt werden. Für die Stadt kostenmindernd wirkt zudem, dass bei der geplanten Mantelnutzung für das Land ein wesentlich höherer Verkaufspreis erzielt werden kann. **Ohne Mantelnutzung** fallen alle diese Gemeinsamkeiten und damit verbundene Mög-

13

Der Gemeindebeschluss im Einzelnen

a) Landabtausch mit der Bürgergemeinde

Mit Tauschvertrag vom 16. November 2005 zwischen der Bürgergemeinde Thun und der Einwohnergemeinde Thun wurden folgende Grundstücke/Liegenschaften abgetauscht:

Die Bürgergemeinde Thun tauscht mit der Einwohnergemeinde Thun ab:

(siehe Situationspläne Seite 15 und 16)

1. Nr. 4984 Bürgerallmend/Leubank
Landwirtschaftszone (LWZ)

93597 m² mit Mehrfamilienhaus und Ökonomieteil Leubank 1
(Geräteschuppen Nr. 7 im Eigentum des Familiengartenvereins)

2. Nr. 4983 Bürgerallmend/Leubank
Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

22590 m² (Klubhaus Nr. 5 im Eigentum des Familiengartenvereins)

Die Einwohnergemeinde Thun tauscht mit der Bürgergemeinde Thun ab:

3. Nr. 3282 Bostude, Gwatt
Wohnzone W3+, Zone mit Überbauungsordnung

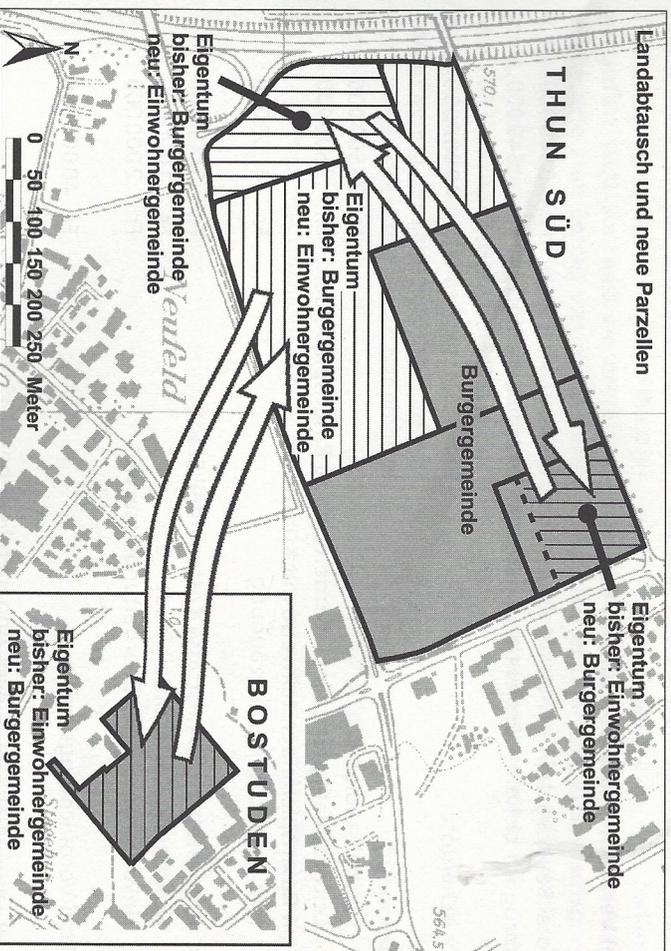
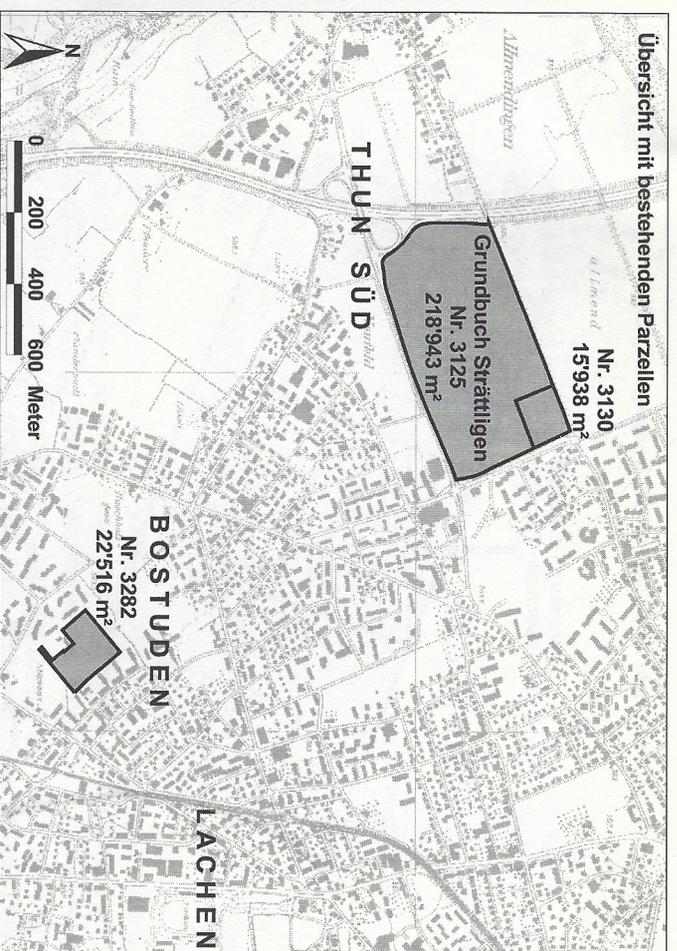
22516 m²

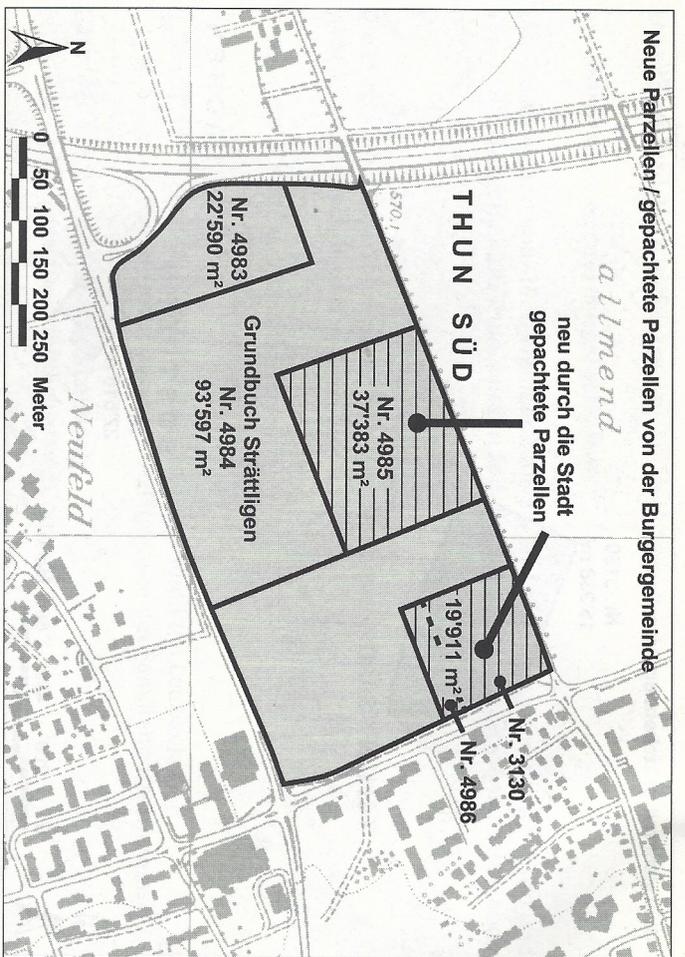
4. Nr. 3130 Bürgerallmend, Bürgerstrasse
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

15938 m² mit Klubhaus Bürgerstrasse 20 und Garderobengebäude

Gemäss Berechnungen der beiden Vertragsparteien werden die abgetauschten Grundstücke als gleichwertig anerkannt. Es gibt für beide Parteien einen Tauschwert von je 12851800 Franken.

Die Verträge werden am 1. Januar 2007 in Kraft treten.





b) Verpflichtungskredit für den Bau

Total Bauausgaben	Fr. 405'400'000
abzüglich bisherige Projektierungskosten (bereits bewilligt)	Fr. 540'000
Zwischentotal	Fr. 400'000'000
davon für:	
■ Fussballstadion Kat. A	Fr. 24'500'000
■ Leichtathletikanlage inkl. Garderoben zu Rasenspielfeldern	Fr. 7'500'000
■ 4 Rasenspielfelder, teilweise mit Kunstrasen inkl. Beleuchtung, Umzäunung	Fr. 4'000'000
■ Umgestaltung Weststrasse Kostenanteil Stadt	Fr. 1'000'000
■ Umgebung Kostenanteil Stadt	Fr. 1'000'000
■ Unvorhergesehenes/Bearbeitungsreserve	Fr. 2'000'000
Total Verpflichtungskredit	Fr. 400'000'000

Der Genauigkeitsgrad aller Angaben liegt bei +/-15 %.

c) Pachtzinsen

Die Grundstücke

■ Nr. 4985 (Rasenspielfelder) im Halte von	37'383 m²
■ Nr. 3130 (FC Rot-Schwarz) im neuen Halte von	19'911 m²

Total 57'294 m²

Diese 57'294 m² werden von der Burgergemeinde Thun zu einem Jahreszins von Fr. 22'917.60 gepachtet.

d) Verkauf einer Teilfläche des eingetauschten Landes an den Ersteller/Investor des Einkaufszentrums

Der Bau des Einkaufszentrums dient auch der Finanzierung der geplanten Sportanlagen. Das Einkaufszentrum wird durch den künftigen Investor finanziert. Das notwendige Land wird ihm von der Stadt abgetreten. Es handelt sich um eine Fläche von rund 40'000m². Der Finanzierungsplan sieht vor, dass die betreffende Parzelle zum Betrag von mindestens 8 Millionen Franken veräussert werden muss, was einem Quadratmeterpreis von 200 Franken entspricht. Infolge des engen Sachzusammenhangs muss die Veräusserung des Landes zusammen mit den übrigen drei Beschlüssen genehmigt werden.

Nach der Volksabstimmung wird der Gemeinderat (bei einem Ja) auf Grund eines Wettbewerbsverfahrens entscheiden, welcher der möglichen vier Investoren (vgl. Seite 5) die gesamten Anlagen inklusive Sport- und Einkaufszentrum erstellen wird. Der gewählte Investor wird sodann das Land von der Stadt Thun erwerben. Dabei darf er den Mindestverkaufspreis nicht unterschreiten. Ein höherer Preis kann aber vereinbart werden.

Argumente der Gegnerschaft im Stadtrat

Die Gegnerschaft im Stadtrat hält dieser Vorlage entgegen, das Projekt sei für die Stadt Thun zu gross und zu teuer, konkurrenzriere die Innenstadtgeschäfte und Quartierläden und schaffe die Voraussetzung zur Überbauung des schönen Grundstücks des heutigen Stadions im Lachengebiet. Das Areal des heutigen Lachenstadions dürfte nicht überbaut oder verkauft, sondern sollte weiterhin vielseitig und öffentlich genutzt werden können. Es müsse als Naherholungsgebiet im Besitz der Stadt bleiben.

Die finanzielle Beteiligung privater Investoren am Sportzentrum sei mit 1,8 Prozent an den Gesamtkosten von über 55 Millionen Franken zu gering, ebenso werde eine Beteiligung der Region vermisst. Für die Stadt Thun allein verbleibe nach Abzug der Beiträge des Kantons und des Bundes eine Kostenlast von ca. 48 Mio. Franken. Die Folgekosten von jährlich über 5 Millionen Franken (inklusive die gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungen) seien für die Stadtfinanzen ohne Steuererhöhung und ohne schmerzhaft eingesparungen bei andern Aufgabenbereichen nicht tragbar. Die Höhe der erwarteten jährlichen Betriebseinnahmen hänge stark vom weiteren sportlichen Erfolg des FC Thun ab, was mittelfristig einen zusätzlichen Unsicherheits- und Risikofaktor zulasten der Stadtfinanzen darstelle.

Ein neues Einkaufszentrum in Thun Süd sei nicht nötig und unerwünscht, weil es Mehrverkehr ohne wirklichen Mehrwert nach sich ziehe. Umsätze und Arbeitsplätze würden eher verlagert als neu geschaffen. Zudem werde die Nachhaltigkeit des wirtschaftlichen Nutzens bezweifelt. Da der Markt nicht grösser werde, drohe eine weitere unerwünschte Abwanderung der Geschäfte aus der Innenstadt.

Argumente der Befürworter der Vorlage im Stadtrat

Aus diesen Gründen befürworten Gemeinderat und Stadtrat das Projekt Sportzentrum in Thun Süd:

■ **Einmalige Chance für die Stadtentwicklung Thuns**
Das Projekt ist für die Stadt von grosser Bedeutung: Thun gewinnt als Wohnstadt und wird sowohl als Tourismus-, Sport- und Freizeitdestination wie auch als Wirtschaftsstandort attraktiver.

■ **Aufwertung des Lachengebiets**
Das Lachenareal bleibt für die Bevölkerung Erholungsgebiet. Es wird mit der Umgestaltung noch aufgewertet. Das beliebte Strandbad – eines der schönsten Europas – und der freie Seezugang bleiben erhalten.

■ **Wohnraum an bevorzugter Lage**
Das Projekt schafft auf dem Areal des heutigen Lachenstadions neuen, attraktiven und erschwinglichen Wohnraum. Die rund 200 Miet- und Eigentumswohnungen bringen der Stadt zusätzliche Steuerzahlerinnen und Steuerzahler und damit notwendige Mehreinnahmen. Dennoch bleibt die beliebte Uferlandschaft auch am Standort der Wohnungen für die Öffentlichkeit zugänglich.

■ **Mehr Lebensqualität durch Nutzungsentflechtung**
Indem Wohn- und Erholungsraum von Einrichtungen mit hohem Publikums- und Verkehrsaufkommen klar getrennt werden, gewinnen alle: Anwohnerinnen und Anwohner, Sportlerinnen und Sportler, Zuschauerinnen und Zuschauer, Spaziergängerinnen und Spaziergänger, Touristen und Gäste der Stadt Thun.

■ **Mehr Platz für den Breitensport und den Spitzensport**
Das Gebiet Thun Süd bietet Platz für zeitgemässe Sportanlagen: Der FC Thun erhält ein Stadion, das die Anforderungen der Swiss Football League erfüllt. Die Sportvereine erhalten die dringend nötigen zusätzlichen Rasenspielfelder, die Leichtathletik eine eigene Anlage. So wird der Breitensport unterstützt und die Nachwuchsförderung kann erfolgreich weiterbetrieben werden.

■ **Investitionen und Arbeitsplätze**
Das Projekt bringt Gesamtinvestitionen von 120 bis 130 Millionen Franken. Es schafft Arbeit und neue Arbeitsplätze.

Thun und seine Bevölkerung erhalten ein neues Sportzentrum für den Breiten- und den Spitzensport, ein zusätzliches, attraktives Wohnangebot und gleichzeitig eine Aufwertung des Erholungsraums. Thun Süd ist daher eine sinnvolle Investition in die Zukunft.

Wie geht es nach der Volksabstimmung weiter?

Bei einem Ja wird der Gemeinderat denjenigen Investor mit dem Bau aller Vorhaben in Thun Süd beauftragen, der das beste Angebot bezüglich Land-, Erstleistungs- und Betriebskosten offeriert und Gewähr für die Realisierung des Projektes bietet. Nach der Ausarbeitung und der öffentlichen Auflage des Projektes ist der Baubeginn im Jahr 2007 vorgesehen. Bis zum Bezug der neuen Anlagen in Thun Süd wird aber das Stadion Lachen weiterbetrieben.

Die Planung für das Lachenareal kann anschliessend beginnen. Für die Wohnüberbauung auf dem heutigen Stadionareal und die Umgebungsgestaltung werden zuvor Wettbewerbe durchgeführt. Über die Landabgabe im Lachengebiet wird voraussichtlich das Volk beschliessen.

Bei einem Nein muss die Stadt nach neuen Lösungen für den Neubau des Lachenstadions (Fussballstadion und Leichtathletikanlagen) sowie für zusätzliche Rasenspielfelder der Sportvereine suchen. Kostenschätzungen haben ergeben, dass alleine für die Sanierung oder den Neubau des Lachenstadions am alten Ort mit Investitionsausgaben von über 20 Millionen Franken gerechnet werden muss – ohne dass dabei die dringend benötigten zusätzlichen Rasenspielfelder und Leichtathletikanlagen erstellt würden.

Sowohl für neue Rasenspielfelder wie für das Leichtathletikstadion ist heute kein anderes Land als dasjenige in Thun Süd in Aussicht. Die Burgergemeinde stellt

das Terrain nur gesamthaft, nicht aber für Teile wie eine reine Sportnutzung zur Verfügung. Wenn dies geändert werden soll, bräuchte es dafür einen neuen Beschluss der Burgergemeinde.

Zudem hätte die Stadt Thun alle Kosten alleine, das heisst ohne Hilfe von Investoren, zu tragen. Synergien bei der Erschliessung, den Parkierungsanlagen und anderen Infrastrukturen würden wegfallen. Für die Stadt wäre ein derartiges Projekt finanziell nicht tragbar.

Bei einem Nein zum Projekt Sportzentrum in Thun Süd würde die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in Thun stagnieren. Die Chancen, zusätzliche Firmen und gute Steuerzahler nach Thun zu holen, würden sich verkleinern. Breiten- und Spitzensport erhielten keine zusätzlichen Trainingsmöglichkeiten. Eine grosse Chance zur Stadtentwicklung ginge verloren.

Der Stadtrat empfiehlt mit 21 zu 13 Stimmen Annahme der Vorlage.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung empfohlen zu folgendem

Gemeindebeschluss:

Die Einwohnergemeine Thun, gestützt auf Artikel 21 Absatz 1 lit. c, d und e der Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme von der Botschaft des Stadtrates von Thun vom 9. Dezember 2005, beschliesst:

1. Das Projekt Sportzentrum in Thun Süd mit den folgenden Teilbeschlüssen wird genehmigt:
 - a) Wertgleicher Landabtausch mit der Burgergemeinde Thun auf der Bostuden bzw. der Burgerallmend im Betrag von total 12851800 Franken zum Bau von Sportanlagen und eines Einkaufszentrums.
 - b) Verpflichtungskredit von 40000000 Franken zur Errichtung von Sportanlagen (Fussballstadion, Leichtathletikanlage, Rasenspielfelder, Erschliessung) z.L. Investitionsrechnung.
 - c) Wiederkehrender Verpflichtungskredit von 22917.60 Franken als jährlicher Pachtzins für Rasenspielfelder z.L. Laufende Rechnung.
 - d) Ermächtigung des Gemeinderats, von dem gemäss lit. a eingetauschten Land auf der Burgerallmend dem künftigen Ersteller/Investor des Einkaufszentrums die für dessen Bau nötige Landfläche von ca. 40000 m² zu einem Preis von mindestens 8000000 Franken zu verkaufen.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 9. Dezember 2005

Für den Stadtrat der Stadt Thun

Der Stadtratspräsident
Peter Kratzer

Der Vizestadtschreiber
Remo Berlinger

Abstimmen wie, wann, wo?

Briefliche Stimmabgabe

Nur mit dem amtlichen Antwortkuvert, Ausweiskarte unterschrieben!

- Per Post: frankiert, rechtzeitig aufgegeben
- Abgabe bei Einwohnerdienste, Thunerhof, Hofstettenstrasse 14, Thun:
Montag bis Freitag 8 bis 11.45, 13.30 bis 17.00 Uhr oder in deren Briefkasten
- Abgabe bei der Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6, Thun:
Montag 13.00 bis 18.00, Dienstag 13.00 bis 20.00, Mittwoch und Freitag 10.00 bis 17.00, Donnerstag 16.00 bis 20.00 Uhr

Abgabeschluss: Das Antwortkuvert muss spätestens am **Freitag vor dem Abstimmungssonntag um 17.00 Uhr bei der Stadt** eingelangt sein.

Stimmabgabe an der Urne

Nur persönlich, ohne Kuvert

Samstag und Sonntag 10.00 bis 12.00 Uhr

Aarefeld Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6

Sonntag 10.00 bis 12.00 Uhr

Allmendingen	Schulhaus, im Dorf 11
Dürrenast	Aula Primarschule, Schulstrasse 37 A
Goldiwil	Schulhaus, Wilerweg 6
Lerchenfeld	Schulhaus, Langstrasse 47
Neufeld	Schulhaus, Talackerstrasse 64
Schönau	altes Schulhaus, Pestalozzistrasse 68
Schoren	Schulhaus, Schorenstrasse 77

Ausmittlung

Mönchstrasse 30B, Gewerblich Industrielle Berufsschule Thun