

Stadtratssitzung vom 27. Juni 2019

Bericht Nr. 20/2019

Sanierung Camping Bettlereiche (TCS), Thun

Bewilligung eines Verpflichtungskredits von 1'010'000 Franken für die Sanierung und Erweiterung der Infrastrukturbauten und Liegenschaften des Campings

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Stadt Thun ist Eigentümerin der Landparzelle des Campings im Gwatt (auch Bettlereiche, Trüllplatz oder TCS genannt) sowie des angrenzenden öffentlichen Freizeit- und Erholungsgebiets am Wasser. Die Bauten und Infrastrukturen des Campings entsprechen bezüglich Sicherheit, Attraktivität und Nutzungsflexibilität nicht mehr den heutigen Standards und müssen renoviert werden. Die Infrastrukturen für die Öffentlichkeit (Toilette, Entsorgung, etc.) sind veraltet und ungenügend. Der Touring Club Schweiz (TCS) und die Stadt Thun haben ein gemeinsames Sanierungs- und Erweiterungsprojekt entwickelt, das Synergien fördern und die Attraktivität des Ortes steigern soll. Das Modell sieht vor, dass die Stadt die Sanierung der Grundinfrastruktur übernimmt, während die Betreiberin den mieterspezifischen Ausbau finanziert.

Die Kosten des mit dem TCS ausgearbeiteten Ausführungsprojektes betragen total 3'917'000 Franken. Davon investiert der TCS 1'027'000 Franken und die Stadt Thun 2'890'000 Franken. Dem Stadtrat wird ein Verpflichtungskredit von 1'010'000 Franken (Investitionsanteil) beantragt. Das Projekt ist der abschliessende Schritt zur langfristigen Aufwertung und Belebung des Bonstettenguts.

2. Geschichte

Der „Camping TCS“ in der heute bekannten Form ist anfangs der 80er Jahre auf Anstoss eines Initiativkomitees im Gwatt entstanden. Man beklagte damals die grosse Anzahl «unordentlicher» Dauermieter und forderte die Rotation der Belegung und genügend Raum und Infrastruktur für die öffentliche Nutzung. Die Eskalation erreichte ihren Höhepunkt 1976 mit der Feststellung des Polizeiinspektorates, dass die baulichen und sanitären Einrichtungen ungenügend waren. Der Grundstein für einen zeitgemässen Campingplatz war gelegt. Die Stadt schloss einen neuen Mietvertrag mit dem TCS ab, und es entstand die heute bekannte Anlage. Die einfachen und zweckmässigen Bauten entsprachen dem damaligen Bedürfnis der Gäste, möglichst günstig, unkompliziert und nahe am Wasser zu logieren. Die öffentliche Nutzung wurde durch den Bau einer neuen Toilettenanlage und der Zonierung des öffentlichen Bereichs (Liegewiese und Seeestieg) gefördert. Heute präsentiert sich das Campingangebot immer noch ähnlich: Von den gesamthaft 134 Plätzen sind rund ein Drittel für saisonale Wohnmobile und zwei Drittel inklusive Zeltwiese für Touristenplätze belegt. In den 90er Jahren kam das beliebte „Röhrenhotel“ dazu.

2018 wurden im Rahmen des „Masterplans Bonstetten“ die Parkplätze im Gwattgebiet örtlich konzentriert und der öffentliche Spielplatz verlegt. Der Campingplatz erfuhr einen Flächenabtausch. Im Bereich des Spielplatzes musste er Fläche abgeben, die er aber wegen der Verlegung der Parkplätze auf die andere Strassenseite kompensieren konnte. In der Summe wurde der Campingplatz geringfügig kleiner.

Im Hinblick auf das Ende des Camping-Mietvertrags haben sich die Stadt Thun und der Betreiber zu einem gemeinsamen Erneuerungsprojekt zusammengeschlossen. Dieses basiert auf einer Machbarkeitsstudie, die der TCS, angestossen durch das Projekt zur Aufwertung des Bonstettenguts, in Auftrag gegeben hatte.

Mit dem vorliegenden Ausführungsprojekt sollen die anstehenden Sicherheits-/Betriebsmängel des Campings aufgehoben und die dringenden Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Der Campingplatz soll aber auch zeitgemäss renoviert werden, dafür investiert der TCS in den mieterspezifischen Ausbau. Das wirtschaftliche Ziel ist es, den Nachteil einer verhältnismässig kleinen Anlage durch eine gute Auslastung und ein innovatives Gastrokonzept zu kompensieren. Die Stadt kann mit dem Projekt die ungenügenden öffentlichen Infrastrukturbauten (Toilette und Entsorgung) zeitgemäss sanieren und ausbauen. Die Synergien mit dem Campingbetrieb sollen gestärkt werden. Die Restaurantterrasse liegt neu im Blickfeld des Spielplatzes und der Liegewiese, die Entsorgung wird zentralisiert.

Das Potenzial des Campings soll im Einklang zur Umgebung ausgeschöpft werden. Die idyllische Lage am Thunersee mit einmaliger Aussicht auf das Alpenpanorama, die Nähe zum Bonstettengut einerseits und zur Stadt andererseits machen den Ort einzigartig und touristisch attraktiv.

3. Projektbeschreibung

Das Projekt sieht vor, dass die zu tätigenden Investitionen zwischen den beiden Partnern TCS und Stadt Thun aufgeteilt werden. Dabei übernimmt die Stadt Thun den Rohbau und der TCS den mieterspezifischen Ausbau.

Bauten für die Öffentlichkeit (Toilettenanlage mit Dusche und Umkleideräume) gehen zu Lasten der Stadt Thun. Anstelle des Parkplatzes soll ein zeitgemässer Motorhome-Stellplatz gebaut werden. Er wird Wasser- und Stromanschlüsse aufweisen und über eine Entleerungsstation verfügen. Der Campingplatz wird saisonal betrieben, die Motorhome-Stellplätze können das ganze Jahr autonom genutzt werden. Die Saisonplätze werden aufgehoben und die Touristenplätze in verschiedene Kategorien aufgeteilt. Diejenigen mit einer besseren Lage bzw. näher am Wasser (und von einer Hecke abgeschirmt) sollen mit acht mobilen Mietunterkünften belegt werden. Diese sichern die Rentabilität des vergleichsweise kleinen Campingplatzes. Der Perimeter des aktuellen Campingplatzes wird nicht erweitert, die neu bebaute Fläche (Sanitärgebäude und Entsorgungspavillon) entspricht ungefähr der Fläche, die durch Abbrüche von Anbauten frei wird. Ein neuer Leichtbau beim Eingang dient als Lager- und Technikraum und schirmt den Motorhome-Stellplatz vor Einblicken ab.

Das Angebot des Restaurants und die Ausrichtung der Terrasse zum öffentlichen Spielplatz sollen auch für „Nicht-Campierer“ einladend wirken. Im Bereich der bestehenden öffentlichen WC-Anlage soll eine neue Toilette mit öffentlicher Dusche erstellt werden. Der Eingang von der Gwattstrasse her soll besser erkennbar und freundlicher gestaltet werden. Im Bereich der Einmündung wird eine zentrale und diskrete Entsorgungsstelle für Parkbesuchende, Badende und den Campingbetrieb vorgesehen.

4. Betreiberwahl

Wieso ein Projekt mit dem TCS? Der langjährige Campingbetreiber TCS war für die Stadt Thun stets ein zuverlässiger Partner. Der TCS hat grosses Know-how im Bereich Camping, Gastronomie und Vermarktung und verfolgt nachhaltige betriebswirtschaftliche Ziele (Langfristigkeit). Die Organisation kann auf ein grosses Netzwerk innerhalb der TCS-Gruppe zurückgreifen. Das Label steht für Sicherheit, Fairness und Seriosität und ist in der Camping-Szene anerkannt. Mit 24 Campingplätzen in der ganzen Schweiz ist der TCS der grösste Campingbetreiber. Die Zusammenarbeit in der Projektentwicklung hat sich an anderen Standorten (Bern, Buchs, etc.) als machbar und erfolgreich erwiesen.

5. Termine

Baugesucheinreichung (vorbehältlich Stadtratsentschied)	Juni 2019
Ausführungsplanung / Submissionen	August - September 2019
Baubeginn	Oktober 2019
Wiedereröffnung Camping	Mitte Mai 2020
Eröffnung öffentliche Toilette (spätestens)	Juni 2020

6. Finanzielles

Einmalige Kosten (Franken)

Die Kosten für die Realisierung belaufen sich gesamthaft auf 3'917'000 Franken (+/- 10%). Rund ein Viertel der Investitionen werden vom TCS getragen.

	Stadt Thun		TCS	Total
	BU	IP		
Machbarkeitsstudie			nicht bekannt	
Planung und Projektierung Stadt Thun hat Anteil Planung und Projektierung des TCS vorfinanziert (195'000-50'700)	144'300		50'700	195'300
Ausführung (BU 65%, IP 35%), Total 2'890'000, Stadt Thun	1'880'000	1'010'000	1'027'000	3'917'000
Total Stadt Thun 3'034'300	2'024'300	1'010'000	1'077'700	4'112'300

Im Aufgaben- und Finanzplan 2019-2022 wurden für die Ausführung total 800'000 Franken im Verwaltungsvermögen eingestellt (50 % Investition und 50 % baulicher Unterhalt). Im neuen Aufgaben- und Finanzplan 2020-2023 (noch nicht bewilligt) werden total 2'900'000 Franken eingestellt, davon 35 Prozent als Investition und 65 Prozent als baulicher Unterhalt.

Jährliche Kosten (Franken)

Kalk. Zinsen 5 % von 3'034'300 * ½	75'860	nicht liquiditätswirksam
Kalk. Abschreibung auf 25 Jahre; 4 % von 3'034'300	121'370	nicht liquiditätswirksam
Mieteinnahmen (neu)*	-125'000	
Total	72'230	

* Der Mietvertrag wird vorbehaltlich der Kreditgenehmigung durch den Stadtrat abgeschlossen. Es ist eine Sockelmiete von 125'000 Franken/Jahr und eine Umsatzbeteiligung von 8 Prozent ab 1'251'000 Umsatz Franken/Jahr. Auf Grund der erheblichen Investitionen seitens TCS wird ein langfristiger Vertrag gewünscht: Dieser ist auf 15 Jahre mit einer Option für weitere fünf Jahre vorgesehen.

7. Verhältnis zu den Legislaturzielen 2019-2022

Das Legislaturziel 8 lautet wie folgt: «Thun hat das Profil als attraktive Stadt am Wasser gestärkt.» Das Legislaturziel 9 lautet wie folgt: «Wichtige kommunale Infrastrukturen sind saniert, erstellt oder im Bau.» Das vorliegende Geschäft dient der Umsetzung diesen beiden Legislaturziele.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 Buchstabe a Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 29. Mai 2019, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 1'010'000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung Verpflichtungskredit Nr. 2240.5040.005 (Bilanz- Konto Nr. 14040.01.01) für die Sanierung und Erweiterung von Infrastrukturbauten im Camping Bettlereiche (TCS).
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 29. Mai 2019

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

1. Situationsplan, Herrenschmidt + Partner AG vom 5. Mai 2019
2. Kostenvoranschlag zum Ausführungsprojekt, vom Amt für Stadtliegenschaften und Herrenschmidt + Partner AG vom 20. Mai 2019