

## Antrag Parlament 08.09.2026

|                                |                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Parlamentsbeschluss Nr.</b> |                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Laufnummer CMI</b>          | 4645                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Registraturplan</b>         | 9-2-3                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Geschäft</b>                | Parkbad - Sanierung und Ersatzneubau Betriebsgebäude - Antrag Investitionskredit                                                                                                                                                           |
| <b>Ressort</b>                 | Umwelt und Liegenschaften                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Protokollauszug</b>         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Abteilung Bau</li><li>• Abteilung Finanzen</li></ul>                                                                                                                                               |
| <b>Beilage</b>                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauprojektdossier vom 21.05.2026</li><li>• Kostenvoranschlag vom 21.05.2026</li><li>• Planunterlagen und Ansichten</li><li>• Variantenvergleich mit und ohne Ersatzneubau vom 19.06.2026</li></ul> |

### Ausgangslage

1936 eröffnete die Gemeinde Münsingen am heutigen Standort das «Parkbad Münsingen» als einfaches Flussbad. Seither wurde das Parkbad laufend erweitert und erneuert, die Entwicklungsgeschichte mit den einzelnen Etappen wurde in der Beilage «Ausgangslage und Analyse» aufgearbeitet.

Das heutige Restaurant- und Garderobengebäude wurde im Winter 1991/92 als Ersatz von früheren Holzbauten errichtet. Insbesondere der Restaurant- und Badbetriebsteil der Gebäude haben nach 35 Jahren Betrieb ihre Lebensdauer erreicht oder teilweise überschritten. Gleiches gilt für einen Grossteil der Badtechnikanlagen des im um 1970 erstellten Technikgebäudes («Affenturm») sowie für Teile der Beckenanlagen.

Aufgrund des Gesamtzustandes hat der Gemeinderat die Liegenschaftsverwaltung mit der Erarbeitung einer Vorstudie beauftragt, welche den genauen Umfang einer Sanierung, deren Kosten und mögliche Etappierungen aufzeigen soll. An der Sitzung vom 14.06.2023 (GR-Beschluss 86/2023) genehmigte der Gemeinderat den Kredit für die Erstellung einer Vorstudie in der Höhe von CHF 69'000.00 durch die Firma Jenzer+Partner AG.

Auf Basis der Ergebnisse der Vorstudie legte der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 71/2024 vom 03.04.2024 die grundsätzliche Stossrichtung für die Ausarbeitung des Projekts fest.

Im Juli 2024 fand im Parkbad eine Information des Parlaments mit anschliessender Vernehmlassung in den Parteien statt. Unter Einbezug der darauffolgenden Rückmeldungen hat der Gemeinderat vom mit Beschluss Nr. 160/2024 vom 21.08.2024 folgenden Projektumfang beschlossen:

- Ersatzneubau (Eine Sanierung im Bestand wurde geprüft und infolge der nötigen Eingriffstiefe und unverhältnismässig hohen Sanierungskosten als nachteiligere Variante verworfen.)
- Sanierung der Garderobe im Bestand
- Erneuerung der Badtechnik

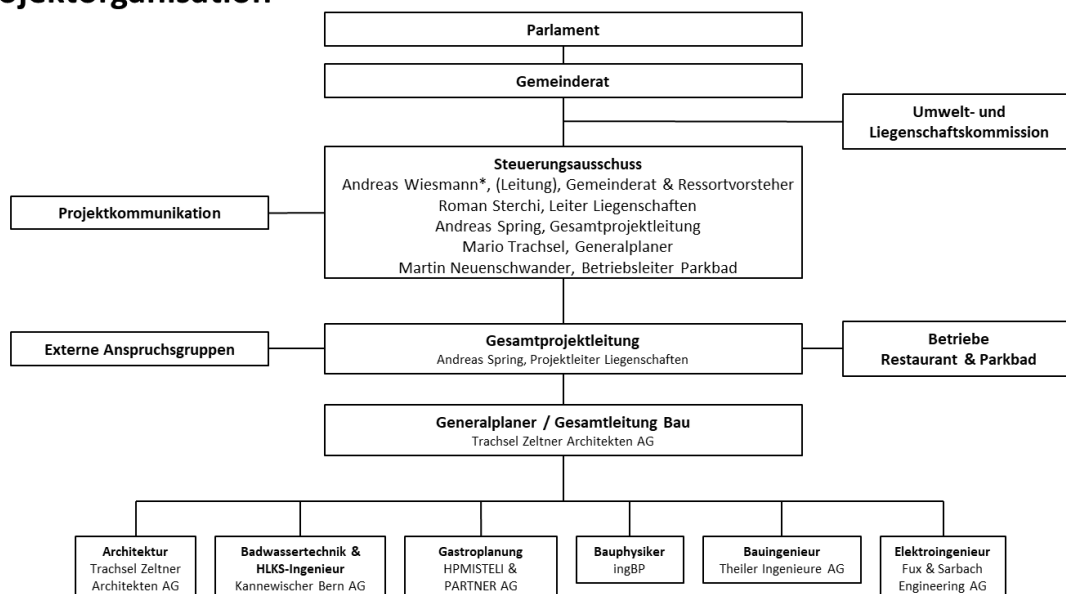
Auf die Sanierung oder den Ersatz der Badwasserheizung (Wärmepumpe) wird bis auf Weiteres verzichtet. Ebenfalls nicht Bestandteil des Projekts sind Eingriffe in den Aare-Ausstieg innerhalb des Parkbads.

Auf Basis des beschlossenen Projektinhalts wurde aus der Kostenübersicht der Vorstudie von Jenzer+Partner (siehe Beilage) eine Grobkostenschätzung von CHF 4 Mio. +/- 25 % angenommen und als Kostenrahmen in der Generalplanerausschreibung angegeben.

Der Gemeinderat beschloss am 14.05.2025 die Vergabe des Generalplanerauftrags an die Firma Trachsel Zeltner Architekten aus Thun sowie den Projektierungskredit in Höhe von CHF 220'000 inkl. MWST.

Um effiziente Entscheidungswege gewährleisten und das Terminprogramm einhalten zu können, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 06.08.2025 einen Steuerungsausschuss eingesetzt und mit im Normalfall beim Gemeinderat liegenden nötigen Kompetenzen ausgestattet. Mit gleichem Beschluss wurde entschieden, auf eine Vorsubmitting der Arbeiten gemäss Art. 2 der «Weisung Investitionskredite und Abrechnungen 2021» zu verzichten. Das Vorgehen wurde im Anschluss mit der ASK abgesprochen und von dieser freigegeben (ASK-Beschluss 130/2025 vom 27.08.2025).

## Projektorganisation



\*Andreas Wiesmann ab 01.01.2026, bis Ende 2025 Stefanie Feller

Abbildung 1: Projektorganisation Projekt Sanierung Parkbad

Mit der Vergabe der Arbeiten an das Generalplanerteam startete das Projektteam im Mai 2025 mit den Planungsarbeiten der SIA-Phase 31 «Vorprojekt». In dieser Phase wurden die Grundlagen des Projekts erarbeitet und die aufgrund der Lage des Parkbads in verschiedenen Naturschutzgebieten umfangreichen planungsrechtlichen Vorabklärungen sowie Variantenstudien für den Ersatzneubau durchgeführt. Während der Phase Vorprojekt beschloss der Steuerungsausschuss unter anderem folgende Elemente:

- Variantenentscheid für Kombination der Gastronomie- und Kassen-/Badbetriebsräumen in einem teilweise zweistöckigen «Ersatzneubau Betriebsgebäude» mit Dachterrasse
- Kombinierte Umsetzung der Sanierung Badtechnik / Garderobengebäude und Ersatzneubau Betriebsgebäude in der Wintersaison 2027/28.
- Erarbeitung und Einreichung eines generellen Baugesuchs zum Erhalt von rechtsverbindlichen Rückmeldungen der betroffenen Ämter zur generellen Bewilligungsfähigkeit der gewählten Variante
- Information der Bevölkerung über das generelle Baugesuch und das Aufstellen der entsprechenden Bauprofile via Plakatständer vor Ort und Artikel im «Münsinger Info» Ausgabe Oktober 2025

Sämtliche relevanten Ergebnisse der Abklärungs- und Planungsarbeiten der Phase Vorprojekt wurden im Dossier Vorprojekt gesammelt festgehalten. Die SIA-Phase Vorprojekt wurde am 31.10.2025 vom Steuerungsausschuss formal abgeschlossen und der Start der Planungsarbeiten der SIA-Phase 32 «Bauprojekt» freigegeben. Die Projektleitung informierte den Gemeinderat und die Umwelt- und Liegenschaftskommission.

mission (ULK) mit einer Präsentation in den Sitzungen vom 12.11.2025 resp. 04.12.2025 über den Phasenabschluss und den Projektstand. Aufgrund der mehrheitlich neuen Zusammensetzung des Gemeinderats in der neuen Legislatur erfolgte eine weitere Informations-Präsentation an der Gemeinderatssitzung vom 04.03.2026.

### **Generelles Baugesuch**

Das Parkbad Münsingen befindet sich im sensiblen Naturraum entlang der Aare und in folgenden Schutzgebieten:

- Auengebiet von nationaler Bedeutung Belper Giessen (Nr. 69 Kanton Bern)
- Kantonales Naturschutzgebiet Aarelandschaft Thun Bern
- Bundesinventar der Landschaften und Denkmäler: Objekt 314 Aarelandschaft zwischen Thun und Bern
- Gewässerraum der Aare

Der Ersatzneubau Betriebsgebäude grenzt zudem an Bereiche mit hoher ökologischer Wertigkeit und bestehenden Vernetzungselementen der Tierwelt.

Die herausfordernde Lage des Parkbads in diesen Zonen und infolge der Ergebnisse der planungsrechtlichen Abklärungen aus dem Vorprojekt wurde ersichtlich, dass die Bewilligungsfähigkeit der Teilprojekte Ersatzneubau Betriebsgebäude / Sanierung Garderobengebäude als kritisches Projektrisiko einzustufen ist. Insbesondere bezüglich Beurteilung der Einordnung und Gestaltung des Gebäudes infolge der Lage im «Bundesinventar der Landschaften und Denkmäler» (BLN) durch die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) musste Sicherheit angestrebt werden.

Infolgedessen hat der Steuerungsausschuss entschieden, vor der Ausarbeitung des ordentlichen Baugesuchs und dem Investitionskreditantrag im Parlament ein «generelles Baugesuch» einzureichen, um die Bewilligungsfähigkeit verbindlich abklären zu können. Zusätzlich ging das Projektteam proaktiv auf weitere Anspruchsgruppen wie zum Beispiel den Natur- und Vogelschutzverein Münsingen (NVVM) oder das Amt für Naturförderung (ANF) zu und holte deren Überlegungen zum Projekt ab. Die daraus resultierenden Massnahmen und Sachverhalte wurden in bereinigter Form in einem separaten «ökologischen Bericht» festgehalten, welcher einen Teil der Gesuchsunterlagen darstellte.

Das generelle Baugesuch umfasste folgende Gegenstände:

- Gebäudevolumen
- Lage und Anordnung der Anlagenteile
- Integration ins Naturschutzgebiet und Landschaftsbild
- Erschliessung und Zugänglichkeit (Hindernisfreiheit)

Im Rahmen des generellen Baugesuchs hatten neben den Amts- und Fachstellen auch die Bevölkerung und weitere Organisationen wie der genannte NVVM erstmals Gelegenheit, sich zum Projekt zu äussern. Während der Auflage- und Einsprachefrist gingen keine Einsprachen ein und sämtliche Amts- und Fachberichte wurden positiv beantwortet. Das generelle Baugesuch wurde am 10.04.2026 bewilligt.

Parallel zum generellen Baugesuch wurde das Projekt weiter ausgearbeitet und in allen Fachbereichen bis zur Baugesuchsreife weiter konkretisiert. Das in der vorherigen Phase erstellte Vorprojektdossier wurde von allen Fachplanern mit den Ergebnissen und Planständen aus dieser Phase ergänzt und zum Bauprojektdossier weiterentwickelt. Das Bauprojektdossier (siehe Beilage) beschreibt das gesamte Projekt von der Ausgangslage über die geplanten Massnahmen sowie die Kosten in übersichtlicher Form. Die Planunterlagen sowie der detaillierte Kostenvoranschlag (+/- 10 %) sind dem Antrag beigelegt. Das Bauprojektdossier inkl. Beilagen und Kostenvoranschlag (+/- 10 %) wurde am 07.05.2026 vom Steuerungsausschuss genehmigt und die SIA-Phase 32 «Bauprojekt» formal abgeschlossen. Auf Basis dieses Projektstands sowie dem vom Steuerungsausschuss freigegebenen Farb- und Materialisierungskonzepts der Trachsel Zeltner Architekten AG wurde das Baugesuch erarbeitet und Mitte Juli 2026 eingereicht.

An der Sitzung vom 10.06.2026 wurde dem Gemeinderat das Geschäft «Investitionskreditantrag Parkbad - Sanierung und Ersatzneubau Betriebsgebäude» vorgelegt. Der Gemeinderat hat das Geschäft mit dem Auftrag zur Ausarbeitung einer Variante ohne Ersatzneubau und dem Aufzeigen der entsprechenden Kosten zurückgewiesen.

Das Projektteam hat darauf aus dem bestehenden eine im Grundsatz realisierbare Variante ohne Ersatzneubau sowie ein entsprechendes Argumentarium mit den Vor- und Nachteilen der Varianten erarbeitet.

Der in diesem Zusammenhang erstellte Variantenvergleich von Trachsel Zeltner sowie die Gegenüberstellung der Varianten in Form einer SWOT-Analyse und technischem Vergleich liegt bei. Zudem werden die Themen «Notwendigkeit eines zweiten Geschosses» und «Vergleich Kosten Restaurant Dachterrasse zu extensiv begrüntem Flachdach» aufgrund der Rückfragen aus dem Gemeinderat detailliert beschrieben.

Der mit dem Variantenvergleich ergänzte Antrag wurde dem Gemeinderat an der Sitzung vom 24.06.2026 erneut vorgelegt. Infolge der in den beigelegten Dokumenten aufgezeigten Nachteile und Konsequenzen, hat der Gemeinderat die Variante ohne Ersatzneubau Betriebsgebäude für ungeeignet befunden und verworfen. Insbesondere ausschlaggebend für den Entscheid gegen die Variante ohne Ersatzneubau waren folgende Punkte:

- Unkalkulierbare Kostenrisiken, insbesondere beim Restaurantgebäude
- Sanierungsbedarf bleibt bestehen, verschiebt sich bei einem Verzicht auf den Ersatzneubau lediglich einige Jahre in die Zukunft und wird teurer
- Der Ersatzneubau wurde bereits in der Studie von 2023/24 als vorteilhafter gegenüber einer Sanierung im Bestand angegeben, diese Aussage wurde im Bauprojekt geprüft und bestätigt.

Dem Parlament wird somit das Gesamtprojekt wie im Folgenden beschrieben zur Genehmigung unterbreitet.

---

## **Sachverhalt**

---

### **Projekt- und Massnahmenbeschrieb**

Der detaillierte Projektbeschrieb mit sämtlichen Herleitungen und getätigten Abklärungen ist im beigelegten «Bauprojektdossier» ersichtlich. Im Folgenden werden die Eckdaten des Projekts zusammengefasst und teilweise anhand von Auszügen aus dem Bauprojektdossier, insbesondere ab Kapitel 8.1.4, aufgezeigt. Die Grundrisse, Ansichten und der Umgebungsplan sind in der Beilage «Planunterlagen und Ansichten» zu finden.

### **Ersatzneubau**

Im Rahmen der Vorstudie wurden vor der Entscheidung zu einem Ersatzneubau auch Varianten für eine Sanierung im Bestand geprüft. Dabei zeigte sich, dass das bestehende Gebäude erhebliche bauliche Mängel aufweist. Insbesondere bestehen Probleme durch von der Bodenplatte aufsteigende Feuchtigkeit sowie einer ungenügenden Wärmedämmung. Die durch Kapillarfeuchtigkeit beeinträchtigte Bodenplatte und Sockelbereiche der Mauern erschweren zudem die Einhaltung der geltenden Hygieneanforderungen im Küchenbereich. So wäre zur fachgerechten Abdichtung auch bei einer Sanierung ein weitgehender Rückbau bis auf die Bodenplatte erforderlich, womit sich die Kosten in einem ähnlichen Rahmen wie für einen Neubau bewegten. Unter Berücksichtigung der baulichen und wirtschaftlichen Aspekte wurde eine Sanierung daher gegenüber einem Neubau als nicht zweckmässig beurteilt.

Die gleichen baulichen Herausforderungen zeigen sich beim Kassen- und Badibetriebs-Gebäudeteil des Garderobengebäudes. Auch hier bestehen Feuchtigkeitsprobleme, zudem ist der Bereich nicht isoliert oder temperiert/beheizt. Letzteres stellt vor allem in den kalten Monaten vor und nach der Badesaison Herausforderungen dar, da in dieser Zeit bereits / noch von Kassen-Badipersonal gearbeitet wird. Bis anhin wird der Bereich in diesen Monaten mit Heizlüftern beheizt.

Der nun geplante Ersatzneubau des Betriebsgebäudes kombiniert beide problematischen Gebäudeteile und bringt eine kompakte, funktional optimierte Gebäudegeometrie mit sich. Der Kassen- sowie Badipersonalbereich wurde neu in das Gebäude integriert und schafft durch seine Lage mit Sichtbezug zum Vorplatz, Badebereich und Gastronomie eine klare Eingangssituation.

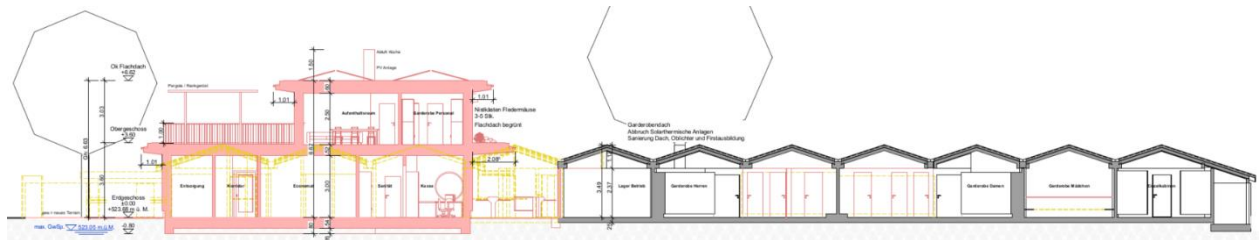


Abbildung 2: Schnitt Ersatzneubau von Seite Badi Vorplatz. Gelb = Rückbau, Rot = neu, Grau = unverändert

Der Ersatzneubau schafft als Kopfbau in Holzbauweise eine klare Adressierung, was den Bau vor 1992 (siehe Abbildung 3 unten) referenziert. Der Durchgang zum Parkbad wurde nach Osten verschoben, wodurch die Besucherführung verbessert und die Betriebs- und Gästezonen klarer getrennt werden. Im Obergeschoss des neuen Gebäudes sind Personalräume angesiedelt, die von Gastronomie- und Badipersonal gemeinsam genutzt werden können. Die neue Raumstruktur ermöglicht kurze Wege, klare Funktionszuweisungen und eine effiziente Organisation der Betriebsabläufe.



Abbildung 3: Luftaufnahme, ca. 1950, Garderobentrakt mit markantem Kopfbau zur Aare

### Kassenbereich und Eingangssituation

Stand heute befindet sich der Kassen- und Badmeisterbereich auf der rechten Seite des Durchgangs in das Parkbad. Der neu im Ersatzneubau integrierte Kassenbereich bildet auch weiterhin das funktionale Bindeglied zwischen Vorplatz, Badzugang und Gastronomie. Durch seine Positionierung mit Sichtbezug auf drei Seiten (Vorplatz, Durchgang und Becken) ermöglicht er eine effiziente Kontrolle und Übersicht durch das Personal. Die räumliche Nähe zum Sanitätsraum erlaubt eine schnelle Betreuung bei Notfällen. Zusätzlich sind Lagerflächen für Mietmaterial und Fundgegenstände vorgesehen. Im Rahmen des Projekts wird die fehleranfällige und veraltete Drehkreuzanlage ersetzt, womit künftig ein digitales Zutrittssystem ermöglicht wird.

### Ganzjährig und hindernisfrei zugängliche Toilette

An der Fassade zum Vorplatz wird eine hindernisfrei zugängliche / rollstuhlgerechte Toilette im Sinne des Angebots «Nette Toilette» ins Gebäude integriert, die ganzjährig öffentlich zugänglich ist. Sie ist unabhängig vom Badebetrieb nutzbar und trägt zur inklusiven und saisonunabhängigen Infrastruktur des Parkbads bei.

### Restaurant, Ausgabe mit Buffet und Kiosk

Die Ausgabe mit Buffet und Kiosk soll sich weiterhin an der nördlichen Fassade des Gebäudes befinden und ist direkt zum Badibereich hin orientiert. Diese Lage ermöglicht einen logischen und gut gelenkten Gästefluss zwischen Eingang, Terrasse und Liegewiese. Der Buffet- und Kioskbereich ist funktional gegliedert und direkt mit der Küche verbunden, wodurch die Wege für das Personal kurzgehalten sind. Eine Platzierung auf der Vorplatz-Seite wurde in verschiedenen Varianten geprüft, ist betrieblich und infolge des beschränkten Platzes jedoch nicht sinnvoll umsetzbar. Die Pick-up-Stationen im Freeflow-Bereich und an der Westseite (Aare-Seite) der Küche dienen der strukturierten Essensausgabe und erlauben eine

zügige Abwicklung auch bei hoher Auslastung. Bei geringerem Betrieb können einzelne Funktionen (z. B. Reduktion Betrieb von zwei Kassen auf eine) flexibel angepasst werden, was die Personalsituation entlastet.

Im Rahmen der Variantenstudien wurde zudem geprüft, ob das Restaurant generell auch ausserhalb der Badesaison respektive ganzjährig betrieben werden könnte. Gemäss den Rückmeldungen der entsprechenden Ämtern ist ein Ganzjahresbetrieb am Standort Parkbad aufgrund der Lage innerhalb des Naturschutzgebietes voraussichtlich nicht bewilligungsfähig. Ein auf das Sommerhalbjahr beschränkter Betrieb trage dazu bei, dass die für die Tierwelt wichtige Winterruhe gewährleistet bleibe. Durch die Betriebspause im Winter entfielen sowohl Besucherströme als auch künstliche Beleuchtung, was Störungen für Amphibien, Kleinsäuger und Vögel deutlich reduziere. Dadurch werde der Betrieb den ökologischen Rahmenbedingungen gerecht und der sensible Naturraum berücksichtigt.

Aus Sicht des aktuellen Betreibers sowie des Gastro-Fachplaners ist zudem die Wirtschaftlichkeit eines Ganzjahresbetriebs an diesem Standort nicht gegeben. Die Besucherströme im Bereich Parkbad im Winterhalbjahr sind zu gering, als dass ein rentabler Restaurant-Betrieb aufrechterhalten werden kann. Eine Verlängerung der Restaurant-Saison auf die Wochen kurz vor- und nach Badi-Saison kann jedoch spannend sein und ist mit der geplanten Infrastruktur grundsätzlich möglich.

### **Terrasse Erdgeschoss**

Im Erdgeschoss entstehen rund um den Ersatzneubau verschiedene Sitzplätze für etwa 100 Gäste. Die Anordnung gewährleistet eine gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen. Das bestehende Lager- und Entsorgungsgebäude zwischen Vorplatz und Terrasse wird zurückgebaut. In diesem Bereich ist ein neuer, separater und nach wie vor vom restlichen Restaurant abgetrennter Bereich für Restaurantgäste mit Hund vorgesehen. Die Rasenfläche zum Schwimmerbecken hin wird neu mit Sickersteinen ausgeführt, was den Unterhalt erleichtert und die Nutzung robuster macht. Eine in Zusammenarbeit mit bereits beim Badi Vorplatz beteiligten Landschaftsarchitekturbüro gestaltete Umgebung mit heimischen Sträuchern und Hecken erhöht die Aufenthaltsqualität. Der bestehende Baum zwischen Restaurant und Aare sowie die grosse Sonnenstore sorgen für ausreichend Schatten. Die Sonnenstore bleibt erhalten, wird jedoch mit einem neuen Tuch bespannt.

### **Dachterrasse Obergeschoss**

Die Dachterrasse verfügt über Sitzplätze und einem Loungebereich für rund 50 Gäste. Eine Pergola mit Rankgerüst sowie Sonnenschirme spenden Schatten. Die Terrasse ist über eine Treppe und einen Aufzug erschlossen und bietet Ausblick auf die Aare und das Parkbad. Der Aufzug dient einerseits der vorgeschriebenen hindernisfreien Erschliessung des Obergeschosses und der Terrasse und erleichtert ausserdem auch den Betrieb der Abräumstationen auf der Dachterrasse. Der Aufzug ist im Erdgeschoss auch via Gastroküche zugänglich. Nebst den Sitzplätzen für die Badigäste kann die Terrasse bei Bedarf auch als Aussenraum für das Betriebspersonal genutzt werden.

### **Personalräume Obergeschoss**

Das Obergeschoss ist über einen Aufzug barrierefrei erschlossen und beherbergt die Personalräume, die sowohl vom Gastronomie- als auch vom Badipersonal genutzt werden können. Die Raumstruktur umfasst die gesetzlich vorgegebenen Garderoben, Umkleiden, WC-Anlagen, Dusche sowie einen Putzraum mit Waschmaschine. Der Aufenthaltsraum mit einer kleinen Küche bietet einen direkten Zugang zum Aussenraum des Personals auf der Dachterrasse. Entgegen der heutigen Situation kann sich das Personal so in den Pausen vom Betrieb zurückziehen. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein Büro für die Betriebsleitung des Restaurants und ein separates Material-Lager für den Gastronomiebetrieb. Im Bereich des Lagers wird ebenfalls die Technik für die Gewerbliche Kälte platziert. Die Anordnung der Räume ermöglicht eine klare Trennung von Arbeits- und Erholungsbereichen. Das Dach des Obergeschosses wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die zur energetischen Versorgung des Parkbads beiträgt.



Abbildung 4: Entwurf Fassadengestaltung Seite Badi Vorplatz



Abbildung 5: Entwurf Fassadengestaltung Seite Parkbad

## Gebäudetechnik

Die geplanten Massnahmen und Konzepte im Bereich Gebäudetechnik werden im Bauprojektdossier detailliert in Kapitel 8.1.6 (ab Seite 32) beschrieben.

## Garderobengebäude

Das Garderobengebäude bildet einen zentralen Bestandteil der Infrastruktur des Parkbads und beherbergt im heutigen Zustand neben den Umkleide- und Sanitärbereichen auch betriebliche Räume wie Kasse, Badmeisterraum, Sanitätsraum und einen Aufenthaltsbereich für das Personal.

Mit der Integration des Kassen- und Personalbereichs in den Ersatzneubau entfällt der bisherige Kassenbereich im Garderobengebäude. Der Durchgang zum Badebereich wird um ein Feld / Stützenraster nach Osten verschoben, was eine Umstrukturierung des Grundrisses erforderlich macht. Die Verbindung zum Lager durch die Herrengarderobe wird geschlossen und neu durch die Aussenwand zum Durchgang Vorplatz/Badi erschlossen. Der Installationsraum wird durch die Fläche des ehemaligen Sanitätsraums erweitert und bietet künftig Platz für die Haustechnik des Ersatzneubaus sowie die Warmwasseraufbereitung des Garderobengebäudes.

## Sanitäranlagen und Duschen

Im Zuge der Anpassungen an die Hindernisfreiheit wird in beiden Garderoben jeweils eine rollstuhlge-rechte Dusche erstellt, welche zudem auch als Familiendusche genutzt werden kann. Zusätzlich ergänzen je zwei neue reguläre Duschen die Garderoben und bieten den Nutzenden so einen zusätzlichen Komfort.

Die vier bestehenden Duschen werden aktuell mit einem verhältnismässig wartungsintensiven Münzeinwurf-System betrieben. Künftig sollen die Duschen kostenlos zur Verfügung stehen und entsprechend umgerüstet werden.

An den weiteren bestehenden Sanitäranlagen sind keine Anpassungen vorgesehen.

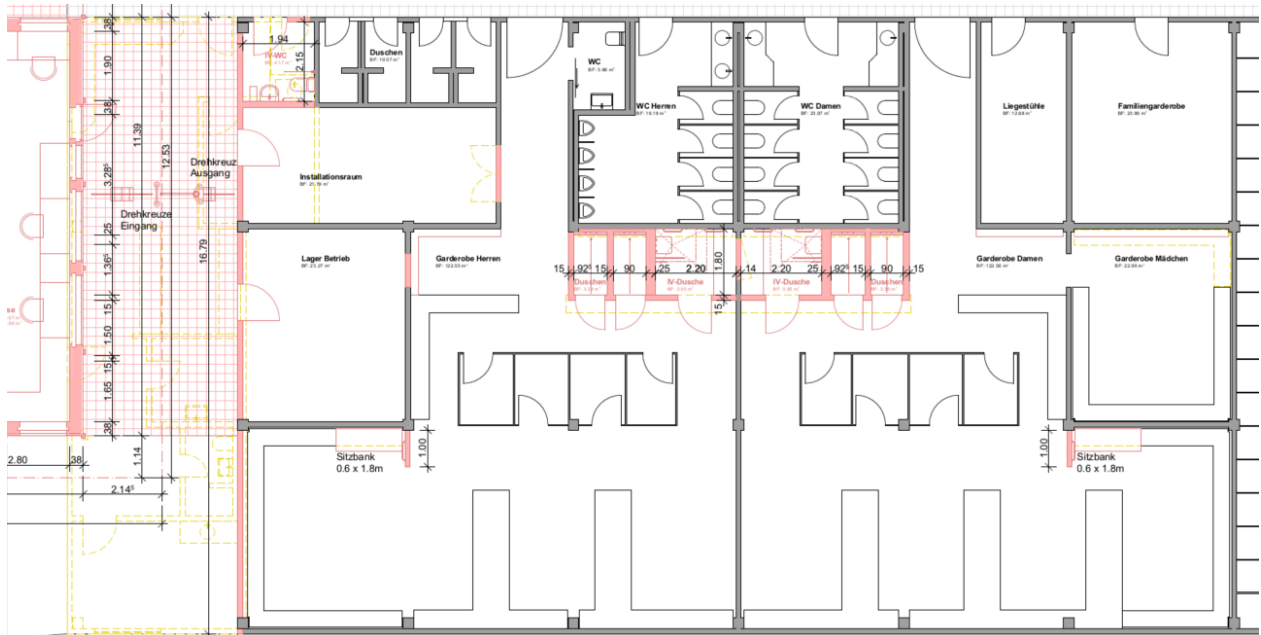


Abbildung 6: Garderobengebäude mit Anpassungen / Ergänzungen Duschen

### Dachsanierung Garderobengebäude

Die Massnahmen am Dach des Garderobengebäudes werden im Bauprojektossier detailliert in Kapitel 8.1.6 (ab Seite 32) beschrieben. Ursprünglich wurde davon ausgegangen, dass das Dach flächendeckend konstruktionsbedingt Wasser eindringen lässt. Die genaue Prüfung hat jedoch ergeben, dass es sich hier lediglich um mit verhältnismässig geringem Aufwand behebbares Kondensationsproblem handelt.

### Bädertechnik / Becken und Umgebung

Die Massnahmen an der Bädertechnik sowie den Becken und deren Umgebung werden im Bauprojekt-dossier detailliert ab Kapitel 8.3 (ab Seite 48) beschrieben.

Im Rahmen des Vorprojekts wurden die in der Vorstudie gemachten Angaben detailliert geprüft und ein konkretes Sanierungsprojekt ausgearbeitet. Dieses zeigt auf, dass auf einen Teil der ursprünglich recht umfangreichen empfohlenen Sanierungsmassnahmen mit weniger, dafür gezielteren Massnahmen verzichtet werden kann.

### Mehrwerte der vorliegenden Lösungen

Durch die gewählte Projektvariante, unter anderem mit der Zusammenlegung der Betriebsräume von Gastronomie- und Badbetriebsräumen, entstehen eine Vielzahl von Mehrwerten gegenüber anderen Lösungsvarianten. Dazu gehören unter anderem:

- Löst sämtliche bekannten baulichen und betrieblichen Hauptprobleme in einem Schritt
- Restaurant-, Kassen- und Badibetrieb werden funktional zusammengeführt
- Langfristige Sicherung des Restaurantbetriebs durch Einhaltung aller gültigen Normen
- Erfüllt aktuelle Hygiene-, Arbeits- und Behindertengleichstellungsvorgaben
- Wirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltige Lösung für die nächsten Jahrzehnte
- Höhere Betriebs- und Prozesseffizienz in Gastro- und Badibetrieb
- Modernisierung der Energieversorgung (PV, Wärmepumpe, Minergie-Holzbau)
- Eigenstromproduktion und bessere Energieeffizienz
- Steigerung Attraktivität Badi und Gastronomie
- Ganzjährig zugängliches IV-WC.
- Nur eine Bauphase statt mehrerer späterer Eingriffe.
- Bewilligungsfähigkeit bereits grundsätzlich bestätigt (generelles Baugesuch bewilligt).
- Verbesserung Situation für mobilitätseingeschränkte Gäste
- Verbesserung Situation für Restaurantgäste mit Hund
- Gebäude mit flächenmässig nahezu identischem Fussabdruck wie bisher
- Zielgerichteter Ressourceneinsatz in allen Neubau- und Sanierungsbestandteilen des Projekts
- Reduktion der Betriebskosten der Küchen- und Badtechnikinfrastruktur

Auf Basis der vom Gemeinderat gemäss Vorstudie von Jenzer+Partner von 2023 bestimmten Stossrichtung wurde für das Projekt «Sanierung Parkbad Münsingen» eine Investitionssumme von CHF 4.005 Mio. inkl. MWST (+/- 25 %) abgeschätzt und als Kostenrahmen in der Finanzplanung und Generalplanerausschreibung angegeben.

Während der Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts wurde infolge der gewonnenen Erkenntnisse und präziseren Abklärungen bewusst von einigen Punkten und Varianten der Vorstudie abgewichen, was innerhalb des definierten Projektrahmens zu Verschiebungen der jeweiligen Kostenanteilen am Gesamtprojekt hat. Durch die Kombination der Betriebsräume von Restaurant und Parkbad im zweistöckigen Ersatzneubau werden diese Bestandteile zusammengelegt und fallen gegenüber den Angaben der Vorstudie beispielsweise als grösserer Anteil aus. Im Gegensatz dazu haben die vertieften Prüfungen ergeben, dass sowohl die Sanierung der Badtechnik als auch des verbleibenden Garderobengebäudes mit weniger umfassenden, dafür präziseren Massnahmen bei gleichem Ergebnis günstiger umgesetzt werden können.

Während der Ausarbeitung der einzelnen Projektphasen wurden das Projekt und die Kosten laufend geschärft und optimiert. Der nun vorliegende und vom Steuerungsausschuss freigegebene Kostenvorschlag vom 17.04.2026 liegt innerhalb der Toleranz des Vorprojektes und beträgt CHF 4'453'000.00 mit einer nun höheren Genauigkeit von +/- 10 %. Der detaillierte Kostenvorschlag befindet sich in der Beilage, untenstehend die Zusammenfassung nach Projektteilen.

| Projektteil                                        | KV 2026 +/- 10 %<br>CHF | Anteil an<br>Gesamtkosten |
|----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Ersatzneubau Betriebsgebäude                       | 2'672'000.00            | 60 %                      |
| Sanierung Garderobengebäude                        | 429'000.00              | 10 %                      |
| Bädertechnik                                       | 416'000.00              | 9 %                       |
| Sanierung Beckenumrandungen                        | 158'000.00              | 4 %                       |
| Übergreifende Kosten Gesamtprojekt*                | 778'000.00              | 17 %                      |
| <b>Total CHF inkl. MWST</b>                        | <b>4'453'000.00</b>     | <b>100 %</b>              |
| <b>Beiträge Dritter (Sportfonds, Pronovo etc.)</b> | 180'000 – 200'000       |                           |

*\*Honorare, Baunebenkosten, Bewilligungen etc., welche nicht einem einzelnen Projektteil zugeschrieben werden.*

Abzüglich der vom Sportfonds in Aussicht gestellten Beiträge von CHF 180'000 – 200'000 ergibt sich eine Netto-Investition von ca. CHF 4'280'000, was einer Abweichung von ungefähr 7 % gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung von CHF 4 Mio. entspricht.

Der Steuerungsausschuss sowie das Projekt- und Generalplanerteam sind überzeugt, mit dem vorliegenden Entwurf ein ausgewogenes, suffizientes und in sämtlichen Nachhaltigkeitsaspekten überzeugendes Projekt erarbeitet zu haben, das den Erwartungen und Vorgaben der Gemeinde umfassend entspricht. Das Projekt fasst die Aufgabenstellung so effizient wie möglich zusammen, wurde und wird während des gesamten Entwicklungsprozesses laufend optimiert und konsequent auf Sparpotenziale überprüft. Auf Extravaganz wurde bewusst verzichtet, ohne dabei auf qualitätsstiftende Mehrwerte wie beispielsweise die attraktive Dachterrasse zu verzichten.

### Entwicklung Projektkosten und Varianten seit Projektstart 2023

Die Maximalvariante der Sanierung inkl. Ersatz der Badwasserheizung und damit zusammenhängender Beckenabdeckung sowie Auskleidung der Becken mit Edelstahl wurde von Jenzer+Partner auf ca. CHF 8 Mio. geschätzt.

An der Parlamentsinformation im Parkbad vom 03.07.2024 wurden die verschiedenen Sanierungsoptionen gemäss der Vorstudie von Jenzer+Partner vorgestellt. In der anschliessenden Vernehmlassung sprachen sich alle stellungnehmenden Parteien für die vom Gemeinderat vorgeschlagene Sanierungsvariante (ca. CHF 4 Mio.) aus, wobei eine Mehrheit zusätzlich die Erneuerung der Badwasserheizungssanierung zum jetzigen oder späteren Zeitpunkt begrüsst (ca. CHF 6.7 Mio.). Aufgrund der hohen Kosten für die

Sanierung der Badwasserheizungsanierung entschied sich der Gemeinderat für die Variante gemäss vorliegendem Projekt.

Die im Auftrag des Gemeinderats erarbeitete «Minimalvariante ohne Ersatzneubau Betriebsgebäude» betrug gemäss Kostenvoranschlag von Trachsel Zeltner Architekten vom 26.06.2026 CHF 1'856'000.00. Aufgrund der zahlreichen weiter oben und im beiliegenden Variantenvergleich aufgezeigten Nachteile wurde die Variante ohne Ersatzneubau vom Gemeinderat verworfen. Mischvarianten zwischen der Minimalvariante und dem vorliegenden Projekt sind nicht sinnvoll umsetzbar.

### **Beiträge Dritter Sport- und Lotteriefonds**

Gemäss Vorabklärungen mit dem Sport- und Lotteriefonds und einem Erfahrungsaustausch mit der kürzlich sanierten Badi Kirchberg darf mit Beiträgen an die direkt sportrelevanten Baukosten (z. B. Sanierung Badtechnik Garderobengebäude, Becken, IV-Ertüchtigungen, Kassen- und Badibetriebsbereiche) gerechnet werden. Der offizielle Antrag an den Sportfonds kann nach Vorliegen des Kreditbeschlusses mit dem vorliegenden KV eingereicht werden. Gemäss der vom Sportfonds am 10.06.2026 mitgeteilten Schätzung darf mit einem Beitrag von ca. CHF 180'000 – 200'000.00 gerechnet werden.

### **Projekt Badi Vorplatz**

Die jeweiligen Projektleitungen von «Umgestaltung Badi Vorplatz» und «Sanierung Parkbad» sind im laufenden Austausch bezüglich der bestehenden örtlichen und zeitlichen Schnittstellen. Auf Basis der im März 2026 stattgefundenen Begehung mit dem Generalplaner des Projekts «Sanierung Parkbad» wurden entsprechende Schnittstellenpapiere ausgearbeitet.

Einige der Arbeiten des Projekts Badi Vorplatz werden sinnvollerweise erst mit der Umsetzung der Parkbad-Sanierung fertiggestellt. Dies betrifft insbesondere abschliessende Belags- und Begrünungsarbeiten im Bereich des Ersatzneubaus und des neuen Eingangs. In Absprache mit der Abteilung Finanzen können die zu diesem Zeitpunkt noch offenen Arbeiten und der damit zusammenhängende Kreditbetrags-Anteil im Sinne von «Beiträge Dritter» vom Projekt Badi Vorplatz dem Projekt Sanierung Parkbad gutgeschrieben werden. Der genaue Umfang und Betrag (voraussichtlich tiefer bis mittleren fünfstelligen Betrag) wird erst in der Detailplanung und Ausführung festlegen. Auf die Gesamtkreditsumme der beiden Projekte und somit auf die Gemeindefinanzen hat die Verschiebung keine Auswirkungen.

### **Indexierung des Investitionskredits**

Seit 2026 besteht rechtlich die Möglichkeit, Investitionskredite zu indexieren und so allfällige teuerungsbedingte Mehrkosten in die Bewilligung einzubeziehen, ohne dass dafür später separate Nachkredite erforderlich werden. Dem Gemeinderat und Parlament wird entsprechend zusätzlich folgender Antrag gestellt:

*Allfällige teuerungsbedingte Mehrkosten sind mit diesem Beschluss bewilligt. Zugrundeliegender Index ist der Baupreisindex des Bundesamts für Statistik (BFS), Espace Mittelland, «Hochbau». Stand Oktober 2025: 115.3 (Basis Oktober 2020 = 100).*

Zum Zeitpunkt des Parlamentsentscheid am 08.09.2026 werden die aktualisierten Baupreisindex-Zahlen vom April 2026 vorliegen (Publikation Ende Juni). Eine zwischenzeitliche Aktualisierung des Kostenvoranschlags auf die Juni-Zahlen ist durch die Indexierung einerseits nicht notwendig, andererseits fände diese nach dem GR-Beschluss statt und würde zusätzliche Planungskosten generieren.

### **Finanzauswirkungen**

Durch die Investition von CHF 4'453'000.00 inkl. MWST erhöhen sich die jährlichen Abschreibungen der Liegenschaft. Mittelfristig ist infolge Modernisierung der Technikanlagen und der Digitalisierung des Zutrittssystems mit Aufwandminderungen in den Bereichen Betriebs- und Personalkosten zu rechnen. Durch die neue, optimierte Infrastruktur und erhöhte Attraktivität des Restaurants darf zudem mit einer Umsatzsteigerung des Restaurants und mit damit gekoppelten, höheren Umsatzmieteinnahmen gerechnet werden.

---

## Klimaauswirkungen

---

Im Gesamtprojekt werden sämtliche Vorgaben der Gemeinde Münsingen berücksichtigt und wo sinnvoll und möglich umgesetzt. Basis bilden die «Weisung Gebäude- und Materialstandard» sowie deren Beilagen. Speziell hervorzuheben im vorliegenden Projekt sind folgende Punkte:

- Vergleichbarer Gebäude-Fussabdruck wie heute
- Ersatzneubau wird als Holzbau im Minergie-Standard errichtet, wenig graue Energie
- Teilweise Modul-Bau in Holz, daher kurze Bauzeit ausserhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten
- Wiederverwendung von bestehendem Material und Gebäudeteilen wo möglich, z. B. Küchengeräte
- Installation einer PV-Anlage auf dem Ersatzneubau mit ca. 15 kWp Leistung
- Enge Zusammenarbeit und Vorabklärungen mit Naturschutz-Ämtern und -Vereinen (siehe separates Dokument «Ökologischer Bericht» in der Beilage zum Bauprojektdossier). Daraus einzelne Massnahmen:
  - Fortführung Kleintierkorridor von Badi Vorplatz durch Parkbad
  - Installation Fledermauskästen an Ersatzneubau
  - Intensive und extensive Begrünungen auf dem Ersatzneubau
- Die Erhitzung des Brauchwarmwassers und die Temperierung des Ersatzneubaus erfolgen über die neue Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche mit dem Stromertrag der PV-Anlage betrieben wird.
- Die Aussenraumgestaltung und Bepflanzung (insbesondere die intensiv und extensiv begrünten Dachflächen) wird in Zusammenarbeit mit dem bereits beim Badi Vorplatz beauftragten Landschaftsarchitekten erstellt. Die Dachbegrünung soll mit einer Wildblumenmischungen der entsprechenden biogeografischen Region eingesät werden. Dies fördert die Ansiedlung von Insekten, Spinnen und Kleinlebewesen.

---

## Terminprogramm

---

Unter Vorbehalt der Genehmigung durch die entsprechenden Gremien ist folgendes Terminprogramm geplant:

|                                        |                              |
|----------------------------------------|------------------------------|
| <i>Eingabe Baugesuch Hochbauten</i>    | <i>Juli 2026</i>             |
| Kreditbeschluss Parlament              | 08.09.2026                   |
| Ausführungsplanung und Ausschreibungen | ab Kreditbeschluss Parlament |
| <b>Baubeginn</b>                       | <b>Herbst 2027</b>           |
| <b>Inbetriebnahme</b>                  | <b>Frühling 2028</b>         |

*Kursiv = bereits stattgefundene Termine*

---

## Mitbericht Abteilung Finanzen

---

Die Finanzen sind grundsätzlich in Ordnung.

Im aktuell gültigen Investitionsprogramm ist das Projekt mit CHF 4'005'000.00 enthalten und somit Abschreibungen von rund CHF 100'125.00 (kalkulatorische Nutzungsdauer von 40 Jahren). Die höhere Investitionssumme erhöht die Abschreibungen auf CHF 111'325.00. Da jedoch noch Beiträge Dritter erwartet werden dürfen, können sich die Abschreibungskosten wieder nach unten korrigieren, da jeweils vom Nettobetrag abgeschrieben wird.

Die Preisindexierung des Investitionskredites wird begrüsst.

---

## Antrag der vorberatenden Kommission (Umwelt- und Liegenschaftskommission)

---

1. Dem Gemeinderat wird beantragt, dem Parlament den Investitionskredit für das Projekt «Parkbad -Sanierung und Ersatzneubau Betriebsgebäude» von CHF 4'453'000.00 inkl. MWST zu Lasten Kto. 3411.5040.04 zur Genehmigung vorzulegen.

2. Der Kreditbeschluss des Parlaments soll bezüglich der Teuerung indexiert werden.

Zudem schlug die ULK dem Gemeinderat vor, dass zusätzlich zu den übrigen Abklärungen zum Abholen von Beiträgen von Kantonsseite (z.B. Lotteriefonds, Pronovo, etc.) auch noch weitere Institutionen wie Firmen, Vereine, Stiftungen oder umliegende Gemeinden für Beteiligungen angefragt werden sollen. Der Gemeinderat hat diesen Antrag zustimmend zur Kenntnis genommen. Er unterstützt die Idee, dass lokale Firmen oder Vereine die Sanierung des Parkbades mit Geldbeträgen oder Sachleistungen unterstützen können. Es sollen Kriterien erarbeitet werden, in welcher Form die Unterstützung möglich sein soll und wie diese durch die Gemeinde honoriert wird (z.B. Plakette direkt beim Objekt, Werbetafel beim Eingang usw.). Zu berücksichtigen ist, dass alle Firmen und Organisationen gleiche Chancen auf Partizipation haben (insb. durch Versand Info via Gewerbeverein).

---

#### Medieninformation

---



Medienmitteilung erwünscht



Termin: nach Kreditgenehmigung Parlament 08.09.26

---

#### Antrag Gemeinderat

---

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

**Beschluss:**

1. **Der Investitionskredit für das Projekt «Parkbad - Sanierung und Ersatzneubau Betriebsgebäude» in der Höhe von CHF 4'453'000.00 inkl. MWST zu Lasten Kto. 3411.5040.04 wird genehmigt.**
2. **Allfällige teuerungsbedingte Mehrkosten sind mit diesem Beschluss bewilligt. Zugrundeliegender Index ist der Baupreisindex des Bundesamts für Statistik (BFS), Espace Mittelland, «Hochbau». Stand Oktober 2025: 115.3 (Basis Oktober 2020 = 100).**

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller  
Sekretärin