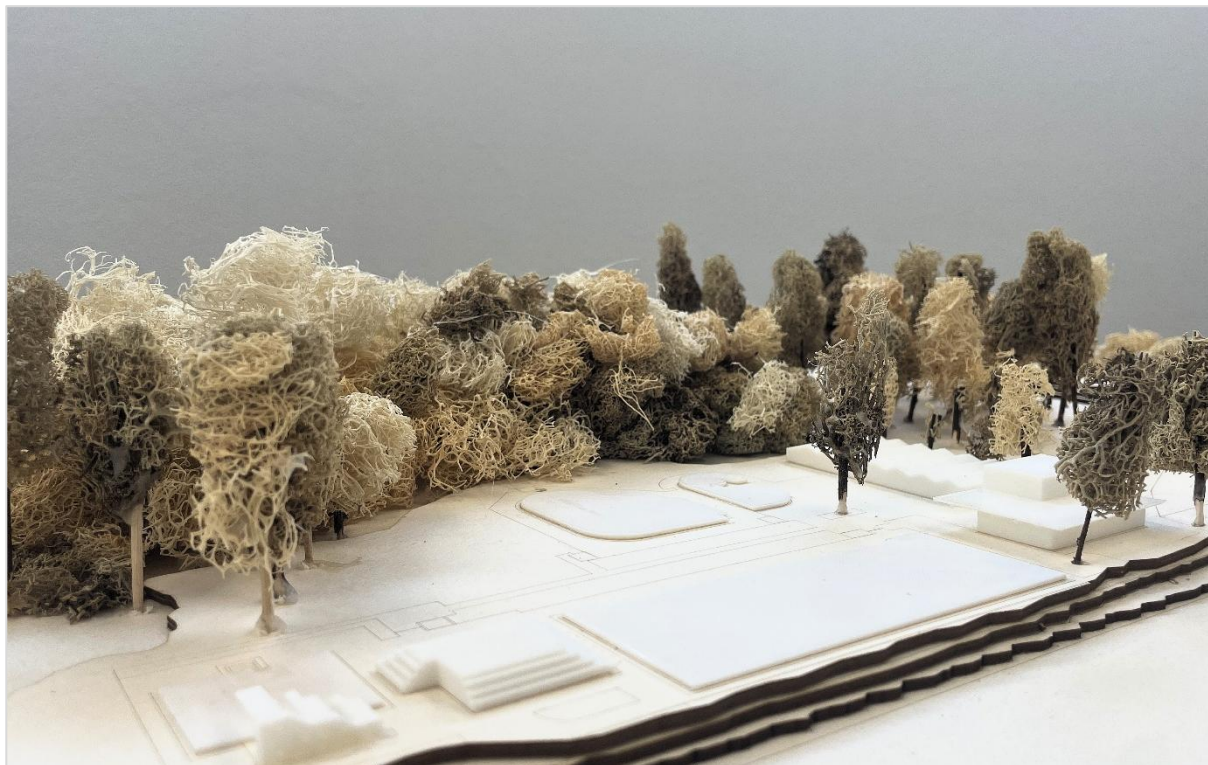




Bauprojektdossier



Parkbad Münsingen

Sanierung Badtechnik und Garderoben, Ersatzneubau Betriebsgebäude
Belpbergstrasse 50, 3110 Münsingen

21.05.2026 / svv

Trachsel Zeltner Architekten AG
info@tzarch.ch
www.tzarch.ch

Schlossmattstrasse 12
3600 Thun
Telefon 033 439 50 00

Pintelgasse 17
3752 Wimmis
Telefon 033 657 00 77

Kornhausplatz 7
3011 Bern
Telefon 033 439 50 00

trachsel.zeltner.architekten



Inhaltsverzeichnis

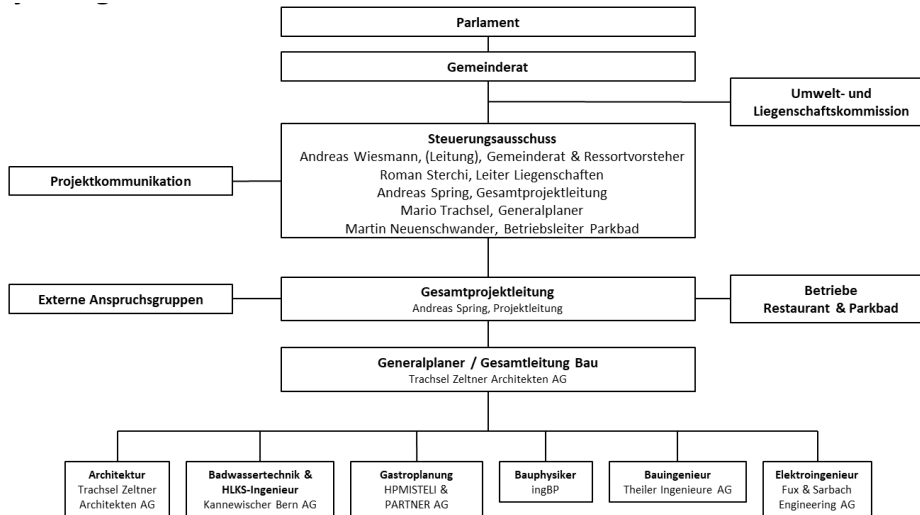
1	Projektorganisation.....	4
1.1	Projektorganigramm	4
1.2	Planerteam	4
2	Ausgangslage	5
3	Aufgabenstellung und Zielsetzung Auftraggeberin.....	6
3.1	Aufgabenstellung gemäss Ausschreibung	6
3.2	Zielsetzungen	6
4	Grundlagen	7
4.1	Dokumente	7
4.2	Begehungen vor Ort und Besprechungen	7
4.3	Planübersicht Bestand	8
5	Vorgehen und Methodik	10
6	Geschichte Parkbad	11
6.1	Historische Bilder	11
6.2	Historische Karten	13
6.3	Luftbilder.....	15
7	Baurechtliche Grundordnung, Vorgaben	16
7.1	Auszüge Gemeindebaureglement Münsingen	16
7.1.1	Artikel 14 – Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	16
7.1.2	Artikel 42 – Gewässerraum	16
7.2	Auszüge ÖREB-Kataster	17
7.3	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN	26
8	Zustandsanalyse und Massnahmenbeschrieb.....	27
8.1	Restaurantgebäude.....	27
8.1.1	Variantenstudie Ersatzneubau.....	27
8.1.2	Volumenstudie Ersatzneubau.....	28
8.1.3	Baurechtliche Einschätzung Flussbau AG.....	29
8.1.4	Beschrieb Ersatzneubau	29
8.1.5	Konzept Gastronomie	31
8.1.6	Gebäudetechnik.....	32
8.1.7	Konstruktions- und Materialkonzept	36
8.1.8	Entwässerungskonzept.....	39
8.1.9	Zertifizierung nach Minergie-Standard.....	41



8.1.10	Brandschutzkonzept	43
8.2	Garderobengebäude	44
8.2.1	Abbruch Kassenbereich / Verschiebung Durchgang	44
8.2.2	Sanitäranlagen	44
8.2.3	Anpassungen an die Hindernisfreiheit	45
8.2.4	Dachsanierung und Feuchtigkeitsproblematik	45
8.2.5	Winterdichtigkeit	46
8.2.6	Gebäudetechnik	46
8.2.7	Zertifizierungsmöglichkeiten Minergie Standard	47
8.3	Becken und Umgebung	48
8.3.1	Becken	48
8.3.2	Beckenumgang und -rinne	49
8.3.3	Durchschreitebecken und Hindernisfreiheit	50
8.3.4	Weitere bauliche Massnahmen	50
8.4	Bädertechnik	51
8.4.1	Verfahrenskombination	51
8.4.2	Anlageteile	51
8.4.3	Energieversorgung Badtechnik	55
8.4.4	Risikoanalyse	55
8.4.5	Ausschreibung Bädertechnik	56
9	Grobterminprogramm	57
9.1	Meilensteine	57
10	Kostenvoranschlag (+/-10 %)	58
11	Empfehlung und weiteres Vorgehen	59
12	Beilagen	60

1 Projektorganisation

1.1 Projektorganigramm



1.2 Planerteam

Auftraggeberin	Gemeinde Münsingen, Bereich Liegenschaften Thunstrasse 1, 3110 Münsingen	Andreas Spring Projektleiter Liegenschaf- ten
Generalplaner	Trachsel Zeltner Architekten AG Pintelgasse 17, 3752 Wimmis	Mario Trachsel Assistenz Svenja Streit
Architektur	Trachsel Zeltner Architekten AG Pintelgasse 17, 3752 Wimmis	Mario Trachsel Dominik Odermatt
Bauleitung	Trachsel Zeltner Architekten AG Pintelgasse 17, 3752 Wimmis	Martin Zenger
Bauingenieur	Theiler Ingenieure AG Aarestrasse 36, 3600 Thun	Adrian Linz
Elektroingenieur	Fux & Sarbach Engineering AG Giacomettistrasse 1, 3006 Bern	Kevin Morf
Badwassertechnik und HLKS-Ingenieur	Kannevischer Bern AG Bubenbergrasse 9, 3011 Bern	Stefan Gilgen
Bauphysiker	Ingenieurgesellschaft für Bauschadens- analytik und Bauphysik mbH (ingBP) Bahnhofstrasse 25, 3629 Kiesen	Philipp Vossler
Gastroplanung	HPMISTELI & PARTNER AG Höheweg 17, 3006 Bern	Peter Zemp

2 Ausgangslage

Das Parkbad Münsingen, malerisch an der Aare gelegen, stellt einen bedeutenden Erholungsraum für die lokale Bevölkerung dar. Die Gemeinde Münsingen plant nun umfassende Sanierungsmassnahmen, die sowohl die Badtechnik als auch das Garderobengebäude betreffen. Zudem ist ein Ersatzneubau für das Restaurant vorgesehen.

Die technische Ausrüstung zur Wasseraufbereitung im Parkbad stammt grösstenteils aus dem Jahr 1992 und muss dringend auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden. Während die Badwasserheizung nicht erneuert wird, sind andere Bereiche des Bades sanierungsbedürftig: Schaltschrank, Filterpumpen und -elemente, Nachspeisung Frischwasser, Druckerhöhungsanlage Grundwasser, Sanitärarmaturen. Dazu gehören der Beton des Affen- und Sprungturms, die Beckenumgänge sowie die Überlaufrinne der Becken, die alle für eine zukünftige Nutzung über die nächsten 20 bis 30 Jahre erüchtigt werden sollen.

Der Garderobentrakt und die Haustechnik sind ebenfalls in einem veralteten Zustand und das Dach weist teilweise Undichtigkeiten auf. Um die Energieeffizienz zu steigern, soll die bestehende thermische Solaranlage durch eine moderne Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ersetzt werden. Die PV-Anlage unterstützt den Ersatzneubau des Restaurants im Erlangen des Minergie-A Eco Standards. Es gilt zu prüfen, ob ein Teil des Gebäudes beheizt werden kann.

Der geplante Ersatzneubau des Restaurants soll durch gezielte Flächen- und Prozessoptimierungen langfristig Kosten einsparen und strebt zudem die Zertifizierung nach dem Minergie-A Eco Standard an. In Koordination mit dem Projekt „Umgestaltung Badi Vorplatz“ soll beim Parkbad eine öffentliche, dem Vorplatz zugewandte Toilette (IV-Toilette) integriert und ein neues Entsorgungskonzept ausgearbeitet werden. Das Restaurant soll so geplant werden, dass dieses auch für externe Gäste und ausserhalb der Badesaison zugänglich ist. Der Ersatzneubau bietet Chancen, um den Eingangsbereich zu optimieren und attraktiver zu gestalten.

Insgesamt zielt das Projekt darauf ab, die Infrastruktur des Parkbades nachhaltig zu verbessern und den Anforderungen sowie Wünschen der Nutzenden gerecht zu werden und die gesteckten Ziele so wirtschaftlich wie möglich zu erreichen.



3 Aufgabenstellung und Zielsetzung Auftraggeberin

3.1 Aufgabenstellung gemäss Ausschreibung

Die Gemeinde Münsingen beabsichtigt die umfassende Erneuerung der Technik und Optimierung des Parkbads Münsingen. Ziel ist die nachhaltige Sanierung der bestehenden Infrastruktur sowie die Realisierung eines betrieblich und energetisch optimierten Ersatzneubaus des Restaurants. Die Massnahmen sollen die Nutzungsqualität, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit der Anlage deutlich verbessern und gleichzeitig die Anforderungen an Barrierefreiheit, ökologische Standards und an das heutige Arbeitsgesetz erfüllen. Das Projekt umfasst folgende Hauptbereiche:

Sanierung der Badtechnik und der Beckenumgänge

- Erneuerung der Badtechnik gemäss aktuellen Technikstandards.
- Sanierung des Technikgebäudes („Affenturm“) und der Betonumgänge/Überlaufrinnen der Schwimmbecken.
- Anpassung der Durchschreitebecken an das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG).

Sanierung Garderobengebäude

- Dachsanierung Umbau und Modernisierung von Personal-, Kassen- und Nasszellenbereichen
- Verbesserung der Zugänglichkeit und Energieeffizienz
- Ertüchtigung der Haustechnik
- Anpassungen zur Hindernisfreiheit des Gebäudes (Sanitäranlagen)

Ersatzneubau Restaurant / Betriebsgebäude

- Rückbau des bestehenden Gebäudes
- Neubau mit optimierter Flächen- und Prozessgestaltung
- Integration einer PV-Anlage
- Errichtung einer ganzjährig öffentlich zugänglichen Toilette

Koordination mit dem Projekt „Umgestaltung Badi-Vorplatz“

- Sicherstellung der saisonunabhängigen Nutzung von WC-Anlagen und Kiosk.
- Entwicklung eines neuen Entsorgungskonzepts.

3.2 Zielsetzungen

	Nachhaltigkeit	Ressourcenschonende und zukunftsfähige Infrastruktur, Umsetzung nach Minergie-A und Minergie-Eco Standards, wo sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar.
	Kostenoptimierung	Kritische Prüfung der Vorstudie hinsichtlich Investitionsvolumen, Betriebskosten und politischer Erfolgschancen.
	Termintreue	Übergabe der Hochbauten bis Saisonstart 2028. Bauausführung erfolgt ausserhalb der Badesaison (April – September).
	Inklusion	Das Parkbad soll für alle Menschen zugänglich und nutzbar sein. Umsetzung nach Behindertengleichstellungsgesetz BehiG.



4 Grundlagen

4.1 Dokumente

Ausschreibungsdossier Planerbeschaffung Parkbad Münsingen	Abteilung Bau, Gemeinde Münsingen	21.02.2025
Zustandsanalyse und Vorstudie	Jenzer+Partner AG	23.02.2024
Bauschadstoffuntersuchung	Bafob GmbH	26.03.2025
Beurteilungsbericht Hydrogeologische Situation	Kellerhals + Haefeli AG	07.08.2025
Fachgutachten Naturgefahren	Kissling + Zbinden AG	19.12.2025
Bericht / Beurteilung zu öffentlich-rechtlichen Baubeschränkung	Flussbau AG	16.09.2025
Gastronomiekonzept / Factsheet	HPMISTELI & PARTNER AG mit Ergänzung von Bauherrschaft	08.07.2025
Diverse Unterlagen der Projekte Schützenfahrbrücke und Badi Vorplatz		
Diverse Baugesuchsunterlagen aus dem Archiv der Gemeinde Münsingen		

4.2 Begehungen vor Ort und Besprechungen

Bedürfnisermittlung Badibetrieb	Martin Neuenschwander (Leiter Parkbad), Andreas Spring, Svenja Streit	13.08.2025
Bedürfnisermittlung Gastronomie	Wolfgang Mai (aktueller Pächter Restaurant), Andreas Spring, Peter Zemp, Katalin Löte, Svenja Streit	03.07.2025
Zustandsanalyse Dach Garderobengebäude	Martin Neuenschwander, Oswald Müller (Bauspengler, O. Müller GmbH), Matthias Linder, Svenja Streit	14.07.2025
Zustandsanalyse und Bedürfnisermittlung Bädertechnik	Martin Neuenschwander, Stefan Gilgen	14.07.2025
Analyse bestehende Situation Chemieumschlag	Bademeister, Stefan Gilgen, Martin Zenger	05.09.2025
Zustandsanalyse Beckenumgänge	Bademeister, Martin Zenger, Joel Gerber (WALO)	03.09.2025



Begehung Dach, Definition Sanierungs- massnahmen	Martin Zenger, Adrian Reusser (Adrian Reusser GmbH)	10.09.2025
Besprechung Raumdisposition Gastrono- mie	Peter Zemp, Katalin Löte, Dominik Odermatt, Svenja Streit	29.07.2025
Besprechung Gastrokonzept	Andreas Spring, Peter Zemp, Katalin Löte, Svenja Streit	17.07.2025 und diverse
Diverse Besuche Badi und Restaurants zur Begutachtung aus Nutzersicht	Projektbeteiligte	diverse

4.3 Planübersicht Bestand

Grundrisse GW Pumpwerk Schützenfah	
Parkbad Plan Sockelplan Kiosk und Garderobe	26.08.1991
Parkbad Plan Umgebung Schwimmbecken und Sprungbecken	20.04.2004
Parkbad Planausschnitt Grundriss Kiosk und Restaurant	
Parkbad Projektplan Neubau Nichtschwimmer- und Planschbecken markiert	10.02.1998
Parkbad Projektplan Neubau Nichtschwimmer- und Planschbecken Nachtrag Wasserleitung Dusche Planschbecken	10.02.1998
Parkbad Revisionsplan Becken Werkleitungen Erschliessung	06.02.2003
Parkbad Revisionsplan Grundriss Schwimmbecken	06.02.2003
Parkbad Revisionsplan Grundriss Sprungbecken Affenturm	06.02.2003
Parkbad Revisionsplan Schnitte Schwimmer- und Sprungbecken	06.02.2003
Parkbad Revisionsplan Übersicht Becken	06.02.2003
Parkbad Schema Wasseraufbereitung	
Parkbad Übersicht Parkbad Beckenübersicht	
Parkbad Betriebsanleitung Wasseraufbereitung Fehlmann	
Parkbad Erweiterung Kinderbecken - Erschliessung	
Parkbad Erweiterung Kinderbecken - Grundriss	
Parkbad Erweiterung Kinderbecken - Schnitte	
Parkbad Plan Offerte 2er Wechselkabine Garderobe	
Parkbad Plan Ausrüstung Buvette	



Parkbad Plan Dach Holzkonstruktion	16.08.1991
Parkbad Plan Detailschnitte Kiosk und Garderobe	10.09.1991
Parkbad Plan Erschliessung Schwimmen- und Sprungbecken	20.04.2004
Parkbad Plan Erschliessung Werkleitungen	25.09.1991
Parkbad Plan Fassaden Garderoben und Kiosk	10.09.1991
Parkbad Plan Garderoben, Bodenabläufe und Gefälle	10.09.1991
Parkbad Plan Grundriss Chlor- und Säureraum	
Parkbad Plan Grundriss Gestaltung Terrasse Kiosk	16.11.1991
Parkbad Plan Grundriss Kiosk und Garderoben	30.10.1991
Parkbad Plan Grundriss Sanierung Chlorraum Fehlmann	27.12.1995
Parkbad Plan Grundriss und Schnitte Wasseraufbereitung	
Parkbad Plan Grundriss Vorplatz und Garderoben	
Parkbad Plan Leergutdepot Grundriss und Schnitt	18.09.1991
Parkbad Plan Sanierung bestehende Versickerung	15.01.2001
Parkbad Plan Schnitt Dach über Eingang	10.09.1991
Parkbad Plan Schnitt Kiosk und Garderoben	10.09.1991
Parkbad Plan Schnitte Verglasung Holz	17.01.1992

5 Vorgehen und Methodik

Das Bauprojekt wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Planerteam und dem Projektleiter Liegenschaften der Gemeinde Münsingen erarbeitet. In den Planersitzungen wurden die Grundlagen gemeinsam entwickelt, diskutiert und konkretisiert. Der regelmässige Austausch innerhalb des Planungsteams sowie mit Projektleitung der Gemeinde bildete eine zentrale Grundlage für die Erreichung der Projektziele.

Die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen wurden analysiert und der bauliche Zustand der bestehenden Anlagen geprüft. Diese Erkenntnisse flossen direkt in die Konzeption des Projekts und ermöglichten eine Planung, die funktionale, wirtschaftliche und gestalterische Anforderungen gleichermaßen berücksichtigt.

Die gewählte Methodik ermöglichte einen ganzheitlichen Planungsansatz, bei dem technische, betriebliche und nutzerbezogene Aspekte frühzeitig in den Planungsprozess integriert wurden.





6 Geschichte Parkbad

1936	Das Parkbad Münsingen wurde im Bereich der «Schützefahrbrügg» erstellt
1971 – 1972	Sprunggrube nördlich des Schwimmbeckens wird erstellt
1991 – 1992	Ersatzneubau Restaurant und Garderobengebäude
1998 – 2001	Sanierung Schwimmer- und Sprungbecken, Anpassung Rinnenkopf, Neubau Kinderplansch- und Nichtschwimmerbecken jeweils im Winterhalbjahr
2003 – 2004	Erstellen der Plattenoberflächen in den Becken

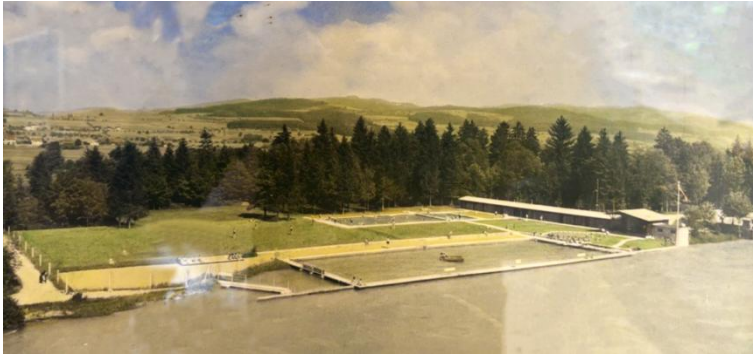
Das Parkbad Münsingen blickt auf eine lange Geschichte zurück, die bis in die 1930er-Jahre reicht. Ursprünglich als Flussbad konzipiert, wurde das Schwimmbecken direkt mit Wasser aus der Aare gespeist. Ein langes, schmales Gebäude mit markantem Kopfbau diente als Garderobe und Kiosk und prägte das Erscheinungsbild der Anlage über Jahrzehnte.

Die Ausgangslage sowie der historische Kontext wurden anhand von Archivunterlagen wie Fotografien, Plänen und Berichten eingehend untersucht. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind im beiliegenden Dokument *Ausgangslage und Analyse (Beilagen)* zusammengefasst.

6.1 Historische Bilder



Fotoaufnahme, Postkarte 1936 | Blick nach Norden auf das durchströmte Schwimmbecken mit direkt eingeleitetem Aarewasser und Naturboden. Die grosszügige Liegewiese ohne Nichtschwimmerbecken und der niedrige Baumbestand zeigen den frühen Entwicklungszustand der Anlage.



Luftaufnahme, ca. 1950 | Blick vom Belpberg Richtung Münsingen. Schwimmerbecken mit Schleuse zur Aare, hinten das Nichtschwimmerbecken. Rechts der lange, schmale Garderoben-trakt mit markantem Kopfbau zur Aare. Rechts ist der Ansatz der Schützenfahrbrücke ersichtlich.



Fotoaufnahme, Postkarte, ca. 1960 | Blick in Richtung Belpberg. Nichtschwimmerbecken im Vordergrund mit langem schmalen Garderobentrakt links und markantem Kopfbau mit Restaurant und Kiosk rechts.



Luftaufnahme, 1997 | Blick Richtung Nordwesten auf die Gesamtanlage. Im unteren Bereich sind die 1993 neu erstellten Gebäude Garderobe und Restaurant erkennbar. Rechts oben sind ansatzweise der Sprungturm sowie das Badetechnikgebäude «Affenturm» ersichtlich.



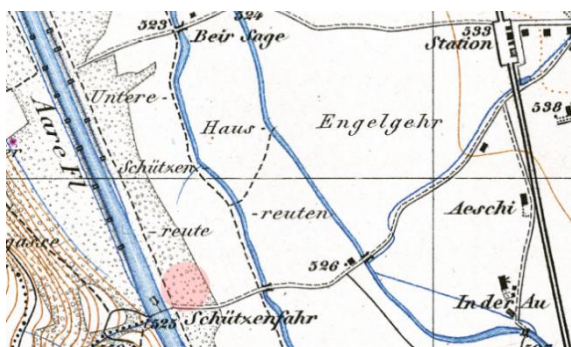
6.2 Historische Karten



1802



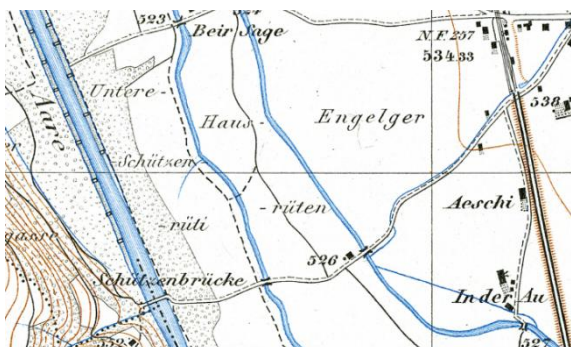
1860



1871



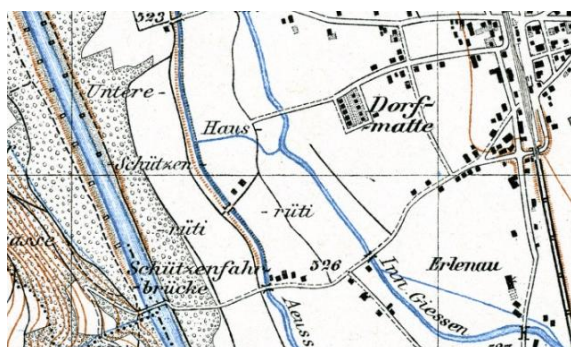
1896



1901



1915



1929



1939



1954



1963



1975



1987



1998



2010



2025



Historische Wege (Alte Schützenfahrbrücke)



6.3 Luftbilder



Luftbild 1934



Luftbild 1946



Luftbild 1953



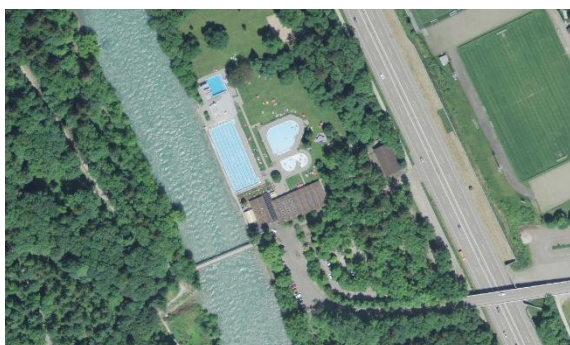
Luftbild 1972



Luftbild 1987



Luftbild 2005



Luftbild 2014



Luftbild 2025



7 Baurechtliche Grundordnung, Vorgaben

7.1 Auszüge Gemeindebaureglement Münsingen

Baureglement 2021, genehmigt am 31.10.2023 mit Nachführungen vom 21.05.2024

7.1.1 Artikel 14 – Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Art. 14 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Allgemeine Bestimmungen

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gelten für Nutzungen, Bauten und Anlagen die Bestimmungen von Abs. 2 sowie Art. 78 BauG.

Bestimmungen zu einzelnen ZSF

² In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck / Nutzung	Baupolizeiliche Masse und Grundzüge der Gestaltung	ES
ZSF Nr. 6	Parkbad	Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 8.00 m. Parkplätze sind nur im südlichen Teil der ZSF zulässig. Sie sind angemessen mit hochstämmigen Bäumen zu gestalten.	III

7.1.2 Artikel 42 – Gewässerraum

Art. 42 Gewässerraum

⁴ Im Gewässerraum zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 11 BauG

Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid ob dicht überbaut, ist im Planerlassverfahren das AGR und im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde.

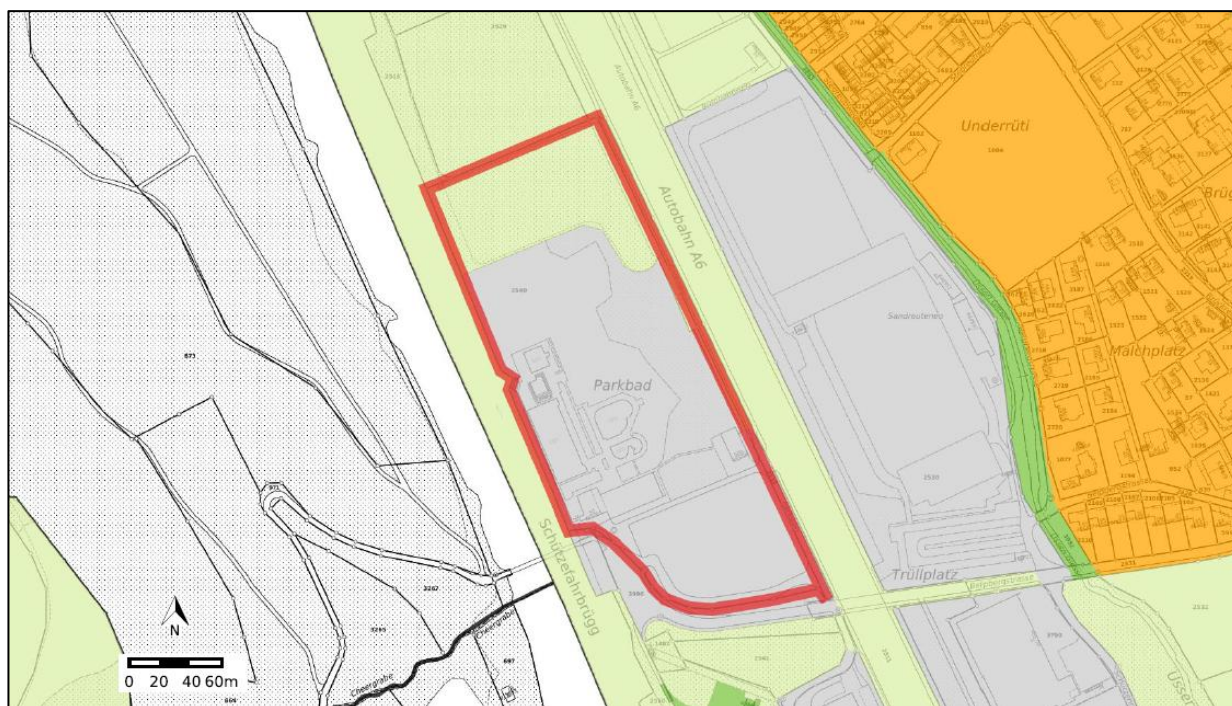
⁵ Für das Parkbad an der Aare gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie, die auch den Abbruch und Ersatz bestehender Bauten und Anlagen innerhalb von 5 Jahren im früheren Ausmass erlaubt.

Bger 1C_332/2017 vom 23.2.2018



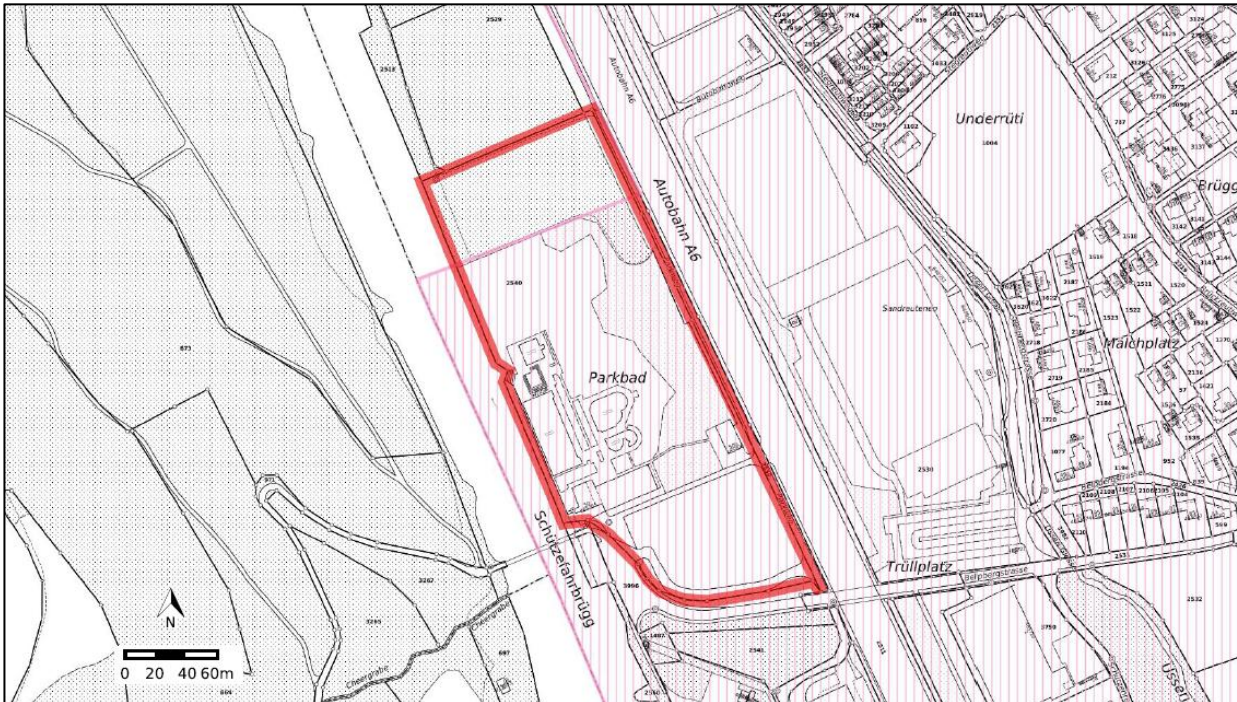
7.2 Auszüge ÖREB-Kataster

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung



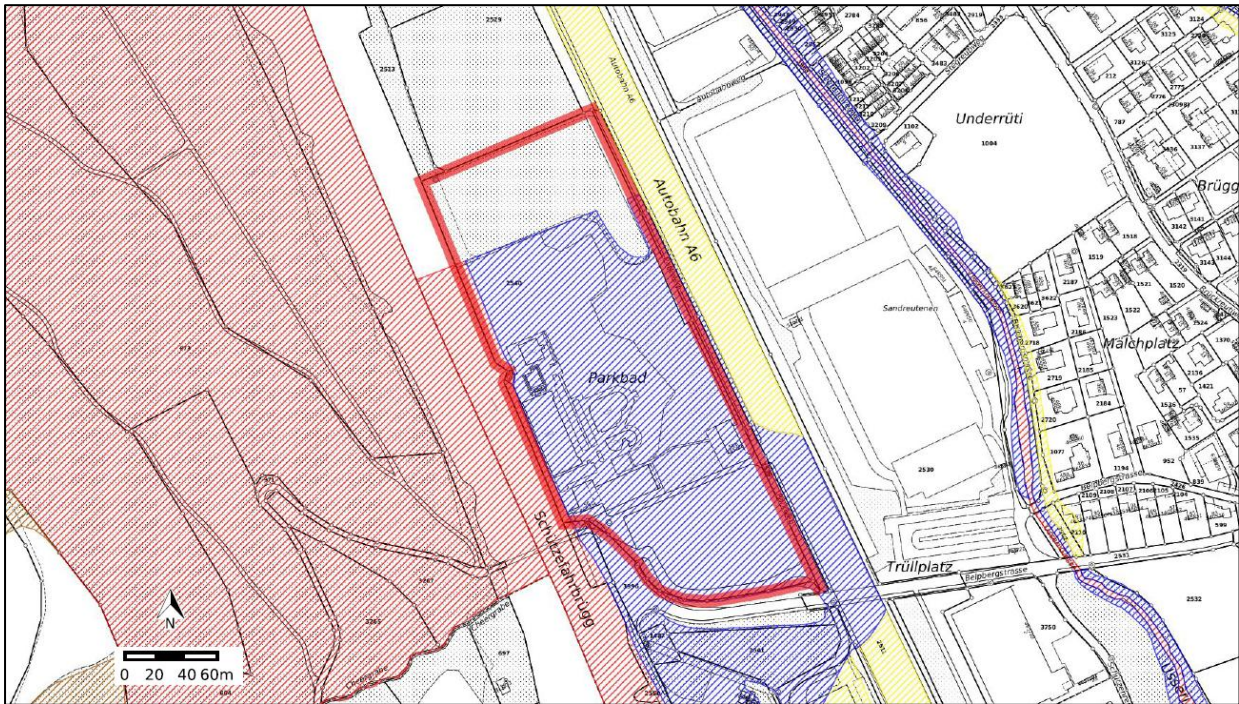
Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	ZSF_Nr._6_"Parkbad"	29376 m ²	77.1%
	Landwirtschaftszone	8739 m ²	22.9%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Grünzone		
	Landwirtschaftszone LZ Belpberg		
	USP 7 Aarelauf, vom 15.03.1995		
	USP Uferschutzplan Aare Abschnitt Belp, vom 18.12.2000		
	Wohnzone_2_geschossig		
	ZSF_Nr._1_"Sportanlagen,_Garderobengebäude,_Vereinslokalität"		
	ZSF_Nr._2_"Tennisplätze,_Tennishalle,_Richtstrahlantenne"		
Rechtsvorschriften	ZSF_Nr._8_"Reithalle,_Reitplatz,_Tiersport"		
	Gemeindebaureglement_Münsingen https://oerebfiles.apps.be.ch/61601/5989/GBR_Muensingen.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html		
	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de		
	Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		

Kommunale Nutzungsplanung: Überlagernde Zonenflächen



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Gefahrenperimeter	30966 m ²	81.2%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Gemeindebaureglement_Münsingen https://oerebfiles.apps.be.ch/61601/5989/GBR_Muensingen.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		

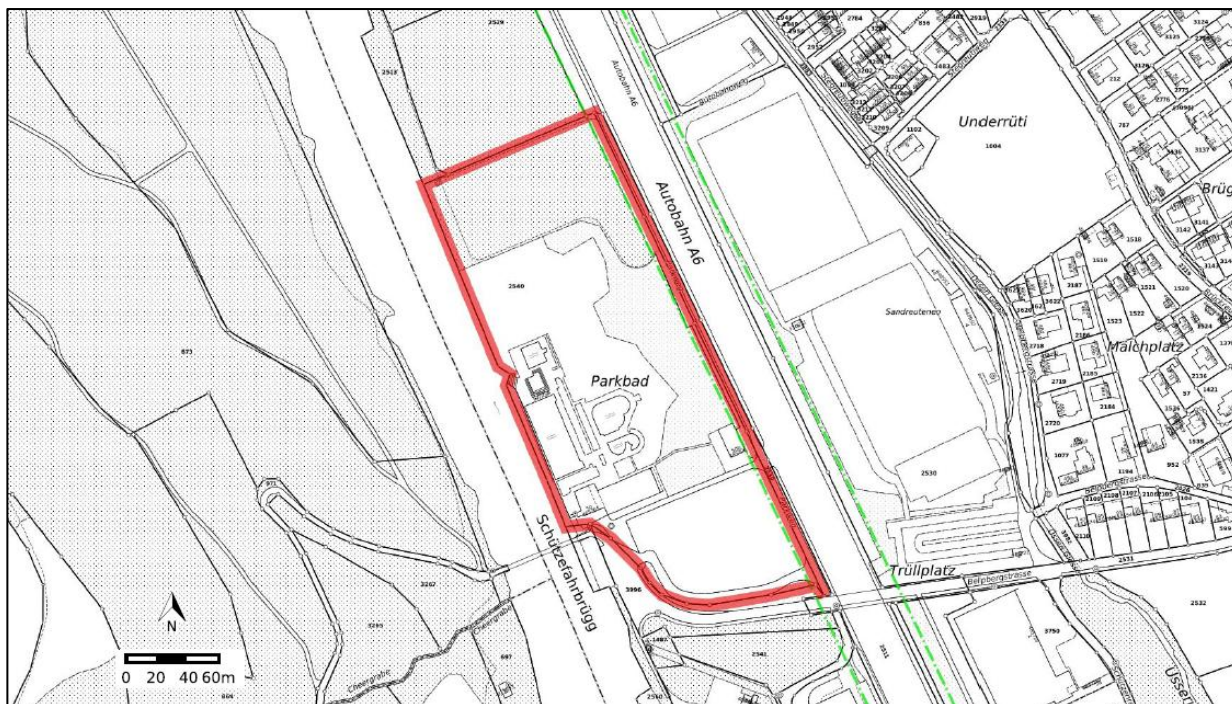
Kommunale Nutzungsplanung: Gefahrengebiete



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	mittlere_Gefährdung	29319 m²	76.9%
	erhebliche_Gefährdung	972 m²	2.6%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Gefahrengebiet, erhebliche Gefaerdung		
	Gefahrenhinweis		
	geringe_Gefährdung		
Rechtsvorschriften	Gemeindebaureglement_Münsingen https://oerebfiles.apps.be.ch/61601/5989/GBR_Muensingen.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html		
	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de		
	Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		

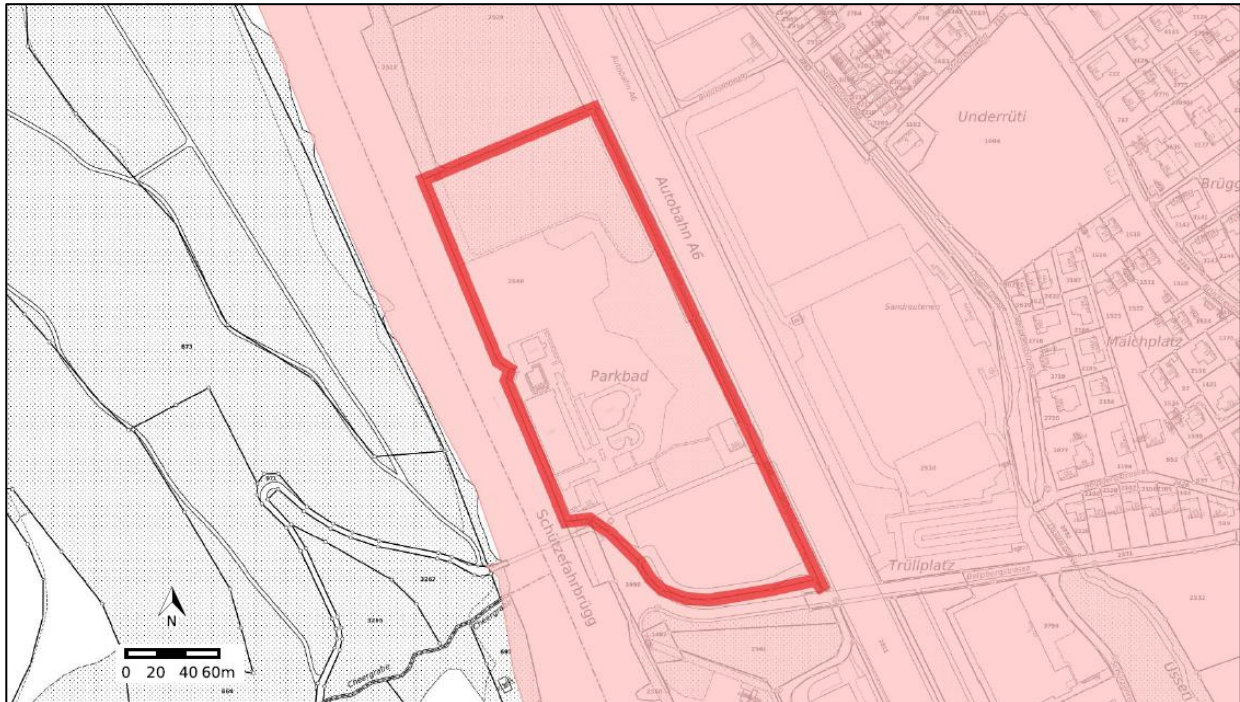


Baulinien Nationalstrassen



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	--- BaulinieNS: in Kraft	333 m	
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Plangenehmigungsverfügung 622.2-00264 https://data.geo.admin.ch/ch.astra.baulinien-nationalstrassen_v2_0.oereb/Rechtsvorschriften/622.2-00264.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG), SR 725.11 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c725_11.html Nationalstrassenverordnung (NSV), SR 725.111 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c725_111.html		

Gewässerschutzbereiche



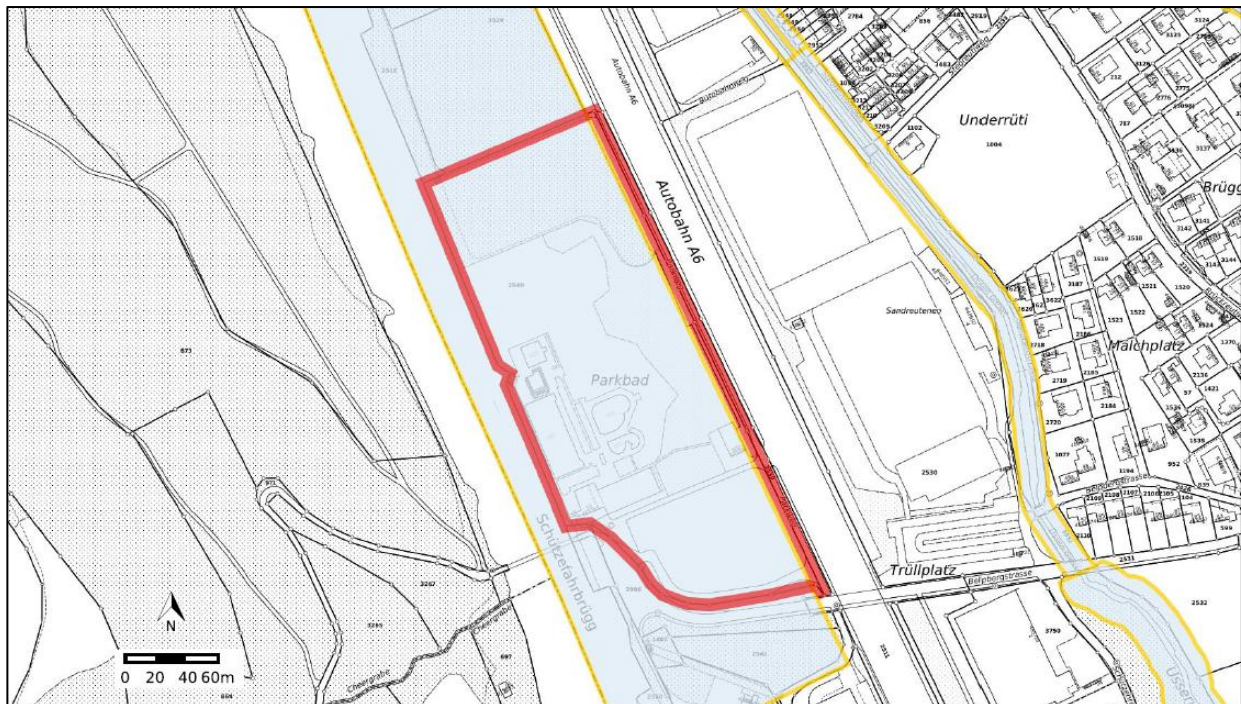
	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Gewässerschutzbereich Au	38115 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 übriger Bereich ÜB		
Rechtsvorschriften	Reglement https://oerebfiles.apps.be.ch/1131/6065/RechtsvorschriftenGewasserschutzbereiche.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Wasserversorgungsgesetz (WVG), BSG 752.32 https://www.belex.sites.be.ch/data/752.32/de Wasserversorgungsverordnung (WVV), BSG 752.321.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/752.321.1/de		

Bauen im Grundwasser

Gewässerschutzbewilligung erforderlich wenn:

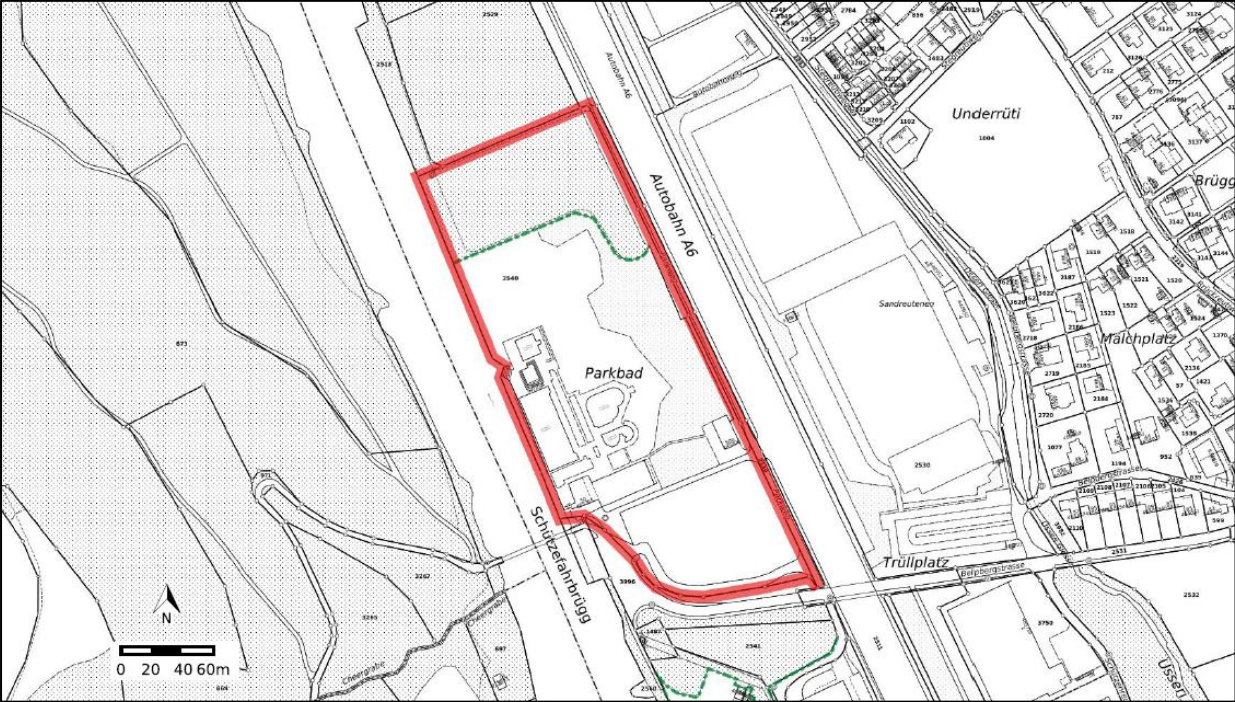
- -Freilegen des Grundwassers
- -Temporäre Grundwasserabsenkung
- -Bauten im Grundwasser
- -Spezialtiefbauarbeiten im Grundwasser.

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Gewässerraum (Aare)	36300 m²	95.2%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Gewässerraum (Inneri Giesse im dicht überbauten Gebeit (nicht reduziert) (11.5m))		
	Gewässerraum (Üsseri Giesse (32m))		
	Gewässerraum (Üsseri Giesse (9m))		
	Gewässerraum (Üsseri Giesse im dicht überbauten Gebeit (nicht reduziert) (18m))		
	Gewässerraum (Üsseri Giesse im dicht überbauten Gebeit (nicht reduziert) (9m))		
Rechtsvorschriften	Gemeindebaureglement_Münsingen https://oerebfiles.apps.be.ch/61601/5989/GBR_Muensingen.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG), SR 814.20 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_20.html		
	Gewässerschutzverordnung (GSchV), SR 814.201 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_201.html		
	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de		
	Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), BSG 751.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/751.11/de		

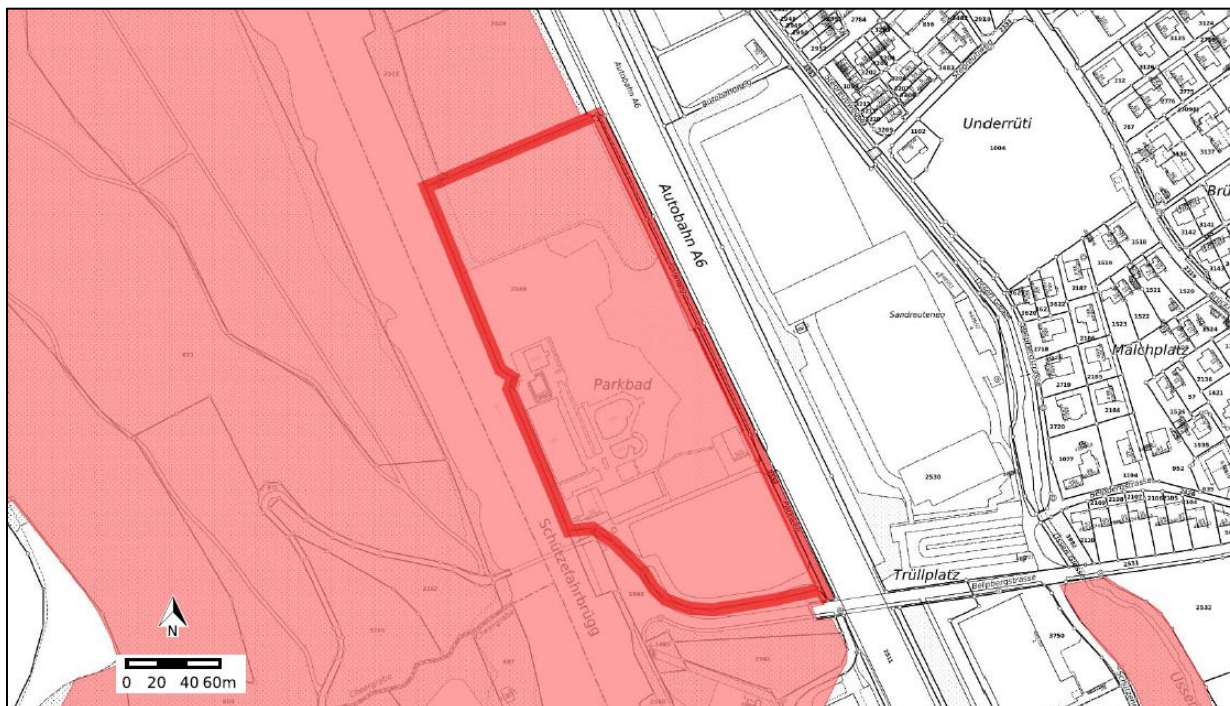
Statische Waldgrenzen



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Statische Waldgrenze in Bauzonen	150 m	
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Waldfeststellungsverfügung vom 31.10.2023 https://oerebfiles.apps.be.ch/waldgrenzen/Verfuegung.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über den Wald (WaG), SR 921.0 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_0.html		
	Verordnung über den Wald (WaV), SR 921.01 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c921_01.html		
	Kantonales Waldgesetz (KWaG), BSG 921.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de		
	Kantonale Waldverordnung (KWaV), BSG 921.111 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de		



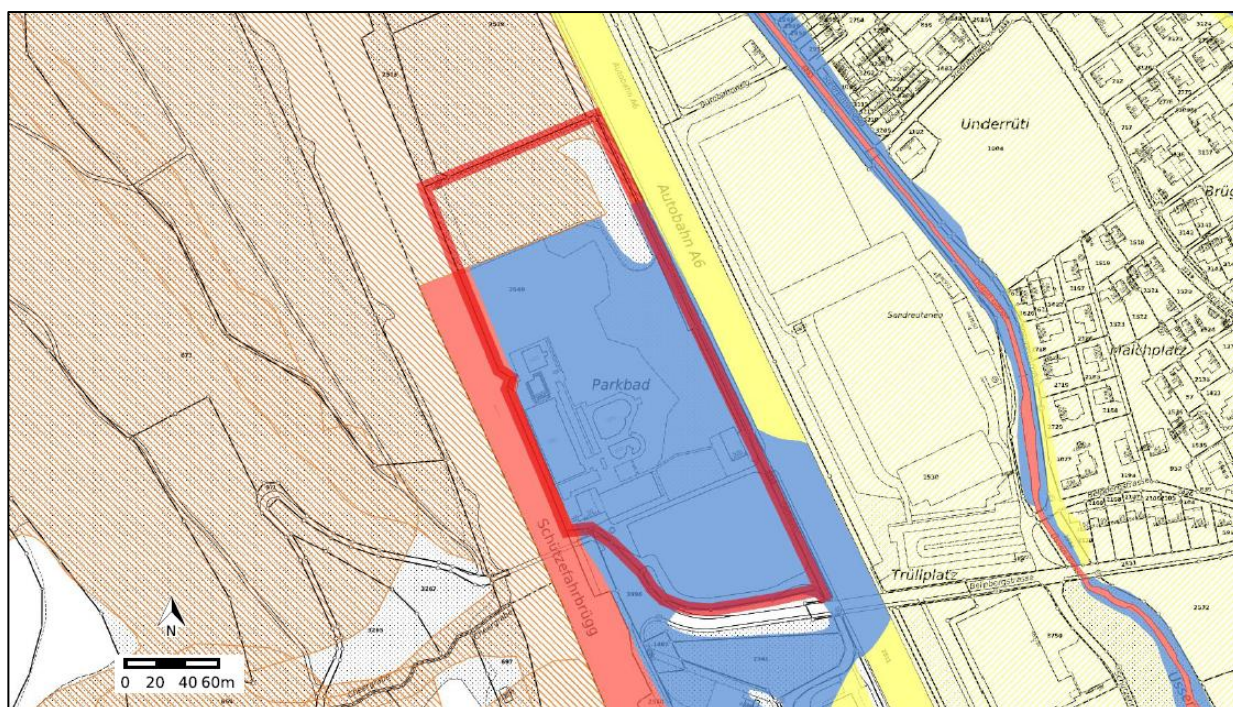
Kantonale Naturschutzgebiete



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Aarelandschaft Thun-Bern (NSG-Nr. 48)	37147 m²	97.5%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Schutzbeschluss RRB 1054 vom 30.03.1977 https://oerebfiles.apps.be.ch/9986/5912/048_Sb_Aarelandschaft_1977.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Naturschutzgesetz (NSchG), BSG 426.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/426.11/de Naturschutzverordnung (NSchV), BSG 426.111 https://www.belex.sites.be.ch/data/426.111/de		



Naturgefahrenkarte



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	 Mittlere Gefährdung	29319 m ²	76.9%
	Gefahrenhinweis	6157 m ²	16.2%
	 Erhebliche Gefährdung	972 m ²	2.6%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Geringe Gefährdung		
	 Restgefährdung		
Rechtsvorschriften	Rechtsvorschrift aktuellste Gefahrenkarte https://oerebfiles.apps.be.ch/9166/6045/Rechtsvorschrift_aktuellste_Gefahrenkarte.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de		
	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), BSG 751.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/751.11/de		
	Kantonales Waldgesetz (KWaG), BSG 921.11 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.11/de		
	Kantonale Waldverordnung (KWaV), BSG 921.111 https://www.belex.sites.be.ch/data/921.111/de		



7.3 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN

BLN 1314 Aarelandschaft zwischen Thun und Bern

1 Begründung der nationalen Bedeutung

- 1.1 Einer der längsten frei fliessenden Abschnitte eines grossen Flusses der Schweiz
- 1.2 Grosses zusammenhängendes Auengebiet mit charakteristischen und artenreichen Lebensräumen
- 1.3 Vielzahl an Moorbiotopen
- 1.4 Vielfältige Avifauna und Laichstrecke für strömungsliebende Fischarten
- 1.5 Reich an geomorphologischen Elementen wie Grundwasseraufstösse, Giessen, Schotterterrassen, Erosionskanten und Altläufe

3 Schutzziele

- 3.1 Die zusammenhängende und reich strukturierte Flusslandschaft erhalten.
- 3.2 Die Qualitäten des Flusses als Lebensraum für charakteristische Arten, insbesondere für strömungsliebende Fischarten, erhalten.
- 3.3 Das zusammenhängende Auensystem in seiner Dynamik und mit seinen Lebensräumen sowie deren charakteristische Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- 3.4 Die Moorbiotope in Fläche und Qualität sowie mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- 3.5 Die besonderen, landschaftlich prägenden Reliefformen und geomorphologischen Elemente wie Grundwasseraufstösse, Giessen, Schotterterrassen, Erosionskanten und Altläufe erhalten.
- 3.6 Die Vernetzung der Lebensräume erhalten.
- 3.7 Die Wälder, insbesondere die Auenwälder, in ihrer Qualität erhalten.
- 3.8 Die standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere der Streuwiesen, erhalten.



Orthofoto, BLN 1314 Aarelandschaft zwischen Thun und Bern (schraffierter Bereich)

8 Zustandsanalyse und Massnahmenbeschrieb

8.1 Restaurantgebäude

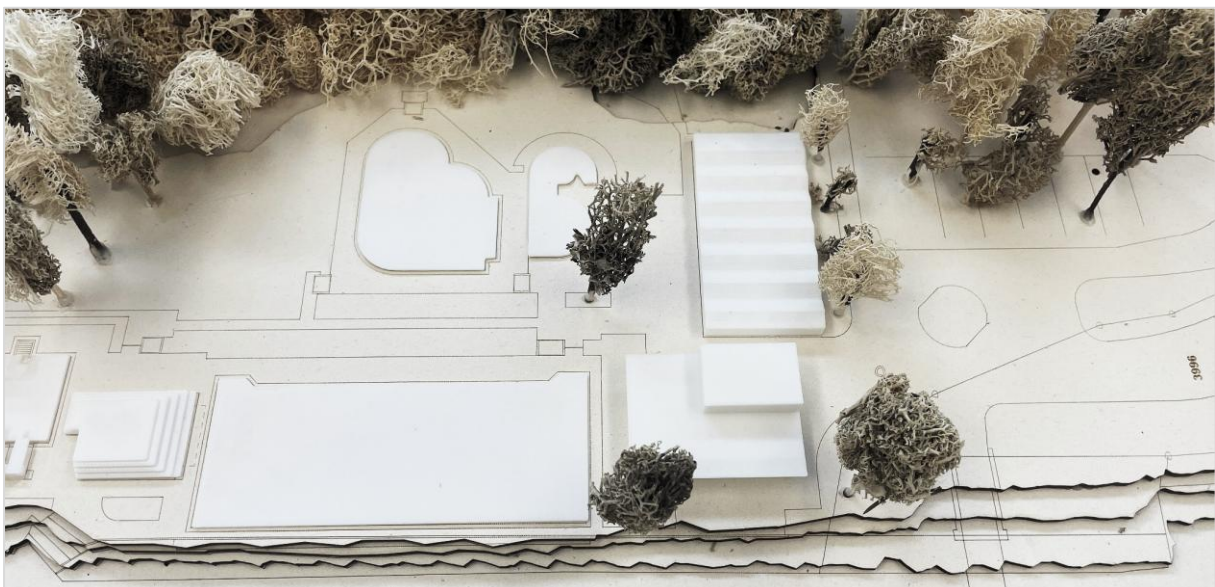
Das bestehende Restaurantgebäude bildet den räumlichen Abschluss zum Gewässerraum und umfasst einen Kiosk mit Ausrichtung zum Ein- und Ausgang des Parkbads sowie einen Essensbestell- und Ausgabebereich. Die Küche befindet sich direkt angrenzend an den Kiosk und erstreckt sich über die gesamte Gebäudebreite. Die Lagerung der Lebensmittel erfolgt in einem Economat, einem Kühlraum für unreine sowie einem Kühlraum für reine Waren mit angrenzendem Tiefkühlraum. Ergänzt wird das Gebäude durch ein Betriebsbüro, eine Garderobe, ein WC und einen Technikraum.

Ein Ersatzneubau des Restaurants ist erforderlich, da das bestehende Gebäude erhebliche bauliche und hygienische Mängel aufweist. Dies in Zusammenhang mit aufsteigender Feuchtigkeit und minimaler Wärmedämmung. Besonders die durch Kapillarfeuchtigkeit beeinträchtigte Bodenplatte verhindert die Einhaltung der geltenden Hygieneanforderungen. Eine Sanierung wäre wirtschaftlich nicht vertretbar, und baulich aufgrund des bei Sanierung zwecks Abdichtung notwendigen Rückbaus bis auf die Bodenplatte nicht sinnvoll, weshalb ein Neubau vorgesehen ist.

Ziel des Ersatzneubaus ist die Optimierung der betrieblichen Abläufe, die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz. Es wird angestrebt, das neue Gebäude nach dem Minergie-A ECO Standard auszuführen, jedoch darf die Sinnhaftigkeit bei diesem speziellen Gebäudetyp auch hinterfragt werden. In Verbindung mit der geplanten Umgestaltung des Vorplatzes wird eine hindernisfreie, ganzjährig nutzbare öffentliche Toilette (IV-Toilette) integriert und ein neues Entsorgungskonzept umgesetzt.

8.1.1 Variantenstudie Ersatzneubau

Im Rahmen der Variantenstudie wurden verschiedene bauliche Ansätze geprüft. Dabei wurden unterschiedliche Gebäudegeometrien und Volumetrien untersucht, darunter die Integration des Badibetriebsbereichs in das neue Gebäudevolumen, eine zweigeschossige Ausführung sowie mögliche Erweiterungen in Richtung Becken oder Vorplatz. Die Varianten wurden hinsichtlich ihrer funktionalen, räumlichen



und baurechtlichen Eignung eingeschätzt. Der Projektverlauf mit Erarbeitung von verschiedenen Varianten sind im beiliegenden Dossier *Variantenstudie Ersatzneubau (Beilagen)* ersichtlich.

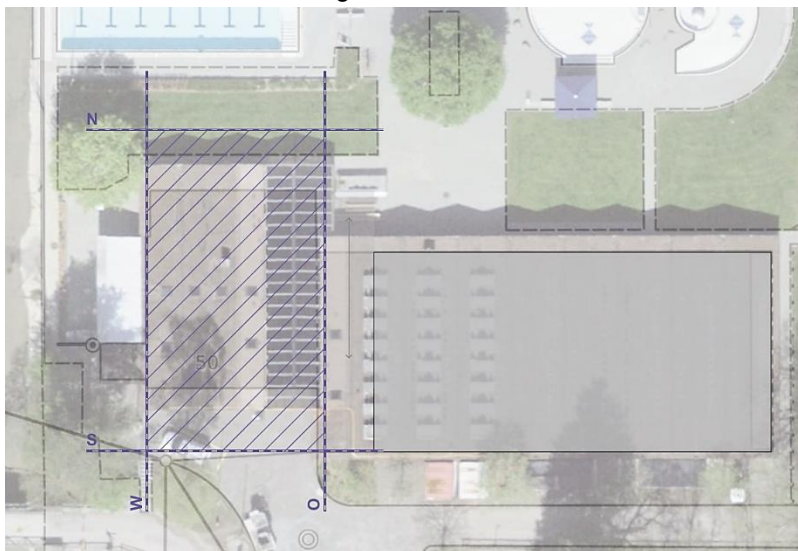
Die Analyse zeigt, dass eine moderate Vergrösserung von Volumen und Fläche gegenüber dem Bestandsbau notwendig ist, um folgende gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen der Bauherrschaft zu erfüllen:

- Technikräume für Gebäudetemperierung und Kühlzellen
- Personalbereiche mit Garderoben, getrennten Sanitäranlagen und Aufenthaltsraum
- funktionale Trennung von Spül- und Kochbereich zur Einhaltung der Lebensmittelhygiene und Optimierung der Betriebsabläufe
- Integration einer ganzjährig zugänglichen, hindernisfreien öffentlichen Toilette sowie - bei Ausführung eines Obergeschosses - einen Aufzug zur Erschliessung der Dachterrasse
- die Umsetzung einer gedämmten Gebäudehülle gemäss Minergie-A Eco Standard

8.1.2 Volumenstudie Ersatzneubau

Für den Ersatzneubau wurde ebenfalls eine Volumenstudie durchgeführt, um die benötigten Flächen, die Gebäudeform und die Lage des Baukörpers in der Umgebung zu bestimmen. Mehrere Varianten wurden entwickelt und in einem physischen Modell überprüft. Eine detaillierte Beschreibung und Darstellung der Varianten ist in der *Volumenstudie (Beilagen)* enthalten.

Bei der Variantenentwicklung mussten verschiedene örtliche Einschränkungen berücksichtigt werden:



Norden: Der Zugang von der Terrasse zur Aare muss frei bleiben, daher ist eine Ausdehnung nach Norden nur begrenzt möglich.

Osten: Die heutige Durchgangsbreite von rund 4.2 m zum Badi Eingang soll erhalten bleiben.

Süden: Der Vorplatz dient der Erschliessung (Bus, Velo, Auto, Blaulicht) und soll offen und einladend bleiben.

Westen: Der bestehende, geringere Gewässerabstand ist durch Besitzstand garantiert. Die Aussicht auf die Aare soll erhalten oder verbessert werden.

Bei der Analyse des Perimeters des Naturschutzgebiets Aarelandschaft Thun–Bern sowie des BLN-Gebiets Aarelandschaft zwischen Thun und Bern zeigte sich, dass sich darin zahlreiche bestehende Bauten befinden, teilweise ebenfalls direkt an der Aare.

Dieser Blickwinkel zeigt auf, dass die Bebauung in diesem Perimeter, sowie auch die Geschossigkeit und die Volumetrie, nicht ortsfremd ist, es jedoch einen bewussten Umgang mit dem Kontext benötigt.

8.1.3 Baurechtliche Einschätzung Flussbau AG

Das Projekt befindet sich planungsrechtlich an einem sensiblen Standort, daher wurde die Flussbau AG mit einer baurechtlichen Einschätzung beauftragt. Diese hat erste Abklärungen bei den zuständigen Fach- und Amtsstellen vorgenommen und die gesetzlichen Grundlagen projektspezifisch interpretiert.

Gemäss Gemeindebaureglement *Artikel 42 – Gewässerraum* gilt für das Parkbad eine erweiterte Besitzstandsgarantie, die auch den Abbruch und Ersatz bestehender Bauten und Anlagen innerhalb von 5 Jahren im früheren Ausmass erlaubt. Es wird auf den Bundesgerichtsentscheid *Bger 1C_332/2017 vom 23.3.2018* verwiesen.

Nach Austausch mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern sowie dem Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland liegt die Interpretation dieses Absatzes in der Verantwortung der Gemeinde. Besonders die Begrifflichkeit «im früheren Ausmass» ist für die Abklärung öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen von zentraler Bedeutung. Die Baupolizei der Abteilung Bau (Bereich Bau, Planung, Umwelt) der Gemeinde Münsingen hat am 21.08.2025 die Fragen der Flussbau AG zur Erläuterung des Gemeindebaureglements wie folgt beantwortet.

Ab wann gilt die Frist von 5 Jahren?

Ab Vorliegen der rechtskräftigen Abbruchbewilligung

Wie ist «im früheren Ausmass» zu verstehen resp. entsprechen die im Anhang aufgezeigten Varianten diesem Kriterium?

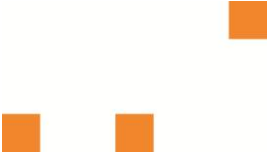
Mit allen im beiliegenden Dokument «Volumenberechnung Ersatzneubau» aufgezeigten Varianten vergrössert sich die kumulierte Grundfläche der Gebäude «Restaurant» und «Garderobengebäude» geringfügig gegenüber dem Bestand. Die Begründungen der Vergrösserung sind nachvollziehbar und in erster Linie gestiegenen Anforderungen an öffentliche Bauten und Vorgaben geschuldet. Zudem wird durch den ersatzlosen Abbruch des aareseitigen «Depots» die Situation im Gewässerraum entschärft. Somit kann festgehalten werden, dass mit den aufgezeigten Varianten das Kriterium «im früheren Ausmass» nach Auslegung der Bauabteilung gemäss Art. 42 GBR erfüllt wird.

Zur Einhaltung des Gemeindebaureglements dürfen die neuen Gebäude beim Parkbad eine maximale Höhe von 8.0 m nicht überschreiten und nur eine nachvollziehbare, geringe Volumenzunahme aufweisen. Weitere Einschränkungen sind im Bericht der Flussbau AG zusammengefasst.

8.1.4 Beschrieb Ersatzneubau

Der Ersatzneubau des Restaurantgebäudes 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. Der Ersatzneubau schafft als Kopfbau eine klare Adressierung, was den Bau vor 1992 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.

Die Aufgabenstellung sieht vor, dass das Restaurant auch ausserhalb der Badesaison für Gäste zugänglich sein soll. Im Rahmen der Variantenstudie wurde jedoch diskutiert, ob eine Erweiterung der Öffnungszeiten, etwa zwei Monate vor und nach der Saison, wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Entscheidung fiel zugunsten einer flexiblen Lösung aus: Das Gebäude wird so konzipiert, dass ein Betrieb ausserhalb



der Badiöffnung grundsätzlich möglich ist, etwa für Spaziergänger oder Ausflugsgäste. Der Fokus liegt jedoch weiterhin klar auf der Nutzung während der Badesaison. Damit bleibt die Infrastruktur effizient und ressourcenschonend, ohne die Option einer erweiterten Nutzung auszuschliessen.

Neben den wirtschaftlichen Überlegungen ist auch die Lage innerhalb eines Naturschutzgebiets von Bedeutung. Ein saisonaler Betrieb trägt dazu bei, dass die für die Tierwelt wichtige Winterruhe gewährleistet bleibt. Während der Überwinterungsmonate entfallen sowohl Besucherströme als auch künstliche Beleuchtung, was Störungen für Amphibien, Kleinsäuger und Vögel deutlich reduziert. Dadurch wird der Betrieb den ökologischen Rahmenbedingungen gerecht und der sensible Naturraums berücksichtigt.

Kassenbereich und Eingangssituation

Der Kassenbereich bildet das funktionale Bindeglied zwischen Vorplatz, Badizugang 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 grosszügige Lagerflächen für Mietmaterial und Fundgegenstände vorgesehen. An der Fassade zum Vorplatz wird eine IV-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.

Gastronomieküche

Die Gastronomieküche ist funktional gegliedert in eine warme und kalte Küche, ergänzt durch eine separate Spüle. Diese klare Trennung unterstützt die Einhaltung der Lebensmittelhygiene und optimiert die Arbeitsabläufe. Die Küche ist direkt mit den Lagerbereichen verbunden, darunter ein Kühlraum, ein Tiefkühlraum und ein Economat. Die räumliche Nähe dieser Zonen gewährleistet kurze Wege und eine effiziente Versorgung. Ergänzend sind die Entsorgungsbereiche sowie die Anlieferung und Lagerung von Gebinden funktional angebunden und ermöglichen einen vom Gästebereich getrennten Warenfluss. In Koordination mit dem Projekt «Badi Vorplatz» wird ein neues Entsorgungskonzept entwickelt, worin auch ein Containerplatz an der östlichen Seite des Garderobengebäudes vorgesehen ist.

Ausgabe mit Buffet und Kiosk

Die Ausgabe mit Buffet und Kiosk befindet sich an der nördlichen Fassade des Gebäudes 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. Die Pick-up-Stationen im Freeflow-Bereich und an der Westseite der Küche dienen der strukturierten Essensausgabe und erlauben eine zügige Abwicklung auch bei hoher Auslastung. Bei geringerem Betrieb können einzelne Funktionen, etwa die Reduktion von zwei Kassen auf eine, flexibel angepasst werden, was die Personalsituation effizient entlastet.

Terrasse Erdgeschoss

Im Erdgeschoss entstehen rund um den Ersatzneubau verschiedene Sitzplätze für etwa 100 Gäste. Die Anordnung gewährleistet eine gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen. Zum Vorplatz hin ist ein separater Bereich für Gäste mit Hund vorgesehen, der klar von den übrigen Sitzplätzen abgetrennt ist. Die Rasenfläche zum Schwimmbereich hin wird neu mit Sickersteinen ausgeführt, was den Unterhalt erleichtert und die Nutzung robuster macht. Eine organisch gestaltete Umgebung mit heimischen Sträuchern und Hecken erhöht die Aufenthaltsqualität. Zudem strukturieren kleine bepflanzte Halbinseln, die Teil des Entwässerungskonzepts sind, die grosszügige Terrasse. Der 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 hindernisfreien Erschliessung des Obergeschosses und der Terrasse, erleichtert ausserdem auch den Service 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 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 vom Obergeschoss wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die zur energetischen Versorgung des Parkbads beiträgt.

8.1.5 Konzept Gastronomie

IST-Situation

Serviceablauf: Die Gastronomie ist heute in Selbstbedienung organisiert. Bestellung und Bezahlung erfolgen an der Kasse; für warme Gerichte wird ein Pager ausgegeben und die Abholung erfolgt an der Theke. Getränke, Snacks und Desserts werden am Buffet bezogen, Kioskartikel am Kioskfenster; das Abräumen und Sortieren übernehmen die Gäste an den beiden bereitgestellten Abräumstationen.

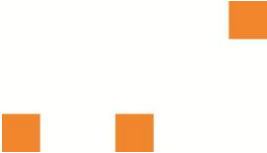
Problembereiche: Als Problempunkte gelten die Abholung der Speisen mitten an der Theke, was den Gästefluss stört, sowie der umständliche Erschliessungsweg in den Fronbereich, welcher über die Terrasse in den Ausgabebereich (kein direkter Zugang von der Theke in den Gästebereich). Zusätzlich bestehen eine begrenzte Kühl- und Tiefkühlkapazität sowie eine mehrheitlich veraltete Infrastruktur.

SOLL-Situation

Basierend auf den durch den Steuerungsausschuss genehmigten Gebäudevariante, wurde im Bauprojekt der Gastronomiebereich detailliert geplant und mit dem Planungsteam, Bauherrschaft und Pächter abgestimmt. Dabei konnten die im Vorprojekt festgelegten Handlungsschwerpunkte umgesetzt werden:

- Gesonderte Abholung von bestellten Speisen bei einem Ausgabefenster (Pick-up), Entfall Querung beim Buffet
- Direkter Durchgang von Küche/Lager zu den Buffets/Gästebereichen
- Schaffung von zusätzlichen und gesetzeskonformen Lagerflächen (geköhlt/ungeköhlt)

Auch die künftige Serviceform basiert auf Selbstbedienung mit Bestellung und Bezahlung an der Kasse sowie Pager für warme Gerichte (analog heute). Ergänzend können Bestellung und Bezahlung per QR-



Code mit Smartphone abgewickelt werden; die Benachrichtigung zur Abholung erfolgt ebenso über das Smartphone (Variante ist in Abhängigkeit des Kassensystems, für welches der Pächter zuständig ist). Der aktuelle Pächter Wolfgang Mai ist aktuell dabei, ein neues Kassensystem zu beschaffen, welches die erforderlichen Systemvoraussetzungen mit sich bringt.

Auf dem *Gastronomie-Plan* sowie auf der korrespondierenden *Apparateliste*, sind die Bereiche und Einrichtungen detailliert ersichtlich. Entsprechend ist auf diesen Dokumenten auch ersichtlich, wenn bestehende Apparate und Maschinen in den Neubau übernommen werden ("Bestehend") und welche Apparate und Maschinen in den Verantwortungsbereich des Pächters fallen ("Betreiber").

Materialisierung Gastroküche

In den rückwärtigen Räumlichkeiten (Küche, Spüle etc.) werden die Einrichtungen in CNS und für Gastnorm-Größen ausgeführt, entsprechen somit den gesetzlichen Bestimmungen und sind primär auf Funktionalität und Hygiene ausgelegt.

In den Gastbereichen (wie Buffets) werden den innenarchitektonischen Anforderungen bezüglich Materialisierung Rechnung getragen und sind nebst Einhaltung der Normen und der Funktionalität prioritär auf Ästhetik ausgelegt.

8.1.6 Gebäudetechnik

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung

Sämtliche Räume werden im Winter nur so beheizt, dass die Räumlichkeiten frostfrei gehalten werden können. Die dafür notwendige Heizenergie kommt von der Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche während der Freibadsaison für die Erwärmung des Warmwassers zuständig ist. Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt über eine Fussbodenheizung, welche über zwei Verteiler (je Geschoss) erschlossen wird.

Durch die warmen Quelltemperaturen in den Sommermonaten kann mit der Wärmepumpe ein effizienter Betrieb für die Erwärmung des Warmwassers sichergestellt werden.

Die neue Luft/Wasser-Wärmepumpe wird im Garderobengebäude installiert. Mittels Vor- und Rücklauf wird die Wärme in das neue Restaurantgebäude gebracht. Im Technikraum befindet sich der Pufferspeicher sowie die Heizungsverteilung für die Raumheizung und Warmwassererwärmung.

Brauchwarmwasser

Das Brauchwarmwasser für die Aussendusche, Garderobe und das Restaurantgebäude wird mittels einer Frischwasserstation mit zwei Kaskaden aufbereitet. Diese funktionieren im Durchlaufprinzip. Die Energiespeicherung wird heizungsseitig mittels einem separaten Heizungsspeicher sichergestellt. Bei diesem System wird nur so viel Warmwasser erzeugt, wie gerade verbraucht wird. Somit entsteht kein Stillstand in den Leitungen bzw. keine Speicherung. Das Warmwasser wird konstant auf ca. 60 °C erwärmt und dadurch das Legionellen-Wachstum verhindert.

Regelung und Schaltschrank

Die Regulierung wird digital erstellt. Bei der Regler Auswahl wird darauf geachtet, dass die Regler kommunikativ sind. Somit besteht die Aufschaltungsmöglichkeit auf eine übergeordnete Gebäudeleittechnik (GLT), wenn dies in Zukunft umgesetzt werden sollte.

Wärmedämmung

Das gesamte Heizungsnetz mit allen Armaturen wird nach den gesetzlichen Vorgaben gegen Wärmeverluste gedämmt. Die Wärmedämmung besteht aus einer PIR-Schale mit einem PVC-Mantel. Armaturendämmungen sind so ausgebildet, dass sie ohne grossen Aufwand für Wartungszwecke demontiert werden können.

Lüftungsanlagen

Abluftanlage: Zur Entlüftung der Küche wird ein Rohrventilator installiert. Die Nachströmung (Aussenluft) erfolgt über die Fenster und Türöffnungen, die aufgrund der Nutzung regelmässig geöffnet sind. Für eine effiziente Fassung der fetthaltigen Luft werden im Bereich der Küche mehrere Ablufthauben mit integriertem Fettfilter installiert.

Als Kanäle werden verzinkte Stahlblechkanäle eingesetzt. Wo notwendig werden die Kanäle mit einer Brandschutzisolation verkleidet und anschliessend mittels Steigzone über Dach geführt. Für die Luftförderung wird ein Rohrventilator vorgesehen, welcher über einen 2-stufigen Schalter in der Küche sowie einer Zeitschaltuhr angesteuert wird. Aus Hygienegründen werden die Rohrinstallationen verkleidet, so wird die Staubablagerung vermieden.

Kontrollierte Lüftung: Im Kassenbereich im Erdgeschoss sowie in den Personalräumen im 1. Obergeschoss wird ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung im 1. OG positioniert. Das Lüftungsgerät befindet sich im 1. Obergeschoss in einem Schrankelement bei der Garderobe Personal. Die Leitungsführung Lüftung wird mit Rundrohren an der Decke im Erd- und Obergeschoss verteilt. Mit diesem Gerät soll sowohl im Sommer als auch im Winter ein kontrollierter Luftaustausch sichergestellt werden. Die Luftverteilung erfolgt mit verzinktem Leitungsnetz und die Aussen- und Fortluft werden über Dach beziehungsweise die Fassade angesogen.

Sanitäranlagen

Die sanitären Anlagen werden nach den geltenden Normen für Trinkwasser und Abwasser (SVGW, W3, SN 592000, TBDV) geplant. Die Materialwahl ist auf eine langlebige, sichere und hygienische Nutzung ausgelegt.

Die Sanitärbereiche umfassen Waschtische, WC-Anlagen, Duschen und weitere projektspezifische Apparate in robuster, pflegeleichter Standardausführung in Weiss. Die Installationen werden fachgerecht an die bestehende Wasserver- und -entsorgung angeschlossen und mit geeigneten Befestigungs- und Tragsystemen eingebunden. Sämtliche Anschlüsse werden normgerecht abgedichtet und die Anlagen nach Fertigstellung ausgerichtet, geprüft und betriebsbereit übergeben.

Warmwasser-Aufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer Frischwasserstation, welche im Technikraum des Garderobengebäudes platziert wird.

Leitungen

Im Ersatzneubau entsteht ein neues Leitungsnetz für Kalt- und Warmwasser, Zirkulation und Schmutzabwasser. Die Installationen werden nach aktuellen Normen und technischen Regeln ausgeführt und sind auf einen sicheren, langlebigen und wartungsarmen Betrieb ausgelegt.

Kaltwasser: Die Kaltwasserversorgung erfolgt ab der neuen Verteilbatterie im Garderobengebäude, welche die bestehende Anlage ersetzt. Von dort führen Verteil-, Anschluss- und Einzelleitungen zu sämtlichen Verbrauchern im Neubau. Das Leitungssystem wird in Edelstahl mit PE-X-Anschlussleitungen



ausgeführt. Ein Hauptwasserzähler im Betriebsgebäude sowie ein separater Zähler für den Gastrobetrieb ermöglichen eine klare Verbrauchserfassung.

Warmwasser: Das Warmwasser wird ab der neuen Frischwasserstation verteilt. Die Leitungen entsprechen dem Kaltwassersystem und bestehen ebenfalls aus Edelstahl und PE-X. Eine integrierte Zirkulationsleitung sorgt für kurze Ausstosszeiten und erhöht den Benutzerkomfort insbesondere in den Dusch- und Sanitärbereichen.

Schmutzabwasser: Das Schmutzwasser wird über ein strukturiertes Netz von Anschluss- und Sammelleitungen in die bestehende Kanalisation geführt. Für die Gastroküche sind Bodenabläufe bzw. Rinnen vorgesehen, um eine sichere und hygienische Entwässerung zu gewährleisten.

Armaturen: Im gesamten Leitungssystem werden die erforderlichen Absperr-, Regulier- und Entleerungsarmaturen installiert. Diese entsprechen den SVGW-Zulassungen und sind für den Einsatz in Trinkwasserinstallationen geeignet. Die Armaturen werden klar beschriftet und hydraulisch eingeregelt, sodass ein reibungsloser Betrieb gewährleistet ist.

Grundleitungen: Die Grundleitungen für Schmutzwasser werden neu erstellt und an die bestehenden Kontrollschächte bzw. die Hauptkanalisation angeschlossen.

Dämmung: Alle Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen erhalten eine fachgerechte Dämmung, um Wärmeverluste zu minimieren und Kondenswasserbildung zu vermeiden.

Elektroanlagen

Die Energieversorgung erfolgt über den bestehenden Hausanschluss vom Netzbetreiber mit einer Anschlusshöhe von 200A. Der bestehende Anschluss hat ausreichende Kapazität und muss nicht erhöht werden. Es wird ein neuer Elektroverteiler vorgesehen, welche die Küche, die Gasträume sowie die Nebenräume versorgt. Die Energiemessung erfolgt für den Gastrobereich und Gemeinde separat, die Flächen wurden im *Messkonzeptplan / Typenplan (Beilagen)* entsprechend dargestellt.



Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage, mit einer Nennleistung von 15.3kWp Ost/West Ausrichtung, in das bestehende Energiesystem integriert und zur Eigenverbrauchsoptimierung ausgelegt.

Es wurde geprüft, ob ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) bzw. ein virtueller ZEV (vZEV) für die Gebäude Restaurant, Garderobe und Badtechnik umgesetzt werden kann. Massgebend ist dabei die Regelung, wonach mindestens 10% der bestellten Anschlussleistung durch die Eigenproduktion abgedeckt werden müssen.



Diese Voraussetzung kann lediglich für das Restaurant mit 65kW und das Garderobengebäude mit 15kW Anschlussleistung erfüllt werden. Die Badetechnik mit einer Anschlussleistung von rund 180kW kann aufgrund ihrer hohen Leistung nicht in einen vZEV integriert werden.

Die definitive Beurteilung und allfällige Umsetzung einer wirtschaftlich optimierten Lösung erfolgen im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Projekts. Der Wechselrichter wird aus Platzgründen im Technikraum des Garderobengebäudes installiert, oder kann allenfalls im OG Bereich Lager platziert werden. Aufgrund der Abwärme der Wechselrichter sollten diese in einem gut durchlüfteten, jedoch wettergeschützten Bereich sein. Die Wechselrichter werden im Technikraum des Garderobengebäudes platziert.

Zum Schutz der gesamten elektrischen Anlage sind Überspannungsschutz und eine Erdungsanlage nach den geltenden Normen vorgesehen. Es wird keine Blitzschutzanlage realisiert. Das Installationssystem wird möglichst offen über ein Kabeltragsystem ausgeführt.

Die Beleuchtung des Gebäudes wird vollständig mit energieeffizienten LED-Leuchten realisiert. In den Verkaufs- und Gästebereichen wird auf blendfreie, dimmbare Beleuchtung geachtet, während die Küche mit hygienischen, spritzwassergeschützten Leuchten ausgestattet wird. Die Aussen- und Terrassenbereiche erhalten wetterfeste Beleuchtungskörper. Präsenzmelder und Tageslichtsensoren sorgen für eine effiziente Nutzung, während die Flucht- und Sicherheitsbeleuchtung nach VKF-Richtlinien umgesetzt wird. Es ist keine elektrische Beschattungsanlage geplant. Die Küchen- und Gastroinstallationen werden mit allen erforderlichen Elektroanschlüssen ausgerüstet. Die Aussen- und Terrassenbereiche erhalten wetterfesten Beleuchtungskörper.

Lichtemissionen / Lichtverschmutzung

Die Planung und Ausführung der Beleuchtungsanlagen erfolgt unter Einhaltung der Vorgaben der Abteilung Naturförderung (ANF) des Kantons Bern sowie der entsprechenden Fachanforderungen.

Die Beleuchtung wird auf das betrieblich notwendige Minimum beschränkt. Unnötige Lichtemissionen, insbesondere in den Nachthimmel sowie in ökologisch sensible Bereiche, werden vermieden. Sämtliche Leuchten werden so ausgerichtet und abgeschirmt, dass eine gezielte Ausleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt und Streulicht in die Umgebung verhindert wird.

Zur Reduktion der Lichtbelastung in den Nachtstunden werden geeignete Steuerungen umgesetzt. Während der Nacht wird die Beleuchtungsstärke reduziert oder die Beleuchtung, sofern betrieblich möglich, abgeschaltet.

Die Anforderungen zum Schutz von Mensch, Fauna und Umwelt werden in der Planung berücksichtigt.

Schwachstrom Gastronomie

Separater Anschluss für das Gastronetzwerk. Das Rack befindet sich im Büro des Gastrobereichs und wird mit den Bauarbeiten versetzt. Der neue Standort befindet sich im Büro im 1.OG. Die Tertiärverkabelung erfolgt sternförmig mittels Kupfer Kat. 6A.

Der Gastrobereich hat eine eigene Intrusionsanlage (Einbruchmeldeanlage), der Überwachungsperimeter ist durch den Betreiber mit Video ergänzt. Die passiven Komponenten werden an die neuen Bedürfnisse angepasst, die Aktivkomponenten werden über den Gastrobetrieb selbst beschafft.

Schwachstrom Gemeinde / Badibetrieb

Die Gemeinde Münsingen hat zwei Erschliessungen. Einmal einen LWL dark-fiber von Feracom und eine Backup Anschluss Kupfer für die Intrusionsanlage. Das Rack befindet sich im Kassenbereich und muss durch die Umplatzierung des Bereichs ebenfalls mit versetzt werden. Die Tertiärverkabelung erfolgt sternförmig mittels Kupfer Kat. 6A. Die bestehende Telefonanlage wird übernommen und die

Anschlüsse an die neuen Bedürfnisse angepasst. Ab 2030 wird die Telefonanlage abgekündigt und eine neue Anlage in Zusammenarbeit der Gemeinde installiert. Die bestehende Alarmanlage muss mit dem Bauprojekt saniert werden, diese ist auf Ende 2025 vom Errichter abgekündigt worden. Der Überwachungsperimeter betrifft den Kassenbereich und Personenalarm Schwimmbad sowie die Türen der Aussenhüllen. Ergänzend werden Bewegungsmelder eingesetzt, die wichtige Sektoren ergänzend überwacht. Für die Beschallungsanlage werden die Anschlüsse entsprechend gezügelt. Es ist keine Modernisierung der Beschallungsanlage vorgesehen.

Gewerbliche Kälte

Für den Gastronomiebetrieb werden zwei neue Kühlzellen vorgesehen, je eine für Plus- und eine für Minuskühlung. Zusätzlich werden Teile der Gastroküche sowie ausgewählte Geräte im Gästebereich an die zentrale Kältetechnikanlage angeschlossen. Im Rahmen des Bauprojekts wurden verschiedene Varianten für die Kältetechnik in Zusammenarbeit mit der Zaugg Kältetechnik AG geprüft.

Dabei wurden einerseits unterschiedliche Anlagentypen beurteilt und deren Leistungsfähigkeit, Platzbedarf, Lebensdauer und Kosten gegenübergestellt. Andererseits wurden mögliche Standorte für die dazugehörige Technik untersucht. Zur Diskussion standen sowohl eine vollständige Boosteranlage als auch kompakte, aussen aufgestellte Geräte.

Der Variantenvergleich zeigte, dass die kompakten Aussengeräte insbesondere hinsichtlich Investitionskosten und benötigtem Platz klare Vorteile aufweisen. Aus diesem Grund fiel die Entscheidung grundsätzlich zugunsten dieser Lösung aus. Vorbehalten bleibt jedoch die Rückmeldung der kantonalen Energiefachstelle, da die aussen platzierten Geräte keine Wärmerückgewinnung bieten. Hierfür ist eine Ausnahmegewilligung für die Abwärmenutzung notwendig.

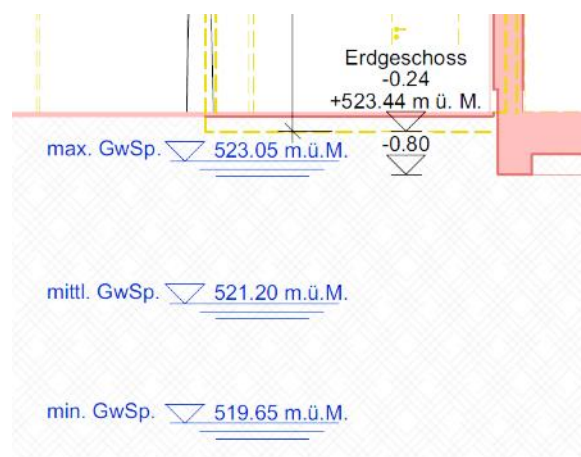
8.1.7 Konstruktions- und Materialkonzept

Foundation

Das neue Restaurantgebäude wird durch eine Betonbodenplatte flach fundiert. Da kein Untergeschoss vorgesehen ist, wird rings um die Platte ein Frostriegel ausgebildet. Somit wird verhindert, dass der Baugrund unterhalb der Bodenplatte gefriert und zu Schäden an der Konstruktion führt. Die aussenliegenden Stützen der Terrasse werden auf Einzelfundamenten gelagert. Die neuen Einbauten reichen bis zur Frosttiefe in den Baugrund rein. Am Standort des Parkbads beträgt diese Tiefe mind. 80 cm ab Oberkante des fertigen Terrains.

Grundwasser

Gemäss dem geologischen Bericht von Kellerhals + Haefeli vom 25.08.2025 liegt der maximale Grundwasserstand rund 55cm unter dem Terrain. Der mittlere Grundwasserstand befindet sich ca. 2.40 m unter Terrain. Aufgrund des fehlenden Untergeschosses gibt es keine «hohlen» Einbauten im Schwankungsbereich des Grundwassers. Somit besteht für den Neubau auch kein Auftriebsrisiko. Der Schnitt zeigt den Schwankungsbereich des Grundwassers und die Foundation des Ersatzsatzneubaus auf.



Abdichtung

Erdberührte Bauteile sind gegen das Eindringen von Grundwasser und versickertem Meteorwasser zu schützen. Für diese Bauteile gelten grundsätzlich die Dichtigkeitsklassen gemäss SIA-Norm. Die erdberührten Bauteile werden als wasserdichte Betonkonstruktion ausgebildet. Die Arbeitsfugen werden abgedichtet. Ein flächiges Abdichtungskonzept der Bodenplatte ist nicht vorgesehen, da sich das Gebäude oberhalb des natürlichen Schwankungsbereichs des Grundwassers befindet und somit dadurch nicht gefährdet wird. Einzelne Schwindrisse werden bei Bedarf ausinjiziert.

Wasserdichter Beton verhindert zwar den Durchtritt von flüssigem Wasser, allerdings nicht die Diffusion von Wasserdampf. Um eine Kondenswasserbildung an kalten Aussenwänden und unbeheizten Räumen zu verhindern, muss die relative Luftfeuchtigkeit durch ausreichenden Luftaustausch kontrolliert oder andere Massnahmen durchgeführt werden. Der Umgang mit den durch Kondenswasserbildung verbundenen Risiken wird separat durch die Bauphysik abgehandelt.

Konstruktionsweise

Für den Ersatzneubau ist ein Holzbau in vorfabrizierter Elementbauweise vorgesehen. Die tragenden Aussen- und Innenwände werden als ausgedämmte Holzständerwände ausgeführt. Die Decke ist als ausgedämmte Holzbalkendecke konzipiert, die Vordächer werden konstruktiv durch auskragende Deckenbalken getragen. Im Bereich der Kasse können die Holzbalken sichtbar belassen werden, da sich darüber im Obergeschoss ein beheizter Bereich befindet und hier keine durchgehende Deckendämmung erforderlich ist. Das *Tragwerkskonzept* ist in den *Beilagen* aufgeführt.

Die Holzbauweise ermöglicht einen schlanken und flächeneffizienten Konstruktionsaufbau, da die Wärmedämmung bereits in den Elementen integriert ist. Durch den Einsatz des nachwachsenden Baustoffs Holz werden zudem zentrale ökologische Zielsetzungen unterstützt. Die hohe Vorfertigung erlaubt eine parallele Abwicklung der Abbruch- und Fundamentarbeiten und stellt sicher, dass die Bauteile frühzeitig produziert und witterungsunabhängig montiert werden können. Dadurch kann der Rohbau voraussichtlich bereits vor Weihnachten gestellt und abgedichtet werden.

Die kurze Bauzeit vor Ort ist insbesondere im sensiblen Umfeld des Naturschutzgebiets relevant: Während der Brutzeit im Frühjahr dürfen keine lärmintensiven Arbeiten mehr ausgeführt werden. Eine vorfabrizierte Holzbauweise reduziert die notwendigen Montagezeiten erheblich. Eine Massivbauweise würde aufgrund der längeren Ort beton- und Austrocknungszeiten nicht dieselbe Termin- und Prozesssicherheit gewährleisten.

Im Vergleich dazu ist ein Massivbau in Beton insbesondere im Winterhalbjahr mit deutlich höheren Ausführungsrisiken verbunden: Frost und Niederschlag erfordern Winterbaumassnahmen wie Einhausungen, Beheizung und den Einsatz von Zusatzmitteln, was Kosten und Terminplanung wesentlich beeinflussen kann. Ungünstige Witterungsverhältnisse können den Bauablauf um Wochen verzögern und damit die Fertigstellung bis Saisonbeginn gefährden. Zusätzlich verursacht eine Massivbauweise über eine längere Zeitdauer Baustellenverkehr, was die umliegenden Anstösser stärker belastet.

Auch in der Umsetzung der Ausbaugewerke zeigt sich ein Unterschied: In der Massivbauweise fallen umfangreiche Gipserarbeiten an, für die gut ausgebildetes Fachpersonal derzeit schwer zu finden ist. Die Holzbauweise reduziert den Bedarf an solchen Gewerken deutlich, da viele Oberflächen bereits werkseitig vorgefertigt werden.

Die Kostenunterschiede zwischen Holz- und Massivbauweise liegen insgesamt in einem minimalen Bereich. Zwar kann der reine Rohbau in Massivbauweise etwas günstiger sein, jedoch ergeben sich Mehrkosten in nachgelagerten Gewerken sowie aus verlängerten Bau- und Vorhaltezeiten: längere Nutzung



des Baustellenkrans, separate Anbringung von Wärmedämmung und Fassadenschalung, Installationsaufwand in massiven Aussenwänden, mögliche mechanische Austrocknung sowie umfangreiche Grundputzarbeiten. Aufgrund der Vorfabrikation kann der Holzbau hingegen preiseffizient produziert und mit einer deutlich höheren Termin- und Ausführungssicherheit montiert werden.

Fassadengestaltung

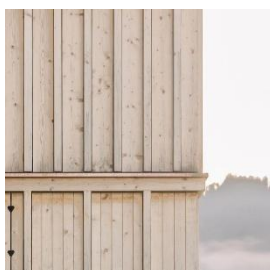
Das Parkbad liegt eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit prägendem Baumbestand entlang der Aare und gegenüber dem bewaldeten Belpberg. Es befindet sich im kantonalen Naturschutzgebiet Aarelandschaft Thun–Bern und ist Teil des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung. Die Gebäude sollen sich daher möglichst harmonisch und zurückhaltend in die Landschaft integrieren.

Die Fassadengestaltung des Ersatzneubaus greift diesen Anspruch auf: Eine natürliche Holzschalung fügt sich gut in die Umgebung ein und unterstützt die ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit des Projekts. Die Wahl des Materials entspricht auch der Haltung, möglichst ökologische Materialien einzusetzen. Holz ist ein natürlicher und nachwachsender Baustoff, weshalb Holz als Baumaterial in diesem Kontext gut geeignet ist.

Für den Ersatzneubau wurde ein Farb- und Materialkonzept entwickelt. Es legt den Fokus auf ein stimmiges Zusammenspiel von natürlichen Materialien, zurückhaltenden Farbtönen, feinen konstruktiven Details und gezielten Begrünungselementen. Dadurch entsteht ein ruhiges, landschaftsverträgliches Gesamtbild, das sich sensibel in den bestehenden Naturraum integriert. Nachfolgend sind einige Auszüge aus dem beiliegenden *Farb- und Materialkonzept (Beilagen)* dargestellt:



Vordach | Sichtbare auskragende Holzkonstruktion



Fassade | Rasterung durch vertikale und horizontale Elemente



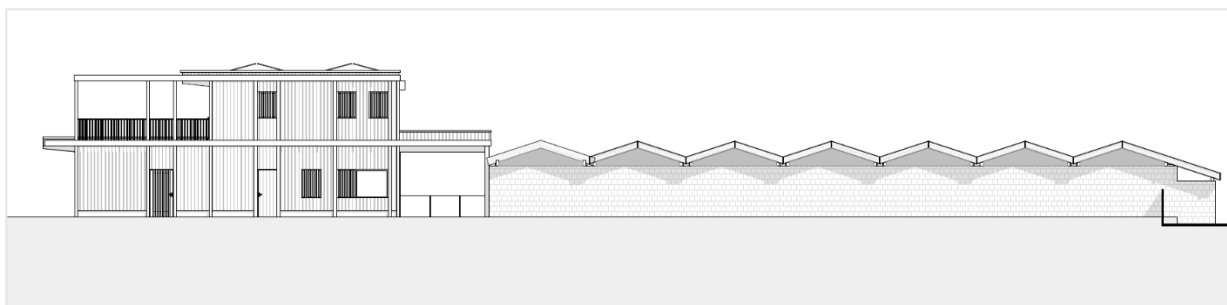
Fenster | Holzlamellen als Vogelschutz und Gestaltungselement



Dachterrasse | Pergola aus Holz oder Metall als Rankgerüst



Ein klares Fassadenraster sorgt für Struktur und Ordnung. Die filigrane Pergola / Rankgerüst mit Bepflanzung im Obergeschoss erweitert das Volumen subtil und schafft Aufenthaltsqualität. So erhält das Gebäude eine einfache Volumetrie. Ein ausdrucksstarker, umlaufender Dachvorsprung rahmt das Gebäude und bietet auf der West- und Nordseite witterungsgeschützte Bereiche. Auf der Ostseite wird er zum überdachten Eingangsbereich und markiert den Zugang zum Gebäude.



8.1.8 Entwässerungskonzept

Dachflächen

Die Dachflächen der Gebäude Ersatzneubau und Garderobe werden wie folgt entwässert:

Dach Garderobe	bestehend	nicht begehbar	Schrägdach	627 m ²
Dach Eingang	neu	nicht begehbar	Flachdach begrünt	45 m ²
Dach Ersatzneubau	neu	nicht begehbar	Flachdach Kies	132 m ²
Terrasse Ersatzneubau	neu	begehbar	Drainbelag	229 m ²

Garderobengebäude: Die Dachfläche des Garderobengebäudes wird wie bisher über die einzelnen Schlammsammlern bei den Dachwassereinläufen in die Aare entwässert. Somit kann das bestehende Leitungsnetz wieder genutzt werden und muss nicht neu erstellt werden.

Eingangsbereich: Auf der Dachfläche über dem Eingangsbereich wird das Regenwasser durch die intensive Begrünung verzögert und das restliche Regenwasser auf das Dach Garderoben entwässert.

Dach Ersatzneubau: Auf der Dachfläche des Ersatzneubaus wird das Regenwasser durch den Kiesaufbau verzögert und das restliche Regenwasser auf das Dach des Eingangsbereich entwässert.

Terrasse Ersatzneubau: Die Terrasse im Obergeschoss des Ersatzneubaus wird als Besucherbereich Gastro genutzt. Somit ist die Fläche "begehbar" und kann nicht direkt in einen Vorfluter oder Versickerungsschacht geleitet werden.

Die Terrassenfläche wird ins Erdgeschoss und über eine Oberflächenleitung (Halbschale, Rinne) in eine Oberbodenpassage geleitet. Das belastete Regenwasser wird durch die Erdschicht gefiltert und dem Grundwasser zurückgegeben.

Das *Entwässerungskonzept* ist unter den *Beilagen* des Bauprojektdossiers aufgeführt und wird vor Baueingabe mit dem Fachbereich Abwasser der Gemeinde Münsingen bereinigt.

Weiterführung Einleitung Dachflächenwassers in das Fließgewässer

Das Dachflächenwasser des bestehenden Garderobengebäudes wird heute über die vorhandenen Leitungen direkt in das Fließgewässer (Aare) eingeleitet. Diese Leitungen bleiben im Rahmen des Bauvorhabens unverändert bestehen und werden durch das Projekt nicht tangiert. Gleichzeitig reduziert sich die effektive Dachfläche, da das Wasser der neuen Terrassenfläche künftig über eine Oberbodenpassage versickert. Die neu erstellten Dachflächen werden extensiv beziehungsweise intensiv begrünt, was sowohl eine Retention als auch eine zeitlich verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers ermöglicht. Das gesamte Objekt liegt im Randbereich eines Naturschutzgebiets und nicht in einem dicht überbauten Siedlungsraum. Entsprechend sind die lokalen Voraussetzungen für eine naturnahe Entwässerung sehr günstig. Es wurde vom Bereich Tiefbau der Gemeinde bestätigt, dass die Dachfläche des Garderobengebäudes wie bis anhin über die bestehenden Leitungen in die Aare entwässert werden darf.

Prioritäten 1–3 für die Abgabe von Dachwasser



Priorität 1 – Versickerung vor Ort

Die bevorzugte Form der Entwässerung ist die Versickerung über die belebte Bodenzone.

- Die Terrasse im Obergeschoss erfüllt dieses Prinzip durch Versickerung via Oberbodenpassage.
- Wo eine Versickerung über den Oberboden nicht möglich wäre, käme ein Sickerschacht oder eine Sickergalerie infrage – im Projekt jedoch nicht notwendig, da die neuen Flachdachbegrünungen bereits eine wirksame Retention und verzögerte Wasserabgabe gewährleisten.
- Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Priorität 2 – Einleitung in ein natürliches Fließgewässer

Die Einleitung in ein Fließgewässer ist insbesondere geeignet bei:

- gering belastetem Dachwasser,
- einer bestehenden, funktionierenden Einleitstelle,
- hydraulisch ausreichender Leistungsfähigkeit des Gewässers.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Zudem wirkt sich die Dachbegrünung positiv auf die Abflussmenge aus, da Retentionseffekte zusätzliche Abflussspitzen verhindern.

Priorität 3 – Einleitung in die Kanalisation

Nicht relevant, da die bestehenden Entwässerungswege weiterhin angemessen funktionieren und keine zusätzlichen technischen Anlagen erforderlich sind.

Argumentation Beibehaltung bestehende Einleitung

1. Keine Mehrbelastung des Gewässers

- Die gesamte Dachfläche wird reduziert.
- Neue Dachbegrünungen schaffen Retentionsvolumen und verzögern den Abfluss.
- Ein Teil des Wassers versickert zudem über den Oberboden.



Daraus resultiert, dass die Abflussmenge gegenüber dem heutigen Zustand nicht erhöht, sondern insgesamt reduziert wird.

2. Geringe stoffliche Belastung

Das anfallende Wasser stammt ausschliesslich von nicht begehbaren Dachflächen und weist daher keine relevante stoffliche Belastung auf. Eine Verschlechterung der Gewässerqualität ist nicht zu erwarten.

3. Hydraulische Verhältnismässigkeit

- Die bestehende Einleitstelle ist funktionstüchtig und bewährt.
- Die Leitungsführung bleibt unverändert.
- Es sind keine zusätzlichen Eingriffe in Boden oder Naturschutzgebiet erforderlich.

Eine Umleitung oder zusätzliche Versickerungsanlagen würden hingegen unnötige Erdarbeiten im sensiblen Naturraum erfordern, ohne ökologischen Mehrwert.

4. Lage im Naturschutzgebiet

Im Gegensatz zu dicht bebauten Siedlungsgebieten bestehen hier keine Risiken wie urbane Überhitzung, Überlastung der Kanalisation oder stark versiegelte Umgebung. Die Idee der «Schwammstadt» ist grundsätzlich sinnvoll, aber an diesem Standort nicht prioritär, weil:

- natürliche Retentionsräume bereits vorhanden sind,
- keine städtische Entwässerungsproblematik besteht.

Gesamtbeurteilung

Unter Berücksichtigung der reduzierten Dachfläche, der neuen Dachbegrünungen mit klarer Retentionswirkung, der zusätzlichen Versickerung über den Oberboden, der unveränderten Leitungsführung sowie der Lage im naturgeprägten Umfeld ergibt sich eine fachlich stimmige und verhältnismässige Lösung, die mit dem Fachbereich Abwasser der Gemeinde abgesprochen wurde. Die bestehende Einleitung in das Fliessgewässer kann ohne ökologische oder hydraulische Nachteile weitergeführt werden. Das Entwässerungskonzept ist vor beziehungsweise mit der Baueingabe zu finalisieren und vom Tiefbauamt freizugeben.

8.1.9 Zertifizierung nach Minergie-Standard

Münsingen als Energiestadt mit Gold-Label strebt auch bei gemeindeeigenen Liegenschaften hohe Standards in Bezug auf Nachhaltigkeit und Energie an. Die Bauherrschaft wünscht, falls wirtschaftlich und unter den gegebenen Umständen sinnvoll, einen Ersatzneubau im Standard Minergie-A Eco sowie die Sanierung des Garderobengebäudes im Standard Minergie A. Sowohl der Ersatzneubau als auch das Garderobengebäude stellen hier Spezialfälle im Hinblick auf den Minergie-Standard dar. Im Projektverlauf wurden die verschiedenen Minergie-Standards hinsichtlich technischer Voraussetzungen, Terminplanung und Wirtschaftlichkeit geprüft.

Minergie-Standards im Überblick

Minergie

Der Minergie-Basisstandard legt den Fokus auf eine hochwertige Gebäudehülle, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie einen kontrollierten Luftwechsel. Die Anforderungen orientieren sich stark an den kantonalen Energiegesetzen. Dadurch unterscheiden sich der Basisstandard und die kantonalen Vorgaben nur geringfügig.



Minergie-P	Minergie-P setzt deutlich höhere Anforderungen an die Energieeffizienz des Gebäudes. Es handelt sich um einen sehr energiearmen Gebäudestandard, der eine stark optimierte Gebäudehülle, minimale Energieverluste sowie eine effiziente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorsieht. Dieser Standard ist vergleichbar mit Passivhauskonzepten und fordert ein besonders hohes Planungsdetail.
Minergie-A	Minergie-A beschreibt ein Aktivenergie-Gebäude, das über das Jahr betrachtet mehr Energie produziert, als es verbraucht. Dies wird in der Regel durch umfangreiche Photovoltaikanlagen realisiert.
ECO	Der Zusatz ECO kann mit allen Minergie-Standards kombiniert werden und ergänzt diese durch hohe Anforderungen an Ökologie, Kreislauffähigkeit und schadstoffarme Baustoffe. Zudem beinhaltet er ein Qualitätssicherungsverfahren mit Messungen nach Fertigstellung. Die Wahl von ECO führt erfahrungsgemäss zu höheren Kosten, insbesondere aufgrund der Materialvorgaben.

Beurteilung der Varianten

Eine Zertifizierung nach Minergie-A Eco wäre für das Projekt aufgrund der zeitlich engen Bauabläufe nicht sinnvoll. Die für den Eco-Zusatz erforderlichen Messungen zur Luftqualität und Luftdichtheit dürfen erst nach abgeschlossenen Ausbauarbeiten durchgeführt werden, was im Projektterminplan nicht abbildbar ist. Darüber hinaus wären wegen der Materialanforderungen zusätzliche Kosten zu erwarten.

Eine Umsetzung im Standard Minergie-A ist für das Parkbad nicht zielführend, da der geforderte energetische Jahresüberschuss mit dem vorliegenden Nutzungskonzept und den verfügbaren Photovoltaikflächen nicht erreicht werden kann.

Minergie-P würde ein nochmals deutlich höheres Anforderungsniveau an die Gebäudehülle bedingen und ist aufgrund der offenen, teilweise unbeheizten Nutzungen des Parkbads nur eingeschränkt anwendbar. Der Aufwand würde in keinem sinnvollen Verhältnis zum Nutzen stehen.

Der Minergie-Basisstandard hingegen lässt sich gut mit den bestehenden Planungsansätzen vereinbaren. Die erforderliche kontrollierte Lüftung und die leicht verstärkten Anforderungen an die Gebäudehülle bewegen sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen. Da der Standard nahe an den kantonalen Energiegesetzbestimmungen liegt, ergibt sich kein unverhältnismässiger Mehraufwand.

Kostenvergleich Minergie zu kantonalen Vorschriften

	Kantonale Vorschriften	Minergie
Gebäudehülle ¹	-	CHF 10'000
Lüftung KWL ²	(CHF 15'000) ²	CHF 15'000
Wärmerückgewinnung ³		
- Gewerbliche Kälte	CHF 142'000	CHF 142'000
- Dampfabzug Küche	CHF 85'000	CHF 85'000
Planungshonorar	-	-
Zertifizierung	-	CHF 2'300
Total	CHF 242'000	CHF 254'300
Differenz		+ CHF 12'300



- 1) Die Anforderungen der Gebäudehülle sind von den Kantonalen zu den Minergie Vorschriften sehr ähnlich. Wir gehen jedoch von ca. CHF 10'000 Mehrkosten für kleinere Anpassungen der Wand- und Deckenbauteilen aus.
- 2) Aufgrund der saisonalem Nutzung empfehlen wir die Lüftung KWL auch ohne Minergie-Zertifizierung auszuführen, damit auch im Winter ein Luftaustausch stattfindet.
- 3) Grundsätzlich muss gemäss kantonalem Energiegesetz eine Wärmerückgewinnung gemacht werden. Aufgrund besonderer Verhältnisse, kann allenfalls eine Ausnahme beantragt werden. Besondere Verhältnisse können allenfalls die rein sommerliche Nutzung sein. Vorabklärungen bei Energieprüfstelle muss hier noch gemacht werden. Im Falle, dass eine Ausnahme nach kantonalem Energiegesetz in Aussicht gestellt werden kann, ist abzuklären, ob Minergie auch eine Ausnahme machen kann.

Fazit

- Minergie Eco ist aufgrund der Termin- und Materialanforderungen nicht sinnvoll umsetzbar.
- Minergie-A ist aufgrund des notwendigen Energieüberschusses nicht zweckmässig.
- Minergie-P wäre technisch überdimensioniert für die Nutzungsart des Parkbads.
- Der Minergie-Basisstandard bietet eine angemessene, funktionale und wirtschaftlich sinnvolle Lösung und soll im weiteren Projektverlauf konkretisiert werden.
- Für das Garderobengebäude wird keine Zertifizierung angestrebt (unbeheizt)
- Das Garderobengebäude sowie der Ersatzneubau gelten als reine Zweckbauten, womit die teilweise Abweichung von den Vorgaben der Weisung "Gebäude- und Materialstandard" der Gemeinde Münsingen nachvollziehbar begründet ist.

	3. Gebäude
Gebäudestandard	Neubauten und Sanierungen erfolgen in der Regel gemäss den Grundsätzen des jeweils aktuellen Gebäudestandards von Energie Schweiz für Gemeinden und des Vereins Energiestadt (Beilage 1). Bei Neubauten, ausgenommen reinen Zweckbauten, ist zudem die SNBS-Zertifizierung für nachhaltiges Bauen anzustreben.

8.1.10 Brandschutzkonzept

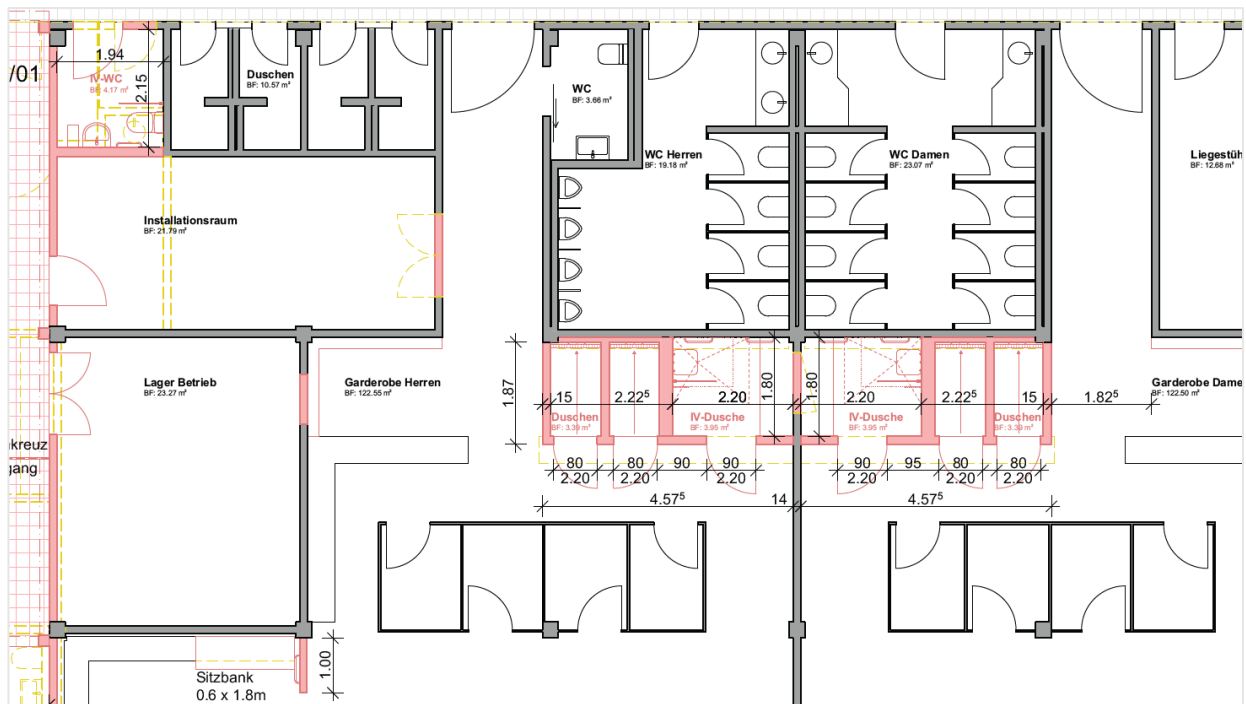
Der Ersatzneubau wird als Gebäude mit geringen Abmessungen eingestuft und in drei Brandabschnitte gegliedert: Kasse, Gastronomiebereich und Obergeschoss. Die Abtrennung erfolgt mittels Bauteilen mit einem Feuerwiderstand von EI30. Alle Fluchtwege werden gemäss den geltenden Vorschriften mit Rettungszeichen sowie sicherheitsbeleuchteten Piktogrammen gekennzeichnet. Die Türen der Notausgänge öffnen in Fluchtrichtung. Die maximal zulässige Fluchtweglänge von 35 Metern wird im gesamten Gebäude eingehalten.

Der *Brandschutzplan* basiert auf einer Besprechung und Abgleich mit einem Brandschutzberater und ist dem Dossier unter den *Beilagen* angefügt.

8.2.1 Abbruch Kassenbereich / Verschiebung Durchgang

8.2.2 Sanitäranlagen

Im Zuge der Anpassungen an die Hindernisfreiheit wird in beiden Garderoben jeweils eine IV-Dusche erstellt, welche zudem als Familiendusche genutzt werden kann. Zusätzlich ergänzen je zwei neue reguläre Duschen die Garderoben und bieten den Nutzenden so einen zusätzlichen Komfort. An den bestehenden Sanitäranlagen sind keine Anpassungen vorgesehen. Die baulichen Eingriffe an den bestehenden Anlagen sind möglichst gering zu halten.



8.2.3 Anpassungen an die Hindernisfreiheit

Die bestehende IV-Toilette entspricht nicht den Anforderungen der Norm SIA 500. Es fehlt eine hinderisfreie Dusche und Umkleideraum. Im Rahmen der Sanierung ist vorgesehen, eine neue IV-Toilette neben den bestehenden Duschen umzusetzen. Zusätzlich wird pro Garderobe jeweils eine hinderisfreie Dusche mit Umkleidesitzbank neu erstellt. Die Garderobenbereiche werden mit IV-konformen Umkleidemöglichkeiten und Haltegriffen ausgestattet, um die Anforderungen an Barrierefreiheit zu erfüllen. Die geplanten Massnahmen zur Anpassung an die Hindernisfreiheit wurden mit der Fachstelle für Hindernisfreies Bauen (Procap) abgesprochen und bestätigt.

8.2.4 Dachsanierung und Feuchtigkeitsproblematik

Wie beim Restaurantgebäude bestehen auch im Garderobengebäude bauliche Mängel, insbesondere Kapillarfeuchtigkeit in der Bodenplatte und Kondensationsprobleme im Bereich der Oblichtbänder. Eine Behebung der Problematik der Kapillarfeuchtigkeit würde grosse Eingriffe zur Folge haben. Diese sind baulich und wirtschaftlich unverhältnismässig zur gewünschten Verbesserung und wurden nicht weiter betrachtet.

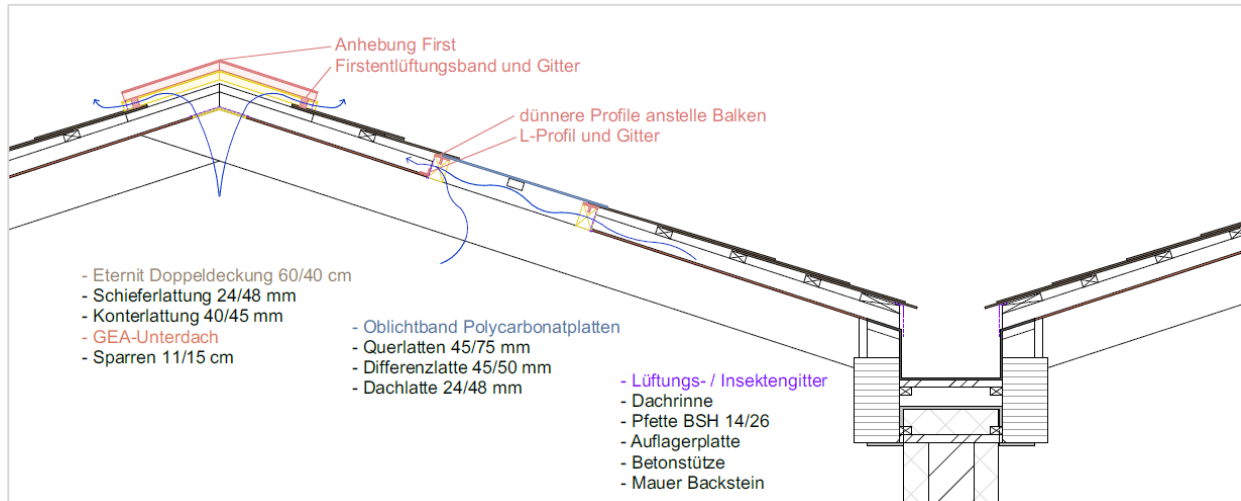
Bei einer Zustandsaufnahme vor Ort zeigte sich, dass das Dach entgegen den Erwartungen grundsätzlich in einem guten Zustand ist. Die Konstruktion wirkt solide, und auch die Eindeckung mit Faserzementplatten befindet sich dem Alter entsprechend in einem intakten Zustand. Eine Schadstoffprüfung im Frühjahr 2025 bestätigte, dass die Dacheindeckung nicht asbesthaltig ist. Auch die Dachrinne zwischen den Satteldächern weist ein funktionales Gefälle zum Vorplatz auf und zeigt keine Auffälligkeiten. Ein vollständiger Abriss und Neuaufbau des Daches sind daher nicht notwendig.

Die Ursache der Feuchtigkeits Spuren liegt vielmehr in bauphysikalischen Defiziten, insbesondere in der Kondensatbildung und einer unzureichenden Hinterlüftung. Zur Verbesserung der bauphysikalischen Situation ist eine Sanierung des Dachs vorgesehen, inklusive Anhebung des Firsts und Anpassung der Oblichtbänder zur besseren Hinterlüftung. In Bezug auf das Steildach der Garderoben und die Kondensatproblematik gibt es zwei Themen, welche bearbeitet werden müssen:

Zum einen funktioniert gemäss vorliegenden Unterlagen die heutige Hinterlüftung der Konstruktion nicht. Angesichts der Tatsache, dass es sich um ein unbeheiztes Gebäude handelt, stellt dies aus bauphysikalischer Sicht keinen gravierenden Mangel dar. Es gibt jedoch einen Zusammenhang mit der Kondensatproblematik. Dies insofern, dass mit einer funktionierenden Hinterlüftung das Ablüften von Feuchter Luft / Dampf aus der Nutzung direkt im Bereich der Dachfenster und der Balken besser funktionieren würde. Zum anderen funktioniert die Abfuhr von nutzungsbedingter Raumluftfeuchte / Dampf in den Duschen im aktuellen Zustand nicht. Die alleinige, natürliche Abluft über den First ist vermutlich unzureichend dimensioniert. Zudem ist unklar, inwiefern eine Nachströmung von Frischluft möglich ist. Eine technische Lösung zur Abfuhr von feuchter Raumluft / Dampf ist aktuell nicht vorhanden.

Als mögliche Lösung wurde die Herstellung einer funktionierenden Hinterlüftung aufgezeigt. Hierzu müssen die Querbalken oberhalb und unterhalb der Dachfenster in den Gefachen entfernt werden. Der First soll angehoben und mit einem Firstentlüftungsband versehen werden. Aufgrund der Eingriffe an der First, sowie jeweils ober- und unterhalb der Oblichter, ist die zu bearbeitende Fläche der Dacheindeckung nur wenig kleiner als die ganze Dachfläche. In den Kosten wurde daher der komplette Ersatz der Dachhaut eingerechnet. Im Rahmen der Aufgabenstellung wurde geprüft, ob das Garderobendach mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden kann. Die Dachform erlaubt nur eine eingeschränkte Belegung mit PV-Panels, da jeweils nur ein Panel pro Dachseite (Ost und West) sinnvoll platziert werden kann. Dies führt zu einer geringen Energieausbeute bei gleichzeitig

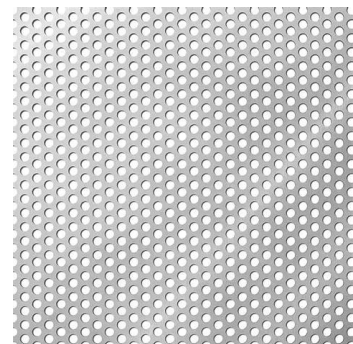
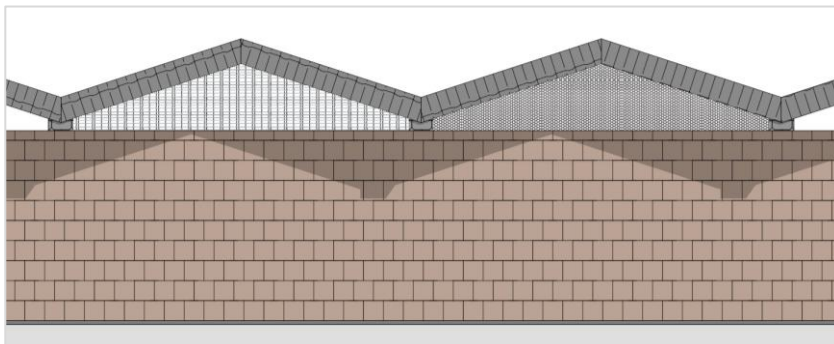
hohen Installationskosten. Eine Investition in eine PV-Anlage wäre auf einem anderen Gebäude mit besser geeigneter Dachform deutlich effizienter.



Zudem handelt es sich beim Garderobendach um eine ältere Konstruktion aus den frühen 1990er-Jahren, die seither nur punktuell instandgesetzt wurde. Eine Montage neuer PV-Module auf einem solchen Dach ist aus technischer Sicht problematisch, da viele Unternehmen in solchen Fällen keine Garantie für die PV-Anlage übernehmen würden. Die Betriebssicherheit wäre somit nicht gewährleistet. Nach technischer und wirtschaftlicher Bewertung wurde entsprechend entschieden, auf eine Installation zu verzichten und stattdessen den Fokus auf andere energetisch sinnvollere Massnahmen zu legen.

8.2.5 Winterdichtigkeit

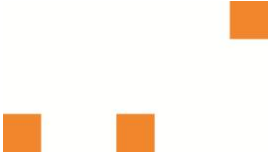
Aktuell wird das Gebäude nach Saisonende provisorisch mit Folien und Gittern verschlossen, um das Eindringen von Tieren, Laub und weiteren Fremdkörpern zu verhindern. Diese Lösung ist aufwendig und beeinträchtigt die Belüftung. Künftig sollen fest montierte Lochbleche mit feiner Perforation die Giebelseiten verschliessen und eine dauerhafte, wartungsarme Lösung bieten. Auch die Gittertüren zu den Garderoben sollen entsprechend angepasst und winterdicht gemacht werden. Die Ansicht zeigt links die bestehende Situation und rechts die neue Lösung mittels Lochblech.



8.2.6 Gebäudetechnik

Heizungsanlage

Das Heizungskonzept für das Garderobengebäude entspricht den im Kapitel 1.18.1.6 Heizungsanlage beschriebenen Massnahmen.



Sanitäranlagen

Das Konzept für die Sanitäranlagen im Garderobengebäude entspricht den im Kapitel 8.1.6 *Sanitäranlagen* und 8.2.2 beschriebenen Massnahmen.

Elektroanlagen

Die Energieversorgung erfolgt über den bestehenden Hausanschluss mit einer Anschlusshöhe von 100A. Der bestehende Anschluss hat ausreichend Kapazität und muss nicht erhöht werden. Es wird ein neuer Elektroverteiler vorgesehen, welche den Garderoben- und Kassenbereich versorgt. Es wird eine Energiemessung für den Gesamtbereich vorgesehen. Zum Schutz der gesamten Anlage sind Überspannungsschutz und eine Erdungsanlage nach den geltenden Normen vorgesehen. Es wird keine Blitzschutzanlage realisiert. Die Installationen werden offen über ein Kabeltragsystem ausgeführt. Die Beleuchtung des Gebäudes wird vollständig mit energieeffizienten LED-Leuchten realisiert. In den Garderoben und Umkleiden kommen helle, blendfreie Leuchten mit hoher Farbwiedergabe zum Einsatz. Die Nasszellen und Duschen erhalten spritzwassergeschützte Leuchten. Präsenzmelder und Tageslichtsensoren sorgen für eine effiziente Nutzung, während die Flucht- und Sicherheitsbeleuchtung nach VKF-Richtlinien umgesetzt wird. Die Haustechnikinstallationen werden mit allen erforderlichen Elektroanschlüssen ausgerüstet. Die Planung und Ausführung der Beleuchtungsanlagen wird gemäss den Vorgaben der Abteilung Naturförderung (ANF) des Kantons Bern sowie den entsprechenden Fachanforderungen umgesetzt.

8.2.7 Zertifizierungsmöglichkeiten Minergie Standard

Ausgangslage

Gemäss Ausschreibung wurde für die Sanierung des Garderobengebäudes ursprünglich eine Zertifizierung nach Minergie-A angestrebt. Im Vorprojekt wurde jedoch davon ausgegangen, dass eine Zertifizierung nicht zielführend sei, da das Gebäude unbeheizt ist. Für Minergie-Berechnungen ist die Energiebezugsfläche die zentrale Grundlage, welche bei unbeheizten Gebäuden nicht vorhanden ist.

Prüfung der Möglichkeiten

Die Fachplanung bestätigte, dass eine Minergie-A-Zertifizierung für das Garderobengebäude als einzelnes Gebäude nicht machbar ist. Ohne Energiebezugsfläche kann kein Nachweis geführt werden. Im Anschluss wurde geprüft, ob eine Zertifizierung möglich wäre, wenn das Garderobengebäude zusammen mit dem Ersatzneubau als eine Einheit betrachtet würde. Diese Lösung wäre rechnerisch möglich gewesen, scheitert jedoch an einer entscheidenden Voraussetzung des Minergie-A-Standards: Mindestens 60% der belegbaren Dachfläche müssen mit PV-Modulen ausgestattet werden. Im Rahmen der Variantenstudie zur Dachsanierung hat sich jedoch herausgestellt, dass das Garderobendach aufgrund des Alters wie auch der Dachform sich nicht für eine Photovoltaikanlage eignet. Eine Belegung der Dachfläche wäre daher weder technisch sinnvoll noch wirtschaftlich vertretbar.

Entscheid

Diese Erkenntnisse wurden an der 2. StA-Sitzung vom 17.10.2025 besprochen. Es wurde festgehalten, dass das Garderobengebäude ein funktionaler Zweckbau ist. Der zusätzliche Aufwand einer Zertifizierung würde in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen stehen. Es wurde entschieden, auf eine Minergie-Zertifizierung des Garderobengebäudes zu verzichten.



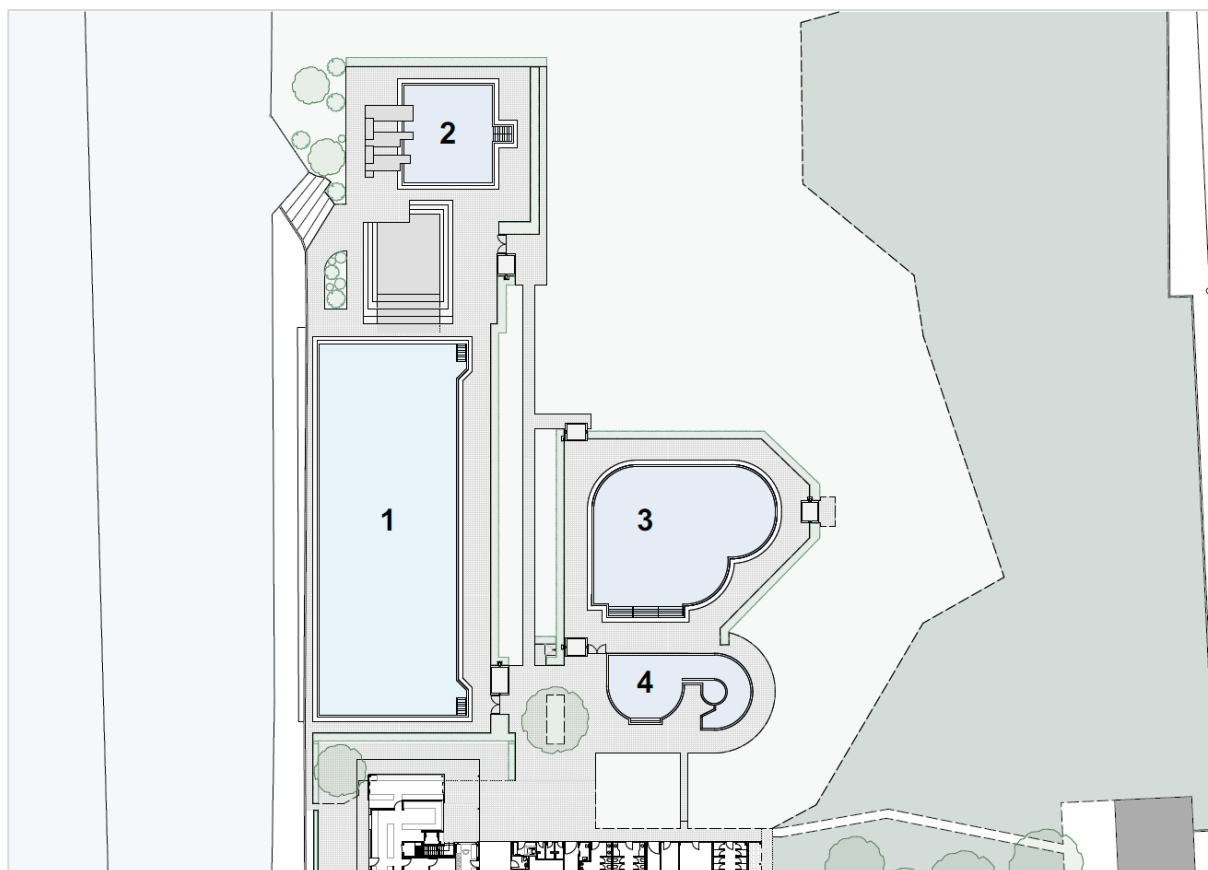
8.3 Becken und Umgebung

8.3.1 Becken

Das Parkbad Münsingen umfasst vier Beckenbereiche. Das Schwimmerbecken (1) verfügt über sieben Schwimmbahnen mit einer Gesamtlänge von 50,08 m und einer Breite von 18,56 m. Der Zugang erfolgt über zwei Treppeneinstiege an der östlichen Längsseite sowie über zwei Beckenleitern an der westlichen Seite. An der Nordseite sind Startblöcke für alle Bahnen installiert. Um die Jahrhundertwende wurde der Beckenkopf durch einen hochliegenden Beckenabschluss (Finnenrinne) ersetzt. In diesem Zeitraum fand die letzte umfassende Sanierung des Beckens statt. Einige Jahre später wurden die Beckenwände mit keramischen Platten verkleidet. Die Entwässerung erfolgt über einen freien Wasserüberlauf in eine hochliegende Finnenrinne, von wo das Wasser über eine offene Rinne zu den Bodenabläufen geleitet wird.

Flussabwärts befindet sich das Sprungbecken (2), das mit einem 1-m- und einem 3-m-Sprungbrett sowie einem 5-m-Sprungpodest ausgestattet ist. Die Sanierung und keramische Auskleidung erfolgten zeitgleich mit dem Schwimmerbecken. Der Beckenausstieg erfolgt über eine Treppe auf der gegenüberliegenden Seite der Sprunganlage.

Zusätzlich stehen ein Nichtschwimmerbecken (3) und ein Kinderplanschbecken (4) zur Verfügung. Im Nichtschwimmerbecken sorgen ein zentraler Wasserschlund sowie zwei Stehstrudel für zusätzliche Attraktivität. Das Kinderplanschbecken ist mit einer auslaufenden Wasserfläche gestaltet. Verschiedene Wasserspielelemente ergänzen das Angebot.



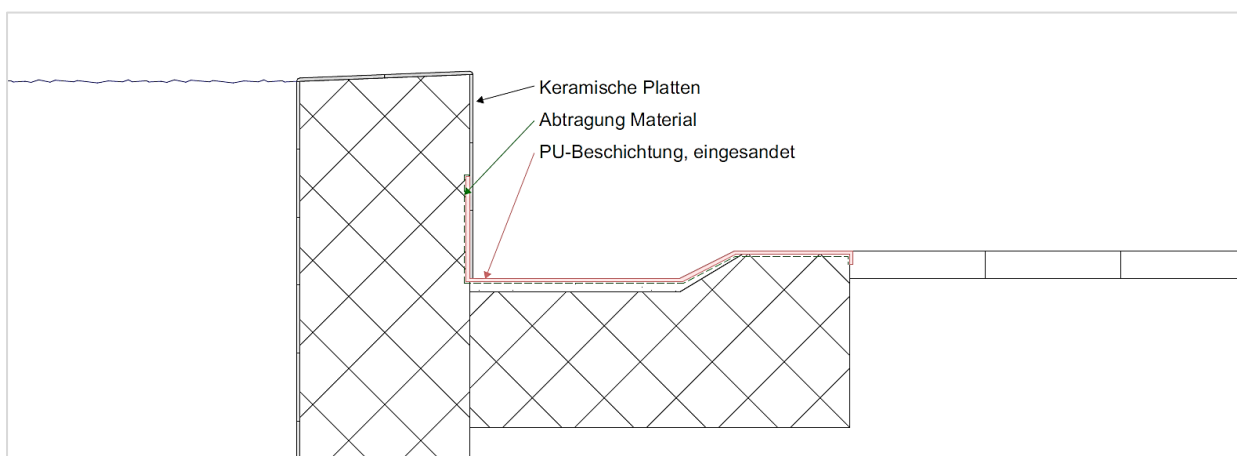
In der Machbarkeitsstudie von Jenzer + Partner AG wird beschrieben, dass die bestehenden Becken mit keramischer Oberfläche jährlich zunehmende Schäden aufweisen, insbesondere bei den Dilationsfugen. Ursachen sind Witterungseinflüsse und konstruktionsbedingte Bewegungen, die zu Spannungen, Rissbildungen und Ablösungen der Platten führen. Die Abdichtung unter den Platten erfolgt über eine Beschichtung, welche sich in grundwassernahen Lagen als nicht dauerhaft funktionstüchtig erwiesen hat. Die Becken wurden bisher in Eigenregie durch das Bademeister-Team unterhalten. Aufgrund der zunehmenden Schäden ist der Aufwand stark gestiegen. Würden diese Arbeiten durch externe Unternehmer ausgeführt, wären die jährlichen Unterhaltskosten erheblich.

Im Rahmen einer Vorstudie und Zustandsanalyse durch die Jenzer+Partner AG wurden drei verschiedene Sanierungsvarianten geprüft. Die Bauherrschaft hat sich entschieden, ausschliesslich die Beckenrinnen sowie den Umgang zu sanieren; dies wurde entsprechend im Ausschreibungsdossier festgehalten. Im Folgenden Abschnitt wird die erarbeitete Sanierungsvorschlag für den Beckenumgang / -rinne erläutert.

8.3.2 Beckenumgang und -rinne

Der bestehende Beckenumgang ist mit Sickersteinen ausgeführt und weist ein funktionales Gefälle zu den Becken auf. Die Trennung zwischen Schmutz- und Sauberbereich ist baulich gegeben und grundsätzlich in Ordnung. Die Entwässerung erfolgt über die Beckenrinne bzw. über die Beckenschulter. Dabei gelangt bei der Reinigung Schmutz vom Beckenumgang in die Filteranlage, was aus hygienischer und betrieblicher Sicht kritisch zu beurteilen ist. Die Oberfläche der Betonrinne ist durch die regelmässige Reinigung stark ausgewaschen, was zu Materialabbau und damit einer rauen Oberfläche führt. Daher ist eine Sanierung der Rinne vorgesehen.

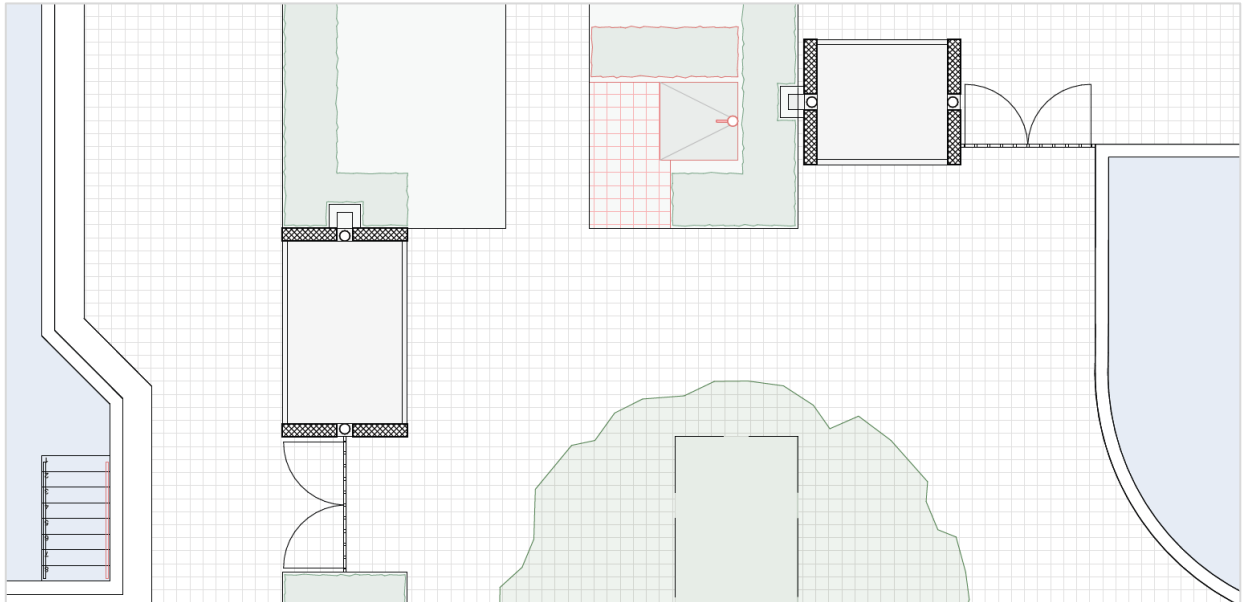
Für die Sanierung der Beckenrinne wurde eine Lösung ausgearbeitet, bei der die ausgewaschene Betonrinne vollflächig abgeschliffen und angrenzende keramische Platten entfernt werden. Anschliessend wird eine fugenlose PU-Beschichtung aufgetragen, die am Beckenrand hochgezogen wird, um eine fachgerechte Abdichtung zu gewährleisten. Die Oberfläche der Beschichtung wird auf der begehbaren Fläche eingesandet, um die Rutschsicherheit gemäss geltenden Normen sicherzustellen. Die entfernten Platten können im Anschluss ersetzt oder wiederverwendet werden, so dass das Beckenbild unverändert bleibt. Diese Lösung überzeugt durch eine angemessene Eingriffstiefe, technische Funktionalität und eine sichere und angenehme Haptik für die Badegäste.



8.3.3 Durchschreitebecken und Hindernisfreiheit

Das Parkbad verfügt über vier ausgerundete Durchschreitebecken (DSB), die jeweils in unmittelbarer Nähe zu den Badebecken angeordnet sind. Sie dienen der hygienischen Fussreinigung vor dem Betreten der Wasserflächen und verfügen über einen Wasserstand von rund 6 cm. Jede Anlage ist mit einer Warm- und einer Kaltwasserdusche ausgestattet.

Die bestehenden Becken weisen ein Gefälle von ca. 11.5 % auf und gelten damit als nur bedingt hindernisfrei (zulässig gemäss SIA 500: max. 6 %). Drei der vier Becken verfügen über angrenzende Tore, die als Umfahrungsmöglichkeit dienen. Laut Procap-Schwimmbadführer ist ein alternativer Zugang zulässig, sofern dieser mit einer Dusche ausgestattet ist und selbstständig bedienbar bleibt. Es ist vorgesehen, zwischen den beiden südlichen Durchschreitebecken einen hindernisfreien Duschplatz zu erstellen. Die zentrale Lage des Duschplatzes ermöglicht kurze Wege zu den Becken und den Garderoben.



Die Fachstelle für hindernisfreies Bauen Procap beurteilt die Lösung mit einem separaten, hindernisfreien Duschplatz, als ausreichend, sofern das Gefälle unter 6 % liegt und die Dusche entsprechend bedienbar ist.

Für den Beckenzugang besteht aktuell beim Schwimmerbecken eine Hülse für einen Poollift, der jedoch nicht mehr den Anforderungen entspricht (u. a. keine feste Sitzfläche). Auch der Einstieg ins Nichtschwimmerbecken soll künftig barrierefrei möglich sein. Geplant ist die Anschaffung eines neuen mobilen Poollifts, der über Hülsen beim Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken flexibel eingesetzt werden kann. Das Sprung- und Planschbecken sind von dieser Massnahme ausgenommen.

8.3.4 Weitere bauliche Massnahmen

Zusätzlich zur Sanierung der Beckenrinne sind weitere bauliche Massnahmen erforderlich, um die Funktionalität und Sicherheit der Anlage zu verbessern. Dazu gehört die Ergänzung eines doppelten Handlaufs beim Schwimmer- und Sprungbecken. Die verwitterte Beschriftung und Signaletik müssen erneuert werden, um eine klare Orientierung für die Badegäste sicherzustellen. Am Sprungturm ist eine Stufenmarkierung vorzusehen, um die Sichtbarkeit zu erhöhen und die Unfallgefahr zu minimieren.

8.4 Bädertechnik

8.4.1 Verfahrenskombination

Alle: Vorfiltration – Anschwemmfiltration - Sorptionsfiltration – Einstellung pH – Chlorung

Beckenbereiche	Wasserfläche	Umwälzung nach SIA 385/9	Umwälzung Bestand
Kinderplanschbecken	115 m ²	81 m ³ /h	
Nichtschwimmerbecken	398 m ²	267 m ³ /h	
Schwimmerbecken	940 m ²	376 m ³ /h	
Sprungbecken	158 m ²	95 m ³ /h	
Total		819 m ³ /h	845 m ³ /h

Die Verfahrenskombination und Umwälzung der vorgenannten Badewasseraufbereitungsanlagen entsprechen den Vorgaben gemäss SIA 385/9 und müssen nicht angepasst oder optimiert werden. Die Anlage macht insgesamt einen gepflegten Eindruck, alle Anlageteile werden fachgerecht durch den technischen Betrieb unterhalten. Nachstehend sind alle Anlagenteile über deren aktuellen Zustand und Sanierungsmassnahmen aufgeführt.

8.4.2 Anlageteile

Filteranlage

Zustand | Die Badewasseraufbereitung erfolgt über einen Anschwemmfilter aus Edelstahl. Der Anschwemmfilter ist äusserlich in einem guten Zustand, und weist keine schadhaften Stellen und keinen Rost auf. Über das Sichtfenster kann auch der Innenraum des Filters gesichtet werden, auch hier sind keine Auffälligkeiten feststellbar. Die Rückspülung funktioniert vollautomatisch über eine Differenzdruckmessung.

Massnahmen | Keine Massnahmen



Filterpumpen

Zustand | Der Filter wird mit drei parallel geschalteten Umwälzpumpen betrieben. Die Umwälzpumpen verfügen über keinen Frequenzumformer. In der Nacht wird die Umwälzung mit einer Pumpe aufrechterhalten. Aufgrund der erreichten Lebensdauer und der deutlich effizienteren Betriebsweise heutiger Anlagen, ist ein Ersatz empfehlenswert.

Massnahmen | Die Filterpumpen werden durch effiziente Pumpen mit Frequenzumformern ersetzt. Diese werden einiges kleiner sein und erreichen Wirkungsgrade zwischen 80% und 90%. Die bestehenden Sockel sind sehr grosszügig erstellt worden, daher können diese möglicherweise gleich für die neuen Pumpen weiterverwendet werden.



Desinfektion / Neutralisation

Zustand | Die Regulierung des pH-Wertes erfolgt über eine Impfstelle in die Rohwasserleitung. Zur Anhebung des pH-Wertes wird 38 % Schwefelsäure in einem Doppelwandigen Tank à 1000 Liter verwendet. Die gemäss Sicherheitsdatenblatt vorgeschriebenen persönlichen Schutzausrüstungen, wie Atemschutz, Handschutz, Schutzbrille, sind auf der Anlage vorhanden. Ein deutlich sichtbares Warnzeichen «Ätzende Stoffe» ist nicht angebracht. Die Desinfektion des Badewassers wird mittels Einsatzes von Calciumhypochlorit-Granulat (Granudos) vorgenommen. Die Anlage wurde 2022 neuinstalliert.

Massnahmen | Die Granulatbehälter der Granudos-Anlage haben ein Gewicht von 45 kg und entsprechen nicht dem heutigen SUVA – Normenwerk. Mit einer Fasshebekarre kann der Behälter vom Lagerplatz zu den Granudosanlagen transportiert werden und mit einer Kurbel auf die richtige Höhe angehoben werden (Im Bad enthalten).

Um im Desinfektionsraum mehr Platz zu generieren um mit der Fasshebekarre zu rangieren, wird der Betonflügel bis zur Türe zurückgeschnitten.



Messung und Regelung Badewasser

Zustand | Die Messwert-Einrichtungen Badewassertechnik präsentieren sich grundsätzlich in einem guten Zustand. Die Messeinrichtungen stammen aus dem Jahr 1999 und haben ihre Nutzungsdauer von rund 20 Jahren erreicht.

Massnahmen | Ersatz der kompletten Messwerteinrichtung.



Schaltschrank

Zustand | Der Elektroschaltschrank Badewassertechnik präsentiert sich grundsätzlich in einem guten Zustand. Die Steuerungselemente der Anlage wurden über die Jahre erneuert. Teilweise wurde eine leichte Korrosion an den Einbauten festgestellt. Dies kann zu einer verminderten Lebensdauer führen.

Massnahmen | Gemäss Beschrieb in der Risikoanalyse sind die meisten Ersatzteile bis zur Sanierung noch verfügbar und stellen bis dahin kein Ausfallrisiko dar. Um die Funktion der Anlage langfristig sicherzustellen, wird der gesamte Schaltschrank sowie die Elektronik neu erstellt.



Sorptionsfiltration

Zustand | Der Sorptionsfilter Badewasser präsentiert sich in einem guten Zustand. Die Anlagenkomponenten wurden über die Jahre erneuert. Es konnte keine Korrosion an der Anlage festgestellt werden. Die Messeinrichtungen stammen aus dem Jahr 1999 und haben ihre Nutzungsdauer erreicht.

Massnahmen | Folgende Komponenten empfehlen sich zur Erneuerung:

- Aktivkohle im Filter
- Mess- und Regeltechnik des Sorptionsfilters

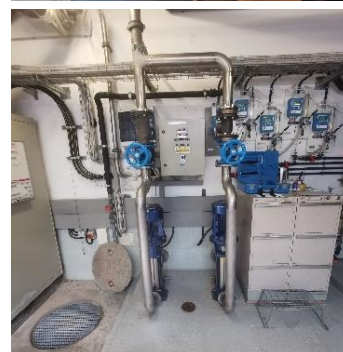


Grundwasserpumpen

Zustand | Die Grundwasserfassung wurde saniert und erneuert. Die zwei Saugleitungen werden ab der Fassung einzeln durch das Ausgleichsbecken in den Filterraum auf die zwei Pumpen geführt. Die Grundwasserfassung mit den Leitungen macht einen sehr guten Eindruck und kann weiter betrieben werden.

Die Anlage besteht aus zwei Grundwasserpumpen, welche in den Jahren 2014 und 2019 revidiert und gewartet wurden. Die Pumpen haben je eine Leistung von 21 m³/h und sind aktuell nicht drehzahlgesteuert. In der Pumpenleitung ist ein Druckwindkessel mit Luftpolster eingebaut. Die Anlage hat im Betrieb grosse Druckschwankungen und lässt sich im Volllastbetrieb nur schwer einregulieren und betreiben.

Massnahmen | Ersatz der bestehenden zwei Grundwasserpumpen mit Druckwindkessel zwei neuen Grundwasserpumpen inkl. Frequenzumformer. Mit der Ergänzung der Frequenzumformer können die Pumpen nach gefordertem Bedarf laufen und es kann auf einen grossen Windkessel verzichtet werden.



Nachspeisung Badewasser / Trinkwasser

Zustand | Die Nachspeisung der Badewassertechnik mittels frischen Kaltwassers erfolgt ab der Grundwasserversorgungsanlage. Die Anlagentrennung ist lediglich mit einem 40cm langen Panzerschlauch getrennt, welcher dauernd verbunden ist.

Es ist weder ein Einlauf über einen offenen Trichter noch ein Rohrnetztrenner bzw. Rückschlagventil vorhanden, so dass das Badewasser-Verteilnetz mit dem Grundwassernetz stets direkt verbunden ist. Dies entspricht nicht dem Stand der Technik und kann bei einem einseitigen Druckabfall zu Verunreinigungen des Versorgungsnetzes führen. Dies ist innerhalb des Bauvorhabens zu beheben.



Massnahmen | Einleitung der Frischwassernachspeisung wird umgebaut und erfolgt mit einer offenen Trennung gemäss Trinkwasser-Norm W3/E1. Dies erfolgt via Netztrennung mittels Sonderformstück in das Ausgleichsbecken. Die Frischwassermenge wird nach der Beckenbelastung (Personen-Nennbelastung) manuell eingestellt und angepasst.

Anschwemmbecken

Zustand | Das Anschwemmbecken besteht aus einem PE-Tank und einem Verzinktem Eisen Rost und ist in einem guten Zustand

Massnahmen | Um den Personenschutz beim Nachfüllen zu gewährleisten, wird das Anschwemmbecken mit einem Wasservorhang und einer Absauglüftung nachgerüstet.



Armaturen

Zustand | Die Armaturen machen rein äusserlich einen guten Eindruck. Über die lange Einsatzzeit der Armaturen können die Dichtungen im inneren der Armaturen beschädigt sein und nicht mehr sauber Verschiessen.

Massnahmen | Ersatz der Schliessarmaturen der Bädertechnik.



Filter Verteilbatterie

Zustand | Der Rückspül-Schutzfilter besteht aus zwei Filterkammern mit je einem Edelstahl-Filtereinsatz und Mehrwegeventil mit Handhebel zum Einstellen der Betriebs- und Rückspülstellungen. Der qualitativ sehr hochwertige Feinfilter verfügt über eine zu hohe Filterfeinheit und weist aktuell einen sehr hohen Wartungsaufwand auf, da dieser rasch stark verunreinigt und entsprechend schnell einen erhöhten Differenzdruck aufweist. Entsprechend muss die Filterkerze rückgespült werden. Für die Nutzung wäre ein Grobfilter, welcher die starken Verunreinigungen zurückhält, ausreichend.

Massnahmen | Auswechslung des bestehenden Feinfilter durch einen neuen Grobfilter.

8.4.3 Energieversorgung Badtechnik

Die Energieversorgung erfolgt über den bestehenden Hausanschluss vom Netzbetreiber mit einer Anschlusshöhe von 400A. Der bestehende Anschluss hat ausreichende Kapazität und muss nicht erhöht werden. Die Bezügersicherung ist eine Anschlussgrösse von 500A, dies wird mit dem Ersatz der Elektroverteilung richtig gestellt auf die berechnete Bezugshöhe von 400A.

8.4.4 Risikoanalyse

Schaltschrank / Ausfall von Komponenten (1)

Trotz des Alters des Schaltschrankes sind die Ersatzteile noch erhältlich oder im Betrieb an Lager. Somit ist der Weiterbetrieb bis zum Sanierungsprojekt 27/28 sichergestellt.

Filterpumpen / Ausfall der Filterpumpen (2, 3)

Die Ersatzteile oder neue Filterpumpentypen sind bis zum Sanierungsprojekt 27/28 sichergestellt. Bei einem Ausfall einer Filterpumpe kann die Anlage mit den restlichen zwei Filterpumpen weiterbetrieben werden, bis die Filterpumpe repariert ist. Bei Ausfall von zwei Filterpumpen müssen evtl. bis zur Reparatur der Filterpumpen einzelne Beckenbereiche gesperrt werden (z. B. Sprungbecken).

Mess- und Regeltechnik (4)

Die Ersatzteile der Mess- und Regeltechnik sind bis zum Sanierungsprojekt 27/28 sichergestellt. Bei Ausfall einer Messungskomponente kann während der Ausfallzeit (ca. 24 Std. bis Ersatzteile organisiert) die Messung der einzelnen Becken durch den Betrieb sichergestellt werden. Statt den obligatorischen drei Handmessungen im Tag benötigt es dann das Doppelte an Messungen. Beim Ausfall einer Regeltechnikkomponente kann während der Ausfallzeit (ca. 24 Std. bis Ersatzteile organisiert) die Chlorierung der einzelnen Becken durch den Betrieb sichergestellt werden (Handchlorierung).

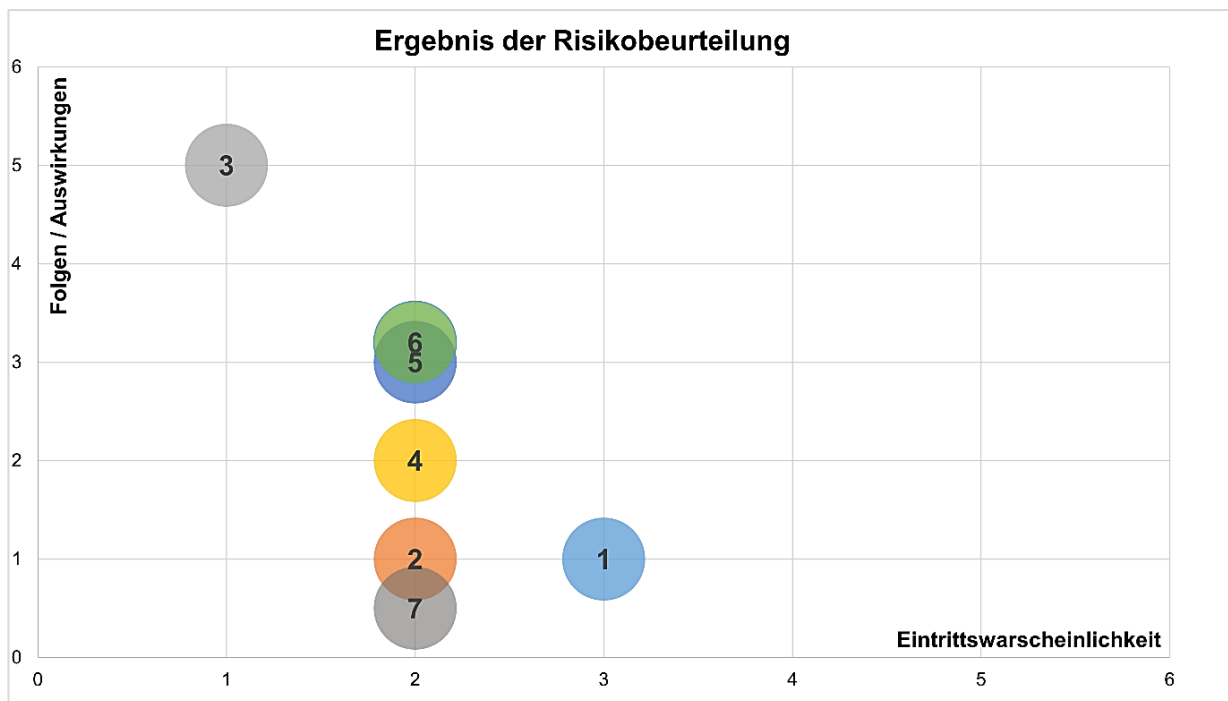
Grundwasserpumpen (5)

Die Ersatzteile der Grundwasserpumpen sind bis zum Sanierungsprojekt 27/28 sichergestellt. Beim Ausfall einer der zwei Grundwasserpumpen, kann bis zum Ersatz der defekten Grundwasserpumpe die Anlage mit ca. 60 % Frischwasser nachgespiesen werden. Sollte der Ausfall während einer Schönwetterphase erfolgen, können die restlichen 40 % über einen Hydranten ins Becken geleitet werden. Bei Ausfall der gesamten Grundwasserfassung müsste 100 % des Frischwasseranteil über einen Hydranten sichergestellt werden. Die Wassermenge für einen provisorischen Betrieb reicht aus.

Beckenheizung (6)

Beim Ausfall der Heizung müsste die Heizungsanlage ausser Betrieb genommen werden. Nach Saisonende das Ammoniak fachgerecht entsorgt und die Anlage demontiert werden. Im Falle einer Ammoniakhavarie hat der Betrieb ein Notkonzept.

Sollte es nötig sein, eine defekte Anlagekomponente ganz zu ersetzen, wird sie so berechnet und ausgelegt, dass diese bei der Sanierung weiterverwendet werden kann.



Fazit

Mit den erhältlichen Ersatzteilen zu den bestehenden Anlagekomponenten oder kurzfristigen Auswechsellmöglichkeiten ist das Risiko eines saisonalen / längerfristigen Ausfalls des Betriebs sehr gering.

8.4.5 Ausschreibung Bädertechnik

Sollte der nachfolgende Terminablauf eingehalten werden, können die Arbeiten Bädertechnik ohne Verzögerung im September 2027 ausgeführt werden:

September 2026	Kredit Antrag Parlament
Oktober 2026	Start Ausschreibung, eine davon über CHF 250'000 und evtl. öffentlich / SIMAP (noch zu klären, da fremde Anbieter auf bestehender Anlage nur bedingt sinnvoll)
Dezember 2026	Publikation, 40 Tage Offertphase
Februar / März 2027	Prüfen der Angebote
April 2027	Auftragsvergabe / Bestellung
ab September 2027	Ausführung



9 Grobterminprogramm

Termin / Phase	2025												2026											
	A	M	J	J	A	S	O	N	D				J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Vorprojekt	a					b																		
Bauprojekt																								c
Bewilligungs- verfahren										*								d						e
Ausschreibung																								
Ausführungs- planung																								
Ausführung																								
Inbetriebnahme																								

Termin / Phase	2027												2028											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S			
Vorprojekt																								
Bauprojekt																								
Bewilligungs- verfahren																								
Ausschreibung																								
Ausführungs- planung																								
Ausführung													f											
Inbetriebnahme																								g

9.1 Meilensteine

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|----------------------|
| a | Auftragsvergabe an Planerteam | e | Baubewilligung |
| b | Vorprojekt Variantenentscheid | f | Baubeginn |
| c | Kreditbeschluss Parlament | g | Inbetriebnahme |
| d | Baueingabe Hochbauten | * | Generelles Baugesuch |

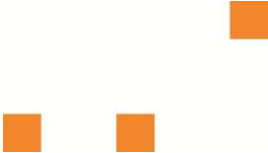
10 Kostenvoranschlag (+/-10 %)

Eine detailliertere Auflistung der Kosten ist Beilage des Bauprojektdossiers.

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
	Objekt				
1	Vorbereitungsarbeiten		193'000	100.0	
	BECK		5'000	2.6	
	BÄDE		15'000	7.8	
	GARD		65'000	33.7	
	ERSA		108'000	56.0	
2	Gebäude		3'257'000	100.0	
	BECK		128'000	3.9	
	BÄDE		68'000	2.1	
	GARD		354'000	10.9	
	ERSA		2'016'000	61.9	
	GP		691'000	21.2	
3	Betriebseinrichtungen		745'000	100.0	
	BÄDE		333'000	44.7	
	ERSA		412'000	55.3	
4	Umgebung		166'000	100.0	
	BECK		25'000	15.1	
	GARD		10'000	6.0	
	ERSA		131'000	78.9	
5	Baunebenkosten		92'000	100.0	
	ERSA		5'000	5.4	
	GP		87'000	94.6	
	Total Fr.		4'453'000	100.0	
	BECK		158'000	3.5	
	BÄDE		416'000	9.3	
	GARD		429'000	9.6	
	ERSA		2'672'000	60.0	
	GP		778'000	17.5	

BECK Becken und Umgebung
 BÄDE Bädertechnik
 GARD Garderobengebäude
 ERSa Ersatzneubau
 GP Gesamtprojekt



11 Empfehlung und weiteres Vorgehen

Für eine bessere Planungssicherheit wurde parallel zur Ausarbeitung des Bauprojekts Ende Dezember 2025 das Generelle Baugesuch eingereicht, um folgende Gegenstände in Bezug auf den Ersatzneubau zu prüfen:

- Baureglementarische Genehmigung des Gebäudevolumens
- Lage und Anordnung
- Integration ins Naturschutzgebiet und Landschaftsbild
- Erschliessung und Zugänglichkeit (Hindernisfreiheit)

Die Verfahrensfrist für die Stellungnahmen der Fach- und Amtsstellen lief bis zum 23. bzw. 30. März 2026. Erst nach Eingang dieser Rückmeldungen konnte beurteilt werden, ob und in welchem Umfang Projektanpassungen erforderlich sind.

Als weiterer Schritt fand am im März 2026 eine erste Koordinationssitzung mit dem Projekt Badi Vorplatz statt, um Schnittstellen, Ausführung und Details frühzeitig aufeinander abzustimmen.

Inzwischen liegen die Rückmeldungen aus dem Generellen Baugesuch vor. Das Projekt wurde mit Entscheidung vom 10.04.2026 eröffnet. Die darin enthaltenen Auflagen werden in der weiteren Planung und für die Eingabe des ordentlichen Baugesuchs berücksichtigt.

Da eine positive Rückmeldung aus dem Generellen Baugesuch erfolgt ist und damit insbesondere bezüglich Volumen und Anordnung des Gebäudes eine hohe Planungssicherheit besteht, wurde entschieden, das ordentliche Baugesuch bereits im Juni 2026 einzureichen. Der Kreditantrag im Parlament ist weiterhin für September 2026 vorgesehen.

12 Beilagen

Kostenvoranschlag +/-10%	Trachsel Zeltner Architekten AG	21.05.2026
Grundriss Erdgeschoss	Trachsel Zeltner Architekten AG	15.12.2025 rev. 20.03.2026
Grundriss Obergeschoss und Schnitt	Trachsel Zeltner Architekten AG	15.12.2025 rev. 20.03.2026
Ansichten	Trachsel Zeltner Architekten AG	15.12.2025 rev. 20.03.2026
Ausgangslage und Analyse	Trachsel Zeltner Architekten AG	16.10.2025
Variantenstudie Ersatzneubau	Trachsel Zeltner Architekten AG HPMISTELI & PARTNER AG	13.08.2025
Volumenstudie	Trachsel Zeltner Architekten AG	31.10.2025
Gastroeinrichtung EG	HPMISTELI & PARTNER AG	10.03.2026
Gastroeinrichtung OG	HPMISTELI & PARTNER AG	10.03.2026
Gastroeinrichtung Apparateliste	HPMISTELI & PARTNER AG	10.03.2026
HLKS-Plan EG	Kannewischer Bern AG	11.03.2026
HLKS-Plan OG	Kannewischer Bern AG	11.03.2026
Konzept Heizung Wassererwärmung	Kannewischer Bern AG	13.03.2026
Schema Lüftung	Kannewischer Bern AG	17.03.2026
Erläuterung Lüftung	Kannewischer Bern AG	11.02.2026
Messkonzept	fox & sarbach Engineering AG	21.01.2026
Typenplan	fox & sarbach Engineering AG	26.02.2026
Konzept PV	fox & sarbach Engineering AG	04.09.2025
Kältetechnik Platzbedarf	Zaugg Kältetechnik AG	19.12.2025



Tragwerkskonzept	Theiler Ingenieure AG	13.02.2026
Farb- und Materialkonzept	Trachsel Zeltner Architekten AG	12.12.2025
Entwässerungskonzept	Kannewischer Bern AG	13.03.2026
Brandschutzplan	Trachsel Zeltner Architekten AG	22.01.2025 rev. 13.03.2026
Risikoanalyse Bädertechnik	Kannewischer Bern AG	07.2025
Bericht zu Risikoanalyse Bädertechnik	Kannewischer Bern AG	07.2025
Ökologischer Bericht	Trachsel Zeltner Architekten AG	11.12.2025
Beurteilung Hydrogeologische Situation	Kellerhals + Haefeli AG	07.08.2025
Fachgutachten Naturgefahren	Kissling + Zbinden AG	19.12.2025