

# Wasserfläche Rontal

Bericht des Reset-Prozesses

23. November 2023



©IStock

**Initiantin des Reset-Prozesses**

Gemeinde Buchrain

**Trägerschaft**

Gemeinde Buchrain, Plattform Kooperation Rontal

**Projektteam**

Ivo Egger, Patrick Bieri; Gemeinde Buchrain

Antonia Reinhard; LuzernPlus

Nathalie Mil; milplan GmbH (Projektleitung)

Judith Bachmann; Bachmann Text I Konzept (Kommunikation, Bericht)

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                 |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung</b>                                                               | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Die vier Phasen des Reset</b>                                                | <b>5</b>  |
| 2.1       | Interviews, Gespräche und Abklärungen mit regionalen Hallenbadbetreibenden      | 5         |
| 2.2       | Thinktank mit Vertretenden aus Wirtschaft, Gesundheit und Sport (21. März 2023) | 6         |
| 2.3       | Potenzialworkshop mit den Gemeindeverantwortlichen (10. Mai 20023)              | 7         |
| 2.4       | Markt- und Standortanalyse: Wüest Partner AG, Zürich                            | 8         |
| <b>3.</b> | <b>Erkenntnisse</b>                                                             | <b>9</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Handlungsempfehlungen</b>                                                    | <b>10</b> |

# 1. Einleitung

Das Rontal ist eine wasserreiche Gegend. Der Rotsee, die Reuss und die namensgebende Ron sind Teil der Region. Die Rontalerinnen und Rontaler schätzen es, sich für Freizeit und Erholung am Wasser und in der Natur aufzuhalten. Familien spazieren entlang der Ron und geniessen ein Picknick am Wasser, Mutige wagen eine Gummibootsfahrt auf der Reuss. Aktivitäten, welche die Bevölkerung sehr schätzt, und doch fehlt vielen Menschen etwas Entscheidendes: **eine offizielle Wasserfläche zum Schwimmen, Planschen und Geniessen**. Ein Bad, das ganzjährig in der Freizeit und für den obligatorischen Schwimmunterricht der Schulen genutzt werden kann.

Diesen Wunsch äussern die Rontalerinnen und Rontaler seit der Projektierung der «Mall of Switzerland» immer wieder. Damals war ein Hallenbad Teil der Planung, aufgrund verschiedener Wechsel bei der Eigentümerschaft und den Projektentwicklern wurde das Hallenbadprojekt als Teil der «Mall of Switzerland» sistiert.

## Heute für die Zukunft handeln

In einer sich stetig verändernden Welt ist es entscheidend, vorausschauend zu handeln. Die Megatrends Gesundheit, Urbanisierung und der demografische Wandel zur sogenannten Silver Society sind bedeutende Kräfte, die unsere Gesellschaft formen. Ein regionales Hallenbad kann dabei als multifunktionales Zentrum eine bedeutende Rolle spielen: als Ort für Gesundheit, Wohlbefinden und der Gemeinschaft.

Im Frühjahr 2023 hat die Gemeinde Buchrain die Idee eines Hallenbades wieder aufgegriffen und in Zusammenarbeit mit LuzernPlus ein Reset eingeleitet. Damit wurde das Potenzial eines Hallenbades und ein mögliches Angebot neu diskutiert und mit einer Analyse ergebnisoffen evaluiert. Folgende Phasen waren Teil des Prozesses:

1. **Interviews, Gespräche** mit regionalen Hallenbadbetreibenden
2. **Thinktank** mit Vertreterinnen und Vertretern aus Wirtschaft, Gesundheit und Sport
3. **Potenzial-Workshop** mit Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinden Buchrain, Ebikon, Dierikon, Gisikon, Honau, Root
4. **Markt- und Standortanalyse** für ein Hallenbad, verfasst von Wüst Partner AG, Zürich

**Das vorliegende Dokument stellt die Erkenntnisse des Resets sowie die daraus abgeleiteten möglichen Handlungsempfehlungen zusammen. Es bildet die Basis für die Entscheidung, ob das Projekt weiterverfolgt wird oder nicht.**

## 2. Die vier Phasen des Reset

### 2.1 Interviews, Gespräche und Abklärungen mit regionalen Hallenbadbetreibern

Im Rahmen der Potenzialanalyse und der Evaluation möglicher Synergien und Partnerschaften hat Projektleiterin Nathalie Mil Gespräche mit folgenden Wasserflächenbetreibern geführt:

**Hallenbad Luzern AG:** Betreiberin mehrerer Freibäder in der Stadt Luzern, des Hallenbads Allmend sowie der Eishalle. Das Potenzial für ein Hallenbad im Rontal wird als sehr gross eingeschätzt. Mitunter, weil das Hallenbad Allmend bereits heute sehr gut besucht ist. Auch ist die Hallenbad Luzern AG zum gegebenen Zeitpunkt offen für Kooperationsgespräche.

**Campus Hallenbad in Sursee:** Das Hallenbad ist auf Spitzen- und Wassersport ausgerichtet. Die Erwartungen der Campus-Sursee-Betreiber werden bezüglich Auslastung und Trainingswochen bis heute nicht erfüllt. Noch immer reisen Schwimmteams für ihre Trainingscamps lieber in südliche Destinationen als nach Sursee. Für das Schulschwimmen werden die Wasserflächen an umliegende Gemeinden ausgemietet. Synergien mit einer Wasserfläche im Rontal gibt es keine. Das Potenzial für ein Hallenbad im Rontal wird aber auch von den Verantwortlichen in Sursee als gross eingestuft.

**Rotsee Badi, Ebikon:** Beliebtes Freibad am Rotsee. Der Badi-Verantwortliche empfiehlt ergänzend zur Rotsee-Badi ein regionales Hallenbad mit wenigen Bahnen zum Schwimmen sowie einen Erlebnisbereich für Teenager und Familien. Das Badeangebot könnte auch mit Events erweitert werden – etwas, das in der Rotsee Badi sehr gut funktioniert.

**Freibad Risch-Rotkreuz:** Das Potenzial für ein Hallenbad im Rontal sieht auch der Gemeinderat und die Schule Risch-Rotkreuz. Für das Schulschwimmen während der kühleren Jahreszeit mietet die Gemeinde Wasserflächen in Cham. Eine schwierige Aufgabe beim bis heute knappen Angebot. Risch-Rotkreuz signalisierte Interesse an einer Zusammenarbeit mit einer Wasserfläche im Rontal.

#### **Fazit**

Aus Sicht der regionalen Hallenbadbetreiber besteht ein Potenzial für ein Hallenbad im Rontal. Das Angebot an Wasserflächen für das Schulschwimmen ist in der Region sehr knapp. Eine Kooperation zwischen den bestehenden Bädern und einem neuen Bad im Rontal muss diskutiert werden.

## 2.2 Thinktank mit Vertretenden aus Wirtschaft, Gesundheit und Sport (21. März 2023)

Im Rahmen eines Workshops erarbeiteten verschiedene Stakeholder ihre Vision für eine Wasserfläche. Mit einem offenen Mindset und viel Innovationsgeist machten sich die knapp 20 Teilnehmenden in drei Gruppen an die Arbeit. Dabei lag der Fokus auf dem kreativen Angebot, die betriebswirtschaftlichen Aspekte wurden bewusst ausgeklammert. Vom Hochhaus mit Hallenbad bis hin zum Flussbad wurde so manche Idee diskutiert und auch wieder verworfen. Bei der abschliessenden Präsentations- und Diskussionsrunde waren sich die Teams in den Eckpunkten überraschend einig und formulierten diese wie folgt:

### Eckpunkte

- **Potenzial:** Das Potenzial für eine zusätzliche Wasserfläche im Rontal ist gross.
- **Ausstrahlung:** Die Wasserfläche soll für die Region konzipiert und realisiert werden und das ganze Jahr über für Privatpersonen und Schulen zugänglich sein.
- **Angebot:** Gewünscht wird ein Bad, in Ergänzung zu den natürlich vorhandenen Wasserflächen (Rotsee, Reuss und Ron). Das Bad samt seiner Infrastruktur soll sich in die Natur integrieren. Weiter soll das Bad ein wandelbarer Ort sein, der durch die Besuchenden mitgestaltet werden kann: ein Robinson-Spielplatz mit Wasser.
- **Zielgruppen:** Die Wasserfläche ist ein Ort für Jung bis Alt aus der Region zum Schwimmen, Spielen und Planschen.
- **Herausforderungen:** Die Finanzierung der Infrastruktur und des Betriebs sowie der Standort.

### Resultate der einzelnen Arbeitsgruppen

#### Gruppe 1: Das naturnahe Hallen- und Freizeitbad für Jung und Alt

Die Wasserfläche als Teil der Natur mit einer soliden Hallenbadinfrastruktur mit Schwimmer- und Spielbecken und variablen Erlebniselementen. Eine Badi für das ganze Jahr, wo Kinder im Wasser planschen und eine Sandburg bauen, wo Erwachsene im nahen Becken eine Länge schwimmen. Mit seinen wandelbaren Elementen orientiert sich die Infrastruktur und das Angebot am Konzept eines Robinson-Spielplatzes. Auf grosse Rutschen mit klassischem Spassfaktor wird verzichtet. Die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist ein wichtiges Element dieser Projektidee.

#### Gruppe 2: Das kleine Naturbad direkt an der Reuss

Das Kombibad mit Schwimmen in der Reuss und im nahen Becken. Die Ideen für dieses Bad sind vielfältig, gleichzeitig stuft die Gruppe die Machbarkeit eines Kombibades als sehr schwierig ein. Probleme mit dem Naturschutz, der Erschliessung sowie der Finanzierung wurden diskutiert. Einig ist sich die Gruppe, dass die Region kein gigantisches Hallenbad benötigt. Vielmehr wünscht sie sich ein kleineres Bad, das Jung und Alt während des ganzen Jahres offensteht. Die Gruppe regt an, das Gespräch mit den Projektverantwortlichen des Konzeptes «Landschaftspark Reuss» von Luzern Plus zu führen und mögliche Synergien frühzeitig zu diskutieren.

#### Gruppe 3: Der Badespass im Natur- und Freizeitbad

Der Fokus dieser Wasserfläche liegt auf dem Badespass für Kinder, Erwachsene und Schulklassen. Das ganzjährig betriebene Bad verfügt neben einem Schwimmbecken über naturnahe, kindgerechte und generationenverbindende Freiräume und Elemente. Die Natur ist ein wichtiger Teil des Badekonzeptes – Natur und Natürlichkeit widerspiegeln sich in der Architektur und in der Ausstattung. Mit angrenzenden Unternehmen sollen Kooperationen eingegangen werden, um Synergien wie Erschliessung, Parkräume, Energieversorgung u. a. zu nutzen.

### Fazit

Das Potenzial für ein Hallenbad mit regionaler Ausstrahlung ist gross. Die Herausforderungen bezüglich Lage, Bau und Betrieb stufen die Teilnehmenden als gross, aber nicht als unüberwindbar ein. Die Wandelbarkeit des Raumes ist entscheidend für ein einzigartiges Angebot.

## 2.3 Potenzialworkshop mit den Gemeindeverantwortlichen (10. Mai 2023)

Auch die Gemeindeverantwortlichen von Buchrain, Dierikon, Ebikon, Gisikon, Honau und Root setzten sich mit einer Wasserfläche für das Rontal auseinander. Ein Thema, das in den vergangenen Jahren sowohl in den Gemeinden als auch in der Plattform Kooperation Rontal verschiedentlich diskutiert wurde. Das Ziel des Potenzialworkshops lautete: Das Thema neu aufgreifen, die Wirkung einer Wasserfläche für die Region sowie Finanzierungsmodelle diskutieren.

André Bachmann, Präsident von LuzernPlus, wies in seinen Begrüssungsworten darauf hin, dass der Moment gut sei, um Grosses für die Region zu diskutieren. Jüngst hat der Bund die erwartete Bevölkerungsentwicklung kommuniziert. Demnach werden auch im Rontal künftig mehr Menschen leben. Sie alle haben Ansprüche an eine attraktive Infrastruktur. Ob dereinst eine Wasserfläche Teil davon ist, wurde in dieser Runde weitsichtig diskutiert.

### **Angebot und Finanzierung**

In Zweierteams erarbeiteten die Teilnehmenden ein mögliches Wasserangebot und diskutierten Finanzierungsmodelle. Einig war man sich, dass das Zielpublikum einer Wasserfläche die lokale Bevölkerung sein soll. Ein Hallenbad für Jung bis Alt, das der demografischen Entwicklung mit einer älter werdenden Bevölkerung Rechnung trägt. Ein Bad, welches das natürliche Wasserangebot im Rontal ergänzt und das ganze Jahr zugänglich ist. Die Finanzierung erachteten alle Gemeinden als grosse Herausforderung, entsprechend müsste ein Investor gefunden werden.

### **Mögliche Standorte**

Bereits im 2017 standen drei mögliche Standorte im Raum. In den Diskussionen sind neue Ideen am Wasser aufgekommen. Der Standort soll insbesondere Mantelnutzungen zu lassen und einen Bezug zum natürlichen Wasser aufweisen.

### **Machbarkeit und Potenzial**

Die Machbarkeit sowie das Potenzial einer Wasserfläche für das Rontal erläuterte Roger Blumental von Wüest Partner AG anhand der erarbeiteten Markt- und Standortanalyse. Diese zeigt auf, dass sowohl die Nachfrage als auch das Potenzial für eine Wasserfläche in der Region vorhanden ist. Die Herausforderung liegt bei der Finanzierung sowie beim Betrieb.

Diese Einschätzung teilten auch die Gemeindevertreterinnen und -vertreter bei der abschliessenden Diskussion. So lautete der Tenor: Alle wollen, aber das Geld fehlt. Einig war man sich: Sollte das Projekt dereinst gelingen, müssen alle Rontaler-Gemeinden die Vision eines Hallenbades mittragen. Nur gemeinsam kann die Region mit einem Hallenbad weiterentwickelt und Grosses realisiert werden.

### **Fazit**

Das Potenzial für eine Wasserfläche wird von der Mehrheit der Gemeindeverantwortlichen als positiv eingestuft. Ein Hallenbad ist ein zentrales Element einer attraktiven Region. Die Standortwahl und die finanziellen Belastungen sind Herausforderungen, die eine Zusammenarbeit mit einem Investor erfordern. Für den Investor ist eine für ihn interessante Mantelnutzung entscheidend.

## 2.4 Markt- und Standortanalyse: Wüest Partner AG, Zürich

Mit der von der Plattform Kooperation Rontal finanzierten Studie wurde ein mögliches Hallenbadangebot definiert, die Wirkung auf die Standortattraktivität analysiert und die Finanzierungsmöglichkeiten für den Bau und den Betrieb beleuchtet.

### Hauptaussagen der Studie

#### Potenzial und Angebot

Das Potenzial für ein Hallenbad im Freizeitbereich mit einem Plansch-, Spiel- und Schwimmangebot ist sehr gross und wird mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum weiter steigen. Schwimmen ist bei der breiten Bevölkerung sehr beliebt, und Schwimmunterricht ist Teil des Schulangebots. Gemäss einer Studie des Bundesamts für Sport aus dem Jahr 2020 ist die Nachfrage für ein Hallenbad schweizweit sehr gross und wurde nach Wanderwegen und Bergbahnen/Skilifts an dritter Stelle genannt. Das Angebot sollte sich von den Wasserflächen in Luzern, Emmen und Cham unterscheiden. Weiter sollte die Wasserfläche für die Region und deren Bevölkerung sinnvoll sein. Die Sinnhaftigkeit kann in Bereichen wie Sport und Aktivität, Treffpunkt und Begegnungsort, Schwimmbildung und Schulsport, Freizeit und Vereine verortet werden.

#### Wirkung auf Standortattraktivität

Ein Hallenbad gilt als Ergänzungsangebot einer Region und ist Teil des Sport- und Freizeitangebotes. Ein Hallenbad allein hat jedoch keine grosse Wirkung auf die Attraktivität einer Region. Zu den Faktoren für eine attraktive Region zählen neben anderen Urbanität und Natur, Erschliessung und Verkehrssituation, Wohnungs- und Arbeitsangebot sowie Schul- und Freizeitangebote.

#### Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten

Ein Hallenbad ist kostenintensiv im Bau und im Betrieb und ist nie rentabel. Der Kostendeckungsgrad eines Freizeitbades liegt bei 30 bis 50 Prozent. Entsprechend muss die öffentliche Hand vielerorts das Hallenbad mitfinanzieren. Rund 60 Prozent aller Sportanlagen in der Schweiz werden mit diesem traditionellen Modell betrieben. Neuer sind Modelle, bei denen das Angebot öffentlich finanziert wird, der Betrieb aber durch Private mittels Leistungsvereinbarung erfolgt. Wird das Angebot von einer Drittpartei finanziert, handelt es sich um das Investor-Modell. Um den kostenintensiven Betrieb langfristig zu sichern, kann mitunter eine Mantelnutzung in Betracht gezogen werden.

#### Überlegungen für weiteres Denken

In seinem Schlusswort betonte Roger Blumenthal die Sinnhaftigkeit eines Wasserangebotes für eine Region. Nur wenn die Bevölkerung und die Politik verstünde, wieso die Fläche für die Region wichtig sei, habe ein Hallenbad überhaupt die Chance auf eine Realisierung.

#### Fazit

Die Studie bestätigt das Potenzial für ein Freizeitbad im Rontal. Die Risiken liegen bei den Kosten und beim Betrieb. Aber: Mit einer gemeinsamen Vision aller beteiligten Gemeinden können Mehrheiten für ein Hallenbad gewonnen und kann ein Bad realisiert werden.

### 3. Erkenntnisse

Aus dem Reset-Prozess hat das Projektteam folgende Erkenntnisse abgeleitet und erste Ansätze für ein Zielbild erarbeitet.

#### Erkenntnisse

1. **Angebot:** Ein Hallenbad für die Rontalerinnen und Rontaler, wandelbar in der Infrastruktur und im Angebot, in Kombination mit einem natürlichen Gewässer.
2. **Identität:** Wasser ist das sinnstiftende Element des Rontals. Mit einem regionalen Hallenbad wird die Identität mit dem Element Wasser weiter gestärkt und der Zugang zu Wasser der breiten Bevölkerung ermöglicht.
3. **Potenzial:** Das Potenzial für ein regionales Hallenbad ist gross. Mit dem Bevölkerungswachstum und dem demografischen Wandel steigt die Nachfrage in den kommenden Jahren weiter an.
4. **Standort:** Der Standort ist neben der Finanzierung die grosse Herausforderung. Aktuell gibt es noch Flächen, die für ein Hallenbad in Frage kommen. Diese müssen heute für morgen gesichert werden.
5. **Finanzierung:** Die Kosten für einen Bau und den Betrieb eines Hallenbades übersteigen die Möglichkeiten der Rontaler Gemeinden. Ein Investor mit Mantelnutzung ist zwingend.

#### Ansätze für ein Zielbild

##### Warum: Grund

- Für ein attraktives, lebendiges Rontal
- Für eine gemeinsame, starke Identifikation im Rontal

##### Wie: Prozess

- Mit starkem, gemeinsamen Commitment
- Mit professioneller Unterstützung
- Mit kritischer Überprüfung der Ressourcen (haushälterischer Umgang mit Ressourcen)
- Mit Offenheit für neue Wege und Lösungen (Standort und Bedürfnisse von Investoren)

...setzen sich die Gemeinden für die Realisation eines Freizeitbades im Rontal ein.

##### Was: Resultat

- Ein Hallenbad mit vielseitigem Angebot für die ganze Bevölkerung (von Jung bis Alt, inklusive Familien)
- Das Bad umfasst verschiedene Zonen für Freizeitpass/Unterhaltung, aber auch für Angebote im Bereich Gesundheit/Fitness sowie den Schwimmunterricht der Schulen (mind. 25m Becken)
- Das Bad ist gut erreichbar und generiert keinen zusätzlichen Mehrverkehr
- Das Bad schlägt eine Brücke zu den natürlichen Gewässern im Rontal (Standort oder Angebot/Ausgestaltung)
- Die Infrastruktur wird in Kombination mit anderen Angeboten das ganze Jahr betrieben (Flussbad, Böttlistation Reuss)
- Eine entsprechende Mantelnutzung der Infrastruktur macht das Freizeitangebot attraktiv für Investoren

## 4. Handlungsempfehlungen

Der Reset-Prozess für eine Wasserfläche im Rontal ist abgeschlossen. Um das Projekt weiter zu prüfen und zu denken, bedarf es folgende drei Handlungen.

1. **Kommunikation nach aussen:** Dem Projektteam wird der Auftrag erteilt, die Resultate aus dem Reset öffentlich wirksam zu verbreiten.
2. **Flächen als Standorte definieren und sichern:** Das Gebietsmanagement evaluiert mögliche Standorte im Rontal und sichert diese geeigneten Flächen für eine mögliche Realisierung samt Mantelnutzung und Verkehrsanbindung.
3. **Commitment der beteiligten Gemeinden:** Eine Arbeitsgruppe auf Stufe der Rontaler Gemeinden wird gegründet, gemeinsam formulieren sie einen «Letter of Intent». Dieses Dokument beinhaltet die gemeinsame Absicht, das Projekt weiterzutreiben, Vorgespräche mit möglichen Investoren und Interessensgruppen zu führen sowie die dafür benötigten Ressourcen bereitzustellen.