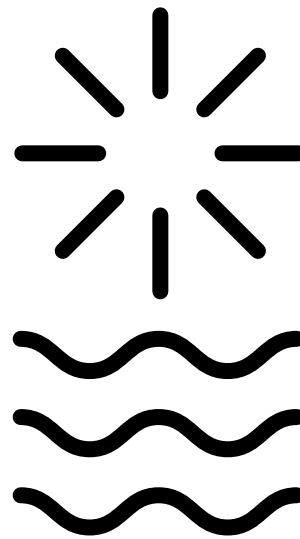


---

# Neubau Sonnenbad St. Margarethen Binningen

---



---

## Businessplan 2/2026

---

---

# Inhaltsverzeichnis

---

|                                 |   |  |    |
|---------------------------------|---|--|----|
| <b>Management Summary</b>       |   | .....  | 3  |
| <b>1 Ausgangslage</b>           | A | Geschichte, wo kommen wir her? .....                                 | 7  |
|                                 | B | Aktuelle Herausforderungen, Handlungsbedarf .....                    | 7  |
|                                 | C | Institutionelle Grundlagen / unsere Unternehmung .....               | 8  |
|                                 | D | Lage der Unternehmung, Einzugsgebiet .....                           | 9  |
|                                 | E | Unsere aktuellen Dienstleistungen und Produkte .....                 | 10 |
|                                 | F | Marktanalyse .....   | 11 |
|                                 | G | Marketing- und Vertriebsstrategie .....                              | 14 |
|                                 | H | Wie reagieren wir auf die Ausgangslage? .....                        | 15 |
|                                 | I | SWOT-Analyse .....   | 16 |
|                                 | J | Risikoanalyse .....  | 17 |
|                                 | K | Zusammenfassung .....  | 18 |
| <b>2 Architekturprojekt</b>     | A | Tragweite des Projekts .....   | 19 |
|                                 | B | Grundideen .....   | 20 |
|                                 | C | Nachhaltigkeit .....   | 22 |
|                                 | D | Kosten des Bauprojekts .....   | 23 |
| <b>3 Umsetzungsplanung</b>      | A | Zu erledigende Aufgaben .....  | 32 |
|                                 | B | Etappierung und ihre Auswirkungen .....                              | 32 |
|                                 | C | Zeitplan .....   | 33 |
| <b>4 Zahlenteil: Finanzplan</b> | A | Rückblick: Zahlen der letzten Jahre .....                            | 34 |
|                                 | B | Ausblick: Zahlen der kommenden Jahre .....                           | 35 |
|                                 | C | Finanzierung, Mittelbeschaffung .....                                | 42 |
|                                 | D | Wirtschaftlichkeit des Betriebs des Sonnenbads nach dem Neubau ..... | 42 |

---

---

# Management Summary

---

Die Bauten und Anlagen des Sonnenbads St. Margarethen in Binningen haben die Grenze ihrer Lebensdauer erreicht und müssen dringend ersetzt werden, damit der Fortbestand dieser Oase der Ruhe und Erholung am Rande der Stadt auch für die kommenden Generationen gesichert ist.

Das Sonnenbad hat heute ein kleines Schwimmbecken, grosse Liegewiesen, einen Kinderspielplatz, ein Festareal, das vermietet wird, ein kleines Restaurant sowie abgetrennte Bereiche für textilfreies Sonnenbaden. Es hat drei Zielgruppen: Familien mit Kindern, Erwachsene, die Ruhe und Wellness schätzen, sowie Personengruppen und Firmen, die das Festareal nutzen möchten. Es wird nur in der warmen Jahreszeit genutzt.

Der Ersatzneubau des Sonnenbades will in erster Linie den bisherigen Zielgruppen dienen und am bisherigen Angebot festhalten, allerdings mit einer Reihe von Ergänzungen und Verbesserungen und mit einer qualitativen Weiterentwicklung: Das Schwimmbecken wird ersetzt durch ein grösseres Naturbad mit 25-Meter-Schwimmbecken, das mit natürlicher Wasserreinigung funktioniert und ganz ohne Chemikalien auskommt. Auch das Buschibeedli wird vergrössert. Für die Wellness wird ein neuer Saunabereich erstellt. Das Restaurant wird vergrössert und erhält einen Gasträum. Das bisherige Festareal wird ersetzt durch einen Mehrzweckraum. Restaurant, Mehrzweckraum und Saunabereich sollen künftig ganzjährig zur Verfügung stehen. Die Liegewiesen und der Bereich des Naturbades sollen in der kalten Jahreszeit, ausserhalb der Badesaison, frei zugänglich sein.

Erhalten bleiben die Grundstruktur des Areals und seine räumliche Gliederung, ebenso die grossen Liegewiesen und der Kinderspielplatz. Künftig prägt das Prinzip der Nachhaltigkeit die Bauten und den Betrieb: Die Bauten werden aus in der Region gewachsenem Holz erstellt. Der Energiebedarf soll weitgehend

mit selbst erzeugtem Solarstrom gedeckt werden. Und das Regenwasser wird wo sinnvoll gesammelt und weiter verwendet. Die gesamte Anlage soll ökologisch aufgewertet werden, als naturnaher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität dienen und einen wichtigen Beitrag zu einer klimaangepassten Umgebungsnutzung leisten.

Insgesamt wird der Ersatzneubau rund CHF 10.4 Mio. kosten. Das Vorprojekt zeigte, dass dieser Kostenrahmen eingehalten werden kann. Wenn bis Mitte 2026 nicht die ganze Bausumme finanziert ist, wird in zwei Etappen gebaut: Zuerst werden das Naturbad und das neue Kinderbecken erstellt und erst später werden alle Hochbauten ersetzt. Der Baustart soll Anfang 2027 erfolgen. 2027 wird das Bad deshalb geschlossen sein. Seine Neueröffnung soll im 2. Quartal 2028 erfolgen. Wann das Projekt abgeschlossen sein wird, hängt davon ab, wie rasch wir Geldgeber finden.

Infolge der neuen und attraktiveren Angebote rechnen wir mit einem deutlichen Wachstum der Kundenzahlen und des Umsatzes. Dies ermöglicht einen kostendeckenden, wirtschaftlichen Betrieb. Für den Ersatzneubau hat der Verein Sonnenbad keine eigenen finanziellen Mittel. Die Baukosten sollen deshalb vollumfänglich durch Spenden gedeckt werden, damit die laufende Rechnung nicht durch Rückzahlungsverpflichtungen und Zinszahlungen belastet wird. Gestützt auf vorsichtige Schätzungen werden die Erträge aus dem Betrieb voraussichtlich nicht ausreichen, um die betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und Rückstellungen zu finanzieren. Dafür sind zusätzliche finanzielle Mittel im Umfang von rund CHF 300'000 pro Jahr erforderlich, zu decken idealerweise durch weitere Spenden, die in einem Fond angelegt werden, regelmässige Beiträge Dritter, einen Freundeskreis, Kooperationen mit Dritten etc.





Neubau Sonnenbad St. Margarethen – Businessplan 2/2026





# 1 Ausgangslage

## A Geschichte, wo kommen wir her?

Der Verein Sonnenbad St. Margarethen feierte 2024 sein 125-jähriges Bestehen. Nachstehend ein paar Eckdaten seiner Geschichte:

|      |   |
|------|---|
| 1899 | Gründung des Naturheilvereins Basel   |
| 1901 | Antrag an die Basler Regierung zur Errichtung eines Luft- und Sonnenbades                             |
| 1903 | Einrichtung und Eröffnung des Luft- und Sonnenbades St. Margarethen                                   |
| 1907 | Gründung des Schweizerischen Verbands der Naturheilvereine (heute Vitaswiss)                          |
| 1917 | Eröffnung der Kaffeewirtschaft  |
| 1935 | Einrichtung des ersten Schwimmbassins im vorderen Leimental   |
| 2019 | Start des Projekts «Vision 2030» (= Ersatzneubau des Sonnenbades)                                     |
| 2020 | Start des Vorprojekts Naturbad  |
| 2022 | Vereinsbeschluss betreffend Projektfinanzierung (CHF 84'000) und Gründung einer Stiftung (CHF 50'000) |
| 2024 | Eintragung der Stiftung Sonnenbad St. Margarethen Binningen im Handelsregister                        |
| 2025 | Erarbeitung des Vorprojekts   |
| 2026 | Bauprojekt und Baueingabe   |

## B Aktuelle Herausforderungen, Handlungsbedarf

### Heutiger Zustand des Sonnenbades

Bauten und Anlagen des Sonnenbades (Arealeinfassungen, Umkleidekabinen, Duschen und Toiletten, Schwimmbecken, Badewassertechnik, Liegepritschen, Erschliessungswege und auch das Restaurant) sind in einem schlechten Zustand und am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Sie sind sichtbar alt und teilweise baufällig. Sie müssen ersetzt werden, ebenso die Toiletten und Duschen der Familiengärten und das Betriebsgebäude. Nostalgischer Charme und ein bisschen Jugendstil sind hübsch. Aber zeitgemässer Komfort im Restaurant, bei den sanitären Anlagen und in den Nebenräumen wäre besser. Und eine ökologische Aufwertung der Aussenräume drängt sich auf.

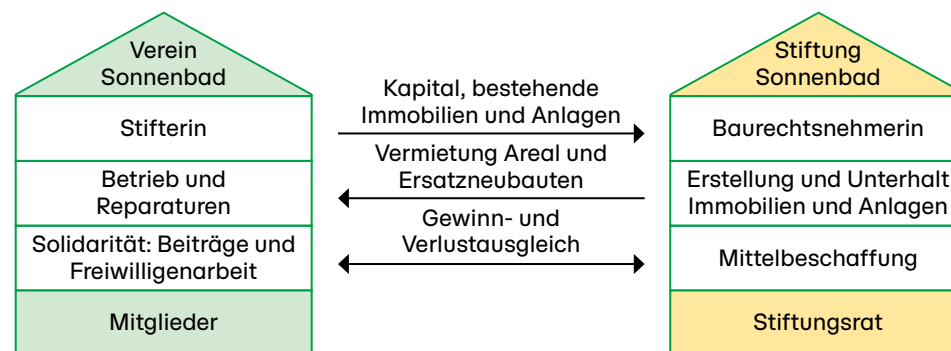
### Anliegen von Immobilien Basel-Stadt (IBS)

Die Parzelle, auf welcher das Sonnenbad liegt, gehört der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Verein Sonnenbad ist Pächter der Parzelle. IBS ist Eigentümer-Vertreterin und will den bestehenden Pachtvertrag mit dem Verein Sonnenbad durch einen neuen Baurechtsvertrag ablösen, jedoch nicht mehr mit dem Verein Sonnenbad. Für den Baurechtsträger musste deshalb eine neue Rechtsform gefunden werden. Dies ist inzwischen geschehen: Am 1. Februar 2024 wurde im Handelsregister des Kantons Basel-Landschaft die Stiftung Sonnenbad St. Margarethen Binningen eingetragen. IBS hat einen neuen Baurechtsvertrag entworfen. Sobald dieser unterzeichnet ist, können wir ein Baugesuch für den Ersatzneubau des Sonnenbades einreichen.

Der Verein Sonnenbad St. Margarethen Binningen hat heute zwei Aufgaben: Einerseits besitzt er die Anlagen des Sonnenbades und führt und finanziert den Badebetrieb. Andererseits betreibt er ein grosses Areal von Familiengärten. Beide Aufgaben sind miteinander verknüpft. Denn für den Unterhalt der Anlagen greift der Verein teilweise auf Freiwilligenarbeit der Vereinsmitglieder und dabei speziell der Pächter/innen der Familiengärten zurück. Der Verein wird im Milizsystem geleitet. Er hat nur wenige Festangestellte: ganzjährig einen Betriebsmitarbeiter (in Teilzeit), saisonal mehrere Mitarbeitende im Kassenhaus (auch in Teilzeit). Das Restaurant ist vermietet und wird nicht durch den Verein betrieben. Es ist nur während der Badesaison und nur bei schönem Wetter offen. Dasselbe gilt für das Festareal des Vereins.

Der Verein belegt mit Sonnenbad und Familiengärten momentan drei Parzellen mit drei verschiedenen Grundeigentümern und Verpächtern (IBS, Bürgerspital Basel und Gemeinde Binningen). Die Parzelle, auf der das Sonnenbad liegt, gehört IBS. Alle drei Parzellen müssen neu vermessen werden. An den Rändern der neuen Baurechtsparzelle sind für die Errichtung der Ersatzneubauten Dienstbarkeiten einzurichten.

Die Stiftung Sonnenbad St. Margarethen Binningen wurde Ende 2023 durch den Verein Sonnenbad errichtet. Die Stiftung finanziert, erstellt und unterhält die für den Badebetrieb erforderlichen Ersatzneubauten im Badeareal. Sie wird Trägerin des Baurechts und funktioniert als Immobilienstiftung: In ihrer Verantwortung liegen die Immobilien inklusive deren Werterhalt und langfristiger Fortbestand, nicht aber der Betrieb des Sonnenbades. Die Stiftung befolgt Grundsätze der Ökologie und Nachhaltigkeit. In der Mittelbeschaffung orientiert sie sich an den ethischen Richtlinien für das Fundraising von Swissfundraising. Der Verein Sonnenbad trägt und führt auch in Zukunft den Badebetrieb. Die Vereinsmitglieder wirken weiterhin mit Beiträgen und Freiwilligenarbeit mit. Ein Ertragsüberschuss aus dem Badebetrieb geht an die Stiftung. Allfällige Verluste aus dem Badebetrieb werden durch die Stiftung gedeckt.



## Der Vorstand des Vereins Sonnenbad St. Margarethen Binningen\*

|                    |           |                           |
|--------------------|-----------|---------------------------|
| vakant             | -         | Präsident                 |
| Thomas Holinger    | Basel     | Vizepräsident, Personal   |
| Sandor Frei        | Binningen | Kassier                   |
| Stefan Keller      | Aesch     | Gärten, Pächterkommission |
| Susanna Nussbaumer | Basel     | Assistenz                 |
| Andrea Rutishauser | Binningen | Sekretariat, Protokoll    |
| Fritz Stauffer     | Basel     | Soziale Medien, Marketing |

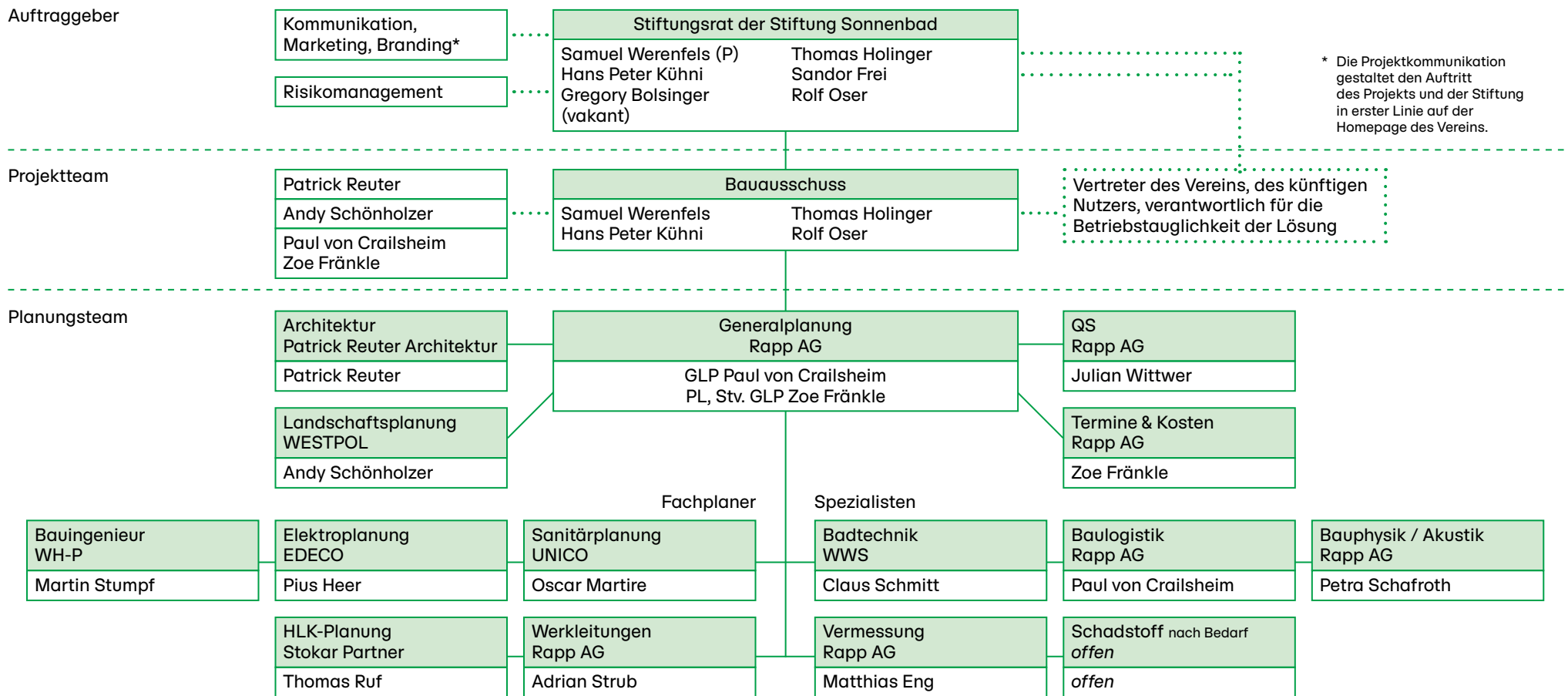
## Der Stiftungsrat der Stiftung Sonnenbad St. Margarethen Binningen\*

|                   |                                       |           |                        |
|-------------------|---------------------------------------|-----------|------------------------|
| Samuel Werenfels  | Dr. iur.                              | Basel     | Präsident              |
| Thomas Holinger   | Eidg. dipl. Immobilienreuhänder       | Basel     | Vizepräsident          |
| Sandor Frei       | Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer         | Binningen | Finanzen               |
| Rolf Oser         | Tiefbauingenieur                      | Binningen | Betrieb Familiengärten |
| Hans Peter Kühni  | Bauleiter in Architekturbüro          | Binningen | Baufachmann            |
| Gregory Bolsinger | Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA | Basel     | Immobilienverwaltung   |
| vakant            |                                       |           |                        |

\* Stand Februar 2026

Der Stiftungsrat umfasst maximal sieben Mitglieder. Der siebte Sitz wird freigehalten für den Fall, dass ein grösserer Spender oder eine Spenderin im Stiftungsrat Einsitz nehmen möchte. Revisionsstelle der Stiftung ist die BMF ProConsulting AG in Basel.

Die Projektorganisation für die Phase Bauprojekt und Baugesuch des Ersatzneubaus des Sonnenbades sieht wie folgt aus:



## D Lage der Unternehmung, Einzugsgebiet

Das Sonnenbad liegt in der Gemeinde Binningen, wenige Meter neben der Kantonsgrenze, hinter der Kirche St. Margarethen, zwischen dem Friedhof von Binningen und der Sternwarte. Es liegt an einer Ecke des Bruderholzes, die geprägt ist durch Landwirtschaft, Familiengärten und Parkanlagen: Der Margarethenpark und die Kunsteisbahn sind nur wenige hundert Meter entfernt. Unmittelbar am Stadtrand gelegen, ist das Sonnenbad eine wichtige und sehr stimmungsvolle Oase der Ruhe und Erholung. Es ist gut erschlossen: Die Tram-

und Bushaltestelle Margarethen ist 400 Meter entfernt und zu Fuss in fünf Minuten erreichbar. Es verfügt über wenige Parkplätze für Autos, aber reichlich Platz für Fahrräder. Die meisten Besucher/innen kommen zu Fuss oder mit dem Zweirad. Die Besucher/innen stammen hauptsächlich aus den südlichen Quartieren Basels (Gundeldingen, Neubad und Bruderholz) sowie aus Binningen und den angrenzenden Gemeinden (Münchenstein, Bottmingen, Oberwil, Allschwil).

# E

## Unsere aktuellen Dienstleistungen und Produkte

| Unsere Angebote      | Vorteile   | Nachteile  |
|----------------------|--|--|
| Schwimmerbecken      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwimmen möglich</li> <li>• Aufgrund der geringen Wassertiefe kein Bademeister erforderlich</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefe lediglich 150 cm</li> <li>• Becken zu kurz</li> <li>• Badewasertechnik: end of life</li> <li>• Grosser Wasserverlust, Haarrisse</li> <li>• Wetterabhängig, Wasser wird nicht geheizt</li> <li>• Duschen nur Kaltwasser</li> </ul>   |
| Nichtschwimmerbecken | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kindgerecht: 30–60 cm tief</li> <li>• Ideal für Wasserangewöhnung von Kleinkindern</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei schönem Wetter / hohem Gästeaufkommen zu klein</li> <li>• Keine Attraktionen</li> </ul>   |
| Buschibeedli         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buschi-gerecht, theoretisch ungefährlich</li> <li>• Konstante Speisung mit Wasser aus den Schwimmbecken (chloriert)</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr klein</li> <li>• Keine Wasserspiele und Attraktionen</li> <li>• Wenig Platz rundherum für Eltern/Grosseltern</li> <li>• Nicht beschattet</li> </ul>  |
| Liegewiesen          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr weitläufig, viel Platz</li> <li>• Alter Baumbestand</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenige Schattenplätze</li> <li>• Sehr alte, schäbige sanitäre Anlagen</li> </ul>  |
| Liegepritschen       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• An wärmenden Mauern</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In schlechtem Zustand</li> </ul>  |
| Kinderspielplatz     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gut unterhalten</li> <li>• Gut einsehbar für Eltern</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränktes Angebot</li> <li>• Keine Einrichtungen für Ballspiele</li> <li>• Stillgelegte Bocciabahn, die nicht mehr benützt wird</li> </ul>   |
| Séparées für Damen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privatsphäre</li> <li>• Grosse Fläche</li> <li>• Kabinen mit Dauermiete</li> <li>• Ganzjährig zugänglich</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu gross für die Nachfrage</li> <li>• Liegepritschen in schlechtem Zustand</li> <li>• Sehr alte, schäbige sanitäre Anlagen</li> </ul>   |
| Séparées für Herren  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privatsphäre</li> <li>• Grosse Fläche</li> <li>• Ganzjährig zugänglich</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu gross für die Nachfrage</li> <li>• Liegepritschen in schlechtem Zustand</li> <li>• Sehr alte, schäbige sanitäre Anlagen</li> </ul>   |
| Festareal            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke Nachfrage</li> <li>• Durch das Restaurant bewirtschaftet</li> <li>• Gute, leistungsfähige Grillanlage</li> <li>• Wichtiger Umsatzträger</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr einfach ausgestattet, kein Komfort</li> <li>• Nüchtern, Emotionen werden nicht angesprochen</li> <li>• Keine Heizung</li> <li>• Wetter- / temperaturabhängig</li> </ul>  |
| Restaurant           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gut und günstig</li> <li>• Auch für Passant/innen, nicht nur Badegäste</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weite Wege von Liegewiesen zum Restaurant</li> <li>• Nur durch Verlassen des Badeareals zugänglich</li> <li>• Beschränktes Angebot</li> <li>• Offen nur im Sommer und bei gutem Wetter</li> <li>• Keine Innenräume für Gäste</li> <li>• Schlechter baulicher Zustand</li> </ul> |
| Parkplätze für Autos | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahe beim Eingang</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkte Anzahl</li> <li>• Bei starkem Andrang zu geringe Zahl</li> </ul>  |
| Parkplätze für Velos | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahe beim Eingang</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur eine kleine Zahl liegt auf dem Gelände des Sonnenbades, die grössere Zahl liegt auf dem Boden des angrenzenden Bauernhofs</li> <li>• Bei starkem Andrang zu geringe Zahl</li> <li>• Für Lastenvelos nur beschränkt geeignet</li> </ul>                                      |

## Ziel- und Kundengruppen des Sonnenbades

| Kundensegment                     | Merkmale  | Besuchszeiten  | Kaufkraft        | Bedürfnisse  |
|-----------------------------------|---|--|------------------|--|
| Familien mit Kindern<br>0-7 Jahre | Spielen viel; Aufsicht der Eltern; lebhaft, Bewegungsdrang; bringen Essen selbst mit  | Werktags, Wochenende, lange Verweilzeit                          | +                | Spielflächen, Abenteuer, Rittigampfi, Ballspiele; Schatten; Kinderbecken; Sicherheit   |
| Kinder 8-12 Jahre                 | Lebhaft, Bewegungsdrang, suchen Plausch und Spiel, Abwechslung  | Werktags, Wochenende, schulfreie Tage, Ferien, lange Verweilzeit | +                | Ballspiele, Klettern, Schwimmbecken, Musik; Fast- und Fingerfood   |
| Jugendliche<br>13-19 Jahre        | Suchen Plausch und Abwechslung, Bewegungsdrang, entziehen sich der Aufsicht, Musik  | Abend, Wochenende, schulfreie Tage, Ferien                       | +                | Freiraum, Action, Sonne, Ballspiele, Möglichkeit zu lärmern und feiern, günstige Gastronomie, Fast- und Fingerfood                     |
| Erwachsene                        | Konsumfreudig, individualistisch, suchen Erholung und etwas Bewegung  | Werktage, Wochenenden, tagsüber und abends, lange Verweilzeit    | ++               | Gute Infrastruktur, faire Dienstleistungspreise, gute Gastronomie, Wellness, Séparées, Ruhe, Abstand; Festareal, Events                |
| Senior/innen                      | Anspruchsvoll, qualitätsbewusst, suchen Ruhe, wollen ungestört sein, schätzen Routine. Starke Identifikation mit dem Bad.   | Werktage, Wochenenden, tagsüber und abends, lange Verweilzeit    | +++              | Ruhe, Ungestörtheit, Sonne und Schatten; Séparées, Wellness; Mietareal, gediegene Events, gute Gastronomie; behindertengerechte Anlage |
| Betagte<br>ab 80 Jahren           | Schätzen Gesellschaft, wollen ungestört sein, brauchen gelegentlich Unterstützung   | Werktage, Wochenenden, tagsüber und abends, lange Verweilzeit    | ++               | Ruhe, Ungestörtheit, Sonne und Schatten; Séparées, Wellness; Mietareal, gediegene Events, gute Gastronomie; behindertengerechte Anlage |
| Business people                   | Sportlich, gesundheitsbewusst, anspruchsvoll, kritisch, durchsetzungsstark, qualitätsbewusst, haben wenig Zeit  | Werktage, mittags und in Randstunden, kurze Verweilzeit          | +++              | Sportanlage; Platz, Bewegungsfreiheit; kurze Wege, Parkplatz, gut verfügbare Dienstleistungen, hohe Qualität                           |
| Individual-<br>sportler/innen     | Fokussiert auf eigene Sportart, brauchen Raum für Bewegung und Sport, anspruchsvoll, durchsetzungsstark   | Werktage, mittags und in Randstunden, kurze Verweilzeit          | ++               | Sportanlage; Platz, Bewegungsfreiheit; gut verfügbare Dienstleistungen, hohe Qualität  |
| Sportvereine                      | Fokussiert auf eigene Sportart, organisieren sich selbst, brauchen viel Platz, lassen anderen wenig Raum  | Werktage (abends), Wochenenden, mittlere Verweilzeit             | +                | Viel Platz, Exklusivität (möglichst keine anderen Gäste), grosse Garderoben, ausreichende Duschgelegenheiten; Stauraum für Geräte      |
| Schulen                           | Überwacht und geführt; lebhaft und lärmig, organisieren sich selbst, brauchen viel Platz, bleiben nur kurz  | Werktags, auch morgens, kurze Verweilzeit                        | +                | Viel Platz, Exklusivität (möglichst keine anderen Gäste), grosse Garderoben, ausreichende Duschgelegenheiten; Stauraum für Geräte      |
| Firmen                            | Anspruchsvoll, verlangen Flexibilität, finanzkräftig, qualitätsbewusst; grosser Platzbedarf; eigenwillig, durchsetzungsstark, haben klare Vorstellungen,            | Werktags (abends), Wochenenden, lange Verweilzeit                | +++              | Festareal, evtl. mit Bademöglichkeit und Wellness. Hochstehende Gastronomie. Raum für Events. Wenige Einschränkungen. Parkplätze.      |
| Gesellschaften                    | Anspruchsvoll, verlangen Flexibilität, nicht immer finanzkräftig, qualitätsbewusst; grosser Platzbedarf; eigenwillig, durchsetzungsstark, haben klare Vorstellungen | Werktags (abends), Wochenenden, lange Verweilzeit                | +/<br>++/<br>+++ | Festareal, evtl. mit Bademöglichkeit und Wellness. Hochstehende Gastronomie. Raum für Events. Wenige Einschränkungen. Parkplätze.      |

Das Sonnenbad ist heute eine Freizeitanlage mit drei Kundengruppen:

- Familien mit Kindern
- ruhesuchende Erwachsene und Senior/innen
- Gruppen, die das Festareal nutzen

Ältere Jugendliche, Leistungssportler, Business people, Sportvereine und Schulen besuchen heute das Sonnenbad kaum, da das Schwimmbecken ihre Bedürfnisse nicht oder nur sehr beschränkt erfüllt.

Daran soll grundsätzlich festgehalten werden. Die Neuanlage eines Naturbades mit 25-Meter-Becken, die Neugestaltung des Restaurants, der Bau des Mehrzweckraums und die Einrichtung eines Saunabereichs werden allerdings zu einem Wachstum der Kundenzahlen innerhalb der bestehenden Kundengruppen führen und wohl auch neue Kundengruppen erschliessen. Personen, die schwimmen möchten, finden im Sonnenbad künftig eine neue Betätigungsmöglichkeit. Schulen und Sportvereine werden das Angebot nützen. Sportliche Wettkämpfe und trainingsintensive Vereinsnutzungen mit exklusiver Nutzung des Schwimmbeckens sind aber nicht vorgesehen. Das Sonnenbad soll ein Familienbad bleiben und Ruhe und Erholung auf vielfältige Arten garantieren.

#### Konkurrenten und mögliche Partnerschaften und deren Bewertung

Es gibt mehrere öffentliche Schwimmbäder in der Region (Frei- und Hallenbäder). Nur Riehen hat ein Naturbad, das eine grosse Anziehungskraft hat und zeitweise an Kapazitätsgrenzen stösst. Die meisten Bäder werden durch die Standortgemeinden betrieben. Ausnahmen davon sind das Aquabasilea, das Rhybadhüsli und das Rheinschwimmbad St. Johann – die beiden letztgenannten werden durch Vereine betrieben, die bei Bedarf vom Kanton Basel-Stadt finanziell unterstützt werden. Mit dem Naturbad Riehen stehen wir nur bedingt in Konkurrenz, weil unsere Kundschaft mehrheitlich aus den südlichen Quartieren von Basel-Stadt und aus den umliegenden Gemeinden von Basel-Landschaft stammt. Bezüglich Schärfung unseres Auftritts und Preisgestaltung werden wir das Naturbad Riehen im Blick behalten.

Wellnessanlagen (mit Sauna, evtl. Whirlpool und Massagen, Naturbad und der Option des geschlechtergetrennten textilfreien «Sünnele») gibt es in dieser Angebotskombination im Raum Basel nicht. Saunas gibt es (Rhybadhüsli,

Aquabasilea, Naturbad Riehen); diese sind stark nachgefragt und ihre Aufnahmekapazitäten sind begrenzt. Aquabasilea gilt als grösstes Wasser- und Wellnessangebot der Schweiz und ist verhältnismässig teuer. Ein zusätzlicher, ganzjährig verfügbarer Saunabereich entspricht in der Region einem grossen Bedürfnis.

Partnerschaften mit den Trägern der Bad- und Wellnessanlagen (= Gemeinden) liegen nicht auf der Hand, weil diese nicht jenseits der Gemeindegrenzen tätig werden. Unsere Standortgemeinde Binningen konzentriert ihr Engagement auf das Hallenbad Spiegelfeld und das Freibad Binningen/Bottmingen. Ob die Trägerschaft des Aquabasilea an einer Partnerschaft mit dem Sonnenbad interessiert wäre, ist zu bezweifeln, da sie in ganz anderen Grössenordnungen tätig ist. Eine Zusammenarbeit mit Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben in der näheren Umgebung ist sinnvoll und wird näher geprüft.

Am Südrand des Dreispitzareals in Münchenstein ist ein weiteres Naturbad geplant, das eventuell noch vor dem neuen Sonnenbad eröffnet werden wird. Wir sehen in dieser weiteren Badeanlage keine direkte Konkurrenz zu unserem Projekt. Soweit wir es beurteilen können, richtet sich das Naturbad im Dreispitzareal an andere Kundengruppen: an Leistungsschwimmer/innen und an ein urbanes junges Publikum im Erwachsenenalter. Sonnenbad und Dreispitz decken unterschiedliche Bedürfnisse ab.

### Positionierung: unsere USP heute

| Angebot   | Bedeutung    |
|---|--------------|
| Schwimmbecken: zwei kleine Becken, ein Buschibeedli                   | Gross        |
| Weitläufige Liegewiesen mit sonnigen und schattigen Bereichen         | Sehr gross   |
| Kinderspielplatz mit Klettergerüsten                                  | Gross        |
| Grosse Séparées getrennt nach Geschlechtern, ganzjährig               | Mittel       |
| Restaurant und Kiosk: beschränktes Angebot, nur Saisonbetrieb         | Mittel       |
| Festareal mit Zelt, Office und grosser Grillstelle, nur Saisonbetrieb | Sehr gross   |
| Wellness (Sauna und Sprudelbad)                                       | Keine, fehlt |
| Mehrzweckraum   | Keine, fehlt |

### Unsere künftige Positionierung

| Angebot   | Bedeutung  |
|---|------------|
| Schwimmbecken: ein grosses Naturbad, ein grosses Buschibeedli | Sehr gross |
| Weitläufige Liegewiesen mit sonnigen und schattigen Bereichen | Sehr gross |
| Kinderspielplatz mit Klettergerüsten                          | Gross      |
| Kleine Séparées getrennt nach Geschlechtern, ganzjährig       | Mittel     |
| Restaurant: höherstehendes Angebot, ganzjährig                | Gross      |
| Mehrzweckraum mit Office und grosser Grillstelle, ganzjährig  | Sehr gross |
| Saunabereich, ganzjährig                                      | Sehr gross |

Bad, Liegewiesen und Mehrzweckraum bleiben unsere USP. Neu kommen das Naturbad, die Gastronomie und der Saunabereich dazu. Indem wir Saunabereich, Mehrzweckraum und Restaurant ganzjährig zur Verfügung stellen, stärken wir unsere Marktposition deutlich. Besuchszahlen und Erträge werden stark wachsen – der Betriebsaufwand allerdings auch.

# G Marketing- und Vertriebsstrategie

Zwei Fragen sind auseinander zu halten: Kurz- und mittelfristig braucht die Stiftung Sonnenbad ein Marketing für den Ersatzneubau der ganzen Anlage und dabei primär für die Sicherstellung der Finanzierung des Projekts. Langfristig benötigt der Verein Sonnenbad ein Marketing, das die Kundenzahlen ausweitet und zu einer ausgeglichenen Betriebsrechnung führt. Das langfristig ausgerichtete Marketing muss zudem die Stiftung Sonnenbad in die Lage versetzen, nach dem Abschluss der Bauphase zusätzliche Erträge zu generieren, welche den langfristigen Unterhalt und Werterhalt des Sonnenbades sicherstellen.

## Mögliche Massnahmen für das kurz- und mittelfristige Marketing zwecks Sicherstellung der Finanzierung der Ersatzneubauten:

- Den vorliegenden Businessplan in elektronischer oder physischer Form möglichen Spendern zur Verfügung stellen.
- Eine Imagebroschüre erarbeiten, welche dem Projekt die Sympathien kleinerer Spender/innen sichert; breite Streuung der Broschüre in den angrenzenden Stadtquartieren und Gemeinden.
- Möglichen Spender/innen das Mockup (1:1-Modell) zeigen, das auf der Liegewiese im Sonnenbad steht: Es macht das Projekt mit Händen greifbar.
- Anbahnen von Kontakten mit Politiker/innen und allenfalls Erarbeiten von politischen Vorstössen, um Beiträge der öffentlichen Hand und Mittel von Swisslos zu erhalten.
- Beauftragen eines professionellen Fundraisings.
- Medienarbeit.
- Entwickeln und Verbreiten eines neuen Logos, das das Sonnenbad und sein Projekt einer breiten Öffentlichkeit bekannt macht.

## Mögliche Massnahmen für ein langfristig wirksames Marketing und für die Sicherstellung der Mittel für Abschreibungen und Werterhalt:

### Für die Steigerung der Kundenzahlen:

- Erstellen eines Marketingplans zur besseren Bekanntmachung der Institution und zur Ausweitung der Kundenzahlen.
- Erschliessen neuer, insbesondere IT-gestützter Vertriebskanäle; Aufbauen und Ausweiten von Followern in den sozialen Medien.
- Gezielte, regelmässige Werbemassnahmen.
- Erarbeiten einer Preisstrategie, welche das Sonnenbad in ein günstiges Verhältnis zu vergleichbaren Angeboten in der Region setzt.
- Veranstaltungen im Mehrzweckraum mit badnahen und wellness-bezogenen Themen, die das Sonnenbad breiter bekannt machen.

### Für die Sicherstellung der langfristigen Finanzierung:

- Pflege der Kontakte zu den bisherigen Spender/innen.
- Schaffen eines Freundeskreises zwecks längerfristiger, wiederholter finanzieller Unterstützung.
- Gewähren eines reduzierten Eintrittspreises für die Einwohner/innen von Gemeinden, die den Betrieb des Sonnenbades regelmässig finanziell unterstützen.
- Entwickeln von Partnerschaften mit lokalen Unternehmen und Tourismusorganisationen, verbunden mit Preismodellen betreffend Einzelnintritte, Abonnemente und Mietkonditionen des Mehrzweckraums.

Anreizstrukturen und Gegenleistungen zugunsten von Spender/innen können zur Folge haben, dass die Investitionen in das neue Sonnenbad der Mehrwertsteuer unterliegen. Daher ist unser Handlungsspielraum diesbezüglich beschränkt.

# H Wie reagieren wir auf die Ausgangslage?

## Unsere Mission

Die Zukunft des Sonnenbades St. Margarethen Binningen ist langfristig gesichert: in baulicher, finanzieller, organisatorischer und rechtlicher Hinsicht.

## Unsere Vision

1. Das Sonnenbad St. Margarethen Binningen ist und bleibt das kinderfreundliche Familienbad vor den Toren der Stadt Basel. Im Zentrum steht ein neues Naturbad.
2. Die bestehenden Angebote (Festareal und Gastronomie) werden ausgebaut und mit neuen Dienstleistungen ergänzt (Saunabereich).
3. Das Naturbad ist in der warmen Jahreszeit zugänglich. Mehrzweckraum, Gastronomie und Saunabereich sowie ein abgetrennter Bereich des Naturbades sind während des ganzen Jahres geöffnet.
4. Bauten und Betrieb richten sich an den Kriterien der Nachhaltigkeit, Ökologie, Effizienz und Kundenfreundlichkeit aus.
5. Ausserhalb der Badesaison werden die nicht ganzjährig genutzten Bereiche des Sonnenbades für die Bevölkerung geöffnet.
6. Die Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern aus der Region sichert konstante Erträge.
7. Die Erträge aus dem Betrieb und regelmässige Beiträge von Sponsoren, einem Freundeskreis, von Kantonen und Gemeinden stellen sicher, dass nach betriebswirtschaftlichen Kriterien abgeschrieben werden kann und dass Rückstellungen für grössere Unterhaltsarbeiten und spätere Ersatzneubauten gemacht werden können.

## Unsere strategischen Schwerpunkte

| Angebot                                     | Marktpotenzial | Konkurrenz | Marktposition | Ertragsituation | Kernsegment | Strategie  |
|---|----------------|------------|---------------|-----------------|-------------|------------|
| Schwimmbecken: Naturbad mit 25-Meter-Becken | 4              | 2          | 4             | 3               | Ja          | Ausbauen   |
| Buschibeedli*                               | 4              | 3          | 3             | 1               | Ja          | Ausbauen   |
| Liegewiesen                                 | 4              | 3          | 3             | 1               | Ja          | Halten     |
| Kinderspielplatz*                           | 3              | 4          | 3             | 1               | Ja          | Halten     |
| Séparées**                                  | 2              | 1          | 4             | 2               | Nein        | Reduzieren |
| Wellness                                    | 4              | 2          | 3             | 4               | Ja          | Ausbauen   |
| Mehrzweckraum                               | 4              | 3          | 2             | 4               | Ja          | Ausbauen   |
| Restaurant                                  | 3              | 4          | 2             | 2               | Ja          | Ausbauen   |
| Parkplätze Autos***                         | 1              |            |               | ?               | Nein        | Halten     |
| Parkplätze Zweiräder***                     | 1              |            |               |                 | Ja          | Ausbauen   |

1 = gering 2 = mittel 3 = gross 4 = sehr gross

\* Buschi und Kinder zahlen nichts oder wenig. Ein gutes Angebot für sie ist imagebildend und positioniert das Sonnenbad als Familienbad. Ein grösserer Ausbau des Angebots an Spiel- und Unterhaltungsmöglichkeiten auf dem Kinderspielplatz ist dennoch nicht möglich, weil das Ruhebedürfnis der älteren Gäste auch respektiert werden muss. Hier besteht ein Zielkonflikt. Deshalb heisst die Strategie betreffend Kinderspielplatz: «halten».

\*\* Die Séparées haben keine Konkurrenz in der Region, sind aber eher Auslaufmodelle mit abnehmender Nachfrage.

\*\*\* Parkplätze für Autos und Zweiräder sind heute nicht kostenpflichtig. Weil wir den nicht-motorisierten Verkehr fördern wollen, sind mehr Zweiradparkplätze notwendig. Die Autoparkplätze werden künftig kostenpflichtig sein.

Insgesamt ist unsere Strategie eine Marktdurchdringungsstrategie. Sie schafft innerhalb der Grenzen des heutigen Areals neue und bessere Angebote für diejenigen Kundengruppen, die schon heute im Zentrum stehen. Sie setzt auf ein Wachstum innerhalb dieser Kundengruppen und auf eine massvolle Ausweitung auf neue Kundengruppen.

Wesentliche Neuerungen im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau sind das chemiefreie Naturbad, das 25-Meter-Schwimmbecken, ein grosses Buschibad, zeitgemässe Einrichtungen und Infrastrukturen, ein Saunabereich, der neue Mehrzweckraum, eine moderne, leistungsfähige Gastronomie, der Ganzjahresbetrieb betreffend einzelne Angebote sowie eine ökologische Bauweise (mit Holz aus der Region) und ein nachhaltiges Betriebskonzept. Die Neuanpflanzungen sollen die Biodiversität fördern. Naturbad und Liegeflächen werden ausserhalb der Badesaison öffentlich zugänglich sein.

# SWOT-Analyse

|         | Positiv  | Negativ   |
|---------|--|---|
|         | <b>S</b><br><b>Strengths / Stärken</b>   | <b>W</b><br><b>Weaknesses / Schwächen</b>   |
| Bisher  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinnützigkeit, Verein</li> <li>• Geschichte, lokale und regionale Verankerung</li> <li>• Bestehender Kundenstamm</li> <li>• Zentrumsnähe</li> <li>• Gute Erreichbarkeit</li> <li>• Grüne Oase mit Ruhe und Weite</li> <li>• Grosse Liegewiesen</li> <li>• Vielseitige Nutzung inklusive textilfreie Zonen</li> <li>• Effizienter, kostendeckender Betrieb</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleines Schwimmbecken, kein Leistungsschwimmen möglich</li> <li>• Schwimmbecken, das leckt</li> <li>• Wetterabhängigkeit, kein Heizen des Badwassers</li> <li>• Vernachlässigter Unterhalt, viele schäbige Bauteile und Einrichtungen</li> <li>• Liegepritschen in schlechtem Zustand</li> <li>• Nach Sturmschäden wenige Schattenplätze</li> <li>• Keine naturnahe Bepflanzung</li> <li>• Zu wenig Parkplätze für Autos und Zweiräder</li> <li>• Überalterung einzelner Kundensegmente</li> <li>• Wenig ausgabenfreudige Besucher/innen</li> <li>• Betrieb ruht auf wenigen Schultern, Ausfälle sind kaum verkraftbar</li> <li>• Kein Fundraising</li> <li>• Abhängigkeit von Freiwilligenarbeit</li> <li>• Geringe Finanzkraft, keine Reserven und keine Rückstellungen</li> <li>• Keine Subventionen</li> <li>• Ungenügendes Marketing</li> </ul> |
|         | <b>O</b><br><b>Opportunities / Chancen</b>   | <b>T</b><br><b>Threats / Risiken</b>  |
| Künftig | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturbad mit 25-Meter-Schwimmbecken</li> <li>• Saunabereich</li> <li>• Ganzjahresbetrieb einzelner Teile</li> <li>• Neuer Mehrzweckraum</li> <li>• Nachhaltigkeit in Bauten und Betrieb</li> <li>• Gesamtkonzept, alle Teile optimal aufeinander abgestimmt</li> <li>• Ausrichtung auf Erholungssuchende und Familien</li> <li>• Verringerte Wetterabhängigkeit bei Saunabereich, Restaurant und Mehrzweckraum</li> <li>• Stabilere Erträge (Querfinanzierung durch Saunabereich und Mehrzweckraum)</li> <li>• Nachhaltiges Finanzierungsmodell (Sponsoren, Freundeskreis)</li> <li>• Professionellere Führungsstrukturen</li> <li>• Systematisches, ausgebautes Marketing</li> <li>• Erhöhung der Kundenzahlen innerhalb der bestehenden Kundensegmente, massvolle Erschliessung neuer Kundensegmente</li> <li>• Viel mehr Grün, naturnahe Bepflanzung</li> <li>• Öffnung der Parkanlagen ausserhalb der Badesaison</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behördliche Vorgaben und Auflagen</li> <li>• Lange Bearbeitungszeiten bei den Amtsstellen</li> <li>• Einsparungen gegen das Bauprojekt</li> <li>• Klimaerwärmung, reduzierte Funktionsfähigkeit des Naturbads bei hohen Temperaturen und vielen Gästen</li> <li>• Wetterabhängigkeit im Badebetrieb bleibt</li> <li>• Finanzlage des Vereins und der Stiftung: ungenügende Mittel für den Ersatzneubau</li> <li>• Fehlende langfristige, stabile Finanzierung des Unterhalts und der Rückstellungen</li> <li>• Fehlende Wirtschaftlichkeit des Betriebs, zu hohe Betriebskosten</li> <li>• Überschreitung des Kostenrahmens des Neubaus</li> </ul>   |

Die wesentlichen Risiken des Projekts lassen sich unter drei Stichworten zusammenfassen: Behörden, Wetter und Finanzen:

- Die Behörden können unter folgenden Aspekten zu Projektrisiken werden: betreffend den Zeitbedarf für die Neuvermessung des Areal und den Abschluss des Baurechtsvertrags, betreffend die Dauer des Baubewilligungsverfahrens oder auch betreffend Auflagen, welche die Art des Ersatzneubaus beeinflussen und deshalb eventuell einen Einfluss auf die Ertragskraft haben (ein Beispiel dazu: Wie viele Autoparkplätze werden bewilligt?).
- Wetterrisiken betreffen nicht das Projekt «Ersatzneubau», sondern nach Projektabschluss den Badebetrieb und damit die Ertragskraft des Sonnenbades: Ist das Wetter über einen längeren Zeitraum zu kalt und zu nass, so kommen keine oder nur wenige Kunden. Ist das Wetter zu heiss, so kommen so viele Badegäste, dass das Badewasser «kippt» und mit so vielen Fremdstoffen belastet wird, dass nicht mehr gebadet werden darf und die Dauer für die Erholung der Wasserqualität massiv steigt (denn ein Chemieeinsatz ist im Naturbad nicht mehr möglich).
- Finanzielle Risiken bestehen in folgender Hinsicht: Wir finden nicht genügend Spender/innen, welche den Ersatzneubau finanzieren, oder wir können nur eine erste Bauetappe finanzieren. Der neue Baurechtszins ist deutlich höher als der heutige Pachtzins. Der Betrieb der Anlage ist zu teuer und nicht kostendeckend, so dass sich Verluste anhäufen. Oder die Ertragslage (des Vereins oder der Stiftung) erlaubt es nicht, die betriebswirtschaftlich erforderlichen jährlichen Abschreibungen und Rückstellungen vorzunehmen. Das letztgenannte Risiko wirkt sich erst langfristig aus, wenn Mittel für grössere Unterhaltsarbeiten fehlen oder Anlageteile am Ende ihrer Lebensdauer nicht ersetzt werden können.

Stiftung und Verein werden nicht darum herumkommen, ein Risikomanagement einzurichten, welches das Projekt und den Betrieb im Detail begleitet. Schon jetzt steht fest, dass wir mit folgenden Massnahmen die Risiken reduzieren können:

- Behördenrisiken: Wir führen regelmässig Gespräche mit den beteiligten Behörden (IBS, Gemeindeverwaltung Binningen, Baubewilligungsbehörden Kanton Basel-Landschaft), um Klarheit betreffend relevante Auflagen zu schaffen.
- Wetterrisiken: Wir prüfen, ob wir mit der selbst erzeugten Energie das Badewasser erwärmen oder kühlen können und ob solche Massnahmen mit dem Wasserkreislauf eines Naturbades vereinbar sind. Das 25-Meter-Schwimmbecken muss tief sein, damit es sich nicht zu rasch erwärmt.
- Finanzielle Risiken: Wir intensivieren die Suche nach Spender/innen. Wir verstärken die Öffentlichkeitsarbeit und bauen ein Projektmarketing auf (das Mockup, das wir im Sonnenbad aufgestellt haben, dient unter anderem auch Marketingzwecken). Wenn wir in sozialen Medien besser abgestützt sind, werden wir auch für Sponsoren interessanter – also investieren wir in unsern Auftritt in den sozialen Medien. Wir schliessen Partnerschaften mit Dritten ab und bauen einen Freundeskreis auf, um einen konstanten Cashflow zu sichern. Indem wir neue Dienstleistungen aufbauen, sprechen wir breitere Kundenkreise an und erhöhen wir die Erträge. Mit dem Ganzjahresbetrieb verstetigen wir die Erträge. Wir lösen die Bauetappen erst aus, wenn sie mehrheitlich finanziert sind.

Welche Herausforderungen sind zu bewältigen? Die Bauten und Anlagen des Sonnenbades stehen am Ende ihres Lebenszyklus' und müssen ersetzt werden, je rascher, desto besser. Denn das Sonnenbad erfüllt vielfältige Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung und verdient eine Zukunft. Es liegt ein nachhaltiges, architektonisch ansprechendes Projekt vor, das sich an den heutigen Strukturen orientiert, die bisherigen Angebote verbessert und ausbaut und einen wirtschaftlichen Betrieb erlaubt. Die Mittel für die Ersatzneubauten fehlen allerdings. Die grössten Herausforderungen sind deshalb finanzieller Natur: Es geht darum, a) Spender/innen zu finden, die für das Projekt CHF 10 Mio. zur Verfügung stellen, b) im erneuerten Sonnenbad einen gewinnbringenden Betrieb einzurichten und schliesslich c) zusätzliche Mittel zu sichern, die langfristig den Betrieb und den Werterhalt der Anlagen erlauben. Für den Träger des Sonnenbades, den Verein Sonnenbad, ist das Projekt einerseits eine grosse Chance: Der Verein nimmt seine Verantwortung gegenüber den kommenden Generationen und der Umwelt wahr. Andererseits bringt das Projekt für den Verein grosse Änderungen, weil der Betrieb aufwändiger wird, und es hat für die angrenzenden Familiengärten in der Umbauphase ein beachtliches Störpotential.

Mit welchen Lösungsansätzen bewältigen wir die Herausforderungen? Das Projekt für den Neubau des Sonnenbades bringt den Bau eines Naturbades, eine Ausweitung der bisherigen Angebote, den Übergang auf einen Ganzjahresbetrieb und eine konsequente Orientierung an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit. Damit wird das Sonnenbad sehr viel attraktiver: nicht nur für die künftigen Besucher/innen, sondern auch für potenzielle Spender/innen. Mit der Errichtung der Stiftung Sonnenbad, welche für Finanzierung, Bau und Unterhalt der neuen Anlagen verantwortlich ist, hat der Verein die organisatorischen Weichen für eine erfolgreiche Abwicklung des Projekts gestellt. Der Stiftungsrat verfügt über die erforderlichen Erfahrungen betreffend Umgang mit Behörden, Immobilienentwicklung, Bau und Betriebswirtschaft. Er wird insbesondere dem Projektmarketing grosse Beachtung schenken. Dieses richtet sich an die breite Öffentlichkeit, an potenzielle Spender/innen und auch an die Vereinsmitglieder.

Der Projektauftrag für die Erstellung des neuen Sonnenbades enthält folgende Ziele und Ergebnisse:

- Die Gebäude und Anlagen des Sonnenbades sind rückgebaut und neu erstellt. Falls aus Gründen der Mittelbeschaffung mehrere Bauetappen gebildet werden müssen, wird wo nötig mit Provisorien gearbeitet.
- Die Ertragskraft des Sonnenbades ist so gesteigert, dass sie für die Finanzierung des laufenden Unterhalts der Anlagen ausreicht und wenn möglich auch Rückstellungen für grössere Reparaturen und Ersatzinvestitionen zulässt. Das Restaurant ist verpachtet. Der Mehrzweckraum wird für Anlässe vermietet, die einen Bezug zum Badebetrieb, zur Wellness oder zum Vereinsleben haben. Der neue Saunabereich ist in Betrieb.
- Die Ersatzneubauten sind durch Sponsorengelder finanziert. Die langfristige Finanzierung des Betriebs des Sonnenbades und die Reservenbildung für grössere Reparaturen und Werterhaltungsmassnahmen sind sichergestellt (Subventionen der öffentlichen Hand für den Betrieb, Sponsoren, Partnerschaften, Vermietung von Werbeflächen, ...).

## Was gehört zum Projekt?

- Neuvermessung der Grundstücksgrenzen (die Neuvermessung ist Grundlage des Baurechtsvertrags und für die Baueingabe zwingend erforderlich), Abschluss des Baurechtsvertrags.
- Rückbauen aller bestehenden Bauten, des Schwimmbeckens sowie diverser Mauern und Einfriedungen.
- Neuerstellen aller Infrastrukturleitungen, speziell der Kanalisationsleitungen.
- Ersetzen des Schwimmbeckens. Anlegen eines Naturbades und eines Kinderbeckens. Neubepflanzung nach Kriterien der Biodiversität (der heutige Baumbestand wird soweit möglich erhalten).
- Ersetzen aller bestehenden Hochbauten des Sonnenbades durch Neubauten (Garderoben, Nasszellen, Kassenbereich, Restaurant, Mehrzweckraum, Betriebsgebäude).
- Erstellen eines Saunabereichs, der ganzjährig genutzt werden kann.
- Ausbauen des Restaurants um einen Verpflegungsraum, sodass es ganzjährig genutzt werden kann.
- Bau eines Mehrzweckraums für bspw. Yoga- und Bewegungsklassen, Kindergeburtstage, Vereinsnutzung und Angebote von Vitaswiss.
- Erstellen von Parkplätzen für Velos und Autos.
- Organisation des Recyclings (Abstellplätze für Mulden und Grüngut-Container).

Alle Nutzungen der Bauten und Anlagen müssen zonenkonform sein: öffentliche Nutzung im Rahmen des Sonnenbades.

## Was gehört nicht zum Projekt?

Nicht Teil des Projekts sind die Verhandlungen mit der Stadtgärtnerei Basel zur Frage, ob die Vorgaben für die baselstädtischen Familiengärten auch für den Verein Sonnenbad und dessen Familiengärten gelten sollen. Ebenfalls nicht Teil des Projekts ist die allfällige Neugestaltung der Pachtverträge nach der Neuvermessung der betroffenen Grundstücke. Die diesbezüglichen Kontakte und Verhandlungen laufen über den Vereinsvorstand. Dieser steht aber in engem Kontakt mit dem Stiftungsrat und dessen Bauausschuss (der die Rolle des Bauherrn des Ersatzneubaus hat) und stimmt sich mit diesen ab, soweit einzelne Ergebnisse Einfluss auf die Rahmenbedingungen des Projekts Ersatzneubau haben.

Örtlich nicht betroffen ist der Teil des Vereinsareals, auf dem die Familiengärten liegen – mit zwei Ausnahmen:

- Die bestehenden Toiletten und Duschen der Familiengärten sowie das Gebäude für den Unterhalt der ganzen Anlage werden im Rahmen des Projekts ersetzt und neu erstellt. Die Kosten dafür trägt die Stiftung, sie sind Teile des Ersatzneubaus der ganzen Anlage.
- Damit der neue Baurechtsvertrag abgeschlossen werden kann, muss der Perimeter des Sonnenbades präziser definiert und neu vermessen werden. Zudem ist die Frage des Bauabstandes zur Parzelle zu klären, die der Gemeinde Binningen gehört. Die Bearbeitung dieser Fragen ist Teil des Projekts. Die Neuvermessung der Parzellen des Bürgerspitals Basel und der Gemeinde Binningen ist nicht Teil des Projekts – sie ist mittelfristig durch den Vorstand des Vereins Sonnenbad zu initiieren und begleiten. Die Begrenzungsmauer der Familiengärten entlang der Friedhofstrasse muss 2026 ersetzt werden. Der Verein organisiert, leitet und finanziert diese Arbeiten.

### Gestalterisches Konzept

Das neue Sonnenbad ist ein Ort für Erholung und Begegnung und umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher und ganzjährig möglicher Nutzungen. Das neue Naturbad, inmitten einer ausgedehnten Gartenanlage mit einem wertvollen alten Baumbestand, bildet das Kernstück. Das kreisförmige Bad umfasst einen Schwimmer- und einen Nichtschwimmerbereich sowie einen umrahmenden Teich für die biologische Filterung und Aufbereitung des Wassers. Eine weitere natürliche Trockenfilteranlage wird, örtlich getrennt vom Naturbad, am Rand des Areals zu erstellen sein. Ergänzt wird das Bad um offene und gedeckte Aufenthaltsbereiche, Umkleidekabinen, ein Restaurant, einen vielseitig nutzbaren Mehrzweckraum, eine Sauna mit Ruhezone und eventuell Tauch- und Sprudelbecken und eine Werkstatt (Betriebsgebäude).

Die am Ende ihres Zyklus stehenden Bestandsbauten aus dem frühen 20. Jahrhundert, die zu einer Zeit entstanden sind, als ein öffentliches und kollektives Hygiene- und Gesundheitsbewusstsein bedeutsam wurde, werden durch eine modulare Holzbauweise ersetzt und ergänzt. Die lineare historische Anlage und die hofartigen gefassten Aussenbereiche werden aufgenommen und weitergedacht. Die Architektur ist reduziert auf eine Struktur, die den Ursprung für vielseitige und abwechslungsreiche Orte, Stimmungen und Bezüge bildet. Das Gefüge kann einmal stärker oder einmal schwächer sein. Es soll sich den Bedürfnissen und der Zeit anpassen können. Ein Wechselspiel zwischen Rahmung und Durchlässigkeit sowie zwischen Nähe und Weite prägt den neuen Ort, wo Menschen sich begegnen, sich erholen, verweilen und die Natur und die Sonne geniessen.

### Technisches Konzept

Besondere technische Ansprüche stellt die Badewassertechnik. Für die Klärung des Wassers von Naturbädern gibt es heute zwei Technologien. Beide funktionieren ohne die Beigabe chemischer Substanzen. Traditionell erfolgt die Klärung des Badewassers in bepflanzten Sickerbecken, in denen die Schadstoffe in Sand- und Kiesbetten herausgefiltert werden und sich im Wurzelbereich der Pflanzen ablagern. Eine neue Technologie, die bisher erst einmal in einer kleineren Naturbad-Anlage eingesetzt wurde, verwendet Reinigungs-

tanks mit Kunststoffkugeln, an denen sich die Schadstoffe ablagern. Der Stiftungsrat hat sich nach Anhörung der Lieferanten beider Technologien für die traditionelle Technologie ausgesprochen, weil unsere verfügbaren Mittel keine Experimente mit unbekanntem Folgewirkungen zulassen und weil die technischen und die finanziellen Risiken im Zusammenhang mit einer neuen Technologie zu hoch sind. Die Machbarkeit wurde im Rahmen des Vorprojekts vertieft geprüft und bestätigt.

Bau und Betrieb der neuen Anlage sollen den Grundsätzen der Nachhaltigkeit gerecht werden. Gebaut wird ressourcenschonend möglichst mit lokal verfügbaren Baumaterialien. Die Energie für den Betrieb wird weitgehend durch Solarpanels erzeugt. Regenwasser wird, wo sinnvoll, gesammelt und genutzt.

Für die Entwicklung und Erprobung der Details der geplanten modularen Garderobenbauten aus Holz wurde im Juni 2024 ein Mockup, ein 1:1-Modell, errichtet. Es ist vollständig aus regionalem Lärchenholz gebaut (möglich wäre auch Douglasie). Sein Dach besteht aus Solarpanelen. Es steht auf der Liegewiese neben dem Schwimmbecken und kann dort besichtigt und begangen werden.

### Weiterentwicklung der heutigen Anlage, Umstellung auf Ganzjahresbetrieb

Die gesamte Anlage wird wintersicher ausgeführt. Dies ermöglicht gegenüber dem heutigen Sommersaisonbetrieb einen Ganzjahresbetrieb der Anlage inklusive des Restaurants und des separat mietbaren Mehrzweckraums. Eventuell deckt ein Kiosk im Badeareal im Sommer bei Spitzentagen die Glace-Nachfrage gleich vor Ort ab. Ausserhalb der Badesaison wird ein grosser Teil des Areals öffentlich zugänglich sein.

Die geschlechtergetrennten textiltfreien Zonen werden beibehalten, aber verkleinert und der rückläufigen Nachfrage angepasst. Erweitert wird das Angebot um einen ganzjährig nutzbaren Saunabereich (eine gemischte Zone mit Sauna, optional mit Sprudelbecken, Massageraum und Kneippbecken). Der Familienbereich wird vergrössert, er soll vielfältig nutzbar sein. Auch das Kinderbecken wird vergrössert und attraktiver gestaltet.

Sämtliche Abschnitte innerhalb des Areals können miteinander verbunden werden. Dies ist insbesondere bei grossem Besucherandrang sinnvoll, beispielsweise für eine zeitweise Erweiterung der Liegeflächen.

Nebst dem Kassenhaus gibt es für den Betrieb ein kleines Sonnenbadlädli. Zudem werden für den Unterhalt eine Werkstatt, Lagerraum und ein bis heute noch nicht verfügbares Sanitätszimmer sowie ein Büro für die Betriebsangestellten, die Stiftung und den Verein erstellt.

Für Velos ist der Platz heute knapp. Wir erweitern die Eingangspartie und schaffen viele zusätzliche Velo-Abstellplätze. Wir fördern die umweltschonende Mobilität und errichten die Zahl der Autoabstellplätze nur im Umfang der behördlichen Vorgaben.

### Eine nachhaltige und ortsbezogene Architektur

Die Architektur des neuen Sonnenbades ist nachhaltig und ortsbezogen. Der historische Kontext um die orthogonale Anlage mit ihren umfassenden Bauten und Höfen bildet den Anfang der neuen Gestaltung. Die neue Architektur bildet einen vielseitig bespielbaren Rahmen und beschränkt sich auf eine bescheidene Struktur, die verschiedene Nutzungen aufnehmen kann und Veränderungen zulässt. Damit kann sie den Bedürfnissen im Heute und Morgen gerecht werden und ist weit über die ressourcenschonende Bauweise aus lokalem Holz nachhaltig.

### Ressourcenschonende Bauweise

Die neuen Hochbauten sollen aus Holz, das dauerhaft, schnell nachwachsend und lokal verfügbar ist, in modularer Bauweise erstellt werden. Im Vordergrund stehen Föhre und Douglasie. Der CO<sub>2</sub>-Fussabdruck wird dank der Holzbauweise minimal gehalten. Der Vorteil der modularen Bauweise besteht in der kurzen Erstellungszeit und der Möglichkeit, Bauten schrittweise zu erstellen und wenn sinnvoll später zu erweitern und auszubauen.

### Energiegewinnung aus erneuerbaren und klimaneutralen Quellen

Die vielen Dachflächen der Bauten (bspw. Garderoben, Restaurant, Kassenhaus) und die Überdachungen der gedeckten Aussenbereiche, die für eine angenehme Beschattung sorgen, sollen genutzt und grossenteils mit Photovoltaikpaneelen bedeckt werden. Damit können sowohl das Naturbad als auch ein Grossteil der Anlage betriebsautark bewirtschaftet werden. Die Boilererwärmung soll durch einen Elektroheizstab ebenfalls mit Solarstrom erfolgen und ein Speichermedium erlaubt es, überschüssigen Solarstrom bspw. im Winter zu nutzen.

### Naturbad – ein Ökokreislauf

Das Wasser des neuen Naturbades wird mit einer biologischen Wasseraufbereitung anstatt der bisherigen Chloraufbereitung gereinigt. Wir haben heute, anders als vor 60 Jahren, die Möglichkeit, das Wasser im Sinne eines Gesund-

heitsbades ökologisch und schonend aufzubereiten. Damit steht das neue Bad im Einklang mit der Natur und dem Bestreben, den Umgang mit der Natur bewusster zu leben und Kinder und Erwachsene keinen Chemikalien mehr auszusetzen. Das Bad als Ökokreislauf wird mit Biofilter, Mikroorganismen, Pflanzenwurzeln und Kiesfilterzonen arbeiten.

Verschiedene Referenzprojekte für Naturbäder wurden vorgängig besichtigt und hinsichtlich der technischen Anforderungen geprüft. Die Wasserreinheit entspricht auch bei hohen Besucherzahlen dem vom Bundesamt für Gesundheit vorgeschriebenen Qualitätsmassstab.

### Biodiversität

Die neue Bepflanzung der ganzen Anlage soll mit einheimischen Pflanzen erfolgen und der Biodiversität maximal dienen. Der heutige Baumbestand wird soweit möglich übernommen. Die herkömmliche Wasseraufbereitung eines Naturbades beruht auf der Versickerung des Badwassers in grossen bepflanzten Bereichen. Gegenüber dem heutigen Zustand wird deshalb die bepflanzte Fläche des Sonnenbades deutlich zunehmen.

Unser Biodiversitätskonzept zum verantwortungsbewussten Umgang mit Flora und Fauna umfasst zudem folgende Massnahmen:

- Anlage von artenreiche Bodenflächen und Bepflanzungen (Grossgehölze, Wildhecken, Wildstauden, Blumenwiesen und Ruderalstandorte).
- Schaffen von Nistmöglichkeiten, Rückzugsgebieten sowie Nahrungsquellen für Vögel, Säugetiere, Insekten, Reptilien und Amphibien.
- Offene Gestaltung der Randbereiche, durchlässig z.B. für Igel und andere Kleinlebewesen.
- Wiederverwendung des Aushubmaterials vor Ort.
- Verwendung der abgebrochenen Betonwände als Kies.
- Möglichst wenige versiegelte Bodenflächen.
- Schaffen zusätzlicher Schattenflächen zur Hitzeminderung durch viele Neupflanzungen von Bäumen.

Eine erste Vorstudie ergab eine Kostenschätzung von CHF 9'650'000 (Genauigkeit gemäss SIA: +/- 25%).

2024–2025 erarbeiteten wir das Vorprojekt. Es ergab eine Kostenschätzung von CHF 11.86 Mio. (Genauigkeit gemäss SIA: +/- 15%). Im zweiten Halbjahr 2025 überarbeiteten wir das Vorprojekt, um den Kostenrahmen zu senken. Wir reduzierten das Projekt und vereinfachten es. Dazu zählten die folgenden Massnahmen:

- Verzicht auf eine Buvette zwischen Restaurant und Mehrzweckraum
- Verkleinerung des Mehrzweckraums
- Verzicht auf eine Gebäudezeile im Saunabereich
- weitgehender Verzicht auf ausgebaute Abgrenzungen in den Séparées
- Reduktion der Anzahl Garderoben und Garderobenkästchen.

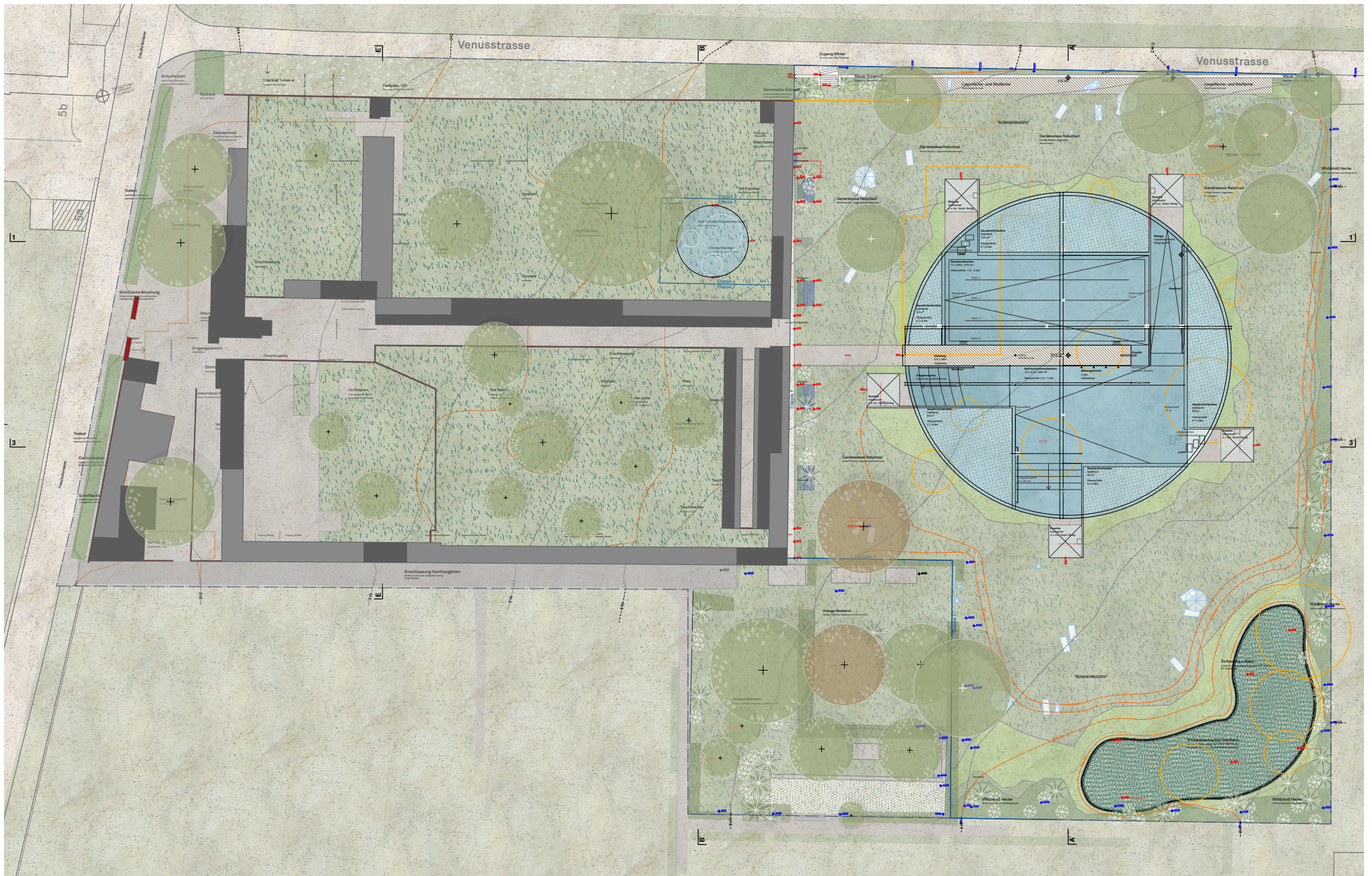
Was im Rahmen der Überarbeitung des Vorprojekts «weggespart» wurde, kann, falls Bedarf besteht und die Finanzierung sichergestellt ist, in den kommenden Jahren teilweise ergänzt werden. Die modulare Holzbauweise erleichtert dies. Möglichkeiten dafür sind insbesondere:

- die Erweiterung des Saunabereichs durch den Zubau einer zweiten Gebäudezeile für Ruheräume und Massageraum;
- der Ausbau der überdeckten Teile des Aussenbereichs, die vorläufig nur einseitig geschlossen sind. So kann bspw. zusätzlicher abschliessbarer Stauraum geschaffen werden.

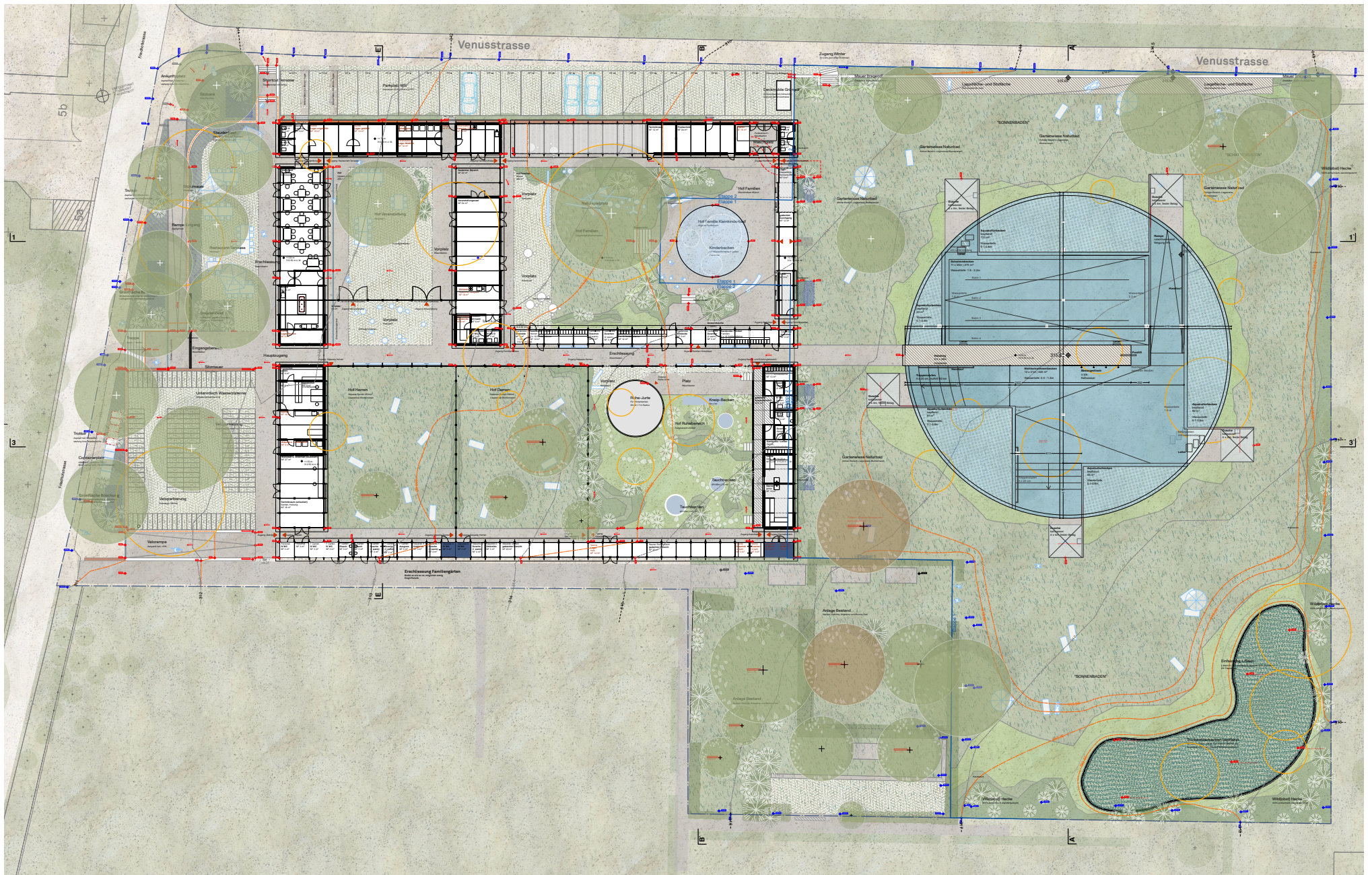
Am Vorprojekt und an seiner Überarbeitung waren alle Fachplaner beteiligt. Im Herbst 2025 wurde eine neue detaillierte Schätzung der Baukosten erstellt, deren Genauigkeit gemäss SIA +/- 15% beträgt (Beträge exklusive Mehrwertsteuer):

| BKP | Arbeitsgattung                                       | KS +/- 15% |
|-----|--|------------|
| 1   | Vorbereitungsarbeiten                                | 663'500    |
| 2   | Gebäude  | 3'225'900  |
| 3   | Betriebseinrichtungen                                | 60'000     |
| 4   | Umgebung   | 3'836'500  |
| 5   | Baunebenkosten                                       | 290'000    |
| 7   | Honorare   | 1'816'300  |
|     | Total BKP 1–5, exklusive Mehrwertsteuer              | 8'075'900  |
|     | Total BKP 1–7, exklusive Mehrwertsteuer und Reserven | 9'892'200  |

Gerundet ergibt sich somit ein Betrag von CHF 9.89 Mio. für die Gesamterneuerung des Sonnenbades, der nur geringfügig von der ersten Grobkostenschätzung über CHF 9.65 Mio. abweicht. Der Ersatzneubau wird gemäss einem Fachgutachten teilweise der Mehrwertsteuer unterliegen, was zu angenommenen Gesamtkosten von rund CHF 10.2 Mio. inklusive Mehrwertsteuer führt. Wenn die Kosten des Vorprojekts von CHF 200'000 dazugerechnet werden, ergibt sich ein Gesamtbetrag von CHF 10.4 Mio.



Etappe 1 Naturbad, Stand Vorprojekt



Etappen 1 und 2 Gesamtanlage, Stand Vorprojekt

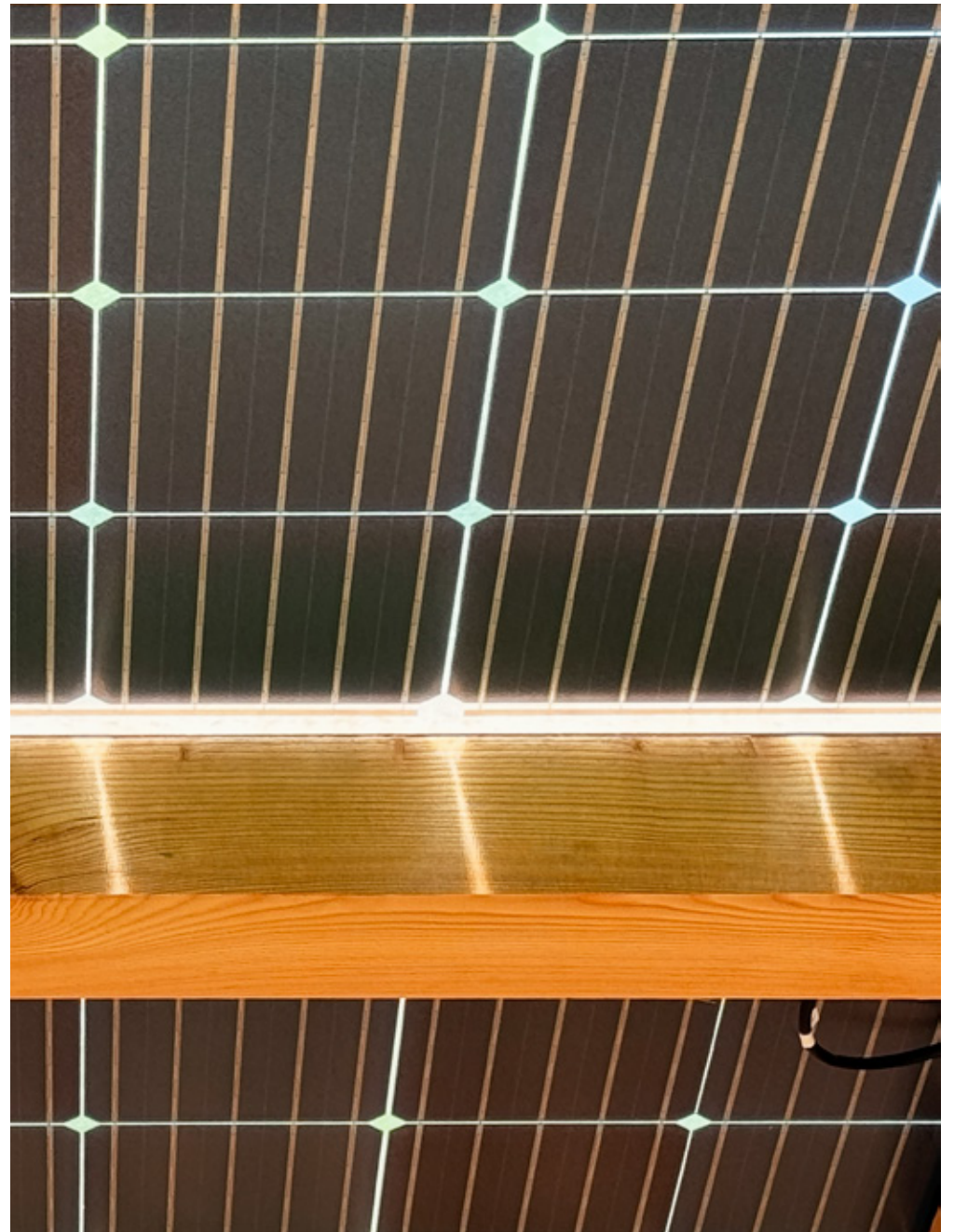












## A Zu erledigende Aufgaben

Folgende Aufgaben sind 2026 prioritär:

- Mit dem vorliegenden Businessplan ist die Finanzierung des Projekts sicherzustellen.
- Mit IBS sind die Verhandlungen über den Baurechtsvertrag zu führen und der Vertrag abzuschliessen.
- Das Architekturprojekt soll vorangetrieben und das Bauprojekt nach SIA-Vorgaben soll erarbeitet werden.
- Gestützt auf den Baurechtsvertrag und das Bauprojekt sollen die Baueingabe erfolgen und die Bauarbeiten vorbereitet werden.

## B Etappierung und ihre Auswirkungen

Mit einer allfälligen Etappierung reagieren wir auf die Schwierigkeit, rasch für das gesamte Projekt ausreichende Spendengelder zu finden. Verfügen wir Mitte 2026 über Spenden für die ganze Bausumme, so sehen wir von einer Etappierung ab.

Falls wir um eine Etappierung nicht herumkommen, bilden wir zwei Bauetappen: In der ersten Etappe werden die bestehenden Schwimmbecken durch ein Naturbad ersetzt und die Umgebung des Naturbades wird neu gestaltet. Diese Arbeit hat Vorrang, weil die bestehenden Schwimmbecken nicht mehr dicht sind und die Badewassertechnik sehr pannen anfällig ist. Die zweite Etappe umfasst alle Hochbauten. Können die neuen Hochbauten nicht oder nur teilweise finanziert werden, kann das neue Naturbad dennoch mit den alten Hochbauten noch recht lange betrieben werden. Die modulare Bauweise der Hochbauten erlaubt es, vorläufig auch nur einen Teil derselben zu erstellen und den Rest schrittweise später zu realisieren oder aber einzelne Teile noch nicht fertig auszubauen (z.B. die Sauna). Allerdings leidet dann die Ertragskraft des gesamten Sonnenbades, die nur dann das Maximum erreicht, wenn alle Teile realisiert sind. So oder so erwarten wir aber, dass ein Naturbad attraktiv ist und zu zusätzlichen Badegästen führt.

Zeitliche Auswirkungen einer Etappierung: Die Projektdauer verlängert sich. Falls im ersten Quartal 2027 die Bauarbeiten gestartet werden können, sind sie Anfang 2028 fertig, wenn wir sie nicht etappieren müssen. Im Fall einer Etappierung dauern die Bauarbeiten deutlich länger. Gibt es nur zwei Etappen, so dauert die zweite voraussichtlich bis 2029/2030, also etwa doppelt so lange. Eine Etappierung erlaubt es, von einer längeren vollständigen Schliessung des ganzen Sonnenbades abzusehen, was unter dem Aspekt der Kundenbindung vorteilhaft ist.

Finanzielle Auswirkungen einer Etappierung: Eine längere Bauzeit führt zu leicht höheren Kosten, weil die generelle Bauteuerung sich länger auswirkt. Zudem sind die Baustelleninstallationen während einer längeren Zeit zu bezahlen und allenfalls Provisorien nötig. Wir schätzen die Baukosten auf CHF 4.0 Mio. für die erste Etappe und auf CHF 6.0 Mio. für die zweite Etappe.

## C Zeitplan

Aktueller Stand, was wurde bereits gemacht?

|      |  |
|------|--|
| 2021 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architektur: Vorstudie/Machbarkeitsstudie</li> </ul>  |
| 2022 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutheissung eines Projektkredits durch die Generalversammlung des Vereins</li> <li>• Beginn der Verhandlungen mit IBS</li> </ul>  |
| 2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verabschiedung des Projektauftrags und der Projektorganisation durch den Vorstand des Vereins Sonnenbad</li> <li>• Bereinigung von Bauprogramm und Pflichtenheft mit dem Verein</li> <li>• Erste Sponsoren gewonnen: Die Ernst und Herta Koller-Ritter Stiftung Binningen spricht CHF 1'000'000, die Bürgergemeinde Binningen CHF 100'000</li> <li>• Erste Vorgespräche mit Badtechnik-Unternehmungen</li> <li>• Gründung der Stiftung Sonnenbad St. Margarethen Binningen</li> </ul> |
| 2024 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eintragung der Stiftung im Handelsregister, Arbeitsaufnahme der Stiftung</li> <li>• Konstruktionsstudien, Mockup</li> <li>• Beginn der Arbeiten am Vorprojekt</li> </ul>  |
| 2025 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung des Vorprojekts nach SIA</li> <li>• Überarbeitung und Straffung des Vorprojekts</li> <li>• Die Christoph Merian-Stiftung unterstützt das Projekt mit CHF 2.0 Mio.</li> <li>• Verhandlungen mit der Stadtgärtnerei Basel-Stadt mit dem Ziel, einen Beitrag aus dem Mehrwertabgabefonds zu erhalten</li> </ul>  |
| 2026 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktualisierung des Businessplans</li> <li>• Abschluss eines Generalplanervertrags mit der Rapp AG</li> <li>• Beginn der Arbeiten am Bauprojekt nach SIA</li> </ul>  |

Die nächsten Schritte:

|         |   |
|---------|---|
| 2026    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschluss des Baurechtsvertrags mit IBS</li> <li>• Baueingabe Mitte 2026</li> <li>• Entscheid über die Etappierung des Ersatzneubaus</li> <li>• Baubewilligung Ende 2026</li> <li>• Vorbereitung der Bauarbeiten: Submissionen, Auftragsvergaben, Ausführungsplanung</li> <li>• Sicherstellen der Finanzierung der weiteren Bauetappe</li> </ul> |
| 2027    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisieren von Etappe I: Erstellen des Naturbades</li> <li>• Das Sonnenbad bleibt das ganze Jahr über geschlossen</li> <li>• Vorbereiten der zweiten Bauetappe</li> </ul>   |
| 2028    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im April/Mai Eröffnung des neuen Naturbades</li> <li>• Ab 4. Quartal: Realisieren von Etappe 2, Ersatz der Hochbauten</li> </ul>   |
| 2029/30 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschluss der Arbeiten und des Projekts, Vollbetrieb aller Anlagen</li> </ul>  |

# 4

## Zahlenteil: Finanzplan

### A Rückblick: Zahlen der letzten Jahre

Der Badbetrieb des Vereins Sonnenbad verzeichnete in den letzten Jahren zunehmende Besucherzahlen, was der nachfolgenden Tabelle entnommen werden kann.

Anzahl Besucher/innen und Saisonabonnemente:

| Jahr      | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Eintritte | 13'702 | 16'649 | 14'984 | 16'542 | 16'139 | 17'811 | 13'097 | 20'111 | 18'470 |

| Jahr       | 2017   | 2018   | 2019   | 2020*  | 2021*  | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Eintritte  | 20'206 | 23'180 | 14'484 | 16'422 | 14'791 | 23'034 | 22'989 | 18'448 | 21'574 |
| Saisonabos |        |        |        |        | 432    | 526    | 545    | 365    | 411    |

\* Corona

Die erzielten Einnahmen sind wetterabhängig, weshalb die Rechnungsabschlüsse der letzten Jahre unterschiedliche Ergebnisse hervorbrachten. Der Verein Sonnenbad führt zur Ermittlung des Jahresergebnisses eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Er ist aufgrund seines gemeinnützigen Zwecks von direkten Steuerabgaben befreit, unterliegt jedoch der Mehrwertsteuer. Für den Betrieb der Freizeitgärten sowie den Badebetrieb werden keine Spartenrechnungen geführt. Es gilt eine weitreichende Solidarität, indem die Gartenpächter z.B. einen freiwilligen Beitrag an den Unterhalt des Bades und eine grosse Anzahl an unentgeltlichen Arbeitsstunden leisten. Diese sind in der Rechnung nicht erfasst. Im Gegenzug ist der angestellte Betriebsmitarbeiter neben dem Badebetrieb auch für den Unterhalt des Festareals und der allgemeinen Bereiche des Gartenareals zuständig.

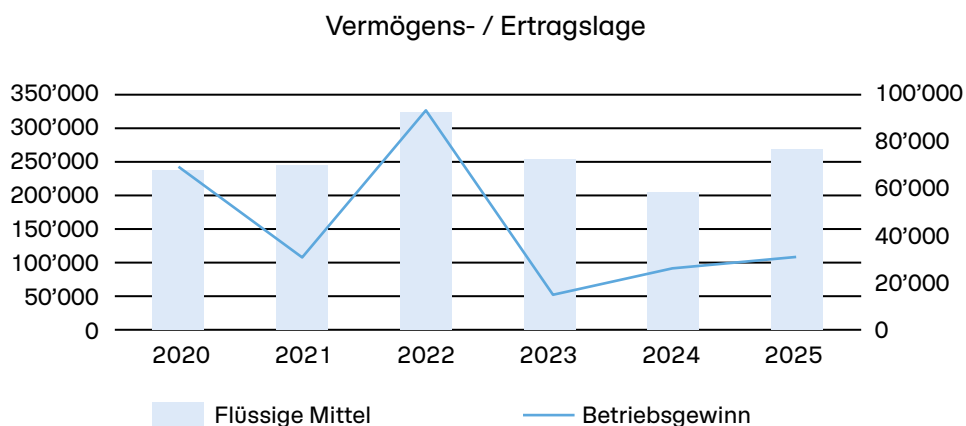
Die Haupteinnahmen erzielt der Verein durch Badeeintritte, die Vermietung des Festareals, Mitgliederbeiträge und die Verpachtung des Badrestaurants. Die Hauptausgaben sind durch den Unterhalt des Badareals sowie allgemeine Unterhaltsarbeiten und den Personalaufwand geprägt. Nachfolgende verkürzte Erfolgsrechnung für die Jahre 2024 und 2025 zeigt die wesentlichen Einflussfaktoren beispielhaft auf:

ERFOLGSRECHNUNG Verein Sonnenbad (CHF, 1.1.-31.12.)

|                      | 2025           | 2024           | Abweichung     |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ERTRAG</b>        |                |                |                |
| Ertrag Badebetrieb   | 153'351        | 147'734        | 5'617          |
| Ertrag Gärten        | 52'138         | 62'172         | -10'034        |
| Ertrag Verein        | 87'237         | 124'563        | -37'326        |
| <b>TOTAL ERTRAG</b>  | <b>292'726</b> | <b>334'469</b> | <b>-41'743</b> |
| <b>AUFWAND</b>       |                |                |                |
| Aufwand Badebetrieb  | 78'651         | 79'624         | -973           |
| Aufwand Gärten       | 41'510         | 41'958         | -448           |
| Aufwand Verein       | 22'949         | 84'710         | -61'761        |
| Personalaufwand      | 119'328        | 102'764        | 16'564         |
| Rückstellungen       | 26'232         | 24'706         | 1'526          |
| <b>TOTAL AUFWAND</b> | <b>288'670</b> | <b>333'761</b> | <b>-45'091</b> |
| <b>JAHRESGEWINN</b>  | <b>4'056</b>   | <b>707</b>     | <b>3'349</b>   |

In beiden Jahren konnten gute Erträge aus dem Badbetrieb erwirtschaftet werden. Dies erlaubte jeweils die Bildung von Rückstellungen für geplante Unterhaltsarbeiten und Ersatzbeschaffungen. Der Personalaufwand nahm 2025 infolge der Einführung eines neuen Betriebsmitarbeiters zu. Die hohen Erträge und Aufwände des Vereins im Jahr 2024 sind auf die Durchführung des Jubiläumsanlasses zur Feier des 125-jährigen Bestehens des Vereins Sonnenbad zurückzuführen.

Über die letzten Jahre ist es dem Verein Sonnenbad insbesondere aufgrund einer vorsichtigen Ausgabenpolitik gelungen, ein ausgeglichenes Jahresergebnis zu erwirtschaften, wobei ein positiver Cashflow auch die Vornahme der notwendigen Unterhaltsarbeiten und Ersatzinvestitionen ermöglichte. Positiv dazu beigetragen hat auch der Umstand, dass die Anlagen im Vereinsareal seit 2020 vollständig abgeschrieben sind. In der nachfolgenden Grafik ist die Vermögens- und Ertragslage der letzten Jahre dargestellt, wobei die Vermögensabnahme im Jahr 2023 auf rund CHF 250'000 mehrheitlich durch die zweckkonforme Finanzierung des Vorprojektes für das zu erstellende Naturbad zurückzuführen ist.



## B Ausblick: Zahlen der kommenden Jahre

### Ziele

Die Ertragskraft des Sonnenbades ist so gesteigert, dass sie für die Finanzierung des laufenden Unterhalts der Anlagen ausreicht und wenn möglich auch Rückstellungen für grössere Reparaturen und Ersatzinvestitionen zulässt. Die neuen bzw. ausgebauten Anlagen sorgen ganzjährig für konstante Erträge: Das Restaurant ist verpachtet, der Mehrzweckraum wird rund ums Jahr für Anlässe vermietet und der neue Saunabereich ist in Betrieb.

Die Ersatzneubauten sind durch Sponsorengelder im Umfang von CHF 10.4 Mio. finanziert. Die langfristige Finanzierung des Betriebs des Sonnenbades und die Reservebildung für grössere Reparaturen und Werterhaltungsmassnahmen sind sichergestellt, entweder durch periodisch wiederkehrende Subventionen der öffentlichen Hand für den Betrieb, durch Sponsoren, Partnerschaften, Freundeskreis, Vermietung von Werbeflächen u.ä., oder aber durch die Äufnung eines Fonds im Umfang von weiteren CHF 5 Mio.

Der Finanzplan basiert auf den folgenden Annahmen

Ersatzneubauten: Die Baukostenschätzung findet sich oben in Ziffer 2D. Die ganze Bausumme (Stand Abschluss Vorprojekt) beträgt rund CHF 9.89 Mio. für die Gesamterneuerung des Sonnenbades. Die gemäss Gutachten erwartete Mehrwertsteuer führt zu Gesamtkosten von rund CHF 10.4 Mio. (Kosten des Vorprojekts inbegriffen).

Finanzierung: Der Bedarf an Spenden beträgt mindestens CHF 10.4 Mio. (ohne Finanzierung durch Fremdkapital).

Abschreibungen: Die Lebensdauer der Anlagen beträgt 50 Jahre, die Abschreibungen somit 2% der Baukosten pro Jahr (lineare Abschreibung).

Rückstellungen: Anlagen, die einer grossen Abnützung ausgesetzt sind, müssen nach 25 Jahren ersetzt werden. Betroffen ist die Hälfte der Bausumme, was einen Rückstellungsbedarf von 2% der Baukosten pro Jahr zur Folge hat.

Unter der Annahme von zwei Bauetappen (Etappe 1: neues Naturbad; Etappe 2: Ersatz aller Hochbauten) leiten sich die Budgetzahlen und Planbilanzen der Stiftung Sonnenbad aus den nachfolgenden Grundannahmen ab:

| Jahr     | Spendenziel (CHF) / Bemerkung   | Projektaufwand (CHF)   | Bauprojekt und Betrieb Sonnenbad  |
|----------|---|--|---|
| 2024     | 1.1 Mio. vorhanden (davon 1 Mio. zinsfreies und nicht rückzahlbares Fremdkapital) | 80'000   | Vorprojekt  |
| 2025     | 2.0 Mio. neu  | 120'000  | Abschluss Vorprojekt  |
| 2026     | 4.5 Mio. neu  | 500'000  | Normalbetrieb bis im Herbst. Einreichung Baugesuch und Erhalt Baubewilligung. |
| 2027     | 2.8 Mio. neu  | 2'500'000  | Naturbad (inkl. Anteile Vorbereitung, Rückbau und Nebenkosten)                |
| 2028     |   | 1'000'000  | Naturbad (Restbetrag)   |
| 2029     |   | 4'100'000  | Hochbau (inkl. Anteile Vorbereitung, Rückbau und Nebenkosten)                 |
| 2030     |   | 2'100'000  | Hochbau (Restbetrag)  |
| 2031 ff. | Gesamtaufwand   | Abschreibungen und Rückstellungen 402'000 p. a.; Verwaltungsaufwand 30'000 p. a. | Vollbetrieb   |

\* Unser Ziel ist es, die neuen Anlagen möglichst rasch in Betrieb zu nehmen. Dem Finanzplan legen wir aber bewusst zeitlich «pessimistische» Annahmen zugrunde.

Der Finanzplan (Planbilanz und Planerfolgsrechnung) des Vereins Sonnenbad St. Margarethen wurde auf der Grundlage der Betriebsergebnisse der Jahre 2018 bis 2023 des Verein Sonnenbad erstellt. Dabei wurde in einem ersten Schritt ein Basisbudget berechnet. Dieses setzt sich grundsätzlich aus den Durchschnittswerten der Vorjahre zusammen unter Ausschluss von Sondereffekten wie z.B. der kantonalen Corona-Soforthilfe im Jahr 2020. Aus diesem Basisbudget wurde ein zukünftiges Basisszenario unter der Annahme des vollständigen Badneubaus erstellt. Dieses Szenario basiert auf diversen Schätzungen, die auf öffentlich verfügbaren Informationen und Auskünften von anderen Betreibern von regionalen Naturbädern sowie Fachexperten beruhen. Die wichtigsten Annahmen sind nachfolgend zusammengefasst:

- Die Einnahmen aus Badeintritten und Abonnements erhöhen sich um 45%. Dabei gehen wir von einer Zunahme der Besucherzahlen um rund 1/3 bei um ca. 10% erhöhten Eintrittspreisen aus. Zum Vergleich wurden im Naturbad Riehen im ersten Jahr nach dem Umbau rund 60% mehr Eintritte verzeichnet.
- Die Einnahmen aus dem Saunabereich basieren auf der Annahme von durchschnittlich 10 Eintritten pro Tag zu CHF 30 sowie dem Verkauf von 40 Jahreskarten zu CHF 1'000. Bei einem Ganzjahresbetrieb gehen wir von einem Betriebskostenanteil von 60% aus.
- Das Mietareal kann in Zukunft ganzjährig betrieben werden. Wir budgetieren 100 Veranstaltungen zu je CHF 800. Im heutigen Sommerbetrieb verzeichnen wir ca. 35 Veranstaltungen pro Jahr zu durchschnittlich CHF 650. Wir schätzen den jährlichen Aufwand für den Unterhalt auf CHF 20'000.
- Der Pachtertrag aus der Vermietung des Restaurants Sunnebeedli soll auf CHF 30'000 pro Jahr verdoppelt werden, was einer monatlichen Pacht von CHF 2'500 entspricht. Wir schätzen den jährlichen Aufwand für den Unterhalt auf CHF 10'000.
- Der Aufwand für den Betriebsunterhalt wird mit einem Prozent des Bauvolumens veranschlagt und hierzu ein Allgemeinkostenzuschlag von CHF 40'000 für Wasser und Strom geschätzt.
- Die Kosten der kantonalen Gebäudeversicherung werden mit 0.2% des Bauvolumens budgetiert.
- Der Personalaufwand wird um rund 60% erhöht (Annahme: 2.2 Teilzeitstellen zu je CHF 70'000 pro Jahr), da wir für den Betrieb des Naturbades mit einem erhöhten Unterhaltsaufwand rechnen.
- Der Baurechts- und Pachtzins wurde nicht budgetiert, da dieser durch die Stiftung Sonnenbad St. Margarethen getragen wird und die

vertragliche Grundlage noch nicht ausgehandelt wurde. Ohnehin kann auf die Modellierung dieses Aufwandes verzichtet werden, da das Betriebsergebnis aus dem Bad jährlich der Stiftung zufällt, bzw. der Betriebsverlust durch die Stiftung Sonnenbad St. Margarethen getragen wird.

Das modellierte Basisszenario bildet die Grundlage für die Aufteilung der Erträge und Aufwendungen in die beiden Spartenrechnungen Bad und Gärten. Hierzu wurden die jeweiligen Positionen der Planerfolgsrechnung sachlogisch den jeweiligen Sparten zugeordnet. Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden:

Der Verein Sonnenbad kann im Basisszenario ein positives Betriebsergebnis von rund CHF 44'394 pro Jahr erwirtschaften und somit einen kostendeckenden Betrieb des neuen Naturbades gewährleisten. Für die weitere Budgetierung kann somit von einem kostenneutralen Badebetrieb ausgegangen werden.

Die Spartenergebnisse hängen im Detail insbesondere von der Zuordnung der Allgemeinkosten ab.

Weiter wurden je ein optimistisches sowie ein pessimistisches Betriebsszenario für den Badebetrieb (Spartenrechnung Bad) berechnet. Im optimistischen Szenario wurden die Erträge grundsätzlich mit einem Faktor 1.5 hochgerechnet und die budgetierten Aufwände mit dem Faktor 0.75 korrigiert. Dies führt zu einem jährlichen Plangewinn von CHF 308'248, der in der Form von Baurechts- und Pachtzinsen resp. als Gewinnbeitrag der Stiftung Sonnenbad St. Margarethen zur Verfügung gestellt wird. Im pessimistischen Szenario wurden die Erträge grundsätzlich mit dem Faktor 0.75 korrigiert und die Aufwände mit einem Faktor 1.5 hochgerechnet. Dadurch resultiert ein jährlicher Planverlust von CHF 299'189, welcher aufgrund der Defizitgarantie durch die Stiftung Sonnenbad St. Margarethen zu tragen ist.

In der nachfolgenden Abbildung ist der Businessplan für den Verein Sonnenbad aufgeführt.

Simulation Businessplan Vision 2030 – Verein Sonnenbad

| ERFOLGSRECHNUNG (CHF, 1.1.-31.12.)                 | Budget Basis   | Basisszenario         |               |                | Optimistisch   | Pessimistisch  |
|--|----------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|  |                | Vision 2030<br>Gesamt | Vision Gärten | Vision Bad     | Vision Bad +   | Vision Bad -   |
| <b>ERTRAG</b>                                      |                |                       |               |                |                |                |
| <b>Ertrag Badebetrieb</b>                          |                |                       |               |                |                |                |
| Eintritte Bad                                      | 134'560        | 195'112               |               | 195'112        | 201'840        | 146'334        |
| Eintritte Sauna                                    |                | 150'000               |               | 150'000        | 225'000        | 112'500        |
| Verkauf Kassenhaus                                 | 3'148          | 3'148                 |               | 3'148          | 4'721          | 2'361          |
| Diverser Ertrag Badebetrieb (inkl. Pächterbeitrag) | 20'495         | 25'000                |               | 25'000         | 37'500         | 18'750         |
| <b>Total Ertrag Badebetrieb</b>                    | <b>158'202</b> | <b>373'259</b>        |               | <b>373'259</b> | <b>469'061</b> | <b>279'945</b> |
| <b>Ertrag Gärten</b>                               |                |                       |               |                |                |                |
| Einnahmen Pächter                                  | 18'769         | 18'769                | 18'769        |                |                |                |
| Pachtzins  | 14'455         | 14'455                | 14'455        |                |                |                |
| Beitrag Unterhalt und Renovationen                 | 9'166          | 9'166                 | 9'166         |                |                |                |
| Ertrag Kompostanlage                               | 13'967         | 13'967                | 13'967        |                |                |                |
| Einnahmen Vereinshaus                              | 2'162          | 2'162                 | 2'162         |                |                |                |
| <b>Total Ertrag Gärten</b>                         | <b>58'519</b>  | <b>58'519</b>         | <b>58'519</b> |                |                |                |
| <b>Ertrag Verein</b>                               |                |                       |               |                |                |                |
| Vermietungen und Veranstaltungen                   | 21'595         | 80'000                |               | 80'000         | 120'000        | 60'000         |
| Mitgliederbeiträge                                 | 16'406         | 16'406                | 16'406        |                |                |                |
| Ertrag Restaurant (inkl. Pachtzins)                | 12'606         | 30'000                |               | 30'000         | 45'000         | 22'500         |
| Spenden  | 9'574          | 9'574                 | 9'574         |                |                |                |
| Corona Soforthilfe Baselland                       | 0              | 0                     |               |                |                |                |
| Werbeeinnahmen                                     | 4'447          | 4'447                 |               | 4'447          | 6'671          | 3'335          |
| <b>Total Ertrag Verein</b>                         | <b>64'627</b>  | <b>140'427</b>        | <b>25'980</b> | <b>114'447</b> | <b>171'671</b> | <b>85'835</b>  |
| <b>TOTAL ERTRAG</b>                                | <b>281'348</b> | <b>572'205</b>        | <b>84'499</b> | <b>487'707</b> | <b>640'732</b> | <b>365'780</b> |

| ERFOLGSRECHNUNG (CHF, 1.1.-31.12.) | Budget Basis   | Basisszenario         |               |                | Optimistisch   | Pessimistisch   |
|------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                    |                | Vision 2030<br>Gesamt | Vision Gärten | Vision Bad     | Vision Bad +   | Vision Bad -    |
| <b>AUFWAND</b>                     |                |                       |               |                |                |                 |
| Aufwand Badebetrieb                |                |                       |               |                |                |                 |
| Aufwand Bad & Kassenhaus           | 73'796         | 144'000               |               | 144'000        | 108'000        | 216'000         |
| Unterhalt Sauna                    |                | 90'000                |               | 90'000         | 67'500         | 135'000         |
| Werbung Sonnenbad                  | 1'036          | 2'000                 |               | 2'000          | 1'500          | 3'000           |
| Versicherung Badebetrieb           | 1'979          | 25'800                |               | 25'800         | 19'350         | 38'700          |
| Diverser Aufwand Badebetrieb       | 5'720          | 5'720                 |               | 5'720          | 4'290          | 8'580           |
| <b>Total Aufwand Badebetrieb</b>   | <b>82'531</b>  | <b>267'520</b>        |               | <b>267'520</b> | <b>200'640</b> | <b>401'280</b>  |
| Aufwand Gärten                     |                |                       |               |                |                |                 |
| Pachtzins                          | 4'798          |                       |               |                |                |                 |
| Unterhalt                          | 15'510         | 15'510                | 15'510        |                |                |                 |
| Aufwand Kompost                    | 9'560          | 9'560                 | 9'560         |                |                |                 |
| Aufwand Vereinshaus                | 6'234          | 6'234                 | 6'234         |                |                |                 |
| <b>Total Aufwand Gärten</b>        | <b>36'102</b>  | <b>31'304</b>         | <b>31'304</b> |                |                |                 |
| Aufwand Verein                     |                |                       |               |                |                |                 |
| Aufwand Vermietareal               | 4'272          | 20'000                |               | 20'000         | 15'000         | 30'000          |
| Aufwand Restaurant                 | 1'567          | 10'000                |               | 10'000         | 7'500          | 15'000          |
| Büro- und Verwaltungsaufwand       | 9'585          | 9'585                 | 4'792         | 4'792          | 3'594          | 7'189           |
| Aufwand Verband Vitaswiss          | 5'673          | 8'000                 | 8'000         |                |                |                 |
| Finanzaufwand                      | 1'044          | 2'000                 | 1'000         | 1'000          | 750            | 1'500           |
| <b>Total Aufwand Verein</b>        | <b>22'141</b>  | <b>49'585</b>         | <b>13'792</b> | <b>35'792</b>  | <b>26'844</b>  | <b>53'689</b>   |
| Personalaufwand                    | 94'473         | 154'000               | 14'000        | 140'000        | 105'000        | 210'000         |
| Abschreibungen                     | 0              | 0                     | 0             | 0              | 0              | 0               |
| Rückstellungen                     | 42'502         | 0                     | 0             | 0              | 0              | 0               |
| <b>TOTAL AUFWAND</b>               | <b>277'749</b> | <b>502'409</b>        | <b>59'096</b> | <b>443'312</b> | <b>332'484</b> | <b>664'968</b>  |
| Direkte Steuern                    | 0              | 0                     | 0             | 0              |                |                 |
| <b>BETRIEBSERGEBNIS</b>            | <b>3'599</b>   | <b>69'797</b>         | <b>25'402</b> | <b>44'394</b>  | <b>308'248</b> | <b>-299'189</b> |

Die Modellierung der Planbilanz und der Planerfolgsrechnung der Stiftung Sonnenbad St. Margarethen basiert auf der vorstehend aufgeführten Betriebsrechnung des Vereins Sonnenbad (Sparte Bad). Dabei kann vom Basisszenario mit einer vollständigen Deckung der jährlichen Betriebskosten ausgegangen werden. Die wichtigsten Annahmen sind nachfolgend zusammengefasst:

- Die Stiftung Sonnenbad Margarethen verfügt über ein Stiftungskapital von CHF 50'000.
- Der Neubau des Badareals wird durch Spenden finanziert. Eine Million CHF wurde durch die Ernst und Herta Koller-Ritter Stiftung in Binningen in der Form eines nicht verzinslichen und nicht rückzahlbaren Darlehens gespendet. Dieses kann erfolgswirksam über eine Laufzeit von 10 Jahren amortisiert werden.
- Die Kosten der Ersatzneubauten werden nach Fertigstellung der jeweiligen Bauetappen aktiviert und planmässig über 50 Jahre linear abgeschrieben (2% des Bauvolumens pro Jahr).
- Für den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen werden jährlich Rückstellungen gebildet. Dabei wird von einer Lebens- und Nutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen, was einer Rückstellung von 2% des Bauvolumens pro Jahr entspricht.
- Der Baurechts- und Pachtzins wurde nicht budgetiert, da die vertragliche Grundlage noch nicht ausgehandelt wurde. Im Gegenzug wurden auch die Betriebsergebnisse des Vereins nicht in den Erträgen der Stiftung aufgeführt. Ohnehin kann auf die Modellierung dieses Aufwandes verzichtet werden, da das Ergebnis aus dem Badebetrieb jährlich der Stiftung zufällt, bzw. der Betriebsverlust durch die Stiftung Sonnenbad Margarethen getragen wird. Schlussendlich resultiert daraus lediglich eine Verschiebung von Cashflows. Das Betriebsrisiko trägt jedoch die Stiftung. Die betroffenen Budgetpositionen sind gelb markiert.

Daraus resultiert der nachfolgend aufgeführte Businessplan für die Stiftung Sonnenbad St. Margarethen, der für 12 Jahre modelliert wurde, wobei nach Fertigstellung der Ersatzneubauten ab dem Jahr 2031 von einer konstanten Entwicklung ausgegangen werden kann. Weiter nehmen wir an, dass der Verwaltungsaufwand der Stiftung durch jährliche Spenden gedeckt wird.

| ERFOLGSRECHNUNG (CHF, 1.1.–31.12.)                          | BASISSZENARIO  |                |                |                  |                  |                  |                  |                 |                 |                 |                 |                 |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | 2024           | 2025           | 2026           | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031            | 2032            | 2033            | 2034            | 2035            |
| <b>ERTRAG</b>   |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Spenden (nach Finanzierungsbedarf inkl. Verwaltungsaufwand) | 7'000          | 100'000        | 400'000        | 1'800'000        | 1'030'000        | 4'130'000        | 2'130'000        | 30'000          | 30'000          | 30'000          | 30'000          | 30'000          |
| Amortisation Darlehen E&H. Koller-Ritter Stiftung           | -              | 80'000         | 100'000        | 100'000          | 100'000          | 100'000          | 100'000          | 100'000         | 100'000         | 100'000         | 100'000         | 20'000          |
| Weiterverrechnung Baurechts- und Pachtzinsen                | -              | -              | -              | -                | -                | -                | -                | -               | -               | -               | -               | -               |
| Gewinnabführung Badbetrieb                                  | -              | -              | -              | -                | -                | -                | -                | -               | -               | -               | -               | -               |
| <b>TOTAL ERTRAG</b>   | <b>7'000</b>   | <b>180'000</b> | <b>500'000</b> | <b>1'900'000</b> | <b>1'130'000</b> | <b>4'230'000</b> | <b>2'230'000</b> | <b>130'000</b>  | <b>130'000</b>  | <b>130'000</b>  | <b>130'000</b>  | <b>50'000</b>   |
| <b>AUFWAND</b>  |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Aufwand Baukosten   | 94'000         | 120'000        | 500'000        | 2'500'000        | 1'000'000        | 4'100'000        | 2'100'000        | -               | -               | -               | -               | -               |
| Aktivierung Baukosten                                       | -78'000        | -120'000       | -500'000       | -2'500'000       | -1'000'000       | -4'100'000       | -2'100'000       | -               | -               | -               | -               | -               |
| Baurechts- und Pachtzinsen                                  | -              | -              | -              | -                | -                | -                | -                | -               | -               | -               | -               | -               |
| Defizitgarantie Badbetrieb                                  | -              | -              | -              | -                | -                | -                | -                | -               | -               | -               | -               | -               |
| Aufwand Revision und Projektcontrolling                     | 6'000          | 10'000         | 20'000         | 20'000           | 20'000           | 20'000           | 20'000           | 20'000          | 20'000          | 20'000          | 20'000          | 20'000          |
| Div. Aufwand inkl. Stiftungsaufsicht                        | 4'000          | 10'000         | 10'000         | 10'000           | 10'000           | 10'000           | 10'000           | 10'000          | 10'000          | 10'000          | 10'000          | 10'000          |
| Fremdkapitalzinsen  | -              | -              | -              | -                | -                | -                | -                | -               | -               | -               | -               | -               |
| Abschreibungen  | -              | -              | -              | -                | 84'000           | 84'000           | 208'000          | 208'000         | 208'000         | 208'000         | 208'000         | 208'000         |
| Rückstellungsaufwand  | -              | -              | -              | -                | -                | -                | 194'000          | 194'000         | 194'000         | 194'000         | 194'000         | 194'000         |
| <b>TOTAL AUFWAND</b>  | <b>26'000</b>  | <b>20'000</b>  | <b>30'000</b>  | <b>30'000</b>    | <b>114'000</b>   | <b>114'000</b>   | <b>432'000</b>   | <b>432'000</b>  | <b>432'000</b>  | <b>432'000</b>  | <b>432'000</b>  | <b>432'000</b>  |
| <b>JAHRESERGEBNIS</b>                                       | <b>-19'000</b> | <b>160'000</b> | <b>470'000</b> | <b>1'870'000</b> | <b>1'016'000</b> | <b>4'116'000</b> | <b>1'798'000</b> | <b>-302'000</b> | <b>-302'000</b> | <b>-302'000</b> | <b>-302'000</b> | <b>-382'000</b> |

#### BILANZ (CHF, 31.12.)

|                       |                |                |                  |                  |                  |                  |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>AKTIVEN</b>        |                |                |                  |                  |                  |                  |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
| Bankguthaben          | 271'000        | 231'000        | 401'000          | 71'000           | 71'000           | 71'000           | 71'000            | 71'000           | 71'000           | 71'000           | 71'000           | 71'000           |
| Immobilien            | 78'000         | 198'000        | 698'000          | 3'198'000        | 4'114'000        | 8'130'000        | 10'022'000        | 9'814'000        | 9'606'000        | 9'398'000        | 9'190'000        | 8'982'000        |
| <b>TOTAL AKTIVEN</b>  | <b>349'000</b> | <b>429'000</b> | <b>1'099'000</b> | <b>3'269'000</b> | <b>4'185'000</b> | <b>8'201'000</b> | <b>10'093'000</b> | <b>9'885'000</b> | <b>9'677'000</b> | <b>9'469'000</b> | <b>9'261'000</b> | <b>9'053'000</b> |
| <b>PASSIVEN</b>       |                |                |                  |                  |                  |                  |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
| Fremdkapital          | 318'000        | 238'000        | 438'000          | 738'000          | 638'000          | 538'000          | 438'000           | 338'000          | 238'000          | 138'000          | 38'000           | 18'000           |
| Rückstellungen        | -              | -              | -                | -                | -                | -                | 194'000           | 388'000          | 582'000          | 776'000          | 970'000          | 1'164'000        |
| Jahresergebnis        | -19'000        | 160'000        | 470'000          | 1'870'000        | 1'016'000        | 4'116'000        | 1'798'000         | -302'000         | -302'000         | -302'000         | -302'000         | -382'000         |
| Stiftungskapital      | 50'000         | 31'000         | 191'000          | 661'000          | 2'531'000        | 3'547'000        | 7'663'000         | 9'461'000        | 9'159'000        | 8'857'000        | 8'555'000        | 8'253'000        |
| <b>TOTAL PASSIVEN</b> | <b>349'000</b> | <b>429'000</b> | <b>1'099'000</b> | <b>3'269'000</b> | <b>4'185'000</b> | <b>8'201'000</b> | <b>10'093'000</b> | <b>9'885'000</b> | <b>9'677'000</b> | <b>9'469'000</b> | <b>9'261'000</b> | <b>9'053'000</b> |

Die Modellierung zeigt auf, dass die Stiftung Sonnenbad St. Margarethen bei einem Spendenaufkommen von CHF 10.4 Mio. die geplanten Ersatzneubauten finanzieren kann. Ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Naturbades resultiert bei einem kostendeckenden Betrieb ein jährliches Defizit von rund CHF 302'000. Dies ist ein rein buchhalterischer Verlust, der aus der Anwendung der Grundsätze der kaufmännischen Buchführung gemäss Schweizerischem Obligationenrecht resultiert. Er entsteht durch die Vornahme von jährlichen Abschreibungen und Rückstellungen für den Unterhalt und den zukünftigen Anlageersatz (Vorsichtsprinzip). Im Weiteren resultiert aus den geringfügigen Aufwänden der Stiftung für z.B. Revision, Projektcontrolling und Stiftungsaufsicht ein jährlicher negativer Cashflow von CHF 30'000. Damit sind die flüssigen Mittel und das Stiftungskapital bis im Jahre 2056 gewährleistet und es sind zusätzliche Finanzierungen im Umfang von mindestens CHF 5 Mio. erforderlich, die z. B. durch zusätzliche Spenden, Subventionen, positive Betriebserträge oder eine Defizitgarantie erbracht werden könnten.

## C Finanzierung, Mittelbeschaffung

Das Stiftungskapital der Stiftung Sonnenbad St. Margarethen im Umfang von CHF 50'000 wurde durch die Stifterin, den Verein Sonnenbad, am 6. Mai 2024 einbezahlt. Fest zugesichert sind (Stand März 2026) folgende weiteren Beiträge:

- CHF 1 Mio. von der Ernst und Herta Koller-Ritter Stiftung, Binningen
- CHF 100'000 von der Burgergemeinde Binningen;
- CHF 2 Mio. von der Christoph Merian Stiftung, Basel.

Wir verweisen hierzu auch auf die vorstehenden Ausführungen.

Die Finanzierung des Badneubaus soll durch Spendengelder im Umfang von insgesamt mindestens CHF 10.4 Mio. erfolgen. Zur Stärkung des Stiftungsvermögens sowie zur Gewährleistung der Liquidität ist dabei Fremdkapital wenn möglich zu vermeiden. Die Belastung durch Zins- und Amortisationszahlungen verstärkt das strukturelle buchhalterische Defizit und konsumiert betriebsnotwendige Mittel der Stiftung. Die langfristige Finanzierung des Betriebs des Sonnenbades und die Reservebildung für grössere Reparaturen und Werterhaltungsmassnahmen sind z.B. durch periodisch wiederkehrende Subventionen der öffentlichen Hand für den Betrieb, durch Sponsoren, Partnerschaften, Freun-

deskreis, Vermietung von Werbeflächen u.ä. oder aber durch die Äufnung eines Unterhaltsfonds im Umfang von weiteren CHF 5 Mio. sicherzustellen.

Die Mittelbeschaffung erfolgt durch die Mitglieder des Stiftungsrates sowie die Vereinsmitglieder des Sonnenbades. Beabsichtigt ist zudem die Unterstützung durch eine professionelle Spendenbeauftragte. Spendenevents und Crowdfunding sind weitere Optionen, die ergänzend möglich sind.

## D Wirtschaftlichkeit des Betriebs des Sonnenbads nach dem Neubau

Wir verweisen auf vorstehende Ausführungen. Die Zielsetzung des Vereins und der Stiftung Sonnenbad besteht im Erhalt und Betrieb der Badeanlagen sowie der Pachtgärten. Dabei wird ein gemeinnütziger Zweck verfolgt und es besteht keine Gewinnabsicht. Gerne stellen wir die detaillierten Businesspläne sowie Planbilanzen und Planerfolgsrechnungen auf Anfrage zu und stehen für detaillierte Erläuterungen und Fragen zur Verfügung.



Fotografien: Viola Käumlen, Bever, [www.violakaumlen.com](http://www.violakaumlen.com)  
Pläne: Patrick Reuter Architektur GmbH und Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Basel  
Visualisierungen: Patrick Reuter Architektur GmbH, Basel

Sonnenbad St. Margarethen Binningen  
Friedhofstrasse 9  
4102 Binningen  
[stiftung@sonnenbad.ch](mailto:stiftung@sonnenbad.ch)  
[www.sonnenbad.ch](http://www.sonnenbad.ch)