

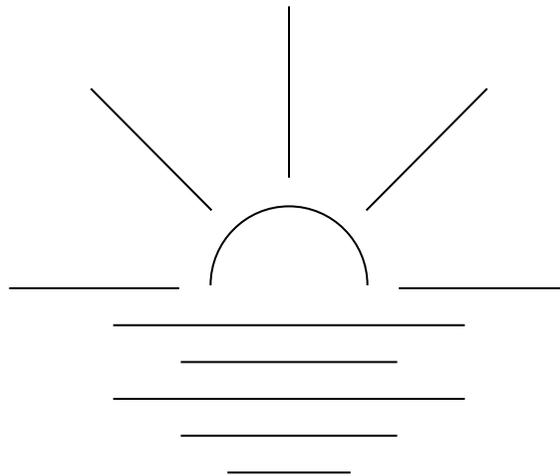
---

**Neubau  
Sonnenbad St. Margarethen  
Binningen**

---

**Businessplan 2024**

---



---

# 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 .....	13
	H	Wie reagieren wir auf die Ausgangslage? .....	14
	I	SWOT-Analyse .....	15
	J	Risikoanalyse .....	16
	K	Zusammenfassung .....	17
<b>2 Architekturprojekt</b>	A	Tragweite des Projekts .....	18
	B	Grundideen .....	19
	C	Nachhaltigkeit .....	20
	D	Kosten des Bauprojekts .....	21
<b>3 Umsetzungsplanung</b>	A	Zu erledigende Aufgaben .....	28
	B	Etappierung und ihre Auswirkungen .....	28
	C	Zeitplan .....	29
<b>4 Zahlenteil: Finanzplan</b>	A	Rückblick: Zahlen der letzten Jahre .....	30
	B	Ausblick: Zahlen der kommenden Jahre .....	31
	C	Finanzierung, Mittelbeschaffung .....	38
	D	Wirtschaftlichkeit des Betriebs des Sonnenbads nach dem Neubau .....	38

---

---

## 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.

Der Ersatzneubau des Sonnenbades will den bisherigen Zielgruppen dienen und am bisherigen Angebot festhalten, allerdings mit einer Reihe von Ergänzungen und Verbesserungen: Das Schwimmbecken wird ersetzt durch ein grösseres Naturbad, das mit natürlicher Wasserreinigung funktioniert und ganz ohne Chemikalien auskommt. Auch das Buschibeedli wird vergrössert. Sauna und Whirlpool erweitern den Wellnessbereich. Das Restaurant wird vergrössert und erhält einen Gasträum. Auch das Festareal wird vergrössert und bekommt einen Mehrzweckraum. Die meisten Anlagen sollen künftig ganzjährig zur Verfügung stehen. 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 Solar- und Windstrom gedeckt werden. Und das Regenwasser wird gesammelt und weiter verwendet.

Insgesamt wird der Ersatzneubau rund 10 Mio. CHF kosten. 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 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 380'000 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 2024





# 1 Ausgangslage

## A Geschichte, wo kommen wir her?

Der Verein Sonnenbad St. Margarethen feiert 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	Gründung der Stiftung Sonnenbad St. Margarethen Binningen

## 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 Umkleidekabinen wäre besser.

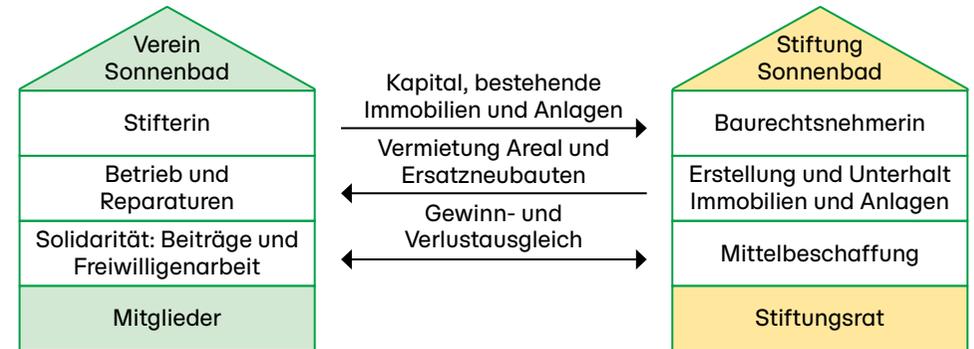
### Anliegen von Immobilien Basel-Stadt (IBS)

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 wird den Baurechtsvertrag entwerfen, sobald wir den Businessplan und eine realistische Finanzplanung vorlegen können. Wenn der Baurechtsvertrag abgeschlossen ist, können wir ein Baugesuch für den Ersatzneubau des Sonnenbades einreichen.

Der Verein Sonnenbad St. Margarethen Binningen hat zwei Aufgaben: Einerseits besitzt er die Anlagen des Sonnenbades und führt und finanziert heute 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.

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. Diskutiert werden mit den Grundeigentümern eine Verschiebung der Grundstücksgrenzen und ein Abtausch von Flächen. Erst wenn die Grundstücksgrenzen neu festgelegt sind, kann der neue Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. Für die Familiengärten ist mit neuen Pachtverträgen zu rechnen. Zu klären ist in diesem Bereich auch das Verhältnis zur Stadtgärtnerei Basel-Stadt. Dieses hat jedoch keinen Einfluss auf den Ersatzneubau des Sonnenbades.

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\*

Rolando Stucki	Basel	Präsident
Thomas Holinger	Basel	Vizepräsident, Personal
Sandor Frei	Allschwil	Kassier
Rolf Oser	Binningen	Gärten, Pächterkommission
Susanna Nussbaumer	Basel	Vermietungen Festareal
Andrea Rutishauser	Binningen	Sekretariat, Protokoll
vakant		Soziale Medien
vakant		Marketing

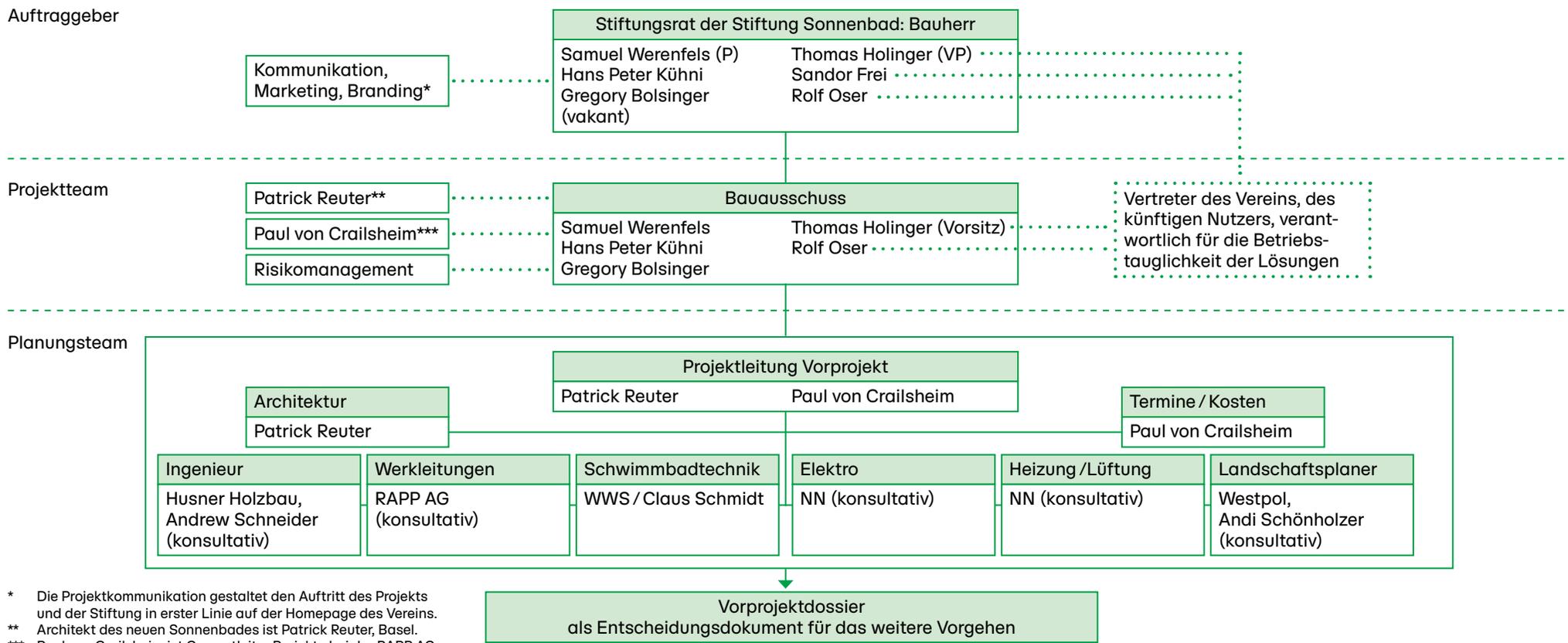
## Der Stiftungsrat der Stiftung Sonnenbad St. Margarethen Binningen\*

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

\* Stand September 2024

Der Stiftungsrat umfasst maximal sieben Mitglieder. Der siebte Sitz wird freigelassen 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 Vorprojekt des Ersatzneubaus des Sonnenbades sieht wie folgt aus:



\* Die Projektkommunikation gestaltet den Auftritt des Projekts und der Stiftung in erster Linie auf der Homepage des Vereins.  
 \*\* Architekt des neuen Sonnenbades ist Patrick Reuter, Basel.  
 \*\*\* Paul von Crailsheim ist Gesamtleiter Projekte bei der RAPP AG, Basel / Münchenstein

## 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>• Sehr starke Nachfrage</li> <li>• Zusammenspannen mit dem Restaurant möglich</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 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 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 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- 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	+/ ++/ +++	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 sowie Gruppen, die das Festareal schätzen. Ältere Jugendliche, Leistungssportler, Business people, Sportvereine und Schulen besuchen das Sonnenbad kaum, da das Schwimmbecken ihre Bedürfnisse nicht oder nur sehr beschränkt erfüllt.

Das soll auch weitgehend so bleiben. Das geplante Naturbad wird zwar deutlich grösser als das heutige Schwimmbecken, für Leistungssport und Ausdauer schwimmen ist es aber weiterhin nicht gut geeignet. Verbesserung und Erweiterung des Angebots (Naturbad, Wellness, Restaurant, Festareal) erschliessen nur beschränkt neue Kundengruppen. Sie richten sich weiterhin primär an:

- Familien mit Kindern
- Erwachsene, die Ruhe und Wellness schätzen
- Personen und Firmen, die Lokalitäten für Anlässe mit Gruppen suchen

Die Neuanlage eines Naturbades, die Neugestaltung von Restaurant und Festareal und der Bau der Wellnessanlagen werden zu einem deutlichen Wachstum der Kundenzahlen innerhalb der bestehenden Kundengruppen führen.

#### 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, Whirlpool, 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. Eine zusätzliche, ganzjährig verfügbare Wellnessanlage 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 Spielgelfeld und das Freibad Binningen/Bottmingen und ist an einer Übernahme des Sonnenbades oder an einem grösseren finanziellen Engagement (noch) nicht interessiert. 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 und mit Eventveranstaltern der Region ist sinnvoll und wird näher geprüft.

#### 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 und Kiosk: höherstehendes Angebot, Restaurant ganzjährig	Gross
Festareal mit Mehrzweckraum, Office und grosser Grillstelle, ganzjährig	Sehr gross
Wellness (Sauna und Sprudelbad), ganzjährig	Sehr gross

Bad, Liegewiesen und Festareal bleiben unsere USP. Neu kommen das Naturbad, die Gastronomie und der Wellnessbereich dazu. Indem wir Wellness, Festareal und Restaurant ganzjährig zur Verfügung stellen, stärken wir unsere Marktposition deutlich. Besuchszahlen und Erträge werden dadurch 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.
- Erstellen eines Katalogs von Gegenleistungen und Angeboten zugunsten grösserer Spender.
- Beauftragen eines professionellen Fundraisings.
- Medienarbeit.

## 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 eines Kreises 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.
- Durchführung von Events in allen Jahreszeiten, um das Sonnenbad in breiteren Kreisen bekannt zu machen.

### Für die Sicherstellung der langfristigen Finanzierung:

- Pflege der Kontakte zu den bisherigen Spender/innen. Schaffen eines Freundeskreises zwecks längerfristiger, wiederholter finanzieller Unterstützung.
- Gewähren von Anreizen zugunsten von Teilhaber/innen und Freunden.
- 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 Einzeleintritte, Abonnemente und Mietkonditionen des Festareals.

# 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 (Wellness).
3. Das Naturbad ist in der warmen Jahreszeit zugänglich. Festareal, Gastronomie und Wellness 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. Die Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern aus der Region sichert konstante Erträge.
6. 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	Ertrags-situation	Kernsegment	Strategie
Schwimmbecken: Naturbad	4	1	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
Festareal	4	3	2	4	Ja	Ausbauen
Restaurant	3	4	2	2	Ja	Ausbauen
Parkplätze für Autos***	1			?	Nein	Halten
Parkplätze für 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 / Zweiräder sind heute nicht kostenpflichtig. Weil wir den nichtmotorisierten Verkehr fördern wollen, sind mehr Zweiradparkplätze notwendig. Ob Autoparkplätze kostenpflichtig werden sollen, ist zu prüfen.

Insgesamt ist unsere Strategie eine Marktdurchdringungsstrategie. Sie schafft innerhalb der Grenzen des heutigen Areals (das immerhin in bescheidenem Ausmass vergrössert werden soll) neue und bessere Angebote für diejenigen Kundengruppen, die schon heute im Zentrum stehen, und setzt auf ein Wachstum innerhalb dieser Kundengruppen. Wesentliche Neuerungen im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau sind das chemiefreie Naturbad, ein grosses Buschibad, zeitgemässe Einrichtungen und Infrastrukturen, die ausgebaute Wellness (mit Sauna und Sprudelbad), das erweiterte Festareal (mit einem Mehrzweckraum), eine moderne, leistungsfähige Gastronomie, der Ganzjahresbetrieb sowie eine ökologische Bauweise (mit Holz aus der Region) und ein nachhaltiges Betriebskonzept. Die Neuanpflanzungen sollen die Biodiversität fördern.

# SWOT-Analyse

	Positiv	Negativ
	<b>S</b> <b>Strengths / Stärken</b>	<b>W</b> <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> <b>Opportunities / Chancen</b>	<b>T</b> <b>Threats / Risiken</b>
Künftig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturbad</li> <li>• Wellness</li> <li>• Ganzjahresbetrieb</li> <li>• Events im ausgebauten Festareal</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 Wellness und Festareal</li> <li>• Stabilere Erträge (Querfinanzierung durch Wellness und Festareal)</li> <li>• Nachhaltiges Finanzierungsmodell (Sponsoren, Freundeskreis)</li> <li>• Professionellere Führungsstrukturen</li> <li>• Systematisches, ausgebautes Marketing</li> <li>• Erhöhung der Kundenzahlen innerhalb der bestehenden Kundensegmente</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>• 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 Areals 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.

Die Projektorganisation (vgl. oben Ziffer 1c) sieht die Einrichtung eines Risikocontrollings vor, welches das Projekt 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) und beabsichtigen, Klarheit betreffend relevante Auflagen zu schaffen, bevor wir das detaillierte Baugesuch erarbeiten.
- 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 Angebot ist auf einen Ganzjahresbetrieb ausgelegt.
- Finanzielle Risiken: Wir intensivieren die Suche nach Spender/innen und ziehen eine darauf spezialisierte Organisation bei. Wir verstärken die Öffentlichkeitsarbeit und bauen ein Projektmarketing auf (das Mockup, das wir im Sonnenbad aufgestellt haben, dient unter anderem auch Marketingzwecken). Wir sprechen mit Parlamentarier/innen beider Basel. 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. 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 10 Mio. CHF 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, den der Vorstand des Vereins Sonnenbad im März 2023 verabschiedet hat, enthält folgende Ziele und Ergebnisse:

- Die Gebäude und Anlagen des Sonnenbades sind rückgebaut und neu erstellt. Die Abbruch- und Bauarbeiten sind soweit möglich auf Perioden gelegt, in denen der Badebetrieb eingestellt ist. Wo nötig wird 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. Festareal und Mehrzweckraum werden für private und geschäftliche Anlässe vermietet. Die neue Wellnessanlage mit Sauna und Whirlpool 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, ...).

## A Tragweite des Projekts

### 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 der Schwimmbecken. Anlegen eines Naturbades. Neuanlage des Geländes im Teil Sonnenbad. Neubepflanzung nach Kriterien der Biodiversität (der heutige Baumbestand wird erhalten).
- Ersetzen aller bestehenden Hochbauten des Sonnenbades durch Neubauten (Garderoben, Nasszellen, Kassenbereich, Restaurant, Festareal, Séparées, Betriebsgebäude).
- Erstellen einer Wellnessanlage, die ganzjährig genutzt werden kann.
- Ausbauen des Restaurants und des Festareals, sodass sie ganzjährig genutzt werden können. Deshalb bauen wir auch einen Mehrzweckraum.

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. Ein Teil des Areals der Familiengärten, auf dem allerdings keine Familiengarten-Parzellen liegen, soll neu der Liegewiese des Sonnenbades zugeschlagen 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 ersetzt werden. Eine Zustandsanalyse legt deren Ersatz dringend nahe. Vereinsintern ist noch offen, wer sich darum kümmern soll. Die Kosten gehen zulasten des Vereins. Eine Koordination mit den Bauarbeiten für den Ersatzneubau des Sonnenbades dürfte aber sinnvoll sein.

### 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 grössere biologische Versickerungsanlage 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 Kiosk, einen vielseitig nutzbaren Veranstaltungssaal, eine Sauna mit Ruhezone und Whirlpool und einen kleinen Werkhof (ein 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 Holzstruktur ersetzt und ergänzt. Die lineare historische Anlage und deren gefasste 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, zwischen Nähe und Weite und zwischen Fragilität und Resilienz zeichnet diesen neuen Ort aus, 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 Reinigungstanks 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 wird im Rahmen des Vorprojekts vertieft geprüft.

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 aus erneuerbaren und klimaneutralen Quellen gewonnen. Regenwasser wird gesammelt und genutzt.

Für die Entwicklung und Erprobung der Details der geplanten modularen Hochbauten 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. Bis zum Start der Bauarbeiten soll es als Kiosk und Dusche genutzt 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 Festareals. Das Festareal kann autonom für verschiedene Feste gemietet werden. Eine Zusammenarbeit von Mietpartien mit dem Restaurant (Catering) ist aufgrund der Neuordnung problemlos möglich. Das Restaurant erhält einen badinternen und einen badexternen Bereich zum Sitzen und Verweilen. Ein Kiosk im Badeareal deckt im Sommer bei Spitzenbelegung die Glace-Nachfrage gleich vor Ort ab.

Die geschlechtergetrennten textilfreien Zonen werden beibehalten, aber verkleinert und der rückläufigen Nachfrage angepasst. Erweitert wird das Angebot um eine gemischte Zone mit Sauna, Whirlpool und Massageraum – eine ganzjährig nutzbare Wellnessanlage. Der Familienbereich wird vergrössert, er soll vielfältig nutzbar sein. Auch das Buschibedli wird vergrössert und attraktiver gestaltet.

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

Nebst dem Kassenhaus gibt es für den Betrieb einen kleinen Sonnenbad-Shop. 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 (ein Betriebsgebäude).

Für Velos ist der Platz heute knapp. Wir erweitern die Eingangspartie und schaffen viele zusätzliche Abstellplätze.

## C

## Nachhaltigkeit

### Eine nachhaltige und ortsbezogene Architektur

Die Architektur des neuen Sonnenbads 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 beispielbaren 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.

### 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 optimal genutzt und vollumfänglich und maximal mit Photovoltaikpanelen bedeckt werden. Der voraussichtliche Jahresertrag beträgt 150'000 kWh. Die Boilererwärmung soll durch einen Elektroheizstab ebenfalls mit Solarstrom erfolgen und ein Speichermedium erlaubt es, überschüssigen Solarstrom bspw. im Winter zu nutzen. Zusätzlich ist ein kleines Windrad für die Stromgewinnung an sonnenarmen Tagen und nachts geplant.

## Grauwassernutzung

Die Sammlung des Regenwassers in einer unterirdischen Zisterne dient der Spülung der Toiletten.

## Naturbad – ein Ökokreislauf

Das Wasser des neuen Naturbads 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 Gesundheitsbades 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

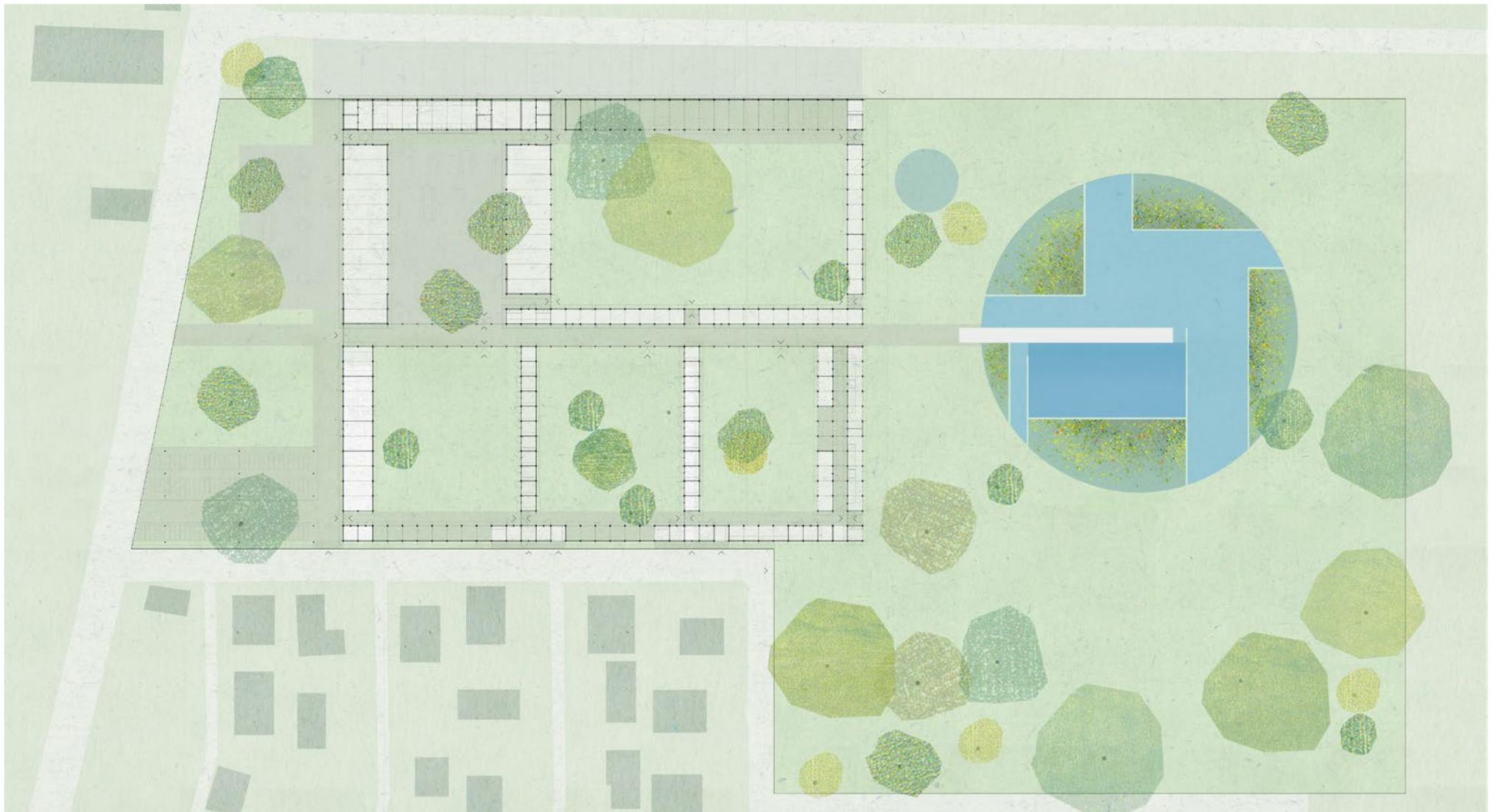
Die neue Bepflanzung der ganzen Anlage soll mit einheimischen Pflanzen erfolgen und der Biodiversität maximal dienen. Der heutige Baumbestand wird übernommen. Die herkömmliche Wasseraufbereitung eines Naturbades beruht auf der Versickerung des Badwassers in grossen bepflanzten Bereichen. Gegenüber dem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

## D Kosten des Bauprojekts

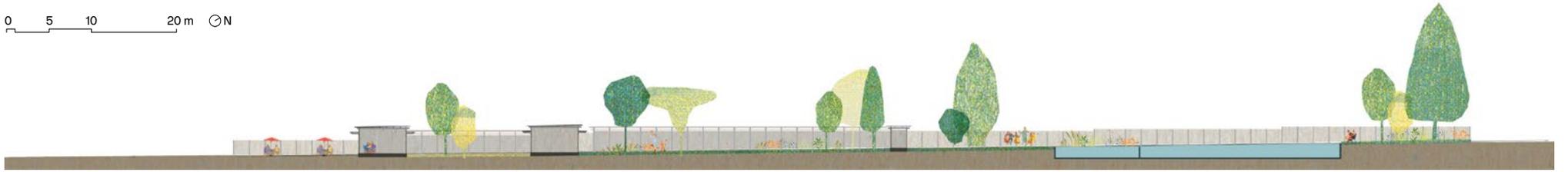
In einer Vorstudie wurde eine erste Kostenschätzung erstellt, deren Genauigkeit gemäss SIA +/- 25% beträgt. Für einzelne Arbeitsgattungen wurden Richtofferten eingeholt.

BKP	Arbeitsgattung	KS +/- 25%
1	Vorbereitungsarbeiten und Rückbau	620'000
2	Holzbauten	4'170'000
4	Schwimmbad und Umgebung	3'340'000
5	Baunebenkosten 5%	405'000
7	Fördergelder	0
	Total BKP 1-5, exklusive Mehrwertsteuer	8'535'000
	Mehrwertsteuer (MWSt) 8.1% (Stand 2024)	690'000
	Reserve, Unvorhergesehenes 5%	425'000
	Total BKP 1-5, inklusive MWSt und Reserven	9'650'000

Gerundet ergibt sich somit ein Betrag von 10 Mio. CHF für die Gesamterneuerung des Sonnenbades. Noch zu klären ist, ob der Ersatzneubau der Mehrwertsteuer unterliegt. Im Herbst 2024 wird das Vorprojekt erarbeitet. Es wird Kosten, Termine und Machbarkeit präzisieren. Jeder Bauteil erhält eine Preisangabe mit einer Genauigkeit von +/- 10%. Für die Erarbeitung des Vorprojekts werden alle Fachplaner beigezogen. Das Vorprojekt wird aufzeigen, ob der Kostenrahmen von 10 Mio. CHF ausreicht und ob aus Kostengründen Korrekturen beim Bauprogramm und bei den Anforderungen an die Ersatzneubauten erforderlich sind.



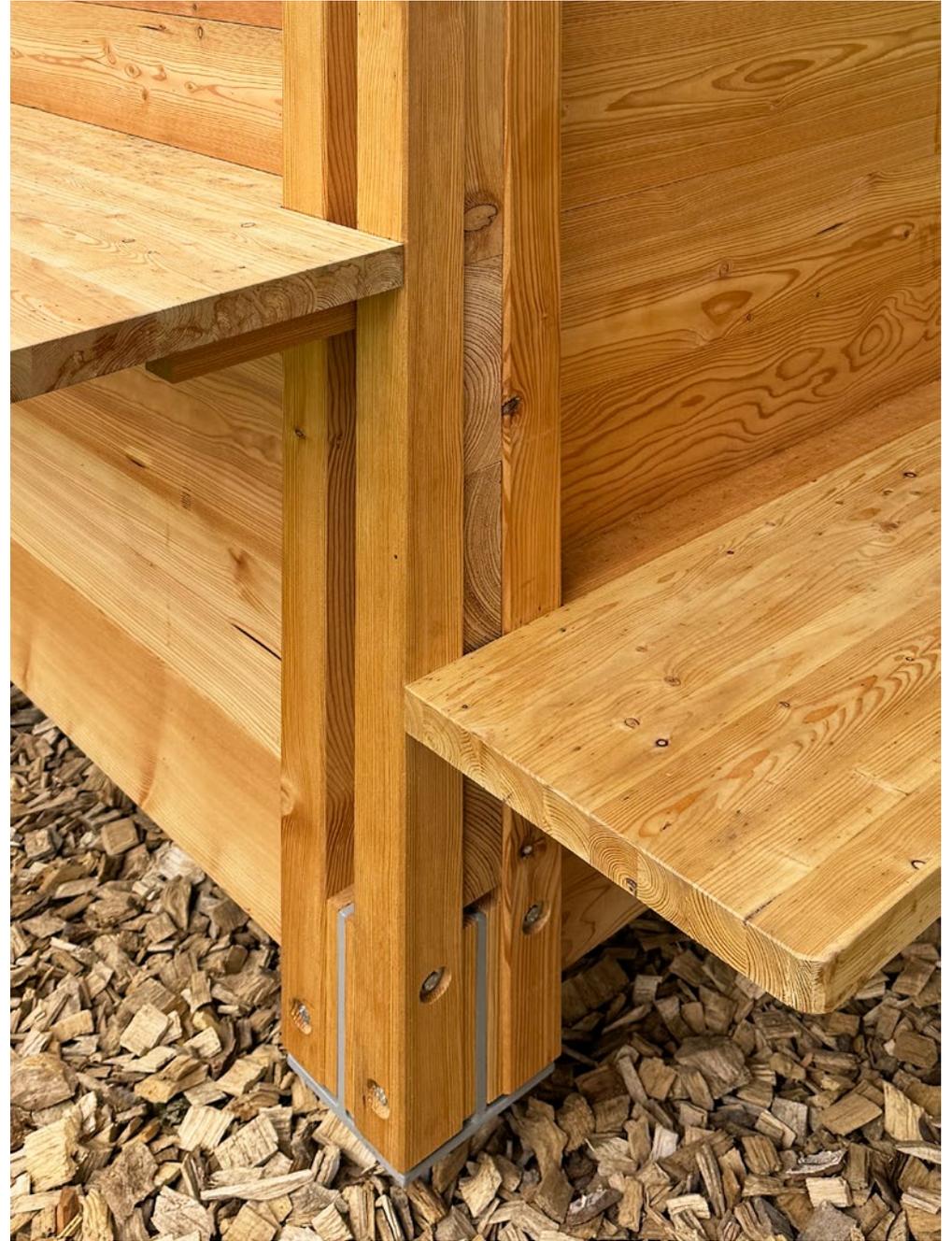
0 5 10 20 m ☉ N

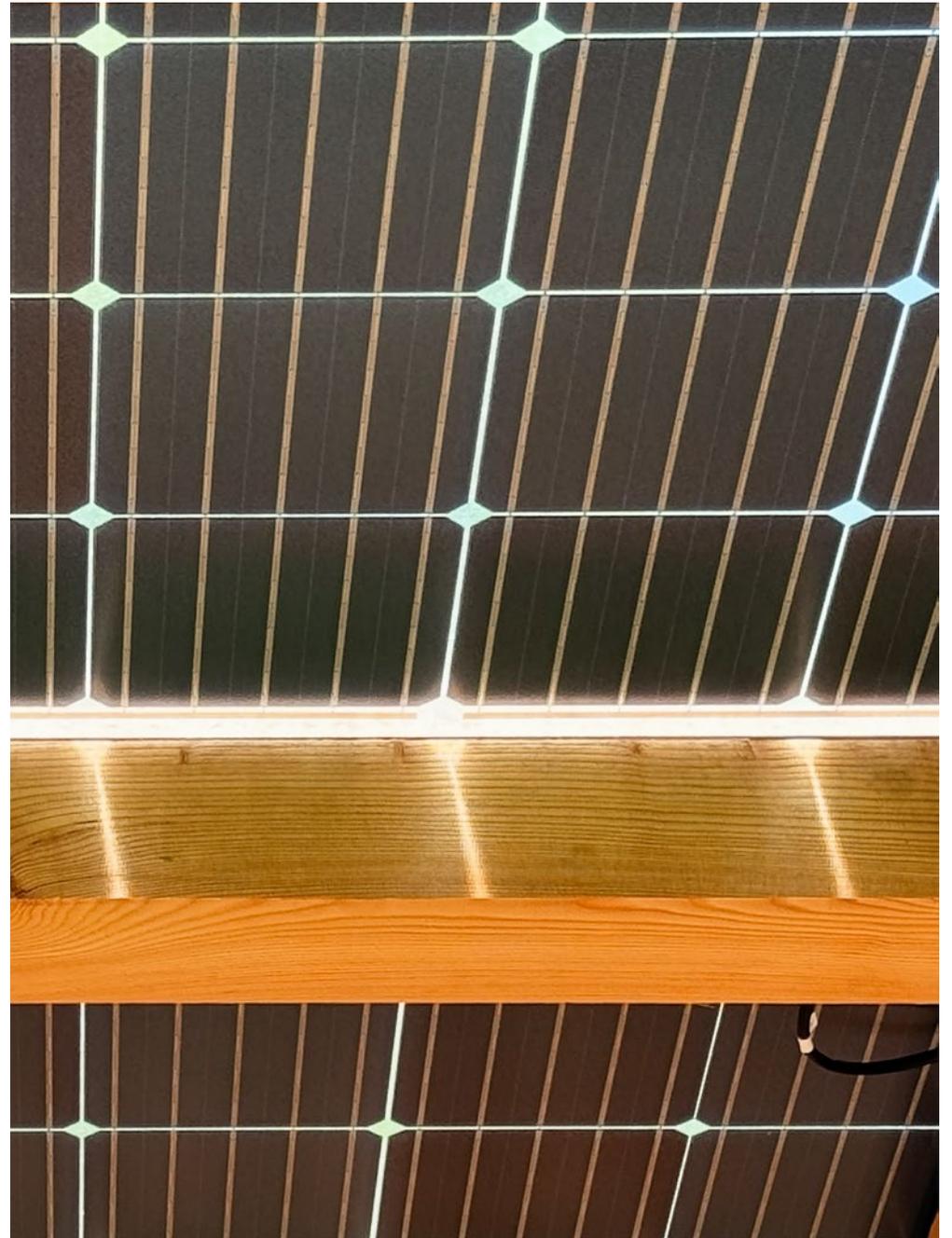












## A Zu erledigende Aufgaben

Folgende Aufgaben sind 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 ein Vorprojekt nach SIA-Vorgaben soll erarbeitet werden.
- Gestützt auf den Baurechtsvertrag und das Vorprojekt kann die Baueingabe 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 Ende 2024 über Spenden für die ganze Bausumme, so sehen wir von einer Etappierung ab.

Falls wir um eine Etappierung nicht herumkommen, bilden wir mindestens zwei Bauetappen: In der ersten Etappe werden die bestehenden Schwimmbekken durch ein Naturbad ersetzt und die Umgebung des Naturbades wird neu gestaltet. Diese Arbeit hat Vorrang, weil die bestehenden Schwimmbekken nicht mehr dicht sind und die Badewassertechnik sehr pannen anfällig ist. Die folgenden Etappen umfassen 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. Werden einzelne Teile noch nicht realisiert, gibt es weniger neue oder verbesserte Dienstleistungen und die mit ihnen angepeilten Mehrerträge lassen sich nicht erzielen. 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 Ende 2025 die Bauarbeiten gestartet werden können, sind sie Anfang 2027 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 Ende 2028, also etwa doppelt so lange. Eine Etappierung erlaubt es, von einer vollständigen Schliessung des ganzen Sonnenbades abzusehen, was unter dem Aspekt der Kundenbindung vorteilhaft ist. Das Vorprojekt wird aufzeigen, welche Termine realistisch sind. Insbesondere die Planungszeit für ein Naturbad kennen wir im Moment noch nicht.

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. Wir schätzen die Baukosten auf 3.5 Mio. CHF für die erste Etappe und auf 6.5 Mio. CHF. 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 Burgergemeinde 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> </ul>

Die nächsten Schritte:

2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherstellen der Finanzierung: Marketingstrategie zwecks Gewinnung weiterer Sponsoren, minimal für die Bauetappe 1</li> <li>• Aktualisieren des Businessplans, Erstellen von Werbeunterlagen</li> <li>• Neuvermessung der Parzelle, auf welcher das Sonnenbad liegt (Auftrag durch IBS; die Neuvermessung der Parzellen des Bürgerspitals Basel und der Gemeinde Binningen gehört nicht zum Aufgabenbereich des Projekts)</li> <li>• Weiterarbeit am Bauprojekt: Entscheid über die Schwimmbadtechnik, Erarbeitung des Vorprojekts mit einem Termin- und Kostenplaner unter Einbezug aller Fachplaner</li> <li>• Klären von Grundsatzfragen mit den zuständigen Behörden</li> </ul>
2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschluss des Baurechtsvertrags mit IBS</li> <li>• Baueingabe</li> <li>• Baubewilligung</li> <li>• Start der Realisierung von Etappe 1: Erstellen des Naturbades ab Herbst 2025</li> <li>• Sicherstellen der Finanzierung der weiteren Bauetappe(n)</li> </ul>
2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisieren von Etappe I: Erstellen des Naturbades bis Mitte Jahr</li> <li>• Start der Realisierung der nächsten Etappe: Ersatz der Hochbauten ab Herbst 2026</li> </ul>
2027	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im besten Fall: Realisieren von Etappe 2: Ersatz der Hochbauten bis Herbst 2027</li> </ul>
2028	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschluss der Arbeiten und des Projekts, Vollbetrieb aller Anlagen. Spätere Hochbau-Etappen bleiben vorbehalten</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	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Eintritte	13'513	13'702	16'649	14'984	16'542	16'139	17'811	13'097	20'111

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022	2023	2024**
Eintritte	18'470	20'206	23'180	14'484	16'422	14'791	23'034	22'989	5'000
Saisonabos						432	526	545	386

\* Corona \*\* bis 11.07.2024

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.

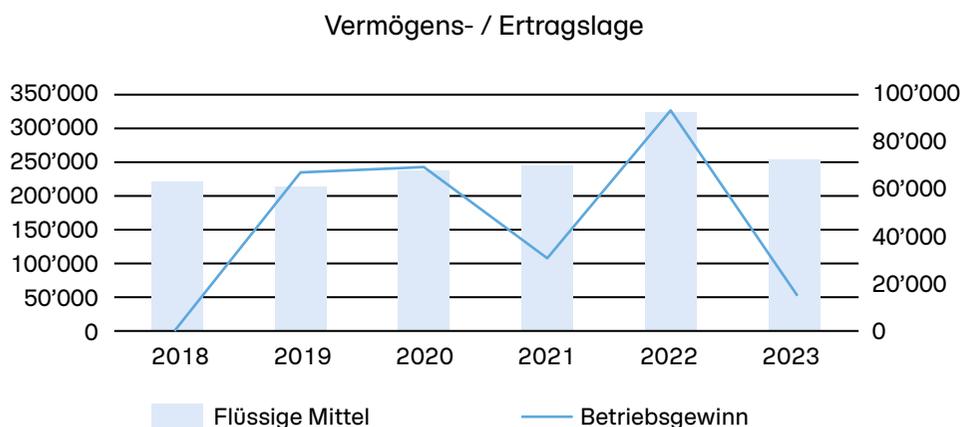
Die Haupteinnahmen erzielt der Verein durch Badeeintritte, die Vermietung des Festareals, Mitgliederbeiträge und die Verpachtung des Badrestaurants. Die Hauptausgaben sind durch den Unterhalt des Badareals sowie allgemeine Unterhaltsarbeiten und den Personalaufwand geprägt. Nachfolgende verkürzte Erfolgsrechnung für die Jahre 2022 und 2023 zeigt die wesentlichen Einflussfaktoren beispielhaft auf:

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

	2023	2022	Abweichung
<b>ERTRAG</b>			
Ertrag Badebetrieb	173'744	168'556	5'188
Ertrag Gärten	58'393	57'892	501
Ertrag Verein	63'664	76'117	-12'453
<b>TOTAL ERTRAG</b>	<b>295'801</b>	<b>302'565</b>	<b>-6'764</b>
<b>AUFWAND</b>			
Aufwand Badebetrieb	108'624	59'823	48'801
Aufwand Gärten	37'367	29'855	7'513
Aufwand Verein	26'750	21'437	5'313
Personalaufwand	108'120	99'324	8'796
Rückstellungen	10'297	50'651	-40'354
Rückstellung Stiftung Sonnenbad	0	50'000	-50'000
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>291'159</b>	<b>311'090</b>	<b>-19'931</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>4'642</b>	<b>-8'525</b>	<b>13'167</b>

In beiden Jahren konnten sehr gute Erträge aus dem Badbetrieb erwirtschaftet werden. Dies erlaubte 2022 die Bildung von Rückstellungen für geplante Unterhaltsarbeiten und Ersatzbeschaffungen sowie die Rückstellung des Stiftungskapitals für die Stiftung Sonnenbad St. Margarethen im Umfang von über CHF 100'000. Dagegen fielen 2023 sehr hohe Kosten für die Reparatur des defekten Schwimmbeckens an, weshalb nur geringfügige Rückstellungen gebildet werden konnten.

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, Festareal und Mehrzweckraum werden rund ums Jahr für private Anlässe vermietet und die neue Wellnessanlage ist in Betrieb.

Die Ersatzneubauten sind durch Sponsorengelder im Umfang von 10 Mio. CHF 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 5 Mio. CHF.

### Der Finanzplan basiert auf den folgenden Annahmen

**Ersatzneubauten:** Die Baukostenschätzung findet sich oben in Ziffer 2d. Inklusive Mehrwertsteuer und Reserven beträgt die ganze Bausumme (Stand Vorstudie) CHF 9'650'000. Ob die Stiftung mehrwertsteuerpflichtig ist, ist noch nicht abschliessend geklärt. Wenn der Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann, belaufen sich die Baukosten auf rund CHF 8'960'000.

**Finanzierung:** Der Bedarf an Spenden beträgt mindestens 10 Mio. CHF (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	Aufwand	Bauprojekt und Betrieb Sonnenbad
2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 Mio. vorhanden (davon 1 Mio. zinsfreies und nicht rückzahlbares Fremdkapital)</li> <li>2.4 Mio. neu</li> </ul>	–	
2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>5.0 Mio. neu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1'926'250 CHF Naturbad (1/2 der Kosten inkl. Anteile Vorbereitung, Rückbau und Nebenkosten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Normalbetrieb bis im Herbst</li> <li>Baubeginn Naturbad im Herbst</li> </ul>
2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.5 Mio. neu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1'926'250 CHF Naturbad (Restbetrag)</li> <li>1'702'500 CHF Hochbau (1/3 der Kosten inkl. Anteile Vorbereitung, Rückbau und Nebenkosten sowie Reserve)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etappe 1 im Frühsommer fertig</li> <li>Badbetrieb nicht möglich*</li> <li>Baubeginn der 2. Etappe im Herbst</li> </ul>
2027		<ul style="list-style-type: none"> <li>3'405'000 CHF Hochbau (Restbetrag)</li> <li>Erste Abschreibung Naturbad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etappe 2 im 2. Halbjahr fertig</li> <li>Naturbad teilweise im Betrieb*</li> <li>Restaurant und Festareal reduzierter Betrieb</li> <li>Wellnessbereich evtl. ab Herbst im Betrieb*</li> </ul>
2028	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittel für Abschreibungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erste volle Abschreibung aller Anlagen 179'200 CHF</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Allenfalls Abschlussarbeiten</li> <li>Der Neubau der Anlagen ist beendet</li> <li>Vollbetrieb aller Anlagen</li> </ul>
2029	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittel für Abschreibungen und Rückstellungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abschreibungen und Rückstellungen CHF 358'400 pro Jahr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vollbetrieb</li> </ul>
2030 ff.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamtaufwand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CHF 383'400 pro Jahr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vollbetrieb</li> </ul>

\* 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) der Stiftung Sonnenbad St. Margareten wurde auf der Grundlage der Betriebsergebnisse der letzten sechs Jahre 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, 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 1/3. Dabei gehen wir von einer Erhöhung der Besucherzahlen bei gleichbleibenden Eintrittspreisen aus. Zum Vergleich wurden im Naturbad Riehen im ersten Jahr nach dem Umbau rund 60% mehr Eintritte verzeichnet.
- Die Einnahmen aus dem Bereich Wellness basieren auf der Annahme von durchschnittlich 5 Eintritten pro Tag zu CHF 30 sowie dem Verkauf von 20 Jahreskarten zu CHF 1'000. Bei einem Ganzjahresbetrieb gehen wir von einem Betriebskostenanteil von 60% aus.
- Das Festareal kann in Zukunft ganzjährig betrieben werden. Wir budgetieren 50 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 10'000.
- 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 5'000.
- Der Aufwand für den Betriebsunterhalt wird mit einem Prozent des Bauvolumens veranschlagt und hierzu ein Allgmeinkostenzuschlag 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 Teilstellen 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 ausgearbeitet 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 16'378 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 193'708, 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 281'293, 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 Gesamt	Vision Gärten	Vision Bad	Vision Bad +	Vision Bad -
<b>ERTRAG</b>						
<b>Ertrag Badebetrieb</b>						
Eintritte Bad	134'560	179'413		179'413	201'840	134'560
Eintritte Sauna		75'000		75'000	112'500	56'250
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>282'561</b>		<b>282'561</b>	<b>356'561</b>	<b>211'921</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	40'000		40'000	60'000	30'000
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>100'427</b>	<b>25'980</b>	<b>74'447</b>	<b>111'671</b>	<b>55'835</b>
<b>TOTAL ERTRAG</b>	<b>281'348</b>	<b>441'506</b>	<b>84'499</b>	<b>357'008</b>	<b>468'232</b>	<b>267'756</b>

ERFOLGSRECHNUNG (CHF, 1.1.-31.12.)	Budget Basis	Basisszenario			Optimistisch	Pessimistisch
		Vision 2030 Gesamt	Vision Gärten	Vision Bad	Vision Bad +	Vision Bad -
<b>AUFWAND</b>						
Aufwand Badebetrieb						
Aufwand Bad & Kassenhaus	73'796	129'600		129'600	97'200	194'400
Unterhalt Sauna		45'000		45'000	33'750	67'500
Werbung Sonnenbad	1'036	2'000		2'000	1'500	3'000
Versicherung Badebetrieb	1'979	22'920		22'920	17'190	34'380
Diverser Aufwand Badebetrieb	5'720	5'720		5'720	4'290	8'580
<b>Total Aufwand Badebetrieb</b>	<b>82'531</b>	<b>205'240</b>		<b>205'240</b>	<b>153'930</b>	<b>307'860</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 Festareal	4'272	10'000		10'000	7'500	15'000
Aufwand Restaurant	1'567	5'000		5'000	3'750	7'500
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>34'585</b>	<b>13'792</b>	<b>20'792</b>	<b>15'594</b>	<b>31'189</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>425'129</b>	<b>59'096</b>	<b>366'032</b>	<b>274'524</b>	<b>549'048</b>
Direkte Steuern	0	0	0	0		
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>3'599</b>	<b>16'378</b>	<b>25'402</b>	<b>-9'024</b>	<b>193'708</b>	<b>-281'293</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.
- 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 ausgearbeitet 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 10 Jahre modelliert wurde, wobei nach Fertigstellung der Ersatzneubauten ab dem Jahr 2028 von einer konstanten Entwicklung ausgegangen werden kann.

ERFOLGSRECHNUNG (CHF, 1.1.–31.12.)	BASISSZENARIO									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>ERTRAG</b>										
Spenden	2'500'000	5'000'000	1'500'000	0	0	0	0	0	0	0
Weiterverrechnung Baurechts- und Pachtzinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gewinnabführung Badbetrieb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL ERTRAG</b>	<b>2'500'000</b>	<b>5'000'000</b>	<b>1'500'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUFWAND</b>										
Aufwand Baukosten	0	1'926'250	3'628'750	3'405'000	0	0	0	0	0	0
Aktivierung Baukosten	0	0	-3'852'500	-5'107'500	0	0	0	0	0	0
Baurechts- und Pachtzinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Defizitgarantie Badbetrieb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand Revision und Projektcontrolling	10'000	25'000	25'000	25'000	20'000	15'000	15'000	15'000	15'000	15'000
Div. Aufwand inkl. Stiftungsaufsicht	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000
Fremdkapitalzinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	77'050	179'200	179'200	179'200	179'200	179'200	179'200
Rückstellungsaufwand	0	0	0	0	179'200	179'200	179'200	179'200	179'200	179'200
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>20'000</b>	<b>1'961'250</b>	<b>-188'750</b>	<b>-1'590'450</b>	<b>388'400</b>	<b>383'400</b>	<b>383'400</b>	<b>383'400</b>	<b>383'400</b>	<b>383'400</b>
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>2'480'000</b>	<b>3'038'750</b>	<b>1'688'750</b>	<b>1'590'450</b>	<b>-388'400</b>	<b>-383'400</b>	<b>-383'400</b>	<b>-383'400</b>	<b>-383'400</b>	<b>-383'400</b>
<b>BILANZ (CHF, 31.12.)</b>										
<b>AKTIVEN</b>										
Bankguthaben	3'530'000	6'568'750	4'405'000	965'000	935'000	910'000	885'000	860'000	835'000	810'000
Immobilien	0	0	3'852'500	8'882'950	8'703'750	8'524'550	8'345'350	8'166'150	7'986'950	7'807'750
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>3'530'000</b>	<b>6'568'750</b>	<b>8'257'500</b>	<b>9'847'950</b>	<b>9'638'750</b>	<b>9'434'550</b>	<b>9'230'350</b>	<b>9'026'150</b>	<b>8'821'950</b>	<b>8'617'750</b>
<b>PASSIVEN</b>										
Fremdkapital	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000
Rückstellungen	0	0	0	0	179'200	358'400	537'600	716'800	896'000	1'075'200
Jahresergebnis	2'480'000	3'038'750	1'688'750	1'590'450	-388'400	-383'400	-383'400	-383'400	-383'400	-383'400
Stiftungskapital	50'000	2'530'000	5'568'750	7'257'500	8'847'950	8'459'550	8'076'150	7'692'750	7'309'350	6'925'950
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>3'530'000</b>	<b>6'568'750</b>	<b>8'257'500</b>	<b>9'847'950</b>	<b>9'638'750</b>	<b>9'434'550</b>	<b>9'230'350</b>	<b>9'026'150</b>	<b>8'821'950</b>	<b>8'617'750</b>

Die Modellierung zeigt auf, dass die Stiftung Sonnenbad St. Margarethen bei einem Spendenaufkommen von CHF 10 Mio. die geplanten Ersatzneubauten finanzieren kann. Ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Naturbades resultiert bei einem kostendeckenden Betrieb ein jährliches Defizit von rund CHF 383'400. 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 25'000. Damit sind das Stiftungskapital bis im Jahre 2050 resp. die flüssigen Mittel bis ins Jahr 2065 gewährleistet. Deshalb 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 August 2024) folgende weiteren Beiträge:

- 1 Mio. CHF von der Ernst und Herta Koller-Ritter Stiftung, Binningen
- CHF 100'000 von der Burgergemeinde Binningen.

Wir verwiesen hierzu auch auf die vorstehenden Ausführungen.

Die Finanzierung des Badneubaus soll durch zusätzliche Spendengelder im Umfang von insgesamt mindestens CHF 10 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, Freundeskreis, 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. Mit Abschluss eines Fundraising-Vertrages ist ab Herbst 2024 die Unterstützung durch eine professionelle Spendenbeauftragte sichergestellt. 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.



Quellen- und Copyright-Vermerk für die verwendeten Bilder:  
Ist-Zustand Sonnenbad und Holzmodell: Viola Käumlen, Bever, [www.violakaumlen.com](http://www.violakaumlen.com)  
Pläne und 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)