

Per Mail an:

Stadt Thun
Raphael Lanz
Rathaus
3600 Thun

Kontakt Markus Mettler
Direktwahl +41 44 438 28 13
E-Mail markus.mettler@halter.ch

Bern, 10. März 2026

ESP Thun-Nord, Baufeld 5, Finanzierung Teilprojekt Empa

Sehr geehrter Herr Lanz

Aufbauend auf der Absichtserklärung vom 29.08.2023 zwischen der Stadt Thun und der Halter AG wurden zwischenzeitlich im guten gegenseitigen Einvernehmen die möglichen Finanzierungsvarianten für das Teilprojekt «Empa» geprüft.

Gerne bestätigen wir mit diesem Schreiben unsere Unterstützung für die von Stadt Thun, Empa und Halter favorisierte Variante zur Finanzierung des Anlagevolumens für das Teilprojekt «Empa» über total **CHF 47 Mio.** sowie die damit verbundenen Eckwerte für die langfristige Zusammenarbeit wie folgt:

- Für die langfristige Entwicklung des Baufeld 5 und allfälliger weiterer Baufelder auf dem ESP Thun-Nord sowie die Realisierung mindestens des Teilprojektes Empa gründet die Halter AG eine Aktiengesellschaft (AG) und steuert **Eigenkapital** zur Finanzierung des Teilprojektes «Empa» im Umfang von **maximal CHF 5 Mio.** bei.
- Die AG tritt gegenüber von Empa als Vermieterin und gegenüber von Stadt und Kanton als Darlehensnehmerin auf, realisiert als Investorin die erste Etappe und übernimmt im gleichen Schritt das gesamte Baufeld 5 mit dem Ziel, zum gegebenen Zeitpunkt weitere Etappen umzusetzen. Dabei ist sie frei, entweder selbst als Investorin aufzutreten oder das Areal ganz oder teilweise an Drittinvestoren abzugeben.
- Der von Empa zu entrichtende Mietzins muss mindestens die Betriebskosten der AG im Rahmen der ersten Etappe sowie die langfristige Amortisation der gewährten Darlehen decken. Eine allfällige Gewinnausschüttung ist erst nach Amortisation der Darlehen vorgesehen;
- Der Kanton Bern gewährt der AG ein **Darlehen über CHF 10 Mio.** über das NRP-Förderprogramm;
- Empa beteiligt sich mit einem Betrag von **CHF 16 Mio.** an den Mieterausbauten;
- Die Stadt Thun gewährt der AG ein langfristig zu amortisierendes **Darlehen über CHF 16 Mio.**

Weiter tritt die Stadt als langfristige Entwicklungspartnerin auf und nimmt auf diesem Weg aktiv Einfluss auf die weitere Entwicklung auf dem Baufeld 5. Die entsprechenden Modalitäten werden im Darlehensvertrag und einer Entwicklungsvereinbarung geregelt:

- Die Stadt hat die einseitige Option, sich zu einem späteren Zeitpunkt im Hinblick auf die Entwicklungspartnerschaft paritätisch an der Aktiengesellschaft zu beteiligen. Die Beteiligung kann über eine teilweise Wandlung des Darlehens in Aktien und damit verbunden einer Aktienkapitalerhöhung erfolgen;
- Die Einhaltung des veranschlagten Kostenrahmens für die Realisierung des Teilprojektes Empa wird durch Halter garantiert. Einzig teuerungsbedingte Mehrkosten sowie behördliche Auflagen, Gesetzesänderungen und Anpassungswünsche von Seiten Empa mit Kostenfolgen bleiben vorbehalten;
- Im Rahmen einer langfristigen Entwicklungspartnerschaft ist die AG auch für die Entwicklung und Realisierung weiterer Baufelder auf dem ESP Thun-Nord vorgesehen. Dies, sollte die Stadt Thun zu einem späteren Zeitpunkt die Gelegenheit erhalten, weitere Baufelder zu sichern;
- Die Stadt stellt mit ihren Partnern sicher, dass in einem Zeitraum von 5-10 Jahren ab Realisierungsbeginn des Teilprojektes «Empa» die nötige Infrastruktur für die Realisierung von Folge-Etappen (beispielsweise Kanalisationsinfrastruktur) bereitsteht;
- Für eine zukunftsfähige Entwicklung weiterer Etappen auf dem Baufeld 5 ist eine planungsrechtlich möglichst offen gestalteten Mischnutzung inklusive Wohn- und Wohnähnlicher Nutzungen erforderlich. Wir gehen hier von einem reinen Wohnanteil von 25 % an den Gesamtflächen aus. Die entsprechenden Modalitäten sind zum gegebenen Zeitpunkt in den anzupassenden Planungsinstrumenten sowie im Baurechtsvertrag zu integrieren.

Wir sind überzeugt, dass auf diesem Weg einerseits die Realisierung eines wichtigen Forschungsstandortes für Empa in Thun und andererseits mittel- bis langfristig die schrittweise Realisierung von weiteren Etappen auf dem Baufeld 5 und darüber hinaus ermöglicht werden können.

Freundliche Grüsse



Markus Mettler



Raphael Burkhalter