

Stadtratssitzung vom 20. Januar 2023

## Fragestunde F 1/2023

### Fragestunde betreffend ESP Thun Nord, Campus B5

Matthias Zellweger, PARTEILOS, vom 10. Januar 2023; Beantwortung

#### Wortlaut der Fragestunde

Der Campus B5 ist in der Entwicklung und in der Umsetzung gegenüber der ursprünglichen zeitlichen Ansage erkennbar im Verzug. Die schriftliche Nachfrage bei der HALTER AG hat ergeben, dass ausschliesslich die Etappe «Empa» derzeit aktiv weiterverfolgt wird. Alle anderen Etappen werden trotz der gestarteten Planungsphase nicht weiterverfolgt, resp. auf unbestimmte Zeiten ausgesetzt. Als Grund für das auf unbestimmte Zeiten Aussetzen wird angegeben, dass man festgestellt hat, dass die Kanalisationskapazität des Areals B5 nur für die Etappe «Empa» ausreichend ist. Die weiteren Etappen können nicht angeschlossen werden, deshalb habe man entschieden die weitere Entwicklung zu stoppen. Da das Kanalisationsthema in der Verantwortung des Grundeigentümers (Bund) steht, müsse der Investor bis zur Kanalisationssicherstellung zuwarten. Es stellt sich die Frage, wie nach jahrelanger Planung erst heute festgestellt wird, dass die Arealentwicklung in Abhängigkeit der Kanalisationserschliessung steht. Sollte sich zeigen, dass sich das Thema der Kanalisation als vorgeschobener Grund erweist, ist der Frage nachzugehen, warum der Investor die weitere Entwicklung stoppt? Liegt dies womöglich an der inhaltlich schwerlich umsetzbaren UeO?

Der Gemeinderat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Per wann wird mit einer Baueingabe zur Etappe «Empa» gerechnet?
2. Per wann wird mit der Baueingabe zu den weiteren Etappen gerechnet?
3. In welcher Form wird der Gemeinderat positiv auf den Entwicklungsprozess einwirken, um die Umsetzung der weiteren Etappen zu beschleunigen?

#### Antwort des Gemeinderates

##### *Erläuterungen zur Gesamtsituation*

Die Entwicklung des kantonalen Premium-Entwicklungsschwerpunktes ESP Thun Nord ist für die Stadt Thun und den Gemeinderat ein Vorhaben von grosser strategischer Bedeutung. Bei diesem Areal handelt es sich um eine Konversionsfläche, welche zu grossen Teilen von Armee- und armee-naher Nutzung in eine zivile Nutzung überführt werden soll. Eine wesentliche Herausforderung dabei ist, dass die vorhandene sichtbare und unsichtbare Infrastruktur nicht mit der künftigen Nutzung vereinbar ist.

Langfristig geht es dabei um die komplexe Entwicklung eines neuen Stadtteils der Stadt Thun mit zahlreichen weitreichenden Abhängigkeiten. Ein elementarer Bestandteil ist beispielsweise die vorgesehene S-Bahnhaltestelle Thun Nord, welche in den Ausbauschnitt 2035 der Bahninfrastruktur aufgenommen wurde. Die Entwicklung des Baufeldes B5 zum «B5 Campus» stellt der erste Schritt in diesem Entwicklungsprozess dar und ist ein Teil eines grösseren Ganzen.

Die Entwicklung des Baufeldes B5 wurde Anfang Jahr 2019 mit einem strukturierten Ausschreibungsverfahren gestartet, welches am Ende zu Halter AG als Entwicklungspartnerin führte. Halter AG gewann den Wettbewerb mit einem überzeugenden Konzept. Basierend auf dem Projektvorschlag von Halter AG wurde daraufhin die Projektierung gestartet, was im Herbst 2022 die Baueingabereife der Etappe 1 (Empa) zur Folge hatte.

Parallel dazu haben sich zwischen dem Ausschreibungsverfahren und der Finalisierung des Baugesuchs die Rahmenbedingungen in beträchtlichem Ausmass verändert. Darunter lassen sich zusammenfassen: weltweite COVID-19 Pandemie, beeinträchtigte internationale Lieferketten, erhebliche Zinsveränderung, fragile Energiesicherheit, Preisanstieg für Baustoffe, Inflation in neuer Dimension, Kriegsausbruch auf europäischem Boden und Verschärfung des Fachkräftemangels. Als Folge davon ist die Risikobereitschaft von Investoren erheblich zurückgegangen. Gleichzeitig wurden bei der projektinternen Detailerarbeitung Erkenntnisse gewonnen, welche die Entwicklung zusätzlich erschwert haben. Beispiele dafür sind die zu Beginn durch den Entwicklungspartner getroffenen Annahmen, welche sich teilweise als unzutreffend erwiesen haben, veränderte Bedürfnisse der Empa oder das Bekanntwerden grösserer Hürden bei der Versorgung des Areals mit Fernenergie. Die vom Verfasser der Fragestunde erwähnte Kapazität der Kanalisation auf dem ehemaligen Armeeareal des ESP Thun Nord, welche sich für gewisse künftige Nutzungen als ungenügend herausgestellt hat, ist ein weiteres Beispiel. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich sowohl die generellen Rahmenbedingungen als auch verschiedene Projektparameter deutlich zu Ungunsten des Projektes «B5 Campus» verändert haben.

Aufgrund der Langfristigkeit des kantonalen ESP-Programmes und der strategischen Bedeutung des Areals ist der Gemeinderat der Auffassung, dass den inzwischen massgeblich veränderten Rahmenbedingungen Rechnung getragen muss. Bereits in der Antwort auf die Interpellation I 9/2021 betreffend dem Baufeld B5 im ESP Thun Nord hat der Gemeinderat dargelegt, dass er sich vorbehält, das Vorgehen und auch die Zielsetzungen für das Projekt «B5 Campus» bei wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen anzupassen. Ebenso hat der Gemeinderat festgehalten, dass er gewillt ist, die für den Gesamtprozess erforderliche Geduld aufzubringen. Der Gemeinderat wird sich deshalb im ersten Halbjahr 2023 intensiv mit dem Thema ESP Thun Nord und möglichen Alternativszenarien auseinandersetzen, welche den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung tragen.

### **Zu Frage 1: Per wann wird mit einer Baueingabe zur Etappe «Empa» gerechnet?**

Die Baueingabereife für die Etappe 1 (Empa) wurde im Herbst 2022 erreicht. Ein Baugesuch kann mit geringen Anpassungen grundsätzlich gestellt werden. Der Gemeinderat wird in Absprache mit dem Entwicklungspartner und der Empa entscheiden, wann dafür der geeignete Zeitpunkt ist.



Voraussetzung dafür ist insbesondere, dass die Finanzierung trotz wesentlicher Änderungen der Rahmenbedingungen gesichert und die Bauträgerschaft klar ist.

**Zu Frage 2: Per wann wird mit der Baueingabe zu den weiteren Etappen gerechnet?**

Nachfolgende Etappen werden sich in geeigneter Form und zu gegebenem Zeitpunkt an die Etappe 1 (Empa) anschliessen.

**Zu Frage 3: In welcher Form wird der Gemeinderat positiv auf den Entwicklungsprozess einwirken, um die Umsetzung der weiteren Etappen zu beschleunigen?**

Der Gemeinderat steht in intensivem Kontakt mit den beteiligten Partnern und wird sich mit Weitblick und Vernunft mit der weiteren Entwicklung befassen. Trotz schwierigem Umfeld sieht der Gemeinderat langfristig grosse Chancen in der Entwicklung des ESP Thun Nord, welche er nicht durch kurzfristig motivierte, aber die Entwicklung negativ präjudizierende Entscheide beeinträchtigen möchte.

Thun, 18. Januar 2023

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller

Beilage

Interpellation I 9/2021 betreffend Baufeld B5 im ESP Thun Nord