

Stadt Thun / Empa

ESP Thun-Nord, Entwicklung Baufeld B5 Projektentwickler-/Investorensuche mit einer Projektstudie



Studienauftragsverfahren
für Planer und Investoren

Schlussbericht mit Anhang

10. August 2020

Impressum

Auftraggeberinnen (Ausloberinnen):

Stadt Thun
Direktion Präsidiales und Stadtentwicklung
Rathaus, Postfach 145
3602 Thun

Vertreten durch:

Raphael Lanz, Stadtpräsident
Stefan Otziger, Wirtschaftsbeauftragter

Empa
Überlandstrasse 129
8600 Dübendorf

Vertreten durch:

Hannes Pichler,
Abteilungsleiter Immobilienmanagement
Reto Fischer,
Projektleiter Immobilienmanagement
Bodo Zimmermann,
Leiter Bauherrenvertretung

Planungsbehörde:

Stadt Thun
Planungsamt

Vertreten durch:

Florian Kühne, Co-Leiter
Susanne Szentkuti, Co-Leiterin
Christoph Kupper, Projektleiter (bis Aug. 2019)
Erika Loser, Projektleiterin (ab Sept. 2019)

Externe Projektleitung:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Tobias Häne, Landschaftsarchitekt FH,
M.Sc. Urbanistik TUM
Stud. MAS UZH in Real Estate
Richard Trachsel, Fürsprecher

unterstützt durch:

acasa Immobilien-Marketing GmbH
Beny Ruhstaller, Dipl. Immobilien-Treuhänder

Abbildung Titelseite:

Modellfoto Projekt Team Halter AG

Inhalt

In Kürze	5
1. Einleitung	7
1.1 Ausgangslage	7
1.2 Allgemeine Zielsetzung	8
1.3 Übersicht über das Vorgehen	9
2. Verfahren und Beteiligte	10
2.1 Studienauftragsverfahren	10
2.2 Begleitgremium	10
2.3 Bearbeitungsteams	11
3. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	12
3.1 Aufgabenstellung	12
3.2 Beurteilungskriterien	13
3.3 Perimeter	15
3.4 Immobilienbestand	16
3.5 Planungsrechtliche Grundlagen	16
3.6 Stadtentwicklungskonzept (STEK 2035)	18
3.7 Teilüberbauungsordnung Baufeld B5	19
3.8 Weitere spezifische Rahmenbedingungen	20
4. Beurteilung der Ergebnisse	21
4.1 Vorprüfung	21
4.2 Beitrag Team Halter	24
4.3 Beitrag Team Losinger Marazzi	31
5. Beschlüsse des Beurteilungsgremiums	38
5.1 Zielsetzungen und Wahl des Beirages	38
5.2 Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	39
5.3 Qualitätssicherung	40
6. Weiteres Vorgehen	41
6.1 Umsetzung der Empfehlungen in der Überarbeitung	41
6.2 Anpassung der Überbauungsordnung B5	41
6.3 Vertragsverhandlungen	41
7. Genehmigung des Schlussberichts	43
Anhang: Studienauftragsbeiträge Teams	44
Studienauftragsbeitrag Team Halter	45
Studienauftragsbeitrag Team Losinger Marazzi	51

In Kürze

Für die künftige Entwicklung des Baufelds B5 im ESP Thun Nord wurde ein Entwicklungspartner gesucht, welcher das gesamte Baufeld im Unterbaurecht von der Stadt übernimmt, entwickelt und bis ca. Ende 2023 den neuen Betriebsstandort der Empa realisiert. Dazu wurde mit zwei, in einem ersten Auswahlverfahren evaluierten Bewerbern ein Studienauftragsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse sollen den strategischen Entwicklungsabsichten der Stadt und den spezifischen Anforderungen der Ankermieterin, Empa, entsprechen und als städtebauliche Gesamtstrategie Signalwirkung haben sowie Impulse für die Gesamtentwicklung des ESP setzen.

Aus Sicht des Begleitgremiums werden die an das Verfahren gestellten Zielsetzungen erreicht und die Auftraggeberinnen erhalten mit dem gewählten Projekt wichtige Erkenntnisse für die städtebauliche Gesamtentwicklung auf dem Baufeld B5 sowie eine wirtschaftlich tragfähige und städtebaulich integrierte Lösung für das Betriebsgebäude der Empa.

Am besten hat das Team Halter die inhaltlichen Zielsetzungen umgesetzt. Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig den Beitrag des Teams Halter als wegleitende Grundlage für die inhaltliche Weiterbearbeitung, die Übertragung in die Nutzungsplanung und die Vertragsverhandlungen über das Unterbaurecht für das gesamte Baufeld B5 und den Mietzins für das Betriebsgebäude der Empa.

Folgende Erkenntnisse aus dem Studienauftragsverfahren basieren auf dem Beitrag des Teams Halter und sind für diese Empfehlung entscheidend:

- Das Projekt auf dem Baufeld 5 wird nicht als abgeschlossener Block, sondern als durchlässige Bebauung gestaltet. Die Vernetzung mit den umliegenden Nutzungen und die Integration in den ESP Thun werden somit gestärkt.
- Das Baufeld B5 zeichnet sich durch eine starke innere Welt aus, welche eine hohe Robustheit und Eigenständigkeit über den langen Transformationszeitraum des gesamten ESP Thun verspricht.
- Ein prägnantes Gesamtvolumen stiftet Identität und schält die städtebaulichen Schwerpunkte wie Adressierung und Vernetzung innerhalb des ESP Thun heraus.
- Überhöhte Gebäude zur Akzentuierung der massgebenden Strassenräume orientieren sich an der Allmendstrasse und kleinen Allmend.
- An den primären Ankunftsorten des Baufelds B5 markieren konzentriert angeordnete publikumswirksame Nutzungen Platzsituationen.
- Die über das gesamte Baufeld B5 vorgeschlagene bauliche Dichte von GFZo ca. 2.20 ist hoch aber städtebaulich gut begründet; sie erfordert eine sorgfältige weitere Bearbeitung und Umsetzung.

- Die Gassen und Aufenthaltszonen im Aussenraum der Bebauung sollen an Attraktivität gewinnen und die Belichtungssituation in den unteren Geschossen verbessert werden (Diesbezüglich ist auch die Reduktion der Bebauungsdichte zu prüfen).
- Der langfristige Erhalt und die Einbindung des öffentlichen Parks dienen der Vernetzung über das Baufeld 5 hinaus und stärken den öffentlichen Charakter.
- Die Aktivierung des ersten Obergeschosses und die Verbindung mit der Stadtebene dienen der Öffnung und Anbindung an die Stadt.
- Die Umsetzung von drei Baubereichen ist in Etappen vorgesehen. In jeder Phase der Etappierung werden qualitätsvolle und gut funktionierende Freiräume aufgezeigt.
- Die konzentrierte Anordnung der Arealerschliessung (PW-Zufahrt und Anlieferung LKW) liegt nahe an der Kreuzung Bypass, ermöglicht aber die Ausformulierung einer Ankunftssituation vom S-Bahnhof (Eine verkehrstechnische Optimierung ist zu prüfen).
- Das Gesamtkonzept mit Ergänzungsnutzungen wie Hotel, Sport, Bildung etc. wird als wertvoller und nachhaltiger Beitrag im Sinne eines attraktiven und belebten Arbeitsumfeldes wahrgenommen.

Der gewählte Beitrag des Teams Halter muss noch in einzelnen Punkten in einer nächsten Phase präzisiert werden. Er bildet die Grundlage für die Finalisierung der bereits vorgeprüften UeO. Die rechtskräftige Überbauungsordnung ermöglicht die Erarbeitung des Bauprojekts und legt allenfalls weitere qualitätssichernde Schritte fest.

Die Empfehlungen für die weitere Entwicklung des Baufelds B5, werden aufgrund der Auseinandersetzung mit den Beiträgen beider Teams (siehe Anhang) diskutiert und für das ausgewählte Projekt des Teams Halter formuliert.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich im Norden der Stadt Thun innerhalb des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts «ESP Thun Nord» auf dem Gebiet «Kleine Allmend».

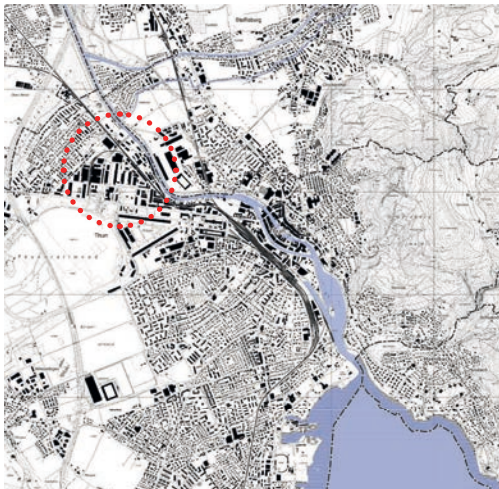


Abb. 1 Makro-Lage; ESP Thun Nord



Abb. 2 Mikro-Lage; Baufeld B5 im ESP Thun Nord

Die Stadt Thun ist Baurechtsnehmerin eines Teils der Parzelle GBBL.-Nr. 158 im Umfang von rund 18'620 m², im Folgenden «Baufeld B5» genannt, an der Allmendstrasse/General-Wille-Strasse. Eigentümerin ist die Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch armasuisse Immobilien. Auf dem Areal befinden sich eine ehemalige erhaltenswerte Tankstelle und ein Restaurant. Aktuell wird das Baufeld B5 als Parkplatzfläche für angrenzende Areale der armasuisse zwischengenutzt. Das Baufeld B5 schliesst im Norden und Osten an weiterhin militärisch genutzte Areale des VBS an und im Westen an die Kehricht-Verbrennungsanlage (KVA). Das Areal befindet sich direkt am Autobahnzubringer A6 an der Einmündung des Bypasses Thun Nord in die Allmendstrasse. Nördlich und in Fussdistanz zum Baufeld B5 ist mittelfristig der Ausbau der neuen S-Bahnhaltestelle Thun Nord geplant.

Die Stadt Thun verfügt nur noch über wenige Arbeitszonen, welche für die Ansiedlung von neuen Unternehmungen, respektive für die Weiterentwicklung von bestehenden Unternehmungen genutzt werden können. Der rund 60 ha grosse ESP ist das wichtigste Wirtschafts-Entwicklungsgebiet der Stadt Thun. Das VBS wird sich mittel- bis langfristig auf einzelne Standorte (Kernbereiche) konzentrieren. Dadurch werden Teile des ESP für Drittnutzer frei. Auf dem Baufeld B4 wurden bereits 2004 die neue Kehrichtverbrennungsanlage Thun sowie das Heizkraftwerk für das Fernwärmenetz realisiert. Das Baufeld B5 ist ein weiteres Areal, welches einer zivilen Nutzung zugeführt werden kann. Der Rückzug aus weiteren Baufeldern erfolgt gestaffelt.

1.2 Allgemeine Zielsetzung

Für die künftige Entwicklung des Baufelds B5 im ESP Thun Nord soll in einem Studienauftragsverfahren ein Entwicklungspartner gefunden werden, der das gesamte Baufeld B5 im Unterbaurecht übernimmt und entwickelt. Das Studienauftragsverfahren diene der Evaluation eines hochstehenden städtebaulichen und wirtschaftlich interessanten Gesamtkonzepts, das den strategischen Entwicklungsabsichten der Stadt entspricht. Für die Empa als Ankermieterin wurde zudem eine städtebaulich integrierende sowie wirtschaftlich tragfähige Lösung für ihr Betriebsgebäude gesucht, das bis ca. Ende 2023 realisiert werden soll.

Die Bebauung markiert durch ihre Architektur eine Präsenz über das Areal hinaus und wird als «Eingangstor» zum neuen Entwicklungsgebiet in Thun-Nord wahrgenommen. Durch eine klar formulierte Eingangssituation und einen gelungenen Entwicklungsstart wird der Impuls für weitere Entwicklungen im Umfeld gegeben. Das Baufeld B5 wird im Kontext des gesamten ESP Thun Nord übergreifend geplant – auch hinsichtlich Definition und Positionierung als neuer Stadtteil.

Das Studienauftragsergebnis bildet die Grundlage für die Einräumung eines Unterbaurechts durch die Stadt und den Abschluss des Mietvertrags mit der Empa. Gestützt auf das gewählte Bebauungskonzept wird die bereits vorgeprüfte UeO soweit erforderlich angepasst und finalisiert. Sie soll die Erarbeitung des Bauprojekts für das Betriebsgebäude der Empa ermöglichen und die für die Realisierung der weiteren Etappen nötigen Schritte festlegen.

Die Stadt strebt auf diesem Schlüsselgrundstück im ESP Thun Nord eine Büro- und Gewerbenutzung an. Als Ankermieterin ist auf dem Baubereich B5.2 die Empa vorgesehen, die dort Ihren neuen Betriebsstandort in Thun beziehen möchte. Die Stadt hat mit der Empa eine entsprechende Absichtserklärung abgeschlossen. Gemäss dem von der Empa vorgegebenen Zeitplan soll der Standort per Ende 2023 bezugsbereit sein. Aus diesem Grund steht die Realisierung des Baubereichs B5.2 im Vordergrund. Im Übrigen werden auf dem Baufeld B5 neue Unternehmungen angesiedelt bzw. bestehenden Unternehmungen zusätzliche Flächen zur Verfügung gestellt.

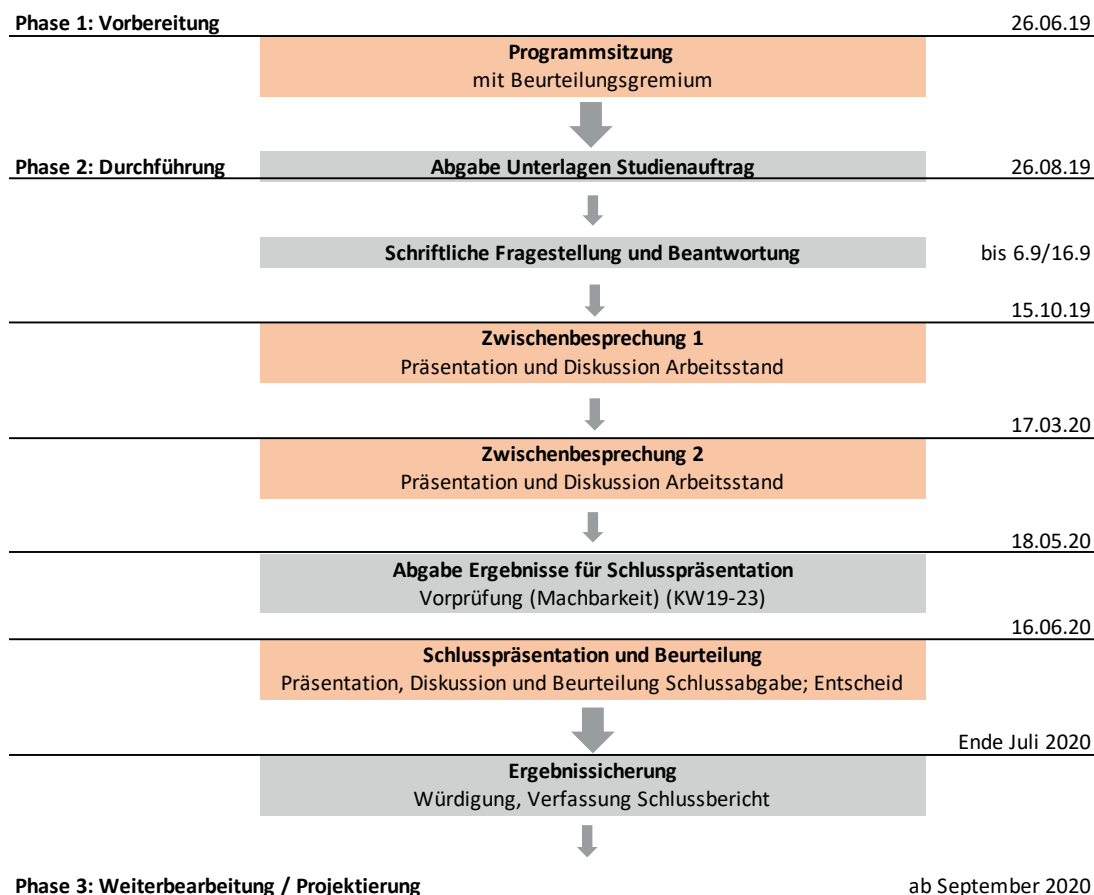
Dem entsprechend wurde von den zwei teilnehmenden Teams ein Konzept für die Bebauung des Gesamtareals B5 und eine vertiefte Projektstudie mit Kostenberechnung für das Baufeld B5.2 gefordert. Ebenfalls wurden Aussagen zur Etappier- und Umsetzbarkeit sowie Vorschläge zum künftigen Nutzungsmix erwartet. Gestützt darauf sollten die Projektentwicklerinnen ein Angebot für den Unterbaurechtszins unterbreiten und abgeleitet aus den Investitionskosten einen Mietzins für die Räumlichkeiten der Empa im Baubereich B5.2 offerieren.

1.3 Übersicht über das Vorgehen

In der vorgängig zum Studienauftragsverfahren durchgeführten Bewerbungsphase sind vier Bewerbungen eingegangen. Zwei Bewerberinnen wurden für das hier beschriebene Studienauftragsverfahren selektioniert.

Im Rahmen des Studienauftrags wurden zwei ganztägige Zwischenbesprechungen und eine halbtägige Schlussbesprechung durchgeführt. Gestützt auf die Zwischenbesprechungen hat das Beurteilungsgremium Empfehlungen für die Weiterbearbeitung formuliert. Die Teams erhielten ausserdem die Möglichkeit, mittels Einlösung sogenannter «Credits» bilaterale Besprechungen mit Spezialisten zu führen. Die Einlösung der Credits wurde für die Themenfelder Baudynamik und Laborbau empfohlen.

Das Verfahren spielte sich in folgendem zeitlichen Rahmen ab:



2. Verfahren und Beteiligte

2.1 Studienauftragsverfahren

Das Studienauftragsverfahren wurde als Projektstudie in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 durchgeführt. Das Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

Auftraggeberinnen waren die Stadt Thun, Direktion Präsidiales und Stadtentwicklung und die Empa. Bei der Vorbereitung, Durchführung und Ergebnissicherung des Studienauftragsverfahrens wurde die Auftraggeberinnen durch die ecoptima ag unterstützt

Die beiden teilnehmenden Teams aus Projektentwicklern und Planern haben ihre Vorschläge dem Beurteilungsgremium an zwei Zwischenbesprechungen präsentiert. Das Beurteilungsgremium hat in Abwesenheit der Teilnehmer beraten. Die Protokolle mit den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung wurden den Teams einzeln gestellt. Das Studienauftragsverfahren wurde mit einer Schlusspräsentation der Teams und einer Würdigung durch das Beurteilungsgremium abgeschlossen.

2.2 Begleitgremium

Das Beurteilungsgremium war wie folgt zusammengesetzt:

Sachmitglieder:

- Raphael Lanz, Stadtpräsident Thun
- Urs Leemann, Mitglied der Direktion Empa
- Florian Kühne, Stadtarchitekt, Co-Leiter Planungsamt
- Stefan Otziger, Wirtschaftsbeauftragter Stadt Thun (Ersatz)
- Hannes Pichler, Leiter Immobilienmanagement Empa (Ersatz)

Fachmitglieder

- Dieter Bachmann, Architektur/Städtebau, Pool Architekten, (Vorsitz)
- Birgitta Schock, Architektur, SchockGuyan GmbH
- Markus R. Stokar, Labor / Gebäudetechnik, Stokar+Partner AG
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitektur

Experten (ohne Stimmrecht)

Zur Begutachtung von Spezialfragen und zur Vorprüfung wurden folgende Experten beigezogen:

- Pierangelo Gröning, Vertreter Nutzer und Forschung, Empa
- Bodo Zimmermann, Experte Architektur, Empa
- Reto Fischer, Experte Architektur und Laborbau, Empa
- Dieter Heiland, Experte Baudynamik
- Erika Loser, Projektleiterin Planungsamt Thun

- Eric Lanz, Leiter Planung/Neubau, Tiefbauamt Thun
- Beny Ruhstaller, Nutzungsspezialist, acasa GmbH

Verfahrensbegleitung:

- Tobias Häne, ecoptima ag
- Richard Trachsel, ecoptima ag

Zusätzlich wurde im Rahmen der Vorprüfung als Kostenplaner beigezogen:

- Peter Affolter, Abplanalp Affolter Partner

2.3 Bearbeitungsteams

Die Auftraggeberinnen haben auf der Basis des vorangegangenen Bewerbungsverfahrens folgende Teams für die Teilnahme am Studienauftragsverfahren bestimmt:

Team Halter AG

- Halter AG, Bern (Projektentwicklerin)
- Planer:
 - Architekt: Bauart Architekten und Planer AG, Bern
 - Landschaftsarchitekt: Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG
 - Verkehrsplanung: Kontextplan AG, Bern
 - HLKK/S: Helbling Beratung + Bauplanung AG, Zürich
 - Elektroplaner: R+B Engineering AG, Bern
 - Laborplanung: ARO Plan AG, Oberägeri
 - Bauingenieur: Synaxis AG, Zürich
 - Baudynamik: Trombik Ingenieure AG, Zürich
 - Bauphysik: Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen

Team Losinger Marazzi AG

- Losinger Marazzi AG, Bern (Projektentwicklerin)
- Planer:
 - Architekt: Burckhardt+Partner AG, Bern
 - Landschaftsarchitekt: Hager Partner AG, Zürich
 - Verkehrsplanung: Rundummobil, Thun
 - HLKKSE: Gruner Roschi AG, Köniz
 - Elektroplaner: fux & sarbach ENGINEERING AG
 - Laborplaner: Dr. Heinekamp, Basel
 - Bauingenieur: Theiler Ingenieure AG, Thun (Stahlbau/Beton) / Indermühle Bauingenieure GmbH, Thun (Holzbau)
 - Nutzungskonzept: LOC AG, Zürich
 - Switzerland Innovation (House of Technology Transfer)
 - Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG (Endinvestor)

3. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

3.1 Aufgabenstellung

Im Rahmen des Studienauftragsverfahrens wurde von den beiden Teams ein räumliches Gesamtkonzept mit Ideen zu Städtebau, Nutzung, Freiräumen und Grünflächen, zur Erschliessung und zum Verkehr sowie zur Nachhaltigkeit und Etappierung über den gesamten Bearbeitungsperimeter des Baufelds B5 erwartet. Für den Vertiefungsperimeter (Baubereich B5.2) wurde eine vertiefte Projektstudie (Bearbeitungstiefe Vorprojekt) gemäss den spezifischen Anforderungen der Ankermieterin Empa gefordert. Die städtebaulichen Gesamtkonzepte sollten eine rasche Realisierung des neuen Empa-Standortes und gleichzeitig eine etappierte Entwicklung des gesamten Baufelds B5 mit hochwertigen räumlichen Zwischenzuständen ermöglichen. Gestützt darauf sollten die Teams ein Angebot für den Unteraufbaurechtszins und ein Mietzinsangebot (Edelrohbau) für die Räumlichkeiten der Empa unterbreiten.

Von den Teams wurde erwartet, dass sie sich mit Fragestellungen der stadträumlichen Leseart und Identität auseinandersetzen. Der Beitrag, den das Baufeld B5 für Thun Nord und den gesamten ESP in Zukunft zu leisten hat, sollte geklärt werden. Das Image und die möglichen Stimmungen auf dem Baufeld B5 sollten beschrieben werden. Die räumlichen und funktionalen Zusammenhänge unter den Baubereichen und über das Baufeld B5 hinaus waren für heute und die Zukunft aufzuzeigen. Die angemessene bauliche Dichte und die städtebaulichen Typologien waren zu entwerfen. Ein sinnvoller Nutzungsmix und eine entsprechende Nutzungsanordnung auf dem Areal (Adressierung) war auf der Basis vorliegender Nutzerinteressenten aufzuzeigen. Dabei war eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Erdgeschossnutzungen und den erwünschten konzentrierten Öffentlichkeitsgraden mit publikumswirksamen Nutzungen gefordert. Der Umgang mit der bestehenden Tankstelle und die Inwertsetzung des bestehenden öffentlichen Parks in der Neugestaltung sollten beschrieben werden. Die konzentrierte Anlieferung und Arealerschliessung mit der Feinverteilung für alle Baubereiche war über die Etappierung aufzuzeigen und in Zwischenzuständen abzubilden. Es waren konzeptionelle Aussagen zur Mobilität in Abhängigkeit zur Bebauung erwünscht. Die etappierte Entwicklung vom heutigen Zustand zum vorgeschlagenen Zielzustand sollte erläutert werden.

Für den Baubereich der Empa wurde von den Teams eine vertieftere Bearbeitung erwartet. Es sollte aufgezeigt werden, wie das konkrete Raumprogramm der Empa umgesetzt und in eine qualitativ hochstehende Architektur und in ein effizientes Gebäude übersetzt wird. Es sollte nachgewiesen werden, wie den spezifischen betrieblichen und technischen Anforderungen der Empa ausreichend Rechnung getragen wird. Es war aufzuzeigen, welchen Mehrwert die anschliessenden Aussenräume für die Empa, und welchen Beitrag sie für das gesamte Baufeld B5 leisten können.

Ausserdem waren auch die Arealerschliessung für alle Verkehrsträger und die Vernetzung mit dem ESP Thun Nord zu lösen. Es sollten qualitativ hochstehende Aussenraumtypologien entwickelt werden, welche das Gesamtkonzept unterstützen und auf die unterschiedlichen Nutzungen und Öffentlichkeitsgrade eingehen.

Auf der Basis der betrieblichen Ansprüche und dem vorgegebenen maximalen Mietzins der Empa sollte ein verbindliches Mietzinsangebot für den Edelrohbau unterbreitet werden.

3.2 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgte während den Zwischenbesprechungen und im Rahmen der Schlussbesprechung. Die folgenden, nicht abschliessenden Kriterien kamen dabei zur Anwendung, wobei die Lösungsvorschläge mit der Unterbaurechtsofferte und dem Mietzinsangebot getrennt beurteilt wurden. Im Vordergrund stand die Beurteilung der Qualität der Lösungsvorschläge:

Gesamtkonzept:

- Vision, Idee und Nutzungsstrategie
- Realisierbarkeit und Transformationsprozess (Etappierbarkeit) sowie Synergien und Schnittstellen zwischen den Baubereichen
- Grad der Erfüllung der Entwicklungsziele der Ausloberin (Stadt: Baufeld 5 / Empa: B5.2) und der Rahmenbedingungen im Programm
- Beitrag an die Gesamtentwicklung des ESP und Qualitätsgewinn öffentlicher Räume

Städtebauliche und architektonische Qualität:

- Stadtraumbildung und Identität
- Volumensetzung, Dichte und Höhen
- Bezug zum stadträumlichen Kontext und ortsspezifischer Lösungsansatz
- Zusammenspiel von Gebäuden und Aussenraum (Ausgestaltung EG)
- Überlegungen zu innovativ, nachhaltig und zukunftsgerichtetem Bauen
- Materialisierung und architektonischer Ausdruck

Erschliessung

- Arealerschliessung mit Anlieferung und Parkierung zur Unterstützung räumlicher Qualitäten
- Anbindung an das Verkehrsnetz
- Potenziale für nachhaltiges Mobilitätskonzept

Freiraum:

- Gestaltung der arealinternen Freiräume (Baubereiche)
- Gestaltung öffentlicher Park, Platz und Beitrag an die Strassenräume
- Umgang mit der Tankstelle
- Durchlässigkeit des Areals und übergeordnete Verbindungen

Funktionalität und Nutzung:

- Nutzungskonzeption; Nutzungsarten und Anordnung
- Ausgestaltung der Erdgeschosse (Adressierung)
- Nutzungsflexibilität und -variabilität Gebäude und Raum (insbesondere in Bezug auf die Labornutzung)
- Baudynamisches Konzept
- Effizienz Laborbetrieb

Kosten:

- Projektkennwerte (Flächeneffizienz)
- Nachvollziehbarkeit des Mietzinsangebots für die Räumlichkeiten der Empa
- Plausibilität des Angebotes der Unterbaurechtsofferte

3.3 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst das «Richtplan-Baufeld B5» (Teil der Parzelle GBBl.-Nr. 158) im Umfang von rund 18'620 m² im ESP-Thun Nord der Stadt Thun.

Das Baufeld B5 umfasst gemäss Teilüberbauungsordnung die drei Baubereiche B5.1, B5.2 und B5.3. Im Studienauftrag sollte der gesamte Bearbeitungsperimeter mit allen drei Baubereichen bearbeitet werden.

Der Vertiefungsperimeter Empa umfasst den Baubereich B5.2. Im Rahmen des Studienauftrags sollte für den Vertiefungsperimeter eine Projektstudie mit Kostenschätzung erarbeitet werden. Der Vertiefungsperimeter konnte je nach Bebauungskonzept maximal bis an den nördlichen Rand des Baubereichs B5.1 ausgedehnt werden (Überlagerungsbereich gemäss Vorgaben Teilüberbauungsordnung). Die Baubereiche B5.1 und B5.3 waren mit einer geringeren planerischen Tiefe und Kostengenaugigkeit zu bearbeiten.

Der Betrachtungsperimeter entspricht dem Perimeter des Richtplans ESP Thun-Nord.

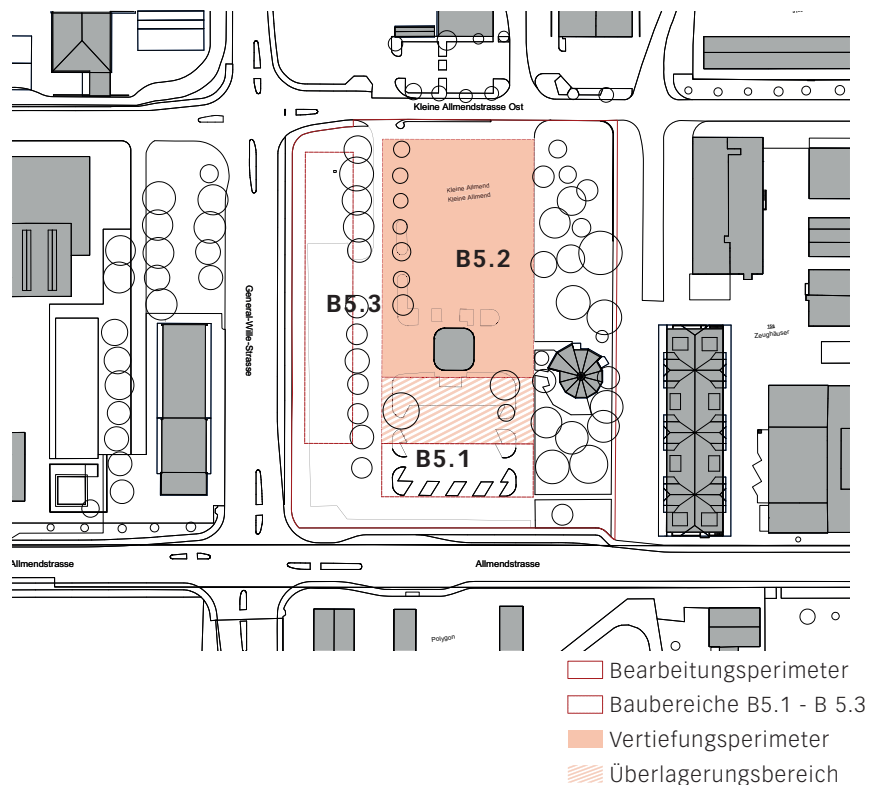


Abb. 3 Bearbeitungsperimeter des Baufelds B5 mit Baubereichen

3.4 Immobilienbestand

Das Areal ist weitgehend unbebaut und dient heute der Parkierung. Zudem befindet sich auf dem Areal zurzeit noch eine, dem Waffenplatz und dem Armeelogistik-Center dienende Tankstelle. Die Tankstelle soll spätestens mit der Arealentwicklung des Baufeldes B5 aufgehoben werden. Ein alternativer Standort für die erhaltenswerte Tankstelle war gemäss den denkmalpflegerischen Vorgaben zu prüfen.

3.5 Planungsrechtliche Grundlagen

3.5.1 Kantonaler Richtplan 2030 mit ESP Thun Nord

Im Massnahmenblatt C_04 des kantonalen Richtplans 2030 von 2017 wird das Areal Thun Nord als ESP (Nr. 18) mit dem Koordinationsstand Festsetzung ausgeschieden. Der ESP Thun Nord wird zudem als Premium-Standort (Standorte, die einen besonders hohen Koordinationsbedarf erfordern, langfristig von höchstem kantonalem Interesse sind sowie ein hohes Engagement der Standortgemeinden aufweisen) sowie als Standort, der zu den Top-Entwicklungsstandorten der Hauptstadtregion Schweiz gehört, beschrieben.

3.5.2 RGSK Thun-Oberland West

Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept 2. Generation Thun-Oberland West (RGSK II) von 2016 wird der Planungssperimeter als «Umstrukturierungsgebiet Agglomeration» bezeichnet. Im Massnahmenblatt ÖV-Reg-3-f «Agglomeration, Neue S-Bahnanbindung ESP Thun Nord» wird bereits auf den Ausbau der Eisenbahninfrastruktur für die S-Bahnhaltestelle Thun Nord hingewiesen. Frühester Baubeginn ist ab 2023 ausgewiesen.

3.5.3 Kommunaler Richtplan ESP Thun Nord

Der kommunale «Richtplan ESP Thun Nord» von 2014 (Ergänzungen 2018) definiert verschiedene Richtplan-Baufelder u.a. auch das Richtplan-Baufeld B5 und macht in mehreren Massnahmenblättern Vorgaben zur Entwicklung des Entwicklungsschwerpunkts respektive zur ZPP Nr. R. Mit dem Richtplan wurden die Grundsätze der künftigen Entwicklung des Gebiets für die Stadt Thun behördenverbindlich festgelegt und gleichzeitig im Sinne eines Vertrags mit den Partnern VBS / armasuisse Immobilien und RUAG Real Estate AG vereinbart.

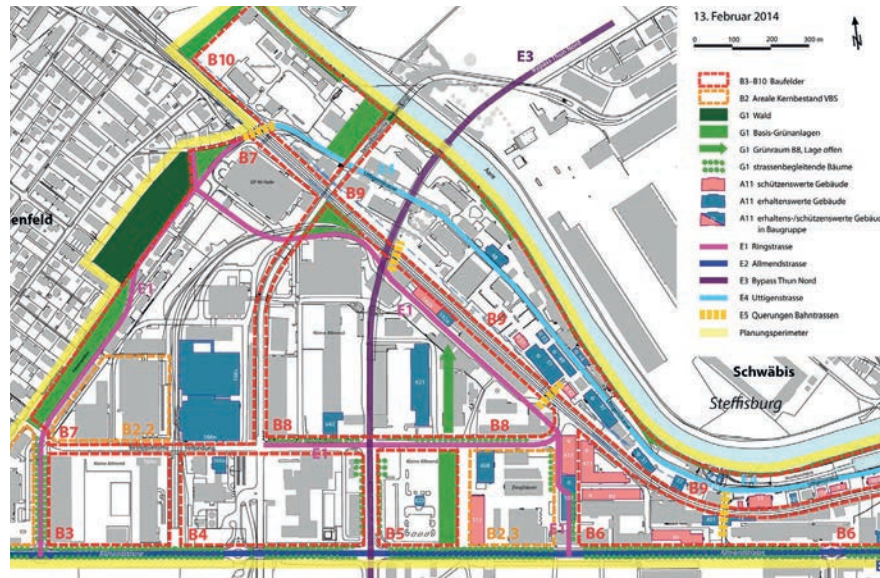


Abb. 4 Kommunalen Richtplan ESP Thun Nord mit dem Richtplan-Baufeld 5

3.5.4 Grundordnung der Stadt Thun

Die Grundordnung der Stadt Thun bestehend aus Zonenplan und Baureglement wird im Rahmen der laufenden Ortplanungsrevision bis ca. Ende 2021 überarbeitet. Durch das Ausnehmen der Bauzone ZPP Nr. R von der Ortsplanungsrevision wird deren Planbeständigkeit nicht verlängert. Dies ermöglicht es, in Zukunft über die Anpassung der ZPP-Bestimmungen nachzudenken.

Die heute rechtskräftige Grundordnung der Stadt Thun war für den Studienauftrag als verbindlich zu betrachten und liegt der Teilüberbauungsordnung B5 zu Grunde.

Zonenplan I und II

Das Baufeld B5 ist der Bauzone ZPP Nr. R zugewiesen. Es sind Nutzungen gemäss der Arbeitszone A zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. Wohnnutzung ist nur für standortgebundenes Personal zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 17.5 m, entlang der Allmendstrasse sind bei gleichbleibendem Nutzungsmass Gebäude bis maximal 30 m Gebäudehöhe zulässig.

Im Zonenplan II sind auf dem Areal schützenswerte Baumreihen sowie schützenswerte Baumgruppen verzeichnet. Diese Einträge sind nicht direkt grundeigentümergebunden und im Rahmen einer Überbauungsordnung angemessen zu berücksichtigen.

UeO «Erschliessung und Aussenraum ESP Thun Nord»

Die UeO «Erschliessung und Aussenraum ESP Thun Nord» ist in Erarbeitung und liegt aktuell als Stand nach der Vorprüfung vor. Die UeO bezweckt die Regelung der Erschliessung und der Aussenräume im

Geltungsbereich der ZPP R Thun Nord. Für den Wirkungsbereich der vorliegenden Teil-UeO «Baufeld B5, ESP Thun Nord» sind folgende Festlegungen relevant und waren durch die Teams zu berücksichtigen:

- Gehbereiche entlang der kleinen Allmendstrasse Ost
- Randliche Baumreihen entlang der Allmendstrasse sowie der General Wille-Strasse (Bypass)

3.6 Stadtentwicklungskonzept (STEK 2035)

Das STEK 2035 trat am 1. Januar 2019 in Kraft. Es liefert die nötigen Grundlagen für die Planung in Bezug auf die Erarbeitung qualitativer Parameter und quantitativer Zielvorstellungen sowie für die Koordination und Steuerung von Prozessen und formuliert entsprechende Ziele und Massnahmen.

Auf dem Baufeld 5 ist im STEK 2035 das Arbeitsgebiet Industrie/Gewerbe und Militär vermerkt mit «Neuorientierung» als Strategie zur baulichen Entwicklung. In den Gebieten «Neuorientieren» besteht ein besonders hohes Potenzial für die Schaffung von neuen Nutzflächen. Diese Gebiete bilden deshalb den aktiven Schwerpunkt der Stadtentwicklung. Westlich des Baufelds 5 sind der neue «Bypass Thun Nord» sowie die südlich verlaufende «Allmendstrasse» in der Strassenkategorie «Basisnetz Durchleiten» aufgeführt. Die im Schnittpunkt des «Bypass Thun Nord» und der «Allmendstrasse» gelegene KVA ist als bestehender prägender Ort/Baute vermerkt. Am westlichen Ende des Perimeters soll zudem auf dem Baufeld B3 ein neuer prägender Ort/Baute entstehen. Die sich in Planung befindende S-Bahnhaltestelle Thun Nord wird bereits am vorgesehenen S-Bahn-hofstandort als «Neue öv-Anbindung» aufgeführt.



Ausschnitt aus dem STEK 2035, mit A: Arbeitsgebiet ESP Thun Nord

3.7 Teilüberbauungsordnung Baufeld B5

Ausgangslage

Die bisherigen räumlichen Überlegungen auf dem Baufeld B5 basieren auf dem Massprojekt des Büro B aus dem Gutachterverfahren im Jahr 2015. Das Massprojekt war räumliche Grundlage (Richtprojekt) für die Teilüberbauungsordnung Baufeld B5.

Die im Massprojekt erarbeiteten Prinzipien und Erkenntnisse werden in der Teilüberbauungsordnung B5 grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Teilüberbauungsordnung wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung geprüft. Der Vorprüfungsbericht liegt seit Frühjahr 2019 vor, die UeO wurde entsprechend bereinigt und liegt in genehmigungsfähigem Umfang vor.

Inhalte

Die UeO, bestehend aus Überbauungsplan, Vorschriften und Erläuterungsbericht, ist für den Studienauftrag grundsätzlich verbindlich. Die Stadt ist bereit, gut begründete Abänderungen insbesondere zur Erschliessung (Anlieferung und Parkierung) im Rahmen des Studienauftrages zu prüfen und sich gegebenenfalls noch für eine Anpassung der UeO einzusetzen.

Die folgenden Anpassungsmöglichkeiten bestehen und sollten durch die Teams im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts geprüft werden:

- Standort und Dimension öffentlicher Platz an der Ecke General-Wille-Strasse/Allmendstrasse
- Verlängerung des Baubereichs B5.3 zur Allmendstrasse hin bis auf die Flucht des Baubereichs B5.1
- Sinn und die Anordnung eines Hochpunkts im Wirkungsbereich der UeO Baufeld B5, ohne das auf dem Baufeld 5 zur Verfügung stehende bauliche Nutzungsmass insgesamt zu überschreiten
- Sicherstellung zusätzlicher Qualitätssicherung für einzelne Baubereiche (Wettbewerbspflicht im Baureglement und den ZPP-Vorschriften nicht explizit gefordert)
- Ausgestaltung einer attraktiven Vorzone für die zusätzliche Attraktivierung und Adressierung entlang der Kleinen Allmendstrasse Ost mit funktionierender Fussgängerquerung und Anlieferung etc.

Grundsatz

Die Teilüberbauungsordnung B5 regelt Art und Mass der Nutzung und basiert auf der heute rechtskräftigen Grundordnung und somit auf den Vorschriften der ZPP R. Falls die bestehende ZPP R durch die Stadt angepasst wird, kann mit der Teilüberbauungsordnung B5 und den entsprechenden Anpassungen nachgezogen werden.

Zusätzlich zu den Vorgaben der Teil-UeO kann die Stadt die künftigen Nutzungen auf dem Areal im Baurechtsvertrag mit dem Entwicklungspartner festlegen.

Für die Planung und Realisierung der Etappe 1 (Empa) darf nicht von der bestehenden Grundordnung abgewichen werden und die Vorgaben der Teil-UeO sind zu berücksichtigen. Über einen längeren Planungshorizont (Weitere Etappen B5) ist eine Anpassung der bestehenden ZPP R denkbar.

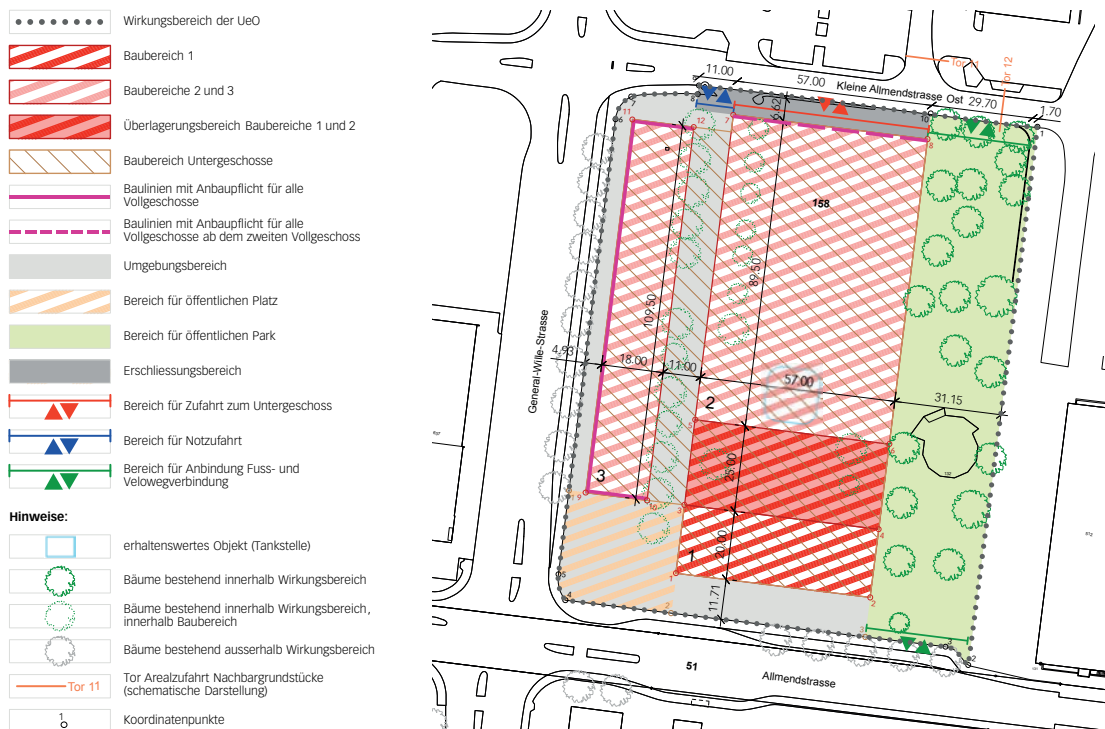


Abb. 5 Teilüberbauungsordnung Baufeld 5; Überbauungsplan mit Legende

3.8 Weitere spezifische Rahmenbedingungen

Im Programm zum Studienauftragsverfahren vom 26.8.2019 und in den Präzisionierungen zum Programm vom 14.1.2020 wurden ergänzend zu den obenstehenden allgemeinen Anforderungen weitere spezifische Anforderungen der Auftraggeberschaft sowie der städtischen Fachstellen an das Verfahren formuliert.

4. Beurteilung der Ergebnisse

4.1 Vorprüfung

Am 18.5.2020 haben die beiden Teams je ein vollständiges Projektdossier eingereicht. Die beiden Beiträge wurden in formeller und materieller Hinsicht vorgeprüft. Dabei wurden die planerischen und formellen Aspekte durch Vertreter der Stadt und die ecoptima ag, die betrieblichen Aspekte durch die Vertreter der Empa und die Wirtschaftlichkeit durch das Unternehmen Abplanalp Affolter Partner bearbeitet. Die Vorprüfungsergebnisse wurden dem Beurteilungsgremium im Rahmen der Schlusspräsentation vom 16.6.20 vorgestellt. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

4.1.1 Formelle und planerische Aspekte

Die formellen Anforderungen haben beide Teams erfüllt. Inhaltlich wurden insbesondere folgende Abweichungen von den Vorgaben im Programm festgestellt:

Städtebau und Architektur:

- Beide Teams weichen vom UeO-Entwurf ab. Dabei handelt es sich bei beiden Teams um Über- / Unterschreitung der vorgegebenen Fassadenhöhen und um Abweichung von den vorgegebenen Baubereichen.

Erschliessung:

- Team Halter weicht von den vorgegebenen Erschliessungsbereichen von der kleinen Allmendstrasse ab. Zudem ist eine nicht zulässige temporäre Erschliessung ab der Allmendstrasse (Etappierung) vorgesehen.
- Bei beiden Teams erfolgen die Anlieferungsmanöver teilweise im Strassenraum, was nicht erwünscht und allenfalls städtebaulich relevant ist.

Fazit:

- Beide Projekte sind inhaltlich machbar, verlangen aber gewisse Anpassungen der Erschliessung.
- Beide Projekte weichen von der UeO ab. Die Abweichungen bewegen sich aber innerhalb des kommunizierten Spielraums (Hochpunkte/Baubereiche/Nutzungen).
- Eine UeO-Anpassung in vernünftiger Frist wird durch die Stadt und die ecoptima als möglich eingeschätzt.

4.1.2 Betriebliche Aspekte Empa

Die ausführliche Vorprüfung der Empa hat insbesondere folgendes gezeigt:

Credit-Gespräche

- Beide Teams haben von den bilateralen Credit-Gesprächen Gebrauch gemacht. Die spezifischen Anforderungen der Empa konnten auf diese Weise in den Arbeitsprozess der Teams einfließen und an den jeweiligen Projektständen auf die Machbarkeit überprüft werden.

Projekt und Speziallabors:

- Team Halter hat die Vorgaben und das Raumprogramm der Empa erfüllt. Die Speziallabors sowie die Geräteeinbringung funktionieren.
- Team Losinger Marazzi hat die Vorgaben teilweise nicht erfüllt. Das Raumprogramm ist erfüllt. Speziallabors und Geräteeinbringung weisen diverse Mängel auf. Gewisse Themen wurden noch zu wenig ausgearbeitet (Haustechnik/Baudynamik).

4.1.3 Wirtschaftlichkeit

Abplanalp Affolter Partner hat im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung zusammengefasst folgendes festgestellt:

Mengenangaben Total B5:

- Team Halter weist mit seinem Projekt gegenüber dem Projekt von Team Losinger Marazzi 11'804 m² mehr Geschossfläche GF aus.

Baurechtszins B5:

- Team Halter: Flexible Gestaltung Baurechtszins mit Bestätigung Mindestbaurechtszins. Je nach Weiterentwicklung kann ein höherer Baurechtszins vereinbart werden.
- Team Losinger Marazzi: Baurechtszins als Angebot ohne weitere Angaben

Mengenangaben B5.2 (Empa):

- Team Halter: Kennwert HNF/GF 0.63 plausibel mit hoher Flächeneffizienz.
- Team Losinger Marazzi: Kennwert HNF/GF 0.53 mit tiefer Flächeneffizienz (viel Verkehrsfläche).

Baukostenangaben Total B5.2 (Empa):

- Die vergleichende Kostenberechnung ergibt, dass beide Projekte fast identische Baukosten erreichen.
- Aus den Kostenkennwerten geht hervor, dass das Projekt Team Halter mehr Leistung für weniger Investition (Stichwort: Flächeneffizienz) anbietet.

Mietzinsangebot Total B5.2 (Empa):

- Team Halter: Mietzins bei Investitionskosten als Kostendach.
- Team Losinger Marazzi: Mietzins basiert auf Schnittstelle «Rohbau mit dichter Gebäudehülle»
- Aufgrund der Vergleichsberechnung und der resultierenden Kapitalisierungszinssätze ist ersichtlich, dass das Mietzinsangebot Team Halter wirtschaftlich attraktiver ausfällt.

Gesamteinschätzung

- Team Halter hat die angeforderten Unterlagen eingereicht. Die Unterlagen sind nachvollziehbar und transparent. Team Losinger Marazzi hat die angeforderten Unterlagen eingereicht. Die Unterlagen sind nachvollziehbar, jedoch nicht in allen Bereichen transparent.
- Die Projektidee des Teams Halter ist aus wirtschaftlichen Überlegungen überzeugender.

4.1.4 Gesamteinschätzung Auftraggeberschaft (Stadt und Empa)

- Für die Stadt sind grundsätzlich beide Projekte machbar, aber beide Beiträge verlangen eine Optimierung.
- Die Empa beurteilt aus der Nutzerperspektive beide Projekte grundsätzlich als machbar. Die Weiterentwicklung des Beitrags von Losinger Marazzi hat jedoch gegenüber der Zwischenbesprechung 2 nur zögerlich stattgefunden; einige Aspekte sind noch zu wenig verfestigt. Das Team Halter ist auf die Kritiken eingegangen. Der Beitrag ist deshalb weiter fortgeschritten.

4.2 Beitrag Team Halter

Städtebauliche Setzung

Der Entwurf gründet auf der Idee einer durchlässigen städtebaulichen Grossform. Der «aufgelöste Block» lässt die notwendige Durchlässigkeit zu und orientiert sich an der Massstäblichkeit der Allmend. Er reagiert aber innerhalb des Areals durch die differenzierte Auflösung der städtebaulichen Grossform auf die «menschliche Perspektive». Es wird klar zwischen der äusseren und einer inneren Welt unterschieden. Präzis gesetzte Rücksprünge und Hochpunkte – in Form und Dimension unterschiedlich zugeschnitten – reagieren auf die Umgebung und stellen die Verbindung mit dem Stadtraum her. Gestaltete Treppen- und Gassenräume bilden zusammen mit den Erdgeschossnutzungen die vielfältige Innenwelt. Diese erstreckt sich über die Treppen bis in das erste Obergeschoss. Drei Hofräume sorgen für die notwendige natürliche Belichtung. Ausserhalb des Gebäudekörpers befinden sich grosszügige Freiräume, der öffentliche Park und diverse Plätze. Die Dachflächen sind vernetzt, gut erreichbar und nutzbar. Das erhaltenswerte Tankstellendach markiert den Auftakt zum Park im Norden. Zwei ineinander verschränkte Hochpunkte orientieren sich zur Stadt und sorgen für die städtebauliche Begleitung der Allmendstrasse. Das «Forum» an der Schnittstelle der drei Hofräume bietet als multifunktionaler Ort Potenzial für die Vernetzung über den Campus hinaus.

An zwei Stellen des Areals werden je wichtige Anknüpfungspunkte zur Umgebung ausgebildet: Auf der südwestlichen Seite gegen die Allmendstrasse befindet sich ein grosszügiger städtischer Platz, eine repräsentative Ankunftssituation mit Baumhain als Auftakt in die Innenwelt von Süden. Auf der nordöstlichen Seite befindet sich eine Vorplatzsituation, ein stimmiger Ankerpunkt, der den Auftakt des Areals an der kleinen Allmendstrasse mit Orientierung zur neuen S-Bahnhaltestelle formuliert. Längs- und Querverbindungen führen in und durch den Gebäudekomplex, laufen gleichzeitig auf das zentrale Forum zu. Der öffentliche Park an der östlichen Arealseite spielt in der Längsdurchwegung des Areals eine wichtige Rolle. Er übernimmt mit seinen Wegführungen ins Innere des Gebäudekörpers eine Verteilfunktion.

In der südlichen Arealhälfte besetzen die beiden ineinander verschränkten länglichen Hochpunkte den südlichen Rand und bilden eine klare Front zur Allmendstrasse und zur Stadt. Die dahinterliegenden durchgehend gleich hohen Längsbauten bilden den Rahmen eines quadratischen und zweier länglicher belichteter Höfe. Auf der östlichen Arealseite mit direktem Parkanschluss ist der längliche Betriebsbau der Empa angeordnet. Er ist integraler Bestandteil des Gesamtgebäudekörpers und zur Innenwelt ausgerichtet. Die zwei Untergeschosse dienen primär der Parkierung, wobei im ersten Untergeschoss die Speziallabore der Empa sowie zusätzliche vermietbare Flächen angeordnet sind. Für die Baumpflanzungen über der obersten Deckenplatte werden grosszügige Pflanztröge ausformuliert. Die

Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt nordseitig über eine Rampe ab der kleinen Allmendstrasse. Die Anlieferung auf Erdgeschossniveau erfolgt an der selben Stelle.

Insgesamt handelt es sich um einen in alle Richtungen sehr vermittelnden Entwurf, der sich gut in die Umgebung einfügt und die gesteckten Ziele erfüllt. Dabei werden Körnung und Nutzungsverteilung der einzelnen Etappen innerhalb der städtebaulichen Grossform geschickt gewählt, so dass dies in jedem Zustand der Etappierung zu eigenständigen, gut funktionierenden Einheiten führt.

Vertiefte Betrachtung

Der Beitrag des Teams Halter beruht auf der These, dass der bevorstehende und weitgehend unbekanntere Transformationsprozess des ESP Thun Nord nach einem ersten städtebaulichen Baustein verlangt, welcher aus einer gewissen inneren Kraft heraus funktionieren muss und trotzdem den Anschluss an spätere Entwicklungen in der Umgebung herstellen kann. Aus dem Anspruch, eine eigene Identität mit gewisser Flexibilität zu generieren, wird das Prinzip der «inneren» und «äusseren Welt» abgeleitet.

Auf dem Baufeld 5 werden folgende Themen definiert und räumlich umgesetzt: «Anknüpfungspunkte und Ankunftsorte», «Durchwegung mit einem Gassensystem», «Adressierung im Innern» und «Multifunktionales Forum als Herzstück». So wird ein robuster Stadtbaustein mit einer vielfältigen und lebendigen Innenwelt entwickelt, der sich mit der «äusseren Welt», den Bushaltestellen, dem Park und der zukünftiger S-Bahnhaltestelle verbindet.

Entscheidende Elemente des Entwurfs für den Zusammenhalt der differenzierten Innenwelt sind die einheitliche Fassadenhülle, die gemeinsame Mitte des Forums und ein zusammenbindendes Freiraumkonzept. Die Basis dafür bildet die kompakte städtebauliche Figur mit einer einheitlichen 5-geschossigen Höhe, welche den Massstab der umliegenden Raumstruktur aufnimmt und gleichzeitig mit der Durchdringung eines bewusst angelegten Gassensystems mit Höfen und beabsichtigter Adressierung der Erdgeschossnutzungen Kleinteiligkeit und Vielfalt herstellt. Die beiden sich gegenseitig aufeinander beziehenden länglichen Hochpunkte betonen die Ausfallachse entlang der Allmendstrasse.

Weitere strukturierende Kernelemente des Konzepts sind der öffentliche Park sowie die zwei eckseitig ausgebildeten Auftaktsituationen: Vorplatz mit Hain und Buvette im Park mit anschliessenden Ergeschosssituationen, welche die publikumsorientierten Nutzungen bündeln. Die Areal-internen Aussenraumsituationen mit Gassenräumen und Terrassen, welche sich als Raumsequenzen über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss erstrecken, sind über die kontinuierliche Gestaltung der Gassen und über zwei grosszügig ausgebildete und bepflanzte Treppenanlagen miteinander verbunden. Die zusammenhängenden grosszügigen Dachgärten dienen

den Mitarbeitenden auf dem Campus als gemeinschaftlicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum und ermöglichen attraktive Weitsicht über die Thuner Allmend.

Das bestehende und denkmalpflegerisch erhaltenswerte Tankstellendach wird an neuer Stelle, im Norden des Parks, angeordnet. Es wird als Dach für eine «Buvette» genutzt und empfängt Besucher, die von der kleinen Allmendstrasse oder der zukünftigen S-Bahnhaltestelle das Areal betreten.

Das Stützenraster bietet Flexibilität in Bezug zu den Geschosshöhen und bietet insgesamt hohe Reaktionsfähigkeit, um in Zukunft auf die Anforderungen reagieren zu können. Die drei vorgeschlagenen Etappen für den Campus werden in den drei sich überlagernden thematischen Nutzungsclustern «Forschung, Entwicklung und Produktion», «Dienstleistung, Gewerbe und Handel» sowie «Bildung, Freizeit und Sport» beschrieben. Die Empa wird mit der beabsichtigten Realisierung einer grösseren ersten Etappe früh in die Gesamtform eingebettet.

Über das gesamte Baufeld B5 betrachtet sieht das Konzept insgesamt 56'660 m² Geschossfläche (GF) und 41'170 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) vor, wobei 37'270 m² (GFo) Dienstleistungen und Gewerbe und die Flächen der Empa 5'210 m² (GFo und GFu) Geschossfläche ausmachen. Für die Räumlichkeiten der Empa weist das Projekt mit dem Kennwert Hauptnutzfläche zu Geschossfläche (HNF/GF) 0.63 eine hohe Flächeneffizienz aus.

Der vorgeschlagene jährliche Baurechtszins über das gesamte Baufeld B5 liegt über dem geforderten Minimal-Baurechtszins der Stadt. Auf Basis der vorgeschlagenen Ergänzungsnutzungen, welche eine Anpassung der Kommunalen Nutzungsplanung erfordern, existiert das Potenzial für eine spätere Erhöhung des Baurechtszins.

Für die Räumlichkeiten der Empa wird ein jährliches Mietzinsangebot für den Vollausbau (inkl. Mieterausbau Investor) mit Kostendach angeboten, das den maximalen Mietzinsvorgaben der Empa entspricht.

Betriebsgebäude Empa (Baufeld B5.2)

Das Empa-Laborgebäude ist gut verortet. Der in der Projektierung angedachte Nutzungsmix in der Überbauung bietet den Empa-Mitarbeitenden interessante Nutzungsmöglichkeiten für Pausen und Freizeit. Die Laborräume und ein hoher Anteil der Büroräume sind gegen den Park orientiert und bieten attraktive Ausblicke. Die vor dem Büro- / Sitzungsbereich angeordneten Terrassen auf den Geschossen bieten zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien, welche spezifisch der Empa zugewiesen sind.

Das Laborgebäude ist kompakt konzipiert. Die erschütterungsempfindlichen Speziallaborräume, welche die Schwingungswerte VC-E (3.125 µm/s) erfüllen müssen, sind im UG eingeplant. Die baudynamischen Anforderun-

gen an Gebäude und Bautätigkeiten bei der etappierten Realisierung der Gesamtüberbauung können mit der vorliegenden Etappierungsaufteilung erfüllt werden.

Im Erdgeschoss können Besuchergruppen empfangen werden. Eine Führung durch die Korridore EG und UG bietet den Besuchern über die verglasten Korridorwände Einblick in die Forschungsarbeit in den Speziallabors Nanoforschung, Reinräume, Laserzentrum und Elektronenmikroskopie.

Die Layouts der Speziallabors sind auf einem guten Stand und entsprechen weitgehend den gestellten Anforderungen der künftigen Nutzer. Für die Standardlabors Chemie und Physik werden schlüssige Ausstattungskonzepte vorgeschlagen.

Die Einbringung der grossen und schweren Forschungsanlagen (20 Tonnen, 5.00 x 2.70m) im Speziallabor Laserzentrum UG erfolgt über einen Einbringschacht. Die Laseranlage kann abgestellt und ebenerdig ins Labor eingeschoben werden. Die Einbringung der Forschungsanlage in grossen, zusammengebauten Einheiten im Speziallabor ICP-Anlage im EG ist über eine temporäre Plattform über die Fassade vorgesehen.

Die heissen Abgase der beiden Speziallabors Ofen / Presse und Hot Embossing werden mit zwei in den Haustechnikschächten integrierten Kaminen über Dach abgeführt.

Die nicht frei zugänglichen Nano-Filteranlagen beim Speziallabor ICP-Anlage wird im Gebäudeinnern, im Bereich des Haustechnikschachtes eingeplant. Die Filterreinigung im Servicefall erfolgt unter Vollschutz, mit einem mobilen Absauggerät, direkt im separat entlüfteten Filterraum. Der Filterraum ist über eine Schleuse zugänglich, womit allfällig verbliebene Nanopartikel in der Schleuse abgesaugt werden und nicht ins Laborgebäude gelangen können.

Das geplante Forum bietet der Empa das Potenzial, Räumlichkeiten nach Bedarf für Veranstaltungen zuzumieten und darin Konferenzen abzuhalten, Präsentationen von Forschungsarbeiten der Öffentlichkeit zu zeigen sowie Meetings mit internationalen Forschern durchzuführen.

Das Team Halter hat sich insgesamt sehr gut und lösungsorientiert in die Bedürfnisse der Empa eingearbeitet. Die Unterlagen der Schlussabgabe weisen einen sehr guten Stand auf.

Gesamtfazit

Der Beitrag des Teams Halter stellt ein klar hergeleitetes Gesamtkonzept mit einer hohen Bearbeitungstiefe dar. Räumliche Qualitäten werden geschaffen und spezifische Orte differenziert und glaubwürdig charakterisiert. Der Entwicklungsprozess wird nachvollziehbar beschrieben. Ein

Konzept, das der Empa als Ankermieterin einen hochwertigen neuen Betriebsstandort verspricht und die notwendige Kraft und Flexibilität für den ersten Baustein im ESP Thun Nord bietet.

Zusammengefasst wird das Gesamtkonzept folgendermassen beurteilt:

- Herleitung und Gesamtkonzept sind schlüssig
- Gesamtkonzept entspricht in hohem Masse den Ansprüchen der Stadt und der Empa
- Mischung zwischen baulicher Dichte und Durchgrünung überzeugt durch eine gewisse Kraft und Spannung
- Erlebniswelt, Vielfalt und Belebung lassen sich erahnen, wobei die Dimensionierung / Belichtung der Innenhöfe noch kritisch erscheint; ebenso wie die Attraktivität der öffentlichen Zugänglichkeit der ersten Obergeschosse
- Spezifische und vielfältige Orte sowie interessante Raumabfolgen werden geschaffen
- Gliederung der Innenwelt über das Zusammenbinden des EG mit dem OG verspricht grosses Potenzial
- Vielseitige Adressierung und klare Adresse gegenüber der künftigen S-Bahn-Haltestelle Thun Nord gelungen
- Klare städtebauliche Gewichtung der Nord- und Südseite und Adresse mit Platz zur Allmendstrasse erkennbar.
- Klare verständliche Geste der Setzung der Hochpunkte als strassenbegleitende Fassadenhöhe entlang der Allmendstrasse
- Reichhaltiges und überzeugendes Freiraumkonzept mit Ideen zum Umgang mit dem Oberflächenwasser, der Ökologie und dem Einbezug des OG 1 und der Dachflächen
- Dachflächen sind thematisiert und räumliche Lösungen sowie eine gewisse Vielfalt erkennbar
- Arealerschliessung (primär TG-Abfahrt) zu nahe an der Kreuzung Bypass
- Ausgewiesene Schrankenlösung wird als unbefriedigend beurteilt, da ein Rückstau auf die Kantonsstrasse nicht auszuschliessen ist
- Unterordnung der Anlieferungssituation gegenüber der Ankunftssituation schafft Qualitäten
- Optimierung der Erschliessung und Anlieferung zwingend, Qualität des gut ausgearbeiteten S-Bahn-Anschlusses darf dabei nicht verloren gehen
- Verheissungsvolles, vielfältiges Bild im Schnitt
- Hohe bauliche Dichte an Situationen in den Höfen, Gesamtkonzept scheint auch mit allfälligen Anpassungen zu funktionieren
- Heikle Belichtungssituation in den Hofgebäuden
- Effizientes Empa-Gebäude wirkt sich positiv auf den Mietzins aus
- Partnerschaftlicher Ansatz in der Entwicklung, der Haltung und dem Gesamtkonzept ablesbar
- Raumprogramm Laborgebäude Empa in allen Punkten erfüllt
- Anforderungen der Empa an Einbringung grosser Forschungsanlagen erfüllt
- Bezüglich Baudynamik unproblematisch

- Nicht ausgewiesene Mieter- und Investorenanbindung wird als unproblematisch beurteilt
- Etappierung bezüglich Baudynamik ist gelöst und Anbau an die Brandmauern bei weiteren Etappen als umsetzbar beurteilt



Abb. 6 Modell Team Halter, Ansicht Richtung Nordwest

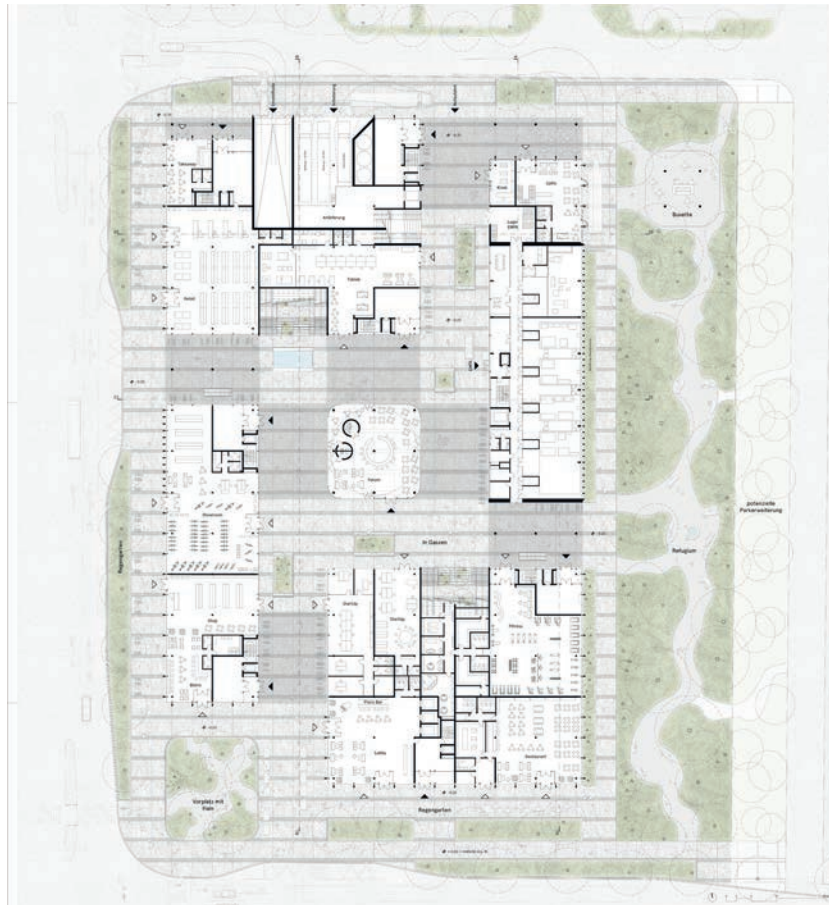


Abb. 7 Situationsplan (EG) Gesamtkonzept Team Halter

4.3 Beitrag Team Losinger Marazzi

Städtebauliche Setzung

Der Projektvorschlag verfolgt eine einfache und klare Strategie. Der «aufgelöste Block» schafft die notwendige Durchlässigkeit, knüpft an die Anschlusspunkte in seiner Umgebung an und lässt vier eigenständige Baukörper entstehen. Die Volumen übernehmen mit ihrer einheitlichen Traufkantenhöhe von 18 m die Gebäudehöhe in der Umgebung, fassen die Strassenräume entlang des Baufelds B5 und setzen den geometrischen Grundraster der bestehenden Gebäudekörper entlang der Allmendstrasse fort. Zwei nach innen orientierte Hochpunkte ordnen sich bewusst den bestehenden städtebaulichen Orientierungspunkten in der Umgebung unter, markieren fassadenbündig die Arealzugänge und fassen die Stirnseiten des grosszügigen Hofraums. Der durch die Baukörper definierte zentrale Platz bildet als Identitätsträger das «Herzstück» der Überbauung.

Auf der westlichen Seite des Baufelds B5 werden durch den leichten Rücksprung des länglichen Baukörpers zwei Vorplätze ausgebildet. Sie bilden den räumlichen Auftakt des Areals und orientieren sich zur Allmendstrasse und zur Alpenbrücke mit der neuen S-Bahnhaltestelle. Auf der östlichen Seite des Areals wird der bestehende öffentliche Park mit einem orthogonalen Wegesystem in einzelne geometrische Grünflächen aufgelöst. Der Park nimmt die übergordneten Wegbeziehungen auf und lenkt den Besucher an zwei Stellen auf den zentralen Campus-Platz im Inneren der Bebauung. Der Campus-Platz ist insgesamt über fünf Passagen an die Umgebung des Baufelds B5 angebunden.

Der nördlich an den Campus-Platz anschliessende Baukörper bildet mit einem dreigeschossigen fassadenbündigen Attikaaufbau den prominenten Abschluss des Platzes. Er funktioniert als städtebaulicher Hauptorientierungspunkt am Platz und bildet somit auch die Hauptadresse der Bebauung im Innern. Gegenüber an der Allmendstrasse liegt ein weiterer Baukörper mit einem zweigeschossigen fassadenbündigen Attikaaufbau, der den südliche Platzabschluss bildet. Der östliche Abschluss des Platzes bildet das Betriebsgebäude der Empa. Es ordnet sich in seiner Körnigkeit klar den beiden Hauptgebäuden am Platz unter. Durch seine eingerückte Lage und die Anbindung des Gebäudes an den Platz über die Ausbildung eines Atriums wird das Betriebsgebäude der Empa als Teil des Hofraums gelesen. Auf der westlichen Seite des Platzes bildet der längliche Baukörper, über die gesamte Länge der General-Wille-Strasse, den räumlichen Abschluss.

Das Untergeschoss dient nicht nur der Parkierung. Mit direktem Anschluss und belichtet über das Atrium sind auf dem Niveau des Untergeschosses zusätzliche Sitzungszimmer und Konferenzräume (Kommunikations-Hub) angesiedelt. Ebenfalls direkt an das Atrium anschliessend befindet sich der Mobilitäts-Hub, welcher eine grosse Veloeinstellhalle umfasst, die direkt über eine Rampe im Park an das Stadtniveau angebunden ist. Weiter schliesst das Betriebsgebäude der Empa mit ihren Speziallaboren direkt

an das Atrium an. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt nordseitig über eine Rampe ab der kleinen Allmendstrasse. Die Anlieferung auf Erdgeschossniveau erfolgt an selber Stelle.

Insgesamt handelt es sich um einen Entwurf, der durch seine Einfachheit besticht und in diesem Sinne durchaus Potenziale aufweist. Die städtebauliche Konstellation aus einzelnen Baukörpern wird aus dem Kontext des Ortes abgeleitet. Sie bilden die «innere Welt», welche sich stark über den zentralen Platz und das Atrium mit der Einbindung des Untergeschosses definiert. Diese mag die formulierten Ziele an Flexibilität, Belebung und Durchmischung, an variierende Raumsituationen oder klare Adressierungen bis zum Schluss nicht zu befriedigen. Das Potenzial für die Erzeugung der notwendigen innere Kraft, welche von einem ersten Baustein im ESP Thun Nord gefordert ist, bleibt vage.

Vertiefte Betrachtung

Der Beitrag des Teams Losinger Marazzi setzte auf die Relevanz einer intensiven und vielfältigen Vernetzung des Baufelds B5 mit der Stadt Thun und sogar darüber hinaus. Die Kraft des Projektes sollte aus dem inneren Potenzial und der Eigenart des Areals entwickelt werden und mit dem gefassten zentralen Platz ein neuartiger Stadtraum mit hoher Öffentlichkeit entstehen. An diesem Ort als Kondensationspunkt sollten die arealinternen Nutzungen sichtbar gemacht und ein grosser Möglichkeitsraum für Begegnungen und Synergien innerhalb des ESP Thun Nord und der gesamten Stadt Thun geschaffen werden.

Auf dem Baufeld 5 werden folgende Themen definiert und räumlich umgesetzt: «öffentlicher Mobilitäts-Hub», «öffentlicher Kommunikations-Hub», «Startup-Plattform», «Atrium als Schaufenster der Forschung», «Treppenanlagen als Freilufttribünen» und «Zweigstelle Switzerland Innovation» erläutert. Durch die Schaffung dieser Infrastrukturen und Angebote, wird die übergeordnete Leitidee, die Vernetzung des Areals über das Baufeld B5 hinaus zu fördern und zur Öffnung und Belebung des gesamten ESP Thun Nord beizutragen, unterstützt.

Über die Gestaltung der einzelnen Gebäudekörper mit einem einheitlichen Fassadenraster soll ein städtebauliches Gesamtgefüge mit einem identitätsstiftenden Ausdruck erzeugt werden. Die Basis dafür bildet die umlaufende Traufkantenhöhe von 18 m, welche im Sinne eines äusseren Kranzes die einzelnen Gebäudekörper zusammenbindet und städtebauliche Stabilität verleihen soll. Die unterschiedliche Materialisierung des Fassadenrasters der einzelnen Baukörper soll in Anlehnung an die spezifische Nutzung die erwünschte Vielfalt und Individualität ermöglichen und die entsprechende Adressierung stärken. Die beiden sich gegenseitig aufeinander beziehenden Hochpunkte stellen zusätzlichen Zusammenhalt her und spannen den grosszügigen länglichen Campus-Platz auf.

Weitere strukturierende Elemente des Konzepts sind: der öffentliche Campus-Park, die beiden Plätze im Südwesten und Nordwesten, die verschiedenen ausgebildeten Vorzonen mit anschliessenden publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen. Über diese Plätze und Vorzonen gelangt man in den grossen, arealinternen Hof, der zwei Niveaus besitzt – das tiefer liegende Atrium und der Hof. Eine mächtige berankte Metallstruktur besetzt den Hofraum, überspannt als begrüntes Dach verschiedene Sitzgelegenheiten und raumstrukturierende Pflanztröge über beiden Niveaus Hof und Atrium. Eine grosszügige Treppenanlage mit Sitzstufen verbindet die beiden Niveaus. Das Atrium dient der Empa als Licht- und Pausenhof und erlaubt Einblicke in die Forschungstätigkeit der Empa. Die Dachflächen sind von den Attikageschossen aus zugänglich. Sie werden als Aufenthaltsräume mit Terrassen und intensiver Begrünung für die Mitarbeitenden ausgestaltet.

Das bestehende und denkmalpflegerisch erhaltenswerte Tankstellendach wird an neuer Stelle angeordnet und markiert als Dachkonstruktion eine kleine Platz- und Zugangssituation von Osten.

Die Umsetzung des Campus erfolgt in drei Etappen und den groben Nutzungsschwerpunkten «Forschung und Innovation», «Gewerbe und Verkauf» und «Büro und Forschung». Das Betriebsgebäude der Empa wird gleichzeitig mit dem Baukörper an der kleinen Allmendstrasse realisiert. Anstelle einer dritten Etappe sind bis zum Endausbau zusätzliche Freiräume und Zwischennutzungen zur Arealaktivierung vorgesehen.

Das Team Losinger Marazzi verweist auf Interessensbekundungen für die Nutzflächen, bzw. gesicherte Anteile und stellt die Anlagegruppe CSA RES Commercial der Credit Suisse Anlagestiftung (CSA) als Endinvestor vor.

Über das gesamte Baufeld B5 betrachtet sieht das Konzept insgesamt 44'860 m² Geschossfläche (GF) und 35'410 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) vor, wobei 29'530 m² (GFo) Dienstleistungen und Gewerbe und die Flächen der Empa 5'720 m² (GFo und GFu) Geschossfläche ausmachen. Für die Räumlichkeiten der Empa weist das Projekt mit dem Kennwert Hauptnutzfläche zu Geschossfläche (HNF/GF) 0.53 eine tiefe Flächeneffizienz mit hohen Anteilen Verkehrsflächen aus.

Der vorgeschlagene jährliche Baurechtszins über das gesamte Baufeld B5 liegt über dem geforderten Minimal-Baurechtszins der Stadt.

Für die Räumlichkeiten der Empa wird aus den Investitionskosten ein jährliches Mietzinsangebot für den Vollausbau (inkl. Mieterausbau Investor) abgeleitet, das über den maximalen Mietzinsvorgaben der Empa liegt.

Betriebsgebäude Empa (Baufeld B5.2)

Das Empa-Laborgebäude ist gut verortet. Die Laborräume sind nach Osten und Westen, die Büroräume nach Norden und Süden orientiert. Für Pausen sind auf dem Dach des Technikgeschosses gedeckte und offene Terrassenbereiche vorgesehen, die über Treppen oder Lift erreichbar sind.

Die erschütterungsempfindlichen Speziallaborräume, welche die Schwingungswerte VC-E (3.125 µm/s) erfüllen müssen, sind im UG eingeplant. Die baudynamischen Anforderungen an Gebäude und Bautätigkeiten bei der Realisierung des Gesamtareals können erfüllt werden.

Im Erdgeschoss können Besuchergruppen empfangen werden. Geführte Besichtigungen durch die Korridore EG und UG ermöglichen Einblick in die Forschungsarbeit in den Speziallabors Nanoforschung, Reinräume, Laserzentrum und Elektronenmikroskopie.

Die grosszügig geplanten Räume der Speziallabors lassen die Realisierung der geforderten Raumlays zu. Für die Standardlabors Chemie und Physik werden keine Ausstattungskonzepte vorgeschlagen.

Grosse und schwere Forschungsanlagen (20 Tonnen, 5.00 x 2.70m) für das Speziallabor Laserzentrum UG werden über das Atrium eingebracht. Durch den Niveauunterschied zwischen UG und Atrium sind bei der Einbringung zusätzliche Hilfsmittel erforderlich. Für die Einbringung der Forschungsanlage in grossen, zusammengebauten Einheiten ins Speziallabor ICP-Anlage im Geschoss über dem Boden Atrium ist hingegen kein Konzept aufzeigt.

Die heissen Abgase bei den beiden Speziallabors Ofen / Presse und Hot Embossing werden mit zwei an der Fassade angebrachten Kaminen durch die Verglasung nach aussen und vor den Laborfenstern über Dach abgeführt.

Die nicht frei zugänglichen Nano-Filteranlagen beim Speziallabor ICP-Anlage werden auf dem Dach im Technikgeschoss eingeplant und konzeptionell nicht näher beschreiben.

Der Kommunikations-Hub mit dem grossen Konferenzsaal und diversen Sitzungszimmern ist unter dem Campus-Platz angeordnet. Der Zugang ist über das tiefer liegende Atrium, die Erschliessungskerne der Nachbargebäude oder über die Garage vorgesehen. Für die Empa ist der Zugang über eine Wegführung vom Korridor UG via Atrium oder durch den Korridor UG und die Garage vorgesehen.

Für die Empa ergeben sich aus dem vorliegenden Beitrag des Teams Losinger Marazzi mit teilweise geringer Bearbeitungstiefe insgesamt viele Unsicherheiten und die Thematisierung diverser angebrachter Verbesserungsvorschläge wird vermisst.

Gesamtfazit

Der Beitrag des Teams Losinger Marazzi verfolgt seit Beginn des Arbeitsprozesses ein einfaches und im Grundsatz nachvollziehbar hergeleitetes Gesamtkonzept. Einige zentrale Entwurfsentscheidungen sind jedoch bis zum Schluss nicht nachvollziehbar und es scheint als sei die differenzierte kleinräumige Auseinandersetzung teilweise zu kurz gekommen. Die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema smart-city Thun und die Überlegungen zu den ergänzenden Nutzungskonzepten wurden glaubhaft aufgezeigt und die Investorenanbindung wird gewürdigt. Es herrscht aber der Eindruck, dass die Gewichtung bei der Bearbeitung nicht optimal erfolgt ist: Ein Konzept, dem es an Bearbeitungstiefe und räumlichen Qualitäten fehlt. Es verharrt im Konventionellen, statt mit seiner Einfachheit zu punkten. Die versprochene Kraft, Vielfalt und Belebung in der Innenwelt des ersten Bausteins im ESP Thun Nord konnte nicht überzeugend dargelegt werden.

Zusammengefasst wird das Gesamtkonzept folgendermassen beurteilt:

- Herleitung des Gesamtkonzepts ist nachvollziehbar
- Einfachheit des Entwurfs gefällt grundsätzlich
- Gliederung der Innenwelt durch die Anbindung des Hofniveaus an das UG fraglich
- Versprochene Mischung, Flexibilität und Belebung nicht erfüllt, Entwurf bleibt sehr konventionell
- Zu wenig Tiefe erkennbar
- Versprochener Ankunftsort am Bypass von der S-Bahn kommend städtebaulich nicht ablesbar und funktionsräumlich unverständlich
- Setzung des Tankstellendachs funktioniert für die Markierung des Zugangs und Adressierung nicht
- Passagen zu mächtig ausgebildet
- Grosszügigkeit des Hofraums ist positiv zu werten
- Pergola als richtige Antwort im Hofraum wird angezweifelt
- Freiraumkonzept gibt wenig her, Parkgestaltung ist ungenügend
- Atrium wurde weiterentwickelt aber nicht zu Ende gedacht
- Belebung des Atriums in Frage gestellt
- Parkseitige Abgrabung enttäuscht, Dimension zu stark, der Park zerfällt
- Rückwärtsmanöver müssen bei der Anlieferung vollständig auf dem Areal erfolgen
- Dachflächen wurden schwach bearbeitet
- Rückversetzung der Hochpunkte zur Stärkung des Innenhofs in Setzung und Dimension denkbar
- Städtebauliche Gewichtung der Nord- und Südseiten nicht erkennbar
- Anlieferung erscheint sehr prominent und Ankunftssituation nicht erkennbar
- Stirnseite des Längsbaus und die Dimensionierung des Zugangs an der Allmendstrasse ins Innere wirken beliebig, Proportionen nicht stimmig
- Mobilitätshub interessant
- Konzept für die Wegführung in der Einstellhalle nicht genügend durchdacht

- Raumprogramm Laborgebäude Empa erfüllt
- Anforderungen der Empa an Einbringung grosser Forschungsanlagen nicht erfüllt
- Abführung heisser Abgase bei den Speziallabors Ofen / Presse und Hot Embossing unbefriedigend
- Funktionalität der auf dem Dach angeordneten Nano-Filteranlagen angezweifelt
- Zugang und Wegführung Empa zu den Räumlichkeiten Kommunikations-Hub unbefriedigend
- Bezüglich Baudynamik als realisierbar beurteilt

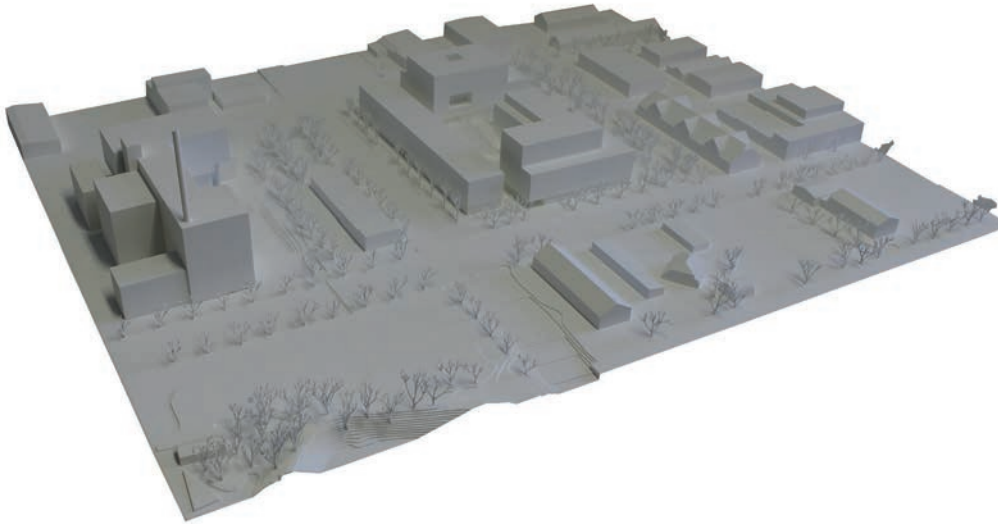


Abb. 8 Modell Team Losinger Marazzi,, Ansicht Richtung Nord-West

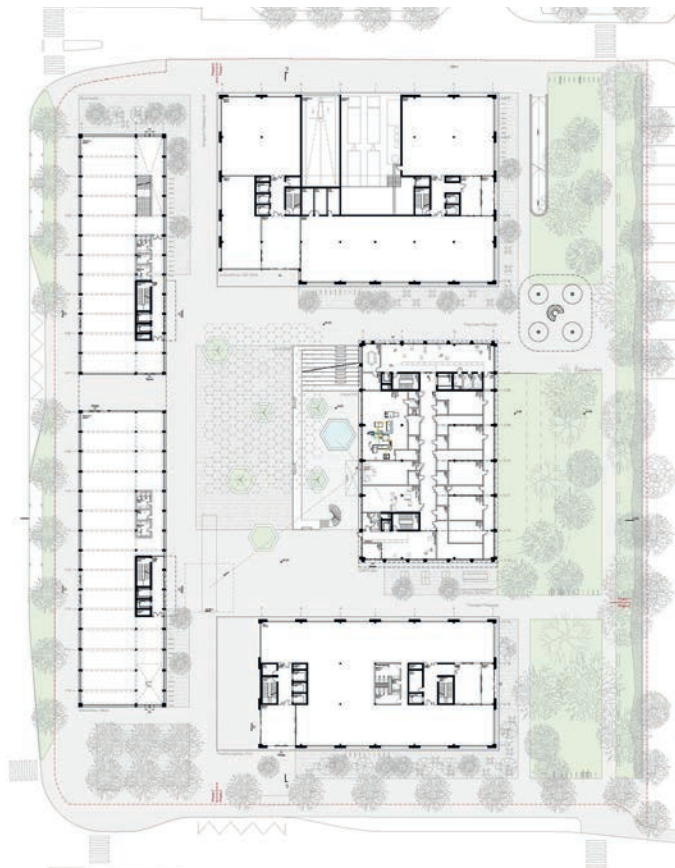


Abb. 9 Situationsplan (EG) Gesamtkonzept Team Losinger Marazzi

5. **Beschlüsse des Beurteilungsgremiums**

5.1 **Zielsetzungen und Wahl des Beitrages**

Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig den Beitrag des Teams Halter als wegleitende Grundlage für die inhaltliche Weiterbearbeitung, die Übertragung in die Nutzungsplanung und die Vertragsverhandlungen über das Unterbaurecht für das gesamte Baufeld B5 und den Mietzins für das Betriebsgebäude der Empa.

Folgende Erkenntnisse aus dem Studienauftragsverfahren basieren auf dem Beitrag des Teams Halter und sind für diese Empfehlung entscheidend:

- Das Projekt auf dem Baufeld 5 wird nicht als abgeschlossener Block, sondern als durchlässige Bebauung gestaltet. Die Vernetzung mit den umliegenden Nutzungen und die Integration in den ESP Thun werden somit gestärkt.
- Das Baufeld B5 zeichnet sich durch eine starke innere Welt aus, welche eine hohe Robustheit und Eigenständigkeit über den langen Transformationszeitraum des gesamten ESP Thun verspricht.
- Ein prägnantes Gesamtvolumen stiftet Identität und schält die städtebaulichen Schwerpunkte wie Adressierung und Vernetzung innerhalb des ESP Thun heraus.
- Überhöhte Gebäude zur Akzentuierung der massgebenden Strassenräume orientieren sich an der Allmendstrasse und kleinen Allmend.
- An den primären Ankunftsorten des Baufelds B5 markieren konzentriert angeordnete publikumswirksame Nutzungen Platzsituationen.
- Die über das gesamte Baufeld B5 vorgeschlagene bauliche Dichte von GFZo ca. 2.20 ist hoch aber städtebaulich gut begründet; sie erfordert eine sorgfältige weitere Bearbeitung und Umsetzung.
- Die Gassen und Aufenthaltszonen im Aussenraum der Bebauung sollen an Attraktivität gewinnen und die Belichtungssituation in den unteren Geschossen verbessert werden (Diesbezüglich ist auch die Reduktion der Bebauungsdichte zu prüfen).
- Der langfristige Erhalt und die Einbindung des öffentlichen Parks dienen der Vernetzung über das Baufeld 5 hinaus und stärken den öffentlichen Charakter.
- Die Aktivierung des ersten Obergeschosses und die Verbindung mit der Stadtebene dienen der Öffnung und Anbindung an die Stadt.
- Die Umsetzung von drei Baubereichen ist in Etappen vorgesehen. In jeder Phase der Etappierung werden qualitätsvolle und gut funktionierende Freiräume aufgezeigt.
- Die konzentrierte Anordnung der Arealerschliessung (PW-Zufahrt und Anlieferung LKW) liegt nahe an der Kreuzung Bypass, ermöglicht aber die Ausformulierung einer Ankunftssituation vom S-Bahnhof (Eine verkehrstechnische Optimierung ist zu prüfen).

- Das Gesamtkonzept mit Ergänzungsnutzungen wie Hotel, Sport, Bildung etc. wird als wertvoller und nachhaltiger Beitrag im Sinne eines attraktiven und belebten Arbeitsumfeldes wahrgenommen.

Die folgenden Kapitel enthalten die Empfehlungen des Begleitgremiums für die weiteren Planungsschritte.

5.2 Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

5.2.1 Städtebauliche und architektonische Qualität

Die Gassen und Aufenthaltszonen im Aussenraum der Bebauung müssen noch attraktiver und die Belichtungssituation für die unteren Geschossen verbessert werden. Die bauliche Dichte im nördlichen Arealteil ist deshalb zwecks möglicher Reduktion zu überprüfen.

5.2.2 Erschliessung

- Die verkehrstechnische Situation an der kleinen Allmendstrasse muss bezüglich der folgenden Aspekte verbessert werden:
 - Es muss eine verkehrstechnisch funktionierende Situation geschaffen werden, bei der ein Rückstau auf die Kantonsstrasse nachhaltig vermieden wird. Insbesondere sollen die Vergrösserung der Distanz zwischen der Arealzufahrt PW und Kreuzung Bypass sowie auch ein Abtausch der Funktionen Anlieferung LKW und PW-Zufahrt geprüft werden.
 - Es muss eine verkehrstechnisch funktionierende Situation geschaffen werden, bei der möglichst alle Rückwärtsmanöver auf dem Areal B5 erfolgen. Dazu ist das Zurücksetzen des Erdgeschosses und die Vergrösserung der Vorzone zu prüfen.
 - Die detaillierte Ausgestaltung der Erschliessung ab der kleinen Allmendstrasse ist mit dem städtischen Tiefbauamt abzusprechen.
- Alle Interventionen im Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Optimierung dürfen nicht zu einer Minderung der städtebaulichen Qualitäten insbesondere im Bereich der Ankunft vom S-Bahnhof führen.
- Die Logistik ist umfassend und für alle Etappen für das gesamte B5 zu konzipieren. Dabei sind auch die Themen der Entsorgung sowie die Anlieferung zu den Erdgeschossnutzungen einzubeziehen.
- Für die temporäre Arealzufahrt ab der Allmendstrasse ist eine alternative Lösung zu suchen. Gegebenenfalls kann die Erstellung des ersten Teils der Ringstrasse vorgezogen werden, was einen problemlosen Zugang ermöglichen würde.

5.2.3 Freiraum

- Die Einhaltung der Vorgaben zur Grundstücksentwässerung sind konkret aufzuzeigen.

5.2.4 Funktionalität und Nutzung

Empa

- Die technischen und detaillierten Empfehlungen betreffend Überarbeitung des Betriebsgebäudes der Empa werden dem Team Halter mit separatem Dokument erläutert.

5.3 Qualitätssicherung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt zur Qualitätssicherung die kontinuierliche fachliche Begleitung durch einzelne, am Studienauftragsverfahren beteiligte Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums. Im Rahmen der Überarbeitung des gewählten Projekts, der Anpassung der Überbauungsordnung sowie während des etappierten Projektierungs- und Realisierungsprozesses ist die fachliche Begleitung gezielt zur Beurteilung von Arbeitszwischenständen einzubeziehen.

Die einzelnen Planungsschritte erfolgen in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt sowie den weiteren betroffenen städtischen Fachstellen.

Der angemessene Einbezug und die Wahrung der inhaltlichen Interessen der Wirtschaftsförderung sind während des gesamten Planungsprozesses zu gewährleisten.

6. Weiteres Vorgehen

Die Auftraggeberinnen stellen sich das weitere Vorgehen wie folgt vor:

6.1 Umsetzung der Empfehlungen in der Überarbeitung

Der vorliegende Schlussbericht zum Studienauftragsverfahren fasst Ausgangslage, Rahmenbedingungen, Vorgehen, Ergebnisse sowie deren Beurteilung und die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zusammen. Auf dieser Basis soll das Team Halter mit der ecoptima ag und in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Fachämtern und der Empa das gewählte Projekt überarbeiten.

Es wird beabsichtigt, das Beurteilungsgremium punktuell in die Überarbeitung des Projekts einzubeziehen.

6.2 Anpassung der Überbauungsordnung B5

Parallel zur Überarbeitung des Studienauftragsergebnisses des Teams Halter sollen die notwendigen Anpassungen an der bereits durch den Kanton vorgeprüften und im Rahmen des Studienauftragsverfahrens konsolidierten Überbauungsordnung vorgenommen werden. Ziel ist es, dass durch den gezielten Einbezug der kantonalen Fachstellen auf eine zweite schriftliche Vorprüfung verzichtet werden kann.

Damit sollen Art und Mass der Nutzung innerhalb der heute rechtskräftigen Grundordnung grundeigentümerverbindlich festgelegt und die notwendige Planungssicherheit möglichst rasch geschaffen werden.

6.3 Vertragsverhandlungen

Gestützt auf das überarbeitete Resultat des Studienauftrags, bestehend aus einem Projektvorschlag, einer konsolidierten Mietzinsangabe für den Baubereich der Empa und einer Unterbaurechtsofferte für das gesamte Baufeld, führt die Stadt Thun mit der federführenden Projektentwicklerin und zukünftigen Entwicklungspartnerin Halter AG weiterführende Verhandlungen. Ziel der Verhandlungen ist der Abschluss folgender Verträge:

- **Projektentwicklungsvertrag**, in welchem die Qualitätssicherung und Weiterbearbeitung des Projekts für die Bebauung und Erschliessung des Baufelds B5 bis und mit Erteilung der Baubewilligung geregelt wird.
- **Vorvertrag** über die Einräumung eines Unterbaurechts, in welchem geregelt wird, zu welchen Bedingungen und unter welchen Voraussetzungen das Areal auf die Projektentwicklerin übertragen werden soll.

Mit dem Abschluss des Projektentwicklungsvertrags und des Vorvertrags über die Einräumung eines Unterbaurechts übernimmt die Projektentwicklerin die Rolle der Auftraggeberin für die weitere Planung und Realisierung.

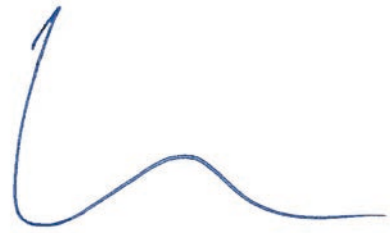
Die Stadt ihrerseits verpflichtet sich, das nötige Planungsverfahren (Überbauungsordnung) zügig durchzuführen.

Mit Erteilung der Baubewilligung und Sicherstellung der Realisierung des Baufeldes B5.2 (Empa) hat die Projektentwicklerin Anspruch auf den Abschluss des definitiven Unterbaurechtsvertrages.

7. Genehmigung des Schlussberichts

Das Beurteilungsgremium empfiehlt die oben beschriebenen Themen und Inhalte für die Weiterentwicklung innerhalb des Studienauftragsperimeters und diese der Ausarbeitung der Planungsinstrumente und der Verträge zum Unterbaurecht und Mietzins zugrunde zu legen.

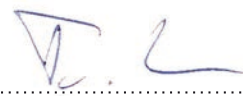
Raphael Lanz



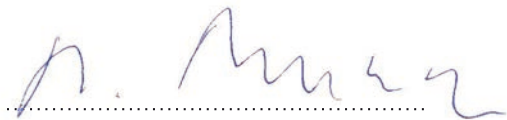
Urs Leemann



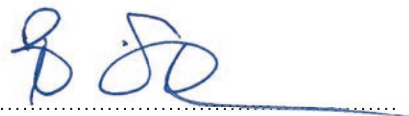
Florian Kühne



Dieter Bachmann



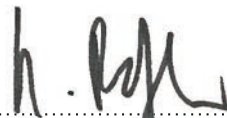
Birgitta Schock



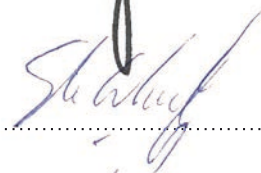
Markus R. Stokar



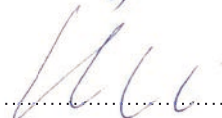
Stefan Rotzler



Stefan Otziger (Ersatz)



Hannes Pichler (Ersatz)



Anhang

Anhang: Studienauftragsbeiträge Teams

Studienauftragsbeitrag Team Halter



ESP Thun-Nord, Entwicklung Baufeld B5 | Team Halter AG

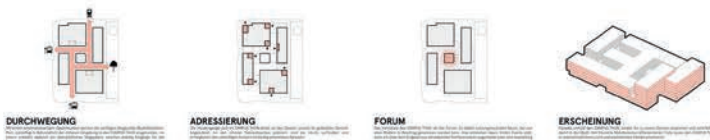
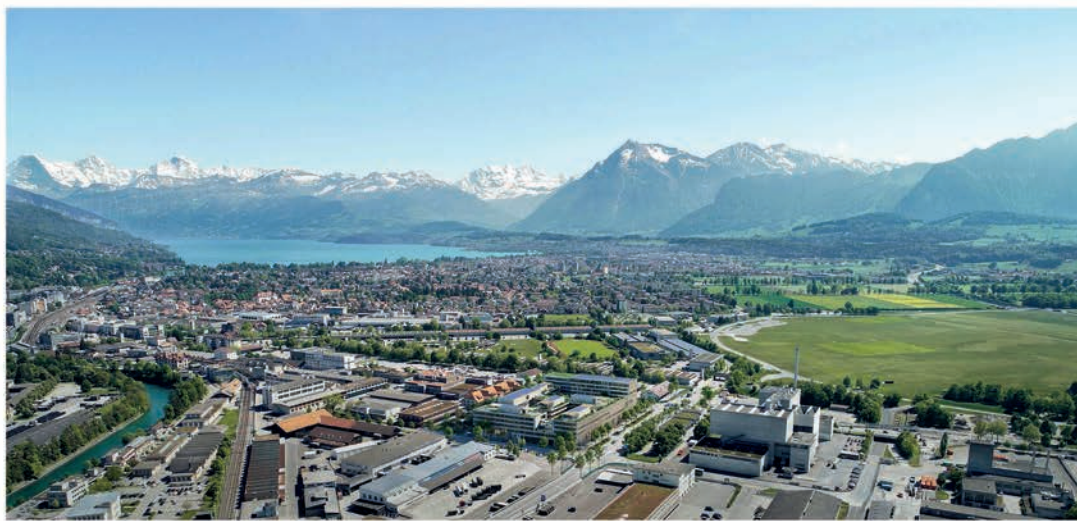
STÄDTEBAU ...

Der CAMPUS THUN nimmt die Körnung und damit die Grossmassstäblichkeit der heutigen Areas an. Dadurch wird er logisch im Quartier verankert und bildet einen ersten Kondensationspunkt für die zukünftige Öffnung und Entdeckung der linken Allee.
 In seinem jedoch wird eine differenzierte, lebendige Welt entstehen. Sie sorgt für den menschlichen Massstab und räumliche Identität, die im industriellen Umfeld von heute fehlt. Die Durchwegung und damit das Verweilen mit Anschlussräumen ist der Langsinnig Blauweissen, Haus 5- Bahnhof Thun Nord. Paris ist zentrale Entwurfsfläche.
 Das Gesamtvolumen des CAMPUS THUN hat man eine einheitliche Höhe von 5 Geschossen (inkl. welche durch Einseitigkeit zu einer identitätsstiftenden Baylage geführt werden. Zwei, nun zusammengefasste, Hochpunkte werden liegen an die Alleenstrasse gewandt, welche dadurch als wichtigste Ausfallachse betont wird. Dadurch wird auch der Massstab der angrenzenden Kbh aufgenommen und die „Seiten“ entlang der Thuner Allee um ein markantes Element erweitert. Als würdiger Auftakt

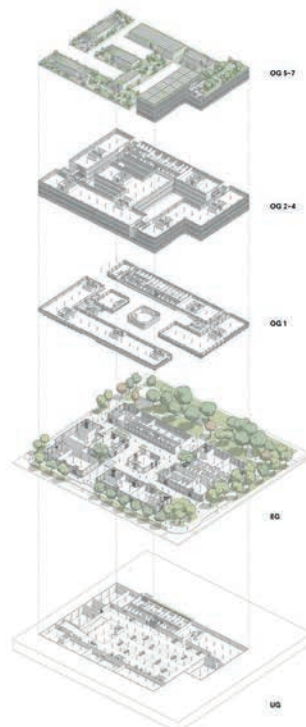
... UND FREIRAUMKONZEPT

Der Freiraum des CAMPUS THUN erstreckt sich nicht nur über die gesamte Grundfläche der Parzelle, sondern entwickelt sich über mehrere Ebenen und Terrassen bis hinauf in die Dachgärten.
 Die Stadtebene zeichnet sich durch eine homogene, einheitliche Bebauung aus. Sie bildet sozusagen die Bühne, auf der das weitere Geschehen seinen Lauf nimmt. Die Oberfläche besteht aus Betonplatten und breiten Bändern aus Natursteinplättchen mit offenen Fugen, damit der grüne Teil des Regenwassers direkt versickern kann. Entlang der General-Wille-Strasse und der Alleenstrasse stehen Strassenbäume in durchgehenden Grünflächen, die gleichzeitig als Retentionsebenen dienen. Diese „Hängengärten“ sammeln die Oberflächenwasser und geben es langsam an den Untergrund oder mit Natürlicherläufen an die Regenwasserkanäle ab. Soziale Pfadstränge und ein Weiswecken können die Gassenräume und breite Sitzflurstrassen führen den öffentlichen Raum im ersten Obergeschoss fort. Die Grünfläche auf der Ebene besteht heute aus Rasen und Bäumen. Sie wird struktural

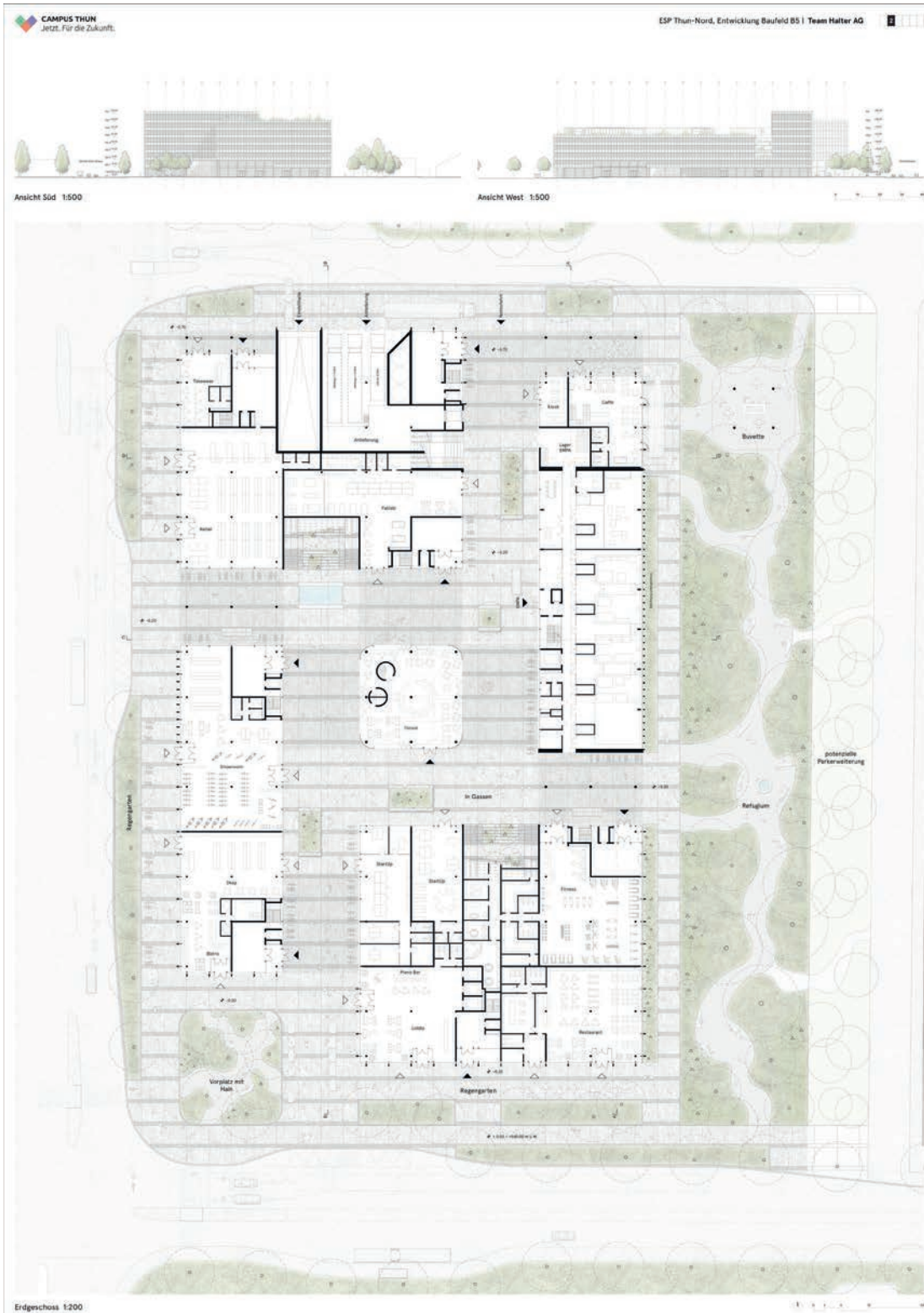
angereichert und mit weiteren Bäumen, Sträuchern und Einzelelementen ökologisch stark aufgewertet. Gleichzeitig sorgt eine interne Wegführung mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten für ein ständliches und atmosphärisches Erlebnis. Die Grünfläche wird zukünftig zum „Hängebaum“ für Menschen, Tiere und Pflanzen, welches später sogar auf dem flachgedeckten, auf dem sich heute ein chaotischer Parkplatz befindet, weitergeführt werden könnte. Das Dach der bestehenden Teilstelle findet seinen neuen Standort am nördlichen Ende des Baufelds, wo eine erweiterte Fläche für die Ausangenhörnung entsteht.
 Der Vorgelände an den Hauptverkehrsachsen sind durch eine Baumgruppe gegliedert und bildet den Auftakt in den CAMPUS THUN. Sein Gegenstück liegt diagonal am anderen Ende im Nordosten. Hier formieren die Gebäude durch den grosszügigen Einsatz der ersten zwei Geschosse eine ästhetische und dennoch ergonomische Gestalt für den Eintritt ins Quartier. Im Schnittpunkt des Areals befindet sich das Forum, welches die soziale und architektonische Mitte darstellt.



Schwarzplan 1:3000



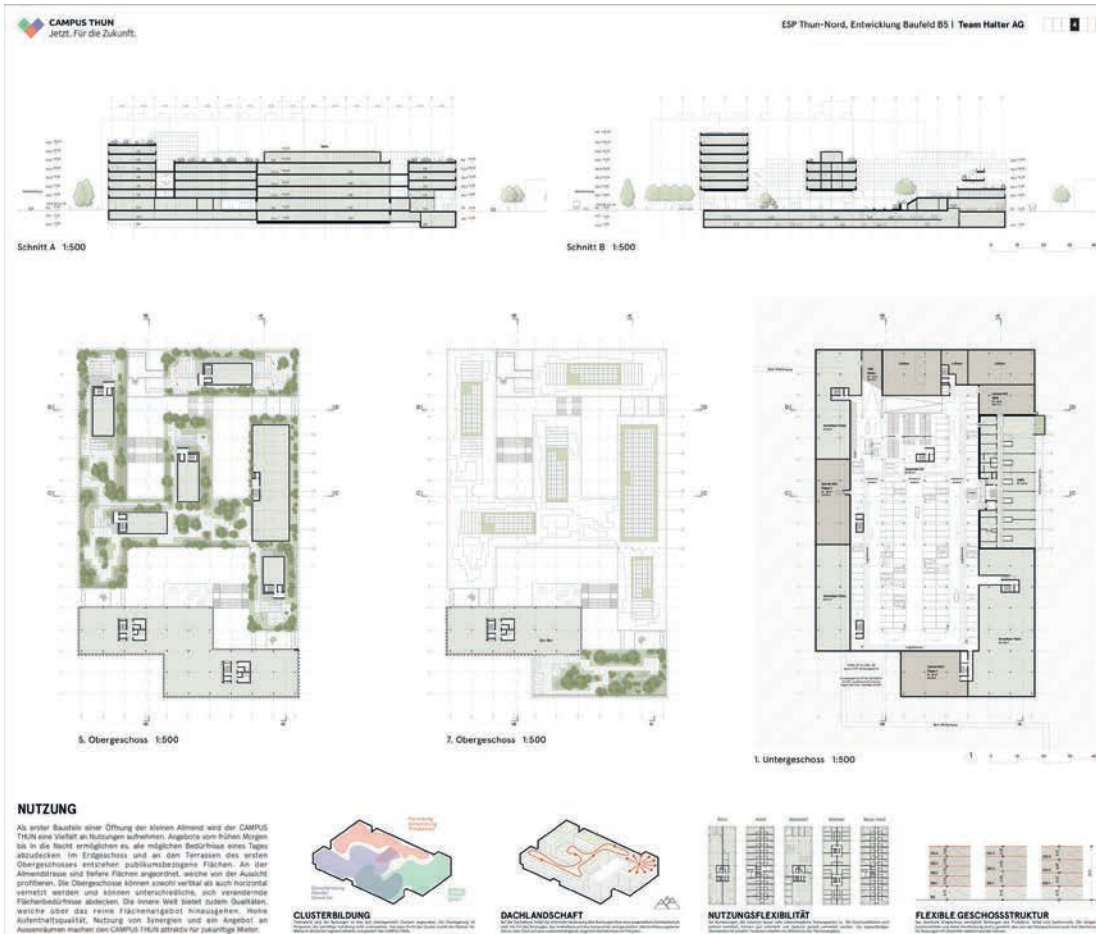
Anhang



Anhang



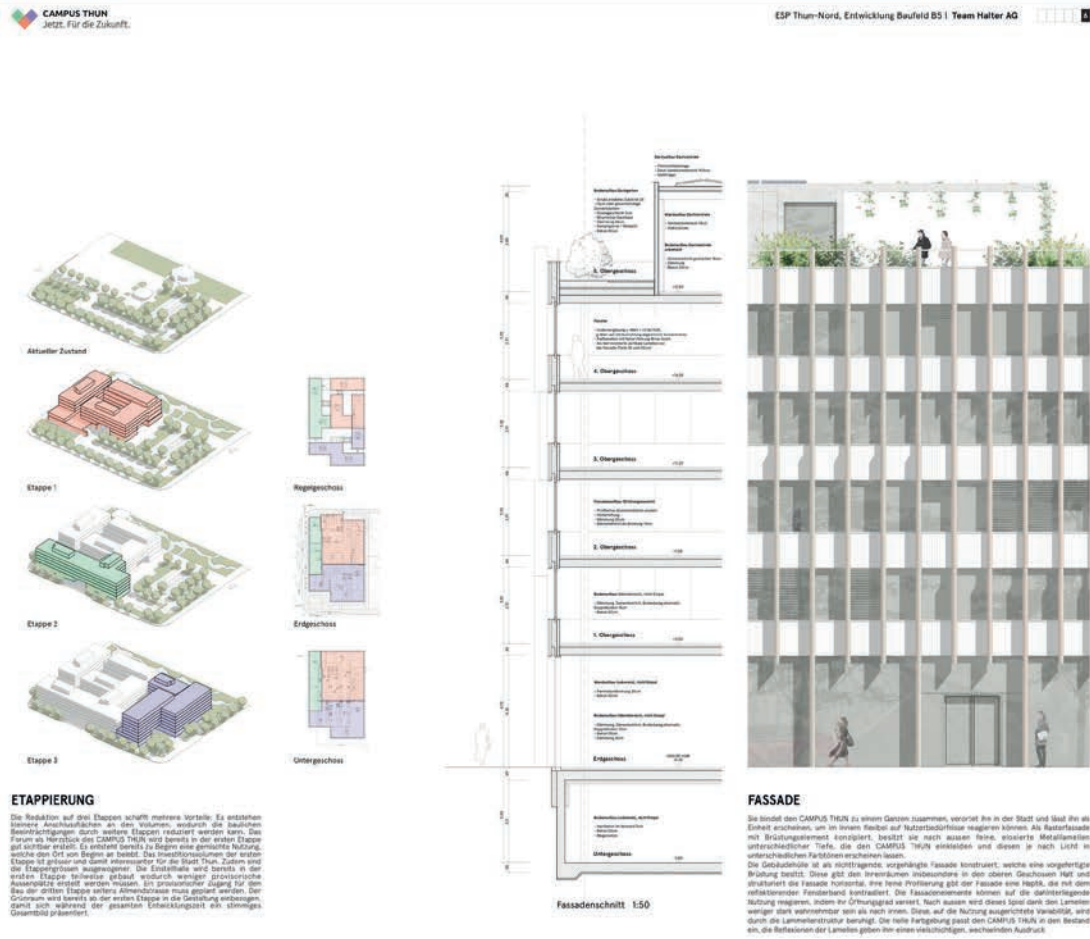
Anhang



Anhang



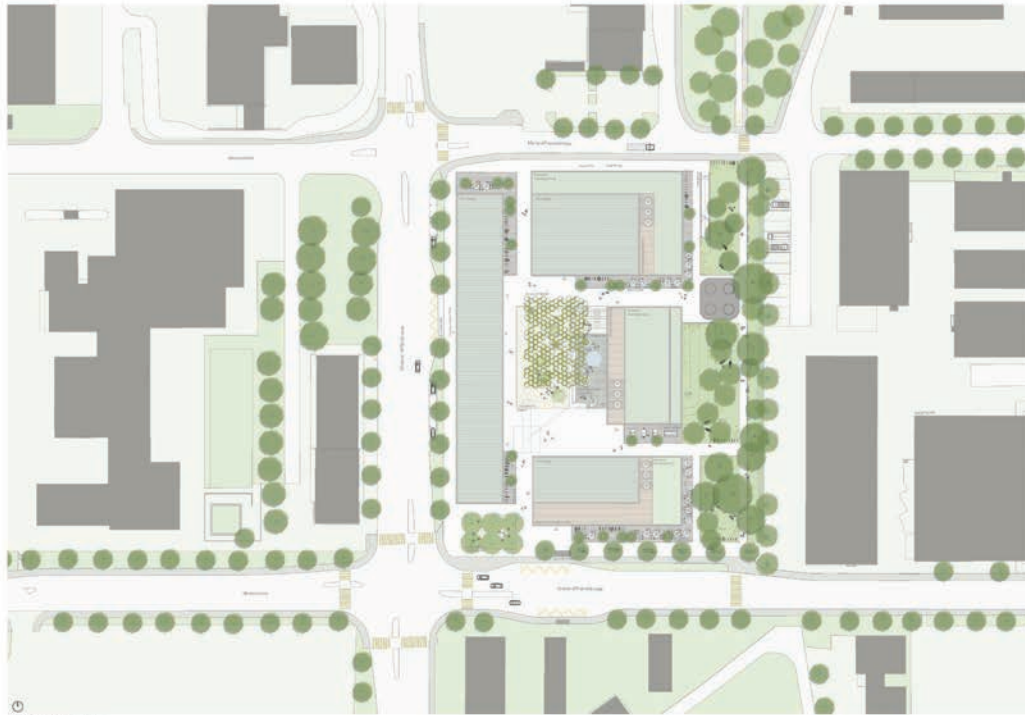
Anhang



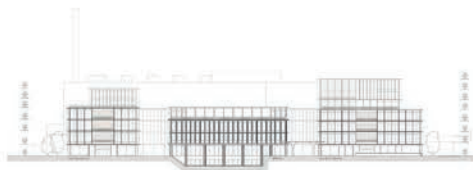
Anhang

Studienauftragsbeitrag Team Losinger Marazzi

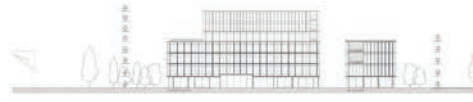
ESP Thun Nord Baufeld B5 



SITUATIONSPLAN 1:500



OSTFASADE 1:500



NORDFASADE 1:500



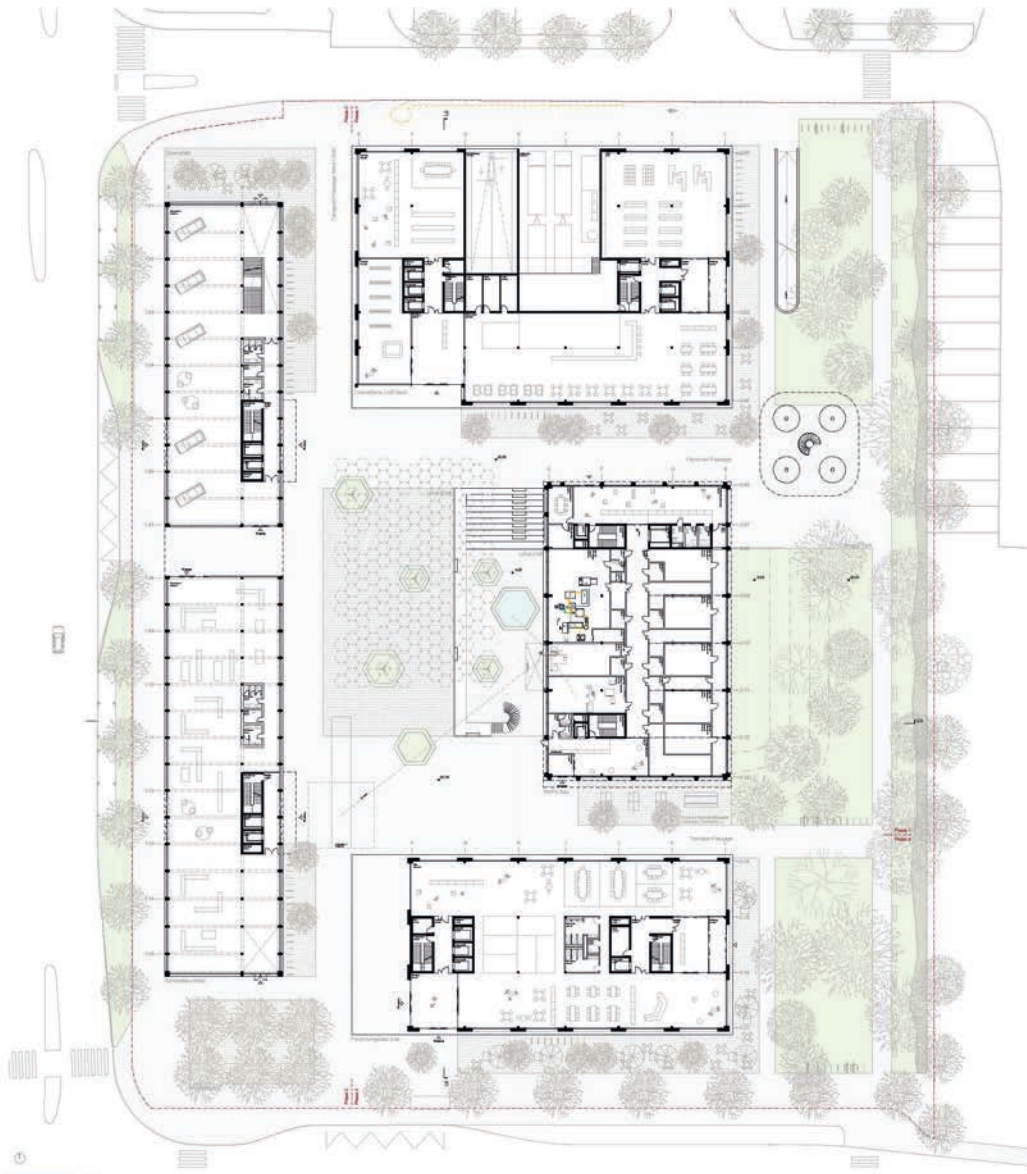
WESTFASADE 1:500



SÜDFASADE 1:500

Anhang

ESP Thun Nord Baufeld B5 



0. ERDGESCHOSS 1:200



LÄNGSSCHNITT LS 1:500



QUERSCHNITT QS 1:500

Anhang

ESP Thun Nord Baufeld B5 **arive**



6. OBERGESCHOSS 1:500



4-5. OBERGESCHOSS 1:500



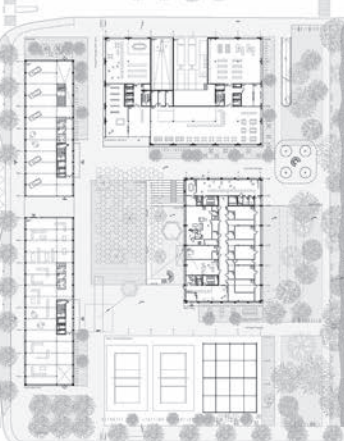
2-3. OBERGESCHOSS 1:500



1. OBERGESCHOSS 1:500



-1. UNTERGESCHOSS 1:500



ERGESCHOSS ZWISCHENNUTZUNG 1:500

Anhang

ESP Thun Nord Baufeld B5 



VISUALISIERUNG EINGANGS PLATZ



VISUALISIERUNG ATRIUM

