

Stadtratssitzung vom 14. Dezember 2018

Interpellation Nr. I 20/2018

Interpellation betreffend Wirtschaftspark Schoren und dem geplanten Neubau der Aries Libra AG / Frilite SA

FDP Fraktion, Fraktion Grüne und Mitunterzeichnende vom 25. Oktober 2018; dringliche Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Sachverhalt

Mit der Medienmitteilung vom 22. August 2018 hat die Stadt Thun eine Neuansiedlung im Wirtschaftspark Thun-Schoren bekanntgegeben. Dem schon fast euphorischen Beschrieb in der Mitteilung sind bei näherer Betrachtung doch erhebliche kritische und abzuklärende Fragen erwachsen.

Das ursprüngliche Konzept Wirtschaftspark Schoren gemäss der Website¹ hat *«bei der Planung und bei der Bauausführung auf einen hohen Qualitätsstandard gesetzt, sowohl beim Erscheinungsbild der Bauten wie auch bei der Gestaltung der Umgebung. Ziel war es, einen modernen und qualitativ hochwertigen Arbeitsort zu schaffen. Der Wirtschaftspark Thun-Schoren soll zur Geschäftsadresse von Unternehmen der verschiedensten Branchen, die Wert auf begeistertes Unternehmertum, Lebensfreude und Zugehörigkeit in einmaliger Naturkulisse legen.»*

Die gewünschte Nutzung gemäss der Dokumentation «Wirtschaftspark Thun Schoren»² soll entsprechend der Ausgangslage bei der Auswahl der Betriebe auf Ausstrahlung und Qualität achten. Angesiedelt werden sollen vor allem Betriebe aus folgenden Bereichen:

- Energie und Umwelt
- Präzision und Hightech
- Medizinaltechnik
- Informatik
- Wellness/Erholung
- Design und Mode

Insbesondere strebt die Stadt auch an, dass die hohe Wohn- und Lebensqualität der Region auf den neuen Wirtschaftspark übertragen werden soll. Deshalb setzt die Stadt Thun bei der Realisierung des Projekts auf einen hohen Qualitätsstandard, nicht nur bei der Gestaltung des Aussenraums, sondern auch beim Erscheinungsbild der Bauten. Der neue Wirtschaftspark wird in eine grüne Umgebung eingebettet und soll sich so ins Dorf Schoren einfügen.

Fragen an den Gemeinderat

1. Das Projekt der Aries Libra AG stellt einen reinen Industriebau mit 24 Stunden Betrieb an 7 Tagen der Woche dar. Wie beurteilt der Gemeinderat die Abkehr vom bisherigen Entwicklungskonzept gemessen an der Situation, dass an «einmaliger Naturkulisse», wo die Stadt Thun gemäss damaliger Aussage des Marketingverantwortlichen Philipp Häberli Wert auf begeistertes Unternehmertum, Lebensfreude gelegt und «hier ansässigen Firmen» einen Arbeitsort geschaffen werden sollte, plötzlich ein nüchterner, gesichtsloser Industriebau erstellen will?
2. Wie erklärt der Gemeinderat dem Bürger, weshalb die Stadt wertvolles Land für eine Industrienutzung im Baurecht abgibt, die nur gerade ca. 20 Arbeitsplätze generiert?

¹ <http://www.thun.ch/wirtschaft/stadtentwicklung-wirtschaft/wirtschaftspark-thun-schoren/>

² http://www.thun.ch/fileadmin/media/wirtschaft/Wirtschaftspark_Thun_Schoren_Dokumentation.pdf

3. Was war der Grund, warum keine ortsansässige Firma den Zuschlag erhielt?
4. Wie beurteilt der Gemeinderat die verkehrstechnische Situation bzw. Erschliessung?
 - Die für die grossen Sattelschlepper eindeutig zu knapp bemessene Zufahrt führt zu Verkehrsbehinderungen und Konflikten mit der bestehenden Busstation.
 - Ein Schulweg (Veloweg) führt genau über diese kritische Stelle.
5. Wie beurteilt der Gemeinderat das Risiko der neugegründeten resp. umgewandelten Firmen, die diesen Neubau realisieren resp. nutzen wollen? Wie hoch ist deren Erfahrung? Könnte sich das Debakel Meyer Burger hier auch wiederholen?
6. Welchen wirtschaftlichen Nutzen zieht die Stadt Thun aus der geplanten Überbauung (Baurechtsvertrag mit der Aries Libra AG)? Wurde eine gesamtheitliche Beurteilung des Projekts gemacht hinsichtlich:
 - Einem finanziellen Gewinn für die Stadt aus der Unternehmung?
 - Einschätzung von Steuereinnahmen (juristische und private Personen)?
 - Wie hoch wird die Wahrscheinlichkeit beurteilt, dass die ausländischen resp. ausserkantonalen Verwaltungsräte ihre Einnahmen weder im Kanton Bern noch in der Gemeinde Thun versteuern?
7. In Bezug auf die Energienutzung ist ein permanenter Strombezug von 1'200 kW (Endausbau) für die Expansion des Vulkangesteins geplant.
 - Wie wird sichergestellt, dass die Grundsätze des Labels «Energistadt»³ angewendet werden?
 - Wird die im Gebäude entstehende Abwärme für den Wärmebedarf des Neubaus oder die Versorgung der Nachbarschaft genutzt?
 - Weshalb wird die Dachfläche nicht für den Bau einer Photovoltaikanlage genutzt?
8. Wie verschafft sich die Stadt die vollständigen Informationen über die Risiken (Erdbeben, Brand, Emissionen etc.), die vom Neubau auf die Umgebung ausgehen können?
 - Wird die Risikoanalyse von der Stadt gefordert/geprüft?
 - Werden die erforderlichen Sicherheitskonzepte und Sicherheitsmassnahmen eingefordert?
9. Wie stellt sich der Gemeinderat zur Nachhaltigkeit des Projektes? Der Neubau ist auf eine spezifische Nutzung zugeschnitten. Ist vertraglich festgelegt worden, dass bei einer allfälligen Umnutzung oder der Rückbau bei einem Heimfall durch den Investor bzw. den Betreiber sichergestellt werden muss, damit keine «Industrieruine» zurückbleibt.
10. Aktuell ist die Ortsplanungsrevision im Gang.
 - Entspricht die bauliche Entwicklung im Wirtschaftspark Schoren dem Qualitätsstandard, der mit den revidierten Planungsinstrumenten angestrebt werden soll (Referenz für nachhaltige Planung auf hohem Qualitätsniveau)?
 - Wird die bauliche Entwicklung im Wirtschaftspark einer entsprechenden Qualitätskontrolle unterzogen, um Aussagen zur Übereinstimmung von Planung und gebauter Realität zu gewinnen?

Antwort des Gemeinderates

Zu Frage 1: Das Projekt der Aries Libra AG stellt einen reinen Industriebau mit 24 Stunden Betrieb an 7 Tagen der Woche dar. Wie beurteilt der Gemeinderat die Abkehr vom bisherigen Entwicklungskonzept gemessen an der Situation, dass an «einmaliger Naturkulisse», wo die Stadt Thun gemäss damaliger Aussage des Marketingverantwortlichen Philipp Häberli Wert auf begeistertes Unternehmertum, Lebensfreude gelegt und «hier ansässigen Firmen» einen Arbeitsort geschaffen werden sollte, plötzlich ein nüchterner, gesichtsloser Industriebau erstellen will?

Der Wirtschaftspark Thun-Schoren wurde mit der Absicht ins Leben gerufen, in Thun eine neue Entwicklungsmöglichkeit für Industrie und Gewerbe zu schaffen. Nach der Erarbeitung der Überbauungsordnung startete im Jahr 2008 die Promotion mit der Strategie, den Fokus auf wertschöpfungsstarke Unternehmungen aus sechs definierten Branchen zu legen. In einer ersten Phase unternahm die Stadt Thun Akquisitionsbestrebungen in diese Richtung, was jedoch nicht zum erwünschten Erfolg führte. Nach einiger Zeit lag die Erkenntnis vor, dass dieses Vorgehen grundsätzlich wenig Erfolg verspricht und nicht zielführend ist. Deshalb wurde die Strategie angepasst und der Gemeinderat beschloss am 21. November 2014 die Anpassung der Zielgruppe. Im Beschluss 584/2014 hielt der Gemeinderat fest: «Aus heutiger Sicht und basierend auf den in der Zwischenzeit gewonnenen Erkenntnissen muss festgehalten werden, dass die Zielsetzungen bezüglich der Nutzung der Parzellen im Wirtschaftspark nicht realistisch sind. Für die Ansiedlung von sogenannten attraktiven wertschöpfungsstarken Dienstleistungsunternehmen sind die vorherrschenden strukturellen und landspezifischen Rahmenbedingungen sowie der periphere und ländliche Standort der Stadt Thun im Wettbewerb zu wenig kompetitiv.» Neu wurde die Vergabe von Parzellen auch an bereits ortsansässige Unternehmungen

³ <http://www.thun.ch/planungsamt/energiestadt-thun/label-energiestadt.html>

ermöglicht. Gleichzeitig sollten die bis dahin angestrebten Branchen weiterhin in Frage kommen, sodass ab Ende Jahr 2014 eine An- oder Umsiedlung für die verschiedensten Betriebe möglich wurde. Beispiele für das angepasste Vorgehen sind die abgeschlossenen Baurechtsverträge mit Brunner + Imboden AG, INDUCTA AG und der Stiftung TransFair. Weitere Anfragen wurden laufend aus einer Gesamtopik bewertet, wovon eine von der Aries Libra AG erfolgte. Die-se beabsichtigt, für die Frilite SA in einen Gewerbebau zu investieren. Ob das im vorliegenden Projekt geplante Betriebsgebäude einen gemäss den Interpellanten «nüchternen und gesichtsloser Industriebau» darstellt, ist eine Interpretationsfrage. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird der Aspekt der Architektur durch den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung beurteilt und bewertet.

Zu Frage 2: Wie erklärt der Gemeinderat dem Bürger, weshalb die Stadt wertvolles Land für eine Industrienutzung im Baurecht abgibt, die nur gerade ca. 20 Arbeitsplätze generiert?

Die Anzahl Arbeitsplätze steht im Wesentlichen in einem Verhältnis zur dafür beanspruchten Bodenfläche. Im Fall von Frilite SA sind die nach dem Endausbau vorgesehenen 30 Mitarbeitenden der diesbezüglich massgebende Wert. Es gilt bei jedem Interessenten individuell abzuwägen, ob das Verhältnis der Arbeitsplätze zur beanspruchten Bodenfläche adäquat ist. Bei Frilite SA präsentiert sich diese Beurteilungsgrösse im vergleichbaren Bereich mit anderen bereits im Wirtschaftspark Thun-Schoren ansässigen Unternehmungen.

Zu Frage 3: Was war der Grund, warum keine ortsansässige Firma den Zuschlag erhielt?

Die Fragestellung geht von der Annahme aus, dass sich gleichzeitig eine ortsansässige Unternehmung um den Standort bemühte und dadurch eine Wahlmöglichkeit bestand. Die Stadt Thun befand sich jedoch nicht in der von den Interpellanten beschriebenen Situation, weshalb es auch keine entsprechende Handlungsoption gab. Grundsätzlich ist zudem zu beachten, dass eine neue Ansiedlung im Gegensatz zu einer Umsiedlung neue Arbeitsplätze nach Thun bringt.

Zu Frage 4: Wie beurteilt der Gemeinderat die verkehrstechnische Situation bzw. Erschliessung?

- Die für die grossen Sattelschlepper eindeutig zu knapp bemessene Zufahrt führt zu Verkehrsbehinderungen und Konflikten mit der bestehenden Busstation.
- Ein Schulweg (Veloweg) führt genau über diese kritische Stelle.

Die Erschliessung des Wirtschaftsparks Thun-Schoren erfolgte gemäss den Bestimmungen der Überbauungsordnung. Die Überbauungsordnung enthält die Vorgaben, den Verkehr «auf ein notwendiges Minimum auszurichten» und das Verkehrsaufkommen auf bis 120 LkW/Tag (exklusive Autos und Lieferwagen) zu begrenzen. Weiter wurde die Geometrie der Strassenführung bewusst so geplant, dass sich die Route via Stationsstrasse für die grossen Fahrzeuge nicht anbietet. Die in der Fragestellung erwähnte Zufahrt entspricht den Bestimmungen in der Überbauungsordnung.

Die Praxistauglichkeit der Erschliessung wurde am 6. März 2015 mit verschiedenen Fahrzeugen in unterschiedlicher Grösse vor Ort getestet. Das Ergebnis war positiv – alle Testfahrten konnten mit den entsprechenden Fahrzeugen erfolgreich durchgeführt werden. Zudem funktioniert die Zufahrt zum Wirtschaftspark Thun-Schoren bereits für den operativen Betrieb der drei bisher ansässigen Unternehmungen. Es gab bisher keine negativen Meldungen.

Der von den Interpellanten erwähnte Schulweg führt von der südlichen Seite der Strättligenstrasse der Bahnlinie entlang in das Gebiet Schoren. Ziel ist die Primarschule Schoren an der Schorenstrasse 77. Nach dem Abbiegen weg von der Eisenbahnlinie führt der Schulweg durch das Gebiet der Zufahrtsstrasse zum Wirtschaftspark Thun-Schoren. Entlang der Strasse zwischen der Bahnlinie und der Stationsstrasse wurde aus Sicherheitsgründen ein Trottoir angelegt, welches vor der Kreuzung rechts abzweigt, so dass die Kinder das Schulhaus auf sicherem Weg erreichen können. Schwachstelle dieser Route ist die Zone des Kombiverlades Bahn/LkW, welche am Rand des Fussweges auf dem Areal der BLS liegt. Um diese Route zu umgehen, kann der Weg via Unterführung Strättligenstrasse sowie Kreuzung Strättligenstrasse/Stationsstrasse gewählt werden, welcher durchgehend mit Trottoirs und Fussgängerstreifen gesichert ist.

Zu Frage 5: Wie beurteilt der Gemeinderat das Risiko der neugegründeten resp. umgewandelten Firmen, die diesen Neubau realisieren resp. nutzen wollen? Wie hoch ist deren Erfahrung? Könnte sich das Debakel Meyer Burger hier auch wiederholen?

Die Aries Libra AG, im vorliegenden Fall die Vertragspartnerin der Stadt Thun, stammt aus dem Umfeld der in Thun seit langer Zeit etablierten Meier Systems AG. Durch die Aufteilung der bisherigen Unternehmung in eine operative Einheit und in eine Einheit für Immobilien wurde die Unternehmensstruktur neu gelegt. Als gemeinsame Dachorganisation besteht die CMM Holding AG. Mit der Aries Libra AG investiert die CMM Holding AG in Industrie- und Gewerbebauten. Der Gemeinderat erachtet die Erfahrung der Verantwortlichen als gross, zumal die Meier Systems AG seit der Gründung im Jahr 1917 in Thun tätig ist, heute insgesamt 70 Mitarbeitende beschäftigt und die örtlichen Gegebenheiten bestens kennt.

Die Inhaber der künftigen Mieterin Frilite SA sind seit über 20 Jahren in der Branche zur Herstellung und Vermarktung von Leichtfüllstoffen aktiv und betreiben in Europa industrielle Anlagen vergleichbarer Art. Die Gruppe beschäftigt rund 100 Mitarbeitende. Die in Thun zum Einsatz kommende Anlagentechnologie wurde in den letzten sieben Jahren entwickelt. In ähnlicher Form bestehen bereits Betriebsstätten in Deutschland, Österreich und Spanien. Die in Thun geplante Anlage entspricht dem neusten Stand der technologischen Entwicklung und stellt aus ökologischer Sicht das Flaggschiff dar.

Mit der Situation bei Meyer Burger AG ist das vorliegende Projekt nicht vergleichbar. Weitere Ausführungen dazu sind in der Antwort zur Frage 9 ersichtlich.

Zu Frage 6: Welchen wirtschaftlichen Nutzen zieht die Stadt Thun aus der geplanten Überbauung (Baurechtsvertrag mit der Aries Libra AG)? Wurde eine gesamtheitliche Beurteilung des Projekts gemacht hinsichtlich:

- Einem finanziellen Gewinn für die Stadt aus der Unternehmung?
- Einschätzung von Steuereinnahmen (juristische und private Personen)?
- Wie hoch wird die Wahrscheinlichkeit beurteilt, dass die ausländischen resp. ausserkantonalen Verwaltungsräte ihre Einnahmen weder im Kanton Bern noch in der Gemeinde Thun versteuern?

Die Ansiedlung einer Unternehmung bringt der Standortgemeinde und der Region in verschiedenen Bereichen einen Nutzen. Zu Beginn stehen die Vorleistungen, welche im Rahmen von Planungs-, Beratungs- und Finanzdienstleistungen in Anspruch genommen werden, im Vordergrund. Nebst dem Unternehmens- und dadurch auch Steuersitz der Unternehmung spielen zudem die Mitarbeitenden eine wichtige Rolle. Im Fall von Frilite SA werden voraussichtlich 30 Mitarbeitende mit ihren jeweiligen sozialen Systemen von der Ansiedlung profitieren, da ihr Einkommen durch den Arbeitgeber erwirtschaftet wird. Daraus entstehen für die Region Sekundäreffekte. Ein Teil der Einkommen fliesst in Form von Konsumausgaben in den regionalen Wirtschaftskreislauf zurück. Entsprechend dem Konsum der Arbeitnehmer profitieren wiederum Handel und Gewerbe. Ebenso führt der Aufbau des Unternehmensstandortes zu Investitionen in der Region. Nebst der Steuerpflicht der juristischen Person ist aufgrund der vorgesehenen Rekrutierung von Arbeitnehmenden im Wirtschaftsraum Thun mit neuen Steuereinnahmen zu rechnen. In der Summe aller Primär- und Sekundäreffekte werden der Standort und die Region durch eine Ansiedlung gestärkt. Die künftigen Details sind aktuell noch nicht bekannt, weshalb die Quantifizierung einzelner Einflussfaktoren nicht möglich ist.

Frilite SA hat nebst dem Unternehmenssitz in Thun auch ein Management vor Ort und die Mitarbeitenden werden im Wirtschaftsraum Thun rekrutiert. Die Konstellation ist also nicht zu vergleichen mit reinen Domizilgesellschaften, welche einen beschränkten volkswirtschaftlichen Nutzen für die Region generieren.

Bei Aktiengesellschaften, welche international tätig sind, ist es durchaus üblich, dass einzelne oder mehrere Verwaltungsratsmitglieder nicht in der Region der Unternehmung wohnhaft und steuerpflichtig sind. Frilite SA nimmt in dieser Frage keine spezielle Rolle ein. Zudem stellt die reine Wohnsitznahme vor Ort zum Zeitpunkt der Beurteilung keine mittel- bis langfristige Garantie dar. Wohnsitzänderungen können jederzeit erfolgen und verändern die Konstellation damit im Nachhinein.

Zu Frage 7: In Bezug auf die Energienutzung ist ein permanenter Strombezug von 1'200 kW (Endausbau) für die Expansion des Vulkangesteins geplant.

- **Wie wird sichergestellt, dass die Grundsätze des Labels «Energistadt» angewendet werden?**
- **Wird die im Gebäude entstehende Abwärme für den Wärmebedarf des Neubaus oder die Versorgung der Nachbarschaft genutzt?**
- **Weshalb wird die Dachfläche nicht für den Bau einer Photovoltaikanlage genutzt?**

Zusammen mit den Energieversorgern fördert die Stadt Thun die Energieeffizienz und die erneuerbaren Energien. In diesem Zusammenhang begrüsst die Stadt Thun auch die von den Interpellanten erwähnten Massnahmen bezüglich der Nutzung der Abwärme und des Einsatzes einer Photovoltaik-Anlage. Aus dem Label «Energistadt» kann allerdings kein Zwang zur Erstellung eines Systems zur Nutzung von Abwärme oder zum Einbau einer Photovoltaik-Anlage abgeleitet werden. Die Baubewilligungsinstanz ist verpflichtet, im Rahmen des Verfahrens die Einhaltung der Energierichtlinien und -vorschriften zu prüfen.

Die Abwärme aus der Produktion von Frilite SA wird in den Wintermonaten für das Beheizen der Fabrikations- und Lagerräume genutzt. Eine Nutzung, welche über den Betrieb der Frilite SA (beispielsweise für umliegende Wohngebäude) hinaus geht, wurde in einer frühen Projektphase erwogen, jedoch aufgrund der nicht sichergestellten Kontinuität wieder verworfen. Durch Betriebsferien und Unterbrüche infolge Wartungsarbeiten ist eine dauerhaft gleichbleibende Menge an Abwärme nicht zu erreichen.

Die Stadt Thun begrüsst den Bau von Photovoltaik-Anlagen (PVA). Gleichzeitig respektiert sie die Anforderung, dass solche Anlagen wirtschaftlich betrieben werden müssen. Im vorliegenden Fall hat die Gesuchstellerin die Statik des Daches so geplant, dass eine PVA-Installation jederzeit möglich ist. Erste Gespräche mit möglichen Kooperationspartnern für den Betrieb einer PVA haben stattgefunden. Die diesbezüglichen Abklärungen dauern aber noch an, der endgültige Entscheid wird von der Gesuchstellerin zu einem späteren Zeitpunkt gefällt.

Zu Frage 8: Wie verschafft sich die Stadt die vollständigen Informationen über die Risiken (Erdbeben, Brand, Emissionen etc.), die vom Neubau auf die Umgebung ausgehen können?

- **Wird die Risikoanalyse von der Stadt gefordert/geprüft?**
- **Werden die erforderlichen Sicherheitskonzepte und Sicherheitsmassnahmen eingefordert?**

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die Sicherheitsbestimmungen durch die zuständigen Fachstellen den gesetzlichen Grundlagen entsprechend geprüft. Selbstverständlich müssen diese eingehalten und sämtliche Nachweise erbracht werden. Bereits in der Phase der Bauvoranfrage wurden die entsprechenden Fachstellen kontaktiert.

Sowohl das geplante Gebäude als auch die Industrieanlage wurden auf den in der Region Thun bestehenden Risikograd bezüglich Erdbeben ausgelegt. Da im Produktionsprozess kein Gas als Energieträger zum Einsatz kommt und das verarbeitete Material anorganisch und nicht brennbar ist, besteht weder ein Explosionsrisiko noch ein anderweitiges besonderes Umweltrisiko. Zudem kommt während des ganzen Produktionsprozesses kein Gefahrgut zum Einsatz.

Zu Frage 9: Wie stellt sich der Gemeinderat zur Nachhaltigkeit des Projektes? Der Neubau ist auf eine spezifische Nutzung zugeschnitten. Ist vertraglich festgelegt worden, dass bei einer allfälligen Umnutzung oder der Rückbau bei einem Heimfall durch den Investor bzw. den Betreiber sichergestellt werden muss, damit keine «Industrieruine» zurückbleibt.

Im Vergleich zum Gebäude von Meyer Burger AG, bei welchem ein hochspezifisches und automatisiertes Lagersystem über mehrere Etagen eingebaut wurde, weist das von Aries Libra AG geplante Gebäude eine geringe nutzerspezifische Konfiguration auf. Einzig die Gebäudedimensionen sind auf die geplante Nutzung zugeschnitten. Die Konstruktion hingegen wurde so geplant, dass das Gebäude über maximale Flexibilität verfügt. Das nutzbare Raumvolumen wurde ohne tragende Elemente (Stützpfiler) und fixe Einbauten geplant. Dies würde gegebenenfalls eine Umnutzung möglich machen. Ausserdem ist das Gebäude mit moderner Infrastruktur wie Ladedock und Hallenkran ausgerüstet. Beides ist universell einsetzbar und nicht an den Produktionsprozess von Frilite SA gebunden. Zudem wird die Anlage nach Fertigstellung des Gebäudes als «stand-alone-Installation» eingebaut. Sie wird also nicht in die Gebäudesubstanz integriert. Die Anlage kann gegebenenfalls rückstandslos abgebaut werden, was eine

anderweitige Nutzung des Gebäudes vollständig zulassen würde. Dies bedeutet, dass bei einer allfällig erforderlichen Umnutzung die Wiederverwendbarkeit für einen anderen Nutzer sehr gut möglich ist. Die Bauherrin hat sich diesbezüglich bei der Planung umfassend Gedanken gemacht.

Die nach einem ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall weitere Nutzung eines Gebäudes im Baurecht gehört zum Restrisiko der Baurechtgeberin. Gemäss den Vertragsbestimmungen müssen sämtliche Einrichtungen und Mobilien, welche nicht Bestandteil der Baurechtsbauten sind, per Zeitpunkt des Heimfalls durch den Baurechtsnehmer auf eigene Kosten entfernt werden. Gemäss vorangehender Beschreibung ist das Restrisiko für die Stadt Thun hierbei sehr gering, da nach Vollzug dieser Bestimmung ein leerer Gebäudekörper verbleibt, welcher anderweitig verwendet werden kann. Die Heimfallentschädigung richtet sich nach dem jeweiligen Markt. Wenn die Schätzung der Liegenschaft ergibt, dass für das Gebäude kein Markt vorhanden ist, präsentiert sich auch der Wert entsprechend tiefer.

Zu Frage 10: Aktuell ist die Ortsplanungsrevision im Gang.

- **Entspricht die bauliche Entwicklung im Wirtschaftspark Schoren dem Qualitätsstandard, der mit den revidierten Planungsinstrumenten angestrebt werden soll (Referenz für nachhaltige Planung auf hohem Qualitätsniveau)?**
- **Wird die bauliche Entwicklung im Wirtschaftspark einer entsprechenden Qualitätskontrolle unterzogen, um Aussagen zur Übereinstimmung von Planung und gebauter Realität zu gewinnen?**

Die Entwicklung des Wirtschaftsparks Thun-Schoren ist konsistent mit den im Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2035 formulierten Strategien. Gemäss diesen Strategien ist das Gebiet als reine Arbeitszone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe IV ausgewiesen. Zudem ist das Gebiet der Nutzung durch Industrie zugeordnet. Der Wirtschaftspark Thun-Schoren erfüllt bereits jetzt die im STEK 2035 formulierte Anforderung an eine gemeinsame Erschliessung und eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen. Der Artikel 8 der Überbauungsordnung legt zudem hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und der Aussenräume fest. Bauvorhaben müssen entsprechend möglichst frühzeitig der zuständigen Baubewilligungsbehörde als Voranfrage zur Prüfung unterbreitet werden. Dies wurde im vorliegenden Projekt entsprechend gemacht. Die Sicherstellung der Qualitätsanforderungen erfolgt im Rahmen der Qualitätssicherung durch den Stadtarchitekten und durch den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung. Bei dieser Überbauungsordnung werden insbesondere hohe Anforderungen an die Gestaltung des Grünbereiches als Übergang zwischen dem bestehenden Wohnquartier und den Neubauten gestellt.

Thun, 30. November 2018

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller