

Stadtratssitzung vom 18. September 2025

**Bericht Nr. 23/2025**

## **Entwicklung neuer Stadtplatz an der Aarestrasse**

Bewilligung eines Verpflichtungskredites für eine neue Ausgabe von 350'000 Franken für die Realisierung eines neuen Platzes

### **1. Das Wichtigste in Kürze**

Im Rahmen der Studie zur Attraktivierung der Innenstadt wurden künftige Stadtplätze definiert, die Raum für Neues in einer viel beanspruchten Innenstadt schaffen und damit einen Beitrag an eine lebendige und attraktive Innenstadt leisten. Einer dieser Stadtplätze soll nun im Zuge der Sanierung und der Umnutzung des ehemaligen Swisscom-Gebäudes an der Gewerbestrasse 15 in Thun entwickelt werden. Gemeinsam mit der Eigentümerin will die Stadt den Platz als Tor zur Innenstadt attraktiver gestalten sowie ökologisch aufwerten und die Veloabstellanlage erneuern. Für die Erneuerung des Platzes beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat einen Verpflichtungskredit von 350'000 Franken.

### **2. Ausgangslage**

Die Innenstadt von Thun ist ein zentraler Lebens- und Begegnungsraum, in dem Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Freizeit, Kultur und Mobilität zusammenkommen. Mit dem vom Stadtrat im März 2019 bewilligten Kredit zur Attraktivierung der öffentlichen Räume (Bericht Nr. 10/2019) entwickelte die Stadt gemeinsam mit Interessengruppen und Fachleuten ein Zukunftsbild einer vernetzten, vielfältigen Innenstadt mit einem Gewebe aus Plätzen und Gassen. Daraus entstanden ein Gesamtplan und konkrete Massnahmen zur Stärkung der Innenstadt, die im «Reiseführer Thuner Innenstadt» zusammengefasst sind. Für die Plätze gilt: Als Knotenpunkte im «fil bleu» der engmaschig vernetzten Innenstadt werden sie gemäss ihrem Potenzial und ihrem Charakter gestaltet, erneuert oder neu geschaffen.

Die Postbrücke ist für Fussgänger und Velofahrerinnen ein wichtiger Zugang zur Innenstadt, und der Stadtraum beim Knoten Aarestrasse/Mittlere Strasse wird durch die geplanten Entwicklungen im Umfeld weiter an Bedeutung gewinnen. Raum für den Aufenthalt gibt es hier indes bisher nicht.

Die Concepts Development AG ist Eigentümerin der angrenzenden Liegenschaft Gewerbestrasse 15. Sie entwickelt das ehemalige Swisscom-Gebäude im Rahmen einer Aufstockung in Holzbauweise zu einem nachhaltigen Stadthaus mit öffentlichen Nutzungen im Sockelbereich, Büro- und Gewerbenutzungen in den Obergeschossen und rund 70 Wohnungen. Die geplanten Erdgeschossnutzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raums und der Innenstadt. Basis für die Sanierung und die Umnutzung bildet das Siegerprojekt eines durch die Concepts Development AG unter Einbezug der Stadt durchgeführten Studienauftrags. Im Zuge dieses Studienauftrags wurde auch eine Idee für die Neugestaltung und die Attraktivierung des

öffentlichen Platzes mit der städtischen Veloabstellanlage entwickelt. Das Siegerprojekt der BHSF Architekten GmbH und der Haag Landschaftsarchitektur GmbH liefert eine überzeugende Lösung, wie mit Eingriffen am Bau und im Aussenraum Stadtraum zurückgewonnen und belebt werden kann. Das Siegerprojekt überzeugt in Bezug auf den Bau wie auch auf die Anbindung an den öffentlichen Raum und den städtebaulich exponierten Platz.

Die Gebäudesanierung ist in vollem Gange. Die Integration von Re-Use- und Re-Cycle-Strategien ermöglicht eine ressourcenschonende, nachhaltige bauliche Sanierung im Bestand, und die Entwicklung trägt unmittelbar zur Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum bei. Gut gestaltete Plätze leisten einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität und zur Belebung des öffentlichen Raums – und schaffen damit auch ein Umfeld, das attraktive Nutzungen in den angrenzenden Liegenschaften begünstigt. Die Eigentümerin der Liegenschaft Gewerbestrasse 15 ist bereit, einen Beitrag für die Realisierung des Platzes zu leisten. Der neue Stadtplatz stellt einen unabhängig von der Sanierung der Liegenschaft Gewerbestrasse 15 umsetzbaren Baustein dar. Um Synergien zu nutzen, soll die Neugestaltung jedoch parallel zur Umnutzung der Liegenschaft Gewerbestrasse 15 umgesetzt werden. Die Umgestaltung bietet die Chance, den Ort als Auftakt zur Innenstadt aufzuwerten und die Veloabstellplätze zeitgemäss zu erneuern. Die heutige Veloabstellanlage umfasst inkl. Leihvelostation 190 Abstellplätze.

Die Eigentümerin der Liegenschaft Gewerbestrasse 15 bietet der Stadt an, den Platz an der Aarestrasse partnerschaftlich zu entwickeln und dabei die Planungsarbeiten zu übernehmen sowie einen wesentlichen Anteil der Realisierungskosten zu tragen. Ein durch die Concepts Development ausgearbeitetes Bauprojekt mit Kostenvoranschlag dient als Grundlage für den vorliegenden Verpflichtungskredit. Die Stadt ist Eigentümerin des Platzes. Die erstellten Anlagen gehen nach Abschluss der Arbeiten zu Eigentum und Unterhalt an die Stadt über.

### **3. Verhältnis zu Strategie Stadtentwicklung, Stadtentwicklungskonzept STEK 2035, Gesamtverkehrskonzept GVK 2035 und Legislaturzielen**

Der Erhalt einer lebendigen Innenstadt ist in der Strategie Stadtentwicklung verankert. Zur Konkretisierung hat der Gemeinderat die Stärkung der Innenstadt als Lebens- und Begegnungsraum zu einem Legislaturziel erklärt. Die Aufwertung der Innenstadt ist auch im Stadtentwicklungskonzept Thun STEK 2035 sowie im Gesamtverkehrskonzept Stadt Thun 2035 (GVK) verankert. Das vorliegende Kreditgeschäft trägt zur Erreichung des Legislaturziels 5 «Die Innenstadt und die Quartiere sind als Lebens- und Begegnungsraum für alle gestärkt und aufgewertet» bei. Eine Neugestaltung dieses Stadtraums trägt auch wesentlich zur weiteren Attraktivierung der Innenstadt und zu deren Belebung bei.

### **4. Zielsetzung und Anforderungen an den Stadtraum**

Die Gestaltung der Verkehrs- und der Stadträume ist eine zentrale Massnahme zur Umsetzung der Ziele aus der Studie zur Attraktivierung der Innenstadt. Mit baulichen Massnahmen sollen langfristig die Aufenthalts- und die Freizeitaktivitäten gefördert und Tourismuspotenziale erhöht sowie die öffentlichen Räume für den Fuss- und den Veloverkehr aufgewertet werden.

Der Bereich Mittlere Strasse stellt neben den beiden aarequerenden Achsen den dritten prominenten Zugang zur Innenstadt dar, insbesondere auch für den Fuss- und den Veloverkehr aus dem

Westquartier sowie für Nutzerinnen und Nutzer der beiden Parkhäuser City West Aarestrasse und Aarezentrum. Die Post- und die Parkhausbrücke flankieren den Bereich beidseitig. Für den Platz als Dreh- und Angelpunkt gilt es, die bestehenden Nutzungen sinnvoll in Beziehung zu setzen und einen offenen und übersichtlichen Stadtraum zu schaffen.

## 5. Projekt

Basierend auf dem Siegerprojekt hat die Concepts Development AG unter Einbezug der Stadt für den Platz ein Bauprojekt im Entwurf ausarbeiten lassen. Im Vordergrund steht eine behutsame Aufwertung ohne tiefgreifende Eingriffe ins funktionierende Beziehungsgeflecht.

Der heute namenlose und bisher ausschliesslich als Veloabstellanlage genutzte Platz am Knoten Aarestrasse/Mittlere Strasse wird aufgeräumt, neu organisiert und als Platz mit Aufenthaltsqualität seiner Lage im Stadtraum angemessen gestaltet.

Das Niveau des Platzes wird auf das der Aarestrasse angehoben. Die Treppenanlage am südwestlichen Rand des Platzes bildet das Pendant zu den Stufen zu der neuen Terrasse und dem Zugang zum Erdgeschoss der Liegenschaft Gewerbestrasse 15, welches mit öffentlichen Nutzungen aktiviert wird. Die Veloabstellplätze werden auf dem westlichen Arealteil neu angeordnet. Die grosse Esche am Parkhausgebäude wird in die Gestaltung miteinbezogen und vermittelt zwischen den beiden Velodächern. Die Veloabstellplätze sind auf beiden Niveaus gut an die Strasse angeschlossen und über eine Rampe verbunden. Auf Seite Aarestrasse werden 120 Veloabstellplätze (Doppelparker) realisiert. Unter dem Velodach Seite Parkhauszufahrt sind die Station für 10 Leihvelos und Stellplätze für 36 Spezialvelos oder Mofas angeordnet. Den Nutzenden der Liegenschaft Gewerbestrasse 15 stehen eine Veloeinstellhalle sowie rund um das Gebäude ca. 50 ungedeckte (Kurzzeit-)Abstellplätze zur Verfügung. Zudem sind unter der Terrasse, innerhalb des Gebäudes Gewerbestrasse 15, auf Niveau Gewerbestrasse weitere ca. 90 frei zugängliche Veloabstellplätze eingeplant, welche für Nutzende aus dem Westquartier und der geplanten Veloverbindung entlang der Gleise direkt zugänglich sind. Sie ergänzen das Angebot auf dem Platz. Mit 250 gedeckten und 50 ungedeckten Stellplätzen stehen gegenüber heute deutlich mehr Abstellplätze für die öffentliche Nutzung zur Verfügung, und das Angebot deckt zudem unterschiedliche Nutzungsansprüche ab.

Darüber hinaus wird Raum für einen neuen Stadtplatz freigespielt: Auf der östlichen Seite entsteht ein offen gestalteter Stadtplatz mit Bäumen und Sitzgelegenheiten. Der Platz wird wo immer möglich entsiegelt, und die Baumscheiben werden grosszügig begrünt. Die bisher vorherrschenden Materialien wie Asphalt und Betonverbundsteine werden durch eine chaussierte Platzfläche ersetzt, die insbesondere hinsichtlich der Sonnenlichtreflexion (Albedo-Effekt) eine spürbare Verbesserung gegenüber der heutigen Situation darstellt. Durch die sickerfähigen Beläge und die grossen Substratflächen kann Wasser gespeichert und verdunstet werden, dies ganz im Sinne des Schwammstadtprinzips. Das Dachwasser der Velounterstände wird vor Ort flächig versickert und der Grünraum um die bestehende Esche wird mit einer ökologisch wertvollen Unterbepflanzung aufgewertet. Die Grünflächen bleiben im gleichen Umfang erhalten, werden jedoch ökologisch aufgewertet und leisten künftig einen deutlich grösseren Beitrag zur Biodiversität und zur Verbesserung des Stadtklimas. Zusätzlich steigert die Neugestaltung des Platzes die Nutzungsqualität dieses urbanen Raums und erhöht dessen Multifunktionalität spürbar.

Die Schaffung des Platzes und die Erneuerung der Veloabstellplätze setzt die im Rahmen der Studie zur Attraktivierung der Innenstadt definierten Massnahme zum «Gewerbeplatz» um. Im Rahmen

einer informellen Anfrage haben sich verschiedene Stakeholder (ThunCity, ProVelo, Verkehrsclub Schweiz) positiv zum Vorhaben geäußert sowie Anregungen für die Weiterbearbeitung eingebracht. Die Aufwertung des Bereichs als Zugang zur Innenstadt wird klar begrüßt und dient letztlich auch der Attraktivierung für Gewerbe- und Detailhandel im Bereich der Aarestrasse sowie des Zugangs zur Innenstadt. Ebenso begrüßt wird die Erhöhung der Anzahl Veloabstellplätze und das Angebot verschiedener Parksysteme inklusive Stellflächen für Spezialvelos. Zudem können für Anlässe in der Innenstadt wie beispielsweise das Thunfest auf dem Platz zusätzlich provisorische Abstellplätze eingerichtet werden.

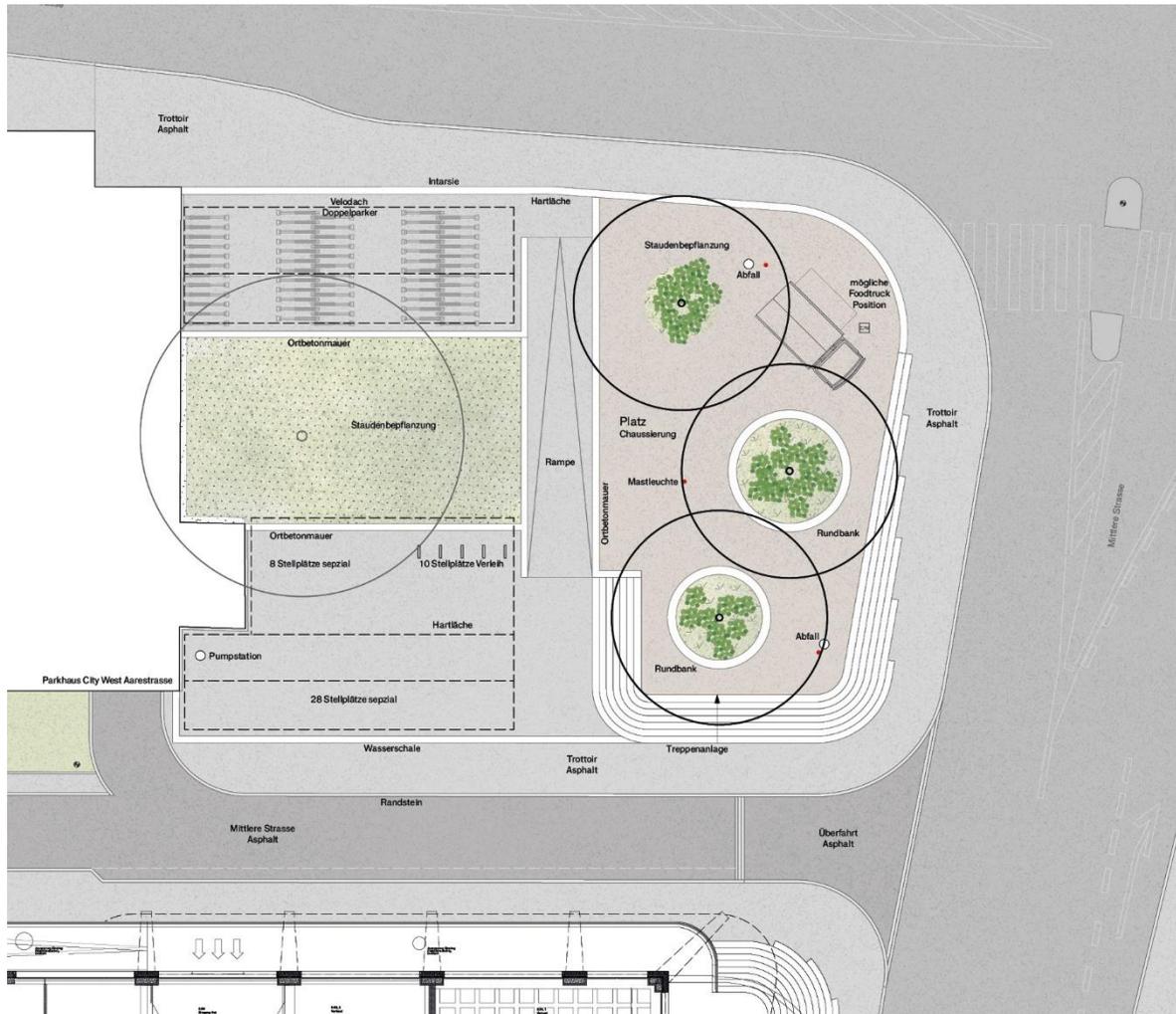


Abbildung 1 Situationsplan

## 6. Planungsablauf und nächste Schritte

Das Projekt wird – vorbehaltlich eines positiven Stadtratsbeschlusses – unter Einbezug der Stadt weiterentwickelt. Dabei werden Detailfragen geklärt und die von den Stakeholdern eingebrachten Anregungen wie beispielsweise ein weiterer Zugang zum Veloraum oder ein Trinkbrunnen auf dem Platz geprüft. Die Concepts Development AG übernimmt Planung und die Projektierung des Stadtplatzes und tritt entsprechend als Bauherrin auf. Damit der Platz im Zuge der Sanierung der

Liegenschaft Gewerbestrasse 15 entwickelt werden kann, soll nach der Kreditgenehmigung durch den Stadtrat zeitnah das Baugesuch eingereicht werden.

## 7. Kosten, Folgekosten, Finanzierung

### 7.1 Kosten

Die Kosten für die Realisierung des öffentlichen Platzes (Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, Genauigkeit +/- 10 Prozent) betragen 866'000 Franken.

### 7.2 Kostenteiler

Im Planungsvertrag mit der Concepts Development AG betreffend «Entwicklung neuer Stadtplatz an der Aarestrasse in Thun» ist der Kostenteiler für die Projektierungs- und die Realisierungskosten geregelt. Die Projektierungskosten werden von der Concepts Development AG getragen. Die Stadt beteiligt sich mit 350'000 Franken an den Realisierungskosten. Der städtische Anteil an den Realisierungskosten beträgt damit 40,4 Prozent. Bei einer Überschreitung der Herstellungskosten des Platzes bleibt die städtische Kostenbeteiligung von 350'000 Franken unverändert. Bei einer Unterschreitung der Herstellungskosten reduziert sich die städtische Kostenbeteiligung anteilmässig.

### 7.3 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten des Projektes betragen:

Kalkulatorische Zinsen	(Kreditsumme) x 0,5 x 2 %	CHF	3'500
Abschreibungen (40 Jahre nach HRM2)	(Kreditsumme) x 2,5 %	CHF	8'800
<b>Total jährlich Folgekosten</b>		<b>CHF</b>	<b>12'300</b>

### 7.4 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung aus vorhandenen und zu beschaffenden Mitteln. Im derzeit in Erarbeitung befindlichen Aufgaben- und Finanzplan 2026 bis 2029 sind für das Projekt unter «Gewerbestrasse 15, Entwicklung Vorplatz» im Bereich Investitionen Verwaltungsvermögen (Stadtplanung) brutto 400'000 Franken als Finanzplanwert eingestellt. Der Stadtrat ist zuständig für die Bewilligung der neuen Ausgabe in der Höhe von 350'000 Franken für das Projekt Gewerbestrasse 15, Entwicklung Vorplatz (vgl. Art. 40 lit. a StV).

## 8. Klimawirksamkeitsabschätzung/Klimawirksamkeit

Das geplante Vorhaben hat aufgrund der Reduktion der versiegelten Flächen und der Entwicklung nach Prinzipien der Schwammstadt einen positiven Effekt auf Ökologie und Stadtklima. Die Attraktivierung, die Modernisierung und die Neuordnung der bestehenden Veloabstellanlage und die



optimierte Anbindung an das Velowegnetz hat höchstens indirekt eine (positive) Auswirkung auf den Modalsplit. Die Klimawirksamkeit kann insgesamt als positiv beurteilt werden.

## 9. Termine und Schnittstellen zu weiteren Projekten

Der Platz wird aktuell auch als Bauinstallationsplatz genutzt, und die Veloabstellanlage wurde provisorisch verlegt. Sobald der Bauinstallationsplatz nicht mehr benötigt wird, soll die Neugestaltung des Platzes gestartet werden. Dazu wird im Herbst 2025 das Baubewilligungsverfahren lanciert. Baubeginn ist, sofern das Baubewilligungsverfahren ohne Beschwerde erfolgt, frühestens April 2026. Inbetriebnahme und Bauende sind für Dezember 2026 geplant.

### Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

### Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 litera a Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 27. August 2025, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 350'000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 1412.5650.001 (Bilanzkonto Nr. 14650.01.01) für die Realisierung eines neuen Platzes.
5. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 27. August 2025

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller

### Beilage

Bild neuer Stadtplatz