

Stadtratssitzung vom 30. April 2026

Bericht Nr. 07/2026**ESP Thun Nord. Baufeld B5. Etappe Empa**

Gewährung eines zinslosen Darlehens in der Höhe von 16 Millionen Franken an die zu gründende Arealentwicklungsgesellschaft für den ESP Thun Nord sowie Übernahme einer Bürgschaft in der Höhe von zehn Millionen Franken für das NRP-Darlehen des Kantons Bern zwecks Baus des Forschungsgebäudes für die Empa auf dem Baufeld B5 im Areal ESP Thun Nord

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (Empa) ist eine Forschungseinrichtung des ETH-Bereichs und zählt zu den führenden Institutionen der Schweiz in der Materialwissenschaft und der Werkstofftechnologie. Seit 1994 betreibt sie einen Standort in Thun mit Fokus auf anwendungsnahe und interdisziplinäre Materialforschung, insbesondere in den Bereichen metallische und keramische Werkstoffe, additive Fertigung (3D-Druck), Mikro- und Laserverfahren sowie mechanische Eigenschaften und Zuverlässigkeit von Materialien bis in den Nanobereich. Der Empa-Standort ist für die Stadt und den Wirtschaftsraum Thun von grosser Bedeutung.

Nach der 2016 angedrohten Schliessung konnte der Standort 2017 dank eines Unterstützungspakets von Kanton Bern und Stadt Thun gesichert werden. Gleichzeitig verpflichtete sich die Empa, den Standort auszubauen und ein neues Forschungszentrum zu errichten. Dafür wurde ein neuer Standort auf dem Areal des ESP Thun Nord vorgesehen.

Die Einbettung des neuen Empa-Forschungsstandortes in einem der vier kantonalen Premium-ESP soll die Entwicklung eines ganzen Stadtteils vorantreiben und ein bedeutendes Potential für Stadt und Region aktivieren. Die laufende Masterplanung, für die der Stadtrat 2024 einen Kredit genehmigt hat (SR-Bericht 18/2024), soll die städtebauliche, verkehrliche und wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets voranbringen. Empa und S-Bahn-Haltestelle bilden dabei zentrale Entwicklungstreiber für das Areal Thun Nord. Der neue Empa-Forschungsstandort ist auf dem Baufeld B5 vorgesehen. In einem Konkurrenzverfahren setzte sich das Projekt «B5 Campus» der Halter AG durch.

In der weiteren Projektbearbeitung zeigte sich, dass sich die erste Etappe des «B5 Campus» auf den Bau des Empa-Standortes beschränken muss. Einerseits kann die Empa nicht zeitlich unbegrenzt im heutigen General-Herzog-Haus bleiben, andererseits reicht die bestehende Infrastruktur auf dem Areal – etwa die Kanalisation – für spätere Etappen nicht aus und muss ausgebaut werden. Eine wirtschaftliche Rentabilität des Areals B5 wird daher erst mit Abschluss der letzten Etappe erwartet. Um dennoch mit der ersten Etappe zu starten und dem ESP Thun Nord einen Entwicklungsschub zu geben, wurde eine breit abgestützte Finanzierungslösung erarbeitet.

Die Kosten für den «B5 Campus» Etappe 1 Empa betragen 47 Millionen Franken. Zur Umsetzung soll eine Arealentwicklungsgesellschaft gegründet werden. Die Finanzierung erfolgt durch Halter AG (5 Mio. Franken), Empa (16 Mio. Franken), Kanton Bern über die Neue Regionalpolitik (10 Mio. Franken) und die Stadt Thun (16 Mio. Franken). Die Stadt behält sich vor, einen Teil ihres Darlehens

später in Eigenkapital umzuwandeln. Das Darlehen wird zinslos gewährt und mit einem Register-Schuldbrief im zweiten Rang abgesichert. Die Finanzierung gilt als tragbar und entspricht wirtschaftlich einer langfristigen, objektgebundenen Finanzierungsleistung.

Die Realisierung dieses ersten Bausteins im ESP Thun Nord ist für die Stadt Thun von grosser Bedeutung. Neben der Sicherung des Empa-Standortes löst der «B5 Campus» eine Initialwirkung für weitere Projekte im Umfeld aus. Mittel- bis langfristig kann so ein neuer Stadtteil entstehen. Ohne den neuen Forschungscampus wäre der Empa-Standort in Thun langfristig gefährdet und die gewünschte Entwicklungsdynamik würde ausbleiben.

2. Die Empa in Thun

Die Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (Empa) ist eine Forschungseinrichtung des ETH-Bereichs und zählt zu den führenden Institutionen der Schweiz im Bereich Materialwissenschaft und Werkstofftechnologie. Ihre Aufgaben umfassen anwendungsorientierte Forschung, Wissenstransfer sowie die Zusammenarbeit mit Industrie, Hochschulen und der öffentlichen Hand. Nebst dem Hauptsitz in Dübendorf und dem Standort St. Gallen betreibt die Empa seit 1994 einen eigenständigen Forschungsstandort in Thun, der sich seither kontinuierlich weiterentwickelt hat und heute eine strategisch bedeutende Rolle im Innovationssystem des Kantons Bern einnimmt. Die Empa ist Bestandteil der «Technologieachse des Kantons Bern» (Biel-Bern-Thun). Die Empa beschäftigt rund 1'100 Mitarbeitende und akademische Gäste (Personen aus dem wissenschaftlichen Umfeld, die befristet tätig sind, ohne eine reguläre Stelle zu haben).

Der Standort Thun entstand durch die Integration von 30 Mitarbeitenden des damaligen Metallographielabors der armasuisse in die Empa. Er wurde am 1. Januar 1994 mit der Gründung der Abteilung Werkstofftechnologie eröffnet. Ausgangspunkt war der Übergang von materialtechnischen Kompetenzen aus dem militärischen in den zivilen Forschungsbereich. Seither hat sich Thun zu einem international anerkannten Kompetenzzentrum für moderne Werkstoffverarbeitung entwickelt. Heute sind am Standort Thun rund 70 hochqualifizierte Mitarbeitende beschäftigt, organisiert in den beiden Forschungsabteilungen «Advanced Materials Processing» sowie «Mechanics of Materials and Nanostructures». Die Forscherinnen und Forscher am Standort Thun veröffentlichen jährlich rund 100 wissenschaftliche Publikationen, beteiligen sich an Masterstudiengängen der Universität Bern und kooperieren in der Forschung mit der «UniBE/sitem-insel» sowie der Berner Fachhochschule. Eine besondere Stärke des Standorts Thun ist die Zusammenarbeit mit der Industrie. Neben mehreren erfolgreichen Gründungen von Start-ups werden fortlaufend neue bilaterale Kollaborationen mit Industriepartnerinnen und -partnern realisiert und Innosuisse-Projekte gestartet.

Der Standort Thun fokussiert als Forschungsschwerpunkt auf anwendungsnahe und interdisziplinäre Materialforschung, insbesondere in den Bereichen Entwicklung und Verarbeitung metallischer und keramischer Werkstoffe, additive Fertigung (3D-Druck), Mikro- und Laserverfahren sowie mechanische Eigenschaften und Zuverlässigkeit von Materialien bis in den Nanobereich.

Die Empa Thun verfügt über spezialisierte Forschungsinfrastrukturen, darunter Anlagen zur Lasermikrobearbeitung im Grossmassstab, die in dieser Form schweizweit einzigartig sind.

Die Empa hat für den Standort Thun sehr grosse Bedeutung. Sie positioniert Thun als bedeutenden Forschungs- und Technologiestandort innerhalb des ETH-Bereichs und darüber hinaus. Der Standort wirkt als Keimzelle für neue Technologien und trägt zur nationalen und internationalen

Sichtbarkeit Thuns im Bereich Hochtechnologie und Werkstoffforschung bei. Durch die enge Vernetzung mit Hochschulen, Forschungsinstitutionen sowie internationalen Partnerinnen und Partnern ist Thun Teil eines leistungsfähigen wissenschaftlichen Netzwerks.

In Thun sichert die Empa langfristig hochqualifizierte Arbeitsplätze in Forschung und Entwicklung, generiert regionale Wertschöpfung durch Investitionen, Beschaffung und Dienstleistungen, und sie ist eine wichtige Innovationspartnerin für Unternehmen, insbesondere in den Branchen Medizinaltechnik, Präzisionsindustrie, Maschinenbau und Uhrenindustrie. Die Empa bringt seit Jahren immer wieder neue Start-ups hervor, was zur Dynamik bei den Neugründungen beiträgt.

Aus der Empa Thun entstandene Start-ups			
#	Jahr	Start-up	Kerngeschäft
1	1998	DACS, Dvorak Advanced Coating Solutions	Materialtechnologie
2	2001	Becon Technologies GmbH	Beschichtungstechnologie
3	2002	Tofwerk, Time-of-flight mass spectrometers	Wissenschaftliche Instrumente
4	2006	Matexpert GmbH, Werkstofftechnologie	Dienstleister für Analysen
5	2007	Crealas GmbH, Smart microstructures	Laserstrukturierung
6	2008	alemnis, engineering your ideas	Wissenschaftliche Instrumente
7	2010	eleoss, electrodeposition of stainless steel	Galvanoforming
8	2011	Amanuensis, serving your science	Beratungsdienstleistungen
9	2011	Plus MAT, sustaining values	Recycling of photovoltaic
10	2012	SwiSS-9 GmbH, surface functionalization	Beschichtungstechnologie
11	2020	Swiss Cluster, Thin Film Deposition	Wissenschaftliche Instrumente

Zudem nimmt die Empa in Thun eine wichtige Funktion im Bereich der Aus- und Weiterbildung ein. Sie übernimmt die Betreuung von Doktorierenden und Masterstudierenden, und sie bietet Weiterbildungen und Fachworkshops an. Zudem üben Mitarbeitende der Empa an der ETH, der EPFL, an kantonalen Universitäten und an Fachhochschulen Lehrtätigkeiten aus. Damit übernimmt die Empa eine zentrale Rolle im Wissenstransfer zwischen Forschung, Industrie und Gesellschaft.

Die Präsenz der Empa im Wirtschaftsraum Thun erhöht die Attraktivität der Region Thun als Arbeits- und Lebensstandort für hochqualifizierte Fachkräfte aus dem In- und Ausland. Gleichzeitig stärkt sie die Position Thuns innerhalb des Kantons Bern als Technologie- und Innovationsstandort mit nationaler Ausstrahlung. Beispiel dafür ist auch die «Technologieachse des Kantons Bern».

Aus Sicht Standort Thun ist die Empa ein zentraler Pfeiler der wissens- und innovationsbasierten Standortentwicklung von Stadt und Region Thun. Sie verbindet exzellente Forschung mit konkretem Nutzen für Wirtschaft und Gesellschaft und leistet einen nachhaltigen Beitrag zur Innovationsfähigkeit der regionalen Industrie, der Schaffung und der Sicherung qualifizierter Arbeitsplätze sowie der Profilierung Thuns als Hightech- und Forschungsstandort. Für die öffentliche Hand stellt der Empa-Standort Thun damit einen strategisch wichtigen Standortfaktor dar, dessen Weiterentwicklung von hoher volkswirtschaftlicher und strukturpolitischer Relevanz ist.

3. Heutige Ausgangslage

Der Anfang dieses Geschäfts geht zurück in das Jahr 2016, als eine Delegation der ETH anlässlich einer Besprechung in Thun den Thuner Stadtpräsidenten informierte, dass der Empa-Standort in Thun gefährdet sei und dessen Schliessung in Betracht gezogen werde. Daraufhin wurde ein Vorhaben gestartet, welches die Sicherung des Standortes der Empa in Thun zum Ziel hatte. Mit einem Unterstützungspaket, an welchem sich sowohl der Kanton Bern als auch die Stadt Thun beteiligten, konnte die Schliessung abgewendet werden. Mit diesem Vorgehen konnte sogar das Gegenteil erwirkt werden, nämlich dass die Empa in Thun ein Kompetenzzentrum für moderne Fertigungstechnologien aufbaut, den Standort ausbaut und den Betrieb über Jahre zusichert.

Die verhandelten Punkte wurden im «Vertrag betreffend Standortsicherung Empa in Thun» vom 31. Oktober 2017 vereinbart. Dieser Vertrag wurde zwischen der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern, der Stadt Thun und der Empa abgeschlossen. Die wesentlichen Inhalte waren:

- Standortsicherung Empa Thun auf 13 Jahre,
- Ausbau der additiven Fertigung (Kompetenzzentrum),
- neues Betriebsgebäude auf dem Areal ESP Thun Nord,
- Errichtung Techno-Campus für prosperierende Start-ups,
- finanzieller Beitrag der Empa von 17,9 Millionen Franken,
- finanzieller Beitrag Kanton Bern von 8,4 Millionen Franken und
- finanzieller Beitrag Stadt Thun von 1,3 Millionen Franken.

Der Stadtrat genehmigte den entsprechenden Verpflichtungskredit am 16. Februar 2017 (SR-Bericht Nr. 1/2017). Die finanziellen Beiträge wurden aufgeteilt in Betriebskosten und Investitionskosten über acht Jahre. Somit sind heute die finanziellen Elemente aus dem damaligen Vertrag erledigt.

Ein wesentlicher Punkt im Vertrag war das neue Betriebsgebäude für die Empa, welches gemäss Vereinbarung auf dem Areal des ESP Thun Nord errichtet werden muss. Nach einer ersten Standortevaluationsphase wurde das Szenario Baufeld B5 weiterverfolgt. In diesem Zusammenhang entschied der Gemeinderat am 28. Juni 2017, mit der armasuisse einen Baurechtsvertrag für das Baufeld B5 abzuschliessen. Dieser Baurechtsvertrag diente dazu, das Baufeld B5 für die weitere Entwicklung zu sichern. Der Vertrag wurde durch das Amt für Stadtliegenschaften erarbeitet und am 10. Juni 2020 notariell beglaubigt.

Parallel dazu wurde eine Partnerin für die Entwicklung des Baufeldes B5 evaluiert. In einem Konkurrenzverfahren über drei Stufen präsentierte Halter AG in der Endausmarchung das überzeugendste Projekt, weshalb der Gemeinderat am 30. Juni 2021 mit Halter AG einen Projektentwicklungsvertrag unterzeichnete. Das Projekt «B5 Campus» beinhaltet bis zu vier Etappen, wobei die Empa in der ersten Etappe vorgesehen ist. Eine Finanzierung weiterer Etappen durch die öffentliche Hand ist aus heutiger Sicht nicht vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Grundlagen wurden im Rahmen der Teilüberbauungsordnung «Baufeld 5, ESP Thun Nord» erarbeitet und geregelt. Diese Teilüberbauungsordnung wurde am 22. Dezember 2021 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern genehmigt und am 28. Januar 2022 in Kraft gesetzt.

Nach der Genehmigung der Teilüberbauungsordnung intensivierte Halter AG die Arbeiten für die Eingabe des Baugesuches. Dieses konnte im Januar 2024 eingereicht werden, wurde dann aber mit Einsprachen belegt. Von diesen Einsprachen führten die zuletzt eingegangenen zu einer Verzögerung von rund einem Jahr. Die Einsprachen sind inzwischen bereinigt und die Baubewilligung liegt seit dem 24. Februar 2026 vor.

Gleichzeitig lag in den letzten Jahren der Fokus auf der Projektentwicklung, der inhaltlichen Abstimmung mit der Empa sowie der Erarbeitung einer Finanzierungslösung, welche nun vorliegt und mit diesem Beschluss abgeschlossen werden soll.

4. Zusammenstellung der Kosten

Als Basis für die Ermittlung der finalen Kosten dient die ursprüngliche Kostenzusammenstellung aus dem Konkurrenzverfahren. Kurz nach der Unterzeichnung des Projektentwicklungsvertrages mit Halter AG hielt die COVID19-Pandemie Einzug. Durch die damalige Ausnahmesituation veränderten sich eine Vielzahl von Einflussfaktoren allesamt zum Nachteil des Vorhabens, was zu Mehrkosten gegenüber dem ursprünglichen Plan führte. Ebenso formulierte die Empa im Rahmen der Präzisierung der Planung zusätzliche Anforderungen, welche zu Mehrkosten führten. Nach einer finalen Bereinigung aller Positionen im Jahr 2025 setzen sich die Kosten für die Umsetzung der Etappe 1 (Empa) auf dem Baufeld B5 wie folgt zusammen:

Grundausbau Empa-Gebäude	CHF	30'147'179
Projektanpassungen Grundausbau	CHF	514'535
Ausbau Standardlabore	CHF	6'242'102
Ausbau Speziallabore und Reinräume	CHF	7'608'800
allgemeine Technikzentrale	CHF	2'027'882
Umsetzungsmonitoring und Reserve	CHF	459'502
Total	CHF	47'000'000

Die Position des Umsetzungsmonitorings entstand während der Erarbeitung der Finanzierungslösung, indem das Vorhaben mit einer Arealentwicklungsgesellschaft umgesetzt werden soll. Es liegt im Interesse der Stadt Thun, dass von der Arealentwicklungsgesellschaft eine professionelle und unabhängige Projektbegleitung für das Umsetzungsmonitoring eingesetzt wird. Das Ziel hierbei ist es, die planmässige Entwicklung von Kosten, Terminen und Qualität sicherzustellen.

5. Erarbeitung einer Finanzierungslösung

Bei der Erarbeitung einer Finanzierungslösung war es in der ersten Phase die Absicht, für den «B5 Campus» einen Investor oder eine Investorin zu finden. Dieses Vorhaben zerschlug sich infolge der COVID19-Pandemie. Insgesamt konnte das ursprünglich vorgesehene Engagement eines Investors oder einer Investorin bei diesem Projekt, das für die Empa einen sehr vorteilhaften Mietzins vorsah und deshalb kaum zu rentabilisieren war, realistischere Weise nicht erreicht werden – dies insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass Folgeetappen erst realisiert werden können, sobald die erforderliche Infrastruktur auf dem Perimeter des ESP Thun Nord in ausreichender Form bereitsteht. Im Rahmen der Baueingabeplanung für die erste Etappe hat sich gezeigt, dass beispielsweise die Kapazitäten des bestehenden Kanalisationsnetzes für weitere Etappen nicht ausreichen. Es ist

davon auszugehen, dass diese erst mit einem Zeithorizont von fünf bis zehn Jahren genügend ausgebaut sind. Somit mussten alternative Lösungen gesucht werden.

Nach langen Verhandlungen mit der Empa konnte erwirkt werden, dass diese weitaus mehr Investitionen selbst tätigt, als dies zu Beginn vorgesehen war. Die Empa beteiligt sich nun in der vorliegenden Lösung am Vorhaben, indem sie die Investitionen sowohl für die Standardlabore als auch für die Speziallabore übernimmt und zudem in die Technikzentrale investiert. Die Summe beträgt 16 Millionen Franken. Die Empa hat dies mit beiliegendem Brief vom 15. Januar 2026 bestätigt.

Gleichzeitig wurde Halter AG, die sich seit Beginn mit grossem Aufwand an der Planung und der Projektentwicklung engagierte, auch bei der Finanzierung in die Pflicht genommen. Halter AG ist bereit, insgesamt fünf Millionen Franken in Form von Aktienkapital in eine Arealentwicklungsgesellschaft zu investieren und hat dies mit beiliegendem Brief vom 10. März 2026 bestätigt. Dabei war ursprünglich angedacht, dass sich die Stadt Thun ebenfalls mit dem Betrag von fünf Millionen Franken an der Arealentwicklungsgesellschaft beteiligen würde. Für Halter AG ist die Etappe 1 (Empa) auf dem Baufeld B5 aufgrund der Rahmenbedingungen betriebswirtschaftlich nicht rentabilisierbar. Halter AG erkennt jedoch das Empa-Projekt als Initialentwicklung auf dem Areal ESP Thun Nord, welche sich positiv auf die weitere Entwicklung auswirkt. Die Motivation von Halter AG liegt zudem in der gesamten Entwicklung des Baufeldes B5, also auch in den weiteren Etappen. Diese werden für Halter AG einen substanziellen Beitrag an den gesamten Business Case des Baufeldes B5 erbringen.

Parallel dazu liefen Gespräche mit dem Amt für Wirtschaft des Kantons Bern bezüglich des Einbezugs der Standortförderung des Kantons Bern in die Finanzierung. Hierfür liegt ein schriftlicher «Letter of Intent» über zehn Millionen Franken in Form eines NRP-Darlehens über 25 Jahre vor. Das Darlehen muss von der Stadt Thun verbürgt und von der Arealentwicklungsgesellschaft ab dem elften Jahr amortisiert werden. Das Amt für Wirtschaft des Kantons Bern stellt mit diesem Engagement den Standort Thun mit dem Standort Biel gleich, wo für den «Switzerland Innovation Park» ebenfalls ein NRP-Darlehen in gleicher Höhe gewährt wurde. Das Amt für Wirtschaft des Kantons Bern hat das Darlehen mit beiliegendem Brief vom 9. Februar 2026 bestätigt.

Anschliessend wurden die Rahmenbedingungen im Sinne einer Auslegeordnung genau analysiert. Nach erfolgter Evaluation der möglichen Finanzierungskomponenten war klar, dass die Umsetzung des Vorhabens «B5 Campus» und damit verbunden die Standortsicherung der Empa in Thun nicht ohne Mittel der Stadt Thun möglich sind. Dies ist aus Sicht der Stadt Thun eine zielführende Lösung, weshalb ein Engagement der Stadt Thun in diesem Zusammenhang Sinn macht.

Der Gemeinderat hat sich detailliert mit der Situation bezüglich der Finanzierung befasst. Er erachtet es als grossen Erfolg, dass die Empa, Halter AG und der Kanton Bern allesamt mit in die Finanzierung einbezogen werden konnten. Dem Gemeinderat ist wichtig, dass die Risiken für die Stadt Thun geringgehalten werden können. Deshalb schlägt er folgende Finanzierung vor:

Beteiligung Halter AG an der Arealentwicklungsgesellschaft	CHF	5'000'000
Finanzierung durch Empa (beide Labore und Technik)	CHF	16'000'000
langfristiges zinsloses NRP-Darlehen Kanton Bern an die Arealentwicklungsgesellschaft (Bürgschaft Stadt Thun)	CHF	10'000'000
im zweiten Rang grundpfandgesichertes zinsloses Darlehen der Stadt Thun an die Arealentwicklungsgesellschaft	CHF	16'000'000
Total	CHF	47'000'000

Die Stadt Thun wird sich hierbei die Option offenlassen, das grundpfandgesicherte Darlehen in einer Zeitdauer entsprechend der wirtschaftlichen Entwicklung bis auf den Betrag von fünf Millionen Franken amortisieren zu lassen und danach in Aktienkapital der Arealentwicklungsgesellschaft umzuwandeln. Hierfür würde das Aktienkapital der Arealentwicklungsgesellschaft um diesen Betrag erhöht. Halter AG und die Stadt Thun würden danach beide einen Anteil von fünf Millionen Franken halten, was einer paritätischen Verteilung gleichkommt. Dies würde zu gegebenem Zeitpunkt zu einer Veränderung von Rechten und Pflichten führen, da sich die Rolle der Stadt Thun von der Darlehensgeberin zur Aktionärin verändern würde. Darüber soll zu gegebener Zeit der Gemeinderat befinden.

Das Ziel ist es, das Engagement der Arealentwicklungsgesellschaft nach vollständiger Umsetzung des Projektes mit allen Etappen an einen Investor oder eine Investorin zu übertragen. Bis dahin wird sich der Business Case infolge der umgesetzten weiteren Etappen rentabilisiert haben. Deshalb wird dies – anders als in der Anfangsphase des Vorhabens – als realistisch beurteilt.

Der Gemeinderat hat sich für diese Variante entschieden, weil das Darlehen über 16 Millionen Franken grundpfandgesichert und damit mit geringen Risiken verbunden ist sowie auf eine paritätische Beteiligung an einer privatrechtlichen Aktiengesellschaft bei Projektstart verzichtet werden kann. Grundsätzlich will sich der Gemeinderat diese Option aber für später offenlassen (Umwandlung von Darlehen in Aktienkapital).

6. Finanzierung, Folgekosten und Tragbarkeit

Die Stadt Thun beteiligt sich an der Finanzierung des Bauprojekts (Gesamtvolumen 47 Mio. Franken) durch die Gewährung eines Darlehens von 16 Millionen Franken, was 34 Prozent der Gesamtkosten entspricht. Aus städtischer Sicht handelt es sich dabei wirtschaftlich um eine langfristige, objektgebundene Finanzierungsleistung.

Die Eckpunkte des Darlehensvertrages werden im weiteren Verlauf des Geschäftes ausgehandelt. Das Darlehen soll zinslos gewährt werden, was auf Seite der Stadt Thun zu einem Einnahmeverzicht von 227'200 Franken pro Jahr führt (Berechnungsbasis ist der gewichtete durchschnittliche Zinssatz des mittel- und langfristigen Fremdkapitals von aktuell 1,42 Prozent). Da sich die Stadt Thun nicht an den Betriebs- und Unterhaltskosten beteiligen wird, ist mit keinen weiteren finanziellen Auswirkungen zu rechnen.

Zur Sicherung des Darlehens wird sich die Darlehensnehmerin verpflichten, einen Register-Schuldbrief im Betrag von 16 Millionen Franken im zweiten Rang zu Gunsten der Stadt Thun im Grundbuch eintragen zu lassen. Im ersten Rang befindet sich die Absicherung des Baurechtszinses.

Die Bürgschaft für das langfristige zinslose NRP-Darlehen des Kantons Bern über zehn Millionen Franken stellt eine Eventualverbindlichkeit dar. Das bedeutet, eine Haushaltsbelastung entsteht nur im Fall der Inanspruchnahme. Die Übernahme der Bürgschaft wird durch den Kanton Bern verlangt (siehe Beilage).

7. Hauptelemente des Darlehensvertrages

Das Darlehen der Stadt Thun über 16 Millionen Franken soll mit einer vertraglichen Laufzeit von zehn Jahren mit der Laufzeit des NRP-Darlehens des Kantons Bern synchronisiert werden. Im Darlehensvertrag soll festgehalten werden, dass die Parteien nach Ablauf von neun Jahren in Verhandlung treten, um die Konstellation ab dem elften Jahr zu regeln.

Das Darlehen soll zinslos gewährt werden. Dies führt zu einer optimalen Entlastung der Arealentwicklungsgesellschaft und steigert die Aussicht auf den mittel- bis langfristigen Erfolg.

Die Rückzahlung des Darlehens ist in einem ersten Schritt über zehn Jahre bis auf den Betrag von elf Millionen Franken vorgesehen. In einem zweiten Schritt sollen über die folgenden 15 Jahre sechs Millionen Franken amortisiert werden. Nach 25 Jahren verbleiben somit fünf Millionen Franken, deren Wandlung in Eigenkapital als Option offengelassen wird.

8. Vorgesehene Entwicklung der Empa am Standort Thun

An der Empa Thun ergeben sich vielversprechende Möglichkeiten, die Forschungsschwerpunkte im Bereich industriell relevanter Produktions- und Verfahrenstechnik auszubauen. Technisch hat die Empa in Thun traditionell grosse Stärken in der Dünnschichttechnik, der Mikromechanik und der laserbasierten Materialbearbeitung einschliesslich des Metall-3D-Drucks.

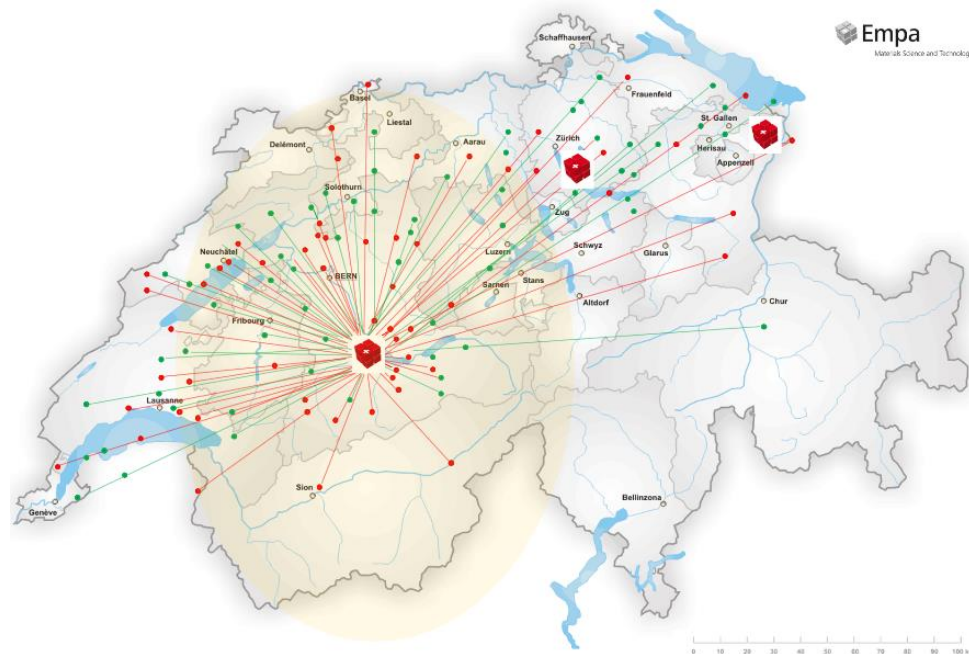


Abbildung 1: Vernetzung der beiden Empa Abteilungen am Standort Thun mit Schweizer Industrieunternehmen

Wie bei allen Forschungsthemen ist für die Empa die Zusammenarbeit mit der Industrie essenziell. Aufgrund der sehr komplementären Kompetenzen der Abteilungen in Thun ist die Empa in der Lage, die ganze Prozesskette zu erforschen: von der Entwicklung der Ausgangsmaterialien über die Prozessführung (Steuerung und Regelung) bis hin zur Material- und Werkstückcharakterisierung. Entsprechend kommen potenzielle Industriepartnerinnen und -partner aus dem Maschinenbau, der

Laserherstellung, der Sensorindustrie sowie der Materialherstellung und -aufbereitung. In der Region Mittelland gibt es zahlreiche Unternehmungen, die in diesen Industriebereichen tätig sind und mit welchen die Empa bereits zusammenarbeitet.

Der Neubau eines Campus in Thun für Forschung und Entwicklung mit Investitionen im mittleren zweistelligen Millionenbereich seitens eines Konsortiums um die Stadt Thun, eingebettet in ein Gesamtkonzept mit Anschluss an den öffentlichen Verkehr, passt hervorragend zu den künftigen Bedürfnissen der Empa am Standort Thun. Die Modernisierung der Infrastruktur für die Forschung mittels eines Neubaus ermöglicht die Stärkung und den gezielten Ausbau der Forschungsaktivitäten in Thun. Sie bietet attraktive Rahmenbedingungen für Mitarbeitende und trägt zur erhöhten Sichtbarkeit der Bedeutung der Zusammenarbeit mit der Industrie bei. Die Empa bekennt sich zur Stärkung des Standorts Thun und unterstreicht dies mit der im Rahmen des Neubaus zugesagten Investition für mieterseitige Ausbauten in Forschungsinfrastruktur im Umfang von rund 16 Millionen Franken.

9. Chancen einer Zustimmung und Risiken einer Ablehnung

Die Realisierung des neuen Empa-Standortes auf dem Baufeld B5 bringt dem Standort Thun viele Chancen für die Zukunft. Einerseits kann der Standort der Empa gesichert werden. Aufgrund von deren eigenen Investitionen über 16 Millionen Franken wird die Empa langfristig in Thun bleiben. Aus der Empa heraus kann der angedachte Techno-Campus realisiert und ein für Start-ups inspirierender und prosperierender Inkubator aufgebaut werden. Aufgrund der technologischen Basis ebnet das Vorhaben auch den Boden für eine gesamthafte Entwicklung des Areals ESP Thun Nord zu einem überregional bekannten Standort für Technologie, Cyber und Defense. Zusammen mit dem «RUAG Campus Thun Nord» kann sich der ESP Thun Nord zu einem gesamtschweizerischen Hotspot entwickeln. Andererseits wird der «B5 Campus» eine Auswirkung auf den neuen Mobilitäts-Hub rund um die S-Bahn-Haltestelle ESP Thun Nord haben. Arealentwicklung, Mobilität und die Ansiedlung von Unternehmungen haben im Sinne der Entwicklung einen impliziten Effekt aufeinander.

Wenn der neue Empa-Standort in Thun nicht zustande kommt, erfüllt die Stadt Thun damit einen Teil der Vereinbarung aus dem Jahr 2017 nicht. Zudem kommt die Empa unter Zeitdruck, da sie den aktuellen Standort im General-Herzog-Haus der armasuisse infolge Eigengebrauchs verlassen muss. Es ist davon auszugehen, dass die Idee einer Zentralisierung der Empa in Dübendorf wieder Aufwind erhalten würde, dies im Lichte der finanziellen Ausgangslage, insbesondere auf Bundesebene, mit ungewissem Ausgang und ungewissen Auswirkungen auf die Empa. Möglicherweise wäre der Empa-Standort in Thun mittelfristig gefährdet.

10. Zuständigkeit

Gemäss Artikel 39 Stadtverfassung (StV) beschliesst der Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über die Gewährung des Darlehens von 16 Millionen Franken an die Arealentwicklungsgesellschaft (lit. g) sowie die Übernahme der Bürgschaft für das NRP-Darlehen von zehn Millionen Franken des Kantons Bern (lit. h).



Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 39 literae g und h Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 25. März 2026, beschliesst:

1. Genehmigung eines zinslosen Darlehens von 16 Millionen Franken an die zu gründende Arealentwicklungsgesellschaft zwecks Baus des Forschungsgebäudes für die Empa auf dem Baufeld B5 im Areal ESP Thun Nord.
2. Genehmigung der Übernahme einer Bürgschaft von zehn Millionen Franken für das NRP-Darlehen des Kantons Bern zwecks Baus des Forschungsgebäudes für die Empa auf dem Baufeld B5 im Areal ESP Thun Nord.
3. Auftrag an den Gemeinderat zu entscheiden, ob der verbleibende Teil des Darlehens in Eigenkapital an der Arealentwicklungsgesellschaft umgewandelt wird, sobald der Darlehensbetrag bis auf fünf Millionen Franken amortisiert worden ist.
4. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt unter Vorbehalt des Nachweises der für die Realisierung des Projekts notwendigen Eigenmittel der zu gründenden Arealentwicklungsgesellschaft.
5. Die Ziffern 1 bis 3 dieses Beschlusses unterliegen dem fakultativen Referendum.

Thun, 25. März 2026

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

- Brief von der Empa vom 15. Januar 2026
- Brief vom Amt für Wirtschaft des Kantons Bern vom 9. Februar 2026
- Gesamtbauentscheid vom 24. Februar 2026
- Brief von Halter AG vom 10. März 2026