

tryber.

Neue Patronenfabrik



Helle und moderne Arbeits-, Ausstellungs- und Verkaufsräume im historischen Gebäude

Uttigenstrasse 37, 3602 Thun

Tryber: Ein neues Quartier entsteht

Auf dem Areal entlang der Aare (zwischen der Innenstadt und dem Lerchenfeld) entsteht mit dem Tryber ein neues, durchmisches und nachhaltiges Quartier mit grosser Nutzungsvielfalt. Die spezifische, lokale Qualität (Arbeitsplätze, Bestandsbauten, Lage) bleibt erhalten und die neuen Nutzungsweisen werden etappenweise und durchdacht entwickelt.

Der Mix aus regionalem Gewerbe, Kultur, Naherholung, Gastronomie und durchmischten Wohnungsbau belebt die Stadt als Ganzes und schafft ein neues, lebendiges Zentrum für Thun.

Thun hat mit dem «Stadtentwicklungskonzept STEK 2035» den Grundstein für die Entwicklung des Trybers zu einem gemischt genutzten und lebendigen Quartier gelegt.



Als einer von vier Premium-Entwicklungsschwerpunkten geniesst das Gebiet Thun-Nord auch in der kantonalen Planung höchste Priorität. Mit der S-Bahn-Haltestelle «Thun Nord», die 2032 eröffnet wird, entsteht ein weiterer Knotenpunkt auf dem Areal. Die Zuglinie verbindet den Tryber auf direktem Weg mit dem Berner Wankdorf Bahnhof und dem Gürbetal. Der neue Verkehrshub macht den Tryber noch effizienter zugänglich.

Eine Entwicklung von der Grösse des Tryber dauert viele Jahre. Schrittweise entsteht auf einer Fläche von 110'00 m² ein interessanter Mix aus Wohnen, Gewerbe und Freizeit. Der jedoch wichtigste Schritt wurde bereits vollzogen: Am 17. Dezember 2021 wurde die Uttigenstrasse zwischen Guisanplatz und Lerchenfeld für den Langsamverkehr geöffnet.

Der Name «Tryber» ist abgeleitet vom Wort «Trybsatz». Er steht für die spannungsvolle Mischung aus Gewerbe, Dienstleistung, Freizeit und Wohnen, die hier bald angeboten wird.

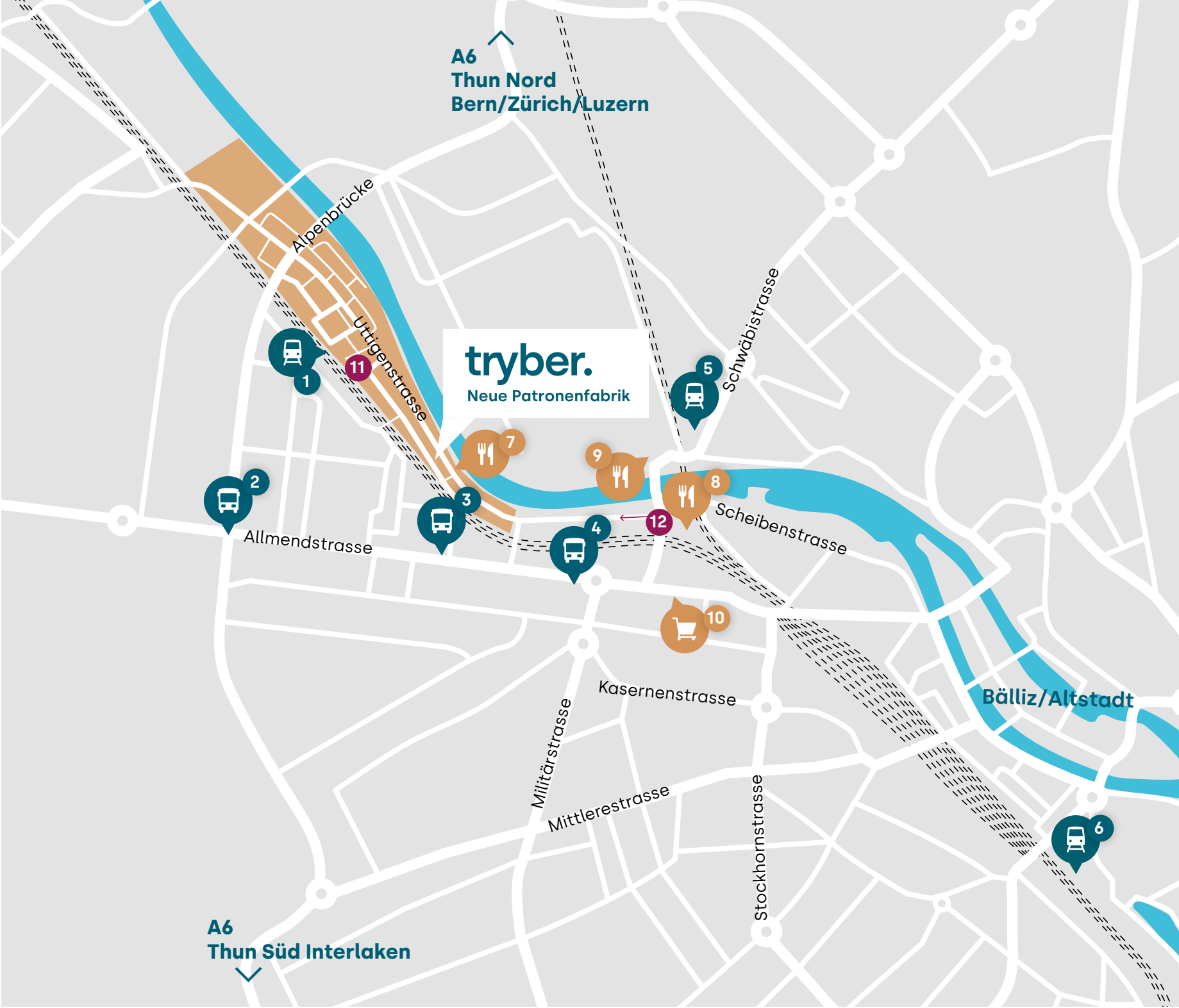
Thun: wichtiges regionales Zentrum

Die Neue Patronenfabrik liegt inmitten des aufstrebenden Tryber-Quartiers und damit ganz in der Nähe vom Stadtzentrum und Bahnhof Thun. Das Tor zum Berner Oberland ist ein attraktiver und bekannter Unternehmensstandort. Zahlreiche Anschlüsse verbinden das regionale Zentrum mit den wichtigen Städten der Schweiz. Die Alpenbrücke verbindet die Innenstadt mit verschiedenen Hauptverkehrsachsen.



Stadt, Land, Fluss

Umgeben von Bergen, Thunersee und der Aare ist Thun nicht nur Arbeitsort, sondern auch beliebter Wohn- und Ferienort. Der intakte Stadtkern macht den Ort geschäftig und heimelig zugleich.



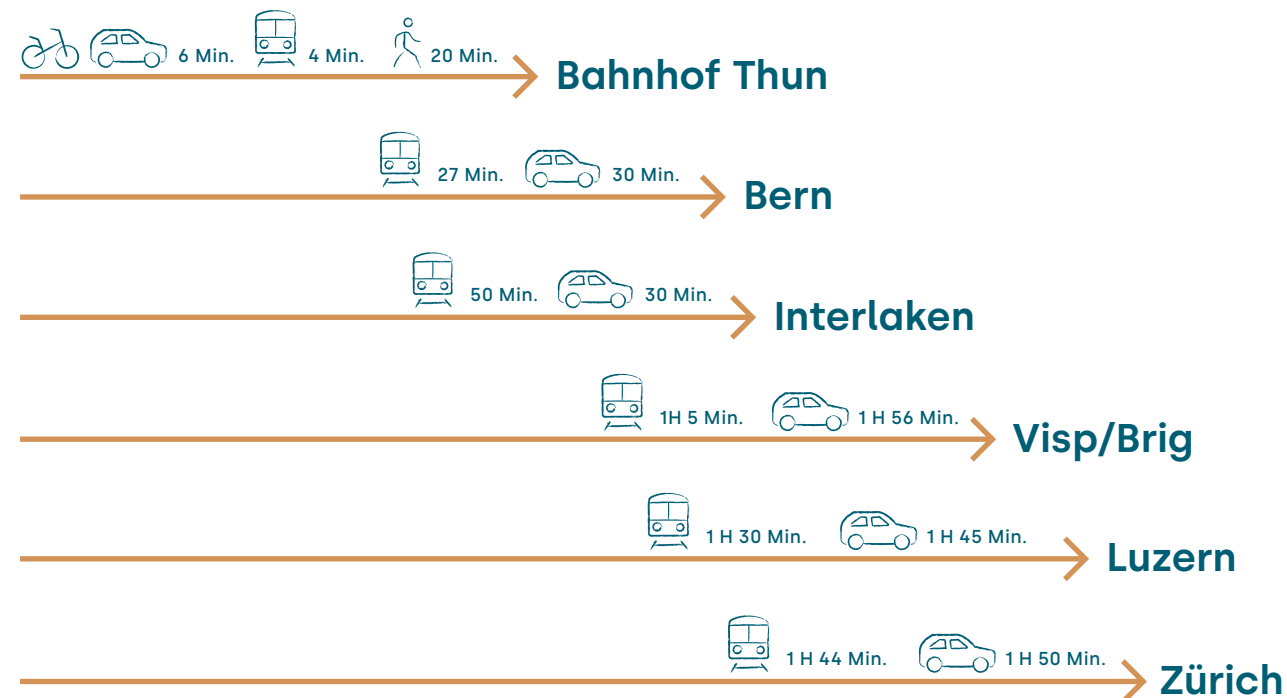
- | | |
|---|-------------------------------|
| 1 Ab 2032: neue S-Bahn-Linie Wankdorf/Gürbetal | 6 Bahnhof Thun |
| 2 Bushaltestelle Thun, Kleine Allmend (Buslinien 4, 50, 51) | 7 Restaurant Zündkapselfabrik |
| 3 Bushaltestelle Thun, Allmendstrasse/Polygon (Buslinien 4, 50, 51) | 8 Restaurant The Legacy |
| 4 Bushaltestelle Thun, Dufourkaserne (Buslinien 4, 50, 51) | 9 Restaurant Bellevue |
| 5 Zughaltestelle Schwäbis | 10 Coop Pronto |
| | 11 Standort Real Estate |
| | 12 Zubringer Tryber |

Überzeugender Geschäftsstandort

Die Neue Patronenfabrik bietet allerhand. Das historische Gebäude inmitten des Entwicklungsschwerpunkts Tryber ist nicht nur bestens erreichbar, es überzeugt auch mit einer famosen Aussicht auf die Stockhornkette. Für die Versorgung und Naherholung von Mitarbeitenden ist ebenfalls gesorgt: Ob ein feines Mittagessen auf der Terrasse der Zündkapselfabrik, ein Apéro auf dem Thuner Mühleplatz oder eine Tour durch die Einkaufsmeile Bälliz: Hier liegt alles nah. So natürlich auch die Aare – zum Beispiel für eine Pause an der frischen Luft.

Problemlos erreichbar

Anreisetechnisch überzeugt der Tryber genauso: Die nächste Bushaltestelle ist in nur 5 Minuten erreichbar und fährt den Bahnhof Thun direkt an. Künftig wird auch eine S-Bahnlinie das Areal erschliessen und direkt mit der S-Bahnlinie Thun-Bern-Freiburg verbinden. Im Quartier sind ausreichend Parkplätze und Veloabstellplätze vorhanden.



Auf dem «Tryber» finden Sie alles, was zu einem modernen Arbeitsleben dazugehört: ein inspirierendes Umfeld, Restaurants, ein Naherholungsgebiet und eine Kita.



- | | |
|---|---|
| 1. Künstlerhaus | 8. Dienstleistungsbetriebe Software, Immobilien, Treuhand, Medizinaltechnik |
| 2. Neue Patronenfabrik | 9. Kita Aare |
| 3. Gewerbebetriebe Architektur, Ingenieurbüro | 10. Dienstleistungsbetriebe aus dem Bereich Software, Musikschule, Gewerbe |
| 4. Soziale Stiftungen | 11. S-Bahn |
| 5. Restaurant Zündkapselfabrik | 12. Kleingewerbe, Gewerbe und Lagerräume, Transport |
| 6. RUAG Real Estate Thun | 13. Entwicklungsgebiet |
| 7. Kostenpflichtiger Besucherparkplatz | |

Die Neue Patronenfabrik

Das Gebäude Neue Patronenfabrik ist ein besonderes: Aus der geschichtsträchtigen Architektur resultieren hohe und helle Räume mit spannendem Fabrikcharme, die nun modernisiert und übersetzt werden in zeitgemässe Geschäftsflächen. Auf den rund 6'500 m² findet sich beispielsweise Platz für Innovationshubs, Architekturbüros, Werbeagenturen, Dienstleister aus der IT-Branche oder Gemeinschaftspraxen. Das Flächenangebot ist flexibel auf die jeweiligen Bedürfnisse anpassbar.

Damit der Tryber zu einem spannenden und durchmischten Areal heranwachsen kann, braucht es die historischen Gebäude, denen neues Leben eingehaucht wird.



Hohe Räume



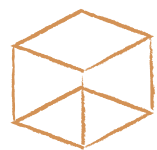
Übergabe im
Edelrohbau



20 Aussenparkplätze



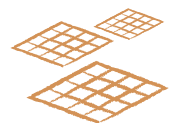
Veloabstellplätze



1025m² Mietfläche



Anschluss ans
Fernwärmenetz



PV-Anlage geplant



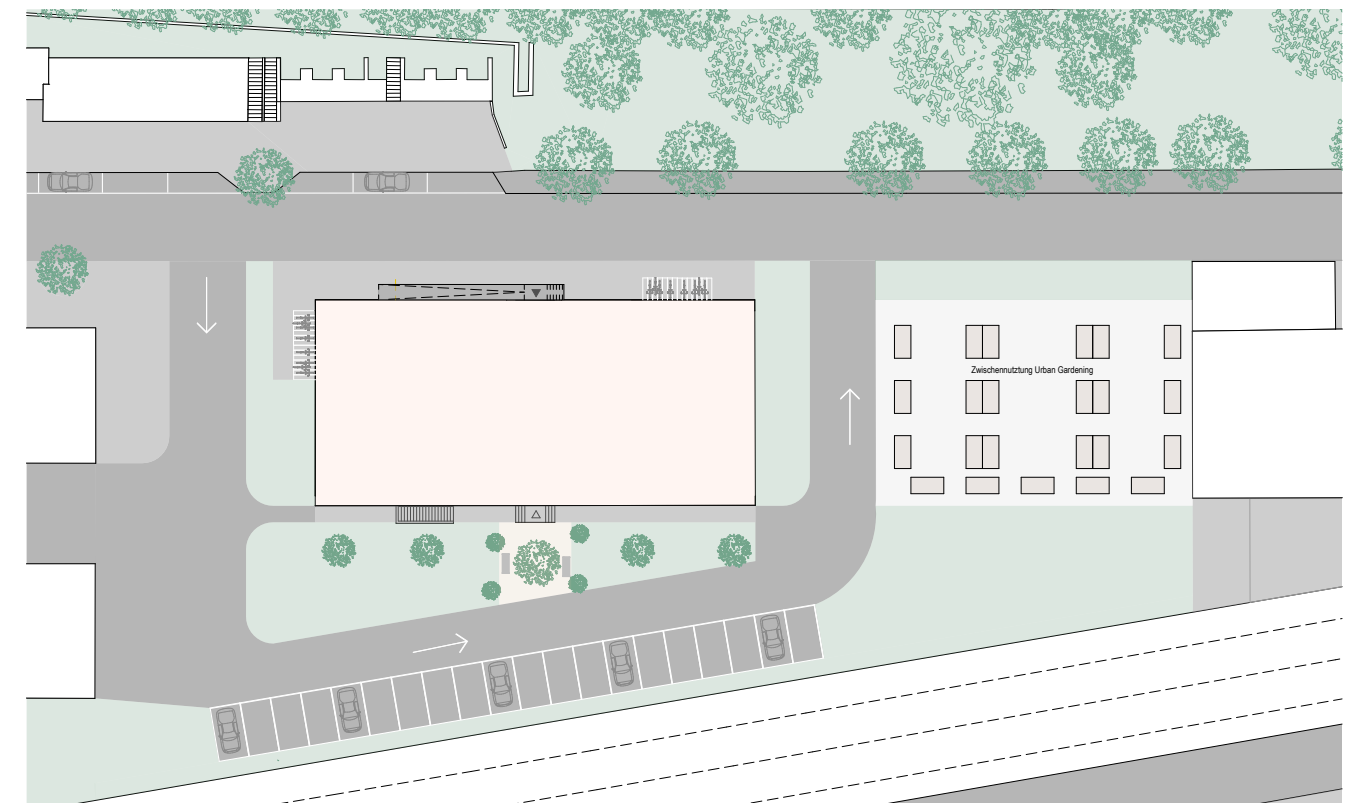
E-Ladestation (Auto)
geplant



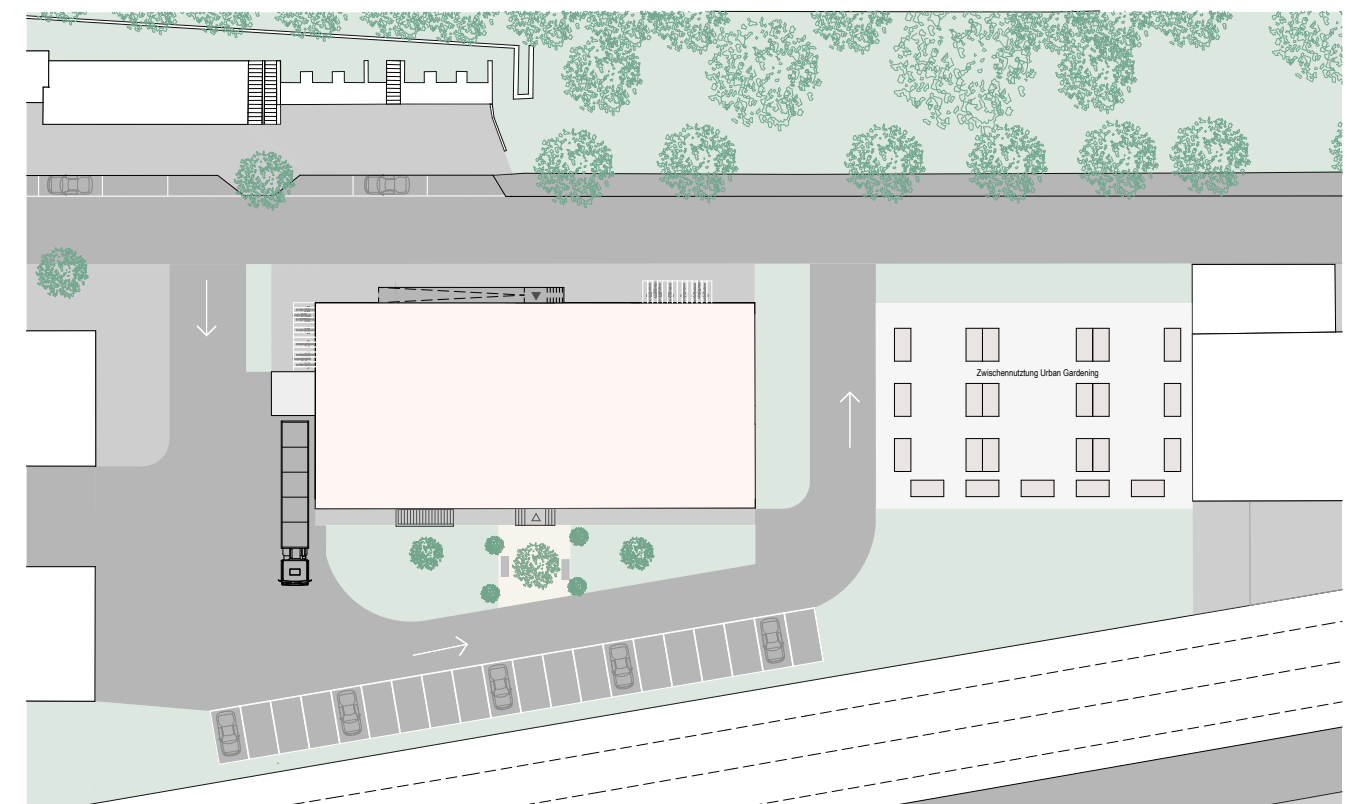


Umgebungsplan

Aktuell sind zwei mögliche Nutzungen der Neuen Patronenfabrik vorgesehen: als Gewerbe- oder als Bürobau. Die jeweilige Innennutzung hat Auswirkungen auf die Umgebung des Gebäudes, weshalb zwei Szenarien angedacht sind – einmal ohne und einmal mit Lastwagenzufahrt samt Hebebühne für die Anlieferung.



Umgebung bei reiner Büronutzung



Gewerbenutzung: Anlieferung mit Hebebühne

Grundrisse und Mietflächen

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Fabrikstätte für Patronen ist das Gebäude dank hoher Nutzlasten und grosszügiger Raumhöhe in hohem Mass geeignet für Gewerbenutzungen aller Art. Die üppige Bemessung und die Anzahl der Fenster bringen viel natürliches Licht in die dahinterliegenden Räume. Das macht sie auch für die Nutzung als Büroräumlichkeiten mit repräsentativen Charakter attraktiv.

Der grossenteils offene Grundriss lässt eine flexible Unterteilung je nach Mieterbedürfnisse zu. Möglich sind bis zu vier Mietparteien pro Etage. Natürlich ist auch die Nutzung des gesamten Gebäudes durch eine Partei denkbar.



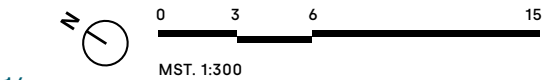
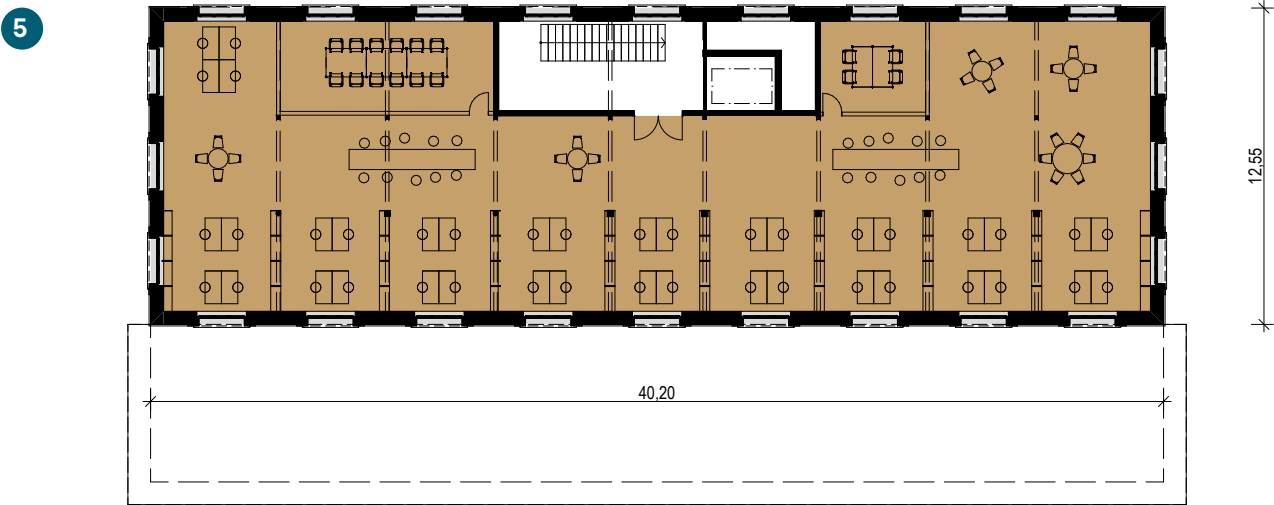
Grundriss-Varianten Erdgeschoss

	Single Tenant	über beide Geschosse	EG: 685 m², OG: 440 m²
1	1 Mietpartei	HNF für Büros	590 m²
2	1 Mietpartei	HNF für Gewerbe	590 m²
3	2 Mietparteien	HNF Büros	A: 305 m² B: 284 m²
4	4 Mietparteien	HNF für Büros	A: 167 m² B: 119 m² C: 113 m² D: 167 m²

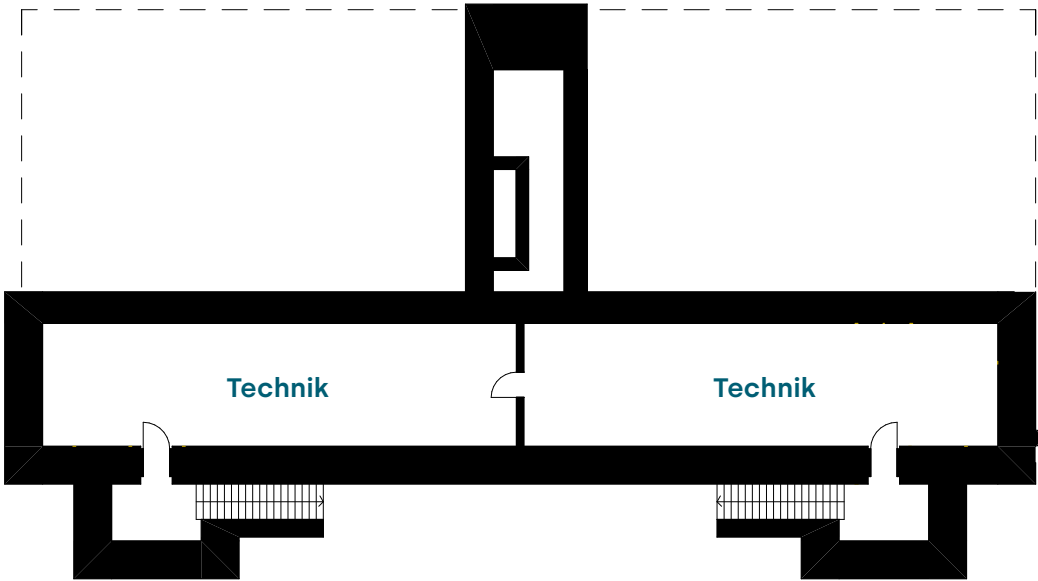


Grundriss-Varianten Obergeschoss

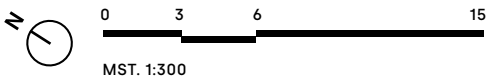
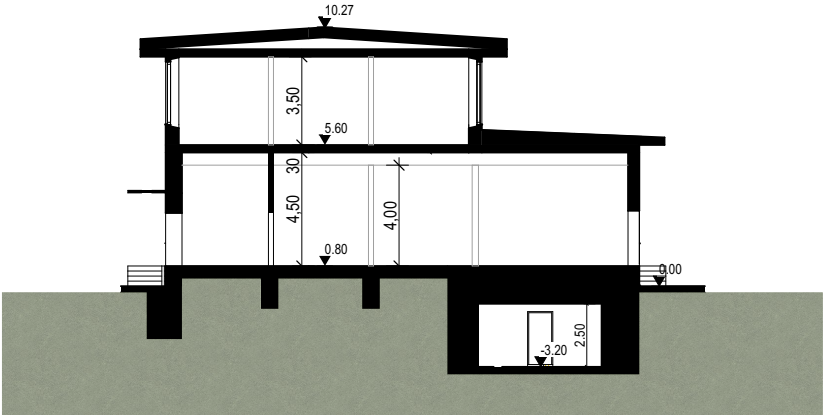
5	1 Mietpartei	HNF für Büros	402 m²
6	2 Mietparteien	HNF Büros	A: 192 m² B: 209 m²



Grundriss Untergeschoss (Technikgeschoss)



Querschnitt







Baubeschrieb Grundausbau

Alle Mietflächen werden im Edelrohbau resp. Grundausbau (GAB) erstellt. Weiterführende Ausbauten und Raumaufteilungen werden in einer Mieterausbauvereinbarung festgehalten. Dadurch kann auf die individuellen Bedürfnisse und Qualitäten eingegangen und sichergestellt werden, dass die Mietfläche die Anforderungen erfüllt. Dabei können die Ausbauten mit der Mieterschaft oder durch die Mieterschaft erstellt werden.

BKP	Beschreibung	GAB	MAB	Bemerkungen respektive Abgrenzung
0	Grundstück	x		Sämtliche Kosten und Arbeiten
1	Vorbereitungsarbeiten	x		Sämtliche Kosten und Arbeiten
2.1	Rohbau 1 (Gebäudegrundstruktur)	x		Sämtliche Kosten und Arbeiten. Einzige Ausnahme: Kundenmaurerarbeiten innerhalb Mietfläche
2.2	Rohbau 2 (Gebäudehalle)	x		Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Gebäudehülle
2.3	Elektroanlagen	x	x	Im Grundausbau werden sämtliche Hauptverteilungsleitungen mit den dazugehörigen Apparaten bis an die Mieterflächen erstellt. In den allgemeinen Verkehrsflächen wird im Grundausbau auch die Unterverteilung inklusive Leuchtkörper erstellt.
2.4	Heizungs- / Lüftungs- und Kälteanlagen	x	x	Im Grundausbau werden sämtliche Hauptverteilungsleitungen mit den dazugehörigen Apparaten bis an die Mieterfläche erstellt. In den allgemeinen Verkehrsflächen wird im Grundausbau auch die Unterverteilung inklusive Apparate erstellt.
2.5	Sanitäranlagen	x		Sämtliche Kosten und Arbeiten. Falls auf der Mietfläche weitere Anlagen erwünscht sind, fallen diese in den Mieterausbau.
2.6	Aufzugsanlagen	x		Sämtliche Kosten für die Aufzugsanlagen
2.7	Ausbau 1	x	x	Der Grundausbau beinhaltet sämtliche Ausbauten, wie Leichtbaukonstruktionen innerhalb der allgemeinen Verkehrsflächen. Der Mieterausbau beinhaltet sämtliche Ausbauten, wie Leichtbaukonstruktionen innerhalb der Mieterflächen.
2.8	Ausbau 2	x	x	Der Grundausbau beinhaltet sämtliche Ausbauten, wie die inneren Oberflächen innerhalb der allgemeinen Verkehrsflächen. Der Mieterausbau beinhaltet sämtliche Ausbauten, wie die inneren Oberflächen und Leichtbaukonstruktionen innerhalb der Mieterflächen.
2.9	Honorare	x	x	Honorare werden nach Bausumme dem Grundausbau und Mieterausbau zugeordnet
3	Betriebseinrichtungen		x	Sämtliche Betriebseinrichtungen
4	Umgebung	x		Sämtliche Umgebungsarbeiten

LEISTUNGEN FACILITY SERVICES

AREALGRUNDLEISTUNGEN (IN NEBENKOSTEN INTEGRIERT)

Im Tryberquartier werden Grundleistungen für die Infrastruktur angeboten, welche in die Nebenkostenabrechnung integriert sind. Sämtliche Leistungen garantieren der Mietpartei die optimale Nutzung der Mietfläche zu jeder Zeit.

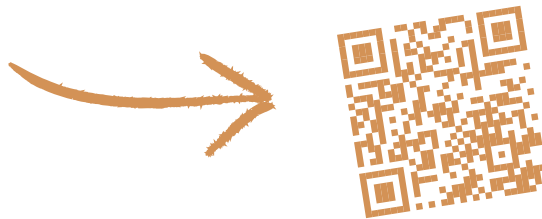
 Interventionspikett und Alarmorganisation Wir unterhalten eine Alarm- und Interventionsorganisation mit 24/7-Bereitschaftsdienst für eine hohe Verfügbarkeit der Infrastruktur und schnelle Behebung von Störungen.	 Hauswartung Unsere Hauswarte und Instandhaltungsfachleute sorgen kontinuierlich für die Pflege und den Unterhalt der Gebäudeinfrastruktur (allgemeine Hausdienstleistungen, Reinigung, Inspektion und Wartung).
 Abfallentsorgung (Sekundärentsorgung) Graukehrrichtentsorgung/Recycling und Organisation der Containerleerung.	 Schliessmanagement Mechanische Grundschiessung.
 Winterdienst Unser Winterdienst sorgt vor Betriebsbeginn für eine sichere und bequeme Zufahrt zu den Liegenschaften.	 Wasser/Abwasser Versorgung, Unterhalt und Betrieb des Frischwasser- sowie Abwassernetzes.
 Arealdienst Unser Areal- und Werkdienst sorgt kontinuierlich für die Pflege und den Unterhalt der Allgemeinflächen und Arealinfrastruktur (z. B. Aussenflächen, Gehwege, Abstellflächen, Zufahrten, Parkplätze, Raucherzonen und Infrastrukturflächen; des Weiteren Kontrolle von Dächern und Entwässerungsanlagen sowie Reinigung von Schlammsammlern und Kanalisation).	 Wärmeenergie Betrieb und Unterhalt des lokalen Wärmeverbundnetzes inklusive Erzeugung/Versorgung.
	 Strom Betrieb und Unterhalt der kompletten Elektroinfrastrukturen inklusive Versorgung der Objekte mit elektrischer Energie.

ZUSATZDIENSTLEISTUNGEN (BEDINGEN DIENSTLEISTUNGSVERTRAG)

Im Tryberquartier werden Zusatzleistungen für die Infrastruktur angeboten, welche einen Dienstleistungsvertrag bedingen. Für sämtliche Dienstleistungen stehen der Mietpartei unsere Facility Services vor Ort zur Verfügung.

 Planungs- und baubegleitendes Facility Management (pbFM)* Wir begleiten Sie fachlich bei der Planung, Umsetzung und Realisierung Ihrer Bauvorhaben und technischen Projekte bis zur Inbetriebnahme (inklusive Mängel- und Garantimanagement).	 Schädlingsbekämpfung Durchführung der Schädlingsabwehr- und bekämpfung.
 Arealbewachung Unsere Sicherheitsorganisation sichert das Areal und die Liegenschaften durch Rundgänge.	 Sitzungszimmer/Konferenzräume Wir bieten Ihnen die Nutzung öffentlicher Konferenzräume und Sitzungszimmer.
 Reinigung Mietflächen Wir kümmern uns mit Spezialisten um das Management der Unterhalts-, Grund- und Spezialreinigung. Dabei handeln wir entsprechend Ihren Wünschen und Anforderungen.	 Fensterreinigung (innen) Auf Wunsch übernehmen wir die Reinigung Ihrer Fenster.
 Regie- und Einzelaufträge (Hauswartung/Kleinaufträge) Wir führen alle Arten von Service- und Reparaturarbeiten durch. Wenn nötig ziehen wir externe Spezialisten bei.	 Sanitätskonzept und Erste Hilfe Wir übernehmen die Organisation und Ausrüstung Ihrer Betriebssanität. Zudem installieren und betreiben wir Defibrillatoren.
 Umzüge Wir übernehmen die Planung, Koordination und Durchführung von Umzügen innerhalb des Areals.	 Gebäude- und Sicherheitsleitsystem (GLS/SLS) Wir überwachen Anlagen und technische Infrastruktur (Mieterausbau) mit einem Gebäude- und Alarmleitsystem inklusive Fernalarmierung.
 Abfallentsorgung (Primärentsorgung) In Ergänzung zur Sekundärentsorgung übernehmen wir ebenfalls die Abfallentsorgung auf der Mietfläche sowie die Entsorgung von Abfällen aus Räumungen.	 Betrieb und Instandhaltung technischer Anlagen Wir übernehmen die Bedienung, Inspektion und Wartung der technischen Anlagen Ihres Mieterausbaus.
	 Prozessenergien Bereitstellen von Prozessenergien durch das eigene Arealnetz (Elektrizität, Wasser, Wärme, Kälte).
	 Schliessmanagement Digitales Badge-Zutrittssystem und mechatronische Schliessung. Betrieb und Verwaltung der Zutrittssysteme.

Mehr Infos



RUAG Real Estate AG
Uttigenstrasse 57
3602 Thun

✉ tryber@ruag.swiss
☎ +41 844 00 11 00
🌐 ruag.ch/realestate