

# 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 Uttigenstrasse 21 und dem Franzosenweg) 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 m<sup>2</sup> 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.*

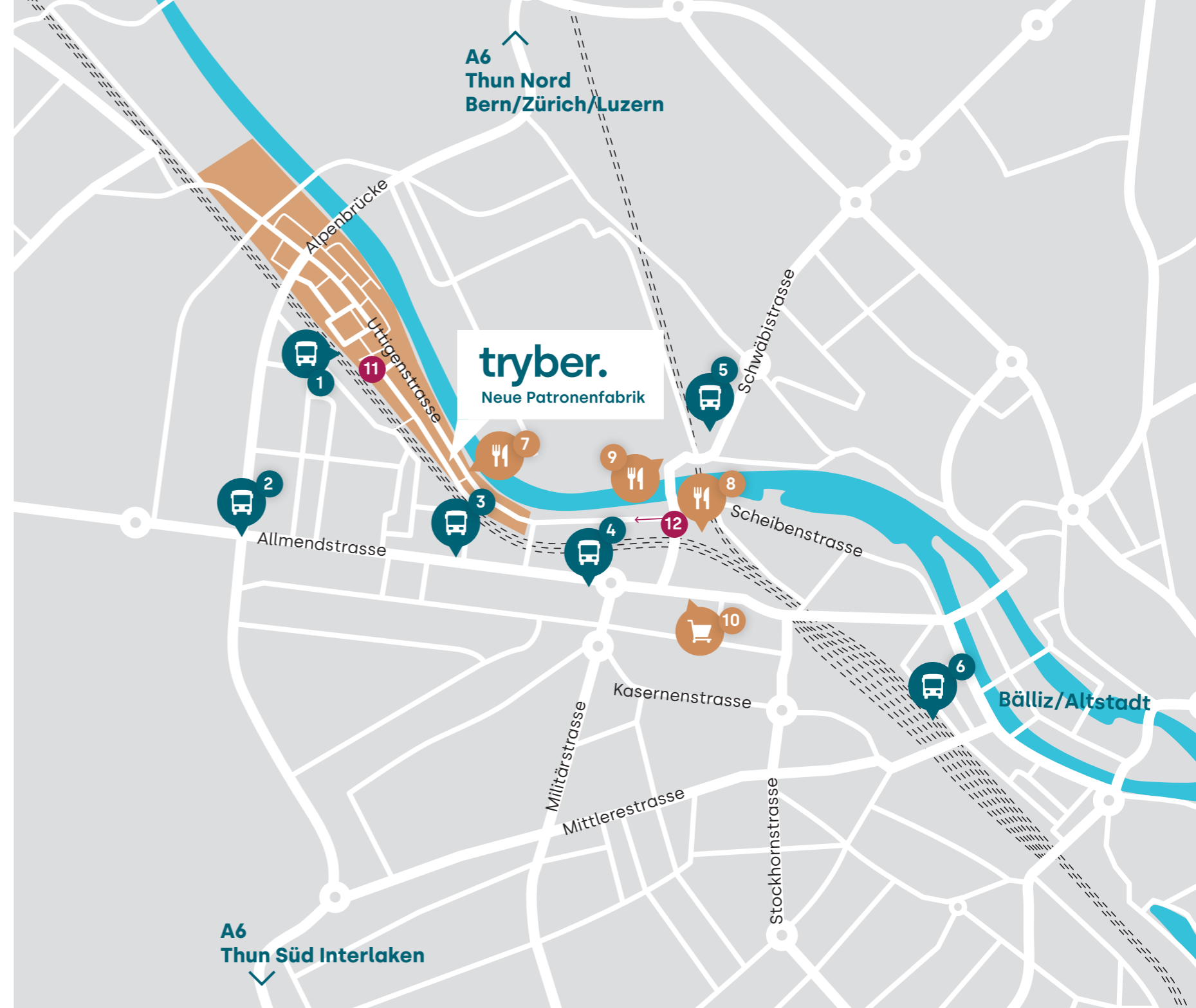
# Wichtiges regionales Zentrum

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.



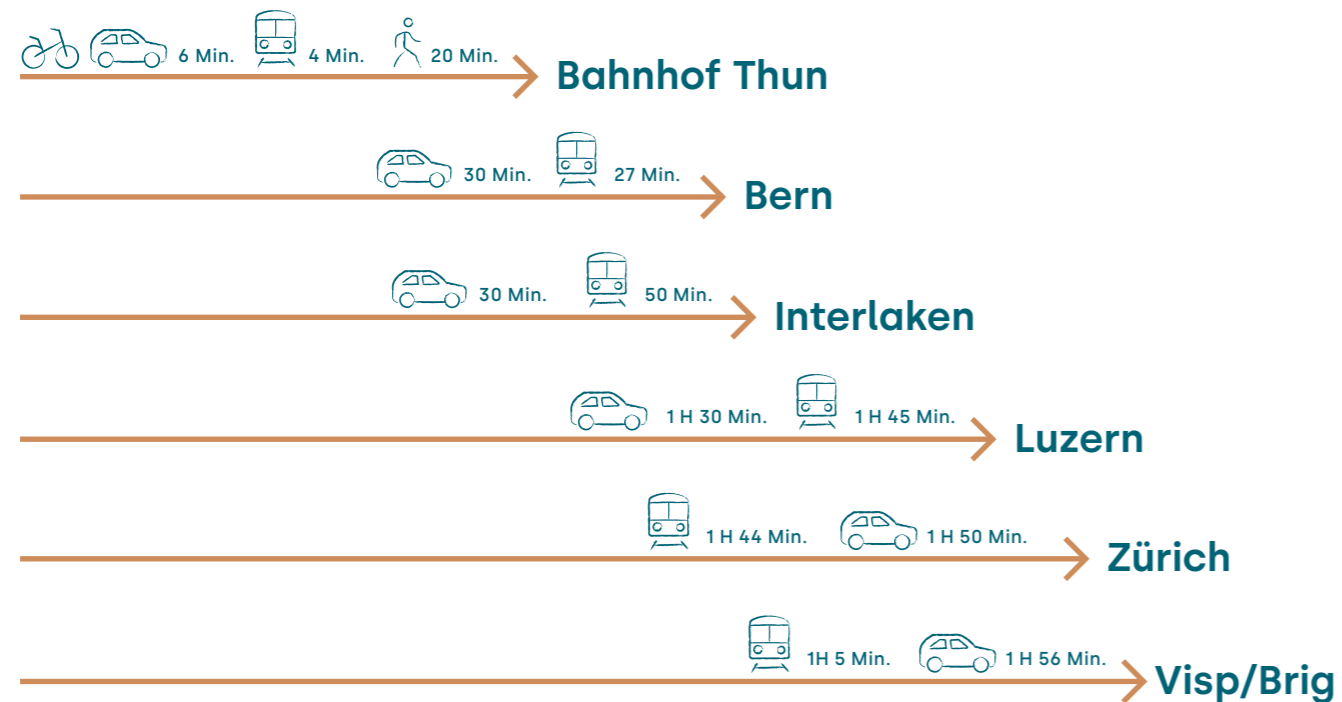
- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1 Neue S-Bahn Linie Wankdorf/Gürbetal                                 | 7 Restaurant Zündkapselwerk |
| 2 Bushaltestelle Thun, Kleine Allmend (Buslinien 4, 50, 51)           | 8 Restaurant The Legacy     |
| 3 Bushaltestelle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

# Überzeugender Geschäftsstandort

Die Neue Patronenfabrik bietet allerhand. Das historische Gebäude inmitten des Trendquartiers 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 Zündkapselabrik, einem Apéro auf dem Mühleplatz in Thun oder auf einen Sprung in der Einkaufsmeile Bälliz vorbei – es ist alles da. Nicht zu vergessen ist die nahegelegene Aare 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. Neue Patronenfabrik                 | 7. Felber Architekten      |
| 2. Kita Aare                           | 8. Künstlerhaus            |
| 3. Kostenpflichtiger Besucherparkplatz | 9. C2I Campus              |
| 4. RUAG Real Estate Thun               | 10. Timetool               |
| 5. Stiftung Silea                      | 11. Entwicklungsgebiet     |
| 6. Restaurant Zündkapselabrik          | 12. S-Bahn                 |
|  | 13. SwissP Defence         |
|  | 14. Weitere Unternehmungen |

# 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 m<sup>2</sup> 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



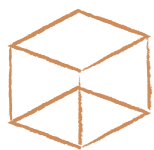
Übergabe im Edelrohbau



20 Aussenparkplätze



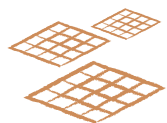
Veloabstellplätze



1020m<sup>2</sup> Mietfläche



Anschluss ans Fernwärmenetz

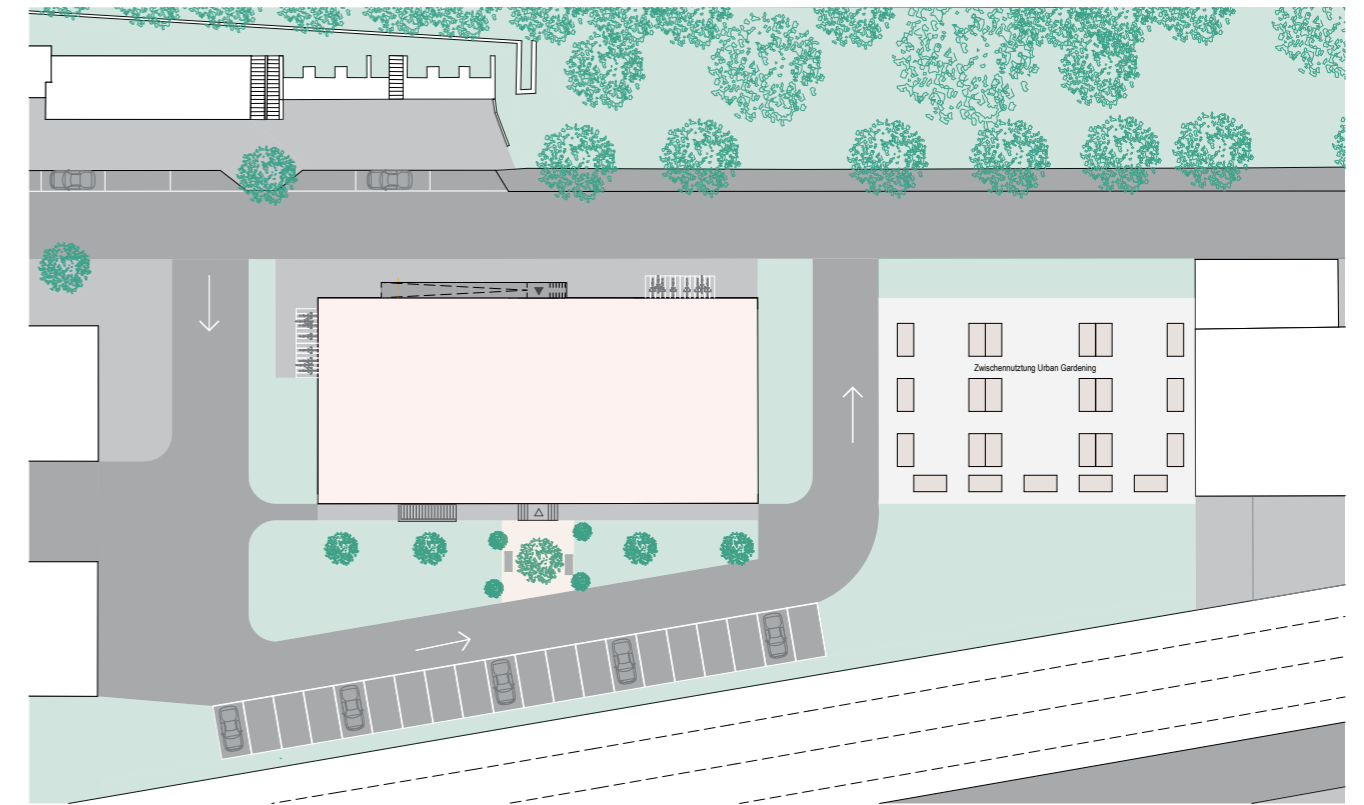


PV-Anlage geplant

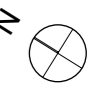


E-Ladestation (Auto) geplant



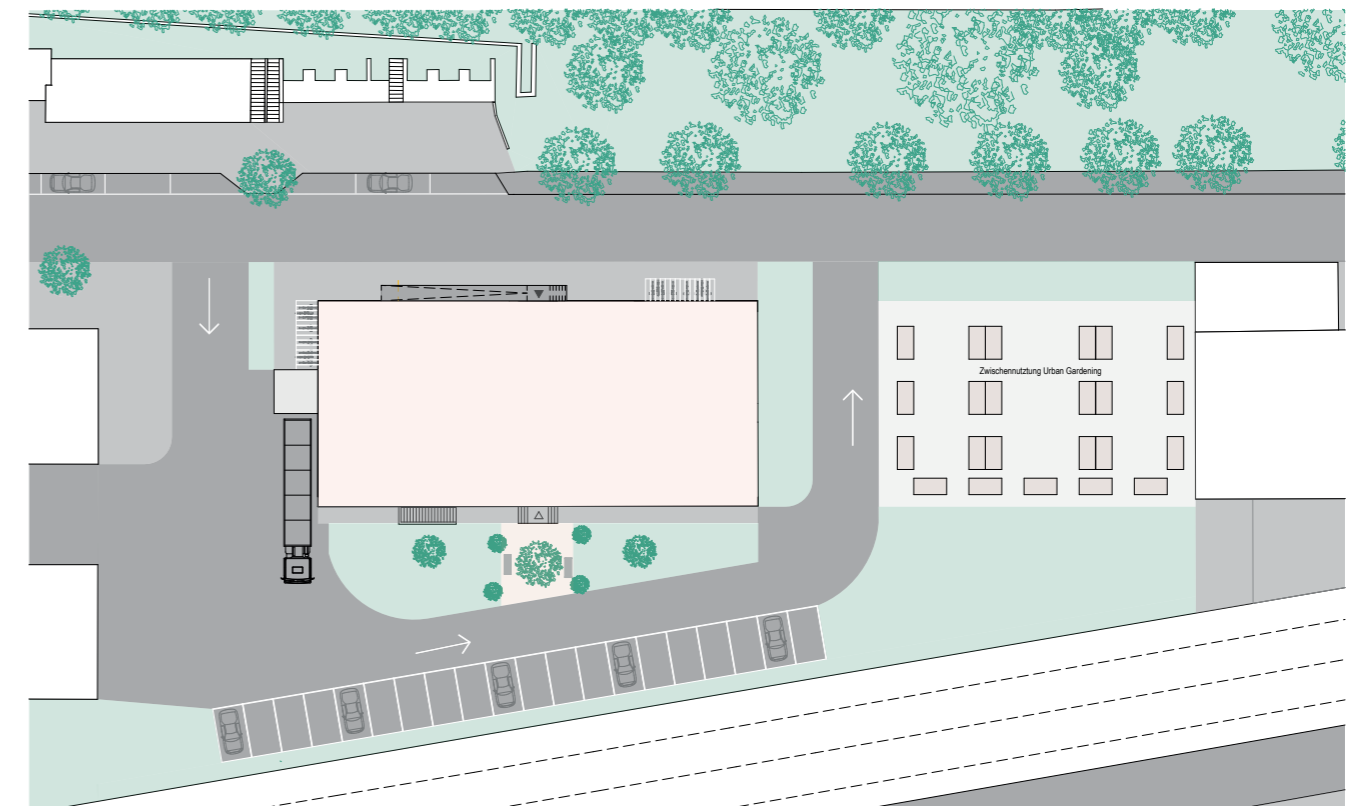


Umgebung bei reiner Büronutzung

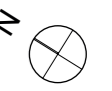


## Umgebungsplan

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



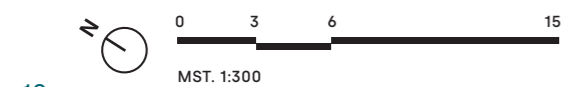
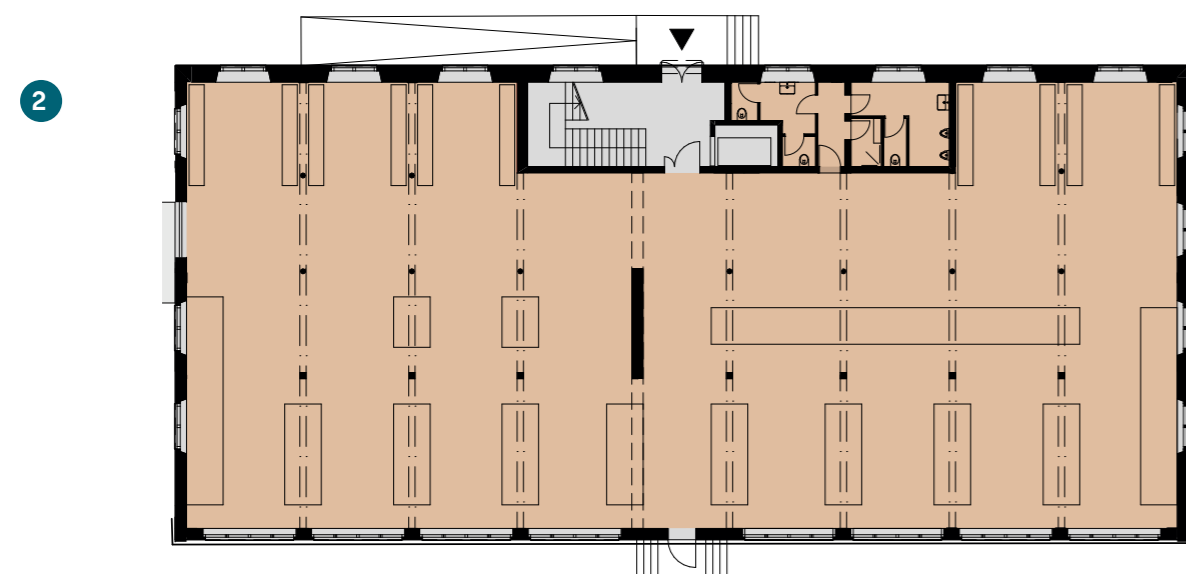
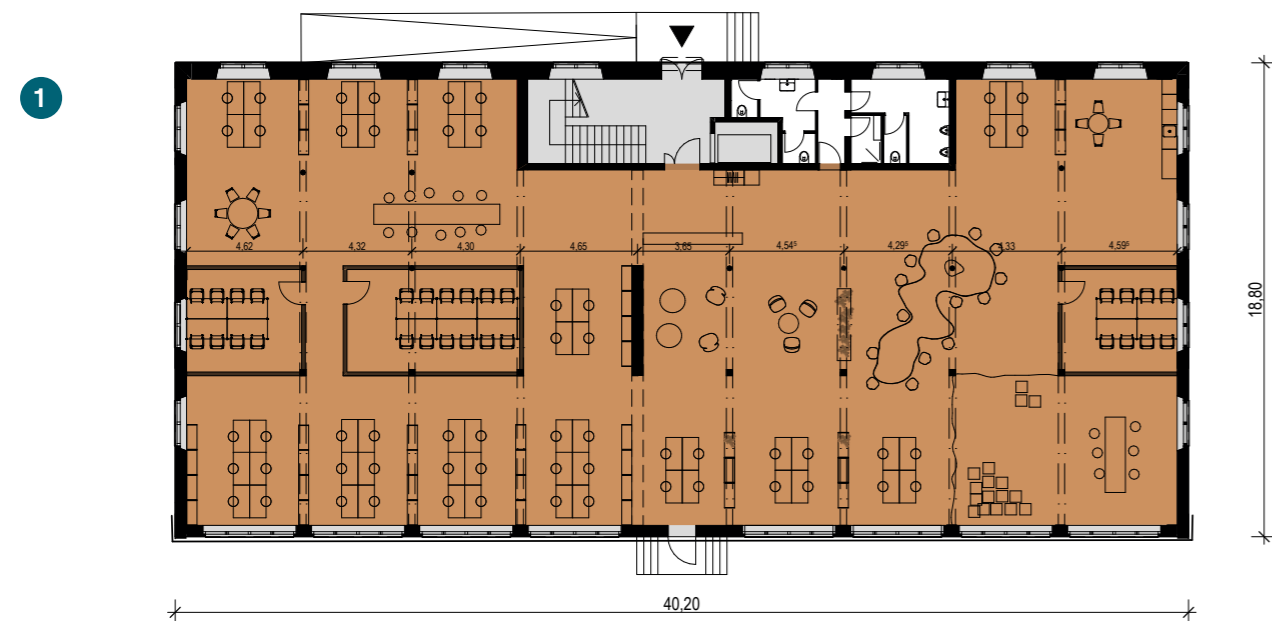
Gewerbenutzung: Anlieferung mit Hebebühne



# Grundrisse und Mietflächen

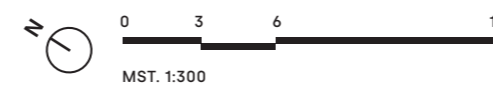
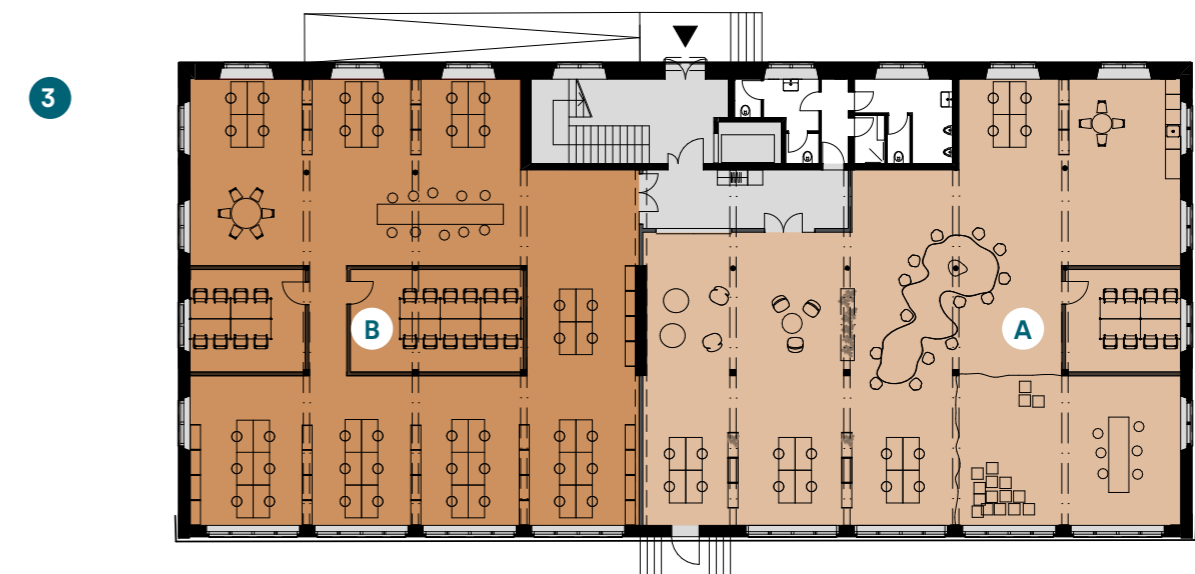
Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Fabrikstätte für Patronen ist das Gebäude dank hoher Nutzlasten und grosszügiger Raumhöhe in hohem Mass geeignet für Gewerbenutzungen aller Art. Die üppige Bemessung und die Anzahl der Fenster bringen viel natürliches Licht in die dahinterliegenden Räume. Das macht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



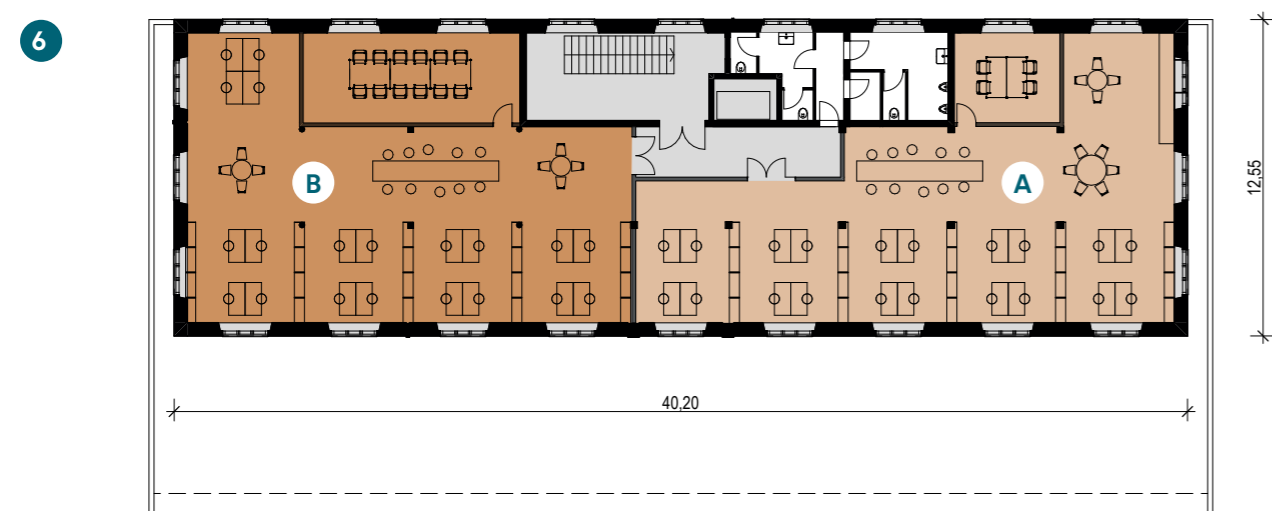
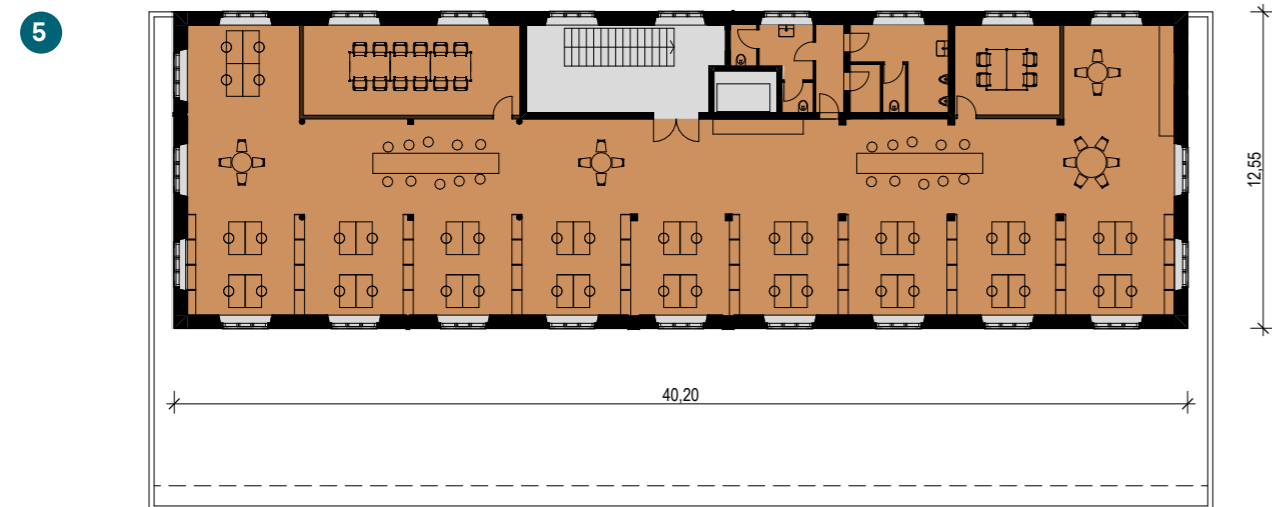
## Grundriss-Varianten Erdgeschoss

	Single Tenant	über beide Geschosse	EG: 685 m <sup>2</sup> , OG 440 m <sup>2</sup>
1	1 Mietpartei	HNF für Büros	633 m <sup>2</sup>
2	1 Mietpartei	HNF für Gewerbe	633 m <sup>2</sup>
3	2 Mietparteien	HNF Büros	A: 298 m <sup>2</sup> B: 312 m <sup>2</sup>
4	4 Mietparteien	HNF für Büros	A: 127 m <sup>2</sup> B: 161 m <sup>2</sup> C: 94 m <sup>2</sup> D: 219 m <sup>2</sup>

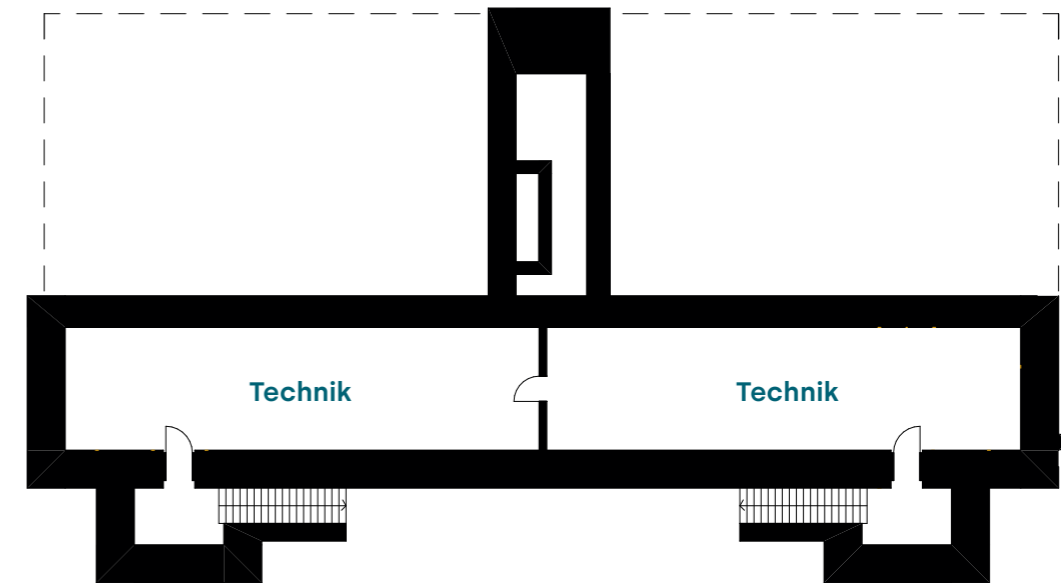


## Grundriss-Varianten Obergeschoss

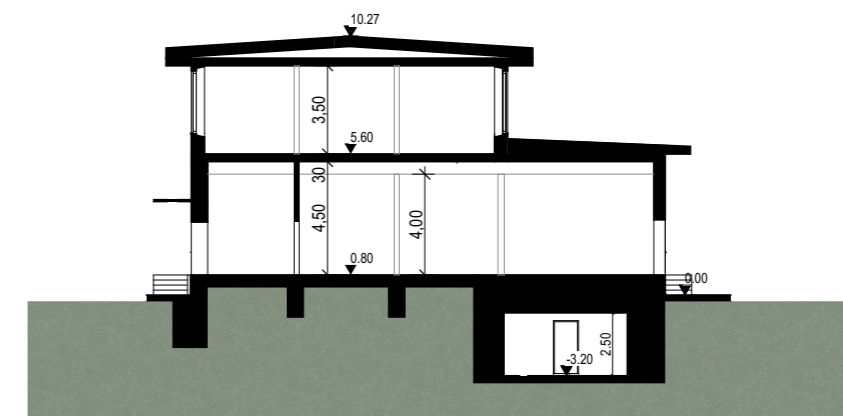
5	1 Mietpartei	HNF für Büros	387 m <sup>2</sup>
6	2 Mietparteien	HNF Büros	A: 187 m <sup>2</sup> B: 182 m <sup>2</sup>



## Grundrisse Untergeschoss (Technikgeschoss)



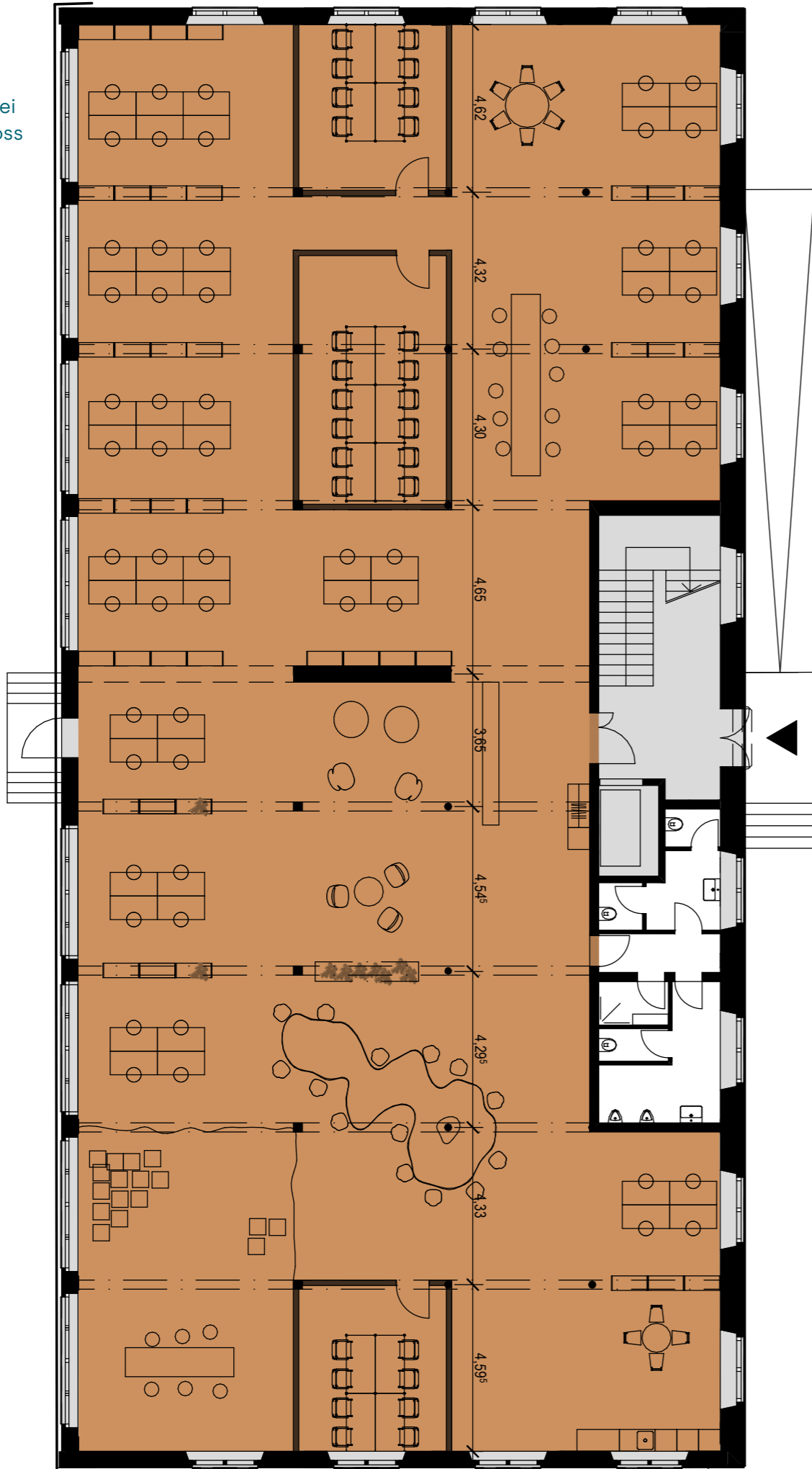
## Querschnitt





1

1 Mietpartei  
Erdgeschoss



6

2 Mietparteien  
Obergeschoss








## Baubeschrieb Grundausbau


Alle Mietflächen werden im Grundausbau (GAB) erstellt und anschliessend durch die Mieterschaft nach deren Bedürfnissen ausgebaut (MAB). Alle Einzelheiten zum Ausbaustandard können Sie der Tabelle entnehmen.


BKP	Beschreibung	GAB	MAB	Bemerkungen respektive Abgrenzung
0	Grundstück	x		Sämtliche Kosten und Arbeiten
1	Vorbereitungsarbeiten	x		Sämtliche Kosten und Arbeiten
21	Rohbau 1 (Gebäudegrundstruktur)	x		Sämtliche Kosten und Arbeiten. Einzige Ausnahme: Kundenmaurerarbeiten innerhalb Mietfläche
22	Rohbau 2 (Gebäudehülle)	x		Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Gebäudehülle
23	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.
24	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.
25	Sanitäranlagen	x		Sämtliche Kosten und Arbeiten. Falls auf der Mietfläche weitere Anlagen erwünscht sind, fallen diese in den Mieterausbau.
26	Aufzugsanlagen	x		Sämtliche Kosten für die Aufzugsanleitungen
27	Ausbau 1	x	x	Der Grundausbau beinhaltet sämtliche Ausbaurbeiten, wie Leichtbaukonstruktionen innerhalb der allgemeinen Verkehrsflächen. Der Mieterausbau beinhaltet sämtliche Ausbaurbeiten, wie Leichtbaukonstruktionen innerhalb der Mieterflächen.
28	Ausbau 2	x	x	Der Grundausbau beinhaltet sämtliche Ausbaurbeiten, wie die inneren Oberflächen innerhalb der allgemeinen Verkehrsflächen. Der Mieterausbau beinhaltet sämtliche Ausbaurbeiten, wie die inneren Oberflächen und Leichtbaukonstruktionen innerhalb der Mieterflächen.
29	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)

 **Interventionspikett und Alarmorganisation**  
Wir unterhalten eine Alarm- und Interventionsorganisation mit 24/7-Bereitschaftsdienst für eine hohe Verfügbarkeit der Infrastruktur und schnelle Behebung von Störungen.

 **Abfallentsorgung [Sekundärentsorgung]**  
Graukehrrichtentsorgung/Recycling und Organisation der Containerleerung.

 **Winterdienst**  
Unser Winterdienst sorgt vor Betriebsbeginn für eine sichere und bequeme Zufahrt zu den Liegenschaften.

 **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).


 **Hauswartung**  
Unsere Hauswarte und Instandhaltungsfachleute sorgen kontinuierlich für die Pflege und den Unterhalt der Gebäudeinfrastruktur (allgemeine Hausdienstleistungen, Reinigung, Inspektion und Wartung).


 **Arealsicherheit**  
Unsere Areale werden durch die Arealsicherheit überwacht und verantworten Erstinterventionen bei definierten Vorfällen.

 **Arealbewachung**  
Unsere Sicherheitsorganisation sichert das Areal und die Liegenschaften durch Rundgänge.


 **Schliessmanagement**  
Mechanische Grundschliessung.


 **Wasser/Abwasser**  
Versorgung, Unterhalt und Betrieb des Frischwasser- sowie Abwassernetzes.


 **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)


 **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 Garantiemanagement).


 **Reinigung Mietflächen**  
Wir kümmern uns mit Spezialisten um das Management der Unterhalts-, Grund- und Spezialreinigung. Dabei handeln wir entsprechend Ihren Wünschen und Anforderungen.


 **Regie- und Einzelaufträge [Hauswartung/Kleinaufträge]**  
Wir führen alle Arten von Service- und Reparaturarbeiten durch. Wenn nötig ziehen wir externe Spezialisten bei.


 **Umzüge**  
Wir übernehmen die Planung, Koordination und Durchführung von Umzügen innerhalb des Areals.

 **Abfallentsorgung (Primärentsorgung)**  
In Ergänzung zur Sekundärentsorgung übernehmen wir ebenfalls die Abfallentsorgung auf der Mietfläche sowie die Entsorgung von Abfällen aus Räumungen.


 **Schädlingsbekämpfung**  
Durchführung der Schädlingsabwehr- und -bekämpfung.

 **Sitzungszimmer/Konferenzräume**  
Wir bieten Ihnen die Nutzung öffentlicher Konferenzräume und Sitzungszimmer.

 **Fensterreinigung (innen)**  
Auf Wunsch übernehmen wir die Reinigung Ihrer Fenster.

 **Fassadenreinigung**  
Eine Fassadenreinigung sorgt für eine gepflegte äussere Erscheinung Ihres Standorts.

 **Sanitätskonzept und Erste Hilfe**  
Wir übernehmen die Organisation und Ausrüstung Ihrer Betriebsanität. Zudem installieren und betreiben wir Defibrillatoren.

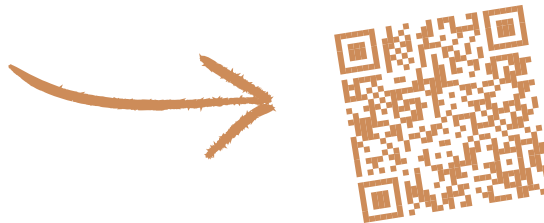
 **Gebäude- und Sicherheitsleitsystem [GLS/SLS]**  
Wir überwachen Anlagen und technische Infrastruktur (Mieterausbau) mit einem Gebäude- und Alarmleitsystem inklusive Fernalarmierung.

 **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  
Uttingenstrasse 57  
3602 Thun

✉ [tryber@ruag.swiss](mailto:tryber@ruag.swiss)  
☎ +41 844 00 11 00  
🌐 [ruag.ch/realestate](http://ruag.ch/realestate)