



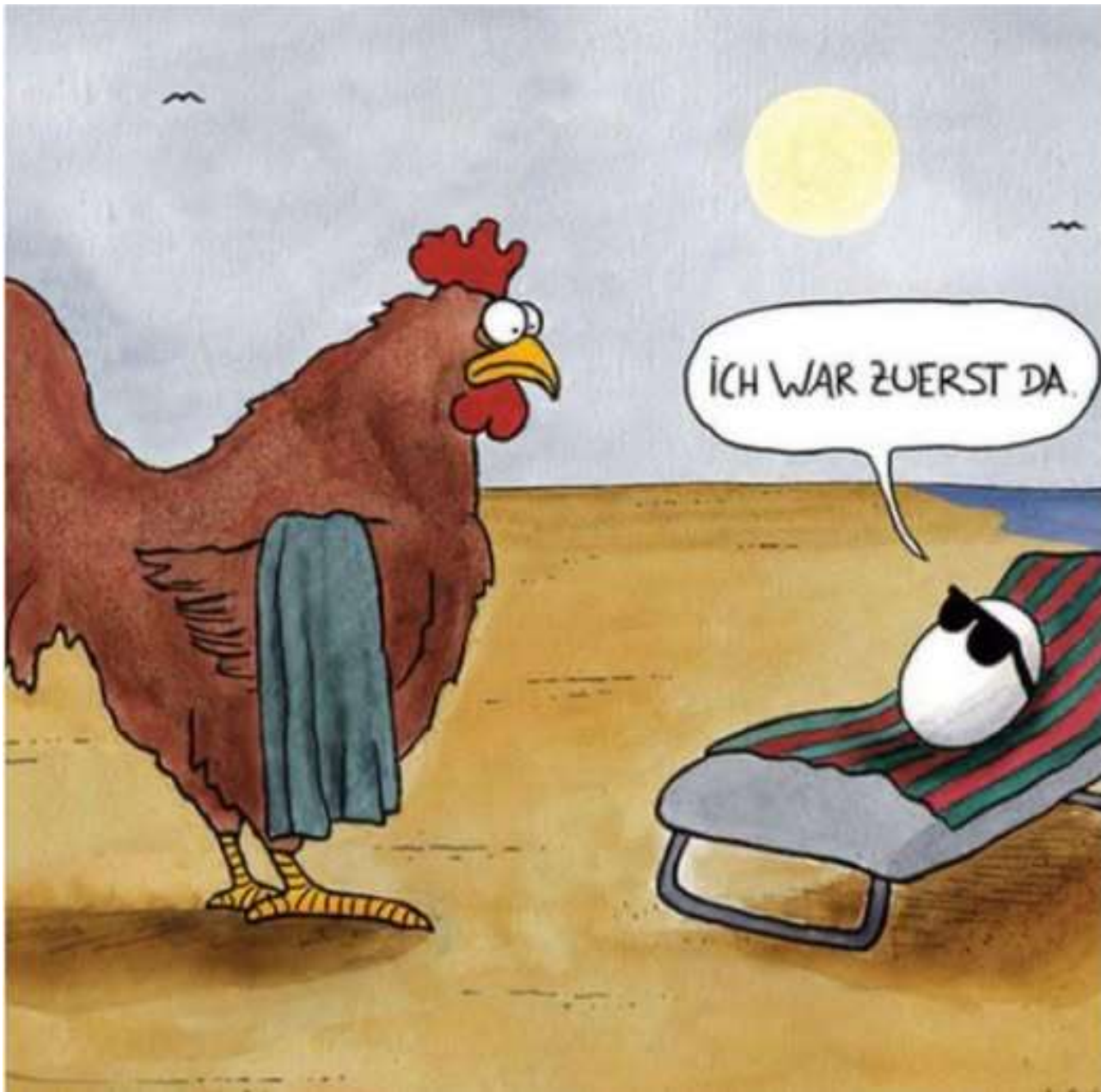
BUILDING FOR LIFE

Verdichtung von Arbeitsgebieten in der Praxis

ESP Forum Bern

24. März 2026





Stefano Dazio

- Leiter Industrieabteilung bei Losinger Marazzi
- Mitinitiator und Mitentwickler des Projekts BERN131



Inhalt



BUILDING FOR LIFE

1. Ausgangslage
2. Unsere Erfahrung
3. Praxisansätze - Wie entstehen Projekte? Blumenbörse West
4. Praxisansätze - Wie entstehen Projekte? BERN131
5. Fazit und Fragen

1 Ausgangslage

Ausgangslage



ESP FORUM 2026

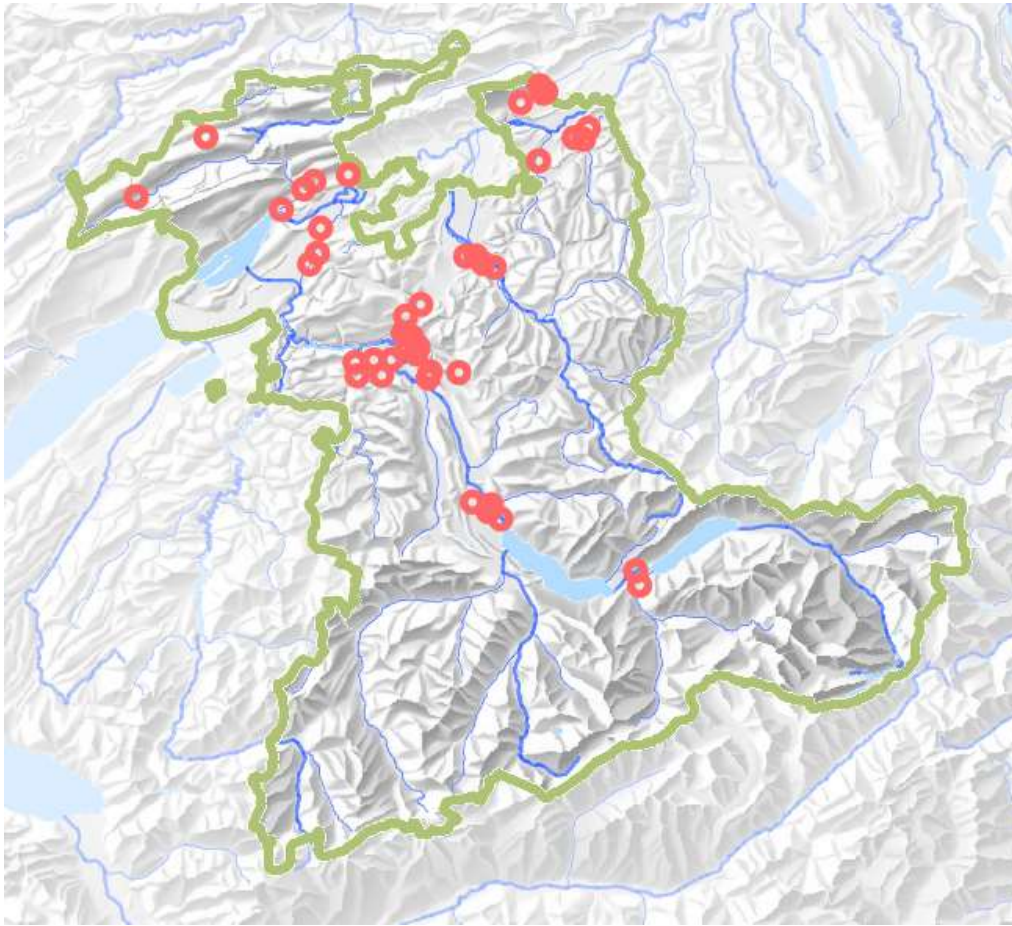
Standorte gestalten, Potenziale aktivieren – Wege zu zukunftsfähigen ESP

Tagungsziele

Knappe Flächenverfügbarkeit und steigende Anforderungen an die **Arbeitsgebiete** stellen Unternehmen, Standortverantwortliche und Behörden vor grosse Herausforderungen: Flächen an gut erschlossenen Lagen werden immer rarer und begehrter. Wie können ESP-Standorte unter diesen Bedingungen nachhaltig entwickelt und effizient genutzt werden? Und wie lassen sich ihre vorhandenen Potenziale gezielt aktivieren, um attraktive und zukunftsfähige **Standorte** zu schaffen?|

- **Standorte = Welche?**
- **Arbeitsgebiete = Unternehmungen = Welche?**

Ausgangslage - 40 ESP **Standorte** im Kanton Bern



4 Premium Standorte

- ESP Bern Wankdorf
- ESP Bern Ausserholligen
- ESP Thun Nord
- ESP Biel Bözingenfeld

36 Standorte der Kategorien

D (Dienstleistungen) ca. 13

A (Arbeiten) ca. 20

SAZ (Strategische Arbeitszonen)

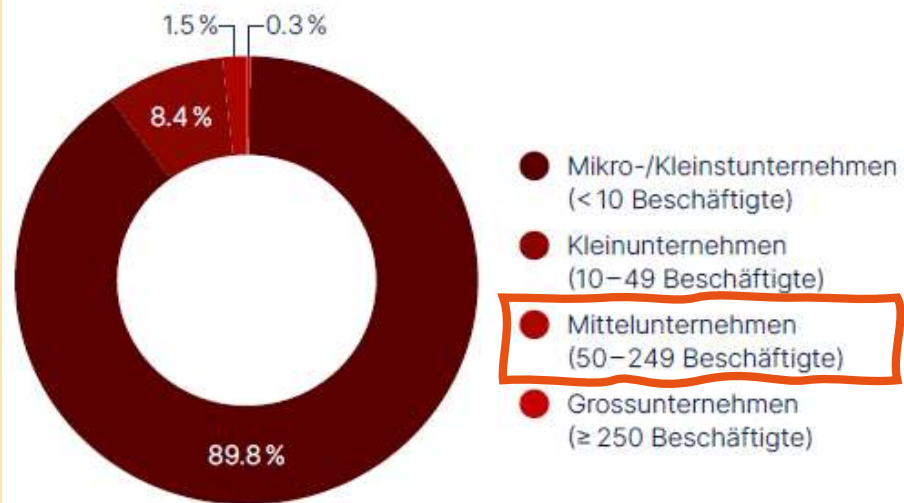
Die **Zielgruppen** der ESP unterscheiden sich deutlich. Deshalb sind für die Entwicklung jedes Einzelnen **individuelle Ansätze** zu verfolgen.

ZIEL: Schaffen von **Arbeitsplätzen** mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung.

Ausgangslage - Unternehmen



Anzahl Unternehmen nach Unternehmensgrösse



Grösster Impact beim Ansiedeln von Firmen > 50 MA
Espece Mittelland → ca. 2 300 Firmen > 50 MA
Davon 85% Mittel- und 15% Grossunternehmen
Fokus auf Gross- und Mittelunternehmen !

2 Unsere Erfahrung



Unsere Erfahrung - Ansiedlungen Industriebauten 2016 - 2026



Metropark - Hauptsitz RBS
Ittigen (BE)



Kantonales Verwaltungsgebäude
Emmebrücke (LU)



Biopole
Lausanne (VD)

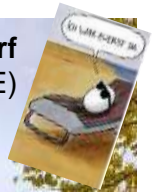


Ausgewählte Projekte - Dienstleistung 2025 - 2029

BERN131
Bern (BE)



Neubau SBB Wankdorf
Bern (BE)



3

Praxisansätze

Wie entstehen Projekte?

Nutzer sucht Projekt

Praxisansätze - Wie entstehen Projekte

	Ansatz: Nutzer sucht Projekt Funktioniert für alle ESP 	Ansatz: Projekt sucht Nutzer Funktioniert für ESP D und Premium 
Investor	Investor = Endnutzer oder Drittinvestor.	Investor ist oft erst nach dem Erreichen eines Vermietungsstands von über 60% bekannt. Oft institutionelle Investoren involviert.
Nutzer	Der Nutzer und sein Bedürfnis ist zu Beginn des Projekts bekannt . Nutzer können Dienstleister oder Industrien aller Art sein.	Der Nutzer ist meistens erst während oder nach der Bauphase bekannt. Nutzer sind grösstenteils Dienstleister (Büro) oder Unternehmen aus der Leichtindustrie.
Gebäude	Das Gebäude wird grösstenteils für den einen, spezifischen Nutzer entwickelt (Single-Tenant). Für diesen Nutzer steht die Funktionalität des Gebäudes klar im Vordergrund. Das trifft vor allem für Gebäude innerhalb ESPs A zu.	Da der Nutzer zu Beginn nicht bekannt ist, ist die Entwicklung des Gebäudes oft auf mehrere Nutzer ausgerichtet (Multi-Tenant). Die Innenräume sollen möglichst flexibel genutzt. Für ESP D spannend, da Dienstleister oftmals kleinere Flächen brauchen und für ESP Premium spannend da die Flächen innerhalb dieser Standorte oft sehr gefragt sind. Fläche werden dann schnell vermietet.
Parzelle	Es wird eine Parzelle gesucht, welche entlang der Bedürfnisse des Nutzers bebaut werden kann/darf. Bei Parzellen Innerhalb ESPs A wird die maximale Dichte nicht immer ausgeschöpft.	Da dieser Ansatz vor allem für ESPs D und Premium funktioniert, kann auf Grund des Verdichtungsziels sehr dicht gebaut werden.
Zeitachse	Es besteht jeweils ein hoher Zeitdruck , da die Industriellen oft eine Visibilität auf 2 Jahren haben. Vor allem innerhalb ESPs A.	Weniger Zeitdruck vorhanden da Nutzer eher nach Baubewilligung bekannt.
Kosten	Oft ein sehr hoher Kostendruck .	Hier steht die Gesamtwirtschaftlichkeit im Vordergrund (Rendite wird betrachtet). Landkosten weniger relevant als ESPs A.

Best Practice: Nutzer sucht Projekt - Blumenbörse West



HNF: 0
Anzahl Arbeitsplätze: 0



HNF: 11'000m²
Anzahl Arbeitsplätze: 45



Blumenbörse West

14.000 m² - Erdgeschoss aus Beton, Obergeschoss in Holzbauweise.







4 Praxisansätze

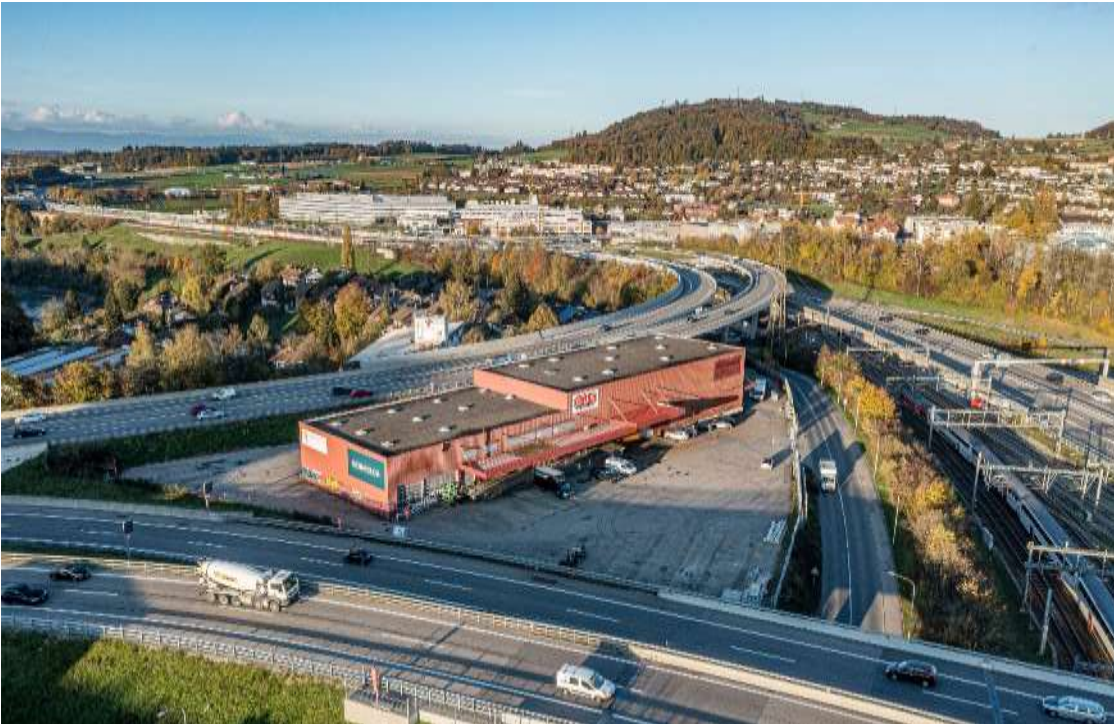
Wie entstehen Projekte?

Projekt sucht Nutzer

Praxisansätze - Wie entstehen Projekte

	Ansatz: Nutzer sucht Projekt Funktioniert für alle ESP 	Ansatz: Projekt sucht Nutzer Funktioniert für ESP D und Premium 
Investor	Investor = Endnutzer oder Drittinvestor.	Investor ist oft erst nach dem Erreichen eines Vermietungsstands von über 60% bekannt. Oft institutionelle Investoren involviert.
Nutzer	Der Nutzer und sein Bedürfnis ist zu Beginn des Projekts bekannt . Nutzer können Dienstleister oder Industrien aller Art sein.	Der Nutzer ist meistens erst während oder nach der Bauphase bekannt. Nutzer sind grösstenteils Dienstleister (Büro) oder Unternehmen aus der Leichtindustrie.
Gebäude	Das Gebäude wird grösstenteils für den einen, spezifischen Nutzer entwickelt (Single-Tenant). Für diesen Nutzer steht die Funktionalität des Gebäudes klar im Vordergrund. Das trifft vor allem für Gebäude innerhalb ESPs A zu.	Da der Nutzer zu Beginn nicht bekannt ist, ist die Entwicklung des Gebäudes oft auf mehrere Nutzer ausgerichtet (Multi-Tenant). Die Innenräume sollen möglichst flexibel genutzt. Für ESP D spannend, da Dienstleister oftmals kleinere Flächen brauchen und für ESP Premium spannend da die Flächen innerhalb dieser Standorte oft sehr gefragt sind. Fläche werden dann schnell vermietet.
Parzelle	Es wird eine Parzelle gesucht, welche entlang der Bedürfnisse des Nutzers bebaut werden kann/darf. Bei Parzellen Innerhalb ESPs A wird die maximale Dichte nicht immer ausgeschöpft.	Da dieser Ansatz vor allem für ESPs D und Premium funktioniert, kann auf Grund des Verdichtungsziels sehr dicht gebaut werden.
Zeitachse	Es besteht jeweils ein hoher Zeitdruck , da die Industriellen oft eine Visibilität auf 2 Jahren haben. Vor allem innerhalb ESPs A.	Weniger Zeitdruck vorhanden da Nutzer eher nach Baubewilligung bekannt.
Kosten	Oft ein sehr hoher Kostendruck .	Hier steht die Gesamtwirtschaftlichkeit im Vordergrund (Rendite wird betrachtet). Landkosten weniger relevant als ESPs A.

Best Practice: Projekt sucht Nutzer - BERN 131 - ESP Premium

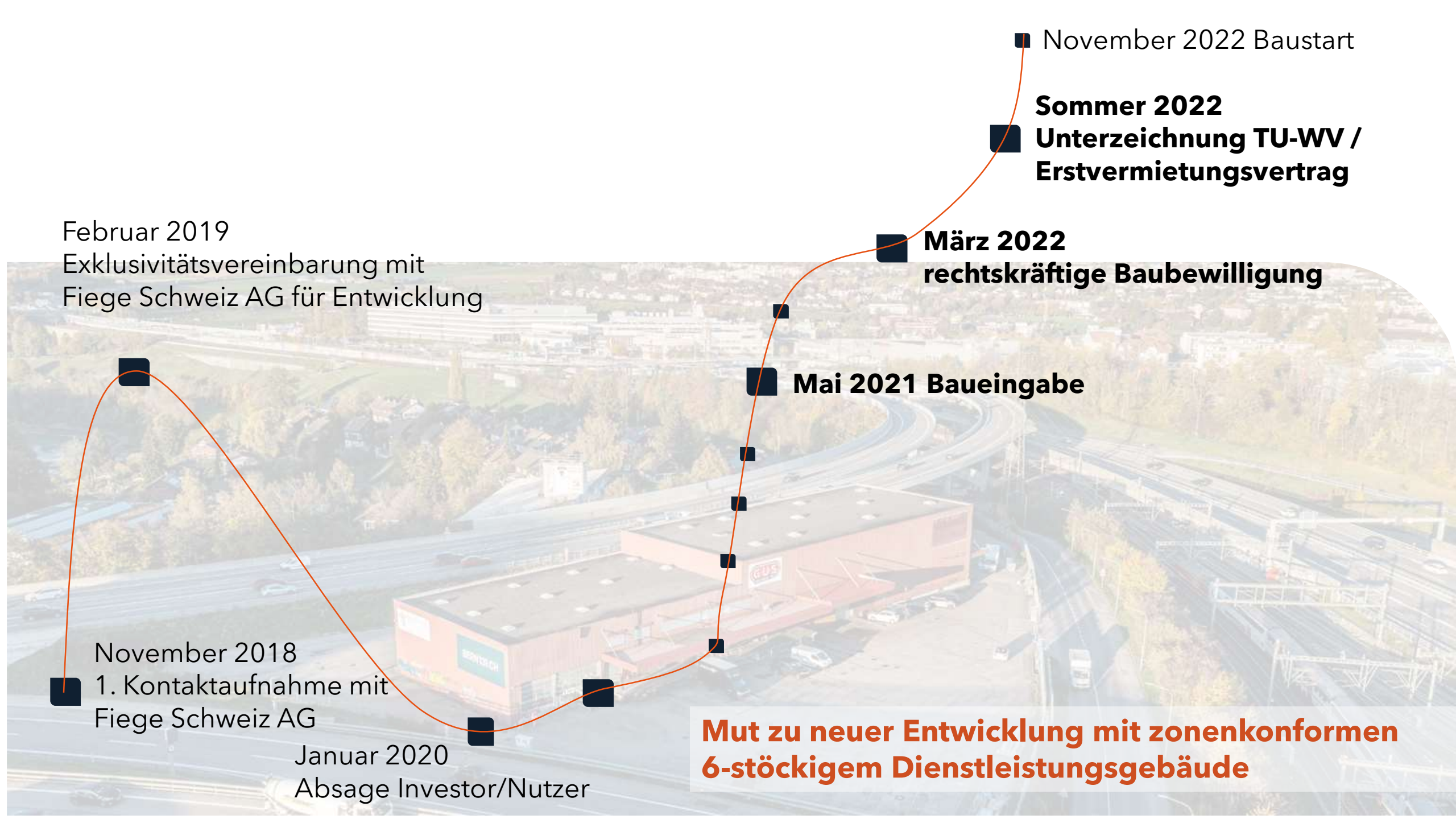


HNF: 1500m²
Anzahl Arbeitsplätze: 5

HNF: 12'000m²
Anzahl Arbeitsplätze: 800-900 -

Die Lage - Stauffacherstrasse 131 - Bern **ESP Premium**





■ November 2022 Baustart

Sommer 2022
■ **Unterzeichnung TU-WV /
Erstvermietungsvertrag**

■ **März 2022**
rechtskräftige Baubewilligung

■ **Mai 2021 Baueingabe**

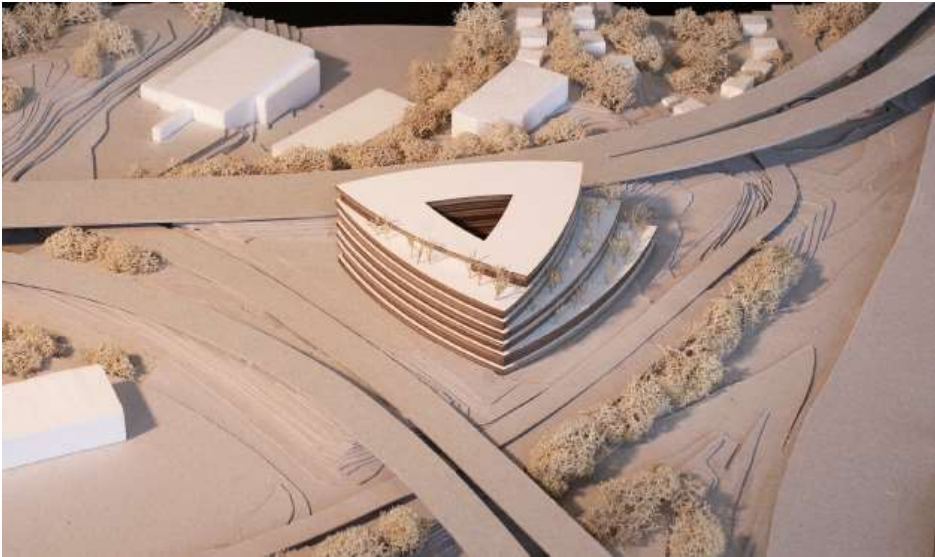
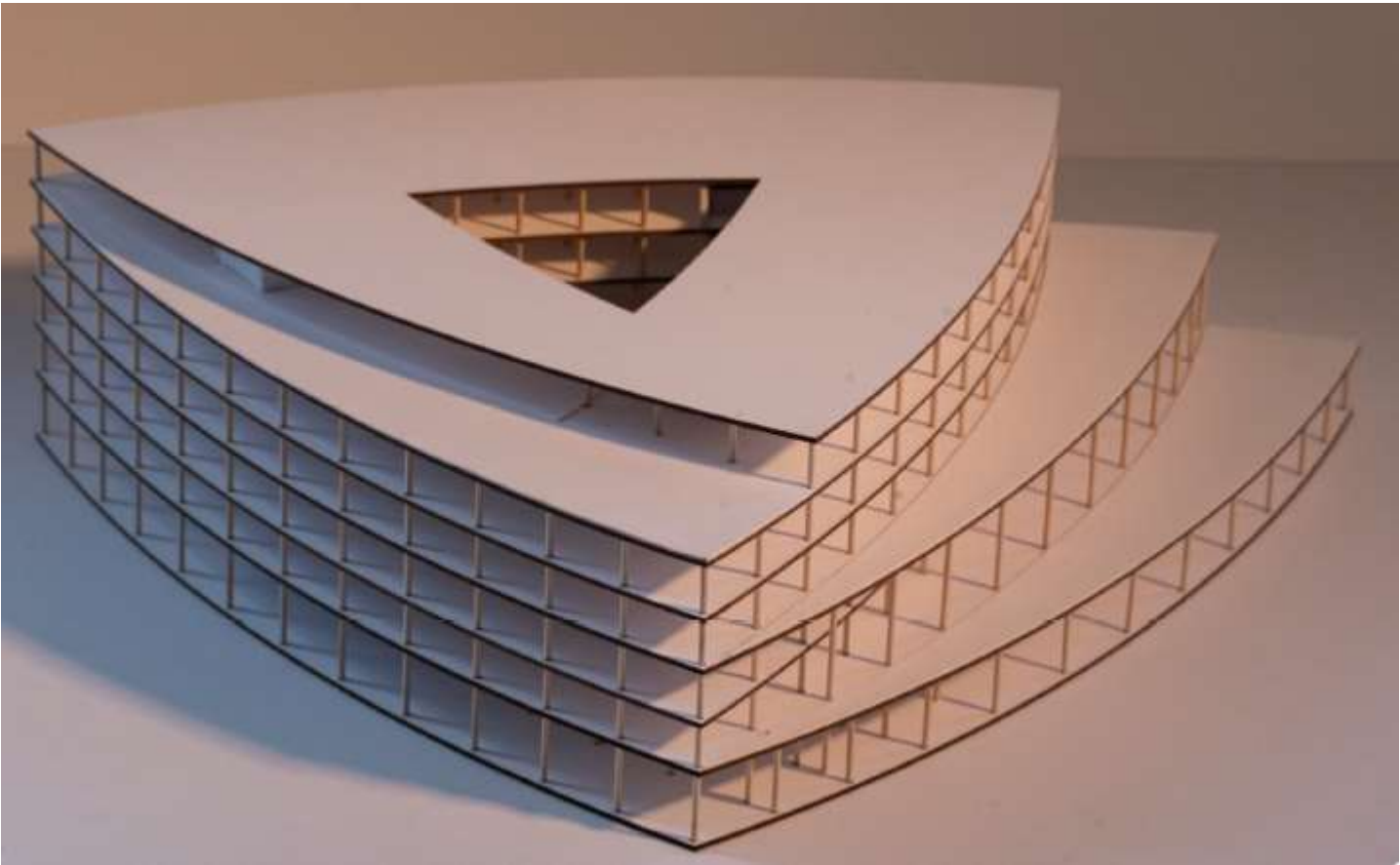
Februar 2019
Exklusivitätsvereinbarung mit
Fiege Schweiz AG für Entwicklung

■ November 2018
1. Kontaktaufnahme mit
Fiege Schweiz AG

■ Januar 2020
Absage Investor/Nutzer

**Mut zu neuer Entwicklung mit zonenkonformen
6-stöckigem Dienstleistungsgebäude**

Siegerprojekt









5 Fazit & Fragen

Herausforderungen Projektansätze



Ansatz: Nutzer sucht Projekt

Funktioniert für alle ESP








Ansatz: Projekt sucht Nutzer

Funktioniert für ESP D und Premium



Investor	Investor = Endnutzer oder Drittinvestor.	Investor ist oft erst nach dem Erreichen eines Vermietungsstands von über 60% bekannt. Oft institutionelle Investoren involviert.
Nutzer	Der Nutzer und sein Bedürfnis ist zu Beginn des Projekts bekannt. Nutzer können Dienstleister oder Industrien aller Art sein.	Der Nutzer ist meistens erst während oder nach der Bauphase bekannt. Nutzer sind grösstenteils Dienstleister (Büro) oder Unternehmen aus der Leichtindustrie.
Gebäude	Das Gebäude wird grösstenteils für den einen, spezifischen Nutzer entwickelt (Single-Tenant). Für diesen Nutzer steht die Funktionalität des Gebäudes klar im Vordergrund. Das trifft vor allem für Gebäude innerhalb ESPs A zu.	Da der Nutzer zu Beginn nicht bekannt ist, ist die Entwicklung des Gebäudes oft auf mehrere Nutzer ausgerichtet (Multi-Tenant). Die Innenräume sollen möglichst flexibel genutzt. Für ESP D spannend, da Dienstleister oftmals kleinere Flächen brauchen und für ESP Premium spannend da die Flächen innerhalb dieser Standorte oft sehr gefragt sind. Fläche werden dann schnell vermietet.
Parzelle	Es wird eine Parzelle gesucht, welche entlang der Bedürfnisse des Nutzers bebaut werden kann/darf. Bei Parzellen Innerhalb ESPs A wird die maximale Dichte nicht immer ausgeschöpft.	Da dieser Ansatz vor allem für ESPs D und Premium funktioniert, kann auf Grund des Verdichtungsziels sehr dicht gebaut werden.
Zeitachse	Es besteht jeweils ein hoher Zeitdruck, da die Industriellen oft eine Visibilität auf 2 Jahren haben. Vor allem innerhalb ESPs A.	Weniger Zeitdruck vorhanden da Nutzer eher nach Baubewilligung bekannt.
Kosten	Oft ein sehr hoher Kostendruck.	Hier steht die Gesamtwirtschaftlichkeit im Vordergrund (Rendite wird betrachtet). Landkosten weniger relevant als ESPs A.
Herausforderung	Standortsuche vor allem für ESP A, auf Grund der Flächenknappheit und der Landpreise	Genauere Einschätzung des Standorts, damit ein passendes Produkt entwickelt wird (Interesse Nutzer und Investoren)
	Zeitdruck	Finanzierung
	Finanzierung	Baubewilligungsverfahren

Erfolgsfaktoren

	Klare Vision	Erfolgreiche Projekte basieren auf einer gemeinsamen klaren Vision. Die Nutzung, Dichteanforderungen und Rahmenbedingungen müssen ganzheitlich betrachtet und zusammengeführt werden.
	Nutzerorientierung	Projekte funktionieren, wenn sie entlang der Bedürfnisse der Endnutzer entwickelt werden – mit passgenauen Lösungen und starkem lokalem Netzwerk.
	Aktive Rolle des Entwicklers	Eigentümer teilen Entwicklungsrisiken und Entwickler übernehmen gemeinsam mit erfahrenen Partnern die Führung betreffend Prozess, Struktur sowie Nutzer- und Investorensuche.
	Wirtschaftlichkeit	Ein sehr frühere Kosten- und Terminalsicherheit ist zentral für den Erfolg der Projekte insbesondere bei Ansiedlungen von Firmen.
	Vertrauen	Transparente Kommunikation, kontinuierlicher Dialog und die Koordination öffentlicher und privater Interessen sind entscheidend für langfristiges Vertrauen und für einen erfolgreichen Projektabschluss.

Zusammenfassung

ESP Standort	Die Zielgruppen der ESP unterscheiden sich deutlich. Deshalb sind für die Entwicklung jedes Einzelnen individuelle Ansätze zu verfolgen. Alles mit dem Ziel, Arbeitsplätzen mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung zu schaffen. Somit: Individuelle Betrachtung jedes ESP !
Unternehmen	Der Fokus soll auf realisierbaren Szenarien liegen. Der grösste Impact besteht beim Ansiedeln von Firmen mit über 50 Mitarbeitenden, wovon im Espace Mittelland rund 2'300 (85% Gross und 15% Mittelunternehmen) gezählt werden. Somit: Fokus auf Gross- und Mittelunternehmen !
Ansatz Nutzer sucht Projekt	Dieser Ansatz funktioniert für jeden ESP. Eine Herausforderung liegt in der Landknappheit (Standortsuche). Somit: Unterstützung durch Behörden + Flächenbevorratung!
Ansatz Projekt sucht Nutzer	Dieser Ansatz funktioniert vor allem für ESP D und Premium Standorte. Die Herausforderung liegt vor allem in der genauen Standortanalyse und in der Finanzierung. Abwegen Risiken und Verfahren (Baubewilligungsverfahren + qualitätssichernde Verfahren). Somit: Unterstützung durch Behörden !
Herausforderung	Ganzheitliche Betrachtung von der Finanzierung, der Machbarkeit (Vorgaben Raumplanung, Reifegrad und Verfügbarkeit Parzelle) und der Termine (Bewilligungsverfahren). Somit: gegenseitiges Verständnis, Respekt und gemeinsam das Ziel im Auge behalten !
Erfolg	Eine klare Vision und nutzerorientiertes Vorgehen bilden den Grundstein einer erfolgreichen Projektentwicklung. Das Miteinbeziehen eines professionellen Entwicklers ermöglicht eine positive Wirtschaftlichkeit und schafft Vertrauen. Somit: Entwickeln von und für Menschen !



DANKIE

Stefano Dazio

Leiter Industrieabteilung

Tel. +41 (0)79 773 76 83

Email: s.dazio@losinger-marazzi.ch

www.losinger-marazzi.ch

Losinger Marazzi AG

Wankdorffallee 5 - 3014 BERN - Schweiz

Folgen Sie uns



BUILDING FOR LIFE