

Bucherareal in Burgdorf

Gemischtgenutztes ehemaliges Fabrikareal der Wollzwirnerei Bucher

Lage: Im Jahr 2012 hat die Stiftung Abendrot das Areal der ehemaligen Wollzwirnerei Bucher AG in Bahnhofsnähe von Burgdorf erworben.

Objekt: Das Areal war beim Kaufzeitpunkt bereits an eine vielfältige Nutzerschaft vermietet. Für das gesamte Areal inkl. der Nachbarparzellen wurde 2013-2017 eine Überbauungsordnung ausgearbeitet. In der Zwischenzeit wurde der historische Baubestand der ehemaligen Fabrik energetisch und sozialverträglich saniert und gemeinsam mit einem Grossteil der bereits ansässigen Mieter im Sinne eines lebendigen Nutzungsmix weiterentwickelt: Der Kopfbau A, das ehemalige Fabrikantenhaus wurde 2014 für eine betreute Wohngruppe umgebaut. Die Turbine vom Kleinwasserkraftwerk im Gebäude E wurde 2017 erneuert. Die Architekten Blum Grossenbacher aus Langental haben 2017/18 die Gebäude C/D/E sanft saniert; der ehemalige Dachboden vom Gebäude C wurde dabei ausgebaut und die Hallen zu Loft-Wohnen oder Ateliers ungenutzt. 2019/20 wurde das Sheddach von Gebäude D erneuert und mit einer Photovoltaikanlage (59 kWp) bestückt.

Planungs- und Projektstand: Derzeit kein wesentlicher Sanierungsbedarf im Bereich der Bestandesbauten. F/G/H/I werden zugunsten von Neubauten rückgebaut (2022-24).



Standort	Gotthelfstrasse und Polieregasse, 3400 Burgdorf
Baujahr	1890/1917/1931; 2014-20 Sanierung/Umnutzung Bestand in Etappen
Kauf Abendrot	2012
Anlageform	Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 30.06 Mio. ganzes Areal (Stand nach Fertigstellung 2024)
Nutzungsart	A: Wohngruppe 250m ² ; B: KiTa 220m ² , 9x Loftwohnung, 6x Gewerbeatelier, 5 Bastelräume; D (Shedhalle): 620m ² Gewerbe; E: Wasserkraftwerk, 1x Gewerberaum

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

B	A	Fassade: Energetisch Sanierungen	2014/18
	B	Fenster: Fensterersatz (Isolierverglasung)	2014/18
	B	Dach: Energetische Sanierungen	2014/18
	B	Primärenergie: Grundwasserwärmepumpe	2018
	C	Nutzung: Gemeinschaftseinrichtungen & Arealverein	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	2	PV-Anlage mit Eigenverbrauchsmodell (nicht dominantes Kriterium)
	2	Bewusste Minimierung Grauenergie durch Transformation obsolete Bausubstanz

Bemerkungen: Neubau 2 MFH und AEH bis 2024

* nach gewichteten Kriterien / ** dominantes Kriterium

Zu den Bewertungskategorien für Bestandesimmobilien und/oder Immobilienprojekte:

Der «Impact» beschreibt die soziale und ökologische Wirkung, welche eine Bestandesimmobilie oder ein geplantes Projekt im regulären Betrieb aufweisen resp. anstreben. Die Skala reicht von X «verursacht möglicherweise Schäden» bis zu C «fördert Lösungen für benachteiligte Personen oder die Umwelt» (siehe Bewertungsskala rechts).

X	verursacht möglicherweise Schäden
A	verursacht keine aussergewöhnlichen Schäden
B	hat positiven Einfluss auf Anspruchsgruppen
C	fördert Lösungen

Der «Investoren-Beitrag» beschreibt das konkrete und aktive Engagement der Besitzerin und/oder Bauherrin einer Bestandesimmobilie oder eines Immobilienprojektes für eine positive Wirkung der Immobilie sowie deren Nutzung und Betrieb für Mensch und Umwelt (siehe Bewertungsskala rechts)

0	setzt kein Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
1	setzt Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
2	...Impact wichtig und engagiert sich aktiv
3	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachen Markt
4	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachem Markt & engagiert sich aktiv
5	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren & engagiert sich aktiv

Quellen: Für die Beurteilung des angestrebten Impacts und des Investoren-Beitrags folgt Abendrot der Methode des Impact Management Project (www.impactmanagementproject.com).