

Neubauprojekt Uferweg, Burgdorf

Die Previs plant in Burgdorf die Realisation einer neuen Überbauung in den nächsten 10 Jahren. Die bald 60 jährigen Wohnblöcke werden rückgebaut und durch neue Wohnhäuser ersetzt, welche dem heutigen Wohnstandard entsprechen. Auf Grund von Widerständen der betroffenen Bewohner, verbunden mit entsprechendem Medienecho, erläutern wir gerne die Hintergründe dieses Neubauprojekts.

Das Neubauprojekt Uferweg, Burgdorf

Das Projekt sieht vor, ca. 90 marktkonforme Mietwohnungen zu realisieren, mit Wohnungsgrössen zwischen 2.5 bis 4.5 Zimmern. Der geplante Innenausbau entspricht dem heute geforderten Wohnkomfort. Die Überbauung erfüllt die gesetzlichen Vorschriften rund um die Anforderung an den Schallschutz sowie die Wärmeisolation der Gebäudehülle. Bei Neubauprojekten setzt die Previs grundsätzlich auf eine ökologisch nachhaltige Konstruktionsweise, welche mindestens dem Minerergie-Standard entspricht.

Für die Neubauplanung Uferweg hat die Previs umfangreiche städtebauliche Abklärungen getroffen und anschliessend einen Architekturwettbewerb durchgeführt, welcher durch unabhängige Fachstellen und Jurys entschieden wurde. Der Entscheid ist auf einen siebengeschossigen Baukörper gefallen. Mit diesem Neubau sehen wir die Möglichkeit, das bestehende Gyrischachenquartier in mannigfaltiger Weise aufzuwerten. Dies nicht nur mit dem attraktiven Wohnangebot, sondern auch mit dem direkten Zugang zum Emmeufer und dem neuen Park, der den bestehenden Gyripark ergänzt und ausweitet. Trotzdem bewirkt der Neubau dank der verdichteten Bauweise auf dem bestehenden Baugrund, dass die Landschaft nicht unnötig verbaut wird.

Das Projekt kann jedoch in dieser Form nur realisiert werden, wenn eine höhere Ausnutzungsziffer und mehr Geschosse bewilligt werden. Sollte die Umzonung dieses Vorhabens nicht genehmigt werden, wird die Previs nach der geltenden Bauordnung bauen. Das bedeutet den Abbruch der bestehenden Überbauung und den Ersatz durch dreigeschossige Bauten mit Attika.

Die heutigen Wohnblöcke sind in jeder Hinsicht überaltert

Die bestehenden Gebäude mit insgesamt 133 Wohnungen werden dem Neubauprojekt weichen. Die bald 60 jährigen Blöcke unterliegen einerseits dem normalen Alterungsprozess; insbesondere die Sanitärleitungen, die Gebäudeisolation und der Schallschutz stellen grosse Herausforderungen dar. Andererseits genügen die Wohnungen in Bezug auf die Wohnfläche – 3.5 Zimmer mit 50m² – den zukünftigen Bedürfnissen des Mieter-Marktes nicht mehr.

Umsetzung im Rahmen der Immobilienstrategie

Als Eigentümerin der betroffenen Bauten unterliegen wir keinen gesetzlichen Einschränkungen, um die Wohnungen durch neue zu ersetzen und um den Bedürfnissen zukünftiger Mieter zu entsprechen. Die Immobilienstrategie der Previs sieht vor, die Wohnobjekte in einem Zeitraum von ca. 30 Jahren zu sanieren. In 5 Jahren wird die betroffene Wohnüberbauung am Uferweg das Alter von 60 Jahren erreicht haben. Die Previs hat die Sanierungsmöglichkeiten geprüft. Diese führten aber, was den angestrebten Wohnungsstandard zu marktkonformen Preisen angeht, zu keinem vertretbaren Ergebnis. Nach einer Sanierung würde die Nettomiete im Durchschnitt ca. CHF 1'500.-- betragen. Aus unserer Erfahrung ist der Markt resp. der Mieter nicht bereit, für so kleine Wohnungen solch hohe Preise zu bezahlen, was letztendlich zu einer hohen Leerstandsquote führen würde.

Als Vorsorgeeinrichtung nimmt die Previs die Verantwortung für ihre Destinatäre wahr und stellt sicher, dass sie in der Lage ist ihren Verpflichtungen nachzukommen und die Renten langfristig zu sichern. Zu diesem Zweck hält sie im Rahmen der definierten Anlagestrategie zahlreiche Mietwohnliegenschaften. Als Sozialwerk werden wir jedoch der bisherigen Mieterschaft – in Zusammenarbeit mit den Sozialbehörden von Burgdorf – in Härtefällen Unterstützung anbieten.

Stefan Muri
Vorsitzender der Geschäftsleitung
Leiter Anlagen

Jürg Thomet
Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Immobilien

Die Previs Personalvorsorgestiftung Service Public ist eine unabhängige Gemeinschaftseinrichtung mit Sitz in Wabern bei Bern. Im Jahr 2008 feierte das Unternehmen das 50 jährige Bestehen. Per 31.12.2009 versicherte die Previs 15'659 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und entrichtete Leistungen für 3'855 Rentner. Der Kundenstamm umfasst über 700 Arbeitgeber im Umfeld des Service Public, wie Gemeinden, Spitäler, Heime, Spitex, Kultur, Erziehung und Bildung, Versicherung, Ver- und Entsorgung etc. Mit 35 Mitarbeitenden betreut die Previs ihre Kundinnen und Kunden und verwaltet ein Vorsorgekapital von über CHF 2.0 Mia.. Damit gehört das ISO zertifizierte Unternehmen zu den 50 grössten Pensionskassen in der Schweiz. Die Previs verpflichtet sich einer strengen Corporate Governance. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Pensionskassenverbandes ASIP. Im Bereich Immobilien wird eine schrittweise Ausrichtung auf nachhaltiges Investieren, wie z.B. Minergie-Standard, fokussiert.