

## «Lofts sind eine Erfolgsstory»

**Burgdorf** Für Architekturprofessor Peter Berger ist klar: Wenn alle Gebäude der ehemaligen Maschinenfabrik Aebi abgebrochen werden, gehen Identität und vielfältig nutzbare Räume für immer verloren.



75 Interessierte wollten sehen und hören, warum der Heimatschutz den Abbruch von ehemaligen Werkhallen verhindern will (im Hintergrund rechts eine der beiden Hallen). Bild: Andreas Marbot

**Der Berner Heimatschutz hat gegen das Gesuch der Zuger Immobilienunternehmung Alfred Müller AG, welche die ehemaligen Werkhallen der Maschinenfabrik Aebi allesamt abreißen will, Einsprache erhoben. Gibt es reale Gründe die Industriebranche zu schleifen?**

*Peter Berger:* Tatsächlich verbinden mich mit dem Heimatschutz nicht nur positive Erfahrungen. Im Fall von zwei Gebäuden der früheren Maschinenfabrik Aebi bin ich jedoch der Meinung, dass man diese Hallen optimal und vielfältig neu nutzen könnte und müsste. Wir hatten ja einst die Absicht, die Architekturabteilung der Berner Fachhochschule in diesen Räumen unterzubringen, doch entschied sich der Kanton Bern bekanntlich dafür, das Ingenieurwesen und die Architektur in Biel zu konzentrieren. Aus diesem Grund kenne ich diese Hallen und weiss um die Qualität des Baus.

**Welche Qualität meinen Sie?**

Die Qualität besteht darin, dass es in diesem ehemaligen Industriebau Räume hat, die man heute fast nirgendwo mehr findet. Ich spreche damit vor allem die Raumhöhe an. Hohe Räume können unwahrscheinlich vielfältig genutzt werden. Wenn hier – notabene in der Wohnstadt Burgdorf – Wohnungen entstehen könnten, die Mischnutzungen wie Wohnen, Büros und Ateliers ermöglichen, ist dies auch aus sozialer Sicht spannend. Dies, weil die Art der Bewohnerinnen und Bewohner unterschiedlich ist. Wir erreichen das, was sich jeder Soziologe für eine funktionierende Stadt vorstellt: eine soziale Durchmischung.

**Burgdorf ist nicht Zürich. Die Mieten für Wohnungen und Ateliers in einem Berner Landstädtchen müssen «bezahlbar» sein.**

Das ist der ganz grosse Vorteil der neuen Nutzung des Aebi-Areals: Ausser den 65-jährigen Hallen werden alle Gebäude der ehemaligen Maschinenfabrik abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Dies bietet die Möglichkeit, die Ausnutzung zu

Interview: Urs Egli 07:36

### Das Projekt

Die Alfred Müller AG, Baar ZG, möchte alle acht Industriegebäude der ehemaligen Maschinenfabrik Aebi beim Bahnhof Burgdorf abreißen und durch Neubauten ersetzen. Die Rede ist von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie bis zu 300 Wohnungen. Der Berner Heimatschutz wehrt sich deshalb mit einer Einsprache gegen den Abbruch von zwei grossen 1952/1953 erbauten Hallen. Die Sieger des Projektwettbewerbs waren 2015 noch gewürdigt worden, weil ihnen das «Wechselspiel alter und neuer Bauten» gelungen sei.

### Zur Person

Der 60-jährige ETH-Architekt Peter Berger ist Professor für Entwurfstheorie und Bautechnik an der Berner Fachhochschule. Von 2005 bis 2012 war er Mitglied des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung der Stadt Burgdorf. Der gebürtige Berner ist Partner beim Zürcher Architekturbüro Theo Hotz. Berger war verantwortlicher Architekt für die Umnutzung der ehemaligen Zürcher Papierfabrik an der Sihl in Zürich. Vom Industriegebäude blieben vier Bauten erhalten. Die sogenannte Sihlcity umfasst eine Fläche von 100 000 Quadratmeter.

### Artikel zum Thema

#### Umnutzen statt abbrechen



**Burgdorf** Zwei Zeitzeugnisse der Burgdorfer Industriegeschichte sollen erhalten bleiben. Der Berner Heimatschutz wehrt sich gegen den Abbruch dieser Gebäude der früheren Maschinenfabrik Aebi. **Mehr...**

Von Urs Egli 15.02.2017

erhöhen und dadurch mehr Fläche zu generieren. Hierzu müsste die Stadt dann natürlich Hand bieten. Will heissen: Weil die Umnutzung der alten Hallen etwas teurer kommt, wird in den Neubauten etwas mehr Nutzfläche erlaubt, damit die Rendite stimmt. Sonst ist kein Investor bereit, solch ein Projekt zu realisieren.

### **Trotzdem: Die Kaufkraft in Zürich und Burgdorf ist nicht vergleichbar. Und nicht jeder, der ein Atelier einrichten will, ist ein Picasso.**

Das ist richtig. Entscheidend wird sein, ob man die früheren Produktionshallen sanft oder aufwendig saniert. Kommt dazu, dass man dann bau- und energietechnische Vorschriften vernünftig und dem Altbau entsprechend anwendet. Vernunft ist das Wort der Stunde.

### **Die Alfred Müller AG begründet, man wolle die Hallen wegen der Altlasten abreißen.**

Die Altlastensanierung muss so oder so gemacht werden – ob die Gebäude stehen bleiben oder abgebrochen werden. Die Hallen müssen sicher nicht wegen der Altlasten abgebrochen werden. Aber wenn man sie stehen lässt, wird es etwas komplizierter. Ein Abbruch ist einfacher als eine Renovation. Allerdings: Wird beispielsweise in einem Haus Asbest gefunden, muss zuerst die Sanierung abgeschlossen sein, bevor es abgebrochen werden darf.

### **Die Renovation dürfte teurer werden als ein Neubau.**

Eine Renovation wird tatsächlich etwas mehr kosten. Nur erhält der Investor dadurch ein Produkt, das er anders vermieten kann. Der Immobilienmarkt ist gesättigt von uniformen Wohnungen. Fakt ist doch, dass Mieter und Käufer weit häufiger als früher das Besondere suchen und bereit sind, dafür etwas mehr zu bezahlen.

### **Warum sollen gerade diese beiden 1952 erbauten Werkhallen erhalten bleiben?**

Wir Architekten sprechen von guten Räumen. Gesucht sind Räume, mit denen man fantasievoll umgehen kann. Der Investor, der in Konkurrenz mit anderen Anbietern steht, muss sich fragen: Welche Objekte gebe ich auf den Markt? Wenn er Wohnungen baut, die überall zu haben sind, wird er auf dem zunehmend gesättigten Markt Mühe haben, diese zu vermieten. Loftwohnungen dagegen sind seit Jahren eine Erfolgsstory, die jederzeit vermietet werden können. Denn es hat immer Leute, die mehr Geld dafür ausgeben, um nicht 08/15 wohnen zu müssen.

### **Die Lofts in der ehemaligen Schuhfabrik Hug in Dulliken SO sind da wohl eine Ausnahme?**

Tatsächlich war die Vermietung der Lofts anfangs schwierig. Das Problem bei diesem ehemaligen Industriebau ist die sehr schlechte Lage, sodass das Verhältnis zum Mietzins nicht stimmt. Trotzdem: Die Lofts konnten letztlich dank ihrer aussergewöhnlichen Qualität vermietet werden. In Burgdorf ist die Ausgangslage viel besser: Das Aebi-Areal liegt nicht einmal fünf Minuten vom Bahnhof entfernt, und die Fahrzeit mit dem Zug nach Bern beträgt nur zwölf Minuten.

### **Was ginge verloren, wenn man die heutige Industriebrache Aebi dem Erdboden gleichmachen würde?**

Die Identität des Ortes ginge für immer. Auf dem Papier hiesse es zwar immer noch Aebi-Areal, doch die Identifikation mit der schweizweit bekannten Landmaschinenfabrik Aebi würde gänzlich fehlen. (Berner Zeitung)

Erstellt: 17.03.2017, 07:36 Uhr

## **Ab 2018 soll in der Fabrik gewohnt werden**

**Burgdorf** Die jungen Architekten Luca Camponovo und Marianne Julia Baumgartner haben den Studienauftrag für die Entwicklung des Areals Suttergut Nord in Burgdorf gewonnen. [Mehr...](#)  
Von Urs Egli 02.09.2015

## **Beschwerde blockiert den Abbruch**

**Burgdorf** Die Gebäude der früheren Maschinenfabrik Aebi müssen einem Neubau weichen. Doch der Rückbau ist noch nicht bewilligt. Bis mit dem Bau von Wohnungen sowie Gewerberaum gestartet werden kann, dürfte es noch zwei Jahre dauern. [Mehr...](#)  
Urs Egli. 31.01.2017