



Ein Schloss, keine Burg, thront über dem Städtli an der Emme. Die Region Burgdorf weist eine hohe Lebensqualität auf.

# Zwischen Stadt und Land

In Burgdorf suchen zahlreiche neue Wohnüberbauungen Mieter und Käufer. Jetzt gehen der «Stadt im Emmental» langsam die Baulandreserven aus. *Von Luca Rehsche*

Der Name trägt: Burgdorf ist weder ein Dorf, noch gibt es da eine Burg. Es ist ein Schloss aus dem 11. Jahrhundert, das am höchsten Punkt über der Kleinstadt thront. Schon die Zähringer wussten die Lage am Übergang zwischen dem Mittelland und dem hügeligen Emmental zu schätzen und machten Schloss und Städtchen zum Herzstück ihres Reiches.

Seither ist Burgdorf das regionale Zentrum an der unteren Emme. Heute schaffen Traditionsfirmen und junge Spin-offs von Fachhochschulen Arbeitsplätze, was Pendler und Zuzüger gleichermaßen anzieht. Bern ist im Viertelstundentakt und in nur 14 Minuten erreichbar. «Die Stadt im Emmental» erhob Stadtpräsidentin Elisabeth Zäch zum selbstbewussten Slogan. «Die Urbanität, verbunden mit der Natur in greifbarer Nähe, und das breite Ausbildungs- und Freizeitangebot machen Burgdorf zu einem attraktiven Wohnort», schwärmt Christof Born, der Leiter des Stadtmarketings.

## Trend zur Verdichtung

Rund 15 000 Menschen leben hier, Tendenz leicht steigend. Auf dem Wohnungsmarkt schlägt sich dies in einer regen Bautätigkeit nieder. Dabei verlaufe die Marktentwicklung moderat, stellt Christoph Wyss von der Immobilienvermittlerin Lubana AG fest: «Preislich war ein leichter Anstieg zu verzeichnen, deutliche Sprünge wie in den grösseren Städten gab es aber keine.» Bis vor einigen Jahren seien in

Burgdorf noch viele neue Einfamilienhäuser entstanden, darunter eine Siedlung mit 70 Einheiten. Nun geht der Trend hin zur Verdichtung und damit zum Bau von Mehrfamilienhäusern.

Eine Reihe neuer Wohnsiedlungen, einige davon im Minergiestandard, wurden vor kurzem fertig oder stehen vor ihrer Vollendung – etwa die vom Berner Architekten Rolf Mühlethaler erstellte Siedlung Strandweg. Die Zei-

ten grösserer Neubauprojekte dürften aber bald vorbei sein. Denn die Baulandreserven werden knapp. Die Wohnbautätigkeit wird sich deshalb künftig auf Sanierungen und Umnutzungen konzentrieren. Ein Beispiel dafür findet sich an der Schmiedengasse.

Die Ausnahme bildet ein zentral gelegenes Areal nahe dem Bahnhof. «Gemäss dem Richtplan «ESP Bahnhof Burgdorf» gibt es hier durch Verdich-

tung und Umnutzung ein Potenzial von 150 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen», sagt Christof Born.

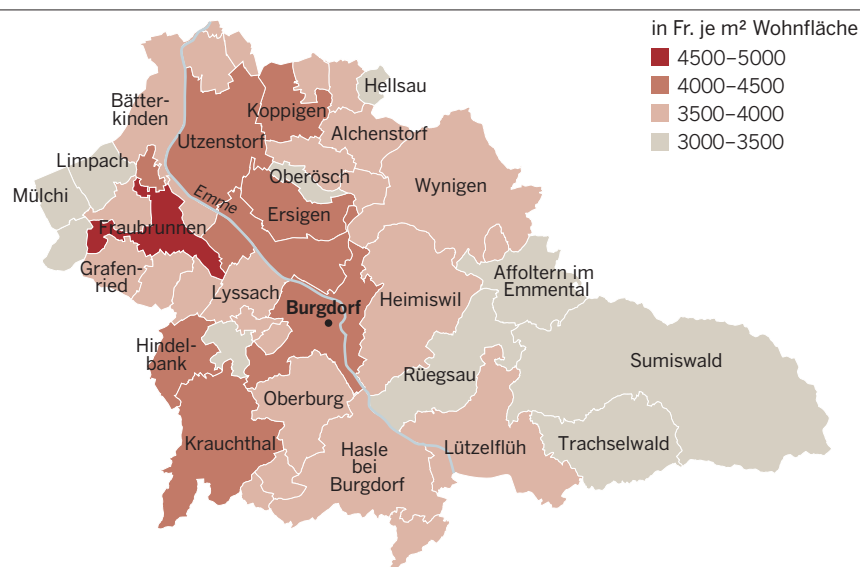
## Ländliches Umfeld

Anders als in der Stadt sieht es in den umliegenden Dörfern aus. 24 politische Gemeinden, von Aefligen bis Wynigen, sind dem Amtsbezirk Burgdorf zugeordnet. Sie zeichnen sich durch einen klar ländlichen Charakter aus. Hier war und ist eine eher geringe Bautätigkeit festzustellen, und es sind noch üppige Landreserven vorhanden. «Wer ein Einfamilienhaus auf die grüne Wiese stellen will, wird zu guten Preisen fündig», sagt Makler Wyss. Dafür ist man auf ein Auto angewiesen, denn die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist nicht überall gegeben.

Speziell ist die Situation in Lyssach, wo in den letzten Jahren die «Ikea-Meile» entstanden ist. Gut sichtbar von der Autobahn wurden hier verschiedene Grossmärkte aus dem Boden gestampft, und die Busverbindung nach Burgdorf erfreut sich grosser Beliebtheit. Eine Sogwirkung auf die Wohnbautätigkeit in der Gemeinde konstatiert Christoph Wyss aber nicht: «Die meisten Angestellten wohnen wohl in Burgdorf und ziehen es vor, zu pendeln.» Wer schon durch die gemütliche Altstadt Burgdorfs geschlendert ist oder sich sogar in einem der lokalen Gault-Millau-Restaurants gastronomisch verwöhnen liess, dürfte sich darüber nicht wundern.

## Preisgefälle in der Region Burgdorf

Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser mittlerer Grösse



Quelle: Wüest & Partner

## Spannende Projekte

### Umnutzung eines Warenhauses

Der Platzsituation entsprechend geht der Trend in Burgdorf in Richtung Verdichtung und Umnutzung alter Industrie- und Gewerbeobjekte. So etwa an der Schmiedengasse 21, wo das alte Kaufhaus Strauss nach 100 Jahren wieder seinen ursprünglichen Zweck als Wohngebäude erfüllen soll. Gemäss Projektbeschreibung werden bei dem als «erhaltenswert» eingestuften Gebäude Neues und Altes harmonisch zusammengeführt und die historischen Sandsteinfassaden erhalten. Es entstehen fünf Eigentumswohnungen und eine Laden- oder Atelierfläche im Parterre. Bezugstermin ist der Sommer 2010. [www.kaufmann-arm.ch](http://www.kaufmann-arm.ch)



Temporär als Museum genutzt.

### Wohnsiedlung Strandweg

Eine neue Siedlung am Strandweg besticht durch lichtdurchflutete Räume, eine moderne Architektur und Minergiestandard. Drei bestehende Wohnhäuser sind eingebunden in eine Streusiedlung mit zehn Mehrfamilienhäusern, angrenzend an einen Waldstreifen entlang der Emme. Speziell ist die Fassadengestaltung mit von innen aufgehängten, sich übers Eck rings um die Gebäude ziehenden Glasbändern. Drei Einheiten mit Miet- und Eigentumswohnungen stehen, bis Ende 2010 sollen die übrigen der insgesamt 80 neuen Wohnungen fertig sein. [www.3plus10.ch](http://www.3plus10.ch). Luca Rehsche



Grosszügige Wohnflächen im Neubau.

Das Schweizer Wohnmagazin **IdealesHEIM**

Neuer Designwettbewerb Das Beste Schweizer Haus 2009

Das wärmt: Energieeffiziente Häuser für den Winter

**Siegerprojekt**

**+**

**BAUR AU LAC WEIN**

# Verschenken Sie Wohnträume!

Jetzt **IdealesHEIM** für Ihre Liebsten als Geschenk oder für sich selber abonnieren, und wir schenken Ihnen **zwei Flaschen Valpolicella Ripasso von Baur au Lac** als Geschenk **verpackt im Wert von 50 Franken.**

**IdealesHEIM** für ein Jahr (10 Ausgaben) für **86 Franken** statt **95 Franken** abonnieren oder verschenken. Bitte bei der Bestellung Liefer- und Rechnungsadresse vermerken.

**Ihr Geschenk zum Abo:** zwei Flaschen Valpolicella Ripasso des Superjahres 2007, ausgezeichnet mit drei Bicchieri im Gambero Rosso.



**Kennen Sie unsere Spezialpublikationen?**  
Preis pro Exemplar 15 Franken, alle drei Spezialpublikationen zu nur 38 Franken statt 45 Franken zzgl. Versandkosten

**Bestellungen unter:**  
[abo@archithema.ch](mailto:abo@archithema.ch), Telefon 071 844 91 56, Fax 071 844 93 45, [www.archithema.ch](http://www.archithema.ch)