

„Webergut“, Zollikofen

Umnutzung Bürohaus zu teilgemeinschaftlichem Wohnen & Arbeiten

Lage: Das Grundstück liegt am Rand der Gemeinde Zollikofen, angrenzend an die Wald- und Landwirtschaftszone. Mit Bus und Bahn ist der Berner Hauptbahnhof in 20 Minuten erreichbar.

Objekt: Die Umnutzung des leerstehenden Bürohauses schafft Raum für bezahlbares, loftartiges, flexibles und teilgemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten. Aus dem 2020 durchgeführten Studienauftrag ging das Büro Steib Gmür Geschwentner Kyburz Architekten aus Zürich als Sieger hervor. Nach ihren Plänen sollen Wohnungen, Wohn-Ateliers, Joker- & Gästezimmer, Cluster-Wohnungen und Gewerbe-/Atelierräume entstehen.

Angestrebt wird eine gemeinsame Projektentwicklung mit lokalen Partnern, Netzwerken und interessierten zukünftigen Nutzern/Mieter. Das Projekt wird deshalb in weitgehender Kooperation mit der Genossenschaft "Urbane Dörfer" entwickelt und realisiert. Diese mietet das Webergut nach der Fertigstellung global und wird sich in der Folge selber verwalten.

Planungs- und Projektstand: Während der Erarbeitung der Teil-ÜO und der Projektierung (2021-2024) wird das Gebäude zwischengenutzt. Die Projektumsetzung erfolgt 2024-2026.

Planung und Erstellung ergänzender MFH-Neubau (2027-2028).



Standort	Webergutstrasse 5, 3052 Zollikofen
Baujahr	1988; Umnutzung Webergut (2024-26); Neubau MFH (2026-28)
Kauf Abendrot	2019
Anlageform	Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 61.59 Mio. (Stand nach Projektfertigstellung Areal Webergut 2028)
Nutzungsart	Webergut: 85 Wohnungen & Atelierwohnungen, 8 Joker-/Gästezimmer, ca. 1'875 m2 Atelier-, Gewerbe-, Lagerräume, ca. 400 m2 Gem.-einrichtungen, ca. 150 Einstellplätze Neubau MFH: 31 Wohnungen & Atelierwohnungen, Gemeinschaftsraum

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

X	A	Fassade: Baujahr	1988
	A	Fenster: Baujahr	1988
	A	Dach: Baujahr	1988
	X	Primärenergie: Gas & Öl	1988
	A	Nutzung: Zwischen-/Pioniernutzung	

«Investoren-Beitrag»

2	2	Bewusste Minimierung Grauenergie durch Transformation obsolete Bausubstanz
	2	Planung Nutzungskonzept in Kooperation mit Genossenschaft (Urbane Dörfer)

Bemerkungen: *Bewertung per 2023 (da noch als Zwischennutzung in Betrieb) / Neubewertung 2026/28 nach Projektfertigstellung (X→B).*

* 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 Markttrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Markttrendite 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).