

Bürenstrasse 20, Biel

Abendsonne an der renaturierten Schüss

Dank Baurecht ist in Bözingen eine grosse Attikawohnung zu sehr günstigen Konditionen erhältlich. Für das Angebot sprechen auch die idyllische Lage direkt an einem Naherholungsgebiet und die grosszügigen Aussenräume.

tm. Die Attikawohnung über den Dächern Biels ist überraschend gross. Die 6,5 Zimmer an der Bürenstrasse 20 haben eine Netto-Wohnfläche von 166 m². Die Wohnung nimmt die ganze Gebäudefläche in Anspruch. Flächenmässig entspricht das zwei Wohnungen in den unteren Stockwerken. Gekrönt wird das Angebot von zwei Aussenterrassen à 30 m² auf der Westseite (sowie einem Wintergarten von 25 m² auf der Ostseite). So kann die Abendsonne voll ausgenützt werden.

Klare Raumaufteilung

Die Wohnung im obersten Geschoss ist in zwei Bereiche eingeteilt. Die Westseite ist für das Wohnen und Essen reserviert. Auf der Ostseite sind von einem Verteilraum aus fünf (Schlaf-) Zimmer erreichbar. Der Waschraum ist in die rollstuhlgängige Wohnung integriert und der Lift führt direkt in die Wohnung.



Die privilegierte Lage direkt an der Schüss bietet einen hohen Freizeitwert. Bilder: zvg

Weil die Attikawohnung im Baurecht abgegeben wird, ist der Kaufpreis von 790 000 Franken entsprechend günstig. Denn im Kaufpreis inbegriffen sind zwei Parkplätze in der Einstellhalle (im Wert von 50 000 Franken). Rechnet man die Landkosten dazu, erhält die 20 Jahre alte Wohnung einen Gegenwert von rund 1,1 Mio. Franken. Umgekehrt beeinflussen die grosse Fläche und die Baurechtszinsen die monatlichen Aufwendungen.

Das Naherholungsgebiet der Schüss liegt direkt vor der Haustüre – Spaziergänge (mit oder ohne Hund) entlang der renaturierten Schüss sind sehr beliebt. Der direkte Blick ins Grüne, auf das Wasser und die westliche Orientierung (Abendsonne) garantieren eine privilegierte und erst noch ruhige Lage.

Idyllische Lage

Der Ort, an dem die Schüss den Jura verlässt, hat eine lange Geschichte intensiver Nutzung der

Wasserkraft: Mühlen, Sägereien und weitere Industrien haben sich schon früh hier angesiedelt und zeugen noch heute von der grossen Bedeutung der Wasserläufe. Seit einigen Jahren findet eine Umgestaltung dieser Anlagen statt: Schritt für Schritt wird die Zone zu einem gemischten Quartier für Wohnen und Arbeiten.

Der Ort, an dem die Schüss den Jura verlässt, hat eine lange Geschichte intensiver Nutzung der

Verkauf:

Engelmann AG
Immobilien-Treuhand
Dufourstrasse 32
2502 Biel
Tel. 032 341 08 85
Fax 032 341 08 86
E-Mail:
info@engelmannimmo.ch



Der Wohnbereich mit angrenzender Küche ist grosszügig und hell.

Infoanlass der IG Innenstadt

Kann ein Pop-up-Store die Innenstadt beleben?

Der Onlinehandel ist eine Herausforderung für die Stadtzentren. Bald schon könnten 40 Prozent aller Ladenlokale leer stehen. Die IG Innenstadt will den Bieler Immobilienbesitzern Lust auf Veränderungen machen, wie Sven Harttig weiss.

Sven Harttig, Ende Januar hat die IG Innenstadt zu einer Infoveranstaltung geladen. In welcher Funktion waren Sie als Bieler Architekt dabei?

Sven Harttig: Ich war eingeladen als Vertreter des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverbands SIA und habe das Themenfeld Bauen vertreten.

Ein Zehn-Jahresvertrag mit 600.-/m² für Ladenlokale ist heute nicht mehr realistisch? Wenn man durch die Bieler Innenstadt läuft, merkt man, dass immer mehr Ladenflächen leer stehen. Das ist nicht nur in Biel so. Das internationale Phänomen hat mit dem Strukturwandel zu tun, denn es gibt heute nicht weniger kaufkräftige Kunden. Der erste Dämpfer für das innerstädtische Gewerbe war

die Verlagerung der Einkaufszentren an die Peripherie. Der zweite Schritt war die Entstehung des Onlinehandels. Diese beiden Entwicklungen machen sich heute in den Verkaufslokalen der Innenstadt bemerkbar. Den Läden geht langsam der Atem aus. Die Nachfrage für Ladenflächen fehlt und in der Folge purzeln die Preise der Mietflächen.

Die Läden in der Stadt waren bisher oftmals ein begehrtes Warenlager. Was kommt nun? Man muss sich nun überlegen, was man mit den leer stehenden Erdgeschossen machen will. Kreative, vielleicht auch unkonventionelle Lösungen sind hier gefragt. Wichtig ist dabei auch, dass man den Fokus nicht nur auf das Erdgeschoss legt, sondern die gesamte Liegenschaft analysiert, Optimierungspotenzial sucht und dieses mit einer klaren Strategie umsetzt.

Was soll der Liegenschaftsbesitzer nun tun? Wohnungen schaffen? Die Vermietbarkeit der Erdgeschosse wird in Zukunft eine grosse Herausforderung sein.

Die Ideen reichen heute von kurzfristigen Gewerbenutzungen über Büronutzungen bis hin zu Wohnnutzungen. Hier muss aber unbedingt weiter gedacht werden. Auffallend ist bei allen Denksätzen, dass man von den hohen Mieten im Erdgeschoss herunter kommen muss. Und das bedeutet, falls keine anderen Lösungen gefunden werden, eine Abschreibung der Liegenschaft. In den Obergeschossen steht das qualitativ hoch stehende Wohnen noch vermehrt im Vordergrund. Schön wäre, wenn man noch mehr Familien für das innerstädtische Wohnen gewinnen könnte. Das bedingt aber auch entsprechende Angebote im öffentlichen Raum.

Was sind mögliche Fallstricke bei Sanierungen? Oftmals muss, damit ein Gebäude saniert werden kann, den Mietern gekündigt werden. Bei Kündigungen ist der verlangte Formalismus einzuhalten. Ich empfehle daher jedem Liegenschaftsbesitzer, sich juristischen Rat zu holen, damit nicht wegen Formfehlern Zeit verloren geht. Man muss im Zeitpunkt der Kündigung bereits ein konkretes



Der Bieler Architekt Sven Harttig sagt, reine Pinsel-Renovierungen seien in der Bieler Innenstadt selten. Bereits sind zahlreiche toll renovierte Gebäude in Biel zu sehen. Bild: zvg

Projekt und idealerweise auch Projektpläne haben. Ein weiterer Fehler bei Renovierungen besteht darin, dass Liegenschaftsbesitzer aus älteren Liegenschaften oft Neubauwohnungen machen wollen. Meiner Meinung nach ist dies falsch: Altbauten sollten nicht behandelt werden wie Neubauwohnungen. Ich empfehle, zusammen mit erfahrenen Architekten den Charme und die Identität der Wohnung oder der Liegenschaft herauszuschälen, um dann eine Liegenschaft anbieten zu können, die auf dem Markt einzigartig ist. Für solche sensibel sanierten identitätsstarken Wohnungen

besteht auf dem Markt ein grosses Interesse.

So ein Umbau kann lange dauern. Gibt es keine kurzfristigen Lösungen?

Ein Lösungsansatz, der sich langsam etabliert, sind Pop-up-Stores. Diese Lokale sind nur wenige Tage bis einige Monate offen. Damit kann man aber nicht primär Geld verdienen, vielmehr ist es eine aktive Promotion der Liegenschaft, die sonst leer stehen würde und abgelebte Schaufenster hätte. Der Pop-up-Store verleiht der Liegenschaft eine Ausstrahlung und das wiederum attraktiviert

Die regionale Wirtschaftssendung auf TeleBielingue, **täglich um 18.30 Uhr**

In Zusammenarbeit mit der Kammer Bieler Immobilien-Treuhänder KABIT

kabit cib

www.telebielingue.ch

HYPOTHEKARZINSSÄTZE VOM 04.03.2019

BANK CLER			
VARIA-BEL	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
2.625%	1.11%	1.12%	1.54%

CREDIT SUISSE			
VARIA-BEL	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
2.85%	1.16%	1.18%	1.51%

MIGROS BANK			
VARIA-BEL	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
2.25%	0.90%	0.90%	1.23%

RAIFFEISEN			
VARIA-BEL	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
2.875%	1.12%	1.12%	1.55%

VALIANT			
VARIA-BEL	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
2.95%	1.15%	1.20%	1.55%

IMPRESSUM

Redaktion KABIT:
Theo Martin, tmartin@gassmann.ch
Verantwortlich für den Inhalt der Texte ist die KABIT. Deren Meinung braucht sich nicht mit jener der Redaktion des «Bieler Tagblatt» zu decken.

Inserate (Online-Buchungen):
Gassmann Media AG
Längfeldweg 135, CH-2501 Biel
Tel. 032 344 83 83
E-Mail: service@gassmann.ch
Tarife sowie Erstellung eines Online-Kundenkontos auf Anfrage

Inserateschluss:
Jeweils montags 9 Uhr (ausgenommen Feiertage) der Erscheinungsweise
Herausgeber ImmoBörse: KABIT (Kammer der Bieler Immobilien-Treuhänder) in Kooperation mit W. Gassmann AG.

die Innenstadt. Pop-up-Stores sind oft spannende Läden, die das städtische Leben bereichern.

Haben Sie Beispiele?

Eine Garage kann ihr neues Automodell vorstellen. Eine andere Möglichkeit ist ein Möbelgeschäft welches in der Peripherie angesiedelt ist und in einem Schaufenster auf seinen Laden aufmerksam macht. Ein Biohof kann temporär in der Innenstadt seine Produkte anbieten und auf seinen Hof hinweisen. Solche Modelle haben eine Chance. Man muss aber ganz klar sagen: Die Mieten müssen, um diese Pop-up-Stores zu ermöglichen, moderat sein. Es geht um Eigenwerbung für die Liegenschaft und die Belebung der Innenstadt.

Hilft die Stadt in solchen Fällen?

Die IG Innenstadt hat Musterverträge für Pop-up-Stores formuliert und ist behilflich bei Bewilligungen. Ein neues Merkblatt zeigt, ob eine Intervention bewilligungspflichtig ist oder nicht. Das hilft und reduziert den Aufwand für die Verwalter deutlich.

Interview: tm

Link: www.harttig-architekten.ch