

2020.FPI.000081

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

MFH Schlosstrasse 86 und 88, 3008 Bern: Gesamtanierung; Baukredit

1. Worum es geht

Die Stadt (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Fonds) ist seit 2003 im Besitz der Eckparzelle 3436/III am Kreuzungspunkt Schloss- und Huberstrasse im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl. Auf der Parzelle befinden sich zwei Gebäudezeilen, zwei Garagenbauten und eine grosszügige Grünfläche. Die beiden Gebäudezeilen sind baugleich und umfassen jeweils zwei Wohngebäude. Die Wohnbauten (Huberstrasse 18 und 20 und Schlosstrasse 86 und 88) und der Aussenraum sind Teil der ab den frühen 1940er Jahren entworfenen Siedlung Holligen. Sie wurden 1956/57 für die Mietergenossenschaft Holligen erstellt. Die Garagenbauten (Schlosstrasse 88a/b) wurden in den 1970er Jahren ergänzt.

Die in die Jahre gekommenen Gebäude und die wenig genutzten Aussenanlagen befinden sich weitgehend im Originalzustand und müssen dringend saniert werden. Geplant ist eine Sanierung in Etappen, beginnend mit der Gebäudezeile Schlosstrasse 86 und 88 und den Garagenbauten Schlosstrasse 88a/b. Für die Gesamtanierung dieser ersten Etappe wird dem Stadtrat ein Baukredit in der Höhe von Fr. 8 950 000.00 beantragt. Der durch die Betriebskommission des Fonds gesprochene Projektierungskredit ist darin enthalten.

Die geplante Gesamtanierung umfasst neben der baulichen und energetischen Sanierung der bestehenden Bausubstanz eine Optimierung der bestehenden Grundrisse, den Ausbau der bisher ungenutzten Dachgeschosse, die hindernisfreie Erschliessung aller Wohnungen sowie die Erneuerung und Aufwertung der Aussenanlagen. Die bestehenden Wohnungen werden nach der Sanierung weiterhin im Segment Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) vermietet werden. Neu entstehen am Standort Schlosstrasse 86 und 88 insgesamt 18 Wohnungen, wovon acht im Segment GüWR und zehn im Segment GüWR-Neubau vermietet werden sollen. Die Optimierung der Gebäudehülle entspricht dem Standard Minergie A Neubau. Das Projekt ist mit den Zielsetzungen gemäss Klimareglement vereinbar.

Die Sanierung der baugleichen Gebäudezeile Huberstrasse 18 und 20 folgt in zweiter Etappe nach Neubezug der Schlosstrasse 86 und 88 voraussichtlich Anfang 2027. Der entsprechende Baukredit wird ca. Ende 2025 separat beantragt.

2. Ausgangslage

Die Siedlung Holligen ist in ihrer Gesamtkonzeption ein prägnantes Element im Berner Stadtbild. Sie ist seit ihrem Entstehen grösstenteils unverändert erhalten geblieben. Mit der fortschreitenden Sanierung einzelner Bauten und der Neugestaltung der grosszügigen Grünflächen befindet sich das in die Jahre gekommene Erscheinungsbild der Überbauung derzeit im Wandel.



Situation Siedlung Holligen: Schlosstrasse 86/88, a/b (Geb. links) und Huberstrasse 18/20 (Geb. rechts)

Die Lage der Liegenschaften Schlosstrasse 86 und 88 ist attraktiv: ÖV-Anschluss und Infrastrukturanangebot sind gut. Das unweit neu entstandene Wohnungsangebot an der Hubergasse und die neu gestaltete Parkanlage Holligen werten den Standort weiter auf.

Der Zustand der Grundstruktur der Gebäude ist gut. Ihre Weiternutzung ist nachhaltig und werterhaltend. Eine Vergrößerung der bestehenden Volumina in Form von Ersatzbauten, Aufstockungen oder Anbauten ist aus baurechtlichen Gründen nicht möglich. Die geplante Sanierung nutzt das vorhandene Potenzial und sichert wertige Bausubstanz an prosperierender Lage.

Bestehende Gebäudestruktur der Bauten

- viergeschossig mit zusätzlichem Sockel- und Dachgeschoss
- Zugang erfolgt über das Sockelgeschoss im Tiefparterre
- keine Lifteinbauten; keine der Wohnungen ist hindernisfrei erreichbar
- schlichte und pragmatische Kubatur und Grundstruktur
- sich wiederholende Grundrisse über alle vier Regelgeschosse
- einfach gehaltene Fassadengestaltung
- prägendes Gestaltungselement der Westansichten sind die Loggien-Balkonen mit Glasbausteinfeldern zum Treppenhaus

Baulicher Zustand der Bauten

- weitgehender Originalzustand bis auf vereinzelte zyklische Oberflächensanierungen und den Anschluss der Gebäude an das Fernwärmenetz
- grosser Handlungsbedarf bei sämtlichen sekundären Bauteilen, Installationen, Einbauten und Oberflächen
- guter Zustand hinsichtlich Struktur der Baukörper
- Tragfähigkeit und erforderliche Feuerwiderstand vorhanden
- Mindestanforderungen in Bezug auf die Erdbensicherheit erfüllt
- ausbaufähiger Dachstuhl, auch für zusätzliche Belastungen (Ausbau zu Wohnzwecken, PV-Anlage)
- Gebäudehülle ist ungedämmt
- veraltete haustechnische Installationen
- Weiternutzung des bestehenden Fernwärmeanschlusses möglich

- Schadstoffbelastung in einzelnen Bauteilen
- Küchen und Bäder im Originalzustand
- Die Boden- und Wandbeläge in unterschiedlichem Zustand (Auffrischung bis Erneuerung)

Bestehender Wohnungsmix und Grundrissstruktur der Bauten

Die Gebäude Schlosstrasse 86 und 88 umfassen jeweils zwölf Wohnungen:

- vier 1-Zimmerwohnungen à 21m²
- vier 3-Zimmerwohnungen à 61m²
- vier 4-Zimmerwohnungen à 70m²
- Verhältnis Zimmeranzahl zu Wohnfläche ist klein (kleine Küchen und Sanitärräume, einzelne Schlaf- bzw. Kinderzimmer in den 4-Zimmerwohnungen unterschreiten die Mindestgrösse von 8m²)
- gute Proportionen der Wohnräume
- Raumhöhen mit 2,5 m komfortabel
- Balkone aufgrund ihrer Dimensionierung ohne Aufenthaltsqualität

3. Qualitätssicherung und Etappierung

Zur Auswahl eines geeigneten Planers oder einer geeigneten Planerin für die Projektierung der Gesamtsanierung wurde in Zusammenarbeit mit Hochbau Stadt Bern (HSB) 2021 ein öffentlich ausgeschriebenes, selektives Planer*innenwahlverfahren mit Präqualifikation für Architekturbüros durchgeführt. Als Siegerin dieses qualitätssichernden Auswahlverfahrens wurde die ARGE team k l rollimarchini aus Burgdorf/Bern mit der Gesamtsanierung beauftragt. Der von ihnen gelieferte Beitrag zeichnet sich durch einen kostensensiblen Umgang mit der bestehenden Struktur aus und liegt der vorliegenden Planung zugrunde. Die Fachplaner*innen für die Bereiche Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitärfachplanungen (HLKSE), Bauingenieurwesen, Bauphysik und Landschaftsarchitektur wurden über Dienstleistungsausschreibungen im freihändigen Verfahren beauftragt.

Aus bauorganisatorischen und sozialverträglichen Gründen werden die Gebäude Huberstrasse 18 und 20 und Schlosstrasse 86 und 88 getrennt voneinander saniert. Die infrastrukturellen Gegebenheiten sprechen für die Sanierung der Gebäude Schlosstrasse 86 und 88 in einer ersten und der Gebäude Huberstrasse 18 und 20 in einer zweiten Etappe. Die Sanierung und Aufwertung des Aussenraums erfolgen nach Abschluss der zweiten Etappe. Die Baubewilligungsverfahren, die Ausschreibungen und die Genehmigungen der Baukredite erfolgen entsprechend zeitlich versetzt. Dieses Vorgehen entspricht dem Verbot der Zusammenrechnung (Praxisblatt HRM2, Ziff.4 vom 29. Oktober 2019 und Artikel 103 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 [GV; BSG 170.111]), wonach Ausgaben, die zueinander in keiner sachlichen Beziehung stehen, nicht zusammengerechnet werden dürfen und dem zuständigen Organ einzeln (getrennt) zu unterbreiten sind.

4. Das Bauprojekt

Generell sollen mit der Sanierung typologische, technische und energetische Mängel des Bestands behoben werden. Das mögliche Mass an innerer Verdichtung wird durch den Dachausbau und die Verschiebung der Balkone aus dem Baukörper vollständig ausgenutzt. Neu entstehen in den Gebäuden Schlosstrasse 86 und 88 insgesamt 18 Wohnungen: acht 3,5-Zimmerwohnungen à 65m² und acht 4,5-Zimmerwohnungen à 91m² auf den

Regelgeschossen sowie zwei 5,5-Zimmerwohnungen à 110m² im Dachgeschoss. Die Wohnfläche wird um 252m² erweitert.

Umstrukturierung der Grundrisse

Die westseitigen Loggien-Balkone werden durch freistehende Balkontürme ersetzt. Dadurch wird die Wohnfläche der 3- und 4-Zimmerwohnungen um die Fläche der Loggien erweitert. Küchen und Bäder werden vergrössert. Die 1-Zimmerwohnungen werden aufgelöst. Der Wohnraum dieser Einheiten wird den 4-Zimmerwohnungen zugeschlagen. Der Zugang zu diesem Raum vom Treppenhaus aus bleibt erhalten. Es entsteht ein «Schaltzimmer mit Dusche und WC», welches bei Bedarf auch ausgegliedert und fremdvermietet werden kann. So werden flexible Wohnungsgrössen geschaffen. Auch die an die Personenbelegung gebundene GüWR-Vermietung wird damit vereinfacht. Bei Bedarf kann ein Zimmer einfach abgegeben oder zugemietet werden.

Die Zimmerstruktur nach Osten wird beibehalten. Die nach Westen orientierten Räume werden geöffnet, Küche, Wohnen und Korridorflächen werden verbunden.

Die neuen 4,5-Zimmerwohnungen entsprechen heute üblichen Wohnungsgrössen. Die 3,5-Zimmerwohnungen hingegen bleiben im Vergleich mit Neubauten eher klein. Durch die effiziente und kompakte Grundrissstruktur sind die Wohnungen jedoch gut geschnitten. Dank der idealen Ost-West-Ausrichtung der Bauten sind alle Wohnungen gleichermaßen hell und attraktiv.

Privater Aussenraum

Die sehr schmalen Loggien werden durch tiefere und gut nutzbare, den Gebäuden vorgestellte Balkone ersetzt. Durch die Verschiebung der privaten Aussenräume profitieren auch die Treppenhäuser. Die derzeit engen und dunklen Vertikalerschliessungen werden um einen geschossübergreifenden Luftraum erweitert, die Glasbausteinfelder werden vergrössert, die Treppenhäuser dadurch heller und attraktiver.

Hindernisfreie Erschliessung

Auf der Grundfläche der ehemaligen 1-Zimmerwohnungen kann in den Treppenhäusern ein Lift ergänzt werden, ohne die Treppenräume zu beschneiden. Durch die zentrale Platzierung können damit alle Geschosse, inkl. Sockel- und Dachgeschoss, hindernisfrei erschlossen werden.

Dachausbau

Im Dachgeschoss entstehen zwei 5,5-Zimmerwohnungen, die durch Familien oder Wohngemeinschaften genutzt werden können. Der gemeinschaftliche Bereich Wohnen, Kochen und Essen profitiert vom Dachraum mit grosszügiger Raumhöhe. Die kleineren, niedrigeren Schlafräume unter den Dachschrägen werden über Lukarnen und Dachfenster belichtet. Mit jeweils 110m² Grundfläche entsprechen die Wohnungen heute üblichen Neubauwohnungen.

Identität und Erscheinungsbild

Das schlichte Erscheinungsbild der Bauten wird beibehalten. Fassadeneinteilung und Oberflächenstruktur bleiben erhalten. Die Gebäude bleiben verputzt und die Treppenhäuser über die bestehenden Glasbausteinflächen belichtet. Die ursprünglichen Bodenbeläge in den Wohnungen, im Treppenhaus und auch im Aussenraum werden nach Möglichkeit erhalten oder in Anlehnung an den Bestand ersetzt bzw. ergänzt. Wandbeläge werden funktional und dauerhaft erneuert, gemeinschaftliche Bereiche und Einbauten dezent farbig abgesetzt.

Schallschutz

Schallimmissionen von aussen werden durch die neue Befensterung gemindert. Die Schallübertragung im Inneren wird – wo Boden und Decken neu aufgebaut werden – gemäss den Richtlinien reduziert. Die für den Schallschutz vorteilhafte Stapelung der Nutzungen bleibt wie bestehend erhalten: Schlafräume bleiben über Schlafräumen, Wohnräume über Wohnräumen. Die Geschossdecke zum neuen Dachgeschoss wird gemäss Neubauanforderungen ausgebildet.

Gebäudehülle

Die Fassaden werden mit einer mineralischen Aussendämmung und neuen Fenstern vollflächig gedämmt und abgedichtet; ebenso die Dachflächen und die Geschossdecke zwischen Sockel- und Erdgeschoss. Die geplante Optimierung der Gebäudehülle entspricht dem Standard Minergie A Neubau. Die gesetzlichen Mindestanforderungen an die Gebäudehülle gemäss SIA 380/1 werden um rund 25 % unterschritten. Gemäss Energie- und Klimastrategie 2035 ist eine Unterschreitung von mindestens 20 % gefordert.

Eine Zertifizierung nach Minergie wird aus Kostengründen nicht angestrebt. Dies auch deshalb, weil Gemeinden als Bauherrschaften seit 8. April 2021 gemäss Leitfaden des Kantons Bern «Förderprogramm Erneuerbare Energien und Energieeffizienz» für Beiträge an Gebäuden (Neubauten und Sanierungen) nicht mehr förderberechtigt sind.

Gebäudetechnik

Die Steigleitungen und Verteilungen der Elektro- und Heizungsinstallation werden neu installiert. Um Schimmelbildung vorzubeugen, werden die Bäder mechanisch entlüftet und in den Wohnbereichen ein Zuluft-Auslass gesetzt. Der Fernwärmeanschluss wird neu auch für die Brauchwassererwärmung genutzt.

Photovoltaik

Die Dachflächen der Gebäude eignen sich gemäss Grunddaten des Bundesamts für Energie (BFE) beidseitig für die Nutzung regenerativer Sonnenenergie. Die Dachflächen sollen für eine PV-Anlage genutzt werden. Um tatsächlich selbst von dieser Energie profitieren zu können, ist in der Vorlage eine PV-Anlage für den Eigenverbrauch integriert. Dabei wird die Installation einer vollflächigen Photovoltaik-Indach-Anlage beantragt. Mit dieser Anlage produziert das Gebäude mehr erneuerbare Energie als verbraucht wird und entspricht damit dem Standard Minergie A. Etwa 60 % des produzierten PV-Stroms decken den gesamten Eigenverbrauch der Liegenschaft, 40 % können ins Netz eingespeist werden.

Die Investitionskosten für die Indach-Lösung liegen bei ca. Fr. 280 000.00. Um die Kosten für die Anlage zu reduzieren, soll ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV-Modell) umgesetzt werden: ewb beteiligt sich als ZEV-Anbieterin an den Investitionskosten der Anlage. Damit reduzieren sich die Investitionskosten auf voraussichtlich ca. Fr. 120 000.00. Die Höhe der Kostenbeteiligung ist unter anderem abhängig vom erwarteten Eigenverbrauch der Liegenschaft.

Aussenraum und Partizipation

Der Aussenraum soll mit der Gesamtanierung aufgewertet und besser nutzbar gemacht werden. Zur hindernisfreien Erschliessung der Sockelgeschosse werden vor den Eingangsbereichen Zugangshöfe auf Tiefparterreniveau ausgebildet, die über Rampenanlagen mit dem Strassenraum und der Grünanlage verbunden sind. Mit der Erschliessung entsteht eine halbprivate Begegnungszone mit ausreichend Veloabstellplätzen, Spielfläche und guter Aufenthaltsqualität. Die Grünflächen werden in bewirtschaftete und biodiverse Flächen zониert. Rasen und befestigte Bereiche laden zum Spielen und Verweilen ein, biodi-

verse Magerwiesen bilden als Zwischenzonen eine natürliche Abgrenzung zwischen halbprivatem Gartenraum und öffentlichem Strassenraum. Es wird auf dem Bestand aufgebaut und nur punktuell eingegriffen: Wegführungen werden optimiert, Bepflanzungen erhalten und mit einheimischen Gehölzen und Stauden ergänzt. Vorhandene Materialien werden an anderer Stelle wiederverwendet, z.B. werden feste Möblierungen aus den ehemaligen Bodenplatten aufgeschichtet, wodurch biodivers aktive Sitzgelegenheiten und Spielelemente entstehen.

Die Bespielung der nutzbaren Flächen soll im Rahmen eines Partizipationsverfahrens mit der künftigen Mieterschaft gestaltet werden. So kann auf tatsächlich vorhandene Bedürfnisse eingegangen und gemeinschaftliche Eigeninitiative gefördert werden. Ziel ist es, durch Aneignung Identifikation mit dem Standort und Wertschätzung für die Anlage zu schaffen. Der Aussenraum wird zum ortsspezifischen «privaten» Gemeinschaftsgarten.

Die Garagenbauten an der Schlossstrasse 88a/b weichen den Balkonbauten und einer überdachten Kehrricht-Sammelstelle. Die heute privat vermieteten Garagenplätze werden durch zwei offene Stellplätze ersetzt, die neu als Umschlags- und Anlieferungszone nicht mehr vermietet werden sollen. Mit der Aufhebung der 1-Zimmerwohnungen reduziert sich die Zahl der nachzuweisenden Autoabstellplätze. Rechtlich steht der Reduzierung der Anzahl Stellplätze nichts entgegen. Die erforderlichen Veloabstellplätze befinden sich in Veloabstellräumen im Sockelgeschoss und im Aussenraum.

5. Nachhaltigkeit

Die Liegenschaften des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) werden nach den Werten der Nachhaltigkeit geplant, gebaut und betrieben. Entsprechende Ziele wurden gemäss der geltenden «Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Finanz-/Fondsvermögen Stadt Bern» definiert. Es wird jeweils auch geprüft, ob eine Sanierung oder ein Neubau vorteilhaft ist. Da bei einer Sanierung graue Energie erhalten bleibt, wird, wie im vorliegenden Fall, wenn immer möglich die Sanierung bevorzugt. Auch bei der Wahl der neu verbauten Materialien wird auf den Anteil grauer Energie geachtet. Die Handlungsempfehlungen für kreislaufgerechtes Bauen werden berücksichtigt. Der Energieverbrauch wird durch die Optimierung von Gebäudehülle und -technik gesenkt.

Die Wohnungen bleiben durch die geplante Vermietung im Segment GüWR (Günstiger Wohnraum) langfristig einkommensschwächeren Haushalten zugänglich. Damit wird der Gentrifizierung vorgebeugt.

Die Aufwertung und Neugestaltung des Aussenraums erhöht die individuelle und gemeinschaftliche Nutzung und aktiviert das vorhandene Potenzial der grosszügigen Grünflächen. Die Durchführung eines Partizipationsverfahrens mit der neuen Mieterschaft ähnlich wie an der Kleefeldstrasse 2 – 4 und 8 – 12 ist vorgesehen.

6. Klimaverträglichkeitsbeurteilung

Gemäss Artikel 9 des Klimareglements der Stadt Bern vom 17. März 2022 (KR; SSSB 820.1) müssen sämtliche Geschäfte Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements enthalten.

Mit dem Entscheid, den Bestand zu belassen und dem Anspruch durch die vorgesehenen baulichen Anpassungen künftig weniger Treibhausgase freizusetzen, wird ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der im KR definierten Zielsetzungen geleistet (Art. 4, Abs 2, Buchstaben a bis c sowie e und f KR): Der Wärmebedarf der Liegenschaft wird reduziert, die Energieeffizienz erhöht. Der Anteil erneuerbarer Energie im Gesamtenergieverbrauch wird über die Nutzung des Fernwärmeanschlusses und die Installation einer effizienten PV-Anlage, welche mehr Strom liefert als für die Gebäude benötigt wird, erhöht. Zudem werden weitere Massnahmen zur Klimaanpassung getroffen (Verschattung, Begrünung, durchlässige Beläge, Entwässerung vor Ort). Anliegen des Umweltschutzes, der Biodiversität und der Gesellschaft werden berücksichtigt.

7. Baukosten

Für die Projektierung der Gesamtsanierung sprach die Betriebskommission des Fonds 2020 einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 410 000.00.

Die ermittelten Anlagekosten gemäss Projektbeschreibung (Kostenvoranschlag, Kosten für Projektierung und Bau) betragen 8,25 Mio. Franken und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 8,95 Mio. Franken.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	610 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	6 270 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	310 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Reserven	Fr.	1 060 000.00
Total Anlagekosten BKP 1 – 5	Fr.	8 250 000.00
Kostenungenauigkeit (+/- 10 % auf BKP 1-4)	Fr.	700 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	8 950 000.00

*gemäss schweizerischem Baupreisindex Espace Mittelland (Umbau) in Bezug auf den Kostenstand Oktober 2023. (Indexstand = 113.4, Basisjahr Oktober 2020)

Der durch die Betriebskommission des Fonds bewilligte Projektierungskredit in Höhe von Fr. 410 000.00 ist im Baukredit enthalten. Die Investitionskosten für die PV-Indach-Anlage sind mit Fr. 280 000.00 vorerst voll, d.h. ohne die Berücksichtigung der durch ewb angebotenen Beteiligung, enthalten.

Kostenkennwerte und Flächen/Volumen nach SIA 416:

Geschossfläche (GF) nach SIA 416	ca. 2 558 m ²
Hauptnutzfläche (HNF) nach SIA 416	ca. 1 486 m ²
Gebäudevolumen (GV) nach SIA 416	ca. 6 860 m ³

Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m ² GF	Fr. 2 450.00 / m ² GF
Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m ² HNF	Fr. 4 220.00 / m ² HNF
Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m ³ GV	Fr. 914.00 / m ³ GV

8. Vermietung

Nach erfolgter Gesamtsanierung werden die 18 Wohnungen in den beiden Segmenten GüWR und GüWR Neubau, verteilt auf drei Wohnungstypen, vermietet. Die Objektspiegel präsentieren sich im Detail wie folgt:

Schlossstrasse 86

Lage	Wohnungsgrösse	HNF m2	Miete - C4 Berner Modell Fr./m2	Nettomiete je Monat nach Berner Modell Fr.	GüWR Rabatt ordentlich Fr.	GüWR Neubau 15%	Nettomietzins effektiv Fr.
EG	3,5-Zi-Whg	64.6	224	1'206	-206		1'000
EG	4,5-Zi-Whg	91.3	219	1'666		-250	1'416
1. OG	3,5-Zi-Whg	64.6	224	1'206	-206		1'000
1. OG	4,5-Zi-Whg	91.3	219	1'666		-250	1'416
2. OG	3,5-Zi-Whg	64.6	224	1'206	-206		1'000
2. OG	4,5-Zi-Whg	91.3	219	1'666		-250	1'416
3. OG	3,5-Zi-Whg	64.6	224	1'206	-206		1'000
3. OG	4,5-Zi-Whg	91.3	219	1'666		-250	1'416
DG	5,5-Zi-Whg	110.3	219	2'013		-302	1'711
Total je Monat		733.9		13'501	-824	-1'302	11'375
				162'012	-9'888	-15'624	136'500

Schlossstrasse 88

Lage	Wohnungsgrösse	HNF m2	Miete - C4 Berner Modell Fr./m2	Nettomiete je Monat nach Berner Modell Fr.	GüWR Rabatt ordentlich Fr.	GüWR Neubau 15%	Nettomietzins effektiv Fr.
EG	3,5-Zi-Whg	64.6	224	1'206	-206		1'000
EG	4,5-Zi-Whg	91.3	219	1'666		-250	1'416
1. OG	3,5-Zi-Whg	64.6	224	1'206	-206		1'000
1. OG	4,5-Zi-Whg	91.3	219	1'666		-250	1'416
2. OG	3,5-Zi-Whg	64.6	224	1'206	-206		1'000
2. OG	4,5-Zi-Whg	91.3	219	1'666		-250	1'416
3. OG	3,5-Zi-Whg	64.6	224	1'206	-206		1'000
3. OG	4,5-Zi-Whg	91.3	219	1'666		-250	1'416
DG	5,5-Zi-Whg	110.3	219	2'013		-302	1'711
Total je Monat		733.9		13'501	-824	-1'302	11'375
Total je Jahr				162'012	-9'888	-15'624	136'500

Die vorstehenden Nettomietzinsen verstehen sich exkl. Nebenkosten. Die entsprechenden Aktonto-Zahlungen werden erfahrungsgemäss bei Fr. 350.00 (3,5-ZWG), Fr. 450.00 (4,5-ZWG) und Fr. 500.00 (5,5-ZWG) zu liegen kommen.

Zur Berechnung der Mietzinshöhe wurde zunächst der Mietzins nach Berner Modell ermittelt. Dabei werden mithilfe eines Rasters die Lagequalität sowie die Komfortstufe mit jeweils fünf Stufen bewertet. Die vorliegende Liegenschaft entspricht im sanierten Zustand der Stufe C4 (C = gute Wohnlage/4 = neuzeitlicher Komfort). Die anschliessend gewährten Rabatte unterscheiden sich je nach Segment:

- Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR): Die Mietzinse von Wohnungen im Segment GüWR werden mittels Rabatte auf ein *fest definiertes Niveau* verringert. Beim vorliegenden Projekt bedeutet der Rabatt von Fr. 206.00 eine prozentuale Vergünstigung um 17,1 %.

- Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien für Neubauten und umfassend sanierte Bestandesbauten (GüWR Neubau): Die berechneten Mietzinse werden im Segment GüWR Neubau um maximal 20 % reduziert. Somit wird für die Höhe der maximalen Mietzinsen im Gegensatz zu den (normalen) GüWR-Verträgen kein fixer Maximalwert definiert. Im vorliegenden Geschäft wurden die Mietzinsrabatte für die Objekte des GüWR Neubau bei 15 % festgelegt.
- Für beide GüWR-Mietsegmente müssen diverse Kriterien erfüllt werden: Während bezüglich Belegung (maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen) und Wohnsitz (seit zwei Jahren in Bern) die selben Anforderungen gelten, unterscheiden sich die zu erfüllenden Voraussetzungen beim Einkommen und Vermögen. Zudem werden beim Segment GüWR Neubau zusätzlich Sonderfaktoren berücksichtigt (bswp. Einzahlungen in die Säule 3a). Für Einzelheiten wird auf die jeweiligen Broschüren verwiesen: [GüWR](#) / [GüWR Neubau](#).

Durch die Integration der beiden Segmente GüWR (3,5-ZW) und GüWR Neubau (4,5-/5,5-ZW) in die Liegenschaften, soll der Zugang zu den Wohnungen für eine möglichst grosse Bevölkerungsgruppe möglich gemacht werden. Auch soll für einen Teil der Wohnungen eine Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen im Bereich Wohnhilfe angestrebt werden.

Bei den kleineren 3,5-Zimmerwohnungen wird grundsätzlich «nur» eine Instandstellung vorgenommen. Bei den Grosswohnungen ab 4,5 Zimmern wird die Eingriffstiefe deutlich grösser ausfallen. Weil bei den Grosswohnungen für eine Vermietung im GüWR-Segment Rabatte gewährt werden müssten, die über den maximal zulässigen Rabatten liegen, erfolgt deren Vermietung im neu geschaffenen Segment GüWR Neubau.

Nach erfolgter Gesamtsanierung betragen die Nettomietzinserträge nach Berner Modell gerechnet, vor Abzug der GüWR- und GüWR Neubau-Rabatte, für beide Gebäude insgesamt Fr. 324 024.00 pro Jahr.

8.1 Bestehende Mietverhältnisse

Aufgrund der Eingriffstiefe kann die Gesamtsanierung nicht im bewohnten Zustand erfolgen. Die Mietenden der Schlosstrasse 86 und 88 wurden bereits umfassend über das geplante Projekt informiert. Damit alle Kündigungen sozialverträglich erfolgen und die Mietenden ausreichend Zeit für die Suche nach einer neuen Wohnung haben, werden die Mietverträge zur gegebenen Zeit mit einer Frist von zwölf Monaten gekündigt. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden durch Immobilien Stadt Bern (ISB) bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt. Mietende, die eine neue Wohnung gefunden haben, können mit einer einmonatigen Frist das Mietverhältnis vorzeitig beenden.

Durch die Etappierung besteht weiter die Möglichkeit, dass die bisherige Mieterschaft der Huberstrasse 18 und 20 (zweite Etappe) auf Wunsch eine sanierte Wohnung an der Schlosstrasse 86 und 88 (erste Etappe) beziehen kann. Voraussetzung ist, dass die Mietenden die erforderlichen GüWR-Kriterien bzw. die GüWR Neubau-Kriterien erfüllen. Diejenigen Mietenden, die nach der Instandsetzung zurückkehren möchten und gleichzeitig die GüWR-Kriterien oder GüWR Neubau-Kriterien erfüllen, werden bei der Wiedervermietung prioritär behandelt.

9. Wirtschaftlichkeit/Rentabilität

Auf Basis einer Marktwertermittlung und unter Berücksichtigung des Mietzinspotenzials gemäss Richtlinie Immobilienbewertung beträgt der Anlagewert nach der Sanierung rund Fr. 9 968 000.00. Daraus entsteht eine Aufwertung von gut 9,1 Mio. Franken, was die Baukosten inkl. Kostendachzuschlag zu 100 % deckt. Somit wird die Erfolgsrechnung des Fonds nicht belastet. Mit der Investition und den Mietzinserträgen nach Berner Modell (ohne Berücksichtigung der GüWR-Rabatte) beträgt die Bruttorendite direkt nach der Sanierung knapp 3,3 %. Unter Berücksichtigung der künftigen Marktwertbetrachtung und basierend auf den Richtlinien Immobilienbewertung, steigt die Bruttorendite nach der Sanierung mittel- bzw. langfristig auf rund 4,0 %.

10. Voraussichtliche Termine

Baubewilligung	bis Mitte 2025
Baubeginn erste Etappe (Schlossstrasse 86 und 88)	ab Oktober 2025
Bezug der sanierten Gebäude	März 2027

11. Fazit

Gemäss der Teilstrategie Wohnen des Fonds werden Wohnliegenschaften nach zeitgemässen Nachhaltigkeitsgrundsätzen gebaut, unterhalten und laufend in Stand gehalten. Mit dem Entscheid, die Gebäude im Bestand zu sanieren, nimmt der Fonds als Eigentümer die wichtige Pflicht zum Erhalt einer wertvollen Bausubstanz wahr. Ausserdem können durch den Ausbau des Dachgeschosses zwei zusätzliche 5,5-Zimmerwohnungen erstellt werden. Da sämtliche Wohnungen auch künftig im Segment GüWR respektive GüWR Neubau vermietet werden, bleibt preisgünstiger Wohnraum erhalten.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend MFH Schlossstrasse 86 und 88, 3008 Bern: Gesamtsanierung; Baukredit.
2. Für die Weiterbearbeitung des Bauprojekts genehmigt er eine Aufstockung des Projektierungskredits von Fr. 410 000.00 um Fr. 8 540 000.00 zu einem Baukredit von Fr. 8 950 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Konto 86000584).
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 23. Oktober 2024

Der Gemeinderat