



# wohnr a u m

Gebäudesanierung im  
trendigen Lorrainequartier

Seite 4



Warten auf den  
Frühling

Seite 5



Viel beschäftigter IMR

Seite 7



**Liegenschaftsverwaltung**

**Zeitung für die Mieterschaft**  
**Ausgabe 1/2011**

## Luftige Baumzimmer zu bezahlbaren Mieten

**Am Centralweg in der Berner Lorraine sollen dort, wo einst eine Autogarage stand, attraktive und bezahlbare Mietwohnungen entstehen. Zu diesem Zweck schrieb die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern einen Architekturwettbewerb aus. Das Siegerprojekt «Baumzimmer» sieht einen Neubau mit 14 Wohnungen und unkonventionellen Balkonen vor.**

Kurt Glanzmann

Das siegreiche Projekt «Baumzimmer» gewährleistet architektonische Qualität und einen hohen Standard in Bezug auf Umwelt und Energie. Die Liegenschaftsverwaltung hatte strenge Anforderungen an die Wettbewerbsteilnehmer gestellt: Gefragt waren Lösungsansätze, die vielfältige, innovative und attraktive Wohnungen für den Mittelstand bieten und den Bedürfnissen unterschiedlicher Lebensformen und Generationen entsprechen.

Das Siegerprojekt leistet einen Beitrag an die Lebensqualität der Lorraine und die heutige charakteristische Nutzungsmischung. Maximal 10% der Geschossflächen werden gewerblich genutzt, die übrigen Flächen sind für Wohnungen vorgesehen. Zur Aufrechterhaltung der sozialen Durchmischung im Quartier entstehen verschieden grosse Wohnungen mit bezahlbaren Mietzinsen.

### Schlanker Baukörper

Das Siegerprojekt «Baumzimmer» stammt von der Berner Architektin Ursula Egger und Team K Architekten AG aus Burgdorf: Ein einfacher, schlanker Baukörper schliesst das vorhandene Geviert gegenüber dem Centralweg ab.



Foto: Ursula Egger und Team K Architekten AG

**Begrünter Hofraum** mit ellipsenförmigen Balkonen.

### Luftige Baumzimmer

Das Projekt sieht einen begrünten, westseitigen Hofraum ähnlich der nördlichen Bebauung vor. Dieser wird durch verschiedene Nadel- und Laubbäume geprägt (Tränenkiefen und Birken). Die Balkone der Wohnungen im Obergeschoss bilden ellipsenförmige, luftige und unkonventionelle «Baumzimmer» und werden über einen Steg erreicht. Sie bieten den Bewohnern die Möglichkeit, den Grünraum der Baumkronen hautnah zu erleben.

### Aktuell

#### Der Hauswart – Fachmann und gute Fee

Der Hauswart ist das Bindeglied zwischen Liegenschaftsverwaltung und Mieterschaft. Sein Aufgabengebiet ist mit dem technologischen Fortschritt gewachsen und komplexer geworden. Heute ist – je nach Gebäudetechnik – umfangreiches technisches Wissen gefragt, um die Hausinstallationen zu unterhalten und zu betreuen.

In Hauswartschulen und –kursen wird das Wissen vertieft, erweitert und auf den neusten Stand gebracht. Daneben benötigt ein Hauswart eine hohe Sozialkompetenz und ein gutes Einfühlungsvermögen. Im ständigen Kontakt mit Mieterinnen und Mietern, Handwerkern und Liegenschaftsverwaltung orientiert und vermittelt er laufend.

Der Hauswart ist Auge und Ohr der Liegenschaftsverwaltung, er ist die «gute Fee» vor Ort. Er ist Fachperson für wiederkehrende und regelmässige Aufgaben wie Betreuung der Heizung, kleinere Reparaturarbeiten, Glühbirnen ersetzen, Hauszugänge wischen, Schneeräumen oder Treppenhäuser reinigen. Er hilft der Mieterschaft bei kalten oder plätschenden Heizkörpern, quietschenden Türen oder ausbleibendem Warmwasser.

In einigen wenigen städtischen Siedlungen oder Liegenschaften wünscht die Mieterschaft explizit keinen Hauswart. In diesem Fall werden Reinigungsarbeiten oder kleinere Reparaturarbeiten durch Mieterinnen und Mieter selbst erledigt.

Marlen Gübeli

Im Erdgeschoss verfügen die Wohnungen über private Sitzplätze, die restliche Fläche des abwechslungsreichen Grün- und Spielbereichs steht allen Bewohnern zur Verfügung.

### Den ganzen Tag Sonne

Die Organisation der Wohnungen ist einfach und klar: Strassenseitig liegen die schmalen Korridor- und Treppenschliessungen und die Nassräume, dahinter folgen Wohnungskorridore und Schrankfronten. Sämtliche Zimmer sind hofseitig nach Westen ausgerichtet. Kochen und Essen finden im Osten, Schlafen und andere Tätigkeiten im Westen statt. Dieses «Durchwohnen» verbindet die Zonen und bietet den künftigen Mieterinnen und Mietern sowohl Morgen-, wie auch Nachmittags- und Abendsonne.

Neben einem Atelierteil werden insgesamt 14 Geschosswohnungen angeboten. Der Wohnungsmix sieht verschieden grosse Wohnungen von 2½ bis 5½ Zimmern und flexible Nutzungen vor: So besteht die Möglichkeit, nebst Maisonettewohnungen (Atelierwohnungen) auch Grosswohnungen für Familien und Wohngemeinschaften zu realisieren. Die grossen, raumhohen Fenster belichten die Räume ideal und schaffen spannende Bezüge zwischen Innen und Aussen.



Foto: Ursula Egger und Team K Architekten AG

### Hohe Ansprüche an Nachhaltigkeit

Das Projekt erfüllt den hohen «Minergie-P-Eco»-Standard wie auch die hohen Nachhaltigkeitsansprüche. Zudem wird die Stadt Bern mit diesem Projekt seinem

Label als Energie-Stadt Gold gerecht. Die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich im Sommer 2012. Informationen auch im Internet unter: [www.bern.ch/online/liegenschaften](http://www.bern.ch/online/liegenschaften)

### Cartoon



Adrian Zahn

# Küchen- und Badsanierung im Stapfenacker



Foto: LV Bern

In den letzten drei Jahren haben die Aussenfassaden der Reihen-Einfamilienhäuser an der Brünen- und Stapfenstrasse einen neuen Anstrich erhalten (vgl. Wohnraum 1/10). Seit einiger Zeit werden auch die Innenräume saniert.

Rudolf Schmid

Seit rund zehn Jahren saniert die Liegenschaftsverwaltung auch die Innenräume der Reihen-Einfamilienhäuser an der Brünen- und Stapfenstrasse: Insbesondere bei Mieterwechseln werden die Küchen und Bäder neu gestaltet, die Innenanstriche sowie die bestehenden Bodenbeläge aufgefrischt. Die Anforderungen an die Sicherheit machen auch eine Erneuerung der teilweise sehr alten elektrischen Installationen nötig.

Die Küchen werden mit einem Keramikkochherd und einem zeitgemässen Kühlschrank ausgerüstet. Auf die Installation von Geschirrspülern wird wegen der engen Raumverhältnisse und aus finanziellen Gründen verzichtet: Neue Geschirrspüler gelten als wertvermehrende Investition, was eine Erhöhung der Mietzinse zur Folge hätte. Damit



**Aus alt mach neu:** In modernen Küchen kocht sich's leichter.

die Mieterschaft trotzdem bei Bedarf einen Geschirrspüler installieren kann, wird bereits ein entsprechender Anschluss angebracht. Eine spätere fachmännische Installation erfolgt aber auf eigene Rechnung.

## Rücksicht auf günstige Mietzinse

In den Badezimmern werden neue Toiletten-Spülkästen integriert, die den heutigen Lärm- und Verbrauchsvorschriften entsprechen. Neue, in weiss gehaltene Wandplatten und Badewannen komplettieren die Sanierung der sanitären Anlagen.

Nebst der Installation eines modernen 200-Liter-Elektroboilers werden nach Bedarf auch die Öl-

Einzelöfen in den Erdgeschossen ausgewechselt.

In den einzelnen Zimmern und in den Treppenaufgängen werden sämtlichen Wände sowie das Holzwerk neu gestrichen. Die bestehenden Holz- und Terrazzo-Steinböden werden soweit möglich aufgefrischt und neu versiegelt. Die Liegenschaftsverwaltung ist überzeugt, mit diesen Massnahmen den Wohnstandard auf ein zeitgemässes Niveau heben zu können.

Auf grössere Sanierungsmassnahmen wie Aussendämmungen wird aufgrund der ungewissen Zukunftsperspektiven dieser Siedlung und aus Rücksicht auf weiterhin günstige Mietzinse verzichtet. ■

## Editorial



Liebe Mieterinnen, liebe Mieter

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik besitzt insgesamt über 2000 Wohnungen,

davon gehören etwa 600 Wohnungen zum Segment «Günstiger Wohnraum».

Die Vergabe dieser Wohnungen ist an klar definierte Vermietungskriterien gebunden, die seit dem Jahr 2000 angewendet werden. In den letzten Monaten haben wir diese Kriterien überarbeitet und aktualisiert. Wir werden im Jahr 2013 erstmals überprüfen, ob begünstigte Mieterinnen und Mieter die neuen Kriterien noch erfüllen. Sollte dies nicht mehr der Fall sein, werden ihre Mietverträge gekündigt. Sofern die betroffene Mieterschaft dies wünscht, sind wir in diesen Fällen immer bestrebt, eine tragbare Lösung zu finden.

Für neue Mietverträge im Segment «Günstiger Wohnraum» gilt eine transparente vertragliche Lösung. Ein solcher neuer Mietvertrag beinhaltet fortan zwei Mietzinse: zum einen den marktüblichen Mietzins, zum anderen einen vergünstigten Mietzins. Erfüllt die Mieterschaft bei einer späteren Überprüfung die Kriterien nicht mehr, bezahlt sie den marktüblichen Mietzins und kann in der Wohnung verbleiben.

Die Liegenschaftsverwaltung will die Wohnungen des Segments «Günstiger Wohnraum» grundsätzlich nur jenen zur Verfügung stellen, die ihn auch wirklich benötigen. Gleichzeitig sollen gewachsene soziale Strukturen in einer Siedlung jedoch nicht durch Wohnungskündigungen zerstört werden. Mit den neuen Verträgen und den neuen Vermietungskriterien bieten wir hier faire Lösungen an.

Detailinformationen zum Thema finden Sie auch auf Seite 6.

Fernand Raval, Leiter Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern

# Handlungsbedarf an der Jurastrasse

**Die Lorraine liegt als Quartier im Trend. Um diesen attraktiven Wohnort zu stärken, hat die Liegenschaftsverwaltung die Entwicklungsmöglichkeiten der städtischen Gebäude an der Jurastrasse analysiert. In enger Zusammenarbeit mit der IG untere Jurastrasse und dem Verein für ein lebendiges Lorrainequartier wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Das Ergebnis liegt jetzt vor.**

Elsi Hischier

Nicht alle analysierten Gebäude an der Jurastrasse werden instand gestellt: Das Wohnhaus Nr. 51 war 1990 nach der Zerstörung durch eine Gasexplosion neu erstellt worden und erwies sich als nicht sanierungsbedürftig. Bei den Liegenschaften Nr. 58, 60 und 89 laufen momentan noch vertiefte Abklärungen.

Unbestritten war eine sofortige Sanierung der Wohnhäuser Jurastrasse 44, 47, 55 und 59: Diese befinden sich teilweise in sehr schlechtem Zustand. Bereits im September 2010 genehmigte die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik die beantragten Baukredite. Die Gebäude können damit den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Der momentane Wohnungsmix besteht zu zwei



Foto: zVg

**Die Lorraine** liegt als begrüntes Wohnquartier im Trend.

Dritteln aus Kleinst- und Kleinwohnungen. Durch das Zusammenlegen von Wohnungen sollen neue Wohnungen für Familien und Wohngemeinschaften entstehen, dies auch künftig im Segment des günstigen Wohnraums.

## Erneuerbare Energien

Keines der vier Gebäude verfügt heute über eine Zentralheizung, geheizt wurde bisher mit Holz-, Gas- und Öleinzelföfen. Die Betriebskommission gab der Liegenschaftsverwaltung den Auftrag, den Einsatz von erneuerbaren Energi-

Foto: zVg



**Akuter Sanierungsbedarf:** Wohnhäuser an der Jurastrasse einst und jetzt.

en (Erdwärmesonden) als zentrale Wärmeerzeugung zu überprüfen. Die detaillierte Planung der Sanierungen und die Baubewilligungen sollen bis Frühling 2012 vorliegen.



Foto: zVg

Die Wohnhäuser Nr. 55 und 59 sollen zwischen Frühjahr und Ende 2012 saniert werden. Ein Jahr darauf folgen die Bauarbeiten der Liegenschaften Nr. 44 und 47. ■

# Wohntraum im Elfenaupark

**Im wunderschönen Elfenaupark wurde eine 1-Zimmer-Dachwohnung sanft renoviert.**

Cornelia Kunz

Wohnen in der Stadt Bern, nahe an der Natur – in einer sanft renovierten Altwohnung! Wer träumt nicht davon?

Das kleine Bijou am Elfenaupark 90 wirkte durch das dunkle Täfer

in den Dachschrägen etwas düster und eintönig. Die kleine Küche war in die Jahre gekommen, im Badezimmer entsprachen Spiegelschrank und die Armaturen nicht mehr dem neusten Stand.

Im September 2010 wurde mit den Renovationsarbeiten der 1-Zimmer-Dachwohnung begonnen. Als Erstes wurden die elektrischen Installationen erneuert, damit moderne Küchengeräte angeschlossen werden konnten.

Danach ging man an die Renovation der Räume: Durch das lasierte Täfer wirkt die Wohnung jetzt heller und grösser. Der Wandschrank beim Eingang wurde durch ein dunkles Rot aufgewertet, so erhält die Wohnung mehr Farbe. Die Küche wurde komplett erneuert: Der neue anthrazitfarbige Plattenboden kontrastiert schön zu den roten Küchenfronten. Durch die gute Zusammenarbeit mit dem Küchenbauer konnten wir aus dem kleinen

Raum ein Optimum an Nutzung herausholen.

Im Badezimmer wurde derselbe Plattenboden verlegt wie in der Küche, um ein einheitliches Bild zu schaffen.

Im Badezimmer wurden neue Armaturen und ein neuer moderner Spiegelschrank montiert.

Seit Mitte Oktober 2010 sind die Renovationsarbeiten beendet: Ein edler Wohntraum lockt an bester Lage. ■

# Warten auf den Frühling

**150 Jahre alt ist das Haus an der Laubeggstrasse 38 in Bern. Seinen Charme hat es bis heute bewahrt – genau gleich wie seine Bewohnerin: Marie-Thérèse Elmiger lebt seit mehr als einem halben Jahrhundert an dieser Adresse.**

Céline Raval

Durch ein robustes Tor führt ein schmaler Kiesweg vorbei an knorrigen Bäumen direkt zum grosszügigen Vorhof der Laubeggstrasse 38. In der Mitte ragen Bäume und Büsche in die Höhe. Vögel zwitschern, es riecht nach Pferden. Ein Türmchen mit Uhr grüsst die Besucherin. Hinter dem Gebäude erstreckt sich ein kleiner Wald. Die Umgebung ist erstaunlich grün – kaum zu glauben, dass man sich mitten in der Stadt befindet.

## Ein kleines, aber feines Schloss

Das Haus wirkt wie ein kleines Schloss – grosse Fenster mit eisernen Gitterstäben, die alten Mauern mit aufwändigen Stuckaturen verziert, Efeuranken umspielen die Fassade. Eine Treppe mit Vordach bildet den Eingang in das 150-jährige Haus. Hier wohnte vor Jahren der damalige Berner Stadtpräsident Dr. Klaus Baumgartner. Und seit sechzig Jahren wohnt hier auch Marie-Thérèse Elmiger. Sie lebt in der obersten Wohnung – ganz nach dem Motto: «klein aber fein». Mit 32 Jahren zog Marie-Thérèse Elmiger mit ihrem Mann an die Laubeggstrasse 38. Hier sind ihre zwei Söhne aufgewachsen, hier hat sie mehr als die Hälfte ihres Lebens verbracht. In unmittelbarer Nähe gab es früher noch zwei Bäckereien, eine Metzgerei und einen Schuhmacher. Heute gibt es diese Läden nicht mehr – trotzdem fühlt sich Marie-Thérèse Elmiger noch sehr wohl hier, auch wenn vieles schwieriger geworden ist.

## Die Stille geniessen

Die Treppen machen ihr zu schaffen, zum Einkaufen und Putzen



Foto: Iris Andermatt

**In ihren 60 Berner Jahren viel erlebt:** Marie-Thérèse Elmiger

braucht sie Hilfe. «Natürlich habe ich mir schon überlegt, in ein Altersheim zu ziehen,» sinniert Marie-Thérèse Elmiger. Doch die Besuche haben sie abgeschreckt: «Die Leute dort sitzen ja nur noch herum, machen nichts mehr,» schildert sie ihre Eindrücke. So könne sie nicht leben. Trotz ihres fortgeschrittenen Alters kocht und

wäscht Marie-Thérèse Elmiger noch immer selber. Sie liest viel – die Zeitung und französische Magazine. Und vor allem geniesst sie die Stille: «Ich mag es nicht, wenn viele Leute um mich herum sind. Ich ertrage das nicht mehr», erzählt die 92-Jährige.

## Die Berge vor der Haustür

Während sie über ihr Leben plaudert, sitzt Marie-Thérèse Elmiger auf ihrem Lieblingssessel im gemütlichen Wohnzimmer. Wunderschöne antike Holzmöbel umgeben sie: Ein alter Salontisch, eine Vitrine mit Glasfront, eine tickende Pendeluhr. Sie lebe gerne inmitten von diesem alten «Zeug», schwärmt Marie-Thérèse Elmiger. Hinter ihr befindet sich ein hohes Fenster mit breitem Fenstersims. Die Aussicht ist atemberaubend: Es ist, als lägen Eiger, Mönch und Jungfrau direkt vor der Haustür.

Sie habe Bern schon immer gemocht, erzählt Marie-Thérèse Elmiger. Früher sei sie oft mit ihrer Grossmutter in die Hauptstadt gefahren. Am meisten habe sie sich auf die Confiserie gefreut, die zarten Pralinen und den würzigen

Lebkuchen. «An Süssigkeiten finde ich auch heute noch Gefallen», lacht sie.

## Auch das Haus wird älter

In ihren sechzig Berner Jahren hat Marie-Thérèse Elmiger wahrlich viel erlebt. Und trotzdem: Hat sie sich nie überlegt, einmal an einen anderen Ort zu ziehen? «Aber natürlich», lautet ihre Antwort. «Mein Mann und ich wollten auf dem Land ein Haus kaufen – aber wir haben das Vorhaben immer wieder hinausgeschoben. Und schliesslich sind wir eben geblieben.» Weil sich Marie-Thérèse Elmiger hier immer wohl gefühlt hat – auch wenn ihr Haus spürbar älter werde: In der Waschküche falle fast die Decke runter. «Und ringhörig ist es. Ein Mann, der früher unten wohnte, hörte immer Opern. Irgendwann wusste ich die Arien auswendig», schmunzelt sie.

Marie-Thérèse Elmiger lebt immer noch glücklich an der Laubeggstrasse 38. Und sie freut sich auf den Frühling und die ersten Schneeglöckchen – genauso wie vor sechzig Jahren. ■



Foto: Iris Andermatt

**Laubeggstrasse 38:** Kleines Stadtschloss im Grünen.

# «Günstiger Wohnraum»

**Wohnungen des Segments «Günstiger Wohnraum» sollen nur denjenigen zur Verfügung stehen, die diesen aufgrund ihrer finanziellen Situation auch wirklich benötigen. Im Dezember 2010 hat die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik sowohl die Einführung eines neuen Vermietungssystems für Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum» beschlossen wie auch die bisher gültigen Vermietungskriterien aktualisiert.**

Dagmar Boss

In den letzten 18 Monaten wurde in Bezug auf die Vergabe und die Überprüfung von Wohnungen des Segments «Günstiger Wohnraum» intensive Grundlagenarbeit geleistet. Mit beteiligt an diesem Prozess waren unter anderem auch Mieterschaftsvertretungen aus den Quartieren Wyler, Murifeld und Ausserholligen. Das Ergebnis ist ein neu entwickeltes Vermietungssystem und aktualisierte Vermietungskriterien. Inskünftig werden die Anspruchsberechtigungen alle zwei Jahre überprüft, erstmals im Jahr 2013.

Nur Mieterinnen und Mieter von Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum», die bereits Vermietungskriterien im Mietvertrag integriert haben, erhielten Mitte

Januar 2011 die Mietvertragsänderung mit den neuen Vermietungskriterien.

## Das neue Vermietungssystem

Alle neu auszustellenden Mietverträge des Segments «Günstiger Wohnraum» enthalten ab Januar 2011 zwei Mietzinse – einen marktüblichen Mietzins sowie den vergünstigten Mietzins. Sollte sich bei einer Überprüfung der Anspruchsberechtigung herausstellen, dass ein betroffener Mieter oder eine betroffene Mieterin keinen Anspruch mehr hat, kann der Mieter/die Mieterin in der Wohnung verbleiben, muss jedoch ab dem Verlust der Anspruchsberechtigung den marktüblichen Mietzins zahlen.

## Die neuen Vermietungskriterien

Vermietungskriterien für die Vergabe von Wohnungen des Segments «Günstiger Wohnraum» gibt es seit dem Jahr 2000. Nun wurden sie aktualisiert.

### Allgemeines

- Seit mindestens den letzten 2 Jahren in der Gemeinde Bern angemeldet und steuerpflichtig (Niederlassungsbewilligung)
- Für Ausländerinnen und Ausländer zusätzlich Ausweis C, B oder F (für längerfristig und rechtmässig anwesende Personen).
- Maximal 1 Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen.



Foto: LV Bern

**Aktualisierte Kriterien für günstigen Wohnraum:** Wer die Bedingungen nicht mehr erfüllt, zahlt künftig marktübliche Mietzinse.

Alleinstehende, welche ein oder mehrere zusätzliche Zimmer geltend machen, müssen eine entsprechende Bescheinigung, welche ein Sorgerecht bzw. eine Obhutsberechtigung beinhaltet vorlegen. Liegt keine amtliche Bescheinigung (Trennungs- oder Scheidungsvereinbarung, Alimentenverträge, Sorgerechtsanteile usw.) vor, ist eine Vereinbarung mit den Unterschriften beider Elternteile vorzulegen.

### Einkommenslimiten gemäss definitiver Steuerveranlagung

1 Person	Fr. 25'000.–
2 Personen	Fr. 39'000.–
3 Personen	Fr. 47'000.–
4 Personen	Fr. 54'000.–
5 Personen	Fr. 61'000.–
6 Personen	Fr. 68'000.–
7 Personen	Fr. 75'000.–
8 Personen	Fr. 83'000.–

Die Einkommenslimiten werden alle 2 Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

### Vermögenslimiten

Die maximalen Vermögenslimiten gemäss definitiver Steuerveranlagung betragen für:

- Alleinstehende Fr. 30'000.–
- Ehepaare (Konkubinate, WG's usw.) Fr. 60'000.–.

Das steuerbare Vermögen aller im gleichen Haushalt lebenden volljährigen Personen wird zusammengerechnet und darf max. Fr. 60'000 betragen.

### Überprüfung der Anspruchsberechtigung von alten Mietverträgen

Sollten Mieter oder Mieterinnen von alten Mietverträgen (ausgestellt vor dem 1. Januar 2011) bei einer Überprüfung die in ihrem Vertrag integrierten Vermietungskriterien nicht mehr erfüllen, erfolgt die Kündigung des Mietvertrags mit dem amtlichen Formular auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin. Sofern die betroffenen Mieterinnen und Mieter jedoch auf die Liegenschaftsverwaltung zukommen, ist die Liegenschaftsverwaltung in jedem Fall bestrebt, nach individuellen Lösungen zu suchen.

Sollten Sie zusätzliche Informationen benötigen, erreichen Sie uns zu Bürozeiten unter der Tel.-Nr. 031 321 76 76 oder an unserem Schalter in der Schwanengasse 14, 3. Stock. Zusätzliche Informationen finden Sie auch im Internet unter [www.bern.ch/liegenschaftsverwaltung](http://www.bern.ch/liegenschaftsverwaltung). ■

## Was ist «Günstiger Wohnraum»

Als «Günstiger Wohnraum» gelten folgende Wohnungen (Mietzinslimiten):

1-Zimmer-Wohnung	Netto-Mietzins maximal	Fr. 500.–
2-Zimmer-Wohnung	Netto-Mietzins maximal	Fr. 700.–
3-Zimmer-Wohnung	Netto-Mietzins maximal	Fr. 900.–
4-Zimmer-Wohnung	Netto-Mietzins maximal	Fr. 1100.–
5-Zimmer-Wohnung	Netto-Mietzins maximal	Fr. 1300.–
6-Zimmer-Wohnung	Netto-Mietzins maximal	Fr. 1500.–

Je halbes Zimmer werden Fr. 100.– zu den Mietzinslimiten dazuge-rechnet.

Unter das Segment «Günstiger Wohnraum» fallen nur Wohnungen, deren Mietpreise unter den oben aufgeführten Mietzinslimiten liegen und die Vermietungskriterien im Mietvertrag integriert haben.

# IMR viel beschäftigt

**Im Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern befinden sich nicht nur Mietliegenschaften, er umfasst auch zahlreiche Baurechte und landwirtschaftliche Grundstücke. Auch sie müssen sorgfältig bewirtschaftet werden.**

Daniel Conca

Die Stadt Bern ist gleich doppelt Hauptstadtreion: Einmal als Bundes- und einmal als Kantonshauptstadt. Der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern verfolgt deshalb zwei Ziele: Zum einen gilt es, seine Immobilien erfolgreich zu entwickeln. Zum anderen soll die Stadt Bern als attraktiver Standort national gestärkt werden. Das bedeutet: Räume schaffen für neue Wohnungen, aber auch für neue Arbeitsplätze.

## Hochqualifiziertes Team

Die Promotion von Immobilien und das Standortmarketing sind

nur zwei von vielen Tätigkeiten, welche im Bereich Immobilienmarkt und Recht (IMR) der städtischen Liegenschaftsverwaltung wahrgenommen werden. Das hochqualifizierte Team hat seine Kernkompetenzen in den Bereichen Immobilienvermarktung und -entwicklung, Jurisprudenz sowie Betriebs- und Agrarwirtschaft. Sieben Spezialistinnen und Spezialisten führen die Sachgeschäfte, unterstützt von der Bereichsleitung, einer Assistentin und einem Lernenden: Dazu gehören die Bewirtschaftung von rund 400 Baurechtsverträgen, 60 Pachtverträgen für landwirtschaftliche Einzelparzellen und vier landwirtschaftlichen Pachtbetrieben, das Entwickeln von Standorten wie WankdorfCity oder der neue Postfinance-Hauptsitz an der Mingerstrasse. Weiter das Führen von Verhandlungen für den Erwerb und die Umnutzung nicht mehr benötigter Anlagen und Areale, so zum Beispiel die alte Kehrrechtverbrennungsanlage oder das alte

Tramdepot im Burgernziel, wo dereinst eine Vielzahl neuer Wohnungen entstehen soll.

## Modernste Management-Instrumente

Der IMR stellt sein Fachwissen auch anderen Bereichen innerhalb der Liegenschaftsverwaltung zur Verfügung, so bei rechtlichen Fragestellungen, bei der Vermarktung einzelner Objekte für die Immobilienverwaltung oder bei Immobilienbewertungen für Sanierungs- und Umbauprojekte. Zudem wird das Portfoliomanagement, d.h. die Verwaltung und Entwicklung des Immobilienbestandes, durch den Bereich Immobilienmarkt und Recht geführt. Dies unter Beizug modernster Management- und Bewertungsinstrumente wie der Bewertungs-Software VITRUVIUS. ■

## Kurz notiert

### Neueröffnung Restaurant Sternen Bümpliz

Ende März 2011 ist es soweit: Das Restaurant Sternen öffnet seine Türen wieder. Es ist das älteste Wirtshaus von Bümpliz und liegt im Zentrum des gleichnamigen Stadtteils, direkt an der belebten Fussgängerzone.

Der Liegenschaftsverwaltung ist es gelungen, Frau Erika Huber als neue Pächterin zu gewinnen. Frau Huber hat grosse Erfahrung im Gastgewerbe: Zusammen mit ihrer Familie führte sie verschiedene Restaurants wie das Galaxy oder das Bürgerhaus in Bern. Aktuell betreibt die Familie Huber das Restaurant Kleefeld in Bümpliz.

Das Konzept der Familie Huber verspricht gutbürgerliche Schweizerküche für jedes



Foto: LV Bern

Portemonnaie. Mittags werden preiswerte Menüs angeboten, abends Speisen à la Carte. Auch für einen Snack oder Café zwischendurch sind Sie hier am richtigen Ort. In enger Zusammenarbeit mit dem Trägerverein Sternensaal Bümpliz (TSB) möchte Frau Huber künftig im Sternensaal auch Grossanlässe durchführen. Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern ist zuversichtlich, dass die erfahrene Pächterin mit ihrem Team den Sternen wieder zu altem Glanz verhelfen wird. Wir wünschen Frau Huber und ihrem Team einen guten Start und viel Erfolg.

Doris Blaser

Foto: Iris Andermatt



Daniel Conca umrahmt von seinen Mitarbeitenden (v.l.n.r.) Thomas Widmer, Edita Schürmann, Franziska Borer, Beat Wüthrich, Daniel Conca, Patricia Pfister, Markus Lehmann, Walter Däppen (Stellvertreter) und Christine Rytz.



Stadt Bern  
Direktion für Finanzen, Personal  
und Informatik

**Impressum:** Wohnraum wird herausgegeben von der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern und erscheint zweimal jährlich.

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern  
Schwanengasse 14  
3011 Bern  
Tel. 031 321 61 11  
Fax 031 321 74 52

E-Mail: [liegenschaftsverwaltung@bern.ch](mailto:liegenschaftsverwaltung@bern.ch)  
[www.bern.ch/stadtverwaltung/fpi](http://www.bern.ch/stadtverwaltung/fpi)

Redaktion: Felix Adank und Marianne Kipfer  
Grafische Gestaltung: [www.muellerluetolf.ch](http://www.muellerluetolf.ch)  
Druck + Versand: Ritz AG Print und Media  
Auflage: 3300

Fotos: LV Bern



## Die Landwirtschaftsbetriebe der Stadt Bern

**Landwirtschaftliche Güter gehören nicht zu unserem Kerngeschäft, aber wir besitzen neben Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden auch Bauernhöfe. Von den ehemals siebzehn Landwirtschaftsbetrieben wurden in den letzten Jahren zwölf an die Pächter verkauft bzw. im Baurecht abgegeben. Die Bauernhöfe, die noch im Besitz der Stadt sind, befinden sich in der Elfenau, in Oberbottigen, Matzenried, Kühlewil und Reichenbach.**

Franziska Borer

Das landwirtschaftliche Portfolio umfasst fünf Landwirtschaftsbetriebe sowie rund 150 ha Einzelparzellen und ca. 100 Hektaren Wald. Die Einwohnergemeinde Bern erwarb diese Güter ursprünglich mit dem Ziel, eine Ausdehnung der Stadt in den Westen zu ermöglichen und den Ausbau des Flughafens Belp zu sichern.

In dieser und den kommenden drei Ausgaben unserer Zeitschrift stellen wir Ihnen diese vier Pachtbetriebe der Stadt Bern vor.

### Bio Landwirtschaftsbetrieb in Oberbottigen.

Ruth und Hans König bewirtschaften ihren Hof im idyllischen Weiler «Stäge» bereits in dritter Generation. Im Jahr 2005 gaben sie die Milchwirtschaft zugunsten der Mutterkuh-Haltung auf und stellten den Betrieb auf biologische Produktion um. Seit 2007 ist der Betrieb mit dem Knospen-Label für biologischen Landbau zertifiziert. Zum Betrieb gehören rund 20 Mutterkühe der Rasse Angus, die in einem tiergerechten Laufstall untergebracht sind. Auf der Weide sorgt ein imposanter, rund 1200 kg schwerer Stier dafür, dass alle Kühe jährlich ein Kälbchen zur Welt bringen. Die Kälber bleiben bei ihren Müttern in der Herde und werden nach rund zehn Monaten geschlachtet. Das Fleisch dieser

Tiere wird mit dem Label «Natura Beef» verkauft. Ein weiterer Einkommenszweig ist der Anbau von Weizen und Gerste und die Produktion von Saatgut für biologische Grasmischungen. Die angebauten Ackerbohnen und Eiweisserbsen werden als pflanzliche Proteinträger den Tieren verfüttert.

### Schule auf dem Bauernhof

Die Familie König bietet auch «Schule auf dem Bauernhof» an. Zwei Haflingerpferde, eine Schar gackernder Legehennen sowie schmeichelnde Katzen und die Hündin «Sheila» lassen bei den Besuchern das richtige Bauernhof-Feeling aufkommen.

Die Umstellung auf biologischen Ackerbau und biologische Fleischproduktion verlangte vom Betriebsleiterehepaar viel Engagement, Wissen und Durchhaltenwillen. Bleibt zu hoffen, dass Sohn Thomas diesen schönen Betrieb weiterführen wird. ■

**wohnraum**  
Liegenchaftsverwaltung der Stadt Bern

Schwanengasse 14  
3011 Bern

Tel. 031 321 61 11

liegenchaftsverwaltung@bern.ch  
www.bern.ch/stadtverwaltung/fpi

**P.P.**  
3001 Bern