

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Mehrfamilienhäuser Zelgstrasse 18/20/20a und 22, 3027 Bern; Gesamt-sanierung; Baukredit

1. Worum es geht

Die Stadt (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik) ist im Besitz der Parzelle 3062 im Stadtteil 6, Bümpliz-Oberbottigen. Auf der Parzelle befinden sich zwei dreigeschossige Gebäudezeilen mit zwei erdgeschossigen Nebenbauten und grosszügiger Aussenanlage. Die beiden Gebäudezeilen sind baugleich und umfassen jeweils drei Wohngebäude. Die Anlage mit bestehend insgesamt 40 Wohnungen wurde 1954 im Auftrag der Stadt erstellt und befindet sich heute weitgehend im Originalzustand.

Die in die Jahre gekommenen Gebäude und die Aussenanlagen sind sanierungsbedürftig. Geplant ist eine Sanierung in zwei Etappen, beginnend mit der Sanierung der östlichen Gebäudezeile Zelgstrasse 18/20/22 inklusive des Nebenbaus Zelgstrasse 20a und des an diese Gebäude angrenzenden Aussenraums. Für die Gesamt-sanierung dieser ersten Etappe wird dem Stadtrat ein Baukredit in der Höhe von Fr. 8 900 000.00 beantragt.

Die geplante Gesamt-sanierung umfasst neben der baulichen und energetischen Sanierung der bestehenden Bausubstanz eine Optimierung der bestehenden Grundrisse, eine Erweiterung des Wohnungsmixes, den Ausbau des bisher ungenutzten Dachraums und die Erneuerung und Aufwertung der Aussenanlagen. Die bestehenden Wohnungen werden nach der Sanierung weiterhin im Segment Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) vermietet. Neu entstehen in dieser ersten Etappe insgesamt 19 Wohnungen, wovon 14 im Segment GüWR und fünf im Segment GüWR Neubau vermietet werden sollen. Die Optimierung der Gebäudehülle entspricht den Vorgaben der städtischen Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS 2035) und ist mit den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements vereinbar.

Die Sanierung der westlich angrenzenden Gebäudezeile Zelgstrasse 24/26/28 inklusive Nebenbau Zelgstrasse 28a und des verbleibenden Aussenraums soll nach Fertigstellung und Neubezug der ersten Etappe erfolgen. Der hierfür nötige Baukredit wird dem Stadtrat voraussichtlich Ende 2026 separat beantragt. Der laufende, ursprünglich für die Bearbeitung beider Etappen gesprochene Projektierungskredit wird zu gleichen Teilen aufgeteilt.

2. Ausgangslage

Die beiden städtischen Mehrfamilienhäuser Zelgstrasse 18/20/22 und Zelgstrasse 24/26/28 bilden den nord-westlichen Abschluss des Wohnquartiers Blumenfeld im Stadtbezirk Bern Bethlehem, Bümpliz-Oberbottigen. Sie sind Teil einer bis heute gesamthaft erhaltenen, in den 50er Jahren erstellten Zeilenüberbauung.

Die Bauten sind von der Strasse zurückversetzt und von einer gemeinschaftlich nutzbaren Rasenfläche umgeben. Das Gebäudeensemble profitiert von einer ruhigen Lage mit einer direkten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Tram und Bus). Der S-Bahnhof Bümpliz Nord sowie Einkaufsmöglichkeiten (Grossverteiler und Detailhandel) sind zu Fuss in 5 Minuten erreichbar.



Wohnbauten Zelgstrasse 18, 20, 22 und Nebenbau Zelgstrasse 20a im Quartier Blumenfeld, Bern Bethlehem

Der Zustand der bestehenden Grundstruktur der Gebäude ist gut. Ihre Weiternutzung ist nachhaltig und werterhaltend. Eine Vergrösserung der bestehenden Volumina in Form von Ersatzbauten, Aufstockungen oder Anbauten wurde überprüft und verworfen. Die geplante Sanierung nutzt das vorhandene Potenzial und sichert wertige Bausubstanz in attraktiver Wohnlage.

Bestehende Gebäudestruktur der Bauten

- dreigeschossig (Hochparterre) mit zusätzlichem Sockel- und Dachgeschoss
- Erschliessung aus dem Aussenraum über einen Treppenlauf ins Tief-/ Hochparterre
- keine Lifteinbauten; keine der Wohnungen ist hindernisfrei erreichbar
- schlichte und pragmatische Kubatur und Grundstruktur
- sich wiederholende Grundrisse über alle drei Regelgeschosse
- einfach gehaltene Fassadengestaltung

Bestehender Wohnungsmix und Grundrissstruktur der Bauten

In der Gebäudezeile Zelgstrasse 18/20/22 befinden sich bestehend 18 Wohnungen auf den Regelgeschossen sowie zwei Wohnungen und vier Mansardenzimmer im Dachgeschoss:

- zwölf 3,5-Zimmerwohnungen à 59 m²
- sechs 4,5-Zimmerwohnungen à 68 m²
- zwei 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnungen à 60 m²
- vier Mansarden bzw. Abstellräume mit je 10 m² und geteiltem WC im Dachgeschoss
- Verhältnis Zimmeranzahl zu Wohnfläche ist klein (kleine Küchen und Sanitärräume)
- gute Proportionen der Wohnräume
- Raumhöhen erfüllen die geltenden Anforderungen

Baulicher Zustand der Bauten

- guter Zustand hinsichtlich Struktur der Baukörper
- Tragfähigkeit und erforderlicher Feuerwiderstand vorhanden
- Mindestanforderungen in Bezug auf die Erdebensicherheit erfüllt
- ausbaufähiger Dachstuhl für zusätzliche Belastungen (Ausbau zu Wohnzwecken, Bestückung der Dachflächen mit PV-Modulen)
- ungedämmte Gebäudehülle
- weitgehender Originalzustand bis auf vereinzelte zyklische Oberflächensanierungen und das Auswechseln einzelner technischer Komponenten (z.B. Heizungsbrenner)

- grosser Handlungsbedarf bei sämtlichen sekundären Bauteilen, Installationen, Einbauten und Oberflächen
- Küchen und Bäder im Originalzustand
- Boden- und Wandbeläge in unterschiedlichem Zustand (Auffrischung bis Erneuerung)
- Schadstoffbelastung in einzelnen Bauteilen
- veraltete haustechnische Installationen
- Wärmeerzeugung über einen nicht erneuerbaren Energieträger (Gas)

Die Liegenschaften werden aktuell im Segment GüWR vermietet. Aufgrund des allgemeinen Zustands, der kleinen Grundriss- und Zimmerflächen und des Fehlens privater Aussenräume (Balkone, Terrassen), entsprechen die Wohnungen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

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 2022 ein öffentlich ausgeschriebenes, offenes Planer*innenwahlverfahren für Architekturbüros und HLSE-Planer*innen (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär und Elektro) durchgeführt. Das Planerteam Bürgi + Schärer Architekten AG und Anima Engineering aus Bern überzeugte mit dem besten Angebot und wurde folglich mit der Gesamtsanierung beauftragt. Die Fachplaner*innen für die Bereiche Bauingenieurwesen, Bauphysik und Landschaftsarchitektur wurden über Dienstleistungsausschreibungen im freihändigen Verfahren beauftragt.

Aus bauorganisatorischen und sozialverträglichen Gründen werden die Gebäude Zelgstrasse 18/20/22 und Zelgstrasse 24/26/28 getrennt voneinander saniert. Die örtlichen Gegebenheiten sprechen für die Sanierung der Gebäude Zelgstrasse 18/20/22 in einer ersten und der Gebäude Zelgstrasse 24/26/28 (Lauben-Haus) in einer zweiten Etappe. Der Aussenraum und die Nebenbauten werden anteilig und abhängig vom Bedarf an Bauinstallationsflächen gestaffelt mit den Wohnbauten saniert. Die Baubewilligungsverfahren, die Ausschreibungen und die Genehmigungen der Baukredite erfolgen entsprechend zeitlich versetzt. Dieses Vorgehen entspricht dem Verbot der Zusammenrechnung (Art. 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

Die geplante Gesamtsanierung der Gebäudezeile Zelgstrasse 18/20/22 umfasst neben der baulichen und energetischen Sanierung der bestehenden Bausubstanz eine Optimierung und Erweiterung der bestehenden Grundrisse und den Vollausbau der Dachgeschosse. Die Aussenanlagen (Erschliessungs- und Rasenflächen) werden erneuert, die beiden Nebenbauten saniert und umgenutzt. Mit der Sanierung werden typologische, technische und energetische Mängel des Bestands behoben. Das mögliche Mass der inneren Verdichtung wird durch den Dachausbau ausgereizt.

Umstrukturierung der Grundrisse

Der Wohnungsspiegel wird mit der Sanierung und Umstrukturierung vielfältiger: Es entstehen anstelle der bestehend 20 nahezu identischen 3,5- und 4,5-Zimmerwohnungen neu 19 vielfältige Wohnungen für Familien, Wohngemeinschaften, Paare, Elternteile mit Kindern oder Einzelpersonen mit unterschiedlichen Grundrissen.

Auf den Regelgeschossen:

- drei 2,5-Zimmerwohnungen à 51,6m²
- drei 3,5-Zimmerwohnungen à 68,7m²
- drei 3,5-Zimmerwohnungen à 58,8m²
- drei 4,5-Zimmerwohnungen à 76,6m²
- drei 6,5-Zimmerwohnungen à 119,7m²

Im Dachgeschoss:

- zwei 5,5-Zimmerwohnungen à 113,2m²
- zwei 2,5-Zimmerwohnungen à 49,9m²

Die Küchen und Nasszellen werden um ein auf die neuen Wohnungsgrössen angemessenes Mass vergrössert. Die bereits bestehend flexibel nutzbare Individualzimmerstruktur bleibt erhalten. Die Wohnungen bleiben flächeneffizient und vielfältig nutzbar.

Privater Aussenraum

Jede Wohnung erhält künftig ihren privaten Aussenraum: An der Westfassade werden Balkonbauten vorgestellt, die jeweils aus den Wohnräumen der Regelgeschosswohnungen erschlossen werden. In den Wohnungen im Dachraum werden Loggien ausgebildet.

Erschliessung und Hindernisfreiheit

Insgesamt werden auf dem Gesamtperimeter (beide Gebäudezeilen, d.h. Etappe 1 und 2) nach der Sanierung und Umstrukturierung die Hälfte aller Wohneinheiten hindernisfrei erschlossen sein. Der hindernisfreie Anteil wird mit der Laubengänglösung in der zweiten Etappe (Zelgstrasse 24/26/28) umgesetzt. Die Wohnungen der ersten Etappe an der Zelgstrasse 18/20/22 sind auch nach der Sanierung nicht hindernisfrei zugänglich.

Diese Lösung wurde mit dem Bauinspektorat und procap (Selbsthilfe- und Mitgliederorganisation für Menschen mit Behinderungen) erarbeitet. Aus baurechtlichen Gründen kann die Laubengänglösung an der Gebäudezeile Zelgstrasse 18/20/22 nicht umgesetzt werden: Der gegenüber der ostseitig gelegenen Nachbarparzelle erforderliche Grenzabstand verunmöglicht eine Laubengängerschliessung. Andere Möglichkeiten der hindernisfreien Erschliessung (Lifteinbauten und partielle hindernisfreie Erschliessung einzelner Wohnungen) wurden geprüft, aber aufgrund von unverhältnismässig hohen Kosten verworfen.

Dachausbau

Zugunsten der Schaffung zusätzlicher Wohnfläche wird das Dachgeschoss voll ausgebaut. Die heute im Estrich untergebrachten Abstellräume können gesamthaft ins Sockelgeschoss verlagert werden. Auf das Angebot von Mansardenzimmer ohne eigene Nasszelle wird künftig verzichtet.

Identität und Erscheinungsbild

Das bestehend schlichte Erscheinungsbild (mitsamt Fassadeneinteilung, Fensteröffnungen, Fensterläden, Oberflächen und Farbigkeit) bleibt erhalten, wobei die Materialisierung der neuen Balkone sich an vorhandenen Elementen orientiert. Auch die ursprünglichen Bodenbeläge in den Wohnungen und Treppenhäusern werden nach Möglichkeit erhalten oder in Anlehnung an den Bestand ergänzt.

Schallschutz

Schallimmissionen von aussen werden durch die neuen Fenster gemindert. Die Schallübertragung im Inneren wird – dort, wo Boden und Decken neu aufgebaut werden – durch einen entsprechenden Bodenaufbau reduziert: Die Geschossdecke zum neu ausgebauten Dachgeschoss wird gemäss Neubauanforderungen der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» ausgebildet. Die für

den Schallschutz vorteilige Stapelung gleicher Nutzungen auf den Regelgeschossen bleibt wie bestehend erhalten: Schlafräume bleiben über Schlafräumen, Wohnräume über Wohnräumen.

Gebäudehülle

Sanierungen sollen gemäss EKS 2035 die gesetzlichen Mindestanforderungen an die Gebäudehülle nach SIA 380/1:2016 in der Regel um 20 % unterschreiten. Mit vorliegendem Dämmkonzept wird diese Anforderung mit einer Unterschreitung der Mindestanforderungen von ca. 30 % erfüllt beziehungsweise sogar übertroffen. Die Fassaden werden mit einer mineralischen Aussenwärmedämmung und neuen Fenstern vollflächig gedämmt. Auch die Dachflächen und die Geschossdecke zwischen Sockel- und Erdgeschoss werden neu wärmegeklämt. Der Energiebedarf der Gebäude kann so erheblich reduziert werden.

Gebäudetechnik

Die künftige Wärmeversorgung für die Heizungsanlage inklusive Brauchwassererwärmung erfolgt neu über Geothermie. Als Wärmequelle werden im Aussenraum Erdsonden installiert. Diese Sonden erschliessen geothermische Energie des Untergrunds. Das daraus gewonnene Temperaturniveau wird über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe im Heizraum der Liegenschaft auf das erforderliche Nutztemperaturniveau angehoben. Die Steigleitungen und Verteilungen der Heizungs- und Elektroinstallationen werden neu installiert, wobei bestehende Verbindungsstollen genutzt werden können. Die Leitungsführung erfolgt in den gemeinschaftlichen Bereichen wie auch in den Wohnungen grösstenteils Aufputz.

Von einem alternativen Anschluss an das städtische Fernwärmenetz wird abgesehen. Der Perimeter Zelgstrasse 18/20/22 und 24/26/28 wird nach Angabe ewb frühestens 2032 an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Eine Überbrückung der Zeitspanne zwischen Fertigstellung der Gesamtsanierung (erste Etappe Ende 2027, zweite Etappe 2029) und dem voraussichtlichen Fernwärmeanschluss 2032 wurde geprüft und verworfen. Die Weiternutzung der bestehenden Anlage ist technisch nicht möglich, die Einrichtung einer anderweitigen, provisorischen Übergangslösung ist nur bedingt praktikabel und sehr kostenintensiv. Geprüft wurde die Installation eines neuen und eines gebrauchten Provisoriums.

Da der Perimeter Zelgstrasse 18/20/22 und 24/26/28 am Ende des von ewb geplanten Fernwärmestrangs liegt, entstehen durch den Entscheid gegen den Netzanschluss keine unnötigen infrastrukturellen Kosten. Mit der Erdsonden-Wärmepumpenlösung entstehen im Vergleich zur Fernwärme höhere Erstinstallationskosten, die Betriebskosten werden jedoch deutlich niedriger ausfallen. Zudem wird ein substantieller Anteil des Eigenbedarfs an Strom für die Wärmepumpe über die geplante Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) gedeckt werden können.

In den Nasszellen wird die Abluft über konventionelle Ventilatoren abgeführt, die über den Lichtschalter mit Nachlaufmodul aktiviert werden. Die Nachströmung der Frischluft erfolgt über die angrenzenden Räume, das heisst gesteuert durch mieterseitiges, manuelles Fenster- und Türöffnen.

Photovoltaik

Gemäss EKS 2035 soll die erneuerbare Stromproduktion im Einflussbereich der Stadtverwaltung ausgebaut werden. Die Dachflächen der Wohnbauten sind gemäss Grunddaten des Bundesamtes für Energie (BFE) für die Nutzung regenerativer Solarenergie geeignet. Vorgesehen ist eine PV-Aufdachanlage auf beiden Dachseiten, deren Energieertrag von ca. 55 kWp mit einem Eigenverbrauchsanteil zu ca. 40 % vor Ort genutzt werden kann, ca. 60 % können ins Netz eingespeist werden. Der Eigenverbrauch der Liegenschaft wird damit über ein Jahr betrachtet zu ca. 30 % gedeckt. Ein höherer Anteil wäre nur mit Speicherlösungen oder Abschluss einer LEG (Lokale Elektrizitätsgemeinschaft) möglich. Speicherlösungen kommen aufgrund der hohen zusätzlichen

Kosten nicht in Frage. Die Einrichtung einer LEG, d.h. der mögliche Verkauf des lokal produzierten Stroms an die Nachbarschaft, wird hingegen geprüft.

Die Investitionskosten für eine beidseitige Aufdachanlage auf der Gebäudezeile Zelgstrasse 18/20/22 liegen bei ca. Fr. 80 000.00. Um die Investitionskosten zu reduzieren, soll ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV-Modell) umgesetzt werden: ewb beteiligt sich dabei als ZEV-Betreiberin voraussichtlich in Form eines Betriebsführungsvertrags.

Aussenraum und Partizipation

Der Aussenraum wird mit der Gesamtsanierung aufgewertet und besser nutzbar gemacht. Es entsteht eine halbprivate / halböffentliche Begegnungszone mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Grünflächen werden in bewirtschaftete Rasen- /Schotterrassenflächen und biodiverse Magerwiesenflächen zonierte.

Rasen, Schotterrassen und befestigte Bereiche laden zum Spielen und Verweilen ein, wobei ein fließender Übergang dieser Flächen zum angrenzenden öffentlichen Spielplatz an der Murtenstrasse vorgesehen ist. Die biodiversen Magerwiesen und die zu Velounterständen umgenutzten Nebenbauten bilden eine natürliche Schwelle zwischen Garten und öffentlichem Raum. Es wird auf dem Bestand aufgebaut und nur punktuell eingegriffen. Wegführungen werden optimiert, Bepflanzungen erhalten und mit einheimischen Gehölzen und Stauden ergänzt. Die finale Bepflanzung und Möblierung der 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 damit Wertschätzung der Anlage zu schaffen.

5. Nachhaltigkeit

Die Fonds-Liegenschaften werden nach den Werten der Nachhaltigkeit geplant, gebaut und betrieben. Entsprechende Ziele sind in einer «Zielvereinbarung» gemäss Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Finanz-/Fondsvermögen Stadt Bern definiert. Das vorliegende Projekt erfüllt diese Zielvereinbarung. Nachhaltigkeit wird massgebend über den Erhalt und die Optimierung bestehender Strukturen definiert. Der Entscheid für die Sanierung und gegen den Abbruch und Ersatzbauten trägt der Rechnung.

Durch die Erweiterung des Wohnungsspiegels auf Grundlage der flächeneffizienten Grundstruktur wird der gesellschaftliche Nachhaltigkeitsaspekt gestärkt. Die vielfältigen Wohnungsgrößen erlauben verschiedenste Wohnmodelle und erweitern das Spektrum der potenziellen Mieterschaft: Durchmischung wird gefördert. Durch dieses attraktive Wohnungsangebot und die Vermietung im Segment GüWR sowie GüWR Neubau (weitere Erläuterungen zu den Vermietungsmodellen folgen unter «8. Vermietung») wird einer Gentrifizierung des Umfelds vorgebeugt und mit der Durchführung eines Partizipationsverfahrens eine engagierte Nachbarschaft gefördert.

Der Verbrauch Grauer Energie wird in Planung, Ausschreibung und Ausführung bewusst niedrig gehalten. Die Handlungsempfehlungen kreislaufgerechtes Bauen werden berücksichtigt. Der Energiebedarf wird durch die Optimierung der Gebäudehülle und Gebäudetechnik gesenkt und durch die Nutzung von Solarstrom und den Umstieg von Gas auf Geothermie vollständig über erneuerbare Energiequellen gedeckt. Die Aufwertung der Gebäude erfolgt über energetische Massnahmen und das Angebot eines flächeneffizienten und vielfältigen Wohnungsspiegels mit privaten und gemeinschaftlichen Aussenräumen.

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 durch die vorgesehenen baulichen Anpassungen werden künftig weniger Treibhausgase freigesetzt. Somit wird ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der im städtischen Klimareglement definierten Zielsetzungen geleistet. (Art. 4, Abs. 2, Buchstaben a bis c sowie e und f KR).

Weiter berücksichtigt das Projekt die geforderten Massnahmen aus der EKS 2035. So wird gemäss Handlungsfeld «Energieversorgung und Gebäude» der Wärmebedarf der Liegenschaft durch Dämmung der Gebäudehülle reduziert und die Energieeffizienz durch die Modernisierung der Gebäudetechnik erhöht. Künftig wird durch den Wechsel von Gas auf Geothermie und die Installation einer PV-Anlage der gesamte Energieverbrauch über erneuerbare Energien gedeckt. Darüber hinaus werden zusätzliche Massnahmen zur Klimaanpassung getroffen, wie etwa Verschattung, Begrünung, durchlässige Beläge und Entwässerung vor Ort. In der Ausführungsplanung, Ausschreibung und der Realisierung wird der Anteil Grauer Energie während der Herstellung der Bauteile und beim Transport berücksichtigt.

7. Baukosten

Für die Projektierung der Gesamtsanierung sprach die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) ursprünglich für beide Etappen einen Projektierungskredit von Fr. 1 090 000.00. Dieser wurde hälftig geteilt, womit pro Etappe je Fr. 545 000.00 zur Finanzierung der Projektierung zur Verfügung stehen.

Die ermittelten Anlagekosten gemäss Projektbeschrieb (Kostenvoranschlag, Kosten für Projektierung und Bau) betragen 8,24 Millionen Franken und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 8,9 Millionen Franken.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	440 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	6 600 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	180 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Reserven	Fr.	1 020 000.00
Total Anlagekosten BKP 1-5	Fr.	8 240 000.00
Kostenungenauigkeit (+/- 10% auf BKP 1-4)	Fr.	660 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	8 900 000.00

*gemäss schweizerischem Baupreisindex Espace Mittelland (Umbau) in Bezug auf den Kostenstand April 2025. (Indexstand = 113.4, Basisjahr Oktober 2020=100)

Der Projektierungskreditanteil in der Höhe von Fr. 545 000.00 ist im Baukredit enthalten.

Kostenkennwerte und Flächen /Volumen nach SIA 416

Geschossfläche GF nach SIA 416	ca. 2 574 m ²
Hauptnutzfläche HNF nach SIA 416	ca. 1 453 m ²
Gebäudevolumen GV nach SIA 416	ca. 6 296 m ³

Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m ² GF	Fr. 2 564 / m ² GF
Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m ² HNF	Fr. 4 542 / m ² HNF
Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m ³ GV	Fr. 1 048 / m ³

8. Vermietung

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.

Am 23. Februar 2024 hat die Betriebskommission des Fonds die Einführung des Mietsegments GüWR Neubau beschlossen. Dieses Modell soll auch hier bei fünf Objekten zur Anwendung gelangen. Es handelt sich dabei um die zwei 5,5-Zimmer-Dachwohnungen in den Häusern Zelgstrasse 18 und 22 sowie um die drei 6,5-Zimmer-Wohnungen im Haus Zelgstrasse 20. Wie das neue Modell vorsieht, wurde der nach dem Berner Modell berechnete Mietzins bei diesen Wohnungen mit einem Mietzinsrabatt von 15 % reduziert. Die anderen Wohnungen sollen im Segment GüWR vermietet werden, welche mittels Rabatte auf ein fest definiertes Niveau verringert werden. Für Einzelheiten wird auf die jeweiligen Broschüren verwiesen: [GüWR](#) / [GüWR Neubau](#).

Die Aufteilung der Wohnungen in die beiden Segmente GüWR und GüWR Neubau erfolgt, weil sich bei den 2,5-, 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen die Mietzinsrabatte im üblichen Rahmen für eine GüWR Wohnung bewegen und diese Wohnungen flächenmässig eher klein bemessen sind. Bei den grösseren 5,5- und 6,5-Zimmer-Wohnungen fällt die Eingriffstiefe deutlich grösser aus. Zudem müssten GüWR-Rabatte gewährt werden, die über den maximal zulässigen Rabatten liegen, weshalb für die Vermietung das Segment GüWR Neubau gewählt wird.

Durch die Anwendung der beiden Mietmodelle GüWR und GüWR Neubau wird in Kombination mit dem vielfältigen Wohnungsmix eine grössere Bevölkerungsgruppe angesprochen und eine diverse Mieterschaft angestrebt. Die Mieterträge der einzelnen Hauseingänge setzt sich wie folgt zusammen:

Zelgstrasse 18

Lage	Wohnungsgrösse neu	HNF m2	Miete - C4 Berner Modell Fr./m2	Nettomiete je Monat nach Berner Modell Fr.	GüWR Rabatt ordentlich Fr.	GüWR Rabatt Neubau (15%) Fr.	Nettomietzins effektiv Fr.
EG	3.5-Zi-Whg	68.7	224	1'282	-282		1'000
EG	3.5-Zi-Whg	58.8	224	1'098	-109		989
1. OG	3.5-Zi-Whg	68.7	224	1'282	-282		1'000
1. OG	3.5-Zi-Whg	58.8	224	1'098	-109		989
2. OG	3.5-Zi-Whg	68.7	224	1'282	-282		1'000
2. OG	3.5-Zi-Whg	58.8	224	1'098	-109		989
DG	5.5-Zi-Whg	113.2	219	2'066		-310	1'756

Total je Monat	495.7		9'206	-1'174	-310	7'722
Total je Jahr			110'471	-14'090	-3'720	92'660

Zelgstrasse 20

		HNF	Miete - C4	Nettomiete je	GüWR	GüWR	
Lage	Wohnungsgrösse	neu	Berner	Monat nach	Rabatt	Rabatt	Nettomietzins
	neu	m2	Modell	Berner Modell	ordentlich	Neubau	effektiv
			Fr./m2	Fr.	Fr.	(15%) Fr.	Fr.
EG	6.5-Zi-Whg	119.7	219	2'185		-328	1'857
EG	(0.3)						
1. OG	6.5-Zi-Whg	119.7	219	2'185		-328	1'857
1. OG	(1.3)						
2. OG	6.5-Zi-Whg	119.7	219	2'185		-328	1'857
2. OG	(2.3)						
DG	2.5-Zi-Whg	49.9	229	952	-152		800
DG	(3.2)						
DG	2.5-Zi-Whg	49.9	229	952	-152		800
DG	(3.3)						
Total je Monat		458.9		8'458	-304	-984	7'170
Total je Jahr				101'497	-3'648	-11'808	86'041

Zelgstrasse 22

		HNF	Miete - C4	Miete je	GüWR	GüWR	
Lage	Wohnungsgrösse	neu	Berner	Monat nach	Rabatt	Rabatt	Mietzins
	neu	m2	Modell	Berner Modell	ordentlich	Neubau	effektiv
			Fr./m2	Fr.	Fr.	(15%) Fr.	Fr.
EG	2.5-Zi-Whg	51.6	229	985	-185		800
EG	(0.2)						
EG	4.5-Zi-Whg	76.6	219	1'398	-198		1'200
EG	(0.1)						
1. OG	2.5-Zi-Whg	51.6	229	985	-185		800
1. OG	(1.2)						
1. OG	4.5-Zi-Whg	76.6	219	1'398	-198		1'200
1. OG	(1.1)						
2. OG	2.5-Zi-Whg	51.6	229	985	-185		800
2. OG	(2.2)						
2. OG	4.5-Zi-Whg	76.6	219	1'398	-198		1'200
2. OG	(2.1)						
DG	5.5-Zi-Whg	113.2	219	2'066		-310	1'756
DG	(3.4)						
Total je Monat		497.8		9'214	-1'148	-310	7'756
Total je Jahr				110'566	-13'775	-3'720	93'071

Die oben genannten Nettomietzinsen verstehen sich exklusive Nebenkosten. Die entsprechenden monatlichen Akonto-Zahlungen werden erfahrungsgemäss bei Fr. 250.00 (2,5-Zi-Whg), Fr. 350.00 (3,5-Zi-Whg), Fr. 450.00 (4,5-Zi-Whg), Fr. 500.00 (5,5-Zi-Whg) und Fr. 600.00 (6,5-Zi-Whg) zu liegen kommen.

Bestehende Mietverhältnisse

Aufgrund der Eingriffstiefe kann die Gesamtsanierung nicht im bewohnten Zustand erfolgen. Die Mietenden der Zelgstrasse 18/20/22 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 bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt. Mietende, die eine neue Wohnung gefunden haben, können mit einer einmonatigen Frist das Mietverhältnis vorzeitig beenden. Es handelt sich hier um dasselbe Vorgehen, wie es beispielsweise kürzlich bei der Entmietung der Schlossstrasse 86 und 88 erfolgreich angewandt wurde.

Durch die Etappierung besteht weiter die Möglichkeit, dass die bisherige Mieterschaft der Zelgstrasse 24/26/28 (zweite Etappe) auf Wunsch eine sanierte Wohnung in der Zelgstrasse 18/20/22 (erste Etappe) beziehen kann. Voraussetzung ist, dass die Mietenden die erforderlichen GüWR-Kriterien respektive 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 des Fonds beträgt der Anlagewert nach der Sanierung Fr. 9 659 000.00. Daraus entsteht eine Aufwertung von rund 6,36 Mio. Franken, was die Baukosten inklusive Kostendachzuschlag von 8,9 Mio. zu rund 71 % deckt. Einen Anteil von 29 % beziehungsweise Fr. 2 581 000.00 gilt es demnach als nicht wertvermehrend zulasten der Erfolgsrechnung des Fonds zu verbuchen. In Anbetracht, dass die Gebäude in einem veralteten Zustand sind und seit ihrer Erstellung vor siebzig Jahren nie umfassend saniert wurden, ist dieser Anteil vertretbar. Mit der Investition und den Mietzinserträgen nach Berner Modell (ohne Berücksichtigung der GüWR-Rabatte) beträgt die Bruttorendite direkt nach der Sanierung 3,3 %.

10. Voraussichtliche Termine

Baubewilligung	Mitte 2026
Baubeginn erste Etappe (Zelgstrasse 18/20/22)	1. Quartal 2027
Bezug der sanierten Gebäude	3. Quartal 2028

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 die Erweiterung des Wohnungsmixes und den Vollausbau des Dachgeschosses attraktive und gut vermietbare Wohnungen geschaffen 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 Mehrfamilienhäuser Zelgstrasse 18/20/22 und 20a, 3027 Bern; Gesamtsanierung; Baukredit.

2. Für die Weiterbearbeitung des Bauprojekts genehmigt er eine Aufstockung des Projektierungskredits von Fr. 545 000.00 um Fr. 8 355 000.00 zu einem Baukredit von Fr. 8 900 000.00 zu Lasten des Projekts RB860-22021 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 25. Februar 2026

Der Gemeinderat