

MFH Huberstrasse 18 und 20, 3008 Bern: Gesamtsanierung; Baukredit

1. Worum es geht

Die Stadt (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik; Fonds) ist seit 2003 im Besitz der Parzelle 3436 im Stadtteil 3, Mattenhof Weissenbühl. Die auf dieser Parzelle bestehenden vier baugleichen Mehrfamilienhäuser mit Nebenbauten und grosszügiger Aussenanlage, Huberstrasse 18 und 20 und Schlosstrasse 86 und 88, wurden 1956/57 erbaut. Sämtliche Bauten und Aussenanlagen sind in die Jahre gekommen und müssen saniert werden.

Die Sanierung der Liegenschaften erfolgt in zwei Etappen. Die westliche Gebäudezeile, Schlosstrasse 86 und 88, wird seit Oktober 2025 saniert (SRB 2025-25 vom 13. Februar 2025). Nach deren Fertigstellung und Neubezug im Frühjahr 2027 soll die Gesamtsanierung der zweiten Gebäudezeile Huberstrasse 18 und 20 folgen. Hierfür wird dem Stadtrat eine Aufstockung des bestehenden Projektierungskredits von Fr. 500 000.00 um Fr. 8 450 000.00 auf insgesamt Fr. 8 950 000.00 beantragt.

2. Ausgangslage

Die Mehrfamilienhäuser Huberstrasse 18 und 20 sind Teil der ab den frühen 1940er Jahren entstandenen Wohnüberbauung und Strukturgruppe Ausserholligen. Die beiden zu einer Gebäudezeile zusammengefassten Mehrfamilienhäuser schliessen die Überbauung auf der Nordseite der Schlosstrasse nach Westen hin ab.



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

Die Lage der beiden Wohnbauten im städtebaulichen Kontext ist attraktiv, ÖV-Anschluss und Infrastrukturangebot sind gut. Entlang der Schlosstrasse besteht ein vielfältiges Laden- und Dienstleistungsangebot. Die unweit neu entstandenen Wohnüberbauungen «Huebergass» und «Holliger» ergänzen dieses Angebot. Die direkt gegenüberliegende, 2024 fertiggestellte Parkanlage Holligen

bietet grosszügige Freiflächen. Die Liegenschaften profitieren von dieser attraktiven Nachbarschaft: Der unverbaubare Ausblick auf die öffentliche Grünfläche wertet die Ost-West-orientierten Wohnungen deutlich 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

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 (Tragwerk) der Baukörper
- Tragfähigkeit und erforderlicher Feuerwiderstand vorhanden
- Mindestanforderungen in Bezug auf die Erdebensicherheit 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 Huberstrasse 18 und 20 umfassen jeweils zwölf Wohnungen:

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

3. Qualitätssicherung und Etappierung

Die mit der Projektierung der Gesamtsanierung beider Gebäudezeilen (Schlossstrasse 86 und 88 und Huberstrasse 18 und 20) beauftragten Planer*innen im Fachbereich Architektur, ARGE team k I rollimarchini aus Burgdorf/Bern, wurden 2021 im Rahmen eines öffentlich ausgeschriebenen selektiven Planer*innenwahlverfahren mit Präqualifikation ausgewählt. Die Fachplaner*innen der

Bereiche HLKSE (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär und Elektro), Bauingenieurwesen, Bauphysik und Landschaftsarchitektur wurden über Dienstleistungsausschreibungen im freihändigen Verfahren beschafft und beauftragt.

Aus bauorganisatorischen Gründen werden die Gebäude Huberstrasse 18 und 20 zeitlich versetzt zu den Gebäuden Schlosstrasse 86 und 88 saniert. Dieses Vorgehen entspricht dem Verbot der Zusammenrechnung (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. Die zeitliche Staffelung der beiden Sanierungsprojekte ist auch aus Sicht der Mietenden vorteilhaft.

Die Sanierung der Bauten und Aussenanlagen Huberstrasse 18 und 20 profitiert von Erkenntnissen aus der laufenden Sanierung an der Schlosstrasse 86 und 88. Mögliche bauliche und kostenrelevante Optimierungen werden an der Huberstrasse integriert.

4. Das Bauprojekt

Die Gesamtsanierung Huberstrasse 18 und 20 erfolgt nach dem gleichen Prinzip wie die Gesamtsanierung der baugleichen Bauten Schlosstrasse 86 und 88. Typologische, technische und energetische Mängel des Bestands werden behoben. Die Sanierung orientiert sich gemäss Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS 2035) am etablierten Energiestandard Minergie A.

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 bleibt vom Treppenhaus aus erhalten. Auf diese Weise entsteht ein «Schaltzimmer» mit Dusche und WC, das bei Bedarf ausgegliedert und fremdvermietet werden kann. Auch die an die Personenbelegung gebundene Vermietung im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) 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 Grundrisstruktur 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 werden die beiden Treppenhäuser mit je einem Lifteinbau ergänzt (Erschliessung von jeweils neun Wohnungen). Durch die zentrale Plat-

zierung können damit alle Geschosse, inkl. Sockel- und Dachgeschoss, hindernisfrei erschlossen werden. Der Zugang zum Eingangsgeschoss erfolgt über eine rollstuhlgerechte Aussenrampe.

Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen sind gemäss Bundesgesetz vom 13. Dezember 2002 über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz; BehiG; SR 151.3) im Rahmen einer Sanierung zu verringern oder zu beseitigen. Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen müssen gemäss Artikel 22 Baugesetz des Kantons Bern vom 13. September 2022 (BauG; BSG 721.0) hindernisfrei zugänglich sein. Die Verhältnismässigkeit mit den hierfür erforderlichen Massnahmen in Bezug auf die Gesamtbaukosten der Sanierung ist gegeben. Die Umsetzung ist somit unumgänglich.

Dachausbau

Im Dachgeschoss entstehen zwei 5,5-Zimmerwohnungen für Familien oder Wohngemeinschaften. 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 110 m² 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 40 % 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 Leidfaden des Kantons Berns «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 Bundesamtes für Energie (BFE) beidseitig für die Nutzung regenerativer Sonnenenergie; die Installation einer entsprechenden Anlage zum Eigenverbrauch ist somit sinnvoll. Vorgesehen ist die Installation einer vollflächigen Photovoltaik-Indach-Anlage mit einem Gesamtenergieertrag von ca. 55 kWp..

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. Eine alternative Aufdach-Anlage wäre konstruktiv bedingt durch Dachauf- und Dacheinbauten nur deutlich kleiner realisierbar. Damit könnte nur etwa ein Viertel des Eigenbedarfs abgedeckt werden.

Die Investitionskosten für die Indach-Anlage liegen bei ca. Fr. 200 000.00. Als ZEV-Anbieterin (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) beteiligt sich ewb im Rahmen eines Anlagencontractings mit voraussichtlich Fr. 75 000.00 an diesen Kosten.

Aussenraum und Partizipation

Der Aussenraum soll mit der Gesamtsanierung 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 zonierte. Rasen und befestigte Bereiche laden zum Spielen und Verweilen ein; biodiverse 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.

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-/Fondvermögen 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 langfristig einkommensschwächeren Haushalten zugänglich. Damit wird der Gentrifizierung vorgebeugt. Die Aufwertung und Neugestaltung des Aussenraums erhöht zudem die individuelle und gemeinschaftliche

Nutzung und aktiviert das vorhandene Potenzial der grosszügigen Grünflächen. Die Durchführung eines Partizipationsverfahrens mit der neuen Mieterschaft 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 Klimareglement definierten Zielsetzungen geleistet (Art. 4 Abs 2 lit. 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 durch 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. 500 000.00.

Die ermittelten Anlagekosten gemäss Projektbeschrieb (Kostenvoranschlag, Kosten für Projektierung und Bau) betragen 8,205 Millionen Franken und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 8,95 Millionen Franken.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	840 000.00
BKP 2 Gebäude*	Fr.	6 015 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	260 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Reserven	Fr.	1 123 500.00
Total Anlagekosten BKP 1-5	Fr.	8 238 500.00
Kostenungenauigkeit (+/- 10% auf BKP 1-4)	Fr.	711 500.00
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. 500 000.00 ist im Baukredit enthalten. Die Investitionskosten für die PV-Indach-Anlage von Fr. 200 000.00 sind vorerst vollumfänglich, d.h. ohne Berücksichtigung einer allfälligen ewb 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. 2 351.00 / m ² GF
Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m ² HNF	Fr. 4 048.00 / m ² HNF
Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m ³ GV	Fr. 877.00 / m ³ GV

Die vor einigen Jahren erfolgte Gesamtsanierung Fröschmattstrasse 14-18 / Zypressenweg 8-12 – Projekte des Fonds mit ähnlicher Gebäudestruktur und einem dem vorliegenden Konzept entsprechenden Sanierungsumfang – liegt, unter Berücksichtigung von Teuerung und angepasstem MwSt.-Satz, für BKP 2 bei ca. Fr. 975.00 / m³ GV.

8. Vermietung

8.1 Geplante 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:

Huberstrasse 18

Lage	Wohnungs- grösse	HNF m2	Miete - C4 Berner Modell Fr./m2	Nettomiete je Monat nach Berner Modell Fr.	GüWR Rabatt ordentlich Fr.	GüWR Neubau 15%	Netto- mietzins 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

Huberstrasse 20

Lage	Wohnungs- grösse	HNF m2	Miete - C4 Berner Modell Fr./m2	Nettomiete je Monat nach Berner Modell Fr.	GüWR Rabatt ordentlich Fr.	GüWR Neubau 15%	Netto- mietzins 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 aufgeführten Nettomietzinse verstehen sich exkl. Nebenkosten. Die entsprechenden Akonto-Zahlungen werden erfahrungsgemäss bei Fr. 350.00 (3,5-Zi-Whg), Fr. 450.00 (4,5-Zi-Whg) und Fr. 500.00 (5,5-Zi-Whg) zu liegen kommen.

Zur Berechnung der Mietzinshöhe wurde zunächst der Mietzins nach Berner Modell ermittelt. Dabei werden mithilfe eines Rasters Lagequalität und Komfort 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 entspricht der Rabatt von Fr. 206.00 einer prozentualen 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 Wohnungen im Segment GüWR Neubau auf 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 mind. 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-Zi-Whg) und GüWR Neubau (4,5-/5,5-Zi-Whg) in die Liegenschaften, soll der Zugang zu den Wohnungen für eine möglichst grosse Bevölkerungsgruppe ermöglicht werden. Für einen Teil der Wohnungen ist zudem eine Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen im Bereich Wohnhilfe vorgesehen.

Bei den kleineren 3,5-Zimmerwohnungen wird grundsätzlich «nur» eine Instandstellung vorgenommen. Bei den Grosswohnungen ab 4,5 Zimmern fällt die Eingriffstiefe deutlich grösser aus. Weil bei den Grosswohnungen für eine Vermietung im Segment GüWR 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 (vor Abzug der GüWR- und GüWR Neubau-Rabatte) für beide Gebäude insgesamt Fr. 324 024.00 pro Jahr.

8.2 Bestehende Mietverhältnisse

Aufgrund der Eingriffstiefe kann die Gesamtsanierung nicht im bewohnten Zustand erfolgen. Die Mietenden der Huberstrasse 18 und 20 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

Schlossstrasse 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 resultiert eine Aufwertung von rund 9 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 %.

10. Voraussichtliche Termine

Baubewilligung	bis Mitte 2026
Baubeginn Huberstrasse 18 und 20	2. 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 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 Huberstrasse 18 und 20, 3008 Bern; Gesamtsanierung; Baukredit.
2. Für die Weiterbearbeitung des Bauprojekts genehmigt er eine Aufstockung des Projektierungskredits von Fr. 500 000.00 um Fr. 8 450 000.00 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, 25. Februar 2026

Der Gemeinderat