

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Freiburgstrasse 121+121a, 3008 Bern: Sanierung und Neubau; Baukredit

1. Worum es geht

Der Gemeinderat unterbreitet dem Stadtrat die Kreditvorlage für eine Gesamtsanierung und einen daran angrenzenden Neubau am Kreuzungspunkt Schloßstrasse/Freiburgstrasse. Der Projektperimeter befindet sich gemäs STEK 2016 im Chantier Korridor Freiburgstrasse und zeichnet sich durch besondere Aufwertungs- und Entwicklungspotenziale aus. Zudem befindet sich der Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen in der direkten Nachbarschaft. Mit der Sanierung und dem Neubau entstehen neu insgesamt drei Gewerbeeinheiten, 13 attraktive 2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen und eine Clusterwohnung mit sieben Einheiten. Die bisherigen Projektierungskredite wurden durch die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) gesprochen; der nun zu beantragende Baukredit in der Höhe von Fr. 9 600 000.00 beinhaltet diese bereits gewährten Kredite und liegt in der Ausgabenkompetenz des Stadtrats.



Situation Projektperimeter Freiburgstrasse 121 + 121a

2. Ausgangslage

Der Fonds besitzt das Wohn- und Geschäftsgebäude an der Freiburgstrasse 121 (GbbI.-Nr. 3/1987) sowie den daran anschliessenden Garagenbau mit der Nummer 121a (GbbI.-Nr. 3/2115). Das bestehende, im Bauinventar als «beachtenswert» eingetragene Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1897 mit drei 3-Zimmerwohnungen sowie einem erdgeschossigen Ladenlokal soll erhalten bleiben, muss jedoch dringend umfassend saniert werden. Der Bestandesbau ist mit dem identischen Nachbarsgebäude Freiburgstrasse 119 zusammengebaut, welches sich in Privatbesitz befindet und bereits vor einigen Jahren saniert wurde. Die beiden Gebäude weisen spiegelbildlich angeordnete Grundrisse auf und zeichnen sich in der Längsfassade gegenüber der Schloßstrasse mit einer klaren Symmetrie und Betonung der Gebäudemitte aus. Das Bauinventarblatt weist auf insgesamt einen qualitätvollen historistischen Bau spätklassizistischer Prägung, als wichtiger Be-

standteil eines kleinen Ensembles entlang der Freiburgstrasse, hin. Als exponiert stehender Kopfbau kommt dem Doppelhaus auch städtebaulich eine wichtige Rolle zu.

Der freistehende Garagenbau Freiburgstrasse 121a kann aufgrund seines schlechten Zustands nur rückgebaut werden. An die Garage angrenzend befindet sich eine ungenutzte Fläche (GbbL-Nr. 3/2756) des Verwaltungsvermögens, die im Zuge des vorliegenden Geschäfts auf Anfang 2026 in das Finanzvermögen entwidmet und dem Fonds zugewiesen werden soll (Kompetenz Gemeinderat). Die Rasenfläche stellt mit der durch den Garagenrückbau freiwerdenden Fläche ein wertvolles Volumen für neuen städtischen Wohnraum dar. Mit der Setzung eines den Bestand ergänzenden Neubaus soll dieses Potential nun effizient genutzt werden.

3. Projektentwicklung

Im Juni 2017 stimmte die Betriebskommission des Fonds der Objektstrategie zu, welche für die Liegenschaft Freiburgstrasse 121 eine Sanierung und für die beiden angrenzenden Parzellen (Garage und unbebaute Fläche des Verwaltungsvermögens) einen Neubau vorsieht. Anschliessend wurde ein qualitäts- und kostensicherndes Verfahren in Form eines Gesamtleistungswettbewerbs nach SIA 142 durchgeführt. Gemäss dem Wettbewerbsprogramm vom 13. März 2023 wurde auf die Vorgabe eines Gebäudelabels bewusst verzichtet. Übergeordnete Grundlage bildete das Klimareglement (KR) der Stadt Bern. Das für den Standort verträgliche Nutzungsmass für den Neubau wurde im Rahmen einer dem Wettbewerb vorangegangenen Machbarkeitsstudie evaluiert.

Die Jury hat sich einstimmig für das Projekt «TRICOLORE» entschieden. Ausgewählt wurde der inhaltlich überzeugendste und kostengünstigste Projektvorschlag. Im Dezember 2024 bestätigte die Betriebskommission des Fonds die Eigenrealisierung des Projekts; eine geprüfte Alternative mit einer Abgabe im Baurecht wurde verworfen. Mit der Eigenrealisierung durch den Fonds wird die Umsetzung städtischer Standards und Strategien gewährleistet.

4. Das Bauprojekt



Visualisierung Projekt «TRICOLORE» - von links nach rechts: Neubau, Zwischenbau, Bestand

Das Projekt «TRICOLORE» ist in drei Teile gegliedert: Neubau, Zwischenbau und Bestand. Ein zweigeschossiger Zwischenbau verbindet den fünfgeschossigen Neubau mit dem bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude. Das Neubauvolumen respektiert den Bestand und vermittelt in seiner Geometrie zwischen den verschiedenen Nachbarschaften an Schloss- und Freiburgstrasse.

Die gegenwärtig städtebaulich unbefriedigende Situation wird auf Grundlage der geltenden Überbauungsordnung (ÜO) bereinigt.

4.1 Grundrisse

Während das Erdgeschoss zu gewerblichen Zwecken genutzt wird, sind in den Obergeschossen insgesamt 13 Wohnungen untergebracht (davon zwei im Bestand und elf im Neubau). Angeboten werden jeweils vier 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen sowie eine grossflächige Clusterwohnung mit insgesamt sieben eigenständigen Einheiten (Schlafraum mit eigener Nasszelle und kleiner Küche).

Neubau und Bestand sind im Unter-, und Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss miteinander verbunden, was zu einer Steigerung der Flächeneffizienz und Flexibilität führt. Sämtliche Wohnungen sind auf die unterschiedlichen Lagequalitäten der einzelnen Baukörper ausgerichtet und damit in Bezug auf ihre Ausrichtung, Nutzbarkeit und Wohnqualität gleichwertig.

4.2 Gebäudehülle und Begrünung

Die kompakten Baukörper entsprechen den gesetzlichen wärme- und insbesondere auch den schalltechnischen Anforderungen gegenüber der vielbefahrenen Schlossstrasse. Mit der Ausgestaltung von balkonartigen Loggien im Mittelbau wird der geforderte Schallschutz erfüllt. Beim Bestandesbau werden wesentliche energetische Massnahmen im Dachbereich und im Erdgeschoss gegenüber unbeheiztem Raum erfolgen. Gemäss der «Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Finanz-/Fondsvermögen Stadt Bern» wird weder ein Label noch eine Zertifizierung des Gebäudes angestrebt.

Der Ausdruck und die Gestaltung der Fassaden und die Gliederung der Volumina in der Vertikalen tragen zur Integration in die Nachbarschaft bei. Die Thematiken der prägnanten Eckkisenen (Fassadengestaltung), der Fenstereinfassungen und der horizontal verlaufenden Simsen werden in den Fassaden des Neubaus sorgfältig aufgenommen und nehmen einen wichtigen Bezug zum Erscheinungsbild des Bestandesbaus und der angrenzenden Gebäude entlang der Freiburgstrasse.

Das Dachgeschoss des Neubaus wird aus Holz und die darunterliegenden Geschosse in Massivbauweise erstellt. Die Stahlbetonwände und -decken werden wo möglich aus recyceltem Beton erstellt. Die Fassaden des Neubaus sind wie die des Bestands mineralisch verputzt.

Die Fassaden des zweigeschossigen Zwischenbaus sowie das Flachdach des Neubaus werden begrünt und bilden damit einen naturnahen Lebensraum für einheimische, standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

4.3 Aussenraum

Der Fussabdruck des dreiteiligen Gebäudeensembles füllt die vorhandene Fläche des Perimeters nahezu aus. Der situationsbedingt knappe Aussenraum wird mit einer für alle Bewohnenden zugänglichen Terrasse auf dem Zwischenbau im zweiten Obergeschoss ergänzt. So können ausreichend Flächen für Aufenthalt und Spiel nachgewiesen und angeboten werden.

4.4 Haustechnik und Wärmeversorgung

Die vom Siegerteam verfolgten und von der Wettbewerbsjury prämierten «Low-Tech»-Ansätze zu Haustechnik, Nachhaltigkeit und Ökologie werden im vorliegenden Projekt weiterverfolgt: Das Konzept sieht einen möglichst ressourcenschonenden Ansatz vor, möglichst einfach gehaltene Installationen erlauben tiefe Erstellungskosten und verursachen im Betrieb weniger Unterhaltskosten. Die Gebäude werden gemäss Energie Wasser Bern (ewb) zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

4.5 Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

Eine grossflächige PV-Anlage wird in die westlichen und südlichen Dachflächen und die Fassade des Dachgeschosses integriert. Die Gesamtfläche wird ca. 310 m² betragen. Der Fonds wird die Anlage selbst bauen und betreiben. Die PV-Flächen auf den Dächern von Neu- und Bestandesbau sind maximal ausgelegt. Die Solargewinne sollen möglichst dem Eigenverbrauch dienen, wozu mit ewb eine ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) abgeschlossen wird. Das Aufladen von E-Bikes ist mit Energie aus der PV-Anlage möglich.

5. Vermietung

5.1 Künftige Vermietung

An der Freiburgstrasse 121 entsteht innovativer, ressourcenschonender und bezahlbarer Wohnraum. Zielgruppe der Wohnungen im Neubau sind Paare und Familien sowie eine grossstrukturelle Wohngemeinschaft in der Clusterwohnung (z.B. herkömmliche Wohngemeinschaft, Alters-Wohngemeinschaft, Generationenwohnen). Die beiden Wohnungen im Bestandesbau werden im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien Neubau» (GüWR-Neubau¹) vermietet und richten sich damit an Kleinfamilien aus dem unteren Mittelstand. Das Wohnungsangebot ist somit auf die aktuellen Bedürfnisse der städtischen Bevölkerung, die Nachfrage im Quartier und unterschiedliche Lebenssituationen ausgerichtet.

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss (Neubau und Bestand) sind für stilles Gewerbe beziehungsweise nicht störende Arbeitsnutzungen oder eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe (z.B. Wohnateliers) vorgesehen. Die Gewerbefläche im Neubau ist unterteilt in drei unabhängig vermietbare Bereiche, wobei zwei Gewerbeeinheiten alternativ auch zusammenhängend als eine Einheit vermietet werden könnten.

Zur Berechnung der Mietzinshöhe der Wohnungen 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 D5 (D = gute Wohnlage / 5 = sehr guter Komfort). Daraus resultiert für die Wohnungen der Liegenschaft ein durchschnittlicher Mietzins von Fr. 280.00 pro m² und Jahr. Durch die kompakten Grundrisse liegen die monatlichen Mietzinsen in einem preisgünstigen Bereich. Die Clusterwohnung erstreckt sich sowohl über den Neubau (75%) und den Bestandsbau (25%).

Die Mietzinsen gemäss nachstehender Tabelle verstehen sich netto, also exklusive Nebenkosten. Diese werden bei Fr. 200.00 (2,5-Zimmerwohnungen), Fr. 300.00 (3,5-Zimmerwohnungen + Cluster im Bestand), Fr. 350.00 (4,5-Zimmerwohnungen) und Fr. 700.00 (Cluster im Neubau) erwartet und sind zusätzlich zum Nettomietzins geschuldet.

¹ Das Segment «GüWR-Neubau» gelangt in Wohnungen in Neubauten und umfassend sanierten Liegenschaften zur Anwendung. Im «GüWR-Neubau» gelten die Kriterien der Belegungsdichte («maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen») und die vorherige zweijährigen Wohnsitznahme in Bern unverändert. Gleichzeitig werden die Einkommens- und Vermögenslimiten höher angesetzt. Für Einzelheiten zum Segment «GüWR-Neubau» wird auf die entsprechende Broschüre verwiesen: [GüWR Neubau](#)

NEUBAU			Nettomietzins / GüWR-Rabatt			
Lage / Stockwerk	Wohnungsgrösse	HNF m2	Miete - D5 Berner Modell Fr./m2	Miete netto je Monat nach Berner Modell Fr.	GüWR Neubau Rabatt 15% Fr.	Mietzins nach Abzug GüWR- Rabatt Fr.
4.OG N	4.5 Zi	91.7	275	2'101	kein GüWR	2'101
4.OG N	3.5 Zi	69.9	280	1'631	kein GüWR	1'631
4.OG N	2.5 Zi	44.7	285	1'062	kein GüWR	1'062
3.OG N	4.5 Zi	91.7	275	2'101	kein GüWR	2'101
3.OG N	3.5 Zi	69.9	280	1'631	kein GüWR	1'631
3.OG N	2.5 Zi	44.7	285	1'062	kein GüWR	1'062
2.OG N	4.5 Zi	91.7	275	2'101	kein GüWR	2'101
2.OG N	2.5 Zi	46	285	1'093	kein GüWR	1'093
2.OG N	2.5 Zi	54.3	285	1'290	kein GüWR	1'290
1.OG N	4.5 Zi	91.7	275	2'101	kein GüWR	2'101
1.OG N	Cluster 5 Personen	198.7	275	4'554	kein GüWR	4'554
EG N	Gew erbe 1	83.8	180	1'257	kein GüWR	1'257
EG N	Gew erbe 2	165.3	180	2'480	kein GüWR	2'480
Total Neuba p.m.		1144.1	257	24'463	0	24'463
Total Neubau p.a.				293'559	0	293'559

BESTAND						
3.OG (DG) B	3.5 Zi	66.5	280	1'552	-233	1'319
2.OG B	3.5 Zi	68.8	280	1'605	-241	1'365
1.OG B	Cluster 2 Personen	67.8	275	1'554	kein GüWR	1'554
EG B	Gew erbe 3_Teil 121	60.5	180	908	kein GüWR	908
Total Bestand p.m.		263.6	256	5'618	-474	5'145
Total Bestand p.a.				67'419	-5'683	61'736

Total p.a. Neubau + Bestand	1407.7	256	360'978		355'295
------------------------------------	---------------	------------	----------------	--	----------------

5.2 Bestehende Mietverhältnisse

Aufgrund der Eingriffstiefe kann die Sanierung der Freiburgstrasse 121 nicht im bewohnten Zustand erfolgen. Die drei bestehenden Wohnungen sind heute im Segment GüWR vermietet. Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten wurde bereits über das vorgesehene Projekt informiert. Die Mietenden wurden unmittelbar nach der Genehmigung des Baukredits durch den Gemeinderat und noch vor der Überweisung des Geschäfts an das Ratssekretariat zuhänden der vorberatenden Kommission und des Stadtrats über die bevorstehende Kündigung informiert. Die Kündigungen selbst werden erst nach der Zustimmung des Stadtrats zum Baukredit ausgesprochen. Damit diese sozialverträglich erfolgen und die Mietenden ausreichend Zeit für die Suche nach einer neuen Wohnung haben, werden die Mietverträge mit einer Frist von neun Monaten gekündigt. Die betroffenen Mietenden werden durch Immobilien Stadt Bern bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt. Zudem können Mietende, die eine neue Wohnung gefunden haben, mit einer einmonatigen Frist das Mietverhältnis vorzeitig beenden.

6. Nachhaltigkeit

Die Fonds-Liegenschaften werden nach den Werten der Nachhaltigkeit geplant, gebaut und betrieben. Das Projekt «TRICOLORE» erfüllt diesen Anspruch: Während Gebäudesetzung und Architektur mit wenig Haustechnik behagliche Räume schaffen, sind Sanierung und Neubau auf Langlebigkeit ausgerichtet und auf das Wesentliche reduziert.

Gesellschaft

6.1 Gestaltung und Soziales

Mit identitätsstiftender Architektur bietet das Projekt umfassend gleichwertige und flexibel nutzbare Flächen (Wohnraum und Gewerbe). Durch die Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds wird die Wertschätzung der Liegenschaft gefördert und die Nachbarschaft belebt. Zudem wird der gemeinschaftliche Verband mit einer positiven Bindung an die Liegenschaft gefördert. Die unterschiedlichen Vermietungsmodelle sorgen schliesslich für eine durchmischte Mieterschaft und leisten damit einen Beitrag zur Stärkung einer solidarischen Gesellschaft.

6.2 Mobilität

Der Perimeter ist durch seine Lage an der Schlossstrasse und durch die Nähe zum Europaplatz optimal an den Öffentlichen Verkehr angeschlossen. Das Angebot an Auto-Stellplätzen wird daher bewusst auf das erforderliche Minimum reduziert. Zur Freiburgstrasse hin sind zwei Autoabstellplätze für Menschen mit Behinderungen und den Güterumschlag vorgesehen. Für Velos werden insgesamt 40 Stellplätze angeboten (ein Stellplatz pro Zimmer bei den Wohnungen sowie zwei Stellplätze pro 100 m² Geschossfläche beim Gewerbe). Davon befinden sich zehn im Aussenraum und 30 in einem Veloraum im Neubau.

6.3 Hindernisfreiheit

Der Neubau wird die Anforderungen an barrierefreies Bauen erfüllen. Eine Liftanlage im Neubau erschliesst sämtliche Geschosse.

Wirtschaftlichkeit

6.4 Investitionskosten

Die Projektierung und Realisierung einer Gesamtleistung erfordern von Beginn an eine enge Zusammenarbeit von Planenden und Ausführenden, wodurch die Kostensicherheit für die Bauherrschaft erhöht wird. Das Festpreisangebot des Gesamtleistungsteams war das kostengünstigste aller eingereichten und jurierten Beiträge.

6.5 Lebenszykluskosten

Wichtige Indikatoren für Projekte, bei denen tiefe Lebenszykluskosten erwartet werden können, sind erfahrungsgemäss einfache, kompakte Gebäudeformen, robuste Konstruktionen, effiziente und zeitlose Raumstrukturen, einfache Haustechnikinstallationen sowie gut erneuerbare, dauerhafte Materialien. Auf unnötige Veredelungen im Innenausbau wird verzichtet und auf sortenrein trennbare Verbindungen wird geachtet. Es werden natürliche und recyclebare Materialien eingesetzt. Das Projekt «TRICOLORE» erfüllt diese Eigenschaften in hohem Masse.

6.6 Wertschöpfung

Der Fonds pflegt und erweitert mit der geplanten Investition sein Portfolio. Bestehender Wohnraum wird erhalten und zusätzlicher geschaffen. Es wird eine verträgliche innere Verdichtung realisiert, die das Potential der an diesem Standort bestehenden Landreserve nutzt und darüber hinaus für das Quartier- und Stadtbild einen Mehrwert generiert.

Umwelt

6.7 Energie, Haustechnik und Photovoltaik

Die kompakten Baukörper entsprechen den geltenden wärmetechnischen Anforderungen, und die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung werden erfüllt. Die energetischen Massnahmen orientieren sich an der städtischen Energie- und Klimastrategie (EKS) 2035. Bei der Gebäudehülle Bestandesbau unterschreiten die geplanten energetischen Massnahmen für Dach- und Bodenkon-

struktion die Mindestanforderungen um 20 %. In Erfüllung der EKS kann das Gebäudeensemble zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Mit dem Ausbau von erneuerbarer Stromproduktion mittels PV-Anlagen sowie der Umsetzung der «Low-Tech»-Ansätze bei der Haustechnik werden weitere Anforderungen der EKS umgesetzt.

6.8 Biodiversität und Stadtklima

Die ebenerdigen Freiflächen vor dem Bestand bleiben zu beiden Strassenseiten erhalten und werden begrünt oder entsiegelt. Das begrünte Flachdach des Neubaus und die begrünte Fassade des Zwischenbaus leisten einen Beitrag zur Biodiversität. Mit der Begrünung der Fassade und der Ausbildung von überwiegend unversiegelten Flächen im Aussenraum wird zudem ein Beitrag zum sommerlichen Wärmeschutz und dem Stadtklima geleistet, indem künftig Hitzeinseln vermieden werden können.

6.9 Prüfung der Vorlage auf Klimaverträglichkeit

Gemäss Artikel 9 des Reglements vom 17. März 2022 über Klimaschutz (Klimareglement; KR; SSSB 820.1) müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Reglements enthalten.

Bauliche Massnahmen sind in aller Regel mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Sanierung und das Neubauprojekt sind darauf ausgerichtet, die negativen Auswirkungen auf das Klima zu minimieren. Der CO₂-Verbrauch für den Bau und den Betrieb der Anlage soll auf ein Minimum begrenzt werden. Mit dem Entscheid, den bestehenden Wohn- und Geschäftsbau zu belassen, 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). Die vor Ort vorhandenen natürlichen Ressourcen werden damit optimal genutzt.

Das Projekt ist mit den Zielsetzungen gemäss Klimareglement vereinbar.

7. Baukosten

Es wird ein Baukredit in der Höhe von Fr. 9 600 000.00 beantragt (inkl. Projektierungskredite in der Höhe von Fr. 505 000.00). Darin enthalten sind die verfügbaren Werkpreise des Gesamtleisters, bereits erfolgte und weitere notwendige Vorbereitungsmaßnahmen (ewb / Bernmobil), sämtliche Nebenkosten (Kosten für bisher erfolgte Leistungen wie Studien und Gesamtleistungswettbewerb) sowie Reserven für Unvorhergesehenes und Kostenungenauigkeit.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	315 000.00
Werkpreis Gesamtleistung HRS TRICOLORE Neubau (Anteil BKP 2 Fr. 6 210 000.00)	Fr.	6 550 000.00
Werkpreis Gesamtleistung HRS TRICOLORE Sanierung (Anteil BKP 2 Fr. 1 183 000.00)	Fr.	1 450 000.00
BKP 5 Nebenkosten inkl. Reserve (+/-10% auf BKP 1 und Werkpreis)	Fr.	885 000.00
Total Anlagekosten BKP 1-5	Fr.	9 200 000.00
Kostenungenauigkeit (+/- 5 % auf BKP 1 und Werkpreis)	Fr.	400 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	9 600 000.00

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

Kostenkennwerte Neubau und Sanierung (nach SIA 416)

Geschossfläche (GF)	2 488 m ²
Hauptnutzfläche (HNF)	1 486 m ²
Gebäudevolumen (GV) Neubau	5 718 m ³
Gebäudevolumen (GV) Sanierung (Bestand)	1 908 m ³
Kosten BKP 2 inklusive Honorare / m ² GF	Fr. 3 215.00 / m ² GF
Kosten BKP 2 inklusive Honorare / m ² HNF	Fr. 5 690.00 / m ² HNF
Kosten BKP 2 Neubau inklusive Honorare / m ³ GV	Fr. 1 086.00 / m ³ GV
Kosten BKP 2 Sanierung (Bestand) inklusive Honorare / m ³ GV	Fr. 620.00 / m ³ GV

Die Kostenkennwerte wurden unter Einbezug eines auf Kostenplanung spezialisierten Unternehmens plausibilisiert und entsprechen jenen von vergleichbaren Objekten auf dem aktuellen Markt.

8. Wirtschaftlichkeit / Rentabilität

Auf Basis einer Marktwertermittlung und unter Berücksichtigung des Mietzinspotenzials beträgt der Anlagewert der beiden Liegenschaften nach Fertigstellung rund Fr. 12 005 000.00. Daraus resultiert eine Aufwertung der beiden Liegenschaften von rund 11,25 Mio. Franken, was die Gesamtbaukosten der Sanierung und des Neubaus zu 100 % deckt. Die Erfolgsrechnung des Fonds wird somit nicht zusätzlich belastet.

Mit der Investition und den Mietzinserträgen nach Berner Modell (ohne Berücksichtigung der GüWR-Rabatte) beträgt die Bruttorendite direkt nach Fertigstellung knapp 3,8 %. Diese Bruttorendite ist für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaften nötig und gewährleistet, dass der Fonds als Teil des Finanzvermögens des Stadt Bern eine Rendite erwirtschaftet, die letztlich wieder dem allgemeinen (steuerfinanzierten) Haushalt zugutekommt.

9. Voraussichtliche Termine

Vertragsabschluss und Start Weiterbearbeitung	4. Quartal 2025
Baubewilligung	1. Quartal 2026
Baubeginn	3. Quartal 2026
Bezug Sanierung und Neubau	4. Quartal 2027

10. Nutzen des Geschäfts

Gemäss der Teilstrategie Wohnen des Fonds werden Wohnliegenschaften nach zeitgemässen Nachhaltigkeitsgrundsätzen gebaut, saniert und laufend in Stand gehalten. Während mit der Sanierung der Liegenschaft an der Freiburgstrasse 121 wertvolle Bausubstanz erhalten bleibt, wird mit dem Neubau das Portfolio des Fonds um zusätzliche preisgünstige Wohn- und Gewerbeflächen erweitert. Durch das kombinierte Bauprojekt wird zudem vorhandenes und bisher wenig genutztes Potential in attraktiver und städtebaulich präserter Lage effizient genutzt.

Obwohl die Mietzinsen aller Wohnungen im preisgünstigen Bereich liegen, werden zwei Wohnungen zusätzlich im Segment «GüWR Neubau» vermietet. Dank dem damit verbundenen Rabatt und den unterschiedlichen Wohnungsgrössen wird eine vielfältige Mieterschaft gefördert und eine Nachbarschaft mit unterschiedlichen Lebensentwürfen unterstützt.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Freiburgstrasse 121+121a, 3008 Bern; Sanierung und Neubau; Baukredit.
2. Für die Sanierung und den Neubau an der Freiburgstrasse 121+121a wird ein Baukredit von Fr. 9 600 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Konto 86000738) bewilligt. Die bereits gewährten Projektierungskredite von total Fr. 505 000.00 sind im Baukredit enthalten.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 14. Mai 2025

Der Gemeinderat