

## **2024.FPI.0004**

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

### **MFH Melchiorstrasse 9, 3027 Bern; Gesamtsanierung; Baukredit**

#### **1. Worum es geht**

Die Stadt Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Fonds) ist seit 2019 im Besitz der Liegenschaft Melchiorstrasse 9 im Stadtteil 6, Bümpliz-Oberbottigen. Das Gebäude ist Teil der Grossüberbauung «Bethlehemacker II», welche etappenweise zwischen 1968–1974 durch die Architekten Hans + Gret Reinhard geplant und ausgeführt wurde. Als Teil des 1970/71 in Elementbauweise erstellten Scheibenhochhauses liegt die Liegenschaft zwischen zwei typologisch gleichen Nachbargebäuden (Melchiorstrasse 7 und 11).

Das Mehrfamilienhaus wurde 2019 durch den Fonds erworben; dazu bewilligte der Stadtrat an seiner Sitzung vom 19. Juni 2019 einen Kredit in der Höhe von Fr. 6 800 000.00 (SRB 2019-401).

Die geplante Gesamtsanierung umfasst einen Komplettersatz der bauzeitlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der haustechnischen Installationen – nach über 50 Jahren haben diese Bauteile das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Dadurch sind tiefgreifende bauliche Massnahmen an den Kernbereichen (Küche, Nasszelle, Reduit) unumgänglich. Die fachgerechte Entsorgung der schadstoffbelasteten Baumaterialien zieht besondere Schutz- und Vorsichtsmassnahmen mit sich, was die Entmietung der gesamten Liegenschaft unumgänglich macht. Im Weiteren soll die Aufzugsanlage so angepasst werden, dass die Wohnungen hindernisfrei erschlossen werden können. Der Wohnungsmix und die Grösse der einzelnen Wohnungen bleiben unverändert. Nach der Sanierung sollen neun der insgesamt 21 Einheiten neu im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien – Neubau und Sanierungen» (GüWR Neubau) vermietet werden. Das Projekt ist mit den Zielsetzungen gemäss Klimareglement der Stadt Bern vom 17. März 2022 (KR; SSSB 820.1) und den neusten Vorgaben der Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS 2035) vereinbar.

Für die Gesamtsanierung wird dem Stadtrat ein Baukredit in der Höhe von Fr. 5 630 000.00 beantragt. Der durch die Betriebskommission des Fonds gesprochene Projektierungskredit ist darin enthalten. Der Sanierungsbeginn ist auf das erste Quartal 2027 geplant, der Neubezug für das sanierte Gebäude ist auf das erste Quartal 2028 vorgesehen.

#### **2. Ausgangslage**

Die Liegenschaft befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Bethlehem und ist gut an den öffentlichen Verkehr (Postauto, Tram und Bus) angeschlossen. Für Freizeit und Erholung bieten sich das grosse Sport- und Spielfeld direkt vor dem Gebäude, das Freibad Weyermannshaus sowie der Bremgartenwald an. Ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und das Schulhaus Bethlehemacker liegen in Gehdistanz.



Gebäude Melchiorstrasse 9 innerhalb Scheibenhochhaus Melchiorstrasse 7-19 (Teil der Grosssiedlung Bethlehemacker II)

Die statische Struktur des Gebäudes ist in einem guten Zustand. Ihre Weiternutzung kann daher als nachhaltig und werterhaltend bezeichnet werden. Die Liegenschaft liegt innerhalb der Zeile des Scheibenhochhauses Melchiorstrasse 7 – 19 und erstreckt sich über zwei Unter-, zwei Sockel- und neun Obergeschosse. Typologisch als sogenannter Zweispänner konzipiert, befinden sich in den Obergeschossen je zwei identische 3,5-Zimmer-Wohnungen. Eine Ausnahme bildet das sechste Obergeschoss, das eine 3,5-Zimmer-Wohnung, eine 1,5-Zimmer-Studio sowie ein 1-Zimmer-Studio ohne Küche umfasst. Im ersten und zweiten Sockelgeschoss befinden sich zwei 4,5-Zimmer-Duplexwohnungen mit Gartensitzplatz. Die Wohnungen sind flächeneffizient gestaltet und entsprechen – trotz ihrer Kompaktheit – den heutigen Ansprüchen.

#### *Bestehende Gebäudestruktur des Baus*

- Elfgeschossig inklusive zweier Sockelgeschosse
- Zugang erfolgt ebenerdig vom Erdgeschoss in das bestehende Treppenhaus
- Lift bedient Zwischenpodeste, damit sind die Wohnungen nicht hindernisfrei erschlossen
- Wiederholende Grundrisse über alle Obergeschosse (Ausnahme im 6. Obergeschoss)
- Schlichte Kubatur und Grundstruktur sowie einfach gehaltene Fassadengestaltung über die gesamte Gebäudezeile

#### *Bestehender Wohnungsmix und Grundrisstruktur*

- Total 21 Wohnungen
- Siebzehn 3,5-Zimmerwohnungen à 70 m<sup>2</sup>
- Zwei 4,5-Zimmer Duplexwohnungen à 100 m<sup>2</sup>
- Eine 1,5-Zimmerwohnungen à 33 m<sup>2</sup>
- Ein Studio à 26 m<sup>2</sup> (ohne Küche)

#### *Baulicher Zustand*

- Haustechnik ist am Ende ihrer Lebensdauer angelangt
- Schadstoffbelastungen sind in verschiedenen Bauteilen nachgewiesen
- Küchen und Bäder sind weitgehend im Originalzustand aus dem Erstellungsjahr 1970/1971
- Fenster sind in gutem Zustand und erfüllen energetische Vorgaben
- Fassadendämmung auf Nordseite erfüllt energetische Vorgaben
- Brandschutzmassnahmen entsprechen gesetzlichen Vorgaben
- Mindestanforderungen Erdebensicherheit sind erfüllt

### 3. Qualitätssicherung

Die Planerleistungen Architektur wurden unter der Federführung der Fachstelle Beschaffungswesen öffentlich auf der Plattform simap.ch ausgeschrieben. Unter insgesamt neun Bewerber\*innen konnte sich das Berner Architekturbüro W2H Architekten AG (Projektleitung) in Zusammenarbeit mit PJK Architektur AG (Bauleitung und Kostenmanagement) durchsetzen. Das Team konnte bereits in den letzten Jahren mit der Gesamtsanierung der Liegenschaften Melchiorstrasse 13-19 (Bauherrschaft Fambau) Erfahrungen bei einem vergleichbaren Bauvorhaben sammeln.

### 4. Das Bauprojekt

Die geplante Gesamtsanierung umfasst neben der Schadstoffsanierung, dem Ersatz und der Aktualisierung der haustechnischen Installationen sowie dem Auffrischen der Wohnungen auch energetische Massnahmen und die Installation einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf dem Dach. Vorgesehen ist zudem die Anpassung der Erschliessung der Aufzugsanlage, damit alle Wohnungen hindernisfrei erreicht werden können.

#### *Schadstoffsanierung*

Vor Beginn der eigentlichen Sanierungsarbeiten muss eine umfassende Schadstoffsanierung durchgeführt werden. Diese erfolgt unter strengen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen und beinhaltet die fachgerechte Entfernung und Entsorgung von Materialien, die mit Schadstoffen wie Asbest und Polychlorierte Biphenyle (PCB) belastet sind. Die Sanierung wird durch spezialisierte Unternehmen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien ausgeführt.

#### *Erschliessung und Hindernisfreiheit*

Die vorgesehenen Massnahmen wurden mit der Selbsthilfe- und Mitgliederorganisation für Menschen mit Behinderungen («Procap») besprochen und erarbeitet. Dadurch, dass neu nicht mehr die Zwischenpodeste sondern die Hauptgeschosse mit der Aufzugsanlage erschlossen werden sollen, können künftig alle Wohnungen hindernisfrei erreicht werden. Die effizient geschnittenen Wohnungsgrundrisse bleiben unverändert. Einzig im Bereich der minimal gehaltenen Nasszellen werden in allen Wohnungen doppelflügelige Türen verbaut, um die Benutzung der Räume auch für mobilitätseingeschränkte Personen zu erleichtern. Zudem wurde vereinbart, dass die Kücheneinteilung gemäss dem bauzeitlichen Bestand erfolgt. Die im Raum stehende Küchenzeile soll jedoch bei Bedarf versetzt werden können.

Im ersten Untergeschoss ist zudem eine neue Waschküche mit mehreren Waschmaschinen und Trocknungsgeräten vorgesehen. Diese kann nicht den Bedarf aller Bewohner\*innen abdecken, erleichtert aber den Alltag, insbesondere älterer oder mobilitätseingeschränkter Personen. Die bestehenden, gemeinschaftlichen Waschalons in den Gebäuden Melchiorstrasse 7 und 19 stehen den Mietenden weiterhin zur Verfügung.

#### *Schallschutz*

Durch eine sparsame Bauweise, geringe Raumhöhen und dünne Geschossdecken verbleibt wenig konstruktive Höhe für schalldämmende Massnahmen. Der Bodenaufbau wird soweit möglich optimiert, um die Schallübertragung zu minimieren. Die für den Schallschutz vorteilhafte Stapelung der Nutzungen auf den übereinanderliegenden Regelgeschossen bleibt unverändert: Schlafräume bleiben über Schlafräumen, Wohnräume über Wohnräumen.

#### *Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung*

Die Wärmeerzeugung inkl. Warmwasseraufbereitung erfolgt weiterhin zentral für die gesamte Grosssiedlung in der Heizungszentrale (Öl- und Gasheizung) an der Balthasarstrasse 27/27a. Alle Eigentümer\*innen sind vertraglich zur Beteiligung verpflichtet; der Einbau unabhängiger Heizsysteme ist

ausgeschlossen. Ein Heizungsersatz gemäss Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS 2035) ist im Rahmen dieses Projekts nicht umsetzbar. Langfristig ist der Anschluss der Heizungszentrale an das Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern (ewb) vorgesehen.

Die Wärmeverteilung innerhalb der Melchiorstrasse 9 bleibt grösstenteils bestehen. Steigleitungen, Radiatoren und Thermostatventile können weiterverwendet werden. Erneuert werden lediglich die horizontale Verteilung im neunten Obergeschoss sowie eine Steigleitung durch die neuen Nasszellen.

#### *Lüftung*

Die bestehende Entlüftung der Küchen und Nasszellen wird durch eine zentrale Lüftungsanlage ersetzt. Die Zuluft wird im Reduit- oder Küchenbereich eingebracht und über die Nasszellen über das Dach abgeführt. Das Kanalnetz wird auf mehrere Steigleitungen verteilt, wodurch auf Brandschutzklappen verzichtet werden kann. Schalldämpfer verhindern die Schallübertragung zwischen Wohnungen. Das kompakte Lüftungsgerät mit Wärmetauscher wird in der neu errichteten Lüftungszentrale auf dem Dach installiert. Einstellungen erfolgen ausschliesslich über das Gerät; eine individuelle Steuerung durch die Mieterschaft ist nicht vorgesehen.

#### *Wasser- und Abwasserleitungen*

Die Kalt- und Warmwasserverteilungen im Untergeschoss wurden bereits durch die Vorbesitzer saniert und können erhalten bleiben. Sämtliche Steigleitungen sowie die wohnungsinternen Verteilungen müssen jedoch ersetzt und alle Schmutzwasserleitungen bis zum Gebäudeaustritt im ersten Untergeschoss vollständig erneuert werden. Der bestehende, betonierte und mit dem Nachbargebäude geteilte Installationsschacht bietet nicht genügend Raum für die neuen Installationen. Deshalb werden neue Steigschächte erstellt, was räumliche Anpassungen im Kernbereich (Reduit, Nasszelle, Küche) erfordert.

#### *Auffrischen der Wohnungen*

Die bestehenden, effizient geschnittenen Grundrisse entsprechen den heutigen Anforderungen und dem Leitbild einer suffizienten Gesellschaft gemäss Klimareglement. Alle Wohnungen werden nach einem einheitlichen Konzept für Apparate, Materialien und Farben modernisiert. Böden, Wände und Decken werden vollständig überarbeitet. Das Gestaltungskonzept orientiert sich an der ursprünglichen Materialisierung und überführt diese in eine zeitgemässe Ausführung. Die historischen, kunststoffvergüteten Bodenbeläge werden durch ökologische Linoleumbeläge ersetzt. In den Nasszellen kommen langlebige Keramikplatten zum Einsatz. Das Studiozimmer im sechsten Obergeschoss wird durch den Einbau einer Nasszelle mit kleiner Küche zu einer eigenständigen Studiowohnung aufgewertet.

#### *Fahrradkeller*

Durch den Einbau der Waschküche wird der bislang wenig genutzte Fahrradkeller leicht angepasst. Die verfügbaren Abstellflächen lassen sich mit einem Fahrradaufhängesystem effizienter nutzen. Neben sieben Plätzen für Elektrofahrräder stehen im Untergeschoss künftig 22 reguläre Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

#### *Photovoltaik*

Gemäss Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS 2035) soll die erneuerbare Stromproduktion im Einflussbereich der Stadt ausgebaut werden. Auf dem Flachdach besteht bereits eine thermische Solarkollektoranlage zur Warmwasseraufbereitung. Die kleine, noch freie Fläche wird gemäss Bundeskarte «Solarenergie: Eignung Dächer» als «Sehr gut» bzw. «Gut» eingestuft. In Erfüllung der EKS 2023 wird trotz schlechter Wirtschaftlichkeit (aufgrund der geringen Grösse) eine kleine PV-Anlage mit Batteriespeicher (Leistung: 5,7 kWp; Kosten inkl. Batterie ca. Fr. 27 000.00) installiert.

### Statische Massnahmen

Damit alle Hauptgeschosse hindernisfrei erreichbar erschlossen werden können, muss der Zugang zum Lift auf jedem Geschoss neu angeordnet werden. Im Erdgeschoss müssen dafür einige Wandstücke entfernt werden. Die daraus resultierende Schwächung der Tragstruktur muss durch statische Massnahmen kompensiert werden. Für die neuen Leitungs-Steigzonen sind partielle Verstärkungen der bestehenden Betondecken mittels sogenannte Klebarmierungen vorgesehen.

### Aussenraum

Das Projekt umfasst lediglich kleinere Anpassungsarbeiten im Aussenraum wie Belagsreparaturen oder Verbesserungen der Zugänglichkeit beim Hauseingang.

Stadtgrün Bern, Fachstelle Natur und Ökologie, hat die Aussenraumgestaltung bezüglich Qualitäten und Biodiversität überprüft. Neben einer naturnahen und biodiversen Böschung, welche vor allen Teilgebäuden des Scheibenhochhauses verläuft, wird ein grosses Aufwertungspotenzial auf der südlich gelegenen Freifläche verortet. Diese Fläche steht dem ganzen Quartier zur Verfügung und ist im Besitz der umliegenden Eigentümerschaften, inkl. Fonds. Das weitere Vorgehen bei dieser Fläche soll im Anschluss an das Sanierungsprojekt festgelegt werden.

## 5. Nachhaltigkeit und Klimaverträglichkeitsbeurteilung

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. Die Vorlage entspricht dieser Zielvereinbarung. Nachhaltigkeit wird massgebend über den Erhalt und die Optimierung bestehender Strukturen definiert. Zudem sind die Vorgaben der EKS 2035 integraler Bestandteil der Planung.

Gemäss Artikel 9 des Klimareglements der Stadt Bern müssen sämtliche Geschäfte Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements enthalten. Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten – eingeschlossene Lage, geringer Fassadenanteil mit erneuerten Fenstern, bestehende energetische Massnahmen, gemeinschaftliche Heizungszentrale und vorhandene Solarkollektoranlage – sind nur begrenzte Optimierungen möglich. Das Projekt wurde im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das Amt anerkennt den eingeschränkten Handlungsspielraum, unterstützt die geplanten Massnahmen und stellt eine Genehmigung in Aussicht.

## 6. Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom 24. September 2025 ist mit Gesamtkosten von Fr. 5 630 000.00 inkl. MwSt. zu rechnen. Die nach SIA 112 geregelte Kostengenauigkeit von +/- 10 % in Phase 32 Bauprojekt (Leistungsmodell SIA 118) ist in der Reserve bereits abgebildet. Für die Projektierung der Gesamtsanierung sprach die Betriebskommission des Fonds 2024 einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 550 000.00, welcher im Baukredit enthalten ist.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	163 000.00
BKP 2 Gebäude*	Fr.	4 269 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	10 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Reserven	Fr.	744 000.00
<b>Total Anlagekosten BKP 1-5</b>	<b>Fr.</b>	<b>5 186 000.00</b>
Kostenungenauigkeit (+/- 10% auf BKP 1-4)	Fr.	444 000.00
<b>Baukredit (=Kostendach)</b>	<b>Fr.</b>	<b>5 630 000.00</b>

\*gemäss schweizerischem Baupreisindex Espace Mittelland (Umbau), Kostenstand April 2025 (Basisjahr 2020=100)

#### Kostenkennwerte und Flächen /Volumen nach SIA 416

Hauptnutzfläche HNF nach SIA 416	ca.	1 514	m <sup>2</sup>
Geschossfläche GF nach SIA 416	ca.	1 851	m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen GV nach SIA 416	ca.	5 831	m <sup>3</sup>
Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m <sup>2</sup> HNF	Fr.	2 820.00	/ m <sup>2</sup>
Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m <sup>2</sup> GF	Fr.	2 306.00	/ m <sup>2</sup>
Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m <sup>3</sup> GV	Fr.	732.00	/ m <sup>3</sup>

Mit den prognostizierten Baukosten liegen die Kennwerte pro m<sup>3</sup> Gebäudevolumen bei Fr. 732.00 (BKP 2) und pro m<sup>2</sup> Geschossfläche bei Fr. 2 306.00 (BKP 2). Als vergleichbare Sanierungsprojekte von Fondsliegenschaften können die Gesamtsanierung des Mehrfamilienhauses an der Schwarztorstrasse 72 mit Fr. 726.00 pro m<sup>3</sup> Gebäudevolumen (BKP 2) sowie die Sanierung der Schlossstrasse 86 und 88 mit Fr. 914.00 pro m<sup>3</sup> Gebäudevolumen (BKP 2) aufgeführt werden.

## 7. 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. Es ist vorgesehen, die Wohnungen zu einem durchschnittlichen Mietzins von Fr. 224.00 pro m<sup>2</sup> und Jahr zu vermieten. Die Wohnungen entsprechen im sanierten Zustand der Stufe C4 (C = gute Wohnlage / 4 = neuzeitlicher Komfort).

Am 23. Februar 2024 hat die Betriebskommission des Fonds die Einführung des Mietsegments GüWR Neubau beschlossen. Dieses Modell soll bei vorliegendem Projekt angewendet werden und sieht vor, die nach Berner Modell berechneten Mietzinse um einen Rabatt von 15 % zu reduzieren. Die Liegenschaft weist eine hohe Anzahl an 3,5-Zimmerwohnungen (17 Einheiten) auf. Es ist vorgesehen, 8 der 17 Einheiten sowie eine der beiden 4,5-Zimmerwohnungen im Segment GüWR-Neubau zu vermieten. Nähere Angaben können der Broschüre [GüWR Neubau](#) entnommen werden.

Die restlichen 3,5-Zimmerwohnungen, die verbleibende 4,5-Zimmerwohnung sowie die zwei Kleinwohnungen sollen nach dem Berner-Modell ohne zusätzlichen Rabatt vermietet werden. Mit dieser Aufteilung werden die Wohnungen einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht zugänglich gemacht, wodurch die soziale Durchmischung gefördert und eine Vermietung ohne nennenswerte Leerstände sichergestellt wird. Bisher wurde keine der Wohnungen mit Vermietungskriterien vermietet – entsprechend wird ein Grossteil der bestehenden Mieterschaft die GüWR-Kriterien nach der Sanierung nicht erfüllen. Dadurch, dass die Mehrheit der Wohnungen nach Abschluss der Bauarbeiten ausserhalb des Segments GüWR Neubau vermietet wird, besteht zumindest für einen Teil der aktuellen Mieterschaft die Möglichkeit, in eine dieser zwölf Wohnungen zurückzukehren. Die Mieterträge setzen sich wie folgt zusammen:

Lage	Wohnungsgrösse	HNF m <sup>2</sup>	Miete - C4 Berner Modell Fr./m <sup>2</sup>	Miete je Monat nach C4 Berner Modell Fr.	GüWR Ra- batt Neubau (15%) Fr.	Mietzins effektiv Fr.
0. EG	4,5-Zi-Whg	100	219	1'825	-274	1'551
0. EG	4,5-Zi-Whg	104	219	1'898		1'898
1. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307	-196	1'111
1. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307		1'307
2. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307	-196	1'111

2. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307		1'307
3. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307	-196	1'111
3. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307		1'307
4. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307	-196	1'111
4. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307		1'307
5. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307	-196	1'111
5. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307		1'307
6. OG	Studio	26	234	507		507
6. OG	1,5-Zi-Whg	43	234	839		839
6. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307		1'307
7. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307	-196	1'111
7. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307		1'307
8. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307	-196	1'111
8. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307		1'307
9. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307	-196	1'111
9. OG	3,5-Zi-Whg	70	224	1'307		1'307

<b>Total je Monat</b>	<b>21 Whg</b>	<b>1'463</b>		<b>27'288</b>	<b>-1'842</b>	<b>25'446</b>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>				<b>327'456</b>	<b>-22'106</b>	<b>305'350</b>

Die oben genannten Nettomietzinse verstehen sich exkl. Nebenkosten. Die entsprechenden Akonto-Zahlungen werden erfahrungsgemäss bei Fr. 280.00 (1-Zi-Whg), Fr. 300.00 (1.5-Zi-Whg), Fr. 400.00 (3.5-Zi-Whg) und Fr. 450.00 (4.5-Zi-Whg) pro Monat zu liegen kommen.

### 7.1 Bestehende Mietverhältnisse

Aufgrund der Eingriffstiefe kann die Gesamtsanierung nur in unbewohntem Zustand erfolgen. Die Mietenden wurden bereits mündlich wie auch schriftlich über die geplante Gesamtsanierung informiert. Damit alle Kündigungen sozialverträglich erfolgen und den Mietenden ausreichend Zeit für die Suche nach einer neuen Wohnung eingeräumt werden kann, werden die Mietverträge mit einer Frist von rund zwölf Monaten gekündigt. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden durch Immobilien Stadt Bern im Rahmen der Möglichkeiten bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt. Mietende, die eine neue Wohnung gefunden haben, können mit einer einmonatigen Frist das Mietverhältnis vorzeitig beenden. Mietende, die nach der Instandsetzung zurückkehren möchten, 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 rund Fr. 9 553 000.00. Im Jahr nach dem Kauf wurde die Liegenschaft um Fr. 300 000.00 abgewertet, d.h. der aktuelle Anlagewert beträgt Fr. 6 500 000.00. Die Differenz zwischen aktuellem und künftigen Anlagewert nach Sanierung beläuft sich demnach auf Fr. 3 056 908.00 und deckt die geplante Investition von Fr. 5 630 000.00 nicht. Ein Anteil von 46 % gilt demnach nicht als wertvermehrend und der Betrag von Fr. 2 589 800.00 wird zulasten der Erfolgsrechnung des Fonds verbucht. Da das Gebäude in einem schlechten Zustand ist und seit seiner Erstellung vor über fünfzig Jahren nie umfassend saniert wurde, ist dieser Anteil vertretbar. Mit der Investition und den Mietzins erträgen nach

Berner Modell (ohne Berücksichtigung der GüWR-Rabatte) beträgt die Bruttorendite nach der Sanierung 3,43 %.

## 10. Voraussichtliche Termine

Baubewilligung	bis Mitte 2026
Baubeginn	3. 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. Die effizienten Wohnungsgrundrisse bleiben erhalten und auf einen zeitgemässen Stand gebracht. Neu werden neu Wohnungen im Segment GüWR Neubau vermietet, was die soziale Durchmischung erhöht.

## Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Melchiorstrasse 9, 3027 Bern; Gesamtsanierung; Baukredit.
2. Für die Weiterbearbeitung des Bauprojekts genehmigt er eine Aufstockung des Projektierungskredits von Fr. 550 000.00 um Fr. 5 080 000.00 zu einem Baukredit von Fr. 5 630 000.00 zu Lasten des Projekts RB860-23095 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 25. Februar 2026

Der Gemeinderat