

Mehrfamilienhäuser Zelgstrasse 24/26/28/28a, 3027 Bern; Gesamtsanierung; 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 baugleichen Gebäudezeilen 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 Sanierung der Liegenschaften erfolgt in zwei Etappen: Die östliche Gebäudezeile, Zelgstrasse 18, 20 und 22 (erste Etappe), wird voraussichtlich ab März 2027 saniert. Der Stadtrat hat den entsprechenden Baukredit in der Höhe von Fr. 8 900 00.00 mit SRB 2026-100 vom 21. Mai 2026 genehmigt. Nach Fertigstellung und Neubezug der ersten Etappe im Herbst 2028 soll die Gesamtsanierung der zweiten Gebäudezeile, Zelgstrasse 24, 26 und 28 (zweite Etappe), folgen. Hierfür wird dem Stadtrat vorliegend eine Aufstockung des bestehenden Projektierungskredits von Fr. 545 000.00 um Fr. 9 405 000.00 auf insgesamt Fr. 9 950 000.00 beantragt.

Die geplante Gesamtsanierung 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, die hindernisfreie Erschliessung der Wohnungen 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 zweiten Etappe insgesamt 23 Wohnungen, wovon 18 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.

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 24, 26, 28 und Nebenbau Zelgstrasse 28a 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 an 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 24/26/28 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 à je 10 m² mit geteiltem WC im Dachgeschoss
- Verhältnis Zimmeranzahl zu Wohnfläche ist klein, aufgrund kleiner 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 Erdbensicherheit 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. Heizungs Brenner)

- 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

Die mit der Projektierung der Gesamtsanierung beider Gebäudezeilen (Zelgstrasse 18/20/22 und Zelgstrasse 24/26/28) beauftragten Planer*innen im Fachbereich Architektur, Bürgi + Schärer Architekten AG (seit Anfang 2026 fusioniert mit Arcollage AG, Bern) wurden 2021 zusammen mit der Fachplanung HLKSE, Anima Engineering, Bern, im Rahmen eines öffentlich ausgeschriebenen offenen Planer*innenwahlverfahrens für Architekturbüros und HLSE-Planer*innen ausgewählt. Weitere Fachplaner*innen für die Bereiche Bauingenieurwesen, Bauphysik und Landschaftsarchitektur wurden über Dienstleistungsausschreibungen im freihändigen Verfahren beschafft und beauftragt.

Aus bauorganisatorischen und sozialverträglichen Gründen werden die Gebäude Zelgstrasse 18/20/22 und Zelgstrasse 24/26/28 getrennt voneinander 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 Zelgstrasse 24/26/28 profitiert von Erkenntnissen aus der vorgängigen Sanierung der Gebäudezeile Zelgstrasse 18/20/22. Mögliche bauliche und kostenrelevante Optimierungen aus der ersten Etappe werden in der zweiten Etappe integriert.

4. Das Bauprojekt

Die geplante Gesamtsanierung der Gebäudezeile Zelgstrasse 24/26/28 umfasst neben der baulichen und energetischen Sanierung der Bausubstanz eine Optimierung der bestehenden Grundrisse und den Vollausbau der Dachgeschosse. Die Aussenanlagen (Erschliessungs- und Rasenflächen) werden erneuert, der Nebebau Zelgstrasse 28a 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 und die Auslagerung der Vertikaler-schliessung ausgereizt: Die bestehende Wohnfläche wird insgesamt um ca. 30 % erweitert.

Erschliessung und Hindernisfreiheit

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 vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) hindernisfrei zugänglich sein, sofern bei einer Erneuerung die Verhältnismässigkeit gegeben ist. Im vorliegenden Projekt ist die Verhältnismässigkeit der

Massnahmen, die zur Erreichung der Hindernisfreiheit erforderlich sind, in Bezug auf die Gesamtbaukosten der Sanierung gegeben. Die Umsetzung dieser Massnahmen ist somit unumgänglich.

Mit der vorliegend beantragten Laubenganglösung werden sämtliche Wohnungen der Gebäudezeile Zelgstrasse 24/26/28 hindernisfrei erreichbar. Dies im Unterschied zu den Wohnungen an der Zelgstrasse 18/20/22, bei welchen aus baurechtlichen Gründen keine Laubenganglösung möglich ist, womit diese Wohnungen nicht hindernisfrei erschlossen werden. Diese Lösung wurde bereits im Rahmen des Sanierungskonzepts der ersten Etappe mit dem Bauinspektorat und procap (Selbsthilfe- und Mitgliederorganisation für Menschen mit Behinderungen) erarbeitet. Insgesamt werden auf dem Gesamtperimeter Zelgstrasse 18/20/22 und Zelgstrasse 24/26/28 mit der Sanierung und Umstrukturierung die Hälfte aller Flächen, bzw. 23 von 42 Wohneinheiten hindernisfrei erschlossen.

Umstrukturierung der Grundrisse

Der Wohnungsspiegel wird mit der Sanierung und Neuerschliessung optimiert: Es entstehen neu 23 2.5- bis 6.5-Zimmerwohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen für Familien, Wohngemeinschaften, Paare, Elternteile mit Kindern oder Einzelpersonen.

Die bestehenden Grundrisse können aufgrund der Auslagerung der Vertikalerschliessungen in den Aussenraum um die Fläche der ehemaligen Treppenhäuser, konkret um jeweils ca. 10 %, erweitert werden. Die Küchen und Nasszellen können dadurch auf ein der Zimmeranzahl entsprechend angemessenes Mass vergrössert werden. Ein hindernisfreier Ausbau sämtlicher Nasszellen ist möglich und wird bei der Hälfte der Wohnungen bereits im Rahmen der Gesamtsanierung umgesetzt. Die Küchen werden geöffnet und um einen «Essplatz» zu Wohnküchen erweitert, die zum halböffentlichen Laubengang und zum privaten, überdachten Aussensitzplatz / Balkon orientiert sind. Die bestehend flexibel nutzbare Individualzimmerstruktur bleibt erhalten, und die Verkehrsflächen bleiben auf ein Minimum reduziert. Die Wohnungen bleiben dadurch flächeneffizient und vielfältig nutzbar.

Privater Aussenraum

Jede Wohnung erhält künftig ihren privaten Aussenraum: Die Wohnungen aller Geschosse verfügen neu über private Aussensitzplätze, die sich dem Laubengang vorgelagert zum mit der benachbarten Gebäudezeile Zelgstrasse 18/20/22 gemeinsamen Gartenraum orientieren.

Dachausbau

Zugunsten der Schaffung zusätzlicher Wohnfläche wird das Dachgeschoss voll ausgebaut. Um auch dieses Geschoss hindernisfrei erreichen zu können, wird die Dachebene um ca. einen Meter angehoben. So wird die gesamte Grundrissfläche ohne einschränkende Dachschrägen voll nutzbar. Die heute im Estrich untergebrachten Abstellräume können gesamthaft ins Sockelgeschoss verlagert werden. Auf die im Bestand vorhandenen Mansardenzimmer ohne eigene Nasszelle wird künftig verzichtet.

Identität und Erscheinungsbild

Mit dem Laubengang und den vorgelagerten Balkonen entsteht ein kommunikativer und lebendiger Aufenthalts- und Begegnungsort, der das Erscheinungsbild zum Garten bewusst verändern wird. Von aussen, zur Waldmann- und Murtenstrasse hin, bleibt das schlichte Erscheinungsbild des Baukörpers erhalten: Fassadeneinteilung, Fensteröffnungen, Fensterläden, Oberflächen und Farbgebung bleiben nahezu unverändert. Die Oberflächen in den Wohnungen werden in Anlehnung an den Bestand ergänzt oder erneuert.

Schallschutz

Schallimmissionen von aussen werden durch die neue Befensterung gemindert. Spezielle Massnahmen sind nicht notwendig, die für diesen Standort geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte werden nicht überschritten. Die Schallübertragung im Inneren wird, 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 vorteilhafte Stapelung der Nutzungen auf den darunterliegenden Regelgeschossen bleibt wie bestehend erhalten: Schlafräume bleiben über Schlafräumen, Wohnräume über Wohnräumen.

Gebäudehülle

Sanierungen müssen 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 um insgesamt ca. 30 % unterschritten. Die Dachflächen und die Geschossdecke zwischen Sockel- und Erdgeschoss werden neu wärmegeklämt, ebenso die Fassaden mit einer vollflächigen mineralischen Aussenwärmedämmung und neuen Fenstern. Der Energiebedarf der Gebäude kann so erheblich reduziert werden.

Gebäudetechnik

Die künftige Wärmeversorgung für die Heizungsanlage inkl. Brauchwassererwärmung erfolgt neu über Geothermie. Als Wärmequelle werden für die Liegenschaft Zelgstrasse 24/26/28 wie schon für die Liegenschaft Zelgstrasse 18/20/22 im Aussenraum vier Erdsonden mit einer Tiefe von 330m benötigt. 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 Erweiterung dieses Konzepts um die Nutzung der ebenso umgekehrt wirksamen Umwälzpumpen zur Kühlung der Gebäude (Freecooling) wurde geprüft. Aufgrund baulicher Gegebenheiten muss darauf verzichtet werden: Die begrenzte Raumhöhe bedingt den Beibehalt der Wärme-/Kälteabgabe über Heizkörper statt über kühltechnisch effizientere Flächensysteme, wie z.B. einer Fussbodenheizung. Die geplanten umfangreichen Dämmmassnahmen sowie die Beschattungsmöglichkeiten durch Fensterläden und Vorhänge werden den geforderten sommerlichen Wärmeschutz erfüllen.

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 von Energie Wasser Bern (ewb) frühestens 2032 an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Eine Überbrückung der Zeitspanne zwischen Fertigstellung der Gesamtanierung (1. Etappe Ende 2028, 2. Etappe 2030) 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 dabei sowohl die Installation eines neuen wie auch 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 Infrastrukturkosten. Mit der Erdsonden-Wärmepumpenlösung entstehen im Vergleich dazu höhere Erstinstallationskosten, die Betriebskosten werden dafür deutlich niedriger ausfallen. Zudem wird ein

substanzieller 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 der EKS 2035 und dem Umsetzungskonzept Solar 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. Verschiedene Szenarien wurden geprüft, wobei sich die folgende Lösung als beste Variante herausstellte: 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. Eine Erhöhung des Eigenverbrauchsanteils, z.B. über Batteriespeicher oder die Einrichtung einer LEG (Lokale Elektrizitätsgemeinschaft), d.h. der mögliche Verkauf des lokal produzierten Stroms an die Nachbarschaft, wird im Rahmen der anstehenden Ausführungsplanung geprüft und gegebenenfalls umgesetzt.

Die Investitionskosten für eine beidseitige Aufdachanlage auf der Gebäudezeile Zelgstrasse 24/26/28 liegen bei ca. Fr. 150 000.00. Die Amortisationsdauer der Anlage liegt damit bei ca. 17 Jahren. Um die Investitionskosten zu reduzieren, soll ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV-Modell) umgesetzt werden. Eine Beteiligung von ewb oder auch anderer Anbieter über ein Anlagen- oder Betriebscontracting wird gegenwärtig geprüft. Vergleichbar leistungsstarke Anlagen in laufenden Realisierungen werden, z.B. an der Schlossstrasse im Rahmen eines Anlagencontractings mit z.B. Fr. 75 000.00 kreditentlastend unterstützt.

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- / Schotterrasenflächen und biodiverse Magerwiesenflächen zonierte.

Rasen, Schotterrasen 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.

Im bestehenden Nebenbau Zelgstrasse 28a, im Untergeschoss der Wohnhäuser und am Containerstandplatz seitens Zelgstrasse können die gemäss Leitfaden Veloparkierung der Stadt Bern erforderlichen Velostellplätze bereitgestellt werden. Geplant ist ein gemäss Handbuch Veloparkierung des ASTRA empfohlener Ausbau in Etappen. Der tatsächliche, standortspezifische Bedarf an Veloabstellplätzen wird unter Berücksichtigung aktueller Erfahrungswerte aus der ersten Etappe mit Fertigstellung der Gesamtsanierung abschliessend definiert. Platz finden Velos, E-Bikes, Anhänger und Lastenvelos. Bei Bedarf kann das Angebot ohne grosse Umbaumaassnahmen ergänzt

werden. Auf Autoabstellplätze wird komplett verzichtet: Auf Grundlage der «Bestandesgarantie» müssen auch nach der Sanierung keine Stellplätze für Motorfahrzeuge nachgewiesen werden.

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. Nachhaltigkeit wird massgebend über den Erhalt und die Optimierung bestehender Strukturen definiert. Der Entscheid für die Sanierung und gegen den Abbruch und Ersatzbauten, trägt dem Rechnung.

Durch die Erweiterung des Wohnungsspiegels auf Grundlage der flächeneffizienten Grundstruktur wird der gesellschaftliche Nachhaltigkeitsaspekt gestärkt. Die vielfältig nutzbaren Wohnungstypen erlauben verschiedenste Wohnmodelle und erweitern das Spektrum der potenziellen Mieterschaft: Durchmischung wird gefördert. Durch die weiterhin sparsam dimensionierten Wohnungsgrössen könnten die Wohnungen auch unabhängig von «GüWR»-Rabatten günstig vermietet werden und bleiben damit langfristig einkommensschwachen Haushalten zugänglich. Durch dieses attraktive Wohnungsangebot und die angestrebte Vermietung im Segment «GüWR» sowie «GüWR Neubau» 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 klein gehalten. Die Handlungsempfehlungen kreislaufgerechtes Bauen werden berücksichtigt. Der Energiebedarf wird durch die Optimierung der Gebäudehülle und -technik 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 sowie über das Angebot eines flächeneffizienten und attraktiven 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 rund 9,1 Millionen Franken und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 9,95 Millionen Franken.

Der Baukredit für die erste Etappe umfasst inklusive Kostenungenauigkeit 8,9 Mio. Franken (=Kostendach). Die zweite Etappe ist damit im Vergleich zur ersten Etappe ca. 12 % teurer veranschlagt. Kostentreiber sind die hindernisfreie Erschliessung über den Laubengang / Lift, der damit zusammenhängende Rückbau der bestehenden Treppenhäuser und die Anhebung der Dachebene. Die Geschossfläche GF nach SIA 416 vergrössert sich durch diese Massnahmen um ca. 7 %, das Gebäudevolumen GV nach SIA 416 um ca. 25 %. Das Plus an zusätzlicher Geschossfläche ist durch das Anheben der Dachebene frei von Dachschrägen und damit ohne Einschränkung voll nutzbar. Die Kostenkennwerte BKP 2 zu GF, HNF oder GV sind insgesamt vergleichbar, jene der zweiten Etappe liegen überwiegend gar geringfügig unter denen der ersten Etappe.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	560 000.00
BKP 2 Gebäude*	Fr.	7 455 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	185 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Reserven	Fr.	905 000.00
Total Anlagekosten BKP 1-5	Fr.	9 105 000.00
Kostenungenauigkeit (+/- 10% auf BKP 1-4)	Fr.	845 000.00
Baukredit (=Kostendach)	Fr.	9 950 000.00

*gemäss schweizerischem Baupreisindex Espace Mittelland (Umbau), Kostenstand April 2025 (Basisjahr 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. 2 981 m ²
Hauptnutzfläche HNF nach SIA 416	ca. 1 637 m ²
Gebäudevolumen GV nach SIA 416	ca. 7 920 m ³

Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare: Fr. 2 500.00 / m² GF

Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare: Fr. 4 554.00 / m² HNF

Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare: Fr. 941.00 / m³

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 eine 5.5-Zimmer-Dachwohnungen im Haus Zelgstrasse 26 sowie um je zwei 2,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen in den Häusern Zelgstrasse 24 und 28. 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, bei dem die Mieten 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 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen (mit Ausnahme des Dachgeschosses) die Mietzinsrabatte im üblichen Rahmen für eine GüWR-Wohnung bewegen und diese Wohnungen flächenmässig eher klein bemessen sind. Bei den neu erstellen Dachwohnungen fällt die Eingriffstiefe dagegen deutlich grösser aus. Zudem müssten für diese Wohnungen GüWR-Rabatte gewährt werden, die über den maximal zulässigen Rabatten liegen, weshalb eine Vermietung im Segment «GüWR Neubau» folgerichtig ist.

Durch die Anwendung der beiden Mietmodelle «GüWR» und «GüWR Neubau» wird eine möglichst grosse Bevölkerungsgruppe angesprochen und eine diverse Mieterschaft angestrebt. Die Mieterträge der einzelnen Hauseingänge setzt sich wie folgt zusammen:

Zelgstrasse 24

Lage	Wohnungsgrösse neu	HNF neu m2	Miete - C4 Berner Modell Fr./m2	Miete je Monat nach Berner Modell Fr.	GüWR Rabatt ordentlich Fr.	GüWR Rabatt Neubau (15%) Fr.	Mietzins effektiv Fr.
EG	4.5-Zi-Whg	74.8	219	1'365	-165		1'200
EG	3.5-Zi-Whg	65.1	224	1'215	-215		1'000
1. OG	4.5-Zi-Whg	74.8	219	1'365	-165		1'200
1. OG	3.5-Zi-Whg	65.1	224	1'215	-215		1'000
2. OG	4.5-Zi-Whg	74.8	219	1'365	-165		1'200
2. OG	3.5-Zi-Whg	65.1	224	1'215	-215		1'000
DG	4.5-Zi-Whg	83.9	219	1'531		-229	1'302
DG	2.5-Zi-Whg	54.3	229	1'036		-155	881

Total je Monat	557.9		10'308	-1'141	-384	8'783
Total je Jahr			123'700	-13'691	-4'608	105'401

Zelgstrasse 26

Lage	Wohnungsgrösse neu	HNF neu m2	Miete - C4 Berner Modell Fr./m2	Miete je Monat nach Berner Modell Fr.	GüWR Rabatt ordentlich Fr.	GüWR Rabatt Neubau (15%) Fr.	Mietzins effektiv Fr.
EG	3.5-Zi-Whg	65.1	224	1'215	-215		1'000
EG	3.5-Zi-Whg	65.1	224	1'215	-215		1'000
1. OG	3.5-Zi-Whg	65.1	224	1'215	-215		1'000
1. OG	3.5-Zi-Whg	65.1	224	1'215	-215		1'000
2. OG	3.5-Zi-Whg	65.1	224	1'215	-215		1'000
2. OG	3.5-Zi-Whg	65.1	224	1'215	-215		1'000
DG	5.5-Zi-Whg	129.8	219	2'369		-355	2'014

Total je Monat	520.4		9'660	-1'291	-355	8'014
Total je Jahr			115'921	-15'494	-4'260	96'166

Zelgstrasse 28

Lage	Wohnungsgrösse neu	HNF neu m2	Miete - C4 Berner Modell Fr./m2	Miete je Monat nach Berner Modell Fr.	GüWR Rabatt ordentlich Fr.	GüWR Rabatt Neubau (15%) Fr.	Mietzins effektiv Fr.
EG	4.5-Zi-Whg	75	219	1'369	-169		1'200
EG	3.5-Zi-Whg	65.1	224	1'215	-215		1'000
1. OG	4.5-Zi-Whg	75	219	1'369	-169		1'200
1. OG	3.5-Zi-Whg	65.1	224	1'215	-215		1'000
2. OG	4.5-Zi-Whg	75	219	1'369	-169		1'200
2. OG	3.5-Zi-Whg	65.1	224	1'215	-215		1'000
DG	4.5-Zi-Whg	83.9	219	1'531		-229	1'302
DG	2.5-Zi-Whg	54.3	229	1'036		-155	881

Total je Monat	558.5		10'319	-1'152	-384	8'783
Total je Jahr			123'831	-13'822	-4'608	105'401

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) und Fr. 500.00 (5,5-Zi-Whg) zu liegen kommen.

Bestehende Mietverhältnisse

Aufgrund der Eingriffstiefe kann die Gesamtsanierung nur in unbewohntem Zustand erfolgen. Die Mietenden wurden bereits mündlich wie auch schriftlich über die anstehende Gesamtsanierung informiert. Die Kündigungen werden voraussichtlich im November 2027 auf den Einzugstermin der ersten Etappe, also per 30. November 2028, ausgesprochen. Gemäss dem Baufortschritt der ersten Etappe wird das definitive Kündigungsdatum Mitte 2027 verbindlich definiert.

Damit die Kündigungen sozialverträglich erfolgen und die Mietenden ausreichend Zeit für die Suche nach einer neuen Wohnung haben, werden die Mietverträge mit einer Frist von zwölf Monaten gekündigt. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden im Rahmen der Möglichkeiten bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt. Mietende, die eine neue Wohnung gefunden haben, können zudem mit einer einmonatigen Frist das Mietverhältnis vorzeitig beenden.

Im Juni 2026 wurde erstmals das Vermietungsbüro im Quartierzentrum Tscharnnergut eingerichtet, um den Mietenden eine direkte und niederschwellige Unterstützung vor Ort zu bieten. Das Beratungsangebot umfasst die aktive Mithilfe beim Ausfüllen von Bewerbungsformularen sowie das gemeinsame Sichten von Online-Plattformen wie beispielsweise immoscout24.ch. Zudem stellt die Verwaltung den Mietenden bei Bedarf Empfehlungs- bzw. Referenzschreiben für ihre Bewerbungen aus. Sofern verfügbar, werden der Mieterschaft zudem passende Objekte direkt aus dem eigenen Portfolio angeboten.

Die gewählte Etappierung ermöglicht den Mietenden der Zelgstrasse 24/26/28 (zweite Etappe), auf Wunsch und sofern die jeweiligen Mietkriterien erfüllt werden, fertiggestellte Wohnungen der ersten Etappe zu beziehen. Unter denselben Voraussetzungen werden Mietende, die nach der Instandsetzung zurückkehren möchten, 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. 10 001 690.00. Daraus entsteht eine Aufwertung von rund 6,81 Mio. Franken, was die Baukosten inklusive Kostendachzuschlag von 9,95 Mio. Franken zu rund 68 % deckt. Einen Anteil von

32 % beziehungsweise Fr. 3 135 900.00 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 3,63 %.

10. Voraussichtliche Termine

Baubewilligung	Herbst 2026
Baubeginn erste Etappe (Zelgstrasse 18/20/22, SRB 2026-100)	1. Quartal 2027
Baubeginn zweite Etappe (Zelgstrasse 24/26/28)	4. Quartal 2028
Bezug zweite Etappe und Freigabe Aussenraum	Mitte 2030

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 24/26/28 und 28a, 3027 Bern; Gesamtanierung; Baukredit.
2. Für die Weiterbearbeitung des Bauprojekts genehmigt er eine Aufstockung des Projektierungskredits von Fr. 545 000.00 um Fr. 9'405'000.00 zu einem Baukredit von Fr. 9 950 000.00 zu Lasten des Projekts RB860-25048 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 14. Oktober 2026

Der Gemeinderat