

2023.FPI.0059

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Mehrfamilienhäuser Looslistrasse 37+39 und 31/33/35, 3027 Bern: Gesamtanierung; Baukredit

1. Worum es geht

Die Stadt Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Fonds) ist seit 2020 im Besitz der Liegenschaften 37+39 sowie 31/33/35 im Stadtteil Bümpliz-Bethlehem. Sie wurden damals innerhalb des sogenannten «Portfolio Haldemann» vom Fonds erworben. Die fünf Mehrfamilienhäuser bilden eine Gebäudereihe und sind Teil der Wohnsiedlung Untermatt, die in den Jahren 1959 bis 1961 durch den Berner Architekten Eduard Helfer entworfen und erstellt wurde.

Während die Liegenschaften 31/33/35 infolge eines Brandfalls im Jahr 2018 bereits vor dem Kauf saniert wurden, befinden sich die beiden Liegenschaften 37+39 in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Ausbauten gewisser Wohnungen wurden zwar erneuert, die haustechnischen Installationen sind jedoch am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Zusammen mit dem eher schlechten allgemeinen baulichen Zustand können die notwendigen Arbeiten am effizientesten im Rahmen einer Gesamtanierung vorgenommen werden.

Für die Gesamtanierung der beiden Liegenschaften 37+39 (Hauptprojekt) und für Anpassungsarbeiten an den Liegenschaften 31/33/35 (Teilprojekt) wird dem Stadtrat ein Baukredit in der Höhe von Fr. 7 510 000.00 beantragt. Der durch die Betriebskommission des Fonds gesprochene Projektierungskredit ist darin enthalten.

Die geplante Gesamtanierung der Looslistrasse 37+39 umfasst eine bauliche und energetische Sanierung der bestehenden Bausubstanz, eine Optimierung der bestehenden Grundrisse und neue, grössere Balkone an der Südfassade. Daneben sollen bei der Looslistrasse 37+39 und der Looslistrasse 31/33/35 das Heizsystem angepasst, Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert und die gesamte Aussenfläche über alle fünf Hauseingänge aufgewertet werden.

Die 14 neuen Wohnungen (Looslistrasse 37+39) werden nach der Sanierung im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien Neubau» (GüWR Neubau) vermietet. Das Projekt ist mit den Zielsetzungen gemäss Klimareglement und den neusten Vorgaben der Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS 2035) vereinbar.

2. Ausgangslage

Die Wohnsiedlung Untermatt besteht aus rund 30 Mehrfamilienhäusern, welche vor allem in den 1950er Jahren entlang der Looslistrasse und des Untermattwegs erbaut wurden. Die Liegenschaften Looslistrasse 31-39 befinden sich trotz der Nähe zur Hauptverkehrsachse (Bethlehemstrasse) und zur Bahnlinie an ruhiger Lage und sind gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.



Wohnbauten Looslistrasse 37+39 sowie Looslistrasse 31/33/35 im Quartier Bethlehem, Bern

Looslistrasse 37+39

Die statische Gebäudestruktur der beiden Mehrfamilienhäuser ist in einem guten Zustand. Ihre Weiternutzung kann daher als nachhaltig und werterhaltend bezeichnet werden. Eine Vergrößerung des bestehenden Volumens in Form von Ersatzbauten, Aufstockungen oder Anbauten ist nach geltendem Baurecht nicht möglich.

Bestehende Gebäudestruktur der Bauten:

- viergeschossig mit Hochparterre und zusätzlichem, im Süden bewohntes Kellergeschoss
- Zugang erfolgt auf der Nordostseite
- keine Lifteinbauten; keine der Wohnungen ist hindernisfrei erreichbar
- schlichte und pragmatische Kubatur und Grundstruktur
- sich wiederholende Grundrisse über alle Regelgeschosse
- regelmässige und symmetrische Fassaden

Baulicher Zustand der Bauten:

- weitgehender Originalzustand bis auf vereinzelte zyklische Oberflächensanierungen
- grosser Handlungsbedarf bei sämtlichen sekundären Bauteilen, Installationen, Einbauten und Oberflächen
- guter Zustand hinsichtlich der statischen Gebäudestruktur
- Tragfähigkeit und erforderlicher Feuerwiderstand vorhanden
- Mindestanforderungen in Bezug auf die Erdbensicherheit erfüllt
- Gebäudehülle ist mehrheitlich ungedämmt
- Gebäudetechnische Installationen sind am Ende ihrer Lebensdauer
- Schadstoffe in einzelnen Bauteilen
- Küchen und Bäder sind mehrheitlich sanierungsbedürftig (Originalzustand)
- Boden- und Wandbeläge in unterschiedlichem Zustand (Auffrischung bis Erneuerung)

Bestehender Wohnungsmix (Total 19 Wohnungen) und Grundrisstruktur der Bauten:

- eine Stудиowohnung à 31.20 m² HNF
- eine 2-Zimmerwohnung à 44.90 m² HNF
- vier 3-Zimmerwohnungen à 59.20 m² HNF
- zwölf 3.5-Zimmerwohnung à 69.50 m² HNF
- eine 3.5-Zimmerwohnung à 75.60 m² HNF
- knappe Wohnflächen – Verhältnis Zimmerzahl zu Wohnfläche klein
- Kompakte und innenliegende Sanitärräume
- klare Gliederung in tragende und nichttragende Gebäudeteile
- Balkone aufgrund ihrer Dimensionierung nur mit geringer Aufenthaltsqualität

Die Liegenschaften werden aktuell im Segment GüWR vermietet. Aufgrund des allgemeinen Zustands, der kleinen Grundriss-, Zimmer- sowie Balkonflächen entsprechen die Wohnungen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Looslistrasse 31/33/35

Infolge eines Brandes erfolgte 2018 eine Sanierung. Dabei wurde die Gebäudetechnik wie Heizung, Sanitär- und Elektroanlagen vollständig ersetzt. Sämtliche Innenflächen sowie Küchen und Badezimmer wurden erneuert. Die Liegenschaften befinden sich daher in gutem Zustand. Eine energetische Aufwertung hat hingegen nicht stattgefunden. Die Grundrisse entsprechen jenen der Liegenschaften 37+39. Es sind insgesamt 28 Wohneinheiten vorhanden, davon sind 26 3- bzw. 3.5-Zimmerwohnungen.

3. Qualitätssicherung und Etappierung

Die Planerleistungen Architektur wurden unter der Federführung der Fachstelle Beschaffungswesen öffentlich auf der Plattform simap.ch ausgeschrieben. Insgesamt beteiligten sich 14 Architekturbüros am Ausschreibungsverfahren. Den Zuschlag erhielt Fritschi Beis Architektur AG aus Bern. Die Fachplaner*innen für die Bereiche Tragwerksplanung, Landschaftsarchitektur, Bauphysik, Sanitär- und Heizungsplanung und Elektroplanung wurden über Dienstleistungsausschreibungen im freihändigen Verfahren beauftragt.

Die Gesamtsanierungen der beiden Hauseingänge Looslistrasse 37+39 sowie die notwendigen Arbeiten an den Liegenschaften 31/33/35 sollen zeitgleich ausgeführt werden. Eine etappierte Sanierung wurde geprüft, musste jedoch verworfen werden, da die Haustechnik – einschliesslich der relevanten Zu- und Ableitungen sowie der Heizverteilungsleitungen – gemeinsam genutzt wird.

4. Das Bauprojekt (Looslistrasse 37+39)

Die geplante Gesamtsanierung der Liegenschaften Looslistrasse 37+39 umfasst neben der baulichen und energetischen Sanierung der bestehenden Bausubstanz auch eine Optimierung und Erweiterung der bestehenden Grundrisse.

Umstrukturierung der Grundrisse

Der Wohnungsspiegel besteht vorwiegend aus 3,5-Zimmerwohnungen. Das Projekt sieht vor, diese teilweise zu neuen Familien- und Grosswohnungen zusammenzulegen. Die klare Gliederung der Grundrisse in tragende und nicht tragende Bauteile erleichtert die dafür notwendigen Eingriffe. Südseitig werden die bestehenden einspringenden Balkonflächen neu dem Gebäudevolumen zugeschlagen. Dadurch können die eher knappen Wohnflächen leicht erhöht werden.

In den Mehrfamilienhäusern entstehen anstelle der bestehenden 19 neu 14 Wohnungen für Grossfamilien und Familien, Wohngemeinschaften, Paare, Elternteile mit Kindern oder Einzelpersonen mit unterschiedlichen Grundrissen:

- Im Garten- und Erdgeschoss entstehen vier 5,5-Zimmerwohnungen (Maisonettewohnungen) à 115,3 m².
- In den Regelgeschossen sind neu zwei 7,5-Zimmerwohnungen à 147 m² sowie vier 3,5-Zimmerwohnungen à 73,5 m² geplant.
- Im Dachgeschoss sind vier optimierte 2,5-Zimmerwohnungen à 64,2 m² vorgesehen.

Die 3,5-Zimmerwohnungen sind so konzipiert, dass bis auf die Wohnküche jedes Zimmer als Individualzimmer genutzt werden kann. Das an die Wohnküche angrenzende Zimmer erhält zudem eine Doppelflügeltüre, die eine flexible Nutzung je nach Wohnsituation erlaubt. Dies ermöglicht eine hohe Belegungsdichte und entspricht der angestrebten Flächensuffizienz: Die Gesamtzahl an

Wohnungen wird zwar reduziert, die Anzahl Zimmer bleibt mit 54 Einheiten aber unverändert. Aus dem bisherigen Objektmix resultiert gemäss den Vermietungsrichtlinien von ISB eine Mindestbelegung von 36 Personen. Mit dem neuen Objektmix ergibt sich eine Mindestbelegung von 40 Personen. Zudem sinkt der Flächenkonsum von 34 m² auf 32,65 m² pro Person.

Dachgeschoss

Neben den vier optimierten Dachwohnungen bleibt der Estrich erhalten und steht den Mieter*innen weiterhin als Abstellfläche zur Verfügung. Auf dieser Ebene befindet sich zudem die erforderliche Technikfläche für die Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung.

Privater Aussenraum

Die neuen Balkone werden der Fassade vorgesetzt und sollen mit Photovoltaik-Elementen und Vorrichtungen für eine einfache Fassadenbegrünung ausgestattet werden.

Hindernisfreie Erschliessung

In Absprache mit dem Bauinspektorat wurden die vorgesehenen Massnahmen mit der Selbsthilfe- und Mitgliederorganisation für Menschen mit Behinderungen («Procap») besprochen und erarbeitet. Aufgrund der bestehenden Bausubstanz wird der Einbau einer Liftanlage als unverhältnismässig beurteilt, insbesondere wegen der notwendigen Grundrissanpassungen und der erheblichen Eingriffe in die Tragstruktur. Daher werden lediglich die unteren Geschosse der Maisonettewohnungen (5,5-Zimmerwohnung) hindernisfrei ausgestaltet. Diese werden direkt vom seitlichen Eingang im Kellergeschoss erschlossen. Die restlichen Wohnungen könnten bei Bedarf nachträglich mit einem Treppenlift hindernisfrei erschlossen werden.

Identität und Erscheinungsbild

Die klare Unterscheidung zwischen Strassen- und Gartenfassade bleibt bestehen. Auch die Farbwahl bzw. Materialisierung aussen wie innen orientiert sich am Bestand. Bestehende Bodenbeläge in den Treppenhäusern und Wohnungen werden, wo möglich, erhalten und aufgefrischt.

Schallschutz

Schallimmissionen von aussen werden durch die neuen Fenster gemindert. Der Schallschutz im Gebäudeinneren wird durch zusätzliche Massnahmen, wie etwa Trittschalldämmungen, verbessert.

Gebäudehülle

Um den Anforderungen der Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS 2035) der Stadt Bern zu entsprechen, werden die gesetzlichen Mindestanforderungen an die Gebäudehülle gemäss SIA 380/1:2016 um mindestens 20 % unterschritten. Die dazu notwendigen Massnahmen umfassen eine energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle, den Ersatz sämtlicher Fenster sowie eine zusätzliche Wärmedämmung zu den (unbeheizten) Korridoren. Der Energiebedarf der Gebäude kann so erheblich reduziert werden.

Gebäudetechnik

Die haustechnischen Installationen in den Liegenschaften Looslistrasse 37+39 werden vollständig ersetzt. Die Nasszellen werden bei gleichbleibender Raumgrösse erneuert. Die Küchen werden über alle Geschosse so platziert, dass zu den bestehenden Installationsschächten keine zusätzlichen Steigzonen erforderlich sind. Die Kanalisation kann dadurch über ein sogenanntes Inlinerverfahren saniert werden.

Zur Vorbeugung von Schimmelbildung werden mit einer zentralen Lüftungsanlage (keine Komfortlüftung) die Nasszellen künftig belüftet; eine Wärmerückgewinnungsanlage im Dachgeschoss reduziert dabei den Energieverlust.

Heizung / Anschluss Fernwärme (inkl. Teilprojekt Looslistrasse 31/33/35)

Mit dem Rückbau der zentralen Ölheizung im Gebäude Looslistrasse 35, welche bisher alle fünf Häuser (Looslistrasse 31-39) beheizte, wird die gesamte Gebäudereihe an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die in den Liegenschaften Looslistrasse 37+39 bestehenden Deckenheizungen werden stillgelegt; die Wärmeverteilung erfolgt neu über Heizkörper. Die Gebäudetechnik in den Liegenschaften 31/33/35 wurde bereits 2018 erneuert.

Photovoltaik (inkl. Teilprojekt Looslistrasse 31/33/35)

Gemäss EKS 2035 soll die erneuerbare Stromproduktion auf städtischen Liegenschaften ausgebaut werden. Die Nord-Süd ausgerichteten Dachflächen der Looslistrasse 37+39 sind gemäss Grunddaten des Bundesamtes für Energie (BFE) für die Nutzung von Solarenergie geeignet. Die Prüfung hat ergeben, dass eine Photovoltaikanlage auf beiden Dachseiten effizient betrieben werden kann. Im Rahmen der Gesamtsanierung werden deshalb die Dächer auf den direkt angrenzenden Liegenschaften Looslistrasse 31/33/35 ebenfalls beidseitig mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet. Mit einer Anlageleistung von ca. 65 kWp (Looslistrasse 37+39), bzw. ca. 96 kWp (Looslistrasse 31/33/35), können rund 31 % bzw. 23 % des Stromverbrauchs durch den produzierten Solarstrom gedeckt werden. Mit Solarmodulen an der Südfassade der Gebäude Looslistrasse 37+39 kann dieser Anteil um rund 10 % gesteigert und die Beschattung bzw. der sommerliche Wärmeschutz bedeutend verbessert werden.

Die Anlagekosten für die Photovoltaikanlagen betragen rund Fr. 148 000.00 für die Liegenschaften Looslistrasse 37+39, sowie rund Fr. 162 500.00 für die Liegenschaften Looslistrasse 31/33/35. Um den Eigenverbrauch optimal zu nutzen, soll mit beiden Photovoltaikanlagen ein «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» (ZEV) gebildet werden. Dies ermöglicht eine raschere Amortisation der Photovoltaikanlagen. Mit Energie Wasser Bern (ewb) ist eine Contracting mit fixen jährlichen Abnahmebeträgen für die nächsten zehn Jahre vorgesehen. Zudem beteiligt sich ewb am ZEV und trägt alle damit verbundenen Preisrisiken.

Aussenraum und Partizipation (inkl. Teilprojekt Looslistrasse 31/33/35)

Die Umgebung der Gebäudereihe (Looslistrasse 31-39) wird mit der Gesamtsanierung aufgewertet und besser nutzbar gemacht. Es entstehen neue Begegnungszonen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Mieter*innen. Eine abgegrenzte Fläche soll zudem im Rahmen einer Partizipation mit den bestehenden und künftigen Mieter*innen gestaltet werden. Dieses Vorgehen entspricht der «Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Finanz-/Fondsvermögen», wie auch der EKS 2035.

Zusätzliche Veloabstellplätze auf der Hauszugangsseite entschärfen die knappen Platzverhältnisse in den Kellerräumen. Durch neue Bepflanzungen entlang der Parzellen entsteht eine klare räumliche Trennung vom Strassenraum hin zu den halböffentlichen Zonen. Weiter sind neue gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche (Gemeinschaftsplatz, Sitzgelegenheiten und Spielplatz) geplant. Neue Strauchbepflanzungen trennen die Gartensitzplätze der Wohnungen von den gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen ab. Wildblumenwiesen an den Rändern tragen zu einer verbesserten Biodiversität bei.

5. Nachhaltigkeit

Die Liegenschaften des Fonds werden nach den Werten der Nachhaltigkeit geplant, gebaut und betrieben. Entsprechende Ziele sind in einer «Zielvereinbarung» gemäss der «Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Finanz-/Fondsvermögen» definiert. Das vorliegende Projekt erfüllt diese Zielvereinbarung. Zudem sind die Vorgaben der EKS 2035 integraler Bestandteil der Planung.

Mit grösseren Familienwohnungen wird das Wohnungsangebot im Quartier diversifiziert und eine vielfältigere Mieterschaft angesprochen. Durch dieses attraktive Wohnungsangebot und die Ver-

mietung im Segment GüWR Neubau (weitere Erläuterungen unter «8. Vermietung») wird einer Gentrifizierung des Umfelds vorgebeugt und mit der Durchführung eines Partizipationsverfahren wird der soziale Zusammenhalt in der Nachbarschaft gefördert.

Mit dem Umstieg von Erdöl auf Fernwärme sowie durch neue Photovoltaikanlagen wird der Anteil erneuerbare Energie am Wärmeverbrauch und Strombezug der Liegenschaften Looslistrasse 37+39 wie auch Looslistrasse 31/33/35 erhöht. Mit Optimierungen an der Gebäudehülle und in der Gebäudetechnik wird der Verbrauch gleichzeitig gesenkt. Sowohl die Photovoltaikanlagen als auch die Fassadenbegrünung an der Südfassade leisten zudem einen wichtigen Beitrag zum sommerlichen Wärmeschutz und erhöhen damit die Klimaresilienz der Gebäude.

Neue Aussenbereiche wie private Sitzplätze oder Gemeinschaftsflächen werden mit neuen Bepflanzungen und Bodenbelägen geschaffen. Zusätzliche Spielgeräte und Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein und fördern den sozialen Austausch unter den Mieter*innen. Naturnahe Flächen wie Wildblumenwiesen steigern die Biodiversität.

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 den vorliegend geplanten Massnahmen wird ein Beitrag zur Erreichung der im Klimareglement definierten Zielsetzungen geleistet (Art. 4 Abs 2 lit. a bis e 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 der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtverbrauch mit dem Ersatz der alten Erdölheizung durch Fernwärme sowie mit dem Ausbau der Photovoltaikanlagen gesteigert. Darüber hinaus werden zusätzliche Massnahmen zur Klimaanpassung getroffen – wie beispielsweise Verschattung durch Fassadenbegrünung und durchlässige Bodenbeläge. Mit dem Erhalt der Gebäudestruktur wird der CO₂-Fussabdruck im Vergleich zu einem Neubau kleingehalten. Ferner wird der Verminderung Grauer Emissionen mittels ressourcenschonender Materialisierung Rechnung getragen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das vorliegende Sanierungskonzept mit den Zielen des Klimareglements vereinbart ist.

7. Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom 30. Juni 2025 ist für die Gesamtsanierung Looslistrasse 37+39 und für die Anpassungsarbeiten Looslistrasse 31/33/35 mit Gesamtkosten von Fr. 7 510 000.00 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 2023 einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 380 000.00, welcher im Baukredit enthalten ist.

Die Baukosten für die Gesamtsanierung der Liegenschaften Looslistrasse 37+39 (Hauptprojekt) setzen sich wie folgt zusammen:

| | | |
|--|------------|---------------------|
| BKP 1 Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 442 000.00 |
| BKP 2 Gebäude* | Fr. | 4 747 000.00 |
| BKP 4 Umgebung | Fr. | 107 500.00 |
| BKP 5 Baunebenkosten inklusive Reserven | Fr. | 803 500.00 |
| Total Anlagekosten BKP 1-5 | Fr. | 6 100 000.00 |
| Kostenungenauigkeit (+/- 10% auf BKP 1-4) | Fr. | 560 000.00 |
| Baukredit Looslistrasse 37+39 (=Kostendach) | Fr. | 6 660 000.00 |

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

Kostenkennwerte und Flächen /Volumen nach SIA 416

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| Geschossfläche GF nach SIA 416 | ca. 2 018 m ² |
| Hauptnutzfläche HNF nach SIA 416 | ca. 1 289 m ² |
| Gebäudevolumen GV nach SIA 416 | ca. 5 005 m ³ |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m ² GF | Fr. 2 350.00 / m ² GF |
| Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m ² HNF | Fr. 3 683.00 / m ² HNF |
| Kostenkennwert BKP 2 inklusive Honorare / m ³ GV | Fr. 948.00 / m ³ |

Die vor einigen Jahren erfolgte Gesamtanierung Fröschmattstrasse 14-18 und 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.

Die Baukosten für die Anpassungsarbeiten der Gebäude Looslistrasse 31/33/35 (Teilprojekt) setzen sich für die Heizungsanpassungen, die Photovoltaikanlage wie auch für die Umgebungsgestaltung der drei Hauseingänge wie folgt zusammen:

| | | |
|---|------------|-------------------|
| BKP 1 Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 23 000.00 |
| BKP 2 Gebäude* | Fr. | 449 500.00 |
| BKP 4 Umgebung | Fr. | 180 000.00 |
| BKP 5 Baunebenkosten inklusive Reserven | Fr. | 122 500.00 |
| Total Anlagekosten BKP 1-5 | Fr. | 775 000.00 |
| Kostenungenauigkeit (+/- 10% auf BKP 1-4) | Fr. | 75 000.00 |
| Baukredit Looslistrasse 31/33/35 (=Kostendach) | Fr. | 850 000.00 |

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

Total Baukredit Looslistrasse 37+39 und 31/33/35 **Fr. 7 510 000.00**

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 vorliegenden Liegenschaften entsprechen im sanierten Zustand der Stufe C4 (C = gute Wohnlage / 4 = neuzeitlicher Komfort). Es ist vorgesehen, die Wohnungen zu einem durchschnittlichen Mietzins von Fr. 224.00 pro m² / Jahr zu vermieten (Preisbasis: 3-Zimmerwohnung).

Am 23. Februar 2024 hat die Betriebskommission des Fonds die Einführung des Mietsegments GüWR Neubau beschlossen. Dieses Modell soll vorliegend bei allen Wohnungen zur Anwendung gelangen. Gemäss diesem wurde der nach dem Berner Modell berechnete Mietzins mit einem Rabatt von 15 % reduziert.

Die Eingriffstiefe mit der Neugestaltung der Grundrisse, Balkonbauten und der energetischen Sanierung ermöglicht es, dass alle Wohnungen, auch die zum Teil wesentlich grösseren Einheiten, im Segment GüWR Neubau vermietet werden können. Durch die Gewährung des festgelegten Rabatts wird eine Vermietung mit preisgünstigen Mieten möglich. Insbesondere die grossen Wohnungen mit 5,5 und 7,5 Zimmern sind in der Stadt Bern selten und erfreuen sich grosser Nachfrage. Zu diesen Konditionen dürfte eine Vermietung ohne grössere Leerstände sichergestellt sein. Nähere Angaben können der Broschüre [GüWR Neubau](#) entnommen werden.

Das Wohnumfeld im Untermattquartier besteht gemäss dem letzten städtischen Sozialraummonitoring in erster Linie aus Bewohner*innen mit tiefen Einkommen und dementsprechend hoher Armutsgefährdung. Der Anteil ausländischer Bevölkerungsgruppen ist hoch. Durch die Schaffung von insgesamt sechs Grosswohnungen mit je 5,5 oder 7,5 Zimmern können die in der Nachbarschaft zahlreich vorhandenen 3,5-Zimmerwohnungen von 13 auf vier Wohneinheiten reduziert werden. Mit der Zusammenlegung jeweils zweier Wohnungen werden grössere und attraktive Wohneinheiten geschaffen, welche auf dem Markt von Familien und Wohngemeinschaften dringend benötigt werden. Mit der Vermietung im Segment GüWR Neubau wird der Lagequalität sowie dem Komfort der sanierten Wohnungen Rechnung getragen und in Kombination mit dem vielfältigen Wohnungsmix eine grössere Bevölkerungsgruppe angesprochen.

Die Mieterträge der beiden Hauseingänge setzen sich wie folgt zusammen:

Looslistrasse 37

| Lage | Wohnungsgrösse neu | HNF m2 | Miete Berner Fr./m2 - C4 Modell | Miete Monat nach C4 Modell je Berner Fr. | GüWR Neubau (15%) Fr. | Rabatt | Mietzins effektiv Fr. |
|----------------|--------------------------|--------|---------------------------------|--|-----------------------|--------|-----------------------|
| Gartengeschoss | 5.5-Zi-Whg Maisonette | 115.3 | 219 | 2'104 | -316 | | 1'789 |
| EG | | | | | | | |
| Gartengeschoss | 5.5-Zi-Whg Maisonette | 115.3 | 219 | 2'104 | -316 | | 1'789 |
| EG | | | | | | | |
| 1. OG | 3.5-Zi-Whg | 73.5 | 224 | 1'372 | -206 | | 1'166 |
| 1. OG | 3.5-Zi-Whg | 73.5 | 224 | 1'372 | -206 | | 1'166 |
| 2. OG | 3.5-Zi-Whg | 73.5 | 224 | 1'372 | -206 | | 1'166 |
| 2. OG | 3.5-Zi-Whg | 73.5 | 224 | 1'372 | -206 | | 1'166 |
| DG | 2.5-Zi-Whg | 64.2 | 229 | 1'225 | -184 | | 1'041 |
| DG | 2.5-Zi-Whg | 64.2 | 229 | 1'225 | -184 | | 1'041 |

| | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|---------------|--|----------------|----------------|--|----------------|
| Total je Monat | 8 Whg | 653 m2 | | 12'147 | -1'822 | | 10'325 |
| Total je Jahr | | | | 145'761 | -21'864 | | 123'897 |

Looslistrasse 39

| Lage | Wohnungsgrösse neu | HNF m2 neu | Miete Berner Fr./m2 - C4 Modell | Miete Monat nach C4 Modell je Berner Fr. | GüWR Neubau (15%) Fr. | Rabatt | Mietzins effektiv Fr. |
|----------------|--------------------------|------------|---------------------------------|--|-----------------------|--------|-----------------------|
| Gartengeschoss | 5.5-Zi-Whg Maisonette | 115.3 | 219 | 2'104 | -316 | | 1'789 |
| EG | | | | | | | |
| Gartengeschoss | 5.5-Zi-Whg Maisonette | 115.3 | 219 | 2'104 | -316 | | 1'789 |
| EG | | | | | | | |
| 1. OG | 7.5-Zi-Whg | 147.0 | 219 | 2'683 | -402 | | 2'280 |
| 1. OG | | | | | | | |
| 2. OG | 7.5-Zi-Whg | 147.0 | 219 | 2'683 | -402 | | 2'280 |
| 2. OG | | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------------------|--------------|---------------|-----|----------------|----------------|----------------|
| DG | 2.5-Zi-Whg | 64.2 | 229 | 1'225 | -184 | 1'041 |
| DG | 2.5-Zi-Whg | 64.2 | 229 | 1'225 | -184 | 1'041 |
| Total je Monat | 6 Whg | 653 m2 | | 12'024 | -1'804 | 10'221 |
| Total je Jahr | | | | 144'291 | -21'644 | 122'647 |

Die oben genannten Nettomietzinse verstehen sich exkl. Nebenkosten. Die entsprechenden Akonto-Zahlungen werden erfahrungsgemäss bei Fr. 250.00 (2,5-Zi-Whg), Fr. 350.00 (3,5-Zi-Whg), Fr. 500.00 (5,5-Zi-Whg) und Fr. 600.00 (7,5-Zi-Whg) zu liegen kommen.

Bestehende Mietverhältnisse

Aufgrund der Eingriffstiefe kann die Gesamtsanierung der Looslistrasse 37+39 nur in unbewohntem Zustand erfolgen. Die Mieter*innen wurden bereits umfassend über das geplante Projekt informiert. Damit die Gesamtsanierung sozialverträglich erfolgen kann und die Mieter*innen ausreichend Zeit für die Suche nach einer neuen Wohnung haben, werden die Mietverträge mit einer Frist von rund zwölf Monaten gekündigt. Die betroffenen Mieter*innen werden im Rahmen der Möglichkeiten bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt. Mieter*innen, die eine neue Wohnung gefunden haben, können zudem mit einer einmonatigen Frist das Mietverhältnis vorzeitig beenden. Mieter*innen, die nach der Sanierung zurückkehren möchten, werden bei der Wiedervermietung prioritär behandelt. Da viele Wohnungen derzeit durch den Asylsozialdienst vermietet sind, dürfte die Rückkehrquote tief ausfallen. Zudem wird die Vereinigung Berner Gemeinwesen (VBG) zu gegebener Zeit über die Neuvermietung der Wohnungen informiert und integriert mit dem Ziel, Bewohnende aus dem Untermattquartier bei der Vermietung ebenfalls prioritär zu behandeln.

Im Weiteren wird die Möglichkeit bestehen, den Mieter*innen Wohnraum in den im 1. Quartal 2027 fertig sanierten Liegenschaften Schlosstrasse 86 und 88 des Fonds anzubieten. Voraussetzung dafür ist, dass die Mieter*innen die erforderlichen GüWR-Kriterien bzw. die GüWR Neubau-Kriterien erfüllen.

Die Massnahmen an der Looslistrasse 31/33/35 können im bewohnten Zustand durchgeführt werden.

9. Wirtschaftlichkeit / Rentabilität

Auf Basis einer Marktwertermittlung und unter Berücksichtigung des Mietzinspotenzials gemäss Richtlinie Immobilienbewertung beträgt der Anlagewert der Liegenschaften Looslistrasse 37+39 nach der Sanierung Fr. 10 894 313.00. Die Differenz zum aktuellen Anlagewert beträgt Fr. 3 794 313.00; die geplante Investition von Fr. 6 660 000.00 ist demnach nicht kostendeckend. Einen Anteil von 43,03 % bzw. Fr. 2 865 687.00 gilt es demnach als nicht wertvermehrend zulasten der Erfolgsrechnung des Fonds zu verbuchen. Da die Liegenschaften in einem schlechten Zustand sind und seit ihrer Erstellung vor 64 Jahren nie umfassend saniert wurden, ist der Unterhaltsanteil vertretbar. Mit der Investition und den Mietzinserträgen nach Berner Modell (ohne Berücksichtigung der GüWR-Rabatte) beträgt die Bruttorendite direkt nach der Sanierung tiefe 2,66 %. Die relativ tiefe Bruttorendite begründet sich in der politischen Forderung, preisgünstige Mieten zu gewähren. Mit (vorsichtig) kalkulierten Marktmietzinsen von Fr. 260.00 m² / Jahr läge die Bruttorendite bei 3,1 %.

10. Voraussichtliche Termine

| | |
|----------------|-----------------|
| Baubewilligung | bis Mitte 2026 |
| Baubeginn | 2. Quartal 2027 |
| Bauzeit bis | 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 Umbau grössere, attraktive und zeitgemässe Wohnungen geschaffen werden. Da sämtliche Wohnungen künftig im Segment «GüWR Neubau» vermietet werden, bleibt preisgünstiger Wohnraum erhalten.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Mehrfamilienhäusern Looslistrasse 37+39 und 31/33/35, 3027 Bern: Gesamtsanierung; Baukredit.
2. Für die Weiterbearbeitung des Bauprojekts genehmigt er eine Aufstockung des Projektierungskredits von Fr. 380 000.00 um Fr. 7 130 000.00 zu einem Baukredit von Fr. 7 510 000.00 zu Lasten des Projektes RB860-23087 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Bern, 25. Februar 2026

Der Gemeinderat