

# FAZYT



Information für die Mieterinnen und Mieter  
der **FAMBAU** Genossenschaft  
Ausgabe Nr. 34 | Juni 2019

Redaktion: Team **FAMBAU** | Jürg P. Stoller  
Mühledorfstrasse 5  
Postfach 591 | 3018 Bern

## Liebe Leserin, lieber Leser

Ende 2018 konnten die FAMBAU Genossenschaft (BF O3) und die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz (BF U3) gemeinsam den Architekturwettbewerb für ihre Baufelder in der gemeinnützigen Wohnsiedlung Holliger-Bern ausschreiben. In einer Vorqualifikation wurden zwölf Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen. Nach fachlicher Überprüfung durch Experten des Bauinspektorats wurden alle zwölf eingereichten Projekte zum Verfahren zugelassen und an zwei Tagen von der Jury, unter Mitwirkung eines Quartiervertreters, analysiert und beurteilt. Nebst eingehender Prüfung von Grundrisskonzepten, Statik und Konformität mit dem Energiepfad 2040 wurden auch die sozialen Faktoren durchleuchtet. Eine wichtige Vorgabe der Bauträger betraf den Kostenrahmen, der bei allen Projekten eingehalten wurde.

Schliesslich hat die Jury folgende Sieger gekürt und Preise vergeben:

1. Rang (1. Preis) für Baufeld O3:  
ARGE Müller Siegrist AG /  
Ch. Salewski + S. Kretz, Zürich
  1. Rang (1. Preis) für Baufeld U3:  
an Brügger Architekten AG, Thun
- Diese beiden Projekte wurden zur Weiterbearbeitung empfohlen.
2. Rang (2. Preis): Bauart Architekten und Planer AG, Bern
  3. Rang (Ankauf): Rykart Architekten AG, Liebefeld
  4. Rang (3. Preis): W2H Architekten AG, Bern
  5. Rang (4. Preis): Atelier 5 Architekten und Planer AG, Bern

Damit können beide Bauträger mit der Planung beginnen. Die FAMBAU sieht für ihre rund 60 neuen Wohnungen einen Bezugstermin 2021/22 vor. Wir hoffen dabei auf die Unterstützung der städtischen Behörden, um unsere modernen Familienwohnungen in der offenen und wohligen Umgebung in hoher Qualität und zu tragbaren Preisen realisieren zu können. [www.holliger-bern.ch](http://www.holliger-bern.ch)

Walter Straub, Geschäftsführer

## NEUBAUTEN DER FAMBAU (TEIL 5)

### Klein, aber fein

Ende 2018 konnte die FAMBAU ihren Liegenschaftsbestand mit dem Erwerb einer kleineren Überbauung in Wichtrach im Aaretal erweitern. Die direkt beim Bahnhof gelegene, vor zehn Jahren von einer Handwerkergruppe erstellte Überbauung umfasst verschiedene Gebäude und Grundstücke. Nebst 26 Wohnungen, davon 19 als Seniorenwohnungen konzipiert, gehören auch ein Zentrum mit sechs Ärzten, eine Physiotherapie, ein Coiffeursalon und das Bahnhof-Restaurant dazu. Für Fahrzeuge stehen zwei Autoeinstellhallen und eine Anzahl Aussenparkplätze zur Verfügung, die gleichzeitig noch eine Baulandreserve bilden.

Die gesamte Überbauung war bei Kauf und Übernahme voll vermietet. Für den Verkauf suchten die Erbauer eine neue, nicht spekulative Eigentümerschaft. Damit haben sie in der FAMBAU Genossenschaft

bestimmt den richtigen Partner gefunden. Und für uns bedeutet dies eine sinnvolle Ergänzung unseres Portfolios. Die Gebäude wurden in hoher Qualität erstellt, und der bauliche Zustand ist sehr gut. Daher werden in den nächsten Jahren auch keine Investitionen für Sanierungen notwendig sein.

Die FAMBAU ist stets auf der Suche nach weiteren neuen Objekten und Projekten, seien es bestehende Liegenschaften oder Baugrundstücke. Einiges befindet sich zurzeit in Abklärung und könnte demnächst konkretisiert werden. Damit sind wir für unser dosiertes, stetiges Wachstum auf Kurs. Über Neuerwerbungen und Projektentwicklungen werden wir laufend berichten.

Walter Straub

## DER AKTUELLE TIPP

### Wenn es blüht in Balkonien...

Weil die meisten Mieter keinen eigenen Garten besitzen, nutzen sie in der wärmeren Jahreszeit gerne den zur Wohnung gehörenden Balkon, um zu entspannen und die Natur um sich zu haben. Da stellt sich die Frage, was bei der Bepflanzung überhaupt erlaubt ist. Das Mietrecht kennt dafür keine spezifischen Bestimmungen. Es gelten also die allgemeinen Regelungen, wonach ein Mieter seine Mietsache sorgfältig und vertragskonform zu nutzen und dabei auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen hat.

Bei der Bepflanzung ist es den Mietern grundsätzlich gestattet, im Innenbereich des Balkons, wenn vorhanden, in den dafür vorgesehenen Blumentrögen und -kästen, geeignete Pflanzen zu setzen. Ohne Erlaubnis der FAMBAU dürfen jedoch keine Pflanzgefässe an der Balkonbrüstung nach aussen gehängt werden. Dabei geht

es nicht nur um den optischen Gesamteindruck der Liegenschaft. Es soll auch vermieden werden, dass Nachbarn und Passanten durch herunterfallende Objekte – z.B. bei starkem Wind – gefährdet werden.

Beim Giessen der Pflanzen ist darauf zu achten, dass die Mieter in den unteren Etagen nicht durch herabtropfendes Wasser, Erde oder Pflanzenteile beeinträchtigt werden. Es ist auch keinesfalls zulässig, die Bausubstanz des Balkons durch zu schwere Tröge oder Kisten übermässig zu belasten.

Wenn diese Regeln von allen beachtet werden, dann steht unbeschwertes Stunden im blühenden Balkonien nichts mehr im Weg.

Martina Bünter

# DIE VERWALTUNG INFORMIERT

## Die Wohnungsabgabe naht

Ihr Umzug steht bevor. Wenn Sie die Wohnungsabgabe gut vorbereiten, können Sie sich viel Zeit und Ärger ersparen. Befassen Sie sich frühzeitig, am besten bereits einige Wochen vorher, damit. Dann können Sie die Übergabe ganz ohne Stress über die Bühne bringen.

### Gibt es Schäden?

Legen Sie das seinerzeitige Übernahmeprotokoll und – falls vorhanden – eine Kopie der damaligen Mängelliste bereit. Notieren Sie, welche Teile in Ihrer Wohnung während Ihrer Mietdauer beschädigt worden sind. Welche baulichen Veränderungen haben Sie an der Wohnung vorgenommen? Was wird allenfalls der Nachmieter davon übernehmen? Und was müssen Sie reparieren lassen oder in den Originalzustand zurückversetzen?

### Wer reinigt die Wohnung?

Wenn Sie die Wohnung selber reinigen wollen, beschaffen Sie die geeigneten Reinigungsmittel und Arbeitsgeräte. Unterschätzen Sie aber nicht den grossen Zeitaufwand. Unsere Checkliste, die Sie zusammen mit der Kündigungsbestätigung erhalten, erleichtert Ihnen die ganze Planung.

Wenn Sie lieber ein Reinigungsunternehmen beauftragen möchten, vereinbaren Sie rechtzeitig den Termin und eine Kosten-

pauschale, am besten mit Abnahme-garantie. Besprechen Sie zuvor mit der Firma den gewünschten Umfang der Reinigungsarbeiten sowie allfällige Rückbauten und Entsorgungen.

### Woran ist bei der Abgabe zu denken?

Legen Sie sämtliche Schlüssel für Wohnung und Haus, für Keller, Estrich, Briefkasten, ev. Garage usw. bereit.

Wenn Sie die Wohnung selber gereinigt haben, halten Sie die wichtigsten Reinigungsmittel und Geräte bereit, damit eine allenfalls nötige Nachreinigung sofort erledigt werden kann.

Wenn Sie ein Reinigungsinstitut beauftragt haben, sorgen Sie dafür, dass es bei der Wohnungsabgabe anwesend ist. Sollte die FAMBAU die Grundreinigung nicht akzeptieren, müsste die Firma eine kostenlose Nachreinigung vornehmen, falls Sie eine Abnahmegarantie vereinbart haben.

### Haben Sie noch Fragen?

Wenn Sie im Zusammenhang mit der Wohnungsabgabe und der Reinigung weitere Fragen haben, wenden Sie sich an die FAMBAU. Wir stehen Ihnen gerne mit Rat zur Seite.

Eveline Gerber

## Auf gute Nachbarschaft

Nur Einsiedler haben keine Nachbarn. So spielt sich zwischen Gartenzäunen, auf Spielplätzen, in Treppenhäusern und Waschküchen das zwischenmenschliche Leben ab. Nachbarn müssen nicht unbedingt Freunde sein. Es genügt, wenn man sich offen und freundlich, mit gegenseitigem Respekt begegnet und akzeptiert, dass ein Nachbar vielleicht etwas andere Bedürfnisse hat als man selber.

Solidarität, Kompromissbereitschaft und Toleranz sind in einem Haus mit unterschiedlichen Bewohnern Werte, die es hoch zu halten gilt. Wer sich mit seinem direkten Umfeld auseinandersetzt und die Menschen kennt, die neben, über oder unter einem leben, wird auch Verständnis für andere Lebensformen als die eigene aufbringen.

Wenn es zu Konflikten zwischen Nachbarn kommt, geht es vielfach um Lärm, um Probleme rund um die Waschküche, im Treppenhaus oder auf Vorplätzen. Solche Reibereien lassen sich meist mit

einem sachlichen Gespräch aus der Welt schaffen. Für Situationen, in denen das nicht gelingt, hat die FAMBAU einen Vermittlungsausschuss aus engagierten Mieterinnen und Mietern ins Leben gerufen, um Streitfälle zwischen Nachbarn zu schlichten. Im vergangenen Jahr brauchte er glücklicherweise in keinem einzigen Fall zu intervenieren.

Um das Eis zu brechen, genügt es schon, ab und zu einen kurzen Schwatz zu halten oder sich gegenseitig mit kleinen Dingen auszuwählen. Und wenn sich Neuzugezogene und Alteingesessene persönlich vorstellen, trägt auch das dazu bei, das nachbarschaftliche Vertrauen zu festigen.

Saskia Schlapbach

# WICHTIG ZU WISSEN

## Ausserordentliche Kündigung – das ist zu beachten

Wenn Sie ausserhalb der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist aus Ihrer Mietwohnung ausziehen, d.h. eine ausserordentliche Kündigung einreichen möchten, sind einige Voraussetzungen zu erfüllen.

- Informieren Sie die FAMBAU möglichst frühzeitig über Ihre Absicht in Form einer schriftlichen, per Einschreiben verschickten Kündigung.
- Suchen Sie einen zumutbaren und zahlungsfähigen Nachmieter, führen Sie ihn durch die Wohnung und zeigen Sie ihm Ihren Mietvertrag.
- Lassen Sie sich sein Interesse, Ihre Wohnung auf den frei werdenden Termin und zu den vertraglichen Bedingungen zu übernehmen, schriftlich bestätigen und senden Sie diese Bestätigung eingeschrieben an die FAMBAU.
- Fragen Sie einige Tage später beim potenziellen Nachmieter nach, ob er weiterhin interessiert ist, und erkundigen Sie sich bei der FAMBAU, ob wir den Nachmieter akzeptieren.
- Wenn sich alle Parteien einig sind, können Sie bei uns eine Bestätigung verlangen, dass Sie zum gewünschten Termin aus dem Mietvertrag entlassen werden.

Wenn Sie einen zumutbaren und zahlungsfähigen Nachmieter stellen, der Ihren Mietvertrag zu gleichen Konditionen übernimmt, ist eine ausserordentliche Kündigung unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen jederzeit möglich. Wir prüfen in diesem Fall dessen Zahlungsfähigkeit aufgrund seines Einkommens und eines Auszugs aus dem Betriebsregister. Erweist sich der vorgeschlagene Nachmieter als zumutbar und zahlungsfähig, können wir frei entscheiden, ob wir ihn berücksichtigen oder Ihre Wohnung anderweitig vergeben werden. So oder so wird das Mietverhältnis mit Ihnen dann ohne weiteres auf den gewünschten Termin aufgehoben.

Francesco Molinaro



# TREFFPUNKT QUARTIER

## Du bist von Bethlehem, wenn...

Woran erkennt man einen echten Bethlehemer, eine echte Bethlehemerin? In einer Broschüre zum 40-Jahre-Jubiläum des Quartiervereins Bethlehemacker (QBA) nannten 2014 Bewohnerinnen und Bewohner verschiedenste Gründe dafür, z.B.: «Du bist von Bethlehem..., ...wenn du noch die Baugrube des «Heim & Hobby» erlebt hast, ...wenn du bei Westwind von der Länggasse her den Duft von Chocolat Tobler in die Nase bekommen hast, ...wenn du als Kind im Café Tscharni Kerzen gezogen hast, ...wenn du an der Bushaltestelle Bethlehem Alain Sutter begegnet bist.»

Diesen Aussagen könnte Sarah Messerli, die Präsidentin des QBA, heute eine weitere hinzufügen: «Du bist von Bethlehem, wenn du dein Quartier in der Vorabendserie «Mini Schwiiz, dini Schwiiz» des Schweizer Fernsehens vorgestellt und vertreten hast.» Denn das hat sie in diesem Frühjahr getan – mit ansteckender Begeisterung und mit dem gleichen grossen Engagement, mit dem sie sich für die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner im Bethlehemacker einsetzt.

Der grosszügige Gemeinschaftsraum des QBA mit gut ausgestatteter Küche und Geschirr für vierzig Gäste befindet sich in der FAMBAU-Liegenschaft an der Melchiorstrasse 19. Er wurde im letzten Herbst frisch renoviert und kann für private Anlässe gemietet werden. Sarah Messerli lebt mit ihrer 5-köpfigen Familie im 20-stöckigen Block gleich nebenan, wo ihr Mann Nexhat für die rund 400 Bewohnerinnen und Bewohner als vollamtlicher Hauswart tätig ist. Die schulische Heilpädagogin mit einem 70%-Pensum stellt einen guten Teil ihrer übrigen Zeit in den Dienst des Quartiervereins und damit der ganzen Ge-

meinschaft und der Nachbarschaft. So hat sie – unterstützt vom Vizepräsidenten, Kassier, Sekretär und Allrounder Jürg Moser sowie den weiteren Vorstandsmitgliedern und zahlreichen freiwilligen Helferinnen und Helfern – 2014 das legendäre Fussball-Grümpeltturnier neu aufleben lassen. Jedes Jahr machen hier weit über 100 Kinder mit, und mehr als 1000 Portionen Essen werden an die Gäste verkauft. Im und vor dem Gemeinschaftsraum finden auch immer wieder gut besuchte Anlässe statt, wie etwa zum internationalen Frauentag, zum Tag der Nachbarschaft, zum Erzählcafé, zum gemeinsamen Bräteln usw. Darüber hinaus unterstützt der Verein weitere Aktivitäten und gemeinnützige Organisationen in Bern-West, wie z.B. das Mütterzentrum, den Zirkus Wunderplunder, das Kerzenzie-

hen und anderes mehr. Wer zusammen mit Gleichgesinnten Ideen umsetzen und dazu beitragen möchte, das Quartier wohnlicher zu gestalten und Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen, ist als Mitglied jederzeit herzlich willkommen.

Übrigens: Das diesjährige Grümpeltturnier des QBA findet am Samstag, 29. Juni, statt. Im Download-Bereich auf der Website können alle Informationen und Anmeldeunterlagen dazu heruntergeladen werden.

Viel Wissenswertes, interessante Geschichten, Fotoalben und zahlreiche Links zu Vereinen, Verbänden, Jugendangeboten und Kirchen im Quartier gibt's auf [www.bethlehemacker.ch](http://www.bethlehemacker.ch).



Screenshot SRG

**Sarah Messerli (vorne rechts) mit Otto Wenger (Gitarre) vom Quartierzentrum Tscharnergut und ihren Mitkandidaten bei «Mini Schwiiz, dini Schwiiz» auf SF1**

## DIE AKTUELLE FRAGE

### Sind Haustiere erlaubt?

Kleintiere dürfen in der Regel ohne Zustimmung der FAMBAU in den Wohnräumen gehalten werden, wenn sich ihre Zahl in üblichen Grenzen bewegt und sie von ihren Besitzern artgerecht behandelt werden. Dazu zählen beispielsweise Meerschweinchen, Goldhamster, Streifenhörnchen, Hausmäuse, Hausratten, Chinchillas, Zwergkaninchen, Schildkröten, Kanarienvögel, Wellensittiche und Zierfische.

Für Haustiere wie Hunde, Katzen, Hasen, Papageien, Reptilien sowie für Wildtiere, deren Haltung nach Tierschutz- oder

Jagdgesetz bewilligungspflichtig ist, muss jedoch bei uns eine ausdrückliche Halteerlaubnis eingeholt werden. Infolge erhöhter Bodenbelastung und möglicher Wasserschäden gilt dies auch für das Aufstellen von Grossaquarien. Sofern das Mietobjekt die Haltung eines Haustiers zulässt, wird der Mietvertrag um einen Nachtrag ergänzt. Jede Veränderung im Haustierbestand, die länger als vier Monate andauert, bedarf einer neuen Vereinbarung.

Der Mieter hat stets bestrebt zu sein, mit seinem Haustier respektvoll und pfleglich

umzugehen und auch der Wohnhygiene besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Zudem ist er verpflichtet, mit seinem Haustier gebührende Rücksicht auf die Mietmieter zu nehmen. Im Weiteren haftet er für alle durch sein Haustier verursachten Schäden an der Wohnung, am und im Gebäude und in dessen Umgebung. Aus wichtigen Gründen kann die FAMBAU einem Mieter die Genehmigung zur Haustierhaltung entziehen.

Sandra Ebinger und Susanne Selmonaj

# DIE BUCHHALTUNG INFORMIERT

## Alle Jahre wieder: Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Die FAMBAU erstellt Heiz- und Betriebskostenabrechnungen in der Regel jährlich und verschickt sie möglichst rasch nach Ablauf einer Periode an die Mieterinnen und Mieter – d.h., sobald wir alle Daten und Abrechnungen von Dritten erhalten haben. Unsere detaillierte Abrechnung enthält eine Vielzahl an Informationen und alle Werte für die gesamte Liegenschaft sowie die individuellen Kosten für Ihre Wohnung.

Auf den ersten Blick mag das vielleicht etwas unübersichtlich erscheinen. Wir haben deshalb ein Merkblatt mit einem Musterbeispiel geschaffen, auf dem alle aufgeführten Positionen klar und einfach erklärt werden.

### «Wie liest man eine Heiz- und Betriebskostenabrechnung?»

Dieses Merkblatt der FAMBAU ist auf zwei Wegen erhältlich:

- als Beilage zu den Heiz- und Betriebskostenabrechnungen (einmaliger Versand)
- zum Herunterladen auf [www.fambau.ch](http://www.fambau.ch) (unter Info/Formulare > Vorlagen/Merkblätter)

Nachdem Sie die Heiz- und Betriebskostenabrechnung erhalten haben, können Sie die entsprechenden Belege auf Wunsch und nach vorgängiger Terminvereinbarung innerhalb von 30 Tagen ab Versanddatum bei uns einsehen.

Bei einem Abrechnungssaldo zu unseren Gunsten erhalten Sie ein Begleitschreiben mit Einzahlungsschein (zahlbar innert 30 Tagen). Bei einem Saldo zu Ihren Gunsten erhalten Sie ein Begleitschreiben mit Ihrer bei uns registrierten Bank- oder Postverbindung, auf die wir Ihr Guthaben nach Ablauf der 30-tägigen Einsprachefrist, d.h. nach ca. 40 Tagen, überweisen werden.

Cornelia Mühlemann

## Personalwechsel

### Eintritte

Neu zu unserem Team gestossen sind:



#### Raffael Hug

Seit dem 1. Dezember 2018 ist er als Reinigungskraft für die Siedlung Meienegg tätig und unterstützt damit den hauptamtlichen Hauswart Manuel Freiburghaus.



#### Susanne Selmonaj

Seit dem 15. Februar 2019 unterstützt sie das Team im Backoffice, wo sie Reparaturaufträge entgegennimmt und erteilt, Rechnungen kontrolliert und administrative Arbeiten für die Immobilienbewirtschaftung erledigt.



#### Silvia Jordi

Seit dem 1. Mai 2019 ist sie mit verschiedenen Buchhaltungsarbeiten, insbesondere mit der Mieterbuchhaltung und dem Mietzinsinkasso, betraut.



#### Daniel Imhof

Seit dem 1. Mai 2019 ist er als hauptamtlicher Hauswart für die Holenackerstrasse 25-37 (Scheibenhaus C) tätig.

Ihnen allen wünschen wir viel Freude bei ihren neuen Aufgaben und hoffen, dass sie auch das Vertrauen unserer Mieterinnen und Mieter geniessen dürfen.

### Austritte

Per Ende März 2019 hat uns Andreas Bachofner, Hauswart im Holenacker, verlassen.

## Wir gratulieren

### Dienstjubiläum

Im ersten Halbjahr 2019 konnten wir folgenden Mitarbeitenden zu ihren Dienstjubiläen gratulieren:

### Geschäftsstelle

- 5 Jahre** Christine Gfeller  
Roman Schweizer
- 10 Jahre** Eveline Gerber  
Nicole Grotz
- 15 Jahre** Nicole Ris

## WICHTIG ZU WISSEN

### Schlüsselnotfall – was tun?

Wenn Sie Ihren Haus- und Wohnungsschlüssel verloren haben, oder wenn Sie Ihre Wohnungstür damit nicht mehr öffnen oder schliessen können, kontaktieren Sie am besten gleich die FAMBAU oder Ihren Hauswart. Ausserhalb der Bürozeiten finden Sie den für Sie zuständigen Schlüsseldienst auf der Notfallliste am Anschlagbrett in Ihrer Liegenschaft. So stellen Sie sicher, dass umgehend ein vertrauenswürdiger Schlüsseldienst aufgeboden wird. Falls Sie bloss einen weiteren Briefkastenschlüssel benötigen, können Sie beim Hersteller der Briefkastenanlage oder bei einem beliebigen Schlüsselservice ein Duplikat anfertigen lassen.

Damit wir für Sie einen neuen Wohnungsschlüssel bestellen können, benötigen wir die genauen Angaben und Zahlen auf der

Vorder- und Rückseite Ihres Schlüssels. Nur so können wir die Herstellung des richtigen Schlüssels für Ihre Wohnung in Auftrag geben. Der neue Schlüssel wird Ihnen anschliessend von der Schlüsselfirma, zusammen mit der Rechnung, direkt per Post zugestellt.

Wenn Sie nicht gleichzeitig auch den Zylinder wechseln lassen möchten, wird dieser nach Ihrem Auszug von der FAMBAU automatisch ausgetauscht. Die Kosten dafür werden Ihnen erst dann verrechnet. Sie können den Vorfall aber jederzeit Ihrer Hausratsversicherung melden und abklären lassen, ob sie diese Kosten übernimmt.

Zenun Gashi