



Stadt Bern

Direktion für Finanzen,  
Personal und Informatik



# Nachhaltiges Immobilienmanagement - Software und Umsetzung

Präsentation Elsi Hischer, Fachleiterin Nachhaltiges  
Immobilienmanagement Immobilien Stadt Bern

# NIM-Datenbank-Tool - Startseite

**Gebäudeauswahl W (Verwaltungsvermögen)**

**Identifikation**

Abrechnungskreis-Nr	1155
Abrechnungskreis	Schule Sulgenbach
Gebäude-Nr	1155G001
Gebäude	VS Sulgenbach
Strasse	Eigerstrasse 38
PLZ / Ort	3007 Bern

**Suchen**

Abrechnungskreis-Nr:

Abrechnungskreis:

Gebäude-Nr:

Gebäude:

Strasse:

**Aussenaufnahme**

**Situation**

Programcode: 1  
User: schub

Berechtigung User: Nein  
Berechtigung Admin: Ja

DE 18:11  
04.06.2015

Vollständige Datensammlung sämtlicher städtischer Gebäude



# NIM-Datenbank-Tool - Stammdaten

Nachhaltiges Immobilienmanagement W

Titelblatt - Nachhaltiges Immobilienmanagement W (Verwaltungsvermögen) schliessen

Stammdaten    Objektdaten 1    Objektdaten 2    Objektdaten 3    Berechnung    Nachhaltigkeit SIA 112/1    Dokumente    Fotosverwaltung

Gebäude 1155G001 - VS Sulgenbach | Eigerstrasse 38, 3007 Bern

HEK 1155 - Schule Sulgenbach  
GEB 1155G001 - VS Sulgenbach

AK-Nummer: 1155  
Abrechnungskreis: Schule Sulgenbach  
Gebäude-Nummer: 1155G001  
Gebäudebezeichnung: VS Sulgenbach  
Strasse: Eigerstrasse 38  
PLZ / Ort: 3007 Bern

Erfassungs-Datum: 27.05.2015  
Erasser: Häscher Eisi  
Bereich: Baumanagement Fonds (BM)  
Telefon: 031.321.67.80  
Email: Eisi.Haechler@bern.ch

Gebäudekategorie: 0010.02 Volksschule  
Quartier: Wessenbühl  
Bewirtschafter: Häusler Renato  
Anlageart: Schulanlagen  
Hauswartung: Rémy Strimann  
Heizwart:   
Waschhaus:   
Erstellungs-Datum: 02.09.2014  
Anderungs-Datum: 04.06.2015  
Drucken deaktiviert:

Anlagebeschreibung: Freistehendes, dreigeschossiges Schulgebäude über einem T-förmigen Grundriss mit der Hauptfassade an der Eigerstrasse.  
Aktuelle Nutzung (Volksschule):  
UG: Keller H, Keller, Technik, Tankraum, Werkstatt, Waschküche, Lager  
EG: Klassenzimmer, 2x Tagesschule, Tagesschule/essen, Küche, WC, Putzraum, Bibliothek  
1.OG: 4x Klassenzimmer, Gruppenraum, Lehrerzimmer, WC  
2.OG: 2x Klassenzimmer, Gruppenraum, Mehrzweckraum, WC, Büro  
3.OG: Hauswartwohnung, Estrich

Lage / Karte: Google Maps

---

**Mietersteine / History**

Datum	Beschrieb	Kosten	hinzufragen
12.12.2014	VID 3174   KR14-818521 (Casa Blanca)	Fr. 560	<input type="checkbox"/>
07.10.2014	Sicherheitszsun	Fr. 2'727	<input type="checkbox"/>
19.08.2014	Sitzgarderobe	Fr. 2'122	<input type="checkbox"/>
04.08.2014	Malerarbeiten im WC + Wgh	Fr. 3'308	<input type="checkbox"/>
15.07.2014	Rep. Türflügel, Nachschlüssel	Fr. 1'776	<input type="checkbox"/>
16.05.2014	VID 2994 (Casa Blanca)	Fr. 1'000	<input type="checkbox"/>
16.05.2014	FB09-091   VS Sulgenbach Umnutzung WC-West in 2 Gruppe 2013	Fr. 162'333	<input type="checkbox"/>
12.05.2014	Malerarbeiten Zimmer 9 (207)	Fr. 4974	<input type="checkbox"/>
09.05.2014	Wiederverschmutzung März 2014, VID 2994   KR14-807187 (Casa Blanca)	Fr. 257	<input type="checkbox"/>
28.02.2014	PK14-010   VS Sulgenbach, Ersatz und Erweiterung Basisstufen	Fr. 479'000	<input type="checkbox"/>
28.02.2014	Sitzbankgarderobe	Fr. 1'820	<input type="checkbox"/>
10.02.2014	Elektroarbeiten	Fr. 4526	<input type="checkbox"/>

Anzahl Mietersteine: 16    Total Kosten: Fr. 7'003'632

IH-Kosten ISB (VV)     Kredite ISB (VV)     Daten aus Krediten übernehmen

**Heizungsanlage / Energie**

Heizung Allgemein	Erneuerbare Energien	Wärmeerzeugung	Strategie Wärme
Energie-Träger 1: Gas			<span>Auswertung</span>
Energie-Träger 2: Energie-Träger 3: Standort Energie-Träger: im Technikraum Untergeschoss			
Energie-Verteilung: Radiatoren/Konvektoren			
Warmwasser-Bereitung: ganzes Jahr Elektro			
Warmwasser-Erzeugung: Einzelboiler			
Standort Warmwasser: Diverse Einzelboiler (4 alte Boiler und 1 neuerer Boiler)			
Baustandard: GEAK vorhanden: <input checked="" type="checkbox"/> GEAK-Effizienz Gesamt: D GEAK-Effizienz Geb.-Hülle: Bemerkungen Heizung: Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 1994.			
Bemerkungen Wasser: Die Sanitärräume (Sanitärapparate, Plattenbeläge, Leitungen) sind allgemein sehr abgenutzt. Grosser Handlungsbedarf herrscht auch bei den alten Metallleitungen.			
Bemerkungen Elektro: Die Elektrotabelleaus (Schraubicherungen) sind veraltet und die Trägerplatten bestehen aus asbesthaltigem Material.			

Anlagebeschreibungen, History, Strategien, Energiebuchhaltung etc.

# NIM-Datenbank-Tool - Nachhaltigkeit SIA 112/1

Nachhaltiges Immobilienmanagement W

Titelblatt - Nachhaltiges Immobilienmanagement W (Verwaltungsvermögen) schliessen

Stammdaten    Objektdaten 1    Objektdaten 2    Objektdaten 3    Berechnung    Nachhaltigkeit SIA 112/1    Dokumente    Fotosverwaltung

**Auswertung / Empfehlung**

**Gesellschaft:**  
Dieses Gebäude wurde nicht hindernisfrei gebaut (Zugangstreppen, kein Lift). Gemeinschaftsbereiche im Gebäude und auf dem Pausenplatz sind vorhanden.

**Wirtschaft:**  
Die Bausubstanz ist sehr gebraucht und auch abgenutzt. Die Fassade und das Steldach sind nicht gedämmt. Die Untergeschossdecke und der Estrichboden sind gedämmt. Die Fenster sind sehr abgenutzt. Nur die strassenseitigen Fenster sind neuwertig. Die Verputz- und Holzoberflächen der Wände sind gebraucht. Die Bodenbeläge (Parkett, Teppich, Linoleum) in der Hausverwaltung sind abgenutzt. Die Parkettböden in den Klassenzimmern hinterlassen auch einen sehr schlechten Eindruck. Die Sanitärräume sind allgemein sehr abgenutzt. Grosser Handlungsbedarf herrscht bei den alten Metallebungen.

**Umwelt:**  
Die Gasheizung entspricht nicht dem Sinne der nachhaltigen Entwicklung und stammt ausserdem aus dem Jahr 1994. Die elektrischen Geräte sind nicht mehr energieeffizient. Es gibt keine Brandmeldeanlage. Für 4 Gebäude auf der Parzelle gibt es lediglich 16 Veloparkplätze.

**Empfehlung:**  
Diese Liegenschaft hätte eine Auffrischung sehr nötig. Die Heizung ist demnächst am Ende der Lebensdauer angekommen. Bei der nächsten Sanierung ist der Einsatz eines erneuerbaren Energieträgers anzustreben.

**Handlungsbedarf**

sofortiger Handlungsbedarf

absehbarer Handlungsbedarf

kein Handlungsbedarf

**Auswertung Nachhaltigkeitsbeurteilung - Nachhaltigkeitsrosette**

Keine bis starke Nachhaltigkeit

Keine Nachhaltigkeit

Aktuelle Liegenschaft

**Auswertung Nachhaltigkeitsbeurteilung (Schulanlagen)**

Nachhaltigkeit Schulanlagen Total	2.6
<b>1 Gesellschaft</b>	<b>3.4</b>
1.1 Gemeinschaft	4.0
1.2 Gestaltung	3.0
1.3 Nutzung, Erschliessung	3.0
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	3.7
<b>2 Wirtschaft</b>	<b>2.4</b>
2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.3
2.2 Anlagekosten	2.3
2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	2.0
2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0
<b>3 Umwelt</b>	<b>2.0</b>
3.1 Baustoffe	2.5
3.2 Betriebsenergie	2.0
3.3 Boden, Landschaft	2.0
3.4 Infrastruktur	1.7

DE 18:20  
04.06.2015

Jährliche Auswertung in nachhaltiger Entwicklung > Output Rosette

# NIM-Datenbank-Tool - Schlechtestes Gebäude

Nachhaltiges Immobilienmanagement VV  
Titelblatt - Nachhaltiges Immobilienmanagement VV (Verwaltungsvermögen)

Grundlagen | Anlagendaten | Stammdaten | Verbrauchsdaten | Berechnung | Nachhaltigkeit SIA 112/1 | Dokumente | Fotosverwaltung

**Auswertung / Empfehlung**

**Gesellschaft:**  
Die Anforderungen an das hindernisfreie Bauen werden nicht erfüllt. Das bodenebene Erdgeschoss ist zwar hindernisfrei erbaut worden, aber es gibt kein behindertengerechtes WC. Ein neuer Kinderspielfeld wurde 2014 auf der Parzelle realisiert.

**Wirtschaft:**  
Die Bausubstanz ist in einem enorm abgenutzten Zustand. In den letzten Jahrzehnten wurden in unregelmässigen Abständen Teilsanierungen (Malerarbeiten, Brandschutztüren etc.) realisiert. Der Verputz der Fassaden zeigt aber diverse defekte Stellen. Die Holzfenster sind in einem schlechten Zustand. Es gibt viele sichtbare Risse in den Wänden und Feuchtschäden bei den Decken. An mehreren Orten gibt es Schimmelpilzvorkommen (v.a. im LG im ehemaligen Kühlenkeller).

**Umwelt:**  
Die Gasheizung entspricht nicht den Vorgaben der nachhaltigen Entwicklung. Der Energieverbrauch der nicht gedämmten Aussenhülle ist enorm erhöht.

**Empfehlung:**  
Die bestehende Schulanlage weist grosse architektonische, konstruktive, energetische und funktionale Defizite auf. Ein Ersatzneubau drängt sich an diesem Standort auf. Die hohen Investitionskosten werden durch tiefere Betriebskosten über den gesamten Lebenszyklus aufgehoben. Es ist eine Gesamtnachhaltigkeitsstudie mit den gegenüberliegenden Parzellen 646-648 mit den Gebäuden Bernstrasse 38a, 40, 40a-c, 44 zu erstellen (Eigentümer ISB, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik).

**Handlungsbedarf**

sofortiger Handlungsbedarf  
 absehbarer Handlungsbedarf  
 kein Handlungsbedarf

Beurteilung  
drucken  
drucken (PDF)

**Auswertung Nachhaltigkeitsbeurteilung - Nachhaltigkeitsrossette**

Auswertung (Grafik)

Keine bis starke Nachhaltigkeit  
Keine Nachhaltigkeit  
Aktuelle Liegenschaft

**Auswertung Nachhaltigkeitsbeurteilung (Schulanlagen)**

Nachhaltigkeit Schulanlagen Total	2.3
<b>1 Gesellschaft</b>	<b>3.0</b>
1.1 Gemeinschaft	3.5
1.2 Gestaltung	2.0
1.3 Nutzung, Erschliessung	3.7
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	3.0
<b>2 Wirtschaft</b>	<b>1.8</b>
2.1 Gebäude- und Bausubstanz	1.7
2.2 Anlagekosten	1.7
2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	2.0
2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.0
<b>3 Umwelt</b>	<b>2.0</b>
3.1 Baustoffe	1.5
3.2 Betriebsenergie	1.5
3.3 Boden, Landschaft	2.0
3.4 Infrastruktur	3.0

Schlechtestes Gebäude im Portfolio von ISB (VS Höhe = 4 ungenügende Punkte)



# Top Ten – die 10 grössten realisierten Erfolge

## Ausgeführte Arbeiten

### Gesellschaft

- Ausgezeichnete Bewertungen bei Wohlbefinden und Gesundheit
- Gute denkmalpflegerische Lösungen
- 7x mehr hindernisfreie Wohnungen im Angebot

### Wirtschaft

- Gebäudesubstanz dank Gesamtsanierungen verbessert
- Betriebskosten allgemein gesenkt

### Umwelt

- Allgemeiner Einsatz ökologische Baustoffe
- Erhöhung erneuerbare Energieträger
- Erfolgreicher Einsatz energieeffizienter Apparate und Geräte
- Abfallmanagement beim Verwaltungsvermögen in Realisation
- Mehr Velounterstände dank ausgewählten Mobilitätsprojekten

# Flop Ten – die 10 grössten realisierten Fehler

## Ausgeführte Arbeiten

### Gesellschaft

- Nutzende wurden nicht immer in Projektgruppen integriert
- Anordnung der Hauswartwohnungen auf dem Schulareal (Lärm)

### Wirtschaft

- Ästhetik steht oft über der Funktionalität
- Teure, einmalige, speziell entwickelte Architektenlösungen
- Garantearbeiten wurden nach 2 Jahren nicht erledigt
- Wichtige Räume wurden im Grundrisskonzept vergessen
- Mehrfacher Unterhalt statt Gesamtsanierungen
- Marode Sanitär- und Kanalisationsleitungen (ohne Unterhalt)

### Umwelt

- Einsatz von ungeeigneten Materialien
- Zum Auswechseln von Leuchtmitteln benötigt man 2 Personen