

Stadt Bern und MINERGIE®-P-ECO Ein Vorbild, das Seinesgleichen sucht

MINERGIE®

Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch
Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie

Nachhaltigkeitsbericht 2012 Immobilien Stadt Bern (ISB)



NACHHALTIGKEITSBERICHT 2012 DES FONDS FÜR BODEN- UND WOHNBAU- POLITIK DER STADT BERN



VORWORT

Stellt die Nachhaltigkeit bei der Betrachtung eines Immobilienportfolios ein Risiko oder eine Chance dar? Können mit einem Nachhaltigen Immobilienmanagement auch die Herausforderungen an eine Immobilie der Zukunft gesichert werden, und wie steht es um die Immobilienwerte?



Es vergeht kaum ein Tag, ohne dass uns die Medien wissen lassen, dass mit einer Immobilie Risiken verbunden sind – seien es nun die Finanz- und Wirtschaftskrise oder versiegende Energiequellen als Peak Oil bezeichnet. Letztere würden nicht nur den Erdölpreis in die Höhe treiben, sondern die ganze Gesellschaft fundamental verändern – Klimawandel als Folge der CO₂-Belastung, Immobilienblase, Verschlechterungen des Wohnumfeldes usw. Handlungsdruck besteht heute mehr denn je. Die Ressourcen werden immer teurer, die gesetzlichen Auflagen immer strenger und die Investoren und Investorinnen immer nachdenklicher bezüglich des Werterhalts ihrer Liegenschaften. So hat auch der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) im laufenden Jahr Auflagen bezüglich Nachhaltigkeit festgelegt, die als Grundlage für anstehende Investitionsentscheidungen dienen. Die Herausforderung, die gleichzeitig aber auch Chance ist, liegt besonders in einer nachhaltigen Sanierung des Bestandes, so dass das Portfolio schrittweise und der Nachhaltigkeitsstrategie folgend, in ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht für die nächste Generation angepasst werden kann, ohne künftige Veränderungen zu verunmöglichen. Die nachhaltige Entwicklung ist ein entscheidendes Element für das Zusammenspiel von Mensch, Natur und Wirtschaft zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit!



Im Jahr 2012 wurde die Liegenschaftsverwaltung für die Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements mit dem Energiepreis der Stadt Bern ausgezeichnet. Als Grundlage für die Einführung diente die Masterarbeit von Elsi Hischer, Leiterin Nachhaltiges Immobilienmanagement der Liegenschaftsverwaltung.

460 Liegenschaften des Fonds vor 1960 erbaut.

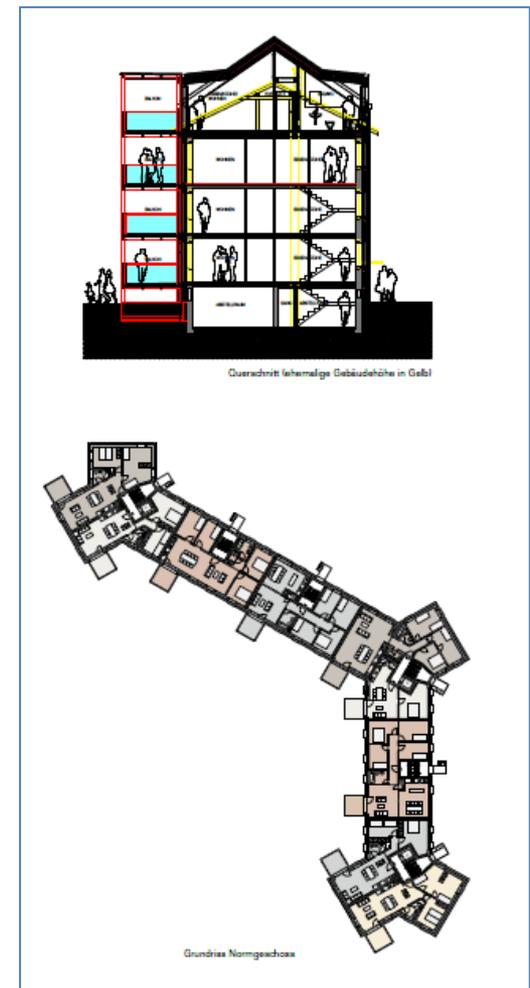
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

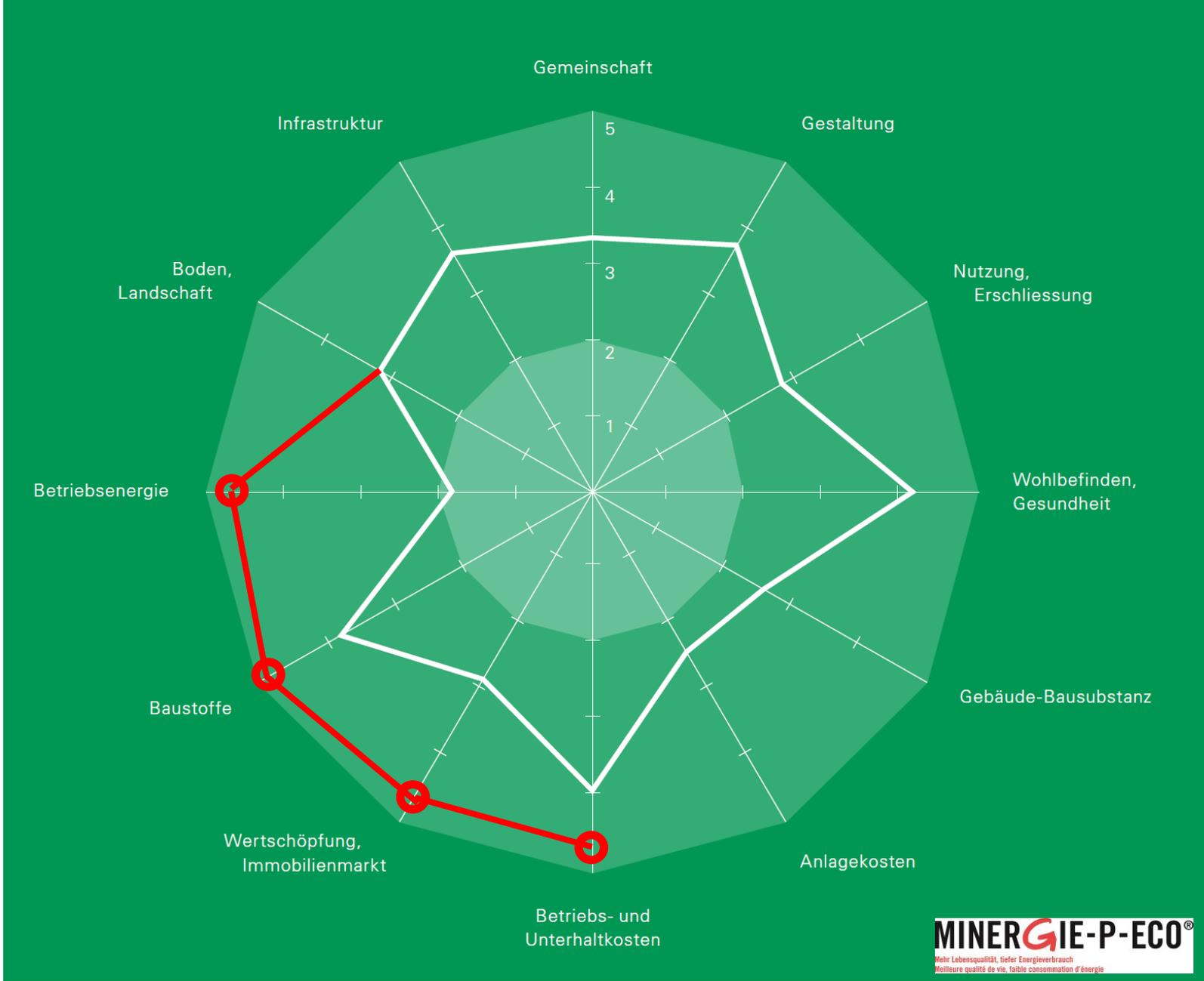
Beim Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik kristallisiert sich klar heraus, dass sogar fast 100% der insgesamt 460 beurteilten Kostenträger vor 1960 erbaut wurden. Von den 60er Jahren bis heute wurden nur 14 Gebäude, welche jetzt im Fondsbesitz sind, neu erstellt. Der aufgestaute Erneuerungsbedarf kann hinsichtlich dieser Daten als erhöht bewertet werden.



Fröschmatt-Zypressenstrasse MINERGIE-P-ECO®

Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch
Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie





MINERGIE-P-ECO®
 Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch
 Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie

Engagierte und überzeugte Menschen

The screenshot displays the website for 'STÖCKACKER SÜD'. At the top left, the project name 'STÖCKACKER SÜD' is written in a pixelated font. To the right is the logo of the 'Stadt Bern' (City of Bern), specifically the 'Direktion für Finanzen Personal und Informatik'. Below this, the main heading reads 'Architekturwettbewerb – Siegerprojekt'. A vertical bar on the left side of the page is divided into black and red sections. The main content area features a navigation menu with links for 'HOME', 'PROJEKT', 'WOHNUNGEN', 'INFOS & MEDIENMITTEILUNGEN', and 'KONTAKT'. A large image shows a modern building facade with a portrait of Alexandre Schmidt, the Director of Finance, HR, and IT. A text box next to the portrait contains the following text: 'ALEXANDRE SCHMIDT, DIREKTOR FÜR FINANZEN, PERSONAL UND INFORMATIK. Stöckacker-Süd ist ein Musterbeispiel für den modernen Städtebau und weist mit der umfassenden Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in die Zukunft. Ökologische und ökonomische Aspekte werden wie zwei Seiten einer Medaille verbunden – das freut mich!'. Below the main content, a breadcrumb trail reads 'PROJEKT > PROJEKTBESCHRIEB'. On the left side of the page, there are two smaller images: one showing an interior room with a lamp and another showing an aerial view of the building complex, labeled 'Ansicht von Norden'. The word 'Visualisierungen' is positioned above the interior image.

Die besten Bauten von engagierten Menschen für glückliche Mieter und zufriedene Bürger der Stadt Bern



Ein Vorbild, das Seinesgleichen sucht oder lokal denken, lokal lenken.....

Nearly Zero Buildings Conference
e Minergie-

Stadt Bern

Immobilien Stadt Bern

LEBEN IN BERN

STADTVERWALTUNG

- Präsidialdirektion
- Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie
- Direktion für Bildung, Soziales und Sport
- Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün
- Direktion für Finanzen, Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern

Adresse und Karte
Öffnungszeiten
Kontaktformular
Persönlich

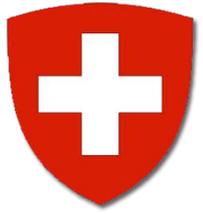
Immobilien Stadt Bern

Immobilien Stadt Bern als Eigentümervertreterin aller städtischen Liegenschaften ist die Fachinstanz für Immobilienfragen in der Stadt Bern. Sie bewirtschaftet die Wohnhäuser, Geschäftsliegenschaften, Baurechte und landwirtschaftlichen Güter des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Hinzu kommt die Eigentümerverantwortung für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens.

Rund 2 000 Wohnungen, 750 Gewerbe-, Lager- und Büroräume, rund 550 Baurechte, 31 landwirtschaftlich genutzte Gebäude, 13 Restaurants sowie mehr als 1 000 Gebäude des Verwaltungsvermögens – so präsentiert sich das von Immobilien Stadt Bern bewirtschaftete Portfolio. Hinzu kommen die Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften, an denen der Fonds beteiligt ist und die durch einen Generalmietvertrag an ihn gebunden sind.

Dieses heterogene Immobilienportfolio bedarf einer weitsichtigen und vernetzten Bewirtschaftung. Zur Sicherung nachhaltiger Erträge und zum langfristigen Erhalt der

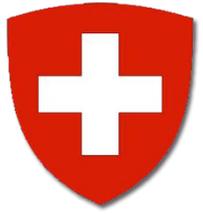
13



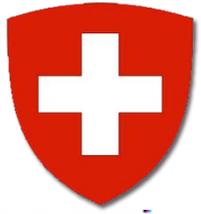
MINERGIE®

Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch
Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie

Ausgangslage 1973



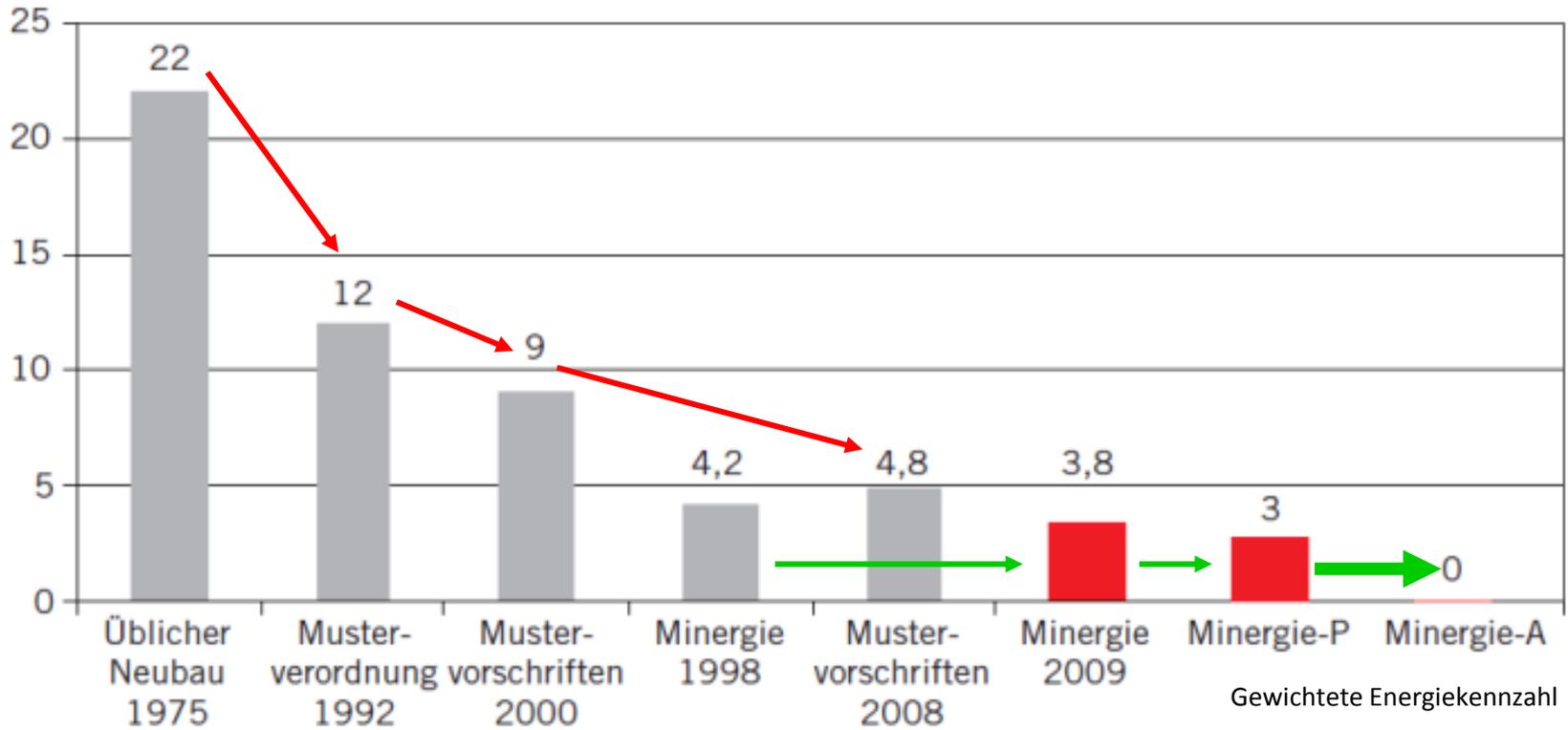
Konkrete „schlagkräftige“ Instrumente Gründung Minergie: 1998



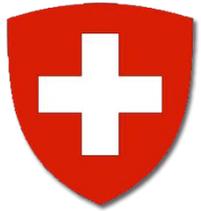
Beweis des Erfolges vom freiwilligen Baustandard



Liter Heizöl-Äquivalente pro m²



MINERGIE® das erfolgreichste Instrument der CH-Energiepolitik



Home



Im **Adressportal** finden Sie Ihren MINERGIE®-Spezialisten in der Region!



In der **Gebäudeliste** finden Sie sämtliche nach MINERGIE® zertifizierten Objekte.



Im **Newsroom** finden Sie Aktuelles und unsere **Social-Media-Links**.



Auf der **Online Plattform** reichen Sie Ihren MINERGIE-Antrag ein.



MINERGIE® ist ein Qualitätslabel für neue und modernisierte Gebäude. Im Zentrum steht der **Komfort** – der Wohn- und Arbeitskomfort von Gebäudenutzern. Ermöglicht wird dieser Komfort durch eine hochwertige **Bauhülle** und eine systematische **Lufterneuerung**. Der spezifische Energieverbrauch gilt als Leitgrösse, um die geforderte Bauqualität zu quantifizieren. Dadurch ist eine zuverlässige Bewertung gegeben. Relevant ist nur die zugeführte Endenergie. » [mehr](#)

27242 Gebäude sind nach MINERGIE®, 1668 Gebäude sind nach MINERGIE®-P, 102 Gebäude sind nach MINERGIE®-A, 366 Gebäude sind nach MINERGIE®-ECO, 95 Gebäude sind nach MINERGIE®-A-ECO, und 492 nach MINERGIE®-P-ECO zertifiziert. Beheizte Nutzfläche: **30.87 Millionen Quadratmeter** in Neu- und Umbauten.

35'000 zertifizierte Gebäude

Beheizte Nutzfläche: **35.78 Millionen Quadratmeter** in Neu- und Umbauten

„Stellschrauben“ von Minergie



leistungsfähige
Wärmedämmung

SIA 380/1



luftdichte
Gebäudehülle

SIA 180



automatisierte
Lüftung



effiziente
Haustechnik

Nachweistool



sommerlicher
Wärmeschutz

© manwalk / PIXELIO

Zertifikat, Plakette und Gebühren



Zertifikat	Gebäudekategorie	Einzelanwendung EBF:			
		≤ 500m ²	> 500 m ² ≤ 2000 m ²	> 2000 m ² ≤ 5000 m ²	> 5000 m ²
MINERGIE	I und II	Fr. 900.-	Fr. 1'300.-	Fr. 2'900.-	Fr. 8'500.-
	III bis XII	Fr. 1'100.-	Fr. 1'600.-	Fr. 3'500.-	Fr. 10'000.-
MINERGIE-P	I und II	Fr. 2'300.-	Fr. 2'500.-	Fr. 4'800.-	ab Fr. 8'500.-
	III bis XI	Fr. 2'500.-	Fr. 2'700.-	Fr. 5'400.-	ab Fr. 10'000.-
MINERGIE-A	I und II	Fr. 2'900.-	Fr. 2'900.-	Fr. 5'200.-	ab Fr. 9'000.-
MINERGIE-ECO Zusatz	I und II	Fr. 2'300.-*	Fr. 6'000.-*	Fr. 9'100.-*	ab Fr. 9'100.-*
	III bis XI	Fr. 6'000.-*	Fr. 6'000.-*	Fr. 9'100.-*	ab Fr. 9'100.-*

Die Kombination MINERGIE + ECO

MINERGIE-ECO

	MINERGIE	ECO	
Mehr Lebensqualität	Komfort <ul style="list-style-type: none"> •Hohe thermische Behaglichkeit •Sommerlicher Wärmeschutz •Systematische Lüfterneuerung 	Gesundheit <ul style="list-style-type: none"> •Optimale Tageslichtverhältnisse •Geringe Lärmimmissionen •Geringe Belastung mit Schadstoffen, Keimen und Strahlung 	Tageslicht
			Schallschutz
			Innenraumklima
Geringe Umweltbelastung	Energieeffizienz <ul style="list-style-type: none"> •Gesamter Energieverbrauch liegt ca. 20% und •Fossiler Energieverbrauch liegt ca. 50% unter dem durchschnittlichen Stand der Technik 	Bauökologie <ul style="list-style-type: none"> •Hohe Nutzungsdauer, Nutzungsflexibilität, Rückbaufähigkeit •Einsatz von Recyclingbaustoffen, gelabelte Produkte, Bodenschutz •Tiefe Graue Energie der Summe aller verwendeten Baustoffe 	Gebäudekonzept
			Materialien und Bauprozesse
			Graue Energie Baustoffe

