



**Nachhaltigkeitsbericht 2016**  
**Verwaltungsvermögen und Fondsvermögen**  
Immobilien Stadt Bern









***Verwaltungsvermögen –  
das Projekt im Brennpunkt***

Seite 13



***Fondsvermögen –  
das Projekt im Brennpunkt***

Seite 41

---

3 *Mit Nachhaltigkeitskriterien zu fortschrittlichen Immobilien*

---

5 *Der längste und wichtigste Lebenszyklus einer Liegenschaft ist der Betrieb*

---

### **Verwaltungsvermögen**

Seite 7

---

8 *Nachhaltiges Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen*

---

8 *Massnahmen 2016*

---

9 *Massnahmen 2017*

---

10 *Nachhaltigkeitsrosette Gesamtportfolio Verwaltungsvermögen*

---

18 *Nachhaltigkeitsrosette Verwaltungsgebäude*

---

20 *Beurteilung Verwaltungsgebäude*

---

22 *Nachhaltigkeitsrosette Schulanlagen*

---

24 *Beurteilung Schulanlagen*

---

26 *Nachhaltigkeitsrosette Sportanlagen*

---

28 *Beurteilung Sportanlagen*

---

30 *Nachhaltigkeitsrosette Eis- und Wasseranlagen*

---

32 *Beurteilung Eis- und Wasseranlagen*

---

### **Fondsvermögen**

Seite 35

---

36 *Nachhaltiges Immobilienmanagement Fondsvermögen*

---

36 *Massnahmen und Pilotprojekte 2016*

---

38 *Nachhaltigkeitsrosette Gesamtportfolio Fondsvermögen*

---

48 *Nachhaltigkeitsrosette Wohnliegenschaften*

---

50 *Beurteilung Wohnliegenschaften*

---

52 *Nachhaltigkeitsrosette Geschäftliegenschaften*

---

54 *Beurteilung Geschäftliegenschaften*

---

56 *Nachhaltigkeitsrosette Landwirtschaft*

---

58 *Beurteilung Landwirtschaft*

---

61 *Hindernisfreies Bauen*

---

62 *Impressum*

---



Michael Aebersold

# *Mit Nachhaltigkeitskriterien zu fortschrittlichen Immobilien*

Seit fünf Jahren erarbeitet Immobilien Stadt Bern für die Liegenschaften des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) einen Nachhaltigkeitsbericht. Anlässlich dieses kleinen Jubiläums kann für die Fondsliegenschaften ein erfreuliches Fazit gezogen werden: Gegenüber 2012 hat sich die Nachhaltigkeit 2016 im Fondsportfolio verbessert. Der grösste Fortschritt konnte mit 0,4 Punkten beim Thema Betriebsenergie erzielt werden. Der forcierte Einsatz von erneuerbaren Energien, Photovoltaik- und Solaranlagen zahlt sich langfristig aus.

Die erzielten Fortschritte bildet die sogenannte Nachhaltigkeitsrosette des Fonds im vorliegenden Bericht auf einen Blick ab: In allen Nachhaltigkeitsdimensionen – Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft – ergeben sich schrittweise Verbesserungen. Dieser Erfolg ist das Resultat einer klaren Fonds-Gesamtstrategie inklusive einer konsequent umgesetzten Teilstrategie «Nachhaltige Entwicklung».

Bei den Liegenschaften im Verwaltungsvermögen sind die Erhebungen noch nicht abgeschlossen. 2015 wurden Verwaltungsgebäude und Schulanlagen, im 2016 die Sport-, Eis- und Wasseranlagen erfasst. Im laufenden Jahr werden nun noch die Werkhöfe und Kulturgebäude besichtigt und bewertet. Erst dann werden wir eine Gesamtbeurteilung zur Nachhaltigkeit unseres Gebäudeportfolios vornehmen können. Bereits jetzt ist für mich klar: Der Sanierungsnachholbedarf bei Immobilien im Verwaltungsvermögen ist hoch. Am höchsten ist er im Teilportfolio Eis- und Wasseranlagen.

Als Direktor für Finanzen, Personal und Informatik und als Präsident der Betriebskommission des Fonds werde ich die eingeschlagene Richtung hin zu mehr Nachhaltigkeit weiterverfolgen. Für die anstehenden Arealentwicklungen dient das Leitbild Nachhaltige Entwicklung als Vorgabe. Der Einsatz erneuerbarer Energien, hindernisfreies Wohnen und die 2000-Watt-Gesellschaft sollen in Bern zum Standard werden. Denn: Immobilien haben einen langen Lebenszyklus. Kurzfristige Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sind fehl am Platz. Die Einhaltung von Nachhaltigkeitsvorgaben stellt sicher, dass wir heute Immobilien sanieren oder neu bauen, welche auch von künftigen Generationen bestaunt werden können.

**Gemeinderat Michael Aebersold**

Direktor für Finanzen, Personal und Informatik  
Präsident des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik



Elsi Hischier und Marcel Mischler



# *Der längste und wichtigste Lebenszyklus einer Liegenschaft ist der Betrieb*

Immobilien Stadt Bern hat bereits vor sechs Jahren festgestellt, dass das nachhaltige Bauen und Bewirtschaften eine enorme volkswirtschaftliche, umwelttechnische und gesellschaftliche Relevanz hat. Es ist keine kurzfristige Modeerscheinung. Unsere Mieterschaft profitiert direkt von der Qualität unserer Häuser. Denn einerseits verbringen gegenwärtig die Menschen in der Schweiz über 90% der Lebenszeit in Gebäuden, andererseits weist unser Gebäudepark ein massgebliches Vermögen aus und hat den langfristigen Werterhalt als Ziel. Aus unserer Erfahrung sind nachhaltig gebaute und betriebene Liegenschaften wertbeständig und schwächen die Entwertung ab.

Seit dem Jahr 2011 arbeitet Immobilien Stadt Bern mit den eigenen Strategien und Leitbildern für das Nachhaltige Immobilienmanagement. Angefangen hat die nachhaltige Gesamtportfoliosicht aller Liegenschaften im Fondsvermögen. Dabei waren die breit abgestützten und klaren Vorgaben des SIA massgebend. Die gesamte Portfoliobetreuung basiert auf der Empfehlung SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau, Ausgabe 2004. Mit dem eigens erstellten Bewertungssystem und der selbst programmierten Software wurde das gesamte Portfolio nach nachhaltigen Kriterien bewertet und nach dem notwendigen Handlungsbedarf eingestuft. Seit einem Gemeinderatsbeschluss im Mai 2015 werden auch alle Liegenschaften des Verwaltungsvermögens Schritt für Schritt nach ISB-eigenen Kriterien eingestuft. Unser Bewertungssystem weist für jede Gebäudekategorie einen eigenen Kriterienkatalog auf. Der grosse Vorteil unseres Systems ist es, dass wir jährlich eine Gesamtportfoliosicht von Hunderten von Liegenschaften erstellen können. Diese Sicht hilft uns, die richtigen Entscheidungen zu treffen und mit unseren Erfahrungen bei künftigen baulichen Bestellungen die richtigen Themen zu priorisieren. Die Nutzung und der Betrieb eines Gebäudes ist die wichtigste Lebenszyklusphase eines Gebäudes und demgemäss handeln wir. Wir haben also eine Optimierungsmethode erstellt, damit unsere Liegenschaften langfristig nachhaltig sind.

Seit Jahren entstehen weltweit immer mehr Nachhaltigkeitslabels, dass inzwischen leider die Übersicht verloren geht. Die häufig überdimensionierten Kriterienkataloge der jeweiligen Labels sind zwar ausgezeichnete Nach-

schlagewerke, eignen sich aber wegen dem zusätzlichen massiven Aufwand in finanzieller und ressourcentechnischer Hinsicht für uns nicht. Die Kontrolle der Nachhaltigkeitskriterien erfolgt bei diesen Labels hauptsächlich während der Erstellungsphase eines einzelnen Bauprojekts. Diese Labels sind nicht geeignet um hunderte oder tausende Liegenschaften eines Immobilienportfolios rasch und übersichtlich zu bewerten.

Neue wegweisende Projekte wie unser Ersatzneubau Stöckacker Süd im Westen Berns (siehe ab Seite 40 in diesem Bericht) basiert auf dem Merkblatt SIA 2040 SIA-Effizienzweg Energie, Ausgabe 2011. Das Zertifikat «2000-Watt-Areale» verfolgt einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess in der Entwicklung, der Realisierung und in der Betriebsphase. Stöckacker Süd hat die Zertifikate in Entwicklung und in Realisierung bereits erhalten. Eine regelmässige Erfolgskontrolle macht die hohe Qualität dieser Zertifikate aus. Der vom SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) publizierte Effizienzpfad Energie richtet sich nach der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft. Der Standard beachtet neben dem Energieverbrauch im Betrieb auch die Graue Energie und die Mobilität. Die 2000-Watt-Gesellschaft basiert auf einer nachhaltigen und gerechten Gesellschaft. Für diese Werte steht auch Immobilien Stadt Bern.

#### **Marcel Mischler**

Bereichsleiter Baumanagement  
Immobilien Stadt Bern

#### **Elsi Hischier**

Teamleiterin Nachhaltiges Immobilienmanagement  
Immobilien Stadt Bern





# Nachhaltiges Immobilien- management Verwaltungs- vermögen

Das Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) wird seit 2011 nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung gemessen. Im Mai 2015 hat der Gemeinderat der Stadt Bern entschieden, zusätzlich die öffentlichen Liegenschaften des Verwaltungsvermögens nach den identischen 12 Handlungsfeldern bewerten und bewirtschaften zu lassen. Aufgrund dieser Erweiterung publiziert Immobilien Stadt Bern nun zum zweiten Mal den gemeinsamen Nachhaltigkeitsbericht für das Verwaltungs- und Fondsvermögen der Stadt Bern.

## Massnahmen 2016

### **Gesellschaft**

Die 246 ausgewerteten Verwaltungsgebäude, Schul-, Sport- sowie Eis- und Wasseranlagen weisen einen hohen gesellschaftlichen Stellenwert aus, da sie sich zu 61% im denkmalpflegerischen Inventar befinden; davon sind insgesamt 6.9% der Gebäude im Perimeter des Altstadt-UNESCO-Weltkulturerbes erbaut worden. 24.8% der Liegenschaften sind als schützenswert, 22.8% als erhaltenswert und 6.5% als beachtenswert eingestuft. Damit die Stadt diese identitätsstiftenden gesellschaftlichen Werte erhalten kann, sind auch in Zukunft umfassende Gebäudehüllen- und Gesamt-sanierungen unabdingbar. Gezielte Anstrengungen sind überdies ebenfalls bei einer weiteren wichtigen Gebäudequalität der öffentlichen Anlagen notwendig, der Hindernisfreiheit (siehe Text auf Seite 61).

### **Wirtschaft**

Im Berichtsjahr 2016 konnten durch Hochbau Stadt Bern zahlreiche Gesamt-sanierungen und Neubauten (Erweiterung Kindergarten Baumgarten, Gesamt-sanierung Basisstufen Wylersstrasse 23, Neubau Volksschule Brünnen etc.) fristgerecht beendet werden, womit die Bausubstanz dieser Liegenschaften erfolgreich auf den neuesten Stand gebracht wurde. Darüber hinaus wurden zahlreiche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, die den Wert der

Liegenschaften substanziell erhöht haben. Mit umfassenden Massnahmen kann auf Dauer erreicht werden, dass die Bausubstanz kontinuierlich aufgewertet wird, die Anlage-, Betriebs- und Unterhaltskosten verringert werden und die Wertschöpfung der Immobilien zunimmt.

### **Umwelt**

Die Energiestrategie für die Jahre 2006–2015 der Stadt Bern legt die energiepolitischen Rahmenbedingungen fest und der Richtplan Energie der Stadt Bern ist seit November 2014 behördenverbindlich. Dies bedeutet, dass Immobilien Stadt Bern in Zukunft (bei technischer Umsetzbarkeit) auf erneuerbare Energien setzen wird. Die Volksschule Brünnen wurde vorbildlich am bestehenden Fernwärmenetz angeschlossen. Die heutigen Neubauten und Sanierungen müssen dabei nicht nur die geltenden Normen und Bedürfnisse bezüglich des Energieverbrauchs erfüllen; auch die Disziplinen Baustoffe, Statik, Brandschutz oder Behindertengerechtigkeit verlangen tiefe Eingriffe in die Bausubstanz.

## Massnahmen 2017

### **Nachhaltiges Immobilienmanagement**

Im Herbst 2017 werden die Massnahmen aus den Besichtigungen und Auswertungen für die Verwaltungsgebäude, Schul-, Sport- sowie Eis- und Wasseranlagen der Geschäftsleitung von Immobilien Stadt Bern zur Genehmigung vorgelegt. Diverse Handlungsfelder können mit kleineren Eingriffen optimiert werden (beispielsweise die Infrastrukturthemen wie Abfallmanagement, Montage zusätzliche Veloparkierungen etc.).

Die Teilportfolien Werkhöfe und Kulturbauten werden ab Herbst 2017 besichtigt und ebenfalls nach den Vorgaben der nachhaltigen Entwicklung gemessen. Diese Auswertungs- und Monitoring-Ergebnisse werden im Nachhaltigkeitsbericht 2017 publiziert.

Das Team Nachhaltiges Immobilienmanagement hat bisher hunderte der beheizten Liegenschaften besichtigt und ausgewertet. Etwa 200 Personen von Immobilien Stadt Bern haben unterdessen Zugang zur intern programmierten Software des Nachhaltigen Immobilienmanagements. Mittlerweile wird der Wunsch

der Nutzerschaft von Immobilien Stadt Bern realisiert, dass alle Liegenschaften, auch die nicht beheizten, besichtigt und Fakten zum Zustand der Bausubstanz erfasst werden. Die inzwischen sechsjährige Datenbank muss täglich auf dem neusten Stand gehalten werden, was ein grosses Teamwork-Projekt innerhalb der gesamten Abteilung darstellt.

### **Planungs- und baubegleitendes Facility Management pbFM:**

Immobilien Stadt Bern als Eigentümervertreterin konzentriert sich verstärkt auf das bestehende baubegleitende Facility Management. Der operative Prozessablauf zwischen der Bestellerin, der Erstellerin und der Betreiberin unserer Liegenschaften wird von Jahr zu Jahr transparenter. Die Wichtigkeit des pbFM wurde erkannt.

# Nachhaltigkeitsrosette

## Gesamtportfolio Verwaltungsvermögen

*«Im Berichtsjahr sind insgesamt 246 Liegenschaften beurteilt worden, bestehend aus 17 Verwaltungsgebäuden, 204 Schulgebäuden, 15 Sport- sowie 10 Eis- und Wasseranlagen.»*

### **Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften**

Im Berichtsjahr sind insgesamt 246 Liegenschaften beurteilt worden, bestehend aus 17 Verwaltungsgebäuden, 204 Schulgebäuden, 15 Sportanlagen sowie 10 Eis- und Wasseranlagen. Die Nachhaltigkeitsbewertung weist dabei das Gesamttotal von 3.0 Punkten aus (Maximum: 5 Punkte).

### **Gesellschaft**

In der Nachhaltigkeitsdimension «Gesellschaft» schneiden die beurteilten Liegenschaften der vier Teilportfolios des Verwaltungsvermögens mit 3.7 Punkten am besten ab. Diese Liegenschaften eröffnen der Mieter- und Nutzerschaft ausgezeichnete Möglichkeiten an gemeinsam nutzbarer Infrastruktur (Gemeinschaftsräume, Besprechungszimmer, Klassenräume, Turnhallen, Pausenplätze, Gärten, Sportanlagen etc.). Die gesetzliche Hindernisfreiheit ist momentan bei denjenigen Gebäuden, die im denkmalpflegerischen Inventar verzeichnet sind, nicht vollständig erreicht. Dagegen befinden sich die Themen «Gemeinschaft» und «Wohlbefinden, Gesundheit» seit Jahren auf einem optimalen Stand und sind ein wichtiger Stabilitätsfaktor der Portfolios.

### **Wirtschaft**

Bei diesem Aspekt schneiden die bewerteten Liegenschaften mittelmässig ab. Bei über 30% der Gebäude liegt ein klarer Handlungsbedarf an Gesamt- oder Teilsanierungen vor, jedoch stehen die benötigten Ressourcen momentan nicht zur Verfügung. Einen unmittelbaren Handlungsbedarf betrifft nahezu ausschliesslich Volksschulen, Turnhallen, Kindergärten, Sport- sowie Eis- und Wasseranlagen. Die externen Kosten, die im Handlungsthema der «Anlagekosten» bewertet werden, sind beispielsweise aufgrund zahlreicher fossiler Energieträger für die schlechte Bewertung mit lediglich 2.0 Punkten mitverantwortlich.

### **Umwelt**

Der Nachhaltigkeitsaspekt «Umwelt» weist im Berichtsjahr mit 2.7 Punkten einen moderaten Wert auf, was in erster Linie auf den Faktor «Infrastruktur» zurückzuführen ist. Der Parameter der «Betriebsenergie» wird in den nächsten Jahren kontinuierlich optimiert werden können, da sich die unablässigen Bestrebungen zum vermehrten Einsatz erneuerbarer Energie langsam aber sicher positiv auswirken. Neubauten, Gesamtanierungen und Heizungersatzprojekte werden im Verlauf der nächsten Jahre zu einer höheren Punktzahl führen. Die Infrastrukturwerte könnten indes mit dem Ausbau von Veloparkplätzen bei Kindergärten, Kindertagesstätten, Tagesstätten und Sportanlagen für die Lehrerschaft und die Nutzerschaft rasch optimiert werden. Das neue städtische Abfallmanagement wird in den nächsten Jahren bei Verwaltungsgebäuden und Schulanlagen weiter ausgedehnt, was wiederum zu einer massiven Verbesserung des Faktors «Infrastruktur» führen wird.



**Nachhaltigkeit Verwaltungsvermögen Gesamttotal**

**\*3.0**

<b>Gesellschaft</b>		<b>3.7</b>	<b>Wirtschaft</b>		<b>2.8</b>	<b>Umwelt</b>		<b>2.7</b>
1.1	Gemeinschaft	3.9	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1	Baustoffe	3.6
1.2	Gestaltung	3.5	2.2	Anlagekosten	2.0	3.2	Betriebsenergie	2.5
1.3	Nutzung, Erschliessung	3.4	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.2	3.3	Boden, Landschaft	2.7
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	3.9	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.3	3.4	Infrastruktur	2.0

**Total bewertete Anlagen**

**246**

Starke bis geringe Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften

Keine Nachhaltigkeit

\* Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark

4 gut

3 gering

<2 keine







*Verwaltungs-  
vermögen –  
das Projekt im  
Brennpunkt*

Volksschule Brünnen,  
Billeweg 5/5a, Bern

*Der Neubau der Volksschule Brünnen wurde 2014–2016 am nordwestlichen Ende des Brünnenparks realisiert. Das neu erbaute Schulhaus ist das erste Volksschulhaus in der Stadt Bern seit etwa 40 Jahren. 2009 wurde ein einstufiger Projektwettbewerb für den Neubau durchgeführt. Das Projekt, welches im Wettbewerbsverfahren zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, wollte alle Schulnutzungen der Quartiere Brünnen und Gäbelbach an einem Standort vereinen.*

Weil die Idee dieser Konzentrierung der Schulnutzungen am Standort Brünnen im Quartier Gäbelbach auf Widerstand stiess, wurde das Raumprogramm im weiteren Planungsverlauf angepasst und ein Teil der Schulinfrastruktur am Standort Gäbelbach eingegliedert. Die Aula und die Tagesschule wurden im Gäbelhaus einquartiert. Die Volksschule Gäbelbach wurde nach einem Brandfall um zwei Basisstufen aufgestockt. Somit konnte das neue Schulhaus Brünnen von den erwähnten Spezialnutzungen befreit werden. Das Raumprogramm im Schulhaus Brünnen konnte dadurch mit zusätzlichen Klassenzimmern ergänzt werden. Im Neubau wurden nun vier Basis- und acht Primarschulklassen inklusive den Gruppen- und Nebenräumen und die Doppelturnhalle für die Schüler- und Lehrerschaft realisiert. Das neue fünfgeschossige Schulhaus ragt östlich vom Ansermetplatz in die Höhe. Die um einige Meter nach hinten versetzte und mit einem Geschoss aus dem Terrain herausragende Doppeltturnhalle verbindet die höher gelegene Parkebene mit der Stadtebene. Der grosszügige Schulhausplatz bildet das abschliessende Kopfstück zum Park und zur Schule. Die Schulanlage wird vom Ensemble des Schulhauses und der Doppeltturnhalle gebildet. Ein Treppenhaus verbindet die beiden Einheiten. Beide Einheiten funktionieren aber auch eigenständig. Über einen gedeckten Aussenbereich erreicht man das Eingangsfoyer der Schule. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Basisstufen mit einem direkten Zugang zum separaten Aussenraum. Im zweiten und dritten Obergeschoss befinden sich je vier Klassenzimmer mit Gruppenräumen und den Werkräumen. Die Arbeits- und

Aufenthaltsräume der Lehrerschaft befinden sich im vierten Obergeschoss.

Mit Abschluss der zweijährigen Bauphase 2016 steht seit Beginn des Schuljahrs 2016/2017 ein Schulhaus zur Verfügung, das sich mit den drei Dimensionen der nachhaltigen Entwicklung («Gesellschaft», «Wirtschaft», «Umwelt») im Gleichgewicht befindet. Dem gesellschaftlichen Aspekt wird durch die optimale Belegungsdichte und die hindernisfreie Erschliessung Rechnung getragen. Die sehr gute Erschliessung mit der Tramhaltestelle vor der Schulanlage, den gedeckten Veloparkplätzen sowie das zweckmässige Angebot an einer neuen Doppeltturnhalle inklusive den Garderoben- und Duschräumen im Untergeschoss runden das attraktive Angebot für die internen und externen Nutzenden ab.

Der wirtschaftliche Aspekt konnte mit den hohen Qualitätsansprüchen an die neue Baussubstanz und an das dichte Raumprogramm gebührend berücksichtigt werden; darüber hinaus wird der Schüler- und Lehrerschaft eine hohe Flexibilität für vielfältige Raum- und Nutzungsbedürfnisse angeboten. Da die Doppeltturnhalle auch unabhängig von der internen Schulhauserschliessung von aussen erreichbar ist, können auch Externe (Sportvereine, private Gruppen etc.) die Turnhalle nutzen. Dem umweltrelevanten Aspekt wird mit dem Einsatz vorbildlich nachhaltiger und ökologischer Materialien sowie mit wassersparenden Armaturen, energieeffizienten Apparaten und dem Wärmebezug über den Fernwärmeverbund Brünnen Nord Rechnung getragen. Zusätzlich wurde auf dem Flachdach des Schulhausneubaus eine grosse Photovoltaikanlage installiert.

*«Im Neubau wurden nun vier Basis- und acht Primarschulklassen inklusive den Gruppen- und Nebenräumen und die Doppeltturnhalle realisiert.»*



Schulzimmer

*«Mit Abschluss der zweijährigen Bauphase 2016 steht seit Beginn des Schuljahrs 2016/2017 ein Schulhaus zur Verfügung, das sich mit den drei Dimensionen der nachhaltigen Entwicklung im Gleichgewicht befindet.»*



Doppelturnhalle



Korridor Schulanlage

# Nachhaltigkeitsrosette Verwaltungsgebäude

*«Hinsichtlich sozialer Aspekte schneiden die Verwaltungsgebäude im Vergleich zu den Schulanlagen gesamthaft betrachtet besser ab.»*

## **Durchschnittswerte aller beurteilten Verwaltungsgebäude**

Die Gesamtbewertung des Teilportfolios Verwaltungsgebäude weist für 17 beurteilte Gebäude (zwei mehr als im Vorjahr) insgesamt 3.4 Punkte aus. Das bedeutet, dass sich der Wert seit dem letzten Jahr um 0.1 Punkte verschlechtert hat. Der ausgeglichene Rosettenverlauf entspricht der Vorgabe, dass sich die drei Nachhaltigkeitsaspekte möglichst im Gleichgewicht befinden sollen. Das Teilportfolio Verwaltungsgebäude weist dabei einen höheren Gesamtwert auf als alle anderen Teilportfolios im Verwaltungsvermögen, was sich darauf zurückführen lässt, dass Verwaltungsgebäude bei den städtischen Sanierungsvorhaben in den letzten Jahrzehnten eine höhere Priorität genossen als Schul-, Sport- oder Eis- und Wasseranlagen.

## **Gesellschaft**

Hinsichtlich sozialer Aspekte schneiden die Verwaltungsgebäude im Vergleich zu den Schulanlagen gesamthaft betrachtet besser ab, was sich in der Bewertung von 3.8 Punkten manifestiert. Das Handlungsthema «Nutzung, Erschliessung» schliesst dabei mit 4.6 Punkten ausgezeichnet ab; es war und ist weiterhin von grosser Relevanz, dass die Verwaltungsgebäude der Stadt Bern einen publikumsnahen und mit dem öffentlichen Verkehr einfach erreichbaren Standort aufweisen und darüber hinaus auch intern hinderisfrei erschlossen werden konnten. Die Berücksichtigung des Wohlbefindens und der Gesundheit fällt grundsätzlich sehr vorbildlich aus.

## **Wirtschaft**

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeitsdimension schneidet mit 3.2 Punkten qualitativ wesentlich besser ab als bei den Schulanlagen. Im Bereich der Qualität der Baustoffe besteht bei den Verwaltungsgebäuden nur geringer Nachholbedarf. Da lediglich wenige Verwaltungsgebäude mit fossilen Energieträgern beheizt werden, fallen externe Effekte wie die Luftverschmutzung und damit verbundene externe Kosten sehr tief aus.

## **Umwelt**

Im ökologischen Bereich schneiden die Verwaltungsgebäude mit insgesamt 3.2 Punkten recht gut ab. Der Faktor «Baustoffe» schliesst in diesem Teilportfolio mit 3.8 Punkten sehr gut ab, da die meisten Verwaltungsgebäude mit nachhaltigen und ökologischen Baustoffen gebaut wurden. In vergangenen Jahrzehnten wurde oft auf gut verfügbare Baustoffe zurückgegriffen. Das Angebot an Veloabstellplätzen ist vorbildlich und in der Nähe der meisten städtischen Verwaltungsgebäude finden sich oft zusätzliche öffentliche Veloabstellsysteme, die kostenlos genutzt werden können.



**Nachhaltigkeit Verwaltungsgebäude Total**

**\*3.4**

<b>Gesellschaft</b>		<b>3.8</b>	<b>Wirtschaft</b>		<b>3.2</b>	<b>Umwelt</b>		<b>3.2</b>
1.1	Gemeinschaft	3.5	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	3.4	3.1	Baustoffe	3.8
1.2	Gestaltung	3.5	2.2	Anlagekosten	2.3	3.2	Betriebsenergie	3.2
1.3	Nutzung, Erschliessung	4.6	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.8	3.3	Boden, Landschaft	3.4
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	3.7	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.2	3.4	Infrastruktur	2.5

**Total bewertete Anlagen**

**17**

Starke bis geringe Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften

Keine Nachhaltigkeit

\*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark

4 gut

3 gering

<2 keine

# Beurteilung Verwaltungsgebäude

## **Gesellschaft**

13 der 17 Verwaltungsgebäude sind hindernisfrei gebaut worden; somit stehen neben den notwendigen Lifteinbauten auch Toiletten für Menschen mit Behinderung zur Verfügung. Drei Verwaltungsgebäude können indes lediglich über hindernisfreie Hintereingänge erreicht werden. Somit besteht für Menschen mit Behinderung zumindest die Möglichkeit, das Erdgeschoss zu benutzen.

## **Wirtschaft**

Die externen Kosten fallen aufgrund des grossen Einsatzes erneuerbarer Energien und einer effizienten Nutzung tiefer aus als im Teilportfolio Schulanlagen; nichtsdestotrotz ist es das Ziel, den Wert der Treibhausgasemissionen von 23 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> im Jahr kontinuierlich zu reduzieren. Innerhalb eines Jahres konnte der Wert von 28 auf 23 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> reduziert werden. Der Faktor «Wertschöpfung» (Instandhaltungskosten dividiert durch den GVB-Wert) beträgt durchschnittlich 0.39 und hat sich seit der letzten Berichterstattung um 0.10 Punkte erhöht.

## **Umwelt**

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) beträgt bei den Verwaltungsgebäuden 86 kWh/m<sup>2</sup> a (Vorjahr 91 kWh/m<sup>2</sup> a). Für 68% aller Heizungen (7% weniger als letztes Jahr) in den Verwaltungsgebäuden werden erneuerbare Energieträger verwendet. Dieser Anteil soll langfristig erhöht werden, was positive Effekte auf den Energieverbrauch zeitigen würde. Der Faktor nicht überbauter Grundstücksfläche pro Parzellenfläche liegt bei 0.39, was weiteres Verdichtungspotenzial ermöglicht. 47% der nicht überbauten Parzellenflächen sind nicht versiegelt; das bedeutet eine Verbesserung seit dem letzten Jahr um 2%. Dies kann weiter optimiert werden. Der Faktor 25.53 hinsichtlich der Veloabstellplätze pro Verwaltungsgebäude ist respektabel, allerdings ist geplant, künftig zusätzliche Velounterstände bereitzustellen. Der Faktor 5.76 Autoabstellplätze pro Verwaltungsgebäude hat sich seit dem letzten Jahr um 0.77 Punkte verbessert. Der Wert fällt akzeptabel aus und sollte sich stabilisieren. In drei von 17 Verwaltungsgebäuden wurde bereits das neue fortschrittliche städtische Abfallmanagement umgesetzt; auch diesbezüglich werden weitere Anstrengungen unternommen.



Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2015	Wert 2016	Bewertung 2016	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Verwaltungsgebäude	Stück	12	13	+	▲
	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	28	23	+	▼
Wirtschaft	Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	0.29	0.39	-	▼
	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	91	86	+	▼
Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger		%	75	68	-	▲	
Umwelt	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstückfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.34	0.39	-	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	45	47	+	▲
Mobilität	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Verwaltungsgebäude	[-]	23.47	25.53	+	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Verwaltungsgebäude	[-]	6.53	5.76	+	▶
Abfallmanagement	Abfallmanagement umgesetzt	Stück	2	3	+	▲	

# Nachhaltigkeitsrosette Schulanlagen

«Die Beurteilung umfasst 119 Volksschulen (inkl. Turnhallen), 49 Kindergärten, 16 Kindertagesstätten, 12 Tagesstätten, 6 Berufsschulen und 2 weitere Schulen.»

## **Durchschnittswerte aller beurteilten Schulanlagen**

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 204 Schulgebäude bewertet. Die Beurteilung umfasst 119 Volksschulen (inkl. Turnhallen), 49 Kindergärten, 16 Kindertagesstätten, 12 Tagesstätten, 6 Berufsschulen und 2 weitere Schulen. Die Gesamtbeurteilung des Teilportfolios Schulanlagen weist wie im Vorjahr 3.0 Punkte aus; dabei präsentiert sich der Rosettenverlauf nicht derart ausgeglichen wie derjenige der Verwaltungsgebäude. Das Teilportfolio Verwaltungsgebäude weist mit 3.4 Punkten einen um 0.4 Punkte besseren Gesamtwert auf als das Teilportfolio Schulanlagen. Dies bedeutet, dass die Schulanlagen in den letzten Jahrzehnten hinsichtlich der Gesamtsanierungen nicht dieselbe Priorität genossen haben wie die Verwaltungsgebäude.

## **Gesellschaft**

Der soziale Aspekt schneidet im Vergleich zu den beiden anderen Nachhaltigkeitsdimensionen am besten ab. Der Gesamtwert von 3.7 Punkten des Aspekts Gesellschaft ist als sehr gut zu taxieren. Insbesondere das Handlungsthema «Wohlbefinden, Gesundheit» ist mit 4.0 Punkten wie im Vorjahr als vorbildlich zu werten; dieses Handlungsthema beinhaltet, gemessen an jeder Liegenschaft, die Punkte Sicherheit, Licht, Raumluft, Strahlung, sommerlicher Wärmeschutz, Lärm sowie Erschütterungen. Das Wohlbefinden der Nutzenden ist der Grundeigentümerin dabei selbstverständlich ein zentrales Anliegen.

## **Wirtschaft**

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeitsdimension schneidet mit 2.8 Punkten (Vorjahr 2.7 Punkte) markant tiefer ab als der gesellschaftliche Aspekt. Im Bereich der Qualität der Bausubstanz ist der Nachholbedarf der Schulanlagen überaus gross. Die Anlagekosten weisen auch dieses Jahr lediglich 2.0 Punkte auf; der tiefe Wert ist damit zu begründen, da über die Hälfte der Schulanlagen mit fossilen Energieträgern beheizt wird. Die externen Effekte (Luftverschmutzung) und die damit verbundenen externen Kosten fallen dadurch sehr hoch aus.

## **Umwelt**

Im ökologischen Bereich werden die Schulanlagen wie 2015 mit 2.6 Punkten bewertet. Das Handlungsthema der Baustoffe schliesst im umweltrelevanten Sektor mit 3.5 Punkten am besten ab. Dies ist auf den Fakt zurückzuführen, dass in den vergangenen Jahrzehnten beispielhaft ökologische Baumaterialien eingesetzt und verarbeitet wurden. Die Handlungsfelder «Betriebsenergie», «Boden/Landschaft» und «Infrastruktur» weisen auch im Berichtsjahr ausgeprägt tiefere Bewertungspunkte auf, was auf ein enormes Verbesserungspotenzial hinweist. Entsprechende Verbesserungsmassnahmen werden nun koordiniert geplant und letztlich umgesetzt werden müssen.



**Nachhaltigkeit Schulanlagen Total**

**\*3.0**

<b>Gesellschaft</b>		<b>3.7</b>	<b>Wirtschaft</b>		<b>2.8</b>	<b>Umwelt</b>		<b>2.6</b>
1.1	Gemeinschaft	3.8	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1	Baustoffe	3.5
1.2	Gestaltung	3.6	2.2	Anlagekosten	2.0	3.2	Betriebsenergie	2.4
1.3	Nutzung, Erschliessung	3.3	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.2	3.3	Boden, Landschaft	2.5
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.0	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.2	3.4	Infrastruktur	2.0

**Total bewertete Anlagen**

**204**

Starke bis geringe Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften

Keine Nachhaltigkeit

\* Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark

4 gut

3 gering

<2 keine

# Beurteilung Schulanlagen

## **Gesellschaft**

55 von 204 Schulgebäuden sind hindernisfrei gebaut worden. Dies bedeutet, dass neben den notwendigen Lifteinbauten auch Toiletten für Menschen mit Behinderung angeboten werden können. Bei den restlichen Schulanlagen sind hingegen meistens nur die Erdgeschosse hindernisfrei zugänglich. Im Vorfeld von Gesamtanierungen wird deshalb stets überprüft, ob und wie Bestandsliegenschaften im Hinblick auf grösstmögliche Hindernisfreiheit angepasst werden können; bei Neubauten indes gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen und Baunormen zum hindernisfreien Bauen.

## **Wirtschaft**

Die externen Kosten fallen aufgrund des hohen Einsatzes an fossiler Energie höher aus als im Teilportfolio Verwaltungsgebäude. Der durchschnittliche Wert der Treibhausgasemissionen im Jahr 2015 von 29 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> konnte im Berichtsjahr 2016 auf 27 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> minimiert werden. Der Faktor «Wertschöpfung» (Instandhaltungskosten dividiert durch den GVB-Wert) weist den Mittelwert von 0.60 Punkten auf. Dieser Wert hat sich im Berichtsjahr um 0.05 Punkte verschlechtert. Dieser Kennwert ist zu hoch und sollte mittelfristig reduziert werden.

## **Umwelt**

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) beträgt bei den Schulanlagen 123 kWh/m<sup>2</sup> a (Vorjahr 131 kWh/m<sup>2</sup> a). Der Energieverbrauch wird in den nächsten Jahren noch stärker reduziert werden müssen. Wie im Vorjahr werden 40% aller Heizungen in den Schulanlagen mit erneuerbaren Energieträgern betrieben; dieser Anteil soll langfristig erhöht werden. Der Faktor nicht überbauter Grundstücksfläche pro Parzellenfläche konnte um 0.02 Punkte auf 0.77 Punkte verbessert werden. 69% der nicht überbauten Parzellenflächen ist nicht versiegelt, was einem respektablen Wert entspricht. Der letztjährige Faktor von 19.79 fiel im Berichtsjahr auf 19.05 wegen der neuen Teilportfoliozusammenstellung. Auch der Faktor Autoabstellplätze pro Schulanlage wurde 2016 von 2.00 auf 2.23 erhöht. 15 von 204 Schulgebäude haben bereits das fortschrittliche städtische Abfallmanagement umgesetzt. Diese Quote wird in den nächsten Jahren massiv erhöht werden.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2015	Wert 2016	Bewertung 2016	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Schulanlagen	Stück	50	55	+	▲
	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	29	27	+	▼
Wirtschaft	Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	0.55	0.60	-	▼
	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	131	123	+	▼
Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger		%	40	40	=	▲	
Umwelt	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstückfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.79	0.77	+	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	69	69	=	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Schulanlage	[-]	19.79	19.05	-	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Schulanlage	[-]	2.00	2.23	-	▶
Abfallmanagement	Abfallmanagement umgesetzt	Stück	14	15	+	▲	

# Nachhaltigkeitsrosette Sportanlagen

*«Die Sportanlagen weisen somit von allen bewerteten Teilportfolien den zweitschlechtesten Wert beim Zustand der Bausubstanz auf.»*

## **Durchschnittswerte aller beurteilten Sportanlagen**

Die Gesamtbewertung des Teilportfolios Sportanlagen weist für 15 beurteilte Gebäude insgesamt 3.1 Punkte aus. Der Rosettenverlauf entspricht nicht der Vorgabe, dass sich die drei Nachhaltigkeitsaspekte möglichst im Gleichgewicht befinden sollen. Das Teilportfolio Sportanlagen weist einen knapp höheren Gesamtwert um 0.1 Punkte auf als das Teilportfolio Schulanlagen.

### **Gesellschaft**

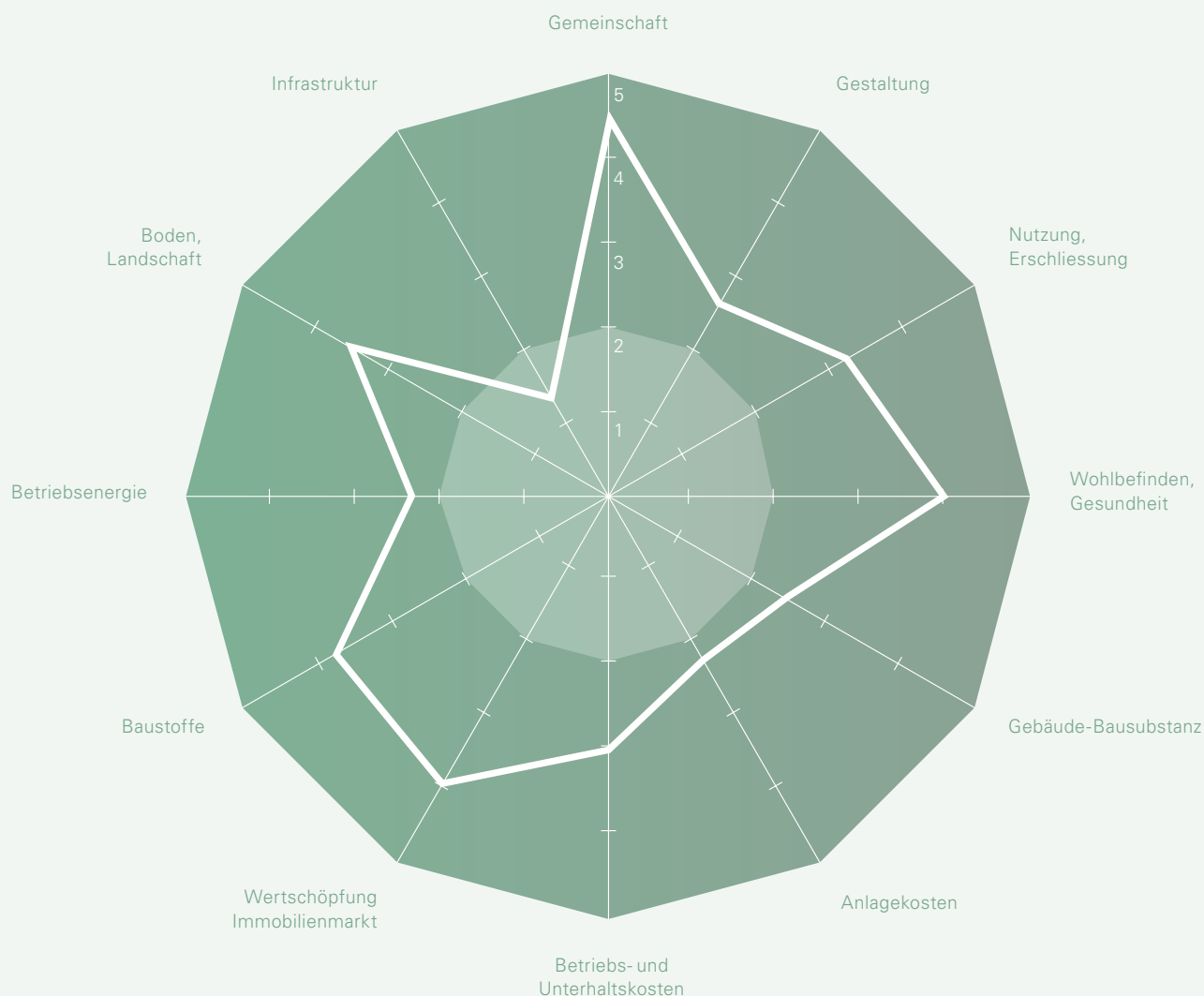
Hinsichtlich sozialer Aspekte schneiden die Sportanlagen im Vergleich zu den Schulanlagen gesamthaft betrachtet schlechter ab, was sich in der Bewertung von 3.6 Punkten manifestiert. Das Handlungsthema «Gemeinschaft» schliesst dabei mit 4.5 Punkten ausgezeichnet ab; es war und ist weiterhin von grosser Relevanz, dass die Sportanlagen der Stadt Bern dem gesamten Publikum (Vereine, Privatpersonen, Schulen etc.) zur Verfügung stehen. Das Kriterium «Wohlbefinden, Gesundheit» fällt grundsätzlich mit 4.0 Punkten ebenfalls sehr vorbildlich aus.

### **Wirtschaft**

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeitsdimension schneidet qualitativ ebenfalls besser ab als bei den Schulanlagen. Im Bereich der Qualität der Gebäude- und Bausubstanz besteht bei den Sportanlagen mit der Bewertung von 2.5 Punkten ein grosser Nachholbedarf. Wenn bei den drei Unterthemen der Gebäude- und Bausubstanz nur die Bausubstanz alleine angeschaut wird, dann schneidet diese mit 2.3 Punkten ab. Die Sportanlagen weisen somit von allen bewerteten Teilportfolien den zweitschlechtesten Wert beim Zustand der Bausubstanz auf. Da viele Sportanlagen mit fossilen Energieträgern beheizt werden, fallen externe Effekte wie die Luftverschmutzung und damit verbundene externe Kosten recht hoch aus.

### **Umwelt**

Im ökologischen Bereich schneiden die Sportanlagen mit insgesamt 2.7 Punkten nicht gut ab. Der Faktor «Betriebsenergie» schliesst in diesem Teilportfolio mit 2.3 Punkten recht schlecht ab, da die meisten Sportanlagen nicht mit erneuerbaren Energieträgern beheizt werden. In vergangenen Jahrzehnten wurde oft auf gut verfügbare Baustoffe zurückgegriffen. Das Angebot an Veloabstellplätzen ist nicht optimal.



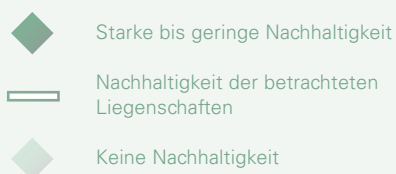
### *Nachhaltigkeit Sportanlagen Total*

\*3.1

<b>Gesellschaft</b>	<b>3.6</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>2.9</b>	<b>Umwelt</b>	<b>2.7</b>
1.1 Gemeinschaft	4.5	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.5	3.1 Baustoffe	3.7
1.2 Gestaltung	2.6	2.2 Anlagekosten	2.2	3.2 Betriebsenergie	2.3
1.3 Nutzung, Erschliessung	3.2	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	3.0	3.3 Boden, Landschaft	3.5
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.0	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	4.0	3.4 Infrastruktur	1.3

### *Total bewertete Anlagen*

15



\*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark  
 4 gut  
 3 gering  
 <2 keine

# Beurteilung Sportanlagen

## **Gesellschaft**

Nur sechs der 15 Sportanlagen sind hindernisfrei gebaut worden; somit stehen neben den notwendigen Lifteinbauten auch Toiletten, Garderoben und Duschen für Menschen mit Behinderung zur Verfügung. Bei mehreren Sportanlagen sind die Erdgeschosse hindernisfrei zugänglich. Somit besteht für Menschen mit Behinderung zumindest die Möglichkeit, das Erdgeschoss zu benutzen.

## **Wirtschaft**

Die externen Kosten fallen aufgrund des grösseren Einsatzes erneuerbarer Energien und einer effizienten Nutzung tiefer aus als im Teilportfolio Schulanlagen; nichtsdestotrotz ist es das Ziel, den Wert der Treibhausgasemissionen von 23 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> im Jahr kontinuierlich zu reduzieren. Der Faktor «Wertschöpfung» (Instandhaltungskosten dividiert durch den GVB-Wert) beträgt durchschnittlich 1.27 und sollte ebenfalls weiter reduziert werden.

## **Umwelt**

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) beträgt bei den Sportanlagen 169 kWh/m<sup>2</sup> a. Dieser Wert ist sehr hoch. Für 38% aller Heizungen in den Sportanlagen werden erneuerbare Energieträger verwendet. Dieser Anteil soll langfristig erhöht werden, was positive Effekte auf den Energieverbrauch zeitigen würde. 74% der nicht überbauten Parzellenflächen sind nicht versiegelt; dies ist bereits ein sehr guter Wert. Der Faktor 5.14 hinsichtlich der Veloabstellplätze pro Sportanlagen ist gemäss den Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb im Handbuch Veloparkierung des Bundesamtes für Strassen ASTRA zu tief. Es ist einzuplanen, künftig zusätzliche Velounterstände bereitzustellen. Der Faktor 11.29 Autoabstellplätze pro Sportanlage fällt akzeptabel aus und sollte sich stabilisieren. Das neue fortschrittliche städtische Abfallmanagement wurde noch in keiner städtischen Sportanlage umgesetzt.



Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2016	Bewertung 2016	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Sportanlagen	Stück	6	–	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	23	–	▼
	Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	1.27	–	▼
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	169	–	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	38	–	▲
	Förderung der Biodiversität	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	74	+	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Sportanlage	[-]	5.14	–	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Sportanlage	[-]	11.29	=	▶
	Abfallmanagement	Abfallmanagement umgesetzt	Stück	0	–	▲

# Nachhaltigkeitsrosette Eis- und Wasseranlagen

*«Von allen vier ausgewerteten Gebäudekategorien im Verwaltungsvermögen ist bei den Eis- und Wasseranlagen der grösste Handlungsbedarf seitens der Bausubstanz festgestellt worden.»*

## **Durchschnittswerte aller beurteilten Eis- und Wasseranlagen**

Die Gesamtbewertung des Teilportfolios Eis- und Wasseranlagen weist bei 10 beurteilten Gebäuden insgesamt 2.6 Punkte aus. Der Rosettenverlauf entspricht nicht der Vorgabe, dass sich die drei Nachhaltigkeitsaspekte möglichst im Gleichgewicht befinden sollen. Das Teilportfolio Eis- und Wasseranlagen weist einen um 0.5 Punkte tieferen Gesamtwert auf als das Teilportfolio Sportanlagen.

## **Gesellschaft**

Hinsichtlich sozialer Aspekte schneiden die Eis- und Wasseranlagen im Vergleich zu den Sportanlagen gesamthaft betrachtet um 0.7 Punkte schlechter ab, was sich in der Bewertung von 2.9 Punkten manifestiert. Das Handlungsthema «Gemeinschaft» fällt mit 3.8 Punkten jedoch sehr vorbildlich aus. Auch das Thema «Wohlbefinden, Gesundheit» fällt mit der Bewertung von 3.4 Punkten recht positiv aus. Bei den anderen beiden Themen «Gestaltung» und «Nutzung, Erschliessung» ist ein grosser Handlungsbedarf erkannt worden.

## **Wirtschaft**

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeitsdimension schneidet qualitativ um 0.3 Punkte schlechter ab als bei den Sportanlagen. Der Wert von 2.6 Punkten ist recht tief. Im Bereich der Qualität der Gebäude- und Bausubstanz besteht bei den Eis- und Wasseranlagen mit der Bewertung von 1.9 Punkten ein sehr grosser Nachholbedarf. Wenn bei den drei Unterthemen der Gebäude- und Bausubstanz nur die Bausubstanz alleine angeschaut wird, dann schneidet diese mit 1.4 Punkten extrem schlecht ab. Von allen vier ausgewerteten Gebäudekategorien im Verwaltungsvermögen ist bei den Eis- und Wasseranlagen der grösste Handlungsbedarf seitens der Bausubstanz festgestellt worden. Auch das Thema «Betriebs- und Unterhaltskosten» schneidet mit lediglich 1.6 Punkten sehr schlecht ab. Da aber immerhin 45% der Eis- und Wasseranlagen mit erneuerbaren Energien beheizt werden, fallen externe Effekte wie die Luftverschmutzung und damit verbundene externe Kosten eher tiefer aus.

## **Umwelt**

Im ökologischen Bereich schneiden die Eis- und Wasseranlagen mit insgesamt 2.5 Punkten (0.2 schlechter als bei den Sportanlagen) nicht gut ab. Wegen dem Einsatz von ökologischen Baustoffen weist das Thema Baustoffe immerhin 3.1 Punkte auf. Das Thema «Betriebsenergie» schliesst in diesem Teilportfolio mit 2.4 Punkten recht schlecht ab. Es ist das Ziel in Zukunft noch mehr erneuerbare Energieträger einzusetzen. Das Handlungsthema «Boden, Landschaft» schliesst mit 2.9 Punkten wiederum etwas besser ab als die Betriebsenergie. Der grosse Wasserverbrauch ist der treibende Grund, wieso das Thema «Infrastruktur» lediglich schlechte 1.5 Punkte erhält. In diesem Bereich sind Optimierungsmassnahmen dringend notwendig.



**Nachhaltigkeit Eis- und Wasseranlagen Total**

**\*2.6**

<b>Gesellschaft</b>		<b>2.9</b>	<b>Wirtschaft</b>		<b>2.6</b>	<b>Umwelt</b>		<b>2.5</b>
1.1	Gemeinschaft	3.8	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	1.9	3.1	Baustoffe	3.1
1.2	Gestaltung	2.2	2.2	Anlagekosten	2.8	3.2	Betriebsenergie	2.4
1.3	Nutzung, Erschliessung	2.3	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	1.6	3.3	Boden, Landschaft	2.9
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	3.4	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	4.0	3.4	Infrastruktur	1.5

**Total bewertete Anlagen**

**10**

Starke bis geringe Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften

Keine Nachhaltigkeit

\* Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark

4 gut

3 gering

<2 keine

# Beurteilung Eis- und Wasseranlagen

## **Gesellschaft**

Lediglich eine von 10 Sportanlagen ist komplett hindernisfrei gebaut worden. In dieser Anlage stehen neben dem notwendigen Lifteinbau auch Toiletten, Garderoben und Duschen für Menschen mit Behinderung zur Verfügung. Bei mehreren Eis- und Wasseranlagen sind die Erdgeschosse hindernisfrei zugänglich. Somit besteht für Menschen mit Behinderung zumindest die Möglichkeit, das Erdgeschoss zu benutzen.

## **Wirtschaft**

Die externen Kosten fallen aufgrund des grösseren Einsatzes erneuerbarer Energien und einer effizienten Nutzung tiefer aus als im Teilportfolio Sportanlagen; nichtsdestotrotz ist es das Ziel, den Wert der Treibhausgasemissionen von 22 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> im Jahr kontinuierlich zu reduzieren. Der Faktor «Wertschöpfung» (Instandhaltungskosten dividiert durch den GVB-Wert) beträgt durchschnittlich 4.47. Dieser Wert ist extrem hoch und sollte unbedingt reduziert werden.

## **Umwelt**

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) beträgt bei den Eis- und Wasseranlagen 138 kWh/m<sup>2</sup> a. Dieser Wert ist sehr hoch. Für 45% aller Heizungen in den Eis- und Wasseranlagen werden erneuerbare Energieträger verwendet. Dieser Anteil soll langfristig erhöht werden, was positive Effekte auf den Energieverbrauch zeitigen würde. 55% der nicht überbauten Parzellenflächen sind nicht versiegelt; dies ist bereits ein sehr guter Wert. Der Faktor 77.83 hinsichtlich der Veloabstellplätze pro Eis- und Wasseranlage ist gemäss den Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb im Handbuch Veloparkierung des Bundesamtes für Strassen ASTRA ausgezeichnet und vorbildlich. Der Faktor 36.50 Autoabstellplätze pro Eis- und Wasseranlage fällt akzeptabel aus und sollte sich stabilisieren. Das neue fortschrittliche städtische Abfallmanagement wurde noch in keiner städtischen Eis- und Wasseranlage umgesetzt.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2016	Bewertung 2016	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Eis- und Wasseranlagen	Stück	1	–	▲
	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	22	–	▼
Wirtschaft	Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	4.47	–	▼
	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	138	–	▼
Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger		%	45	–	▲	
Umwelt	Förderung der Biodiversität	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	55	+	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Eis- und Wasseranlage	[-]	77.83	+	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Eis- und Wasseranlage	[-]	36.50	=	▶
	Abfallmanagement	Abfallmanagement umgesetzt	Stück	0	–	▲





## Nachhaltiges Immobilien- management Fonds- vermögen

Seit 2011 wird das Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung gemessen. Eine speziell dafür entwickelte Teilstrategie und das umfassende Leitbild «Nachhaltige Entwicklung» setzen die Leitplanken. Mit einer auf die spezifischen Bedürfnisse abgestimmten und eigens zu diesem Zwecke programmierten Datenbank-Software werden die drei Teilportfolios Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beurteilt. Die Bewertungen werden visuell dargestellt und verglichen, die Prozesse über ein Monitoring gesteuert. Mittels eines umfassenden Ansatzes für eine nachhaltige Entwicklung ist es möglich, in der Folge Erfolgs- und Risikofaktoren phasengerecht in Entscheide einfließen zu lassen.

## Massnahmen und Pilot- projekte 2016

### **Gesellschaft**

Mit der jährlichen Überprüfung der Anspruchsberechtigung im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» ist die Basis gelegt worden, dass vom Fonds vergünstigte Wohnungen ausschliesslich denjenigen Personen zur Verfügung stehen, die berechtigten Anspruch darauf haben. Mit Stichtag 31.12.2016 wurden im Fonds insgesamt 1958 Wohnungsmietverträge geführt. Davon sind 465 Mietverträge<sup>1</sup> dem Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» zugeordnet, 395 Mietverträge sind dem WEG-Segment (Wohnbauförderung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) unterstellt und bei 1098 Wohnungen liegen gewöhnliche Wohnungsmietverträge vor. Da 150 der insgesamt 395 WEG-Wohnungen ebenfalls die Kriterien des günstigen Wohnraums erfüllen, werden insgesamt 615 Wohnungen im Segment des günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien geführt. Die Stadt Bern erfüllt damit ihren politisch intendierten Auftrag, Wohnungen mit günstigen und moderaten Mieten zur Verfügung zu stellen. Demzufolge ist im Fonds auch nahezu kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen, zumal vorübergehend leerstehende Wohnungen (z. B. in Zusammenhang mit einer bevorstehenden Sanierung) rasch befristet vermietet oder einer Zwischennutzung zugeführt werden können.

### **Wirtschaft**

Im Jahr 2016 wurde die 1. Bauetappe (Haus B) des Ersatzneubaus Stöckacker Süd abgeschlossen und erfolgreich vermietet. Zusätzlich wurden vier Gesamtanierungen (Aarstrasse 62/66, Bottigenstrasse 76, Bundesrain 8, Laubeggstrasse 34) beendet, womit die Bausubstanz dieser Liegenschaften erfolgreich auf den neusten Stand gebracht werden konnte. Fünf grössere Teilsanierungen (Einbau KITA Laupenstrasse 49, Lärmassnahmen Klösterlistuz 18, Wohnungs- und Gewerbelokalsanierungen Friedbühlstrasse 36, Fassadenanierungen Zeughausgasse 16 und Nägeligasse 5) konnten realisiert werden. Darüber hinaus wurden zahlreiche Wohnungssanierungen durchgeführt. Mehrere Heizungsersatz-Projekte (Einbau Sole-Wasser-Wärmepumpe Laubeggstrasse 38 und 40, Fernwärmeanschluss Laupenstrasse 51) vermindern die externen Kosten wesentlich. Vier neue Photovoltaikanlagen (Jurastrasse 55, Wachtelweg 19–23) konnten durch den Verein Sun-raising auf den Dächern von Wohnliegenschaften installiert werden. Mit solchen Massnahmen kann auf Dauer erreicht werden, dass die Bausubstanz kontinuierlich aufgewertet wird, die Anlage-, Betriebs- und Unterhaltskosten verringert werden und die Wertschöpfung der Immobilien zunimmt.



## Umwelt

Projekt «Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen» (MIWO):

Die Stadt Bern beteiligte sich von 2012 bis 2014 mit den Quartieren Ausserholigen, Murifeld und Wyler am Pilotprojekt «Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen», das vom Bund und einer breiten öffentlichen Trägerschaft (Kantone, Städte, Verbände) unterstützt wurde. Die Projektergebnisse sind Ende 2014 publiziert worden. MIWO kann seither aufgrund der Erfahrungen Hilfsmittel zu Analyse, Planung und Umsetzung eines optimierten Mobilitätsangebots anbieten. Detaillierte Informationen zu der Studie sind unter [www.wohnen-mobilitaet.ch](http://www.wohnen-mobilitaet.ch) abrufbar.

Nachfolgeprojekt «MIWOplus»:

Die Stadt Bern beteiligte sich auch aktiv im Nachfolgeprojekt «MIWOplus». So wurde im Frühjahr 2016 bei der Mieterschaft zweier städtischer Siedlungen (Hohliebe und Stapfenacker) mit jeweils ca. 55 Wohneinheiten die MIWO-Standard-Beratung durchgeführt. Die bisherigen Erfahrungen zeigen aber, dass erst Siedlungsgrössen von rund 200 Wohnungen bei der Befragung der Bewohnerschaft repräsentative Werte ergeben. Bei kleineren Siedlungen ist die Aussagekraft eingeschränkt.

Da bei der Siedlung Hohliebe eine Rücklaufquote von 50 % der Mieterschaft er-

folgte, ist eine repräsentative Aussage wenigstens punktuell durchaus möglich. Es wurde festgestellt, dass der Anteil an autofreien Haushalten mit 17 % sehr gering ist; dieser Anteil ist noch kleiner als im schweizerischen Durchschnitt. Der grösste Teil der Mieterschaft ist mit dem öffentlichen Verkehrsangebot zufrieden. Die Voraussetzungen zum Velofahren sind aber mittelmässig, da die Freiburgstrasse hauptsächlich auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet ist. Die Veloabstellsituation innerhalb der Siedlung ist verbesserungsfähig.

Die Rücklaufquote der Fragebögen betrug bei der Siedlung Stapfenacker lediglich 36 %. Dieses Resultat reicht nicht aus, um vertiefte Aussagen zu sozio-ökonomischen Kenndaten zu erhalten. Deshalb wurden diverse Angaben durch zusätzliche Informationen von Immobilien Stadt Bern plausibilisiert. Gemäss der Umfrage bei der Mieterschaft sind 58 % der Haushalte autofrei. Alle Antworten gaben im Fragebogen an, dass sie mit dem ÖV-Angebot zufrieden sind. Die Voraussetzungen zum Velofahren sind besser als in der Siedlung Hohliebe. Das Quartierumfeld lädt zum Velofahren ein. Gemäss der Studie kann die Veloabstellsituation als gut bezeichnet werden. Trotz den vorhandenen Velounterständen und abschliessbaren Schöpfen sind in der Siedlung viele Velos zu sehen, welche frei vor den Hauseingängen abgestellt werden.

Fazit aus MIWO und MIWOplus:

Als Fazit aus den insgesamt fünf Studien kann gesagt werden, dass punkto Handlungsbedarf im Bereich fehlender oder schlecht ausgerüsteter Velounterstände Lösungen gefunden und realisiert werden können, wie in der Siedlung Murifeld, in der im Verlauf des Jahres 2017 mehrere Velounterstände montiert werden. Wenn jedoch trotz eines guten Velounterstands-Angebots die Velos an den Häuserwänden abgestellt werden, können die Bewirtschaftenden lediglich versuchen, auf die Nutzung der offiziellen Velounterstände hinzuweisen.

<sup>1</sup> Rund 150 Mietvertragsparteien von WEG-Wohnungen erfüllen die Vermietungskriterien des Segments «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWr) per Ende 2016. Der Gemeinderat hat beschlossen, diese Verträge dem Segment GüWr zuzurechnen. Somit beträgt die Anzahl Mietverträge im Segment günstiger Wohnraum 615.

# Nachhaltigkeitsrosette

## Gesamtportfolio Fondsvermögen

*«Im Berichtsjahr sind insgesamt 491 Liegenschaften der Teilportfolios Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft beurteilt worden.»*

### **Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften**

Im Berichtsjahr sind insgesamt 491 Liegenschaften der Teilportfolios Wohnen, Geschäftsliegenschaften und Landwirtschaft beurteilt worden, bestehend aus 438 Wohnliegenschaften, 50 Geschäftsliegenschaften und drei Landwirtschaftsbetrieben. Dies entspricht einer Zunahme von 31 Liegenschaften seit der ersten Beurteilung im Jahr 2012. Dabei handelt es sich um Zukäufe oder um Gebäude, die aufgrund offener Strategiefragen zunächst ausgeklammert und erst nach Klärung der Fragestellung in die Beurteilung eingeflossen sind. 2012 resultierte in der Bewertung der Nachhaltigkeit die Gesamtnote von 3.2 Punkten (Maximum: 5 Punkte), seither konnte mit gezielten Gesamt- und Teilsanierungen eine Verbesserung um 0.1 Punkte erreicht werden. Im Berichtsjahr 2016 beträgt der Nachhaltigkeitsfaktor wie im Vorjahr 3.3 Punkte, dies entspricht einer Stabilisierung des Nachhaltigkeitsaspektes.

### **Gesellschaft**

Die Nachhaltigkeitsdimension «Gesellschaft» weist seit Beginn der Bewertungen den besten Wert aus und beläuft sich auf 3.6 Punkte. Seit dem Startjahr 2012 konnte eine Verbesserung um 0.1 Punkte erreicht werden. Innerhalb dieser Dimension fanden lediglich marginale Veränderungen bei den bewerteten Kriterien statt. Mit weiteren substantiellen Gesamtsanierungen und Ersatzneubauprojekten wird es in den Folgejahren möglich, diesen Wert potenziell zu erhöhen.

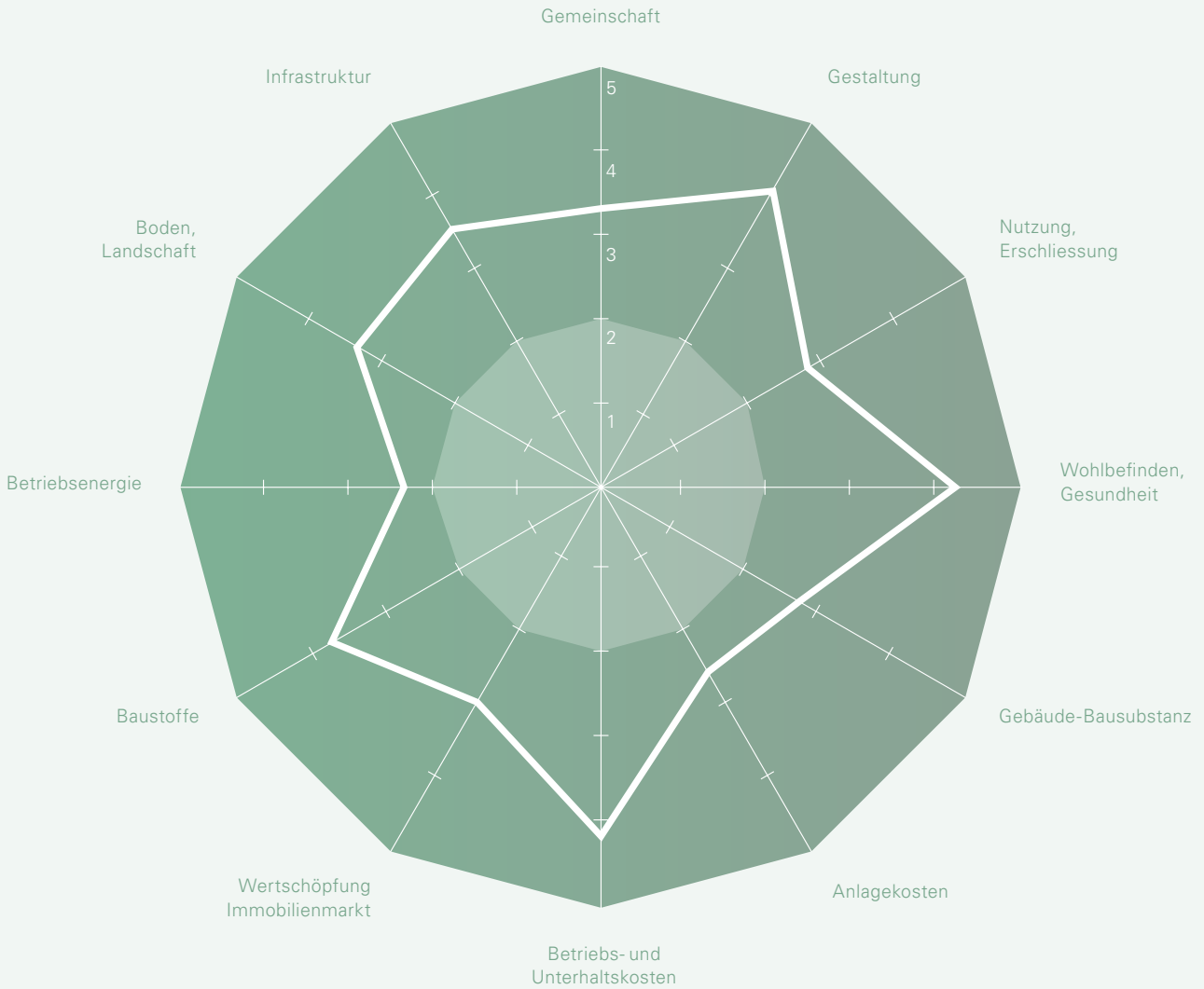
### **Wirtschaft**

Dieser Aspekt erzielt seit Anbeginn der Auswertungen die moderatesten Werte, was in erster Linie auf die Faktoren «Gebäudesubstanz» und «Anlagekosten» zurückzuführen ist. Im Auswertungsjahr 2016 weist der Aspekt Wirtschaft 3.1 Punkte aus. Bei rund 10% der Gebäude liegt ein klarer Handlungsbedarf an Gesamt- oder Teilsanierungen vor, welcher etappiert in den nächsten Jahren in Angriff genommen wird.

### **Umwelt**

Der Nachhaltigkeitsaspekt «Umwelt» weist im Berichtsjahr mit 3.2 Punkten im Vergleich zum Vorjahr eine Verschlechterung um 0.1 Punkte aus. Es gab in den letzten Jahren einige Zukäufe und Vermögensverschiebungen in den Fonds. Alle diese Liegenschaften werden durch nicht erneuerbare Energieträger (Öl, Gas, Elektrizität) beheizt. Aus diesem Grund werden die eigentlichen Erfolge im Parameter «Betriebsenergie» immer wie-

der verfälscht. Dieser Parameter stieg aber trotzdem in den letzten Jahren von 1.9 auf 2.3 Punkte und wird kontinuierlich verbessert, da sich die unablässigen Bestrebungen zum vermehrten Einsatz erneuerbarer Energie langsam aber sicher positiv auswirken. Geplante Gesamtsanierungen und Heizungsersatzprojekte werden im Verlauf der nächsten Jahre die Bewertungsnote erhöhen. Zudem wird die Umsetzung der «Sanierungsstrategie Wärme», die auf erneuerbare Energien fokussiert, die Bewertung optimieren. Die Umsetzung dieser Massnahmen wird auch künftig fortgesetzt und mit gezielten Impulsprogrammen gestärkt. So werden in den nächsten Jahren vier grosse Nahverbundprojekte mit erneuerbaren Energieträgern einen äusserst positiven Fussabdruck im Portfolio hinterlassen. Die insgesamt neun thermischen Solaranlagen auf den Dächern werden für die Erwärmung des Brauchwarmwassers und zur Heizungsunterstützung eingesetzt. Auch die Zusammenarbeit mit drei Photovoltaik-Investoren trägt erste Früchte des Erfolgs. Inzwischen sind insgesamt sechs Photovoltaikanlagen (Tscharnerstrasse 27, Felsenaustrasse 17, Jurastrasse 55, Wachtelweg 19–23) auf den Dächern von Fonds-Liegenschaften installiert worden. Dieser erfolgreich eingeschlagene Weg wird auch 2017 fortgesetzt.



**Nachhaltigkeit Fondsvermögen Gesamttotal**

**\*3.3**

<b>Gesellschaft</b>		<b>3.6</b>	<b>Wirtschaft</b>		<b>3.1</b>	<b>Umwelt</b>		<b>3.2</b>
1.1	Gemeinschaft	3.3	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1	Baustoffe	3.8
1.2	Gestaltung	4.1	2.2	Anlagekosten	2.6	3.2	Betriebsenergie	2.3
1.3	Nutzung, Erschliessung	2.8	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.2	3.3	Boden, Landschaft	3.3
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.4	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4	Infrastruktur	3.6

**Total bewertete Anlagen**

**491**

Starke bis geringe Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften

Keine Nachhaltigkeit

\* Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark

4 gut

3 gering

<2 keine





*Fondsvermögen –  
das Projekt im  
Brennpunkt*

Ersatzneubau Stöckacker Süd,  
Bethlehemstrasse 161–183, Bern

*Mit der Überbauung Stöckacker Süd realisiert die Stadt Bern eine Siedlung von ausgezeichneter architektonischer Qualität mit hoher Lebensqualität für Mieterinnen und Mieter. Sie trägt damit massgeblich zur Aufwertung des westlich gelegenen Quartiers Stöckacker bei. Die Eigentümerschaft verfolgt hier das Ziel, eine nach umweltrelevanten, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gesichtspunkten nachhaltig wertvolle Siedlung für die heutige und für zukünftige Generationen zu erstellen und zu betreiben.*

Die Stadt Bern führte 2008/2009 einen Architekturwettbewerb durch, die Detailplanung des Siegerprojekts wurde 2011 abgeschlossen. Die Berner Stimmbevölkerung sprach sich 2012 deutlich für die Überbauungsordnung und den Baukredit der Überbauung Stöckacker Süd aus. Die Siedlung aus den 1940er Jahren wurde 2013 rückgebaut. Der Baubeginn für die neue Überbauung fand im Frühjahr 2014 statt. Die erste Bauetappe konnte im Herbst 2016 abgeschlossen werden, die zweite und dritte Bauetappe werden im Verlaufe des Jahres 2017 beendet.

Die Stadt Bern ersetzte die sanierungsbedürftigen Wohnkomplexe aus dem Baujahr 1946 mit insgesamt 106 Wohnungen. Der Ersatzneubau besteht aus drei abgewinkelten Häusern mit jeweils vier Geschossen. Diese räumliche Anordnung trägt dazu bei, dass sich das Neubauprojekt harmonisch in die bestehende Nachbarschaft einfügt. Der Aussenraum der Siedlung wird geprägt durch grosszügige Freiflächen und ein attraktives Wegnetz für Fussgängerinnen, Fussgänger und Velofahrende. Zudem bietet die Überbauung Platz für einen zentralen Gemeinschaftsraum, eine Kindertagesstätte sowie Flächen für den Verkauf und Dienstleistungen.

Im Ersatzneubau Stöckacker Süd entstehen insgesamt 146 Wohnungen. Davon sind 88 Wohnungen mit 3 bis 6 Zimmern, 32 altersgerechte Wohnungen mit 1.5 bis 3 Zimmern (alle hindernisfrei) sowie 26 sogenannte Town Houses. Town Houses sind zweistöckige Maisonette-Wohnungen in dafür vorgesehenen Gebäuden (Haus im Haus). Grundsätzlich sollen Mieterinnen und Mieter angesprochen werden, die sich mit den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft identifizieren können. Dies bedeutet auch einen Verzicht auf ein eigenes Auto und einen bewussten Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen (Strom, Wasser, Heizenergie).

Die Überbauung befindet sich in Bern-Bethlehem, in Gehdistanz zum Europaplatz. Der Standort ist durch den öffentlichen Verkehr geradezu ideal erschlossen. Die Tramhaltestelle «Bümpliz Unterführung» (Tramlinien 7 + 8) liegt vor der Haustüre. Die S-Bahnhöfe Bern-Europaplatz und Stöckacker können in fünf bis zehn Gehminuten erreicht werden. Den Hauptbahnhof Bern erreicht man in 15 Minuten mit dem Tram. In der Siedlung selbst werden in der Einstellhalle lediglich 25 Parkplätze zur Verfügung gestellt. 15 Parkplätze stehen der Mieterschaft zur Verfügung, 8 Parkplätze werden durch Besucher, Lieferanten und für Notfälle genutzt. Ein Parkplatz davon ist für Menschen mit Behinderungen reserviert. Mit der zusätzlich eingerichteten Carsharing-Lösung für die Mieterschaft mit zwei fixen Parkplätzen erfüllt Immobilien Stadt Bern ein effizientes und nachhaltiges Mobilitätskonzept. Dank dem ausgewogenen Parkierungskonzept konnte der Aussenraum attraktiv und naturnah gestaltet werden.

Die Vorgaben nach Minergie-P-ECO sowie die quantitativen und qualitativen Anforderungen der 2000-Watt-Areale werden vom Ersatzneubau Stöckacker Süd ausnahmslos erfüllt. Die Überbauung erfüllt unter Berücksichtigung der 2000-Watt-Gesellschaft folgende Kriterien:

- eine dezentrale Abwasserbehandlung
- Energiesparlampen
- Elektroapparate der höchsten Energieeffizienz
- Wasserspararmaturen
- Sonnenkollektoren

Die drei Gebäude werden mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zu 23 % mit der Wärmepumpe, zu 27% mit Biogas und zu 50% mit Sonnenkollektoren. Die Stromversorgung erfolgt zu 100% mit Ökostrom (vor Ort eingekauft).

Der grösste Teil der Wohnungen wird zu moderaten Preisen vermietet. Alle umgesetzten Vorgaben der nachhaltigen Entwicklung verleihen der Siedlung Pioniercharakter und lassen sie zu einem Leuchtturm-Projekt werden.

*«Alle umgesetzten Vorgaben der nachhaltigen Entwicklung verleihen der Siedlung Pioniercharakter und lassen sie zu einem Leuchtturm-Projekt werden.»*



Zimmer in einer Geschosswohnung



*«Im Ersatzneubau  
Stöckacker Süd  
entstehen insgesamt  
146 Wohnungen.  
Davon sind 88 Woh-  
nungen mit 3 bis 6  
Zimmern, 32 alters-  
gerechte Wohnungen  
mit 1.5 bis 3 Zimmern  
(alle hindernisfrei)  
sowie 26 sogenannte  
Town Houses.»*



Fassaden hofseitig



Fassaden Haus C



Küche und Zimmer in einer Geschosswohnung

*«Die Vorgaben nach Minergie-P-ECO sowie die quantitativen und qualitativen Anforderungen der 2000-Watt-Areale werden vom Ersatzneubau Stöckacker Süd ausnahmslos erfüllt.»*



Treppenhaus



Aussicht vom Balkon

# Nachhaltigkeitsrosette Wohnliegenschaften

*«Das gute Resultat des Vorjahres im sozialen Bereich konnte, inklusive den neu bewerteten Liegenschaften, nochmals optimiert werden.»*

## **Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften**

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 438 Teilgebäude bewertet (fünf Teilgebäude mehr als im Vorjahr). Dabei ist die neu sanierte Liegenschaft Bundesrain 8 erstmals einer vertieften NIM-Bewertung unterzogen worden. Die Liegenschaften Keltenstrasse 104 und Standstrasse 32–34, welche im Jahr 2015 gekauft wurden, sind ebenfalls zum ersten Mal besichtigt und beurteilt worden; die Sanierung steht hier noch aus. Das Reiheneinfamilienhaus Winterfeldweg 117c ist durch den Heimfall des Baurechts an den Fonds übergegangen und wurde 2016 zum ersten Mal bewertet. Die Gesamtbewertung des Teilportfolios Wohnliegenschaften weist wie im Vorjahr 3.3 Punkte aus. Der Anteil der Wohnliegenschaften umfasst etwa 89 % der total beurteilten Liegenschaften, was dazu führt, dass sich hier die Beurteilung nahezu mit den Kennzahlen aus der Beurteilung der Portfolio-Gesamtsicht deckt.

## **Gesellschaft**

Die Bewertung mit 3.6 Punkten ist seit dem Beginn der Bewertungen im Jahr 2012 um 0.1 Punkte gestiegen. Das gute Resultat des Vorjahres im sozialen Bereich konnte, inklusive den neu bewerteten Liegenschaften, nochmals optimiert werden. Das grosse Angebot an Wohnungen im Segment des günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien ist ein zentraler Punkt in der Wohnungspolitik des Fonds. Die Gestaltungsmöglichkeiten

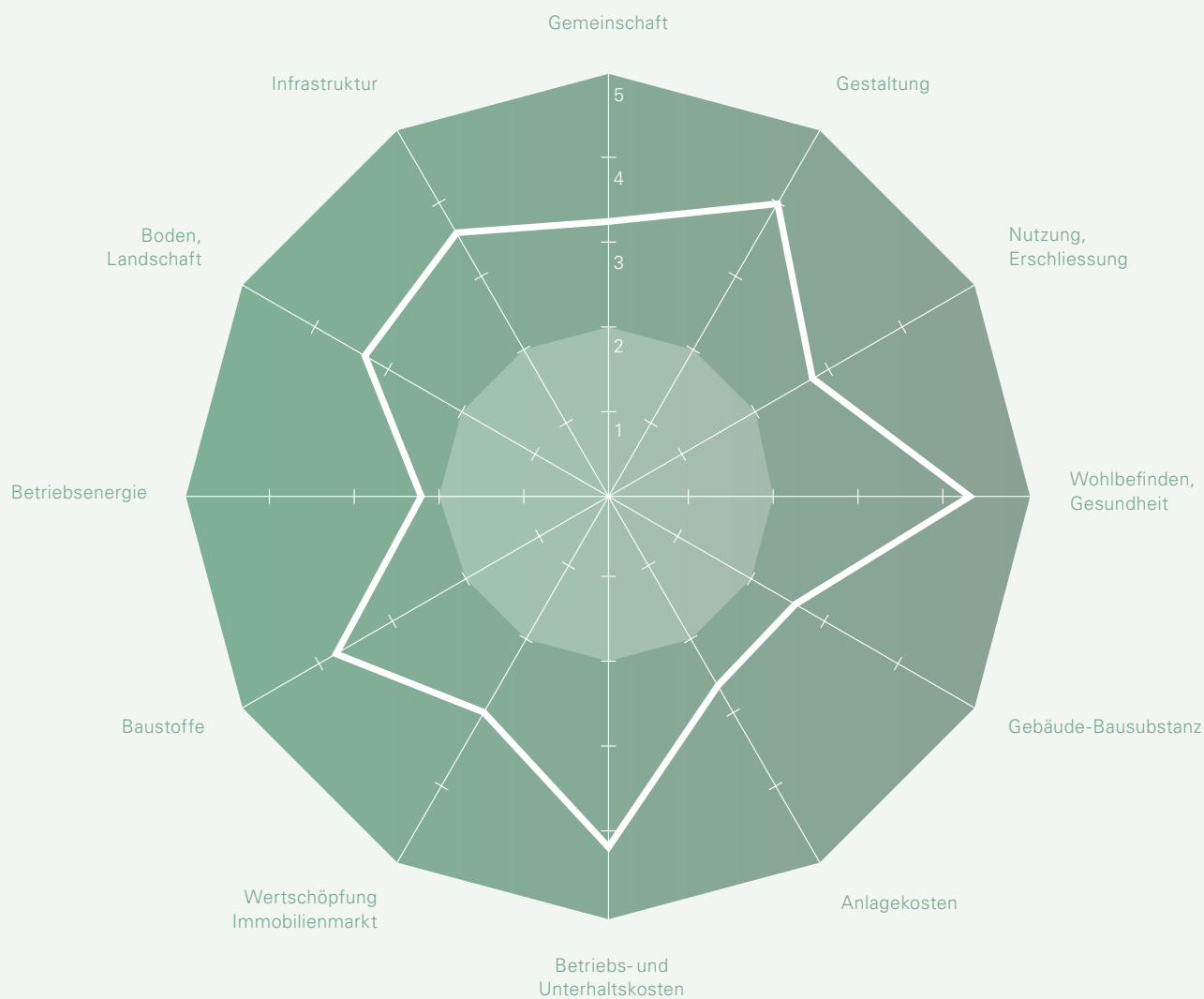
für die Mieterschaft fallen weiterhin sehr ausgeprägt aus und sind daher für die Identifikation der Mieterschaft mit ihrem Zuhause von grosser Relevanz.

## **Wirtschaft**

Der Bewertungsfaktor hinsichtlich des Wirtschaftsaspektes hat sich bei 3.1 Punkten eingependelt. Zu Beginn der Auswertungen im Berichtsjahr 2012 stand der Wert bei 3.0 Punkten. Die Bausubstanz und die Anlagekosten weisen das grösste Optimierungspotential auf. Eine nachhaltige Verbesserung der Bausubstanz und weiterer wirtschaftsrelevanter Kriterien kann ausschliesslich durch vertiefte Gesamt-sanierungen massiv verbessert werden.

## **Umwelt**

Die Bewertung des Umweltaspektes ergibt das Resultat von 3.2 Punkten. Dieser Wert hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0.1 Punkte verschlechtert. Zu Beginn der Auswertungen im Jahr 2012 lag der Wert bei 3.1 Punkten. Die gezielten jährlichen Heizungsersatz-Projekte sind ein wichtiger Faktor dieses Nachhaltigkeitsaspektes. Durch die «Sanierungsstrategie Wärme» mit dem Einsatz erneuerbarer Energien und der Installation von Solaranlagen auf zahlreichen Dächern wird das Teilportfolio Wohnen in Zukunft optimiert werden können. 2016 wurden vier neue Photovoltaikanlagen auf Steildächern von Wohnliegenschaften installiert.



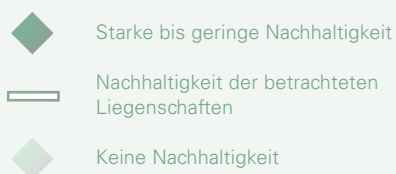
### Nachhaltigkeit Wohnliegenschaften Total

\*3.3

<b>Gesellschaft</b>	<b>3.6</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>3.1</b>	<b>Umwelt</b>	<b>3.2</b>
1.1 Gemeinschaft	3.2	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.6	3.1 Baustoffe	3.8
1.2 Gestaltung	4.0	2.2 Anlagekosten	2.6	3.2 Betriebsenergie	2.3
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.7	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.2	3.3 Boden, Landschaft	3.3
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.4	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4 Infrastruktur	3.6

### Total bewertete Anlagen

438



\*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark  
4 gut  
3 gering  
<2 keine

# Beurteilung Wohnliegenschaften

## **Gesellschaft**

Rund 29 % der Wohnungen des Fonds gehörten im Jahr 2012 dem Vermietungssegment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» an, 2013 erhöhte sich die Anzahl solcher Mietverträge um zwei Prozentpunkte. 2014 sank diese Quote aufgrund der vorgenommenen Überprüfung der Anspruchsberechtigungen. Das System der zwei Mietzinse (nicht mehr Anspruchsberechtigte können bei Zahlung eines erhöhten Mietzinses in der Wohnung verbleiben) führte zwangsläufig zur Abnahme der Anzahl Wohnungen in diesem Segment. 2015 wurde die Quote wieder auf den Wert des Jahres 2012 (31 %) gesteigert. 2016 liegt der Wert wiederum bei 31 %. Im Berichtsjahr konnte sich der Anteil hindernisfreier Wohnungen von 105 auf 169 erhöhen. Der Grund sind u.a. die 47 neu erstellten Wohnungen der ersten Bezugsetappe des Ersatzneubaus Stöckacker Süd und die 15 neu bewerteten Wohnungen der Standstrasse 32 und 34. Bei allen anstehenden Gesamtanierungen wird künftig stets die Einbaumöglichkeit hindernisfreier Wohnungen abgeklärt. Bei Neubauten oder Ersatzneubauten sind die Wohnungen stets hindernisfrei, was den geltenden Gesetzen Rechnung trägt. Bei der Erstvermietung der zweiten und dritten Bezugsetappe im Ersatzneubau Stöckacker Süd können für die nächstjährige Auswertung wiederum 99 neue hindernisfreie Wohnungen angeboten werden.

Der Wert der Kundenzufriedenheit, welcher in den letzten Jahren mittels Fragebogen durch die Mieterschaft städtischer Wohnungen beim Auszug erhoben wurde, entfällt bei der Auswertung 2016. Denn die Anzahl der retournierten Fragebögen hat sich in den letzten Jahren sehr reduziert und die nötige Aussagekraft kann deshalb nicht mehr aufrechterhalten werden.

## **Wirtschaft**

Die Treibhausgasemissionen betragen im Berichtsjahr 31 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Energiebezugsfläche im Jahr (Vorjahr: 31 kg CO<sub>2</sub>); ein Wert, den es in den Folgejahren zu reduzieren gilt. Da die neu zugekauften Liegenschaften grundsätzlich mit Öl, Gas oder Elektrizität beheizt werden, wird der erfolgreiche Wert der jährlich neu installierten erneuerbaren Energieträger wieder relativiert. Der Total Return Einzelimmobilien bezeichnet die Gesamtrendite aus Wertänderung und Cash Flow, die bezogen auf den durchschnittlichen Marktwert der betrachteten Immobilie erwirtschaftet wird. Dieser ungünstige Wert von -0.18% ist infolge Portfolioanpassungen und -bereinigungen mit Bedacht zu interpretieren. Negativ auf diesen Wert haben sich auch Investitionen mit einer ungenügenden Werterhöhung ausgewirkt. Die Rendite auf dem Marktwert (Rendite, welche durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von 2.24 % hat sich gegenüber den letzten drei Jahren reduziert.

## **Umwelt**

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch/Energiebezugsfläche) beträgt im Berichtsjahr 130 kWh/m<sup>2</sup> a und ist somit zum vierten Mal in Folge geringer als im jeweiligen Vorjahr. Eine Reduktion dieses Wertes wird künftig durch den Einsatz erneuerbarer Energien oder effizienterer Gasheizungen erreicht werden. Der Trinkwasserverbrauch hat in den letzten vier Jahren ebenfalls kontinuierlich abgenommen. Der durchschnittliche Anteil an nicht versiegelter Parzellenfläche hat wegen den zugekauften Liegenschaften von 90 % auf 89 % abgenommen. Dieser Faktor wird in Zukunft optimiert werden können, da bei Bauprojekten und Überbauungsordnungen gemäss behördenverbindlichem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern 15 % des Perimeters als naturnahe Lebensräume gestaltet werden müssen. Der Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer liegt im Berichtsjahr bei 0.24 und ist dadurch im Vergleich zum Vorjahr um 0.02 gestiegen. Der Faktor an Autoabstellplätzen pro Wohnung hat sich von 0.12 auf 0.16 verschlechtert; dies ist wegen den neu in der Bewertung geführten Liegenschaften mit mehr Autoparkplätzen (v.a. 18 Einstellhallenplätze und drei Aussenparkplätze in der Standstrasse 32c) zurückzuführen.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2014	Wert 2015	Wert 2016	Bewertung 2016	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anteil Mietverträge «günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	%	26	31	31	=	▲
		Anzahl hindernisfreie Wohnungen	Stück	105	105	169	+	▲
	Wohnqualität	Fragebögen an Mieterschaft bei Auszug – Anteil an positiven Äusserungen	%	79	91	/	*	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	32	31	31	=	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	0.61	11.21	-0.18	-	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	2.69	2.55	2.24	-	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	136	133	130	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	37	37	38	+	▲
		Durchschnittlicher Verbrauch Trinkwasser	Liter/Person d	135	133	130	+	▼
	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.73	0.73	0.73	=	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	91	90	89	-	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer	[-]	0.21	0.22	0.24	+	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Wohnung	[-]	0.11	0.12	0.16	-	▼

\* Umfrage gibt es nicht mehr

# Nachhaltigkeitsrosette Geschäftsliegenschaften

*«Aufgrund der grösseren Anzahl an Geschäftsliegenschaften befinden sich im Berichtsjahr mehr hindernisfreie Räumlichkeiten in diesem Portfolio.»*

## **Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften**

Im Berichtsjahr flossen die Daten von insgesamt 50 Teilgebäuden in die Auswertung ein, zwei mehr als im Vorjahr. Diese Erhöhung ist auf Portfolioverschiebungen zurückzuführen, denn die Restaurants Rosengarten und Münsterplattform wurden vom Verwaltungs- in das Fondsvermögen transferiert. Das Teilportfolio Geschäftsliegenschaften hat sich seit dem Bewertungsbeginn 2012 um 0.2 Punkte verbessert und weist mittlerweile den guten Wert von 3.4 Punkten auf.

### **Gesellschaft**

Der soziale Aspekt weist 2016 den höchsten je erreichten Wert von 3.9 Punkten (Vorjahr 3.8 Punkte) auf. Die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Mieter und Pächter sind weiterhin vorzüglich. Die hindernis- und barrierefreie Bauweise ist insbesondere in diesem Teilportfolio, das einige Restaurants umfasst (Brasserie Bärenpark, Tierparkrestaurant Dählhölzli, Sternen Bümpliz, Restaurant Rosengarten, Restaurant Münsterplattform etc.) sehr gut.

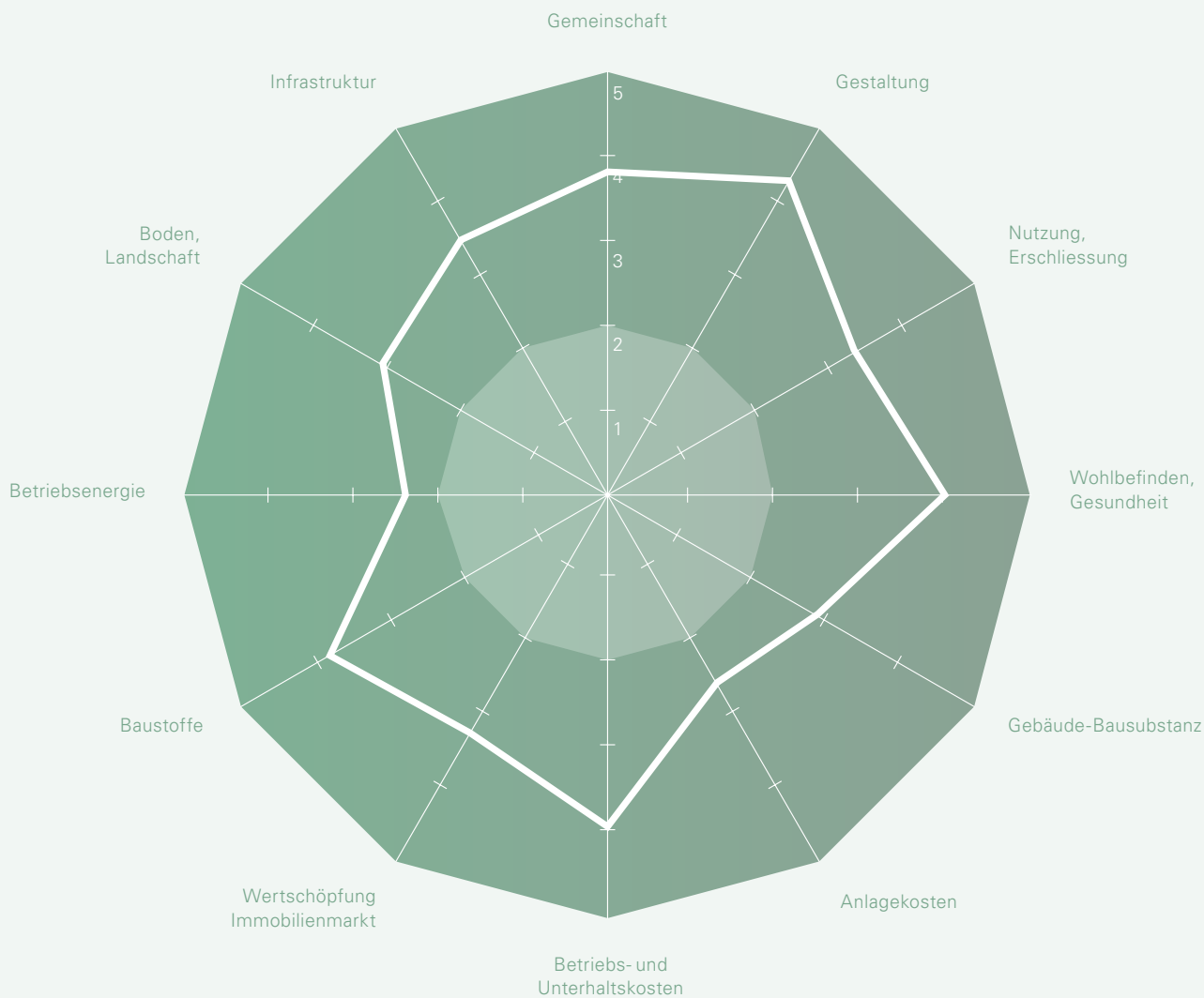
### **Wirtschaft**

Der wirtschaftliche Aspekt wird im Jahr 2016 um 0.1 Punkte besser als im Vorjahr mit insgesamt 3.2 Punkten bewertet. Die Anlagekosten erreichen in dem Aspekt «Wirtschaft» mit 2.6 Punkten den schlechtesten Wert. Die externen Kosten (u.a. Luftverschmutzung) sind wegen dem Einsatz von fossilen Energien nach wie vor sehr hoch. Auch in diesem Teilportfolio könnten merkliche Verbesserungen lediglich durch Gesamt- und Teilsanierungen erreicht werden.

### **Umwelt**

Dieser Aspekt weist mit der Note 3.2 eine Verbesserung um 0.1 Punkte auf. Primär ist das Hauptproblem im Aspekt der Umwelt, nach wie vor, auf den tiefen Wert bezüglich der Betriebsenergie zurückzuführen. 2012 erhielt die Betriebsenergie ungenügende 1.9 Punkte. In den letzten fünf Jahren konnte der Wert auf 2.4 Punkte verbessert werden. Im Berichtsjahr konnten die Handlungsfelder «Baustoffe», «Boden, Landschaft» und «Infrastruktur» durch die neu den Geschäftsliegenschaften zugeordneten Parzellen stabilisiert werden.





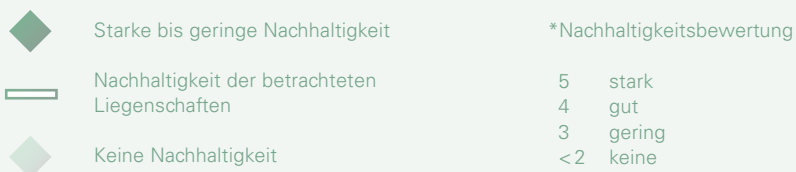
**Nachhaltigkeit Geschäftsliegenschaften Total**

**\*3.4**

<b>Gesellschaft</b>		<b>Wirtschaft</b>		<b>Umwelt</b>					
1.1	Gemeinschaft	3.9	3.9	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.9	3.1	Baustoffe	3.8
1.2	Gestaltung	4.3	4.3	2.2	Anlagekosten	2.6	3.2	Betriebsenergie	2.4
1.3	Nutzung, Erschliessung	3.3	3.3	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.0	3.3	Boden, Landschaft	3.1
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.0	4.0	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.2	3.4	Infrastruktur	3.4

**Total bewertete Anlagen**

**50**



# Beurteilung Geschäftsliegenschaften

## **Gesellschaft**

Aufgrund der grösseren Anzahl an Geschäftsliegenschaften befinden sich im Berichtsjahr mehr hindernisfreie Räumlichkeiten in diesem Portfolio. Die umfassenden Gestaltungsmöglichkeiten im Segment Geschäftsliegenschaften sind weiterhin ausgezeichnet.

## **Wirtschaft**

Die Treibhausgasemissionen nahmen im Vergleich zum Vorjahr von 28 auf 27 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> minimal ab, da insbesondere durch den Einsatz neuer Gasheizungen effizientere Geräte zum Einsatz gelangen. Die Liegenschaft Laupenstrasse 51 wurde 2016 an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen. Jedoch ist auch weiterhin nicht an allen Standorten der Geschäftsliegenschaften der Einsatz erneuerbarer Energien möglich.

Der Total Return Einzelimmobilien bezeichnet die Gesamtrendite aus Wertänderung und Cash Flow, die bezogen auf den durchschnittlichen Marktwert der betrachteten Immobilie erwirtschaftet wird. Dieser Wert von 0.13 % muss als bescheiden bezeichnet werden. Portfolioanpassungen und -bereinigungen sowie Investitionen mit einer ungenügenden Werterhöhung haben sich nachteilig auf diese Kennzahl ausgewirkt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieser Wert jedoch vorteilhaft entwickelt und weist nun wieder einen positiven Wert aus. Die Rendite auf dem Marktwert (Rendite, welche durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von 3.54 % konnte gegenüber dem Vorjahr wieder etwas erhöht werden, erreicht jedoch nicht die vorangehenden Jahre.

## **Umwelt**

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) hat sich bereits zum vierten Mal in Folge weiter reduziert auf nunmehr 137 kWh/m<sup>2</sup> a. Diesen Energieverbrauch weiter zu senken bleibt weiterhin eine Hauptaufgabe des Fonds. Der Anteil erneuerbarer Energien hat im Berichtsjahr von 26 % auf 31 % zugenommen. Der Faktor an nicht überbauter Grundstückfläche pro Parzellenfläche hat sich aufgrund der neuen Teilportfoliozusammensetzung von 0.55 auf 0.57 verschlechtert. Der Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen hat sich dank den grossen Parkflächen der neu bewerteten Restaurants verbessert. Im Rahmen von Gesamtsanierungen können künftig aber noch bessere Werte erzielt werden. Der durchschnittliche Faktor an Veloabstellplätzen pro Objekt hat sich um 0.2 Punkte auf 1.01 Veloparkplätze verbessert. Die durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen wurde aufgrund der neuen Teilportfoliozusammensetzung von 1.30 auf 1.33 Abstellplätze pro Objekt erhöht, was eindeutig der Fonds-Strategie von autoarmen Liegenschaften widerspricht.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2014	Wert 2015	Wert 2016	Bewertung 2016	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anteil an günstigen Geschäftsräumlichkeiten für KMU und Ateliers	%	10	10	10	=	▶
		Anzahl hindernisfreie Geschäftsliegenschaften	Stück	61	89	91	+	▶
	Wohnqualität	Anteil an Mietobjekten mit persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten	%	100	100	100	=	▶
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	29	28	27	+	▼
		Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	3.01	-2.52	0.13	+	▲
	Wertschöpfung	Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	3.58	3.68	3.54	-	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	143	139	137	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	29	26	31	+	▲
	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.58	0.55	0.57	-	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	58	60	63	+	▲
	Mobilität	Durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen pro Objekt	Stück	1.06	0.81	1.01	+	▲
		Durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen pro Objekt	Stück	1.86	1.30	1.33	-	▶

# Nachhaltigkeitsrosette Landwirtschaft

*«In den nächsten Jahren könnte der Netzausbau im Westen der Stadt Bern bewirken, dass die grosse Steildachfläche eines bestehenden neueren Laufstalls mit einer grossen Photovoltaikanlage ausgestattet wird.»*

## **Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften**

Das Segment Landwirtschaft umfasst wie in den Vorjahren drei landwirtschaftliche Betriebe. Das Gesamtbild der Nachhaltigkeitsrosette weist im Berichtsjahr nahezu dieselben Werte auf wie 2015.

### **Gesellschaft**

Die drei Kriterien «Gemeinschaft», «Gestaltung» und «Wohlbefinden/Gesundheit» konnten seit der Einführung des Nachhaltigen Immobilienmanagements stets positiv bewertet werden. Das Kriterium «Nutzung, Erschliessung» befindet sich auf einem tiefen Level und wird dies auch bleiben, was damit zu begründen ist, dass die Standorte der landwirtschaftlichen Betriebe am Stadtrand liegen und weite Distanzen zu Einkaufsmöglichkeiten und Schulen aufweisen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr rangiert gemäss ÖV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung im Bereich «schlechte Erschliessung» bis «nicht im erfassten Bereich». Immerhin ist jeder landwirtschaftliche Betrieb mit einer Buslinie erschlossen. Auf den Parzellen der Landwirtschaftsbetriebe befinden sich auch weiterhin keine hindernisfreien Wohnungen und auch der Zugang zu den Parzellen und den Wohnhäusern ist weder hindernis- noch barrierefrei. Die Hindernisfreiheit ist momentan kein Bedürfnis der Betriebe. Keiner der drei landwirtschaftlichen Betriebe ist im Kataster der belasteten Grundstücke eingetragen.

### **Wirtschaft**

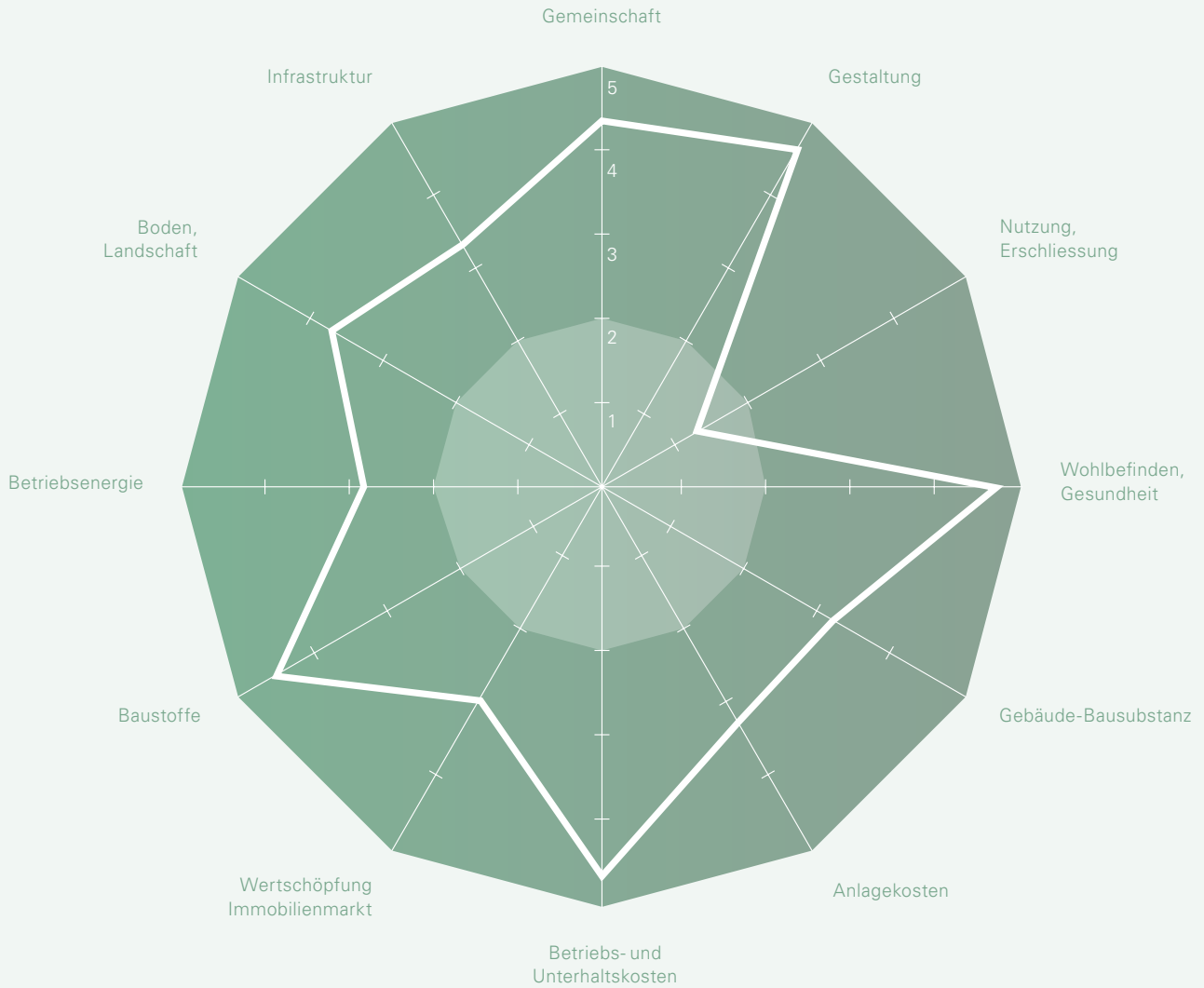
Da im Jahr 2013 bei zwei landwirtschaftlichen Betrieben die Gebäudehüllen gedämmt und erneuerbare Energieträger installiert worden sind, ist dort der bestmögliche Zustand bereits erreicht.

Beim Betrieb am Elfenauweg 110 könnte durch eine Gebäudehüllensanierung und dem gleichzeitigen Ersatz der Heizung eine wesentliche Verbesserung erwirkt werden, jedoch ist aus finanziellen Gründen mittelfristig keine Sanierung geplant. Die externen Kosten fallen durch den Einsatz erneuerbarer Energien bei zwei Betrieben sehr tief aus.

### **Umwelt**

Zwei von drei Betrieben werden mit erneuerbaren Energieträgern beheizt (Sole-Wasser-Wärmepumpe, Stückholz). Die Ölheizung des dritten Betriebes stammt aus dem Jahr 2000 und ist aktuell voll funktionstüchtig. Bei einer durchschnittlichen Lebensdauer einer Ölheizung zwischen 15 bis 20 Jahren kann demnächst eine Machbarkeitsstudie für den künftigen Energieträger ausgelöst werden. In den nächsten Jahren könnte der Netzausbau im Westen der Stadt Bern bewirken, dass die grosse Steildachfläche eines bestehenden neueren Laufstalls mit einer grossen Photovoltaikanlage ausgestattet wird.

Die IP-Suisse-Anforderungen werden bereits seit Jahren durch zwei Betriebe eingehalten und der dritte Betrieb erfüllt sogar die Anforderungen des biologischen Landbaus. Die schweizerischen Biodiversitätsanforderungen werden mit der naturnahen Umgebung tadellos umgesetzt. Nur minimalste Flächen der jeweiligen Parzellen sind versiegelt (z. B. durch Asphalt). Momentan existieren keine eigentlichen Velounterstände auf den Höfen, die Fahrräder können jedoch problemlos in den jeweiligen Remisen oder Garagen untergebracht werden.



**Nachhaltigkeit Landwirtschaft Total**

**\*3.6**

<b>Gesellschaft</b>		<b>3.8</b>	<b>Wirtschaft</b>		<b>3.5</b>	<b>Umwelt</b>		<b>3.6</b>
1.1	Gemeinschaft	4.3	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	3.2	3.1	Baustoffe	4.5
1.2	Gestaltung	4.7	2.2	Anlagekosten	3.2	3.2	Betriebsenergie	2.8
1.3	Nutzung, Erschliessung	1.2	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.7	3.3	Boden, Landschaft	3.7
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.8	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4	Infrastruktur	3.2

**Total bewertete Anlagen**

**3**

Starke bis geringe Nachhaltigkeit
  Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
  Keine Nachhaltigkeit

\* Nachhaltigkeitsbewertung

5	stark
4	gut
3	gering
<2	keine

# Beurteilung Landwirtschaft

## **Gesellschaft**

Seit einigen Jahren bieten zwei Betriebe Angebote für Erholung, Freizeit und Bildung an. Die Bereitstellung hindernisfreien Wohnraums entspricht momentan keinem Bedürfnis der Betriebe und wäre mit erheblichen Kosten verbunden.

## **Wirtschaft**

Die Treibhausemissionen von 57 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> a werden durch den Energieträger Öl bei einem der drei Betriebe verursacht. Durch einen Wechsel dieses Energieträgers auf erneuerbare Energien kann im Teilportfolio Landwirtschaft in absehbarer Zeit der Energiebezug durch erneuerbare Energieträger auf das Maximum von 100 % gesteigert werden.

Der Total Return Einzelimmobilien bezeichnet die Gesamtrendite aus Wertänderung und Cash Flow, die bezogen auf den durchschnittlichen Marktwert der betrachteten Immobilie erwirtschaftet wird. Dieser Wert von -3.65 % weist Steigerungspotenzial auf. Die Rendite auf dem Marktwert (Rendite, welche durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von -2.74 % liegt unter den zwei vorangegangenen Jahren.

## **Umwelt**

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) betrug Ende 2016 138 kWh/m<sup>2</sup> a. Somit konnte die Energiekennzahl Wärme bereits zum vierten Mal in Folge gesenkt werden. 67 % der Energiebezugsflächen wurden Ende 2016 mit erneuerbaren Energien (Stückholz und Sole-Wasser-Wärmepumpe) beheizt. Dieser Wert kann durch eine einzige Massnahme auf 100 % optimiert werden, indem der verbleibende Betrieb mit erneuerbaren Energieträgern Wärme erzeugt. Der Anteil an Betrieben, die den Tieren regelmässig Auslauf auf eine Weide und auf einen Laufhof anbietet, beträgt unverändert 67 %. Ende 2015 wurde ein Neubau des Laufstalls bei einem der Betriebe realisiert, deshalb hat sich der Wert hinsichtlich artgerechter Tierhaltung verbessert. Ein Betrieb betreibt biologischen Landbau und zwei Betriebe weisen ein Betriebskonzept nach IP-Suisse-Vorgaben vor. Der Mangel an energieeffizienten Maschinen konnte in den fünf Messjahren nicht behoben werden, allfällige Optimierungen hängen unmittelbar von den Pächtern ab.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2014	Wert 2015	Wert 2016	Bewertung 2016	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anzahl Angebote der landwirtschaftlichen Betriebe für Erholung, Freizeit und Bildung	Stück	2	2	2	=	▲
	Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Wohnungen auf den Betriebsgrundstücken	Stück	0	0	0	=	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	57	57	57	=	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-6.44	-2.85	-3.65	-	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	-0.80	-1.35	-2.74	-	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	182	160	138	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	67	67	67	=	▲
	Förderung der Biodiversität	Anteil an Betrieben, welche den Tieren regelmässig und abwechslungsweise Auslauf auf einer Weide und einem Laufhof gewähren	%	33	67	67	=	▲
		Anteil an Betrieben, welche die Anforde- rungen «Biologischer Landanbau» oder «IP-Suisse» erfüllen	%	100	100	100	=	▶
	Mobilität	Anteil an energieeffizienten Maschinen (Fuhrpark)	%	0	0	0	=	▲



Korridor mit dem Blick in eine rot gestaltete Nasszelle



# Hindernisfreies Bauen

Nachhaltigkeit setzt Zugänglichkeit voraus. Gebäude im Eigentum der Stadt Bern sollen für Menschen mit und ohne Behinderungen nutzbar sein. Dies gilt besonders für öffentliche Gebäude wie Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, Kindergärten oder Sportanlagen. Für Menschen mit Behinderungen ist dies eine wichtige Voraussetzung, um gleichberechtigt am sozialen Leben teilnehmen zu können. Ein Kind mit einer Mobilitätseinschränkung kann zum Beispiel nur dann die Volksschule besuchen, wenn das Schulhaus in seinem Quartier hindernisfrei zugänglich ist. Bei Neu- und Umbauten ist die SIA Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» verbindlich. Sie legt fest, wie ein Gebäude gebaut sein muss, damit es für alle zugänglich ist. Die Volksschule Brünnen ist ein Beispiel dafür, wie diese Vorgaben bei einem Neubau umgesetzt werden und Nachhaltigkeit erzeugt wird. So sind im neuen Schul-

haus die Räume schwellenlos zugänglich. Es wurde auf eine glatte Bodenoberfläche und auf grosszügige Manövrierflächen geachtet. Die Geschosse sind mit dem Lift erschlossen. Es gibt rollstuhlgerechte Toiletten- und Sanitärräume. So kann auch ein Kind oder eine Lehrperson im Rollstuhl das Gebäude benutzen.

Die Sicherheit und die Wegführung von Menschen mit Sehbehinderungen verlangen besondere Aufmerksamkeit. So müssen Glasscheiben und andere Hindernisse markiert und Beschriftungen auch taktil erkennbar sein. Treppen müssen beidseitig über Handläufe und über Stufenmarkierungen verfügen. Auch gute Farbkontraste zwischen Boden und Wand und eine die Orientierung erleichternde Beleuchtung sind wichtig. Wie die Abbildung auf dieser Seite zeigt, ist in dieser Hinsicht im Schulhaus Brünnen noch nicht alles ganz optimal. Was – wie die ganz in Rot gehaltene Nasszelle – ästhetisch innovativ erscheint, befriedigt nicht immer auch in der Nutzung.

Als Fazit lässt sich festhalten: Auch wenn es inzwischen klare Normen für das hindernisfreie Bauen gibt, braucht es weiterhin Sensibilisierungs- und Lernprozesse, damit nachhaltige Lösungen entstehen. Diese gelingen am besten zusammen mit Menschen mit Behinderungen als Expertinnen und Experten in eigener Sache. Auch dies ist ein Zeichen von Nachhaltigkeit.

## Urs Germann

Fachstelle Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen der Stadt Bern



# Impressum

Herausgegeben von  
Immobilien Stadt Bern

Direktion für Finanzen,  
Personal und Informatik  
Immobilien Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Telefon 031 321 60 60  
immobilien@bern.ch  
www.bern.ch/immobilien

Grundidee und Konzept  
Einführung Nachhaltiges  
Immobilienmanagement (NIM):  
Elsi Hischier

Programmierung Software  
Spicon (NIM):  
Stefan Spicher

Datenerfassung / Auswertung:  
Nadia De Carlo, Elsi Hischier (Team NIM)

Text / Zahlen:  
Toni Quarta, Elsi Hischier, Pascal Bürki

Redaktion:  
Immobilien Stadt Bern;  
Pascal Bürki, Nadia De Carlo, Elsi Hischier

Fotografien:  
- Remo Ubezio, Liebefeld  
- Damian Poffet, Bern  
- Roman Keller, Zürich  
- Rolf Siegenthaler, Bern

Gestaltung:  
Bloom Identity GmbH, Bern  
www.bloomidentity.ch

Fotografie Frontseite:  
Damian Poffet, Bern

Druck:  
Ast & Fischer AG, Wabern

1. Auflage  
Juli 2017



