



# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## Verwaltungsvermögen und Fondsvermögen





## ***Index***

<b><i>Einleitung</i></b>	<b>5</b>
<b><i>Verwaltungsvermögen Nachhaltigkeitsbericht</i></b>	<b>6</b>
Nachhaltigkeitsmonitoring <b><i>Gesamtportfolio Verwaltungsvermögen</i></b>	<b>8</b>
<b><i>Verwaltungsvermögen – Projekt im Brennpunkt</i></b> Volksschule Brünnenpark	<b>10</b>
Nachhaltigkeitsmonitoring <b><i>Verwaltungsgebäude</i></b>	<b>16</b>
Nachhaltigkeitsmonitoring <b><i>Bildung</i></b>	<b>18</b>
Nachhaltigkeitsmonitoring <b><i>Sport und Freizeit</i></b>	<b>20</b>
Nachhaltigkeitsmonitoring <b><i>Wohnen und Aufenthalt</i></b>	<b>22</b>
Nachhaltigkeitsmonitoring <b><i>Kultur und Geselligkeit</i></b>	<b>24</b>
Nachhaltigkeitsmonitoring <b><i>Infrastrukturbauten</i></b>	<b>26</b>
<b><i>Fondsvermögen Nachhaltigkeitsbericht</i></b>	<b>28</b>
Nachhaltigkeitsmonitoring <b><i>Gesamtportfolio Fondsvermögen</i></b>	<b>30</b>
<b><i>Fondsvermögen – Projekt im Brennpunkt</i></b> Gesamtsanierung Münzrain 3	<b>32</b>
Nachhaltigkeitsmonitoring <b><i>Wohnliegenschaften</i></b>	<b>38</b>
Nachhaltigkeitsmonitoring <b><i>Geschäftliegenschaften</i></b>	<b>40</b>
Nachhaltigkeitsmonitoring <b><i>Landwirtschaft</i></b>	<b>42</b>
<b><i>Spezialthema: Strategien Nachhaltige Entwicklung</i></b>	<b>46</b>
<b><i>Impressum</i></b>	<b>52</b>



*Technische Anlagen  
Gewerbepark Felsenau*



*Photovoltaikanlagen  
Volksschule Brünnpark*



*2000-Watt-Areal  
Stöckacker Süd*



*Photovoltaikanlagen  
Morgenstrasse 15*

# *Einiges erreicht... aber es braucht noch viel mehr Elan für die Erreichung der Ziele*

Lange angekündigt, jetzt ist es soweit: Mit der Publikation des Nachhaltigkeitsberichts 2020 werden zugleich auch die Daten der früheren Erhebungen in interaktiver Form veröffentlicht. Viele Datensätze der letzten Jahre wurden in Zusammenarbeit mit der Universität Bern erfasst, visualisiert und können nun individuell, je nach Interesse, miteinander verglichen werden (Details dazu sind auf Seite 51 des aktuellen Berichts zu finden). Regelmässig werden künftig weitere Datensätze veröffentlicht. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht erscheint deshalb zum letzten Mal in dieser Form: Ab 2021 wird sich die jährliche Berichterstattung neben der interaktiven Form jeweils auf ein kurzes Factsheet mit zentralen Beobachtungen zur Nachhaltigen Entwicklung des städtischen Immobilienportfolios beschränken.

Nach 9 Jahren Berichterstattung im Fonds und 6 Jahren im Verwaltungsvermögen kann festgehalten werden, dass im Bereich der Nachhaltigen Entwicklung einige Fortschritte erzielt wurden. Aber es muss noch viel mehr unternommen werden, um in allen Teilportfolios wirklich markante Verbesserungen zu bewirken und somit die hochgesteckten Ziele zu erreichen.

Im März 2021 hat der Gemeinderat die überarbeitete «Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Verwaltungsvermögen Stadt Bern» genehmigt (siehe Seite 46 im vorliegenden Bericht). Diese umfassende Strategie wurde durch Immobilien Stadt Bern und Hochbau Stadt Bern gemeinsam erarbeitet. Die Vorgaben für den gesamten Lebenszyklus der Immobilien im Verwaltungsvermögen sind nun definiert und können aktiv gelebt werden.

Ab Herbst 2021 wird auch das bestehende Leitbild Nachhaltige Entwicklung Finanzvermögen überarbeitet. Die «Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Fondsvermögen Stadt Bern» wird voraussichtlich im Sommer 2022 in Kraft treten.

## Energie- und Klimastrategie 2025 der Stadt Bern

Zur Umsetzung der städtischen Energie- und Klimastrategie 2025 hat Immobilien Stadt Bern im Dezember 2020 weitreichende Massnahmen beschlossen: Sämtliche Öl- und Elektroheizungen werden bis Ende 2025 durch erneuerbare Energieträger ersetzt. Weiter wurde für die Stadtverwaltung das Ziel formuliert, die Wärmeversorgung bis 2025 mit mindestens 50% erneuerbarer Energie abzudecken und bis Ende 2035 ein fossilfreier Betrieb aller Liegenschaften anzustreben (die entsprechenden Diagramme zur Zielerreichung sind auf den Seiten 47 bis 50 abgebildet). In diesem Zusammenhang kommt auch der Photovoltaikstrategie von Immobilien Stadt Bern eine tragende Rolle zu: Bei sämtlichen Gesamtsanierungen und Neubauprojekten werden, wenn immer möglich, Photovoltaikanlagen realisiert. Daraus wird ein markanter Photovoltaik-Zubau resultieren.

Der strategische Teppich ist gelegt, die Vorgaben definiert und die Ziele bewusst hochgesteckt; jetzt geht es darum, mit gezielten Massnahmen in den Bereichen Infrastruktur, Gestaltung, Nutzungsqualität, Innovationen, Lebenszykluskosten, Stoffkreisläufe, Biodiversität, Stadtklima etc. der Nachhaltigen Entwicklung einen kräftigen Schub zu verpassen. Für die jährliche Erfolgskontrolle liefert das Nachhaltige Immobilienmanagement von Immobilien Stadt Bern dazu nun die nötige Datengrundlage.

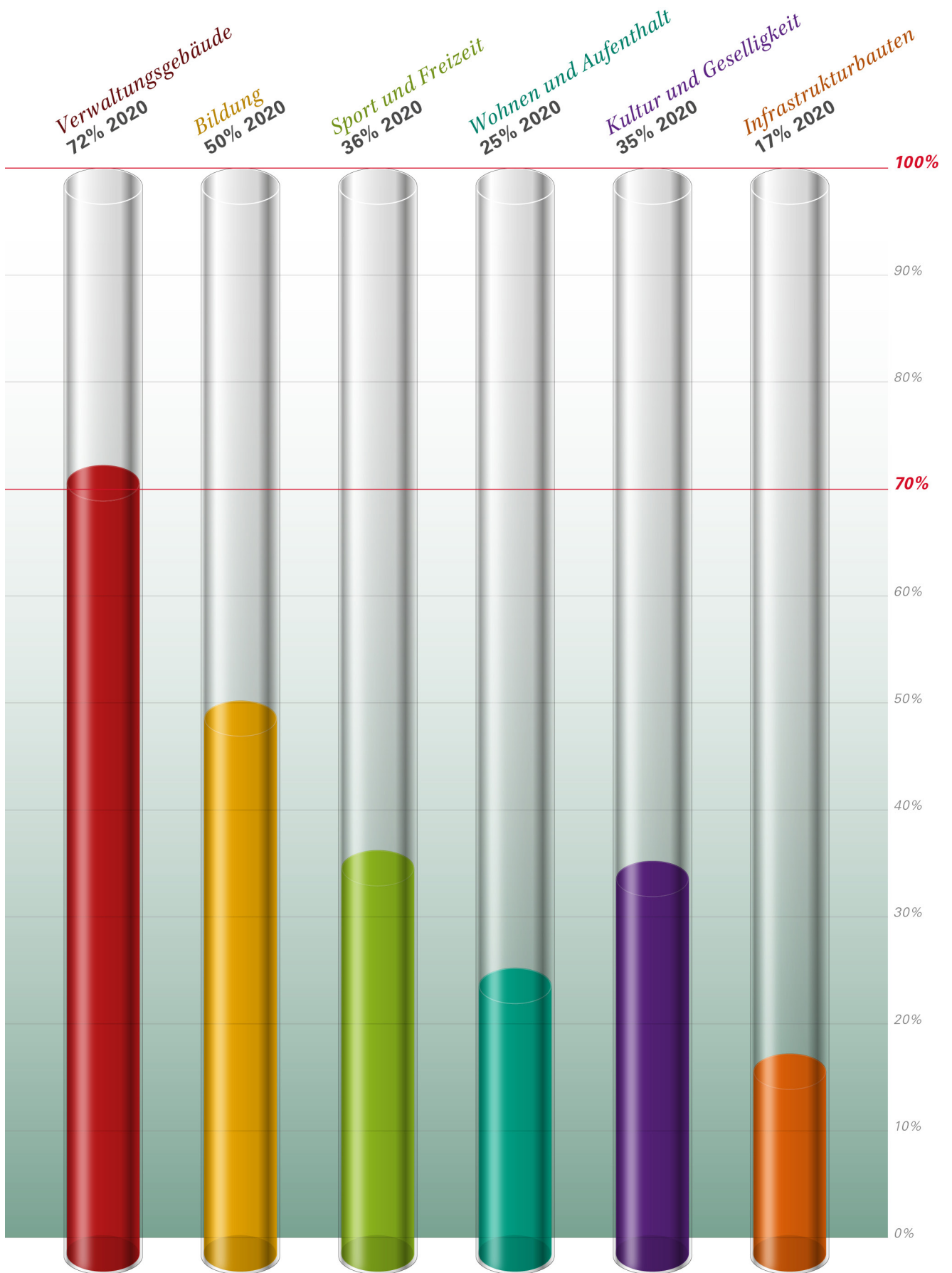
Wir wünschen eine spannende Lektüre.



*BIM Software  
(Building Information Modeling)*



*Nachhaltigkeitsbericht  
Verwaltungsvermögen*



*Anteil erneuerbare Energieträger*

**Hauptziel bis 2035, die Umstellung der Wärmeversorgung auf 70% erneuerbare Energieträger**

# Nachhaltigkeitsmonitoring

## Gesamtportfolio Verwaltungsvermögen

Das Portfolio des Verwaltungsvermögens wurde wie jedes Jahr nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung anhand der Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt überprüft. Zum ersten Mal wurden dabei auch 15 beheizte Liegenschaften von Berner Friedhöfen im Bereich Infrastrukturbauten ausgewertet.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 312 Gebäude bewertet (23 Gebäude mehr als im Berichtsvorjahr). Die Auswertung aller Handlungsfelder liefert denselben Wert von 3.2 Punkten wie im Vorjahr (Maximum: 5 Punkte). Aufgrund der zumeist alten Bausubstanz der Friedhofgebäude sind die erzielten Verbesserungen bei den Neubau- und Sanierungsprojekten bei der Auswertung des gesamten Portfolios nicht sichtbar.

Wie in den Vorjahren liegt der Schwerpunkt der Bautätigkeit auch 2020 im Teilportfolio Bildung. Insgesamt 6 sanierte Liegenschaften und 3 neue Modulbauten wurden Neubewertet. 15 Friedhofgebäude wurden erstmals ausgewertet. Zum Jahreswechsel befanden sich einige Ersatzneubau- und Sanierungsprojekte noch im Bau und wurden somit nicht berücksichtigt. Nach einer Widmung/Entwidmung wurden 2 Liegenschaften neu im Verwaltungsvermögen erfasst, während

2 weitere Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen ins Fondsvermögen transferiert wurden.

Wie aus der Nachhaltigkeitsrosette des Gesamtportfolios hervorgeht, liegen die grössten «Hausaufgaben» des Verwaltungsvermögens nach wie vor in den Handlungsfeldern Gebäude- und Bausubstanz, Anlagekosten, Betriebsenergie und Boden/Landschaft (Bewertung unter 3.0). Die tiefen Kennzahlen können nur durch gesamtheitliche Bauprojekte optimiert werden.

Die Analyse der insgesamt 312 Gebäude ergab bei 88 Gebäuden (5 weniger als im Vorjahr) einen dringenden Handlungsbedarf. Ein mittelfristiger Handlungsbedarf wurde bei 161 Gebäuden (20 mehr als im Vorjahr) nachgewiesen. Dank Neubauten und Sanierungen erhöhte sich die Anzahl Gebäude ohne Handlungsbedarf auf 63 (8 mehr als im

Vorjahr). Mit Blick auf die mittelfristige Investitionsplanung des Verwaltungsvermögens dürfte sich das Portfolio des Verwaltungsvermögens in den nächsten 10 Jahren in allen Nachhaltigkeitsaspekten positiv entwickeln.

Der behördenverbindliche Richtplan Energie wurde per 1. November 2014 in Kraft gesetzt. Die darin formulierten Hauptziele bis 2035 umfassen die Umstellung der Wärmeversorgung auf 70% und jene der Stromversorgung auf 80% erneuerbare Energieträger. Im Jahr 2020 wurden bei Immobilien Stadt Bern die strategischen Leitplanken gesetzt, um dem Ziel von Liegenschaften, die frei von fossilen Energieträgern betrieben werden, einen Schritt näher zu kommen. Aktuell präsentiert sich der Stand der erneuerbaren Energieträger bei den Liegenschaften des Verwaltungsvermögens wie folgt:

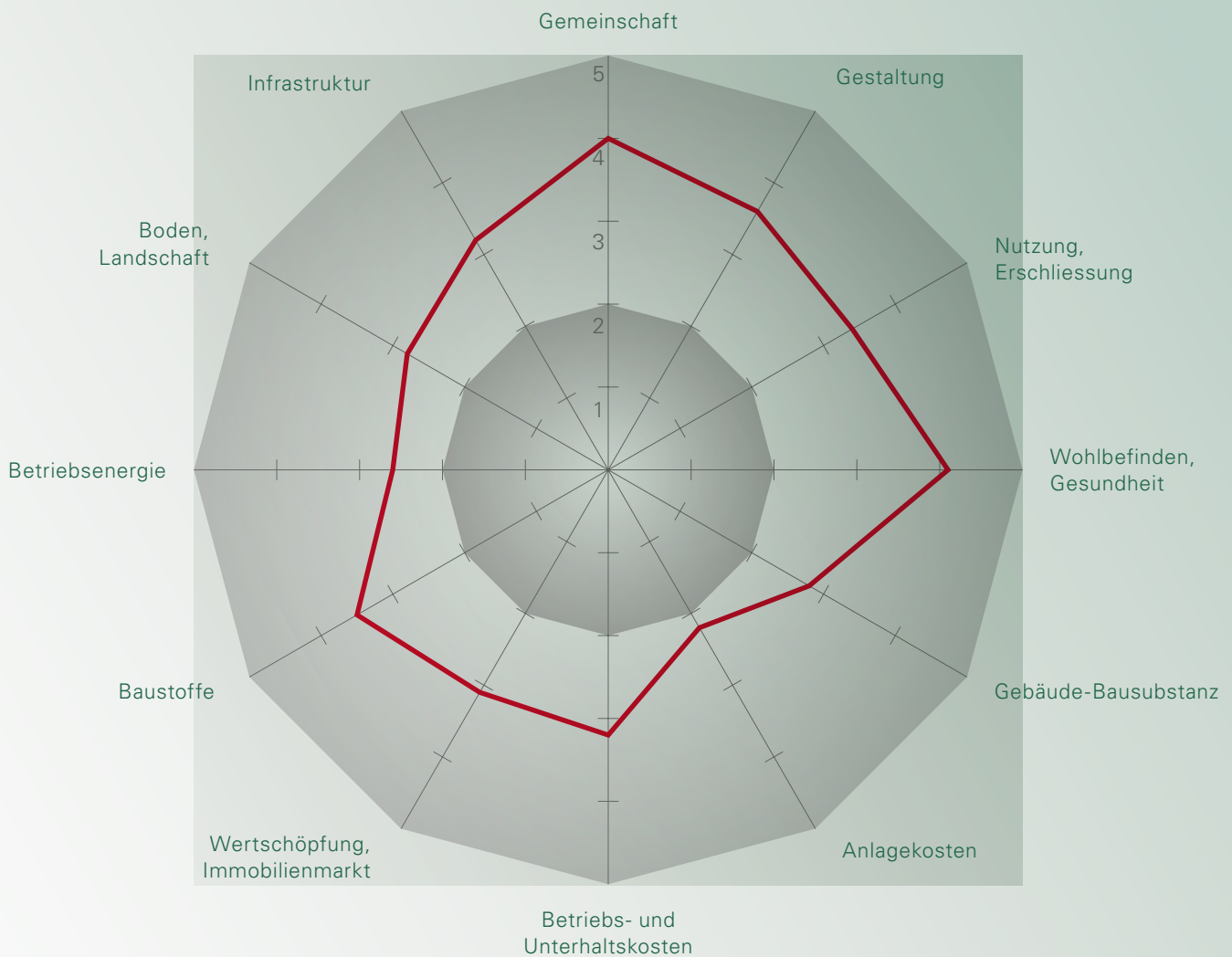
Teilportfolio	Anteil erneuerbare Energieträger
Verwaltungsgebäude	72%
	Vorjahr 72%
Bildung	50%
	Vorjahr 48%
Sport und Freizeit	36%
	Vorjahr 36%
Wohnen und Aufenthalt	25%
	Vorjahr 25%
Kultur und Geselligkeit	35%
	Vorjahr 35%
Infrastrukturbauten	17%
	Vorjahr 20%

*Während im Berichtsjahr diverse Projekte im Bereich Bildung zu einer positiven Entwicklung im Sinne der Nachhaltigen Entwicklung führten, hatte die Erstbewertung der Friedhofsgebäude einen gegenteiligen Effekt.*

*Inzwischen hat ISB eine Substitutionsstrategie für sämtliche Öl- und Elektroheizungen mit einer Umsetzung bis 2025 verabschiedet. Zudem sollen bis 2035 alle Gasheizungen durch erneuerbare Energieträger ersetzt werden. Bis dato bezieht ISB beim Verwaltungsvermögen bei sämtlichen gasbeheizten Liegenschaften 25% Biogas. Alle Neuanschlüsse an die Fernwärme ewb werden mit 100% Ökofernwärme abgedeckt.*



# Nachhaltigkeitsrosette



## Nachhaltigkeit Verwaltungsvermögen Gesamttotal

\*3.2

<b>Gesellschaft</b>		<b>3.8</b>	<b>Wirtschaft</b>		<b>2.9</b>	<b>Umwelt</b>		<b>3.0</b>
1.1	Gemeinschaft	4.0	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.8	3.1	Baustoffe	3.5
1.2	Gestaltung	3.6	2.2	Anlagekosten	2.2	3.2	Betriebsenergie	2.6
1.3	Nutzung, Erschliessung	3.4	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.2	3.3	Boden, Landschaft	2.8
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.1	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.1	3.4	Infrastruktur	3.2

## Total bewertete Anlagen

312

- Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
  - Starke bis geringe Nachhaltigkeit
  - Keine Nachhaltigkeit
- \*Nachhaltigkeitsbewertung
- 5 stark
  - 4 gut
  - 3 gering
  - <2 keine

# *Verwaltungs- vermögen – Projekt im Brennpunkt*

Volksschule Brünnenpark,  
3027 Bern





# Modulbauten Volksschule Brünnpark

Im Westen von Bern stehen in den nächsten 20 Jahren Sanierungen der Schulanlagen Bethlehemacker, Schwabgut, Bümpliz, Statthalter, Gäbelbach und Tscharnergut an. Da bauliche Massnahmen an Schulbauten während der Betriebsphase nicht immer möglich sind, muss provisorischer Schulraum zur Verfügung gestellt werden. Das Berner Stimmvolk hat im November 2019 die Vorlage zur Realisierung eines mehrjährigen Schulraumprovisoriums auf dem Areal Brünnpark angenommen. Die bestehenden eingeschossigen Pavillons der alten Schule Brünnpark befanden sich in einem schlechten Zustand und wurden nicht mehr genutzt. Sie wurden von März bis September 2020 zurückgebaut und innert kürzester Zeit durch Holzmodulbauten ersetzt. Die bestehende Turnhalle aus dem Jahr 1971 und der Sportplatz wurden zweckgemäss für die Laufzeit des Provisoriums minimal saniert. Das neue Schulprovisorium schafft insgesamt Schulraum für 14 Klassen. Zusätzlich umfassen die Modul-Neubauten weitere für den Schulbetrieb notwendige Räume wie beispielsweise Gruppen-, Fach- und Förderräume, eine Schulbibliothek sowie eine Tagesschule für mindestens 60 Kinder. Im September 2020 konnte die Volksschule Bethlehemacker als erste Schule ins Provisorium einziehen.

Die Schulanlage mit den drei neuen Modulbauten und der bestehenden Turnhalle verbindet die Hochhaussiedlungen aus den 1960er- und 1970er Jahren, die Parkanlage Brünnpark und das Neubaugebiet Westside. Um auf die umliegenden Einfamilienhäuser Rücksicht zu nehmen, wurden die Modulbauten mit nur zwei Geschossen realisiert. Die drei Gebäude stehen locker angeordnet auf dem Areal und bilden zusammen mit der bestehenden Kleinturnhalle ein stimmiges Bild mit

einem zentralen Pausenplatz und kindgerechten Aussenräumen. Ein dichtes Wegnetz verbindet die Schulbauten miteinander und erschliesst die Anlage quartierseitig aus mehreren Richtungen.

Die drei Gebäude überzeugen mit einer vorbildlichen Modulbauweise. Basis der drei Pavillons bilden Holzmodule à je 3 Meter Breite, 9,42 Meter Länge und 3,45 Metern Höhe. Die Bauten bestehen pro Geschoss aus jeweils 20 respektive 22 Modulen. Die Gebäudehälften der Modulbauten wurden jeweils versetzt positioniert. So konnte an beiden Enden der Erschliessung seitlich ein Fenster angeordnet werden, was für eine tageslichtdurchflutete Atmosphäre in den Korridoren sorgt. Die drei Gebäude sind im Erdgeschoss durchgängig hindernisfrei zugänglich. Die Erschliessung des Obergeschosses erfolgt über ein am Gebäude seitlich angefügtes, halboffenes Treppenhaus.

Die Ausgestaltung der Innenräume unterscheidet zwischen dem Korridorbereich in der Mitte und den jeweils rechts und links daran erschlossenen Zimmern. Die Korridorwände sind mit naturbelassenen Dreischichtplatten verkleidet. Die Eingangsbereiche zu den Zimmern sind jeweils dunkelgrün gehalten und verfügen über eine raumhohe Verglasung. In den Klassenzimmern wurden die Dreischichtplatten hellblau gestrichen. An den Decken wurden zusätzlich naturbelassene Akustikelemente aus Holz angebracht, welche den Räumen eine angenehme Atmosphäre verleihen.

Die Fassade der einzelnen Module besteht jeweils aus einem grossen, festverglasten Fenster, einem Lüftungsflügel mit verzinktem Lochblech als Witterungsschutz und Absturzsicherung sowie aus einem mit vorvergrauten Holzlatten verkleideten Brüstungselement. An sämtlichen Fenstern dienen aussenliegende gelbe Sonnenstoren als sommerlicher Wärmeschutz.

Um die Bauzeit möglichst kurz zu halten, wurden die einzelnen Module weitgehend im Werk vorgefertigt. So konnte jedes Gebäude vor Ort innerhalb einer Woche aufgerichtet werden. Der Innenausbau, die Verbindungen der Haustechnikinstallationen und die Dachhaut wurden danach innerhalb von acht Wochen fertiggestellt. Mit der verkürzten Bauzeit, den tiefen Erstellungskosten, dem optimierten Ressourceneinsatz und der dennoch hohen Qualität wurde dem wirtschaftlichen Aspekt der Nachhaltigen Entwicklung besonders Rechnung getragen. Die flexible Modulbauweise aus Holzelementen kann jederzeit erweitert oder demontiert und an einem anderen Standort wieder aufgebaut werden. So können vielfältige Raum- und Nutzungsbedürfnisse unabhängig vom Ort angeboten werden.

*Korridor als Teil des Lüftungssystems*

Die ökologisch hochwertige und kompakte Holzmodulbauweise wurde im Minergie-Standard konzipiert, wobei viel Wert auf eine effiziente Energienutzung und ein angenehmes Raumklima gelegt wurde. Mit hocheffizienten Konvektionselementen kann im Winter geheizt und im Sommer bei Bedarf gekühlt werden. Die Wärmezufuhr erfolgt über eine pro Gebäude separate Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Geräte können im Sommer unter Einhaltung des Minergie-Standards Wasser im Speicher auf 18°C herunterkühlen und via Konvektoren an Heiztagen zu angenehmen Raumlufttemperaturen verhelfen. Die Versorgung der Räume mit Frischluft erfolgt einerseits über die in der Fassade integrierten Lüftungsflügel, andererseits über eine mechanische Belüftung. Dieses sogenannte Verbund-Lüftungs-System

benötigt keine Zu- und Abluftkanäle, sondern nutzt dazu den Korridor. So wird an der Fassade Frischluft angesaugt und im unteren Bereich des Korridors wieder abgegeben, wodurch ein Kaltluftsee entsteht. Diese saubere Luft wird in die Schulzimmer transportiert und von der Heizverteilung und den anwesenden Personen erwärmt. Die warme Luft steigt nun wieder auf und wird über den Korridor – diesmal in den oberen Schichten – in die Lüftungszentrale abgesaugt. Damit dieses System auch im Sommer funktioniert, wird die Zuluft leicht heruntergekühlt, damit der Temperaturunterschied von Zu- und Abluft genügend gross ist.

Mit wassersparenden Armaturen und energieeffizienten Apparaten konnten weitere umweltrelevante Aspekte umgesetzt werden. Zudem wurden auf

allen Dächern der Modulbauten in Zusammenarbeit mit Energie Wasser Bern hocheffiziente Photovoltaikanlagen realisiert. Die jährliche Stromproduktion beträgt je nach Sonnenstunden ca. 150'000 – 160'000 kWh. Da wesentlich mehr produziert wird als der Schulbetrieb selber benötigt, wird die Energie in das Stromnetz eingespielen.

Die Modulbauten werden voraussichtlich bis zum Jahr 2040 genutzt werden. Damit mit dem Provisorium sämtliche temporären Raumbedürfnisse abgedeckt werden können, werden die Bauarbeiten an den Schulanlagen entsprechend zeitlich gestaffelt. Nach Abschluss aller Sanierungen sollen die Modulbauten demontiert und von der Stadt anderweitig wiederverwendet oder verkauft werden.





*Aussenansicht  
Schulmodulbau C*





*Küche*

*Photovoltaikanlagen auf  
den Dächern der Modulbauten*



*Korridor und Klassenzimmer*

# Nachhaltigkeitsmonitoring

## Verwaltungsgebäude

Das Teilportfolio Verwaltungsgebäude umfasst 16 Gebäude (wie im Vorjahr). Die Gesamtbewertung des Teilportfolios Verwaltungsgebäude hat sich insgesamt minimal um 0.1 auf 3.5 Punkte verschlechtert.

Die aggregierten Werte der Nachhaltigkeitsaspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt sind weitestgehend stabil. Die Energiekennzahl Wärme und die Treibhausgasemissionen konnten aufgrund des geringeren Heiz-

energieverbrauchs, welcher auf einen etwas milderen Winter sowie das Homeoffice zurückzuführen ist, optimiert werden. Es ist überdies das einzige Teilportfolio im Verwaltungsvermögen, bei welchem der Anteil der Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien über 70% beträgt.

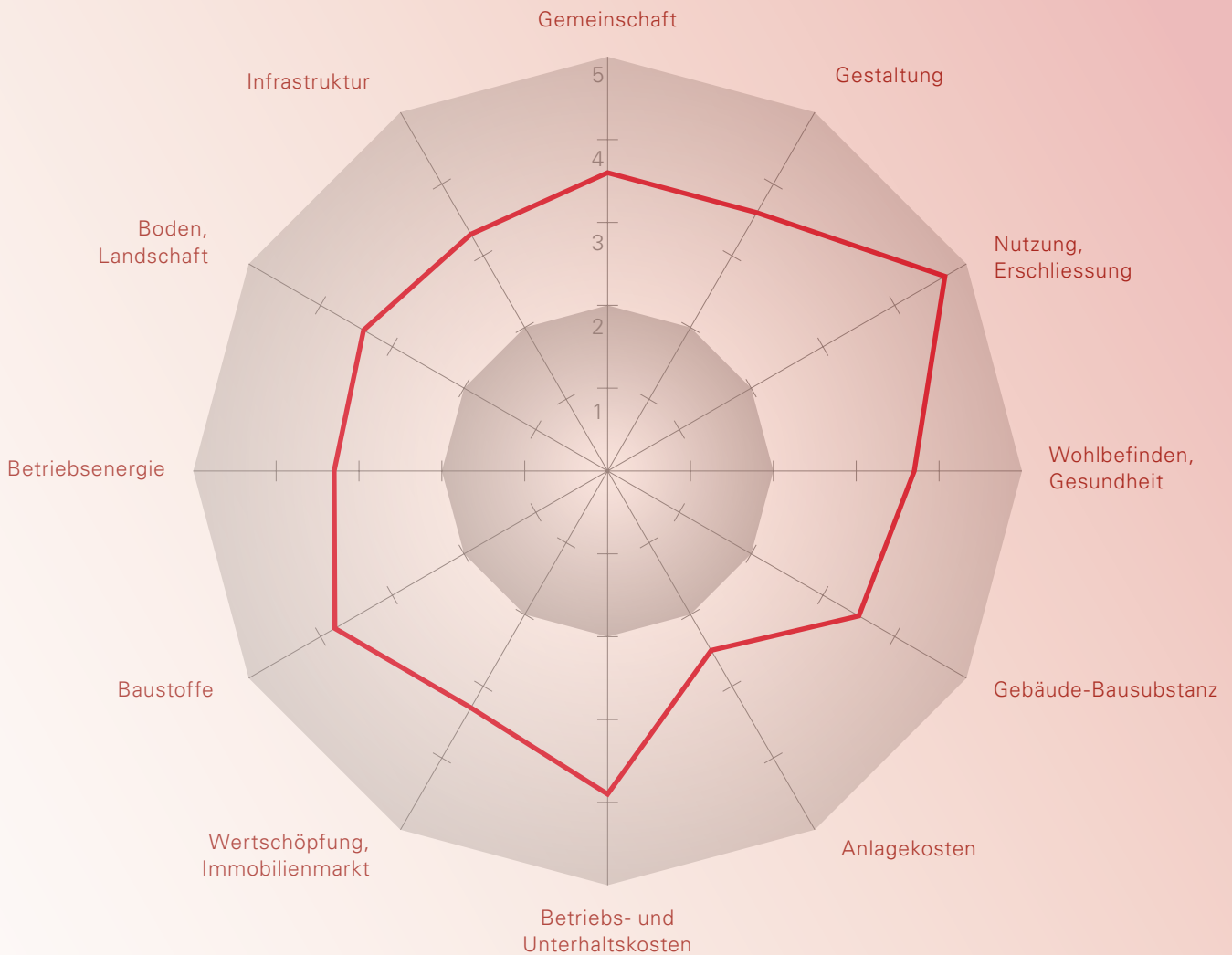
Da sich die Zusammensetzung des Teilportfolios 2020 nicht geändert hat, sind auch der Faktor für nicht überbaute Grundstückfläche pro Parzellenflä-

che, der Anteil der nicht versiegelten Flächen und die Faktoren Velo- und Autoabstellplätze pro Verwaltungsgebäude unverändert. Auch 2021 sind in diesem Teilportfolio keine grossen baulichen Eingriffe geplant.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2018	Wert 2019	Wert 2020	Bewertung 2020	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Verwaltungsgebäude	Stück	13	13	<b>13</b>	=	▲
	Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	23	25	<b>24</b>	+
		Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	0.49	0.47	<b>0.46</b>	+
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	88	85	<b>83</b>	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	68	72	<b>72</b>	=	▲
	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstückfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.39	0.38	<b>0.38</b>	=	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	47	46	<b>46</b>	=	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Verwaltungsgebäude	[-]	26.12	27.56	<b>27.56</b>	=	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Verwaltungsgebäude	[-]	5.76	6.13	<b>6.13</b>	=	▶
Wertstoffmanagement	Wertstoffmanagement umgesetzt	Stück	3	3	<b>3</b>	=	▲	



# Nachhaltigkeitsrosette



**Nachhaltigkeit Verwaltungsgebäude Total** \*3.5

<b>Gesellschaft</b>		<b>3.9</b>	<b>Wirtschaft</b>		<b>3.3</b>	<b>Umwelt</b>		<b>3.5</b>
1.1	Gemeinschaft	3.6	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	3.5	3.1	Baustoffe	3.8
1.2	Gestaltung	3.6	2.2	Anlagekosten	2.5	3.2	Betriebsenergie	3.3
1.3	Nutzung, Erschliessung	4.7	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.9	3.3	Boden, Landschaft	3.4
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	3.7	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.3	3.4	Infrastruktur	3.3

**Total bewertete Anlagen** 16

- Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
  - Starke bis geringe Nachhaltigkeit
  - Keine Nachhaltigkeit
- \*Nachhaltigkeitsbewertung
- 5 stark
  - 4 gut
  - 3 gering
  - <2 keine

# Nachhaltigkeitsmonitoring

## Bildung

Das Teilportfolio Bildung umfasst insgesamt 203 Gebäude (8 Gebäude mehr als im Berichtsvorjahr). Für dieses Teilportfolio sind 2020 am meisten Veränderungen zu berichten: 1 Gebäude wurde rückgebaut und 9 Gebäude wurden neu bewertet (nach Sanierungen oder Neubauten). Nach einer Widmung/Entwidmung wurden zudem 2 Liegenschaften neu im Verwaltungsvermögen erfasst, während 2 weitere Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen ins Fondsvermögen transferiert wurden.

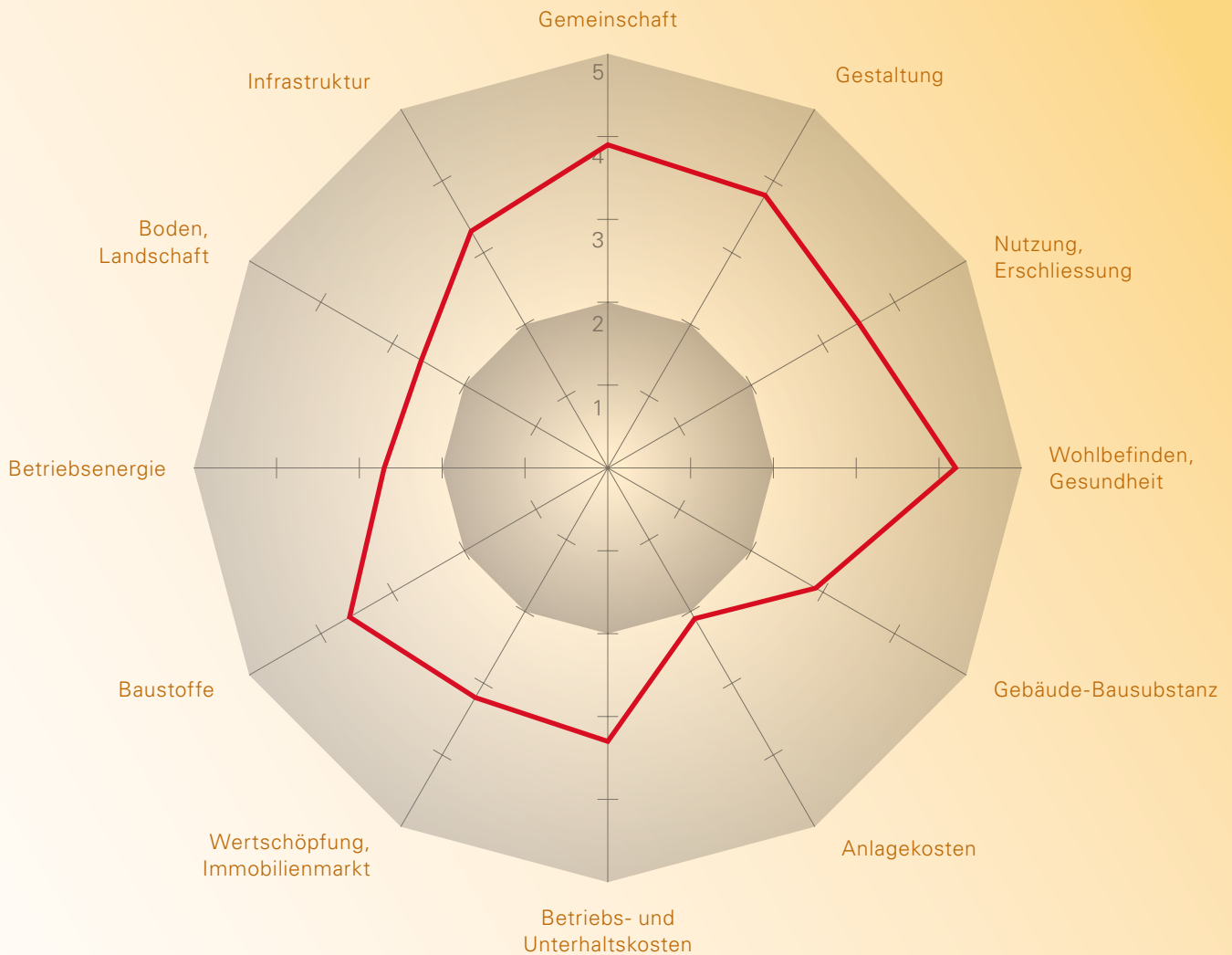
Die Gesamtbewertung des Teilportfolios Bildung verbesserte sich um 0.1 auf 3.3 Punkte. Die vielen Sanierungen und Neubauten wirken sich allgemein sehr positiv auf das Teilportfolio aus. Alle drei Nachhaltigkeitsaspekte profitieren gleichmässig von der veränderten Teilportfoliozusammensetzung. Das Handlungsfeld Infrastruktur verbesserte sich um 0.3 auf 3.3 Punkte. Der Grund liegt im grossen Realisierungsfortschritt beim Wertstoffmanagement.

Dank den erfolgreich abgeschlossenen Gesamtsanierungen und den Ersatzneubauten konnte der Anteil der hindernisfreien Schulanlagen von 60 auf 71 erhöht werden. Somit sind rund

35% der Schulanlagen hindernisfrei. Der Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger konnte von 48% auf 50% erhöht werden. Die durchschnittliche Energiekennzahl und die Treibhausgasemissionen lagen 2020 tiefer als im Berichtsvorjahr. Diese positive Entwicklung im Umweltaspekt wird auch im Folgejahr mit gezielten Heizungsersatz- und Sanierungsprojekten fortgesetzt.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2018	Wert 2019	Wert 2020	Bewertung 2020	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Schulanlagen	Stück	59	60	<b>71</b>	+	▲
	Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	28	27	<b>26</b>	+
Wertschöpfung		Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	0.64	0.69	<b>0.69</b>	=	▼
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	124	117	<b>111</b>	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	44	48	<b>50</b>	+	▲
	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.75	0.74	<b>0.75</b>	-	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	69	68	<b>69</b>	+	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Schulanlage	[-]	23.08	23.60	<b>23.21</b>	-	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Schulanlage	[-]	1.88	1.93	<b>2.27</b>	-	▶
Wertstoffmanagement	Wertstoffmanagement umgesetzt	Stück	16	42	<b>122</b>	+	▲	

# Nachhaltigkeitsrosette



## Nachhaltigkeit Bildung Total

\*3.3

<b>Gesellschaft</b>	<b>3.9</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>2.9</b>	<b>Umwelt</b>	<b>3.0</b>
1.1 Gemeinschaft	3.9	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.9	3.1 Baustoffe	3.6
1.2 Gestaltung	3.8	2.2 Anlagekosten	2.1	3.2 Betriebsenergie	2.7
1.3 Nutzung, Erschliessung	3.5	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	3.3	3.3 Boden, Landschaft	2.6
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.2	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.2	3.4 Infrastruktur	3.3

## Total bewertete Anlagen

203

- Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
  - Starke bis geringe Nachhaltigkeit
  - Keine Nachhaltigkeit
- \*Nachhaltigkeitsbewertung
- 5 stark
  - 4 gut
  - 3 gering
  - <2 keine

# Nachhaltigkeitsmonitoring

## Sport und Freizeit

Das Teilportfolio Sport und Freizeit setzt sich wie im Vorjahr aus 16 Sportanlagen und 10 Eis- und Wasseranlagen zusammen. Die Gesamtbewertung des Teilportfolios wird mit unveränderten 3.0 Punkten bewertet. Wie im letzten Jahr wurden die 16 Sportanlagen mit 3.1 Punkten und die 10 Eis- und Wasseranlagen mit 2.8 Punkten bewertet.

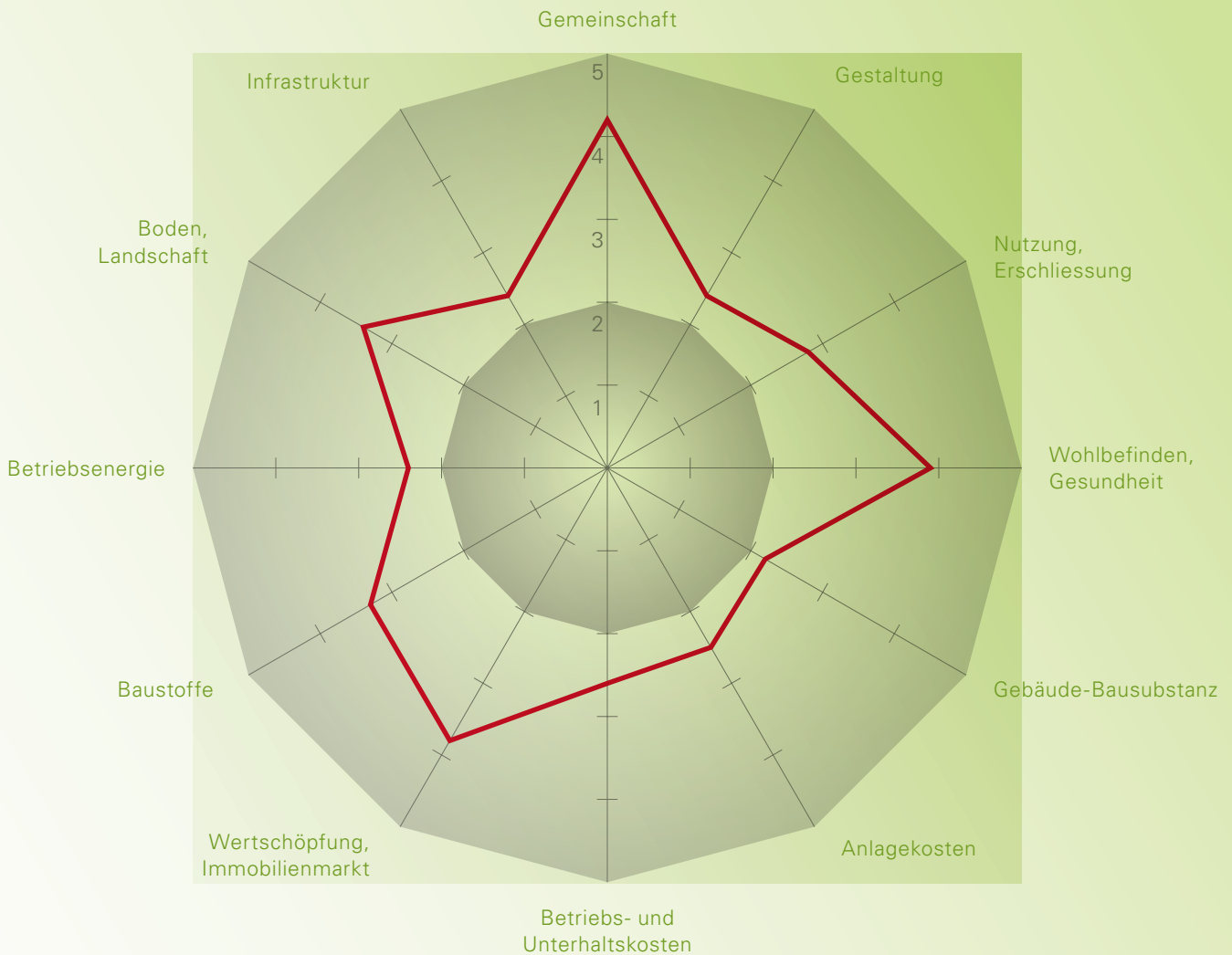
Mit Ausnahme der Treibhausgasemissionen, dem Faktor Instandhaltungskosten/GVB-Wert und der Energiekennzahl Wärme – welche sich 2020 verschlechtert haben – blieb das Teilportfolio stabil.

In den nächsten Jahren werden im Teilportfolio Sport und Freizeit zahlreiche Sanierungs- und Neubauprojekte realisiert werden. Somit wird sich der Zustand der Gebäude in allen Themen

der Nachhaltigen Entwicklung Jahr für Jahr verbessern. Da der Einsatz von erneuerbaren Energien bei diesen Bauprojekten zwingend ist, werden insbesondere im Themenbereich Energie positive Effekte ausgelöst. Die Anzahl an hindernisfreien Anlagen wird wegen der gebotenen hindernisfreien Bauweise ebenfalls zunehmen.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2018	Wert 2019	Wert 2020	Bewertung 2020	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Anlagen	Stück	7	7	7	=	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	27	28	33	-	▼
		Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	1.47	1.01	1.57	-
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	162	163	194	-	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	38	36	36	=	▲
	Förderung der Biodiversität	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	69	69	69	=	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Anlage	[-]	26.95	29.65	29.65	=	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Anlage	[-]	20.76	21.80	21.80	=	▶
Wertstoffmanagement	Wertstoffmanagement umgesetzt	Stück	0	0	0	=	▲	

# Nachhaltigkeitsrosette



## Nachhaltigkeit Sport und Freizeit Total

**\*3.0**

<b>Gesellschaft</b>	<b>3.3</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>2.8</b>	<b>Umwelt</b>	<b>2.9</b>
1.1 Gemeinschaft	4.2	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.2	3.1 Baustoffe	3.3
1.2 Gestaltung	2.4	2.2 Anlagekosten	2.5	3.2 Betriebsenergie	2.4
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.8	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	2.6	3.3 Boden, Landschaft	3.4
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	3.9	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.8	3.4 Infrastruktur	2.4

## Total bewertete Anlagen

**26**

- Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
  - Starke bis geringe Nachhaltigkeit
  - Keine Nachhaltigkeit
- \*Nachhaltigkeitsbewertung
- 5 stark
  - 4 gut
  - 3 gering
  - <2 keine

# Nachhaltigkeitsmonitoring

## Wohnen und Aufenthalt

Das Teilportfolio Wohnen und Aufenthalt umfasst wie im Vorjahr 10 Gebäude. Seit der letztjährigen Bewertung wurde die Gebäudehüllensanierung der Neubrücke 19 («Sleeper») abgeschlossen. Die Auswertung des Teilportfolios, gemäss den Vorgaben der Nachhaltigen Entwicklung, beträgt wie im Vorjahr 3.4 Punkte.

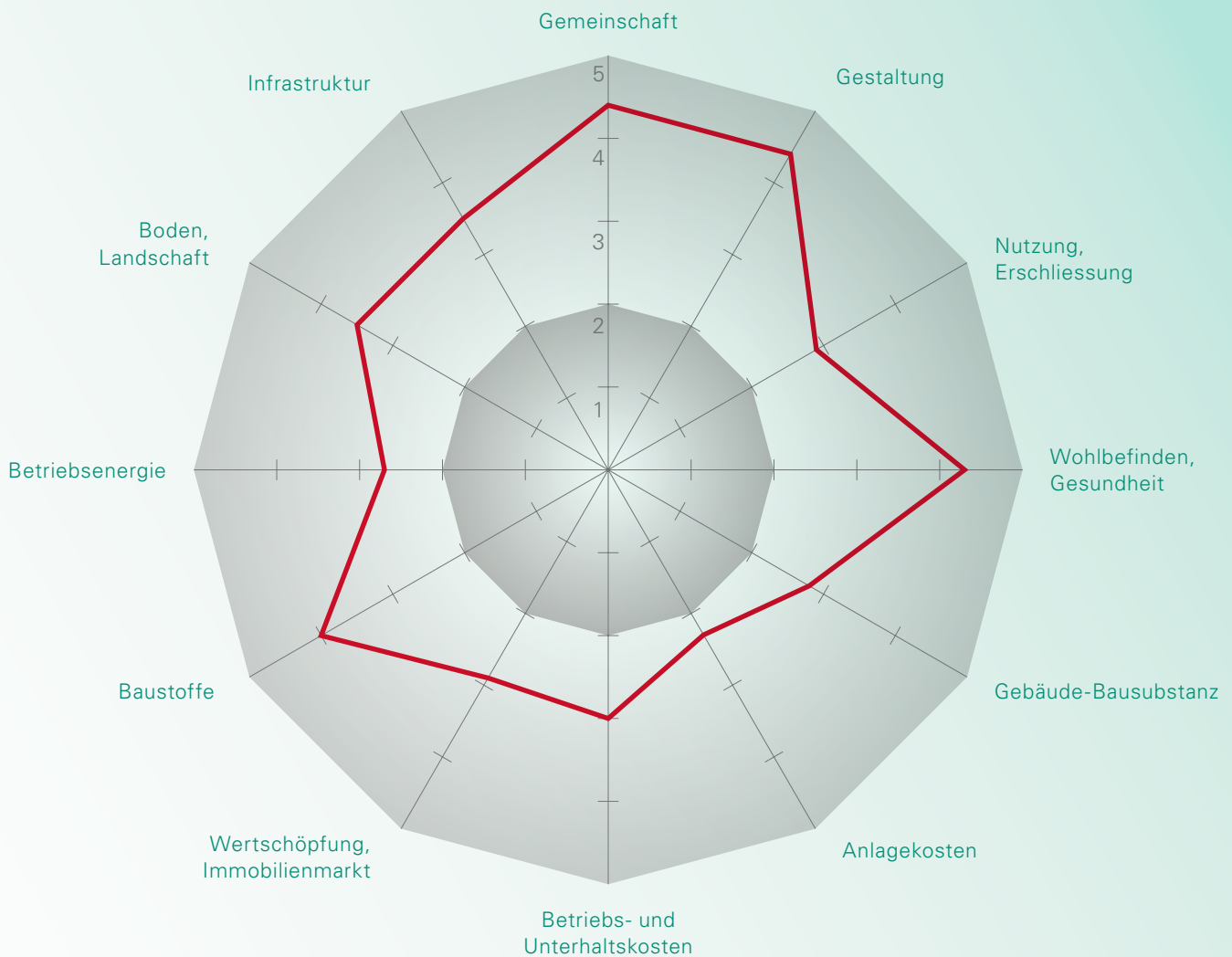
Mit Ausnahme der Treibhausgasemissionen, dem Faktor Instandhaltungskosten/GVB-Wert und der Energiekennzahl Wärme – welche sich 2020 verbessert haben – blieb das Teilportfolio stabil.

Der Gesellschaftsaspekt weist nach wie vor sehr gute 4.0 Punkte auf. Eine verbesserte hindernisfreie Zugänglichkeit kann nur durch vertiefte bauliche Eingriffe erreicht werden. Allerdings

sind in diesem Teilportfolio in den nächsten Jahren keine tiefgreifenden Sanierungen geplant. Dafür wird die Optimierung bei den fossilen Energieträgern proaktiv in Angriff genommen; bis 2025 werden sämtliche Öl- und Elektroheizungen durch erneuerbare Energieträger ersetzt.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2018	Wert 2019	Wert 2020	Bewertung 2020	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Anlagen	Stück	1	1	1	=	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	40	39	38	+	▼
	Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	0.64	0.95	0.83	+	▼
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	164	155	150	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	14	25	25	=	▲
	Förderung der Biodiversität	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	79	79	79	=	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Anlage	[-]	4.56	4.10	4.10	=	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Anlage	[-]	1.11	1.00	1.00	=	▶
Wertstoffmanagement	Wertstoffmanagement umgesetzt	Stück	0	0	0	=	▲	

# Nachhaltigkeitsrosette



## Nachhaltigkeit Wohnen und Aufenthalt Total

\*3.4

<b>Gesellschaft</b>	<b>4.0</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>2.7</b>	<b>Umwelt</b>	<b>3.4</b>
1.1 Gemeinschaft	4.4	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.8	3.1 Baustoffe	4.0
1.2 Gestaltung	4.4	2.2 Anlagekosten	2.3	3.2 Betriebsenergie	2.7
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.9	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	3.0	3.3 Boden, Landschaft	3.5
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.3	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9	3.4 Infrastruktur	3.5

## Total bewertete Anlagen

10

- Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
  - Starke bis geringe Nachhaltigkeit
  - Keine Nachhaltigkeit
- \*Nachhaltigkeitsbewertung
- 5 stark
  - 4 gut
  - 3 gering
  - <2 keine

# Nachhaltigkeitsmonitoring

## Kultur und Geselligkeit

Wie im Berichtsvorjahr werden in diesem Teilportfolio 6 Kulturgebäude, 12 Jugendtreffs/Quartierzentren und 4 Restaurants bewertet. Die Gesamtbewertung des Teilportfolios fiel um 0.1 auf 3.1 Punkte. 2020 wurden die 6 Kulturgebäude mit 3.4 Punkten (Vorjahr 3.5) bewertet. Die 12 Jugendtreffs/Quartierzentren schlossen mit 3.1 Punkten (wie Vorjahr) ab. Am schlechtesten schliessen im Berichtsjahr mit 2.7 Punkten (Vorjahr 2.8) die ausgewerteten Restaurants ab.

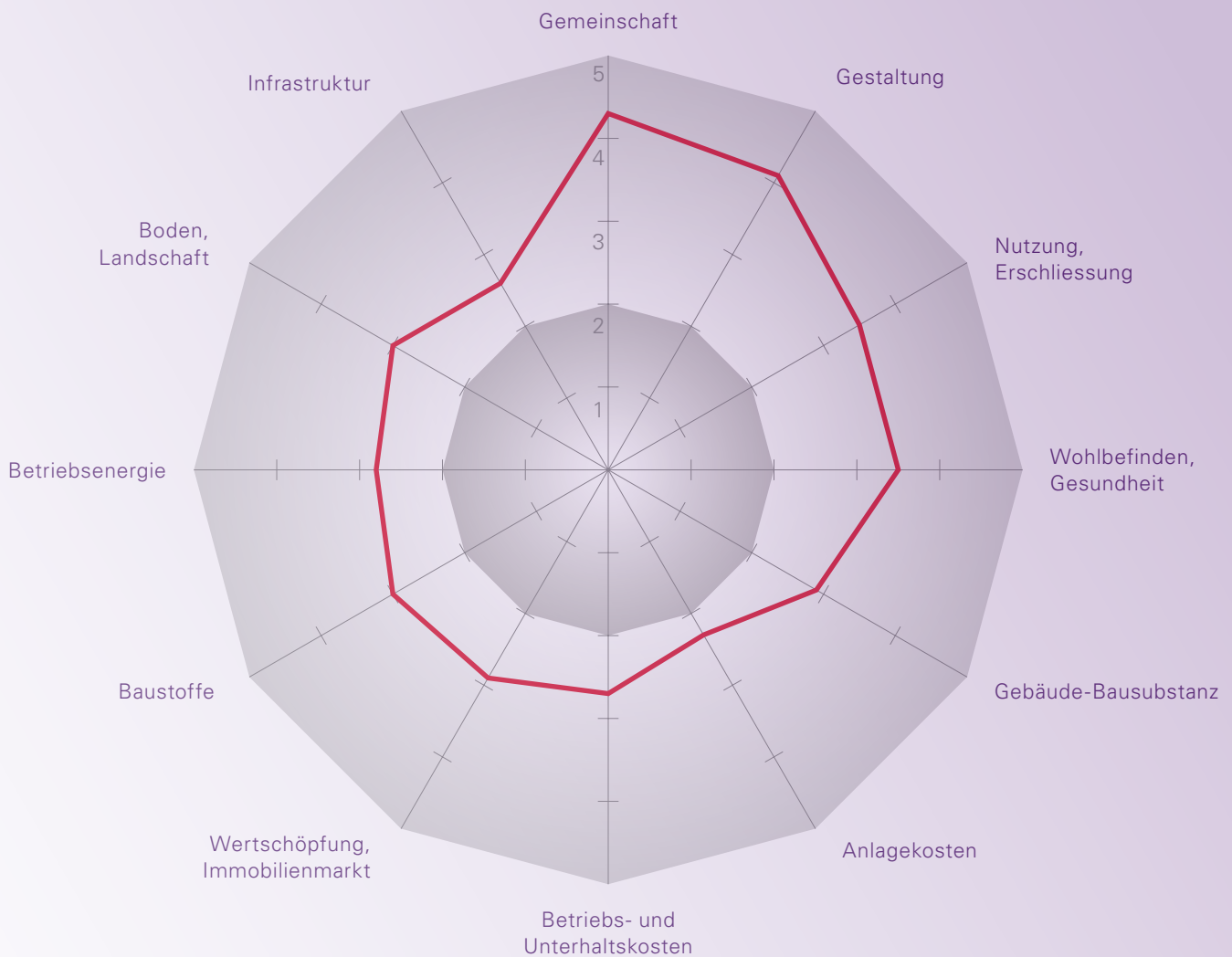
Die 22 Gebäude im Teilportfolio Kultur und Geselligkeit weisen nach wie vor einen sehr tiefen Wert bei der Anzahl hindernisfreier Anlagen auf. Der Bereich Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger weist nur 35% erneuerbare Energieträger aus. Hier ist auch im Sinne der städtischen Energie- und Klimastrategie 2025 hoher Handlungsbedarf angezeigt. In diesem Teilportfolio sind in den nächsten Jahren nur wenige Sanierungsprojekte vorgesehen, womit – abgesehen von not-

wendigen Heizungsersatzprojekten und Instandhaltungsarbeiten – substanzielle Verbesserungen ausbleiben werden.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2018	Wert 2019	Wert 2020	Bewertung 2020	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Anlagen	Stück	4	4	<b>4</b>	=	▲
	Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	18	19	<b>18</b>	+
Wertschöpfung		Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	0.80	0.45	<b>0.84</b>	-	▼
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	102	96	<b>93</b>	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	46	35	<b>35</b>	=	▲
	Förderung der Biodiversität	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	68	67	<b>67</b>	=	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Anlage	[-]	1.94	1.59	<b>1.59</b>	=	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Anlage	[-]	0.00	0.00	<b>0.00</b>	=	▶
	Wertstoffmanagement	Wertstoffmanagement umgesetzt	Stück	0	0	<b>0</b>	=	▲



# Nachhaltigkeitsrosette



## Nachhaltigkeit Kultur und Geselligkeit Total

\*3.1

<b>Gesellschaft</b>	<b>3.9</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>2.7</b>	<b>Umwelt</b>	<b>2.9</b>
1.1 Gemeinschaft	4.3	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	2.9	3.1 Baustoffe	3.0
1.2 Gestaltung	4.1	2.2 Anlagekosten	2.3	3.2 Betriebsenergie	2.8
1.3 Nutzung, Erschliessung	3.5	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	2.7	3.3 Boden, Landschaft	3.0
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	3.5	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.9	3.4 Infrastruktur	2.6

## Total bewertete Anlagen

22

- Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
  - Starke bis geringe Nachhaltigkeit
  - Keine Nachhaltigkeit
- \*Nachhaltigkeitsbewertung
- 5 stark
  - 4 gut
  - 3 gering
  - <2 keine

# Nachhaltigkeitsmonitoring

## Infrastrukturbauten

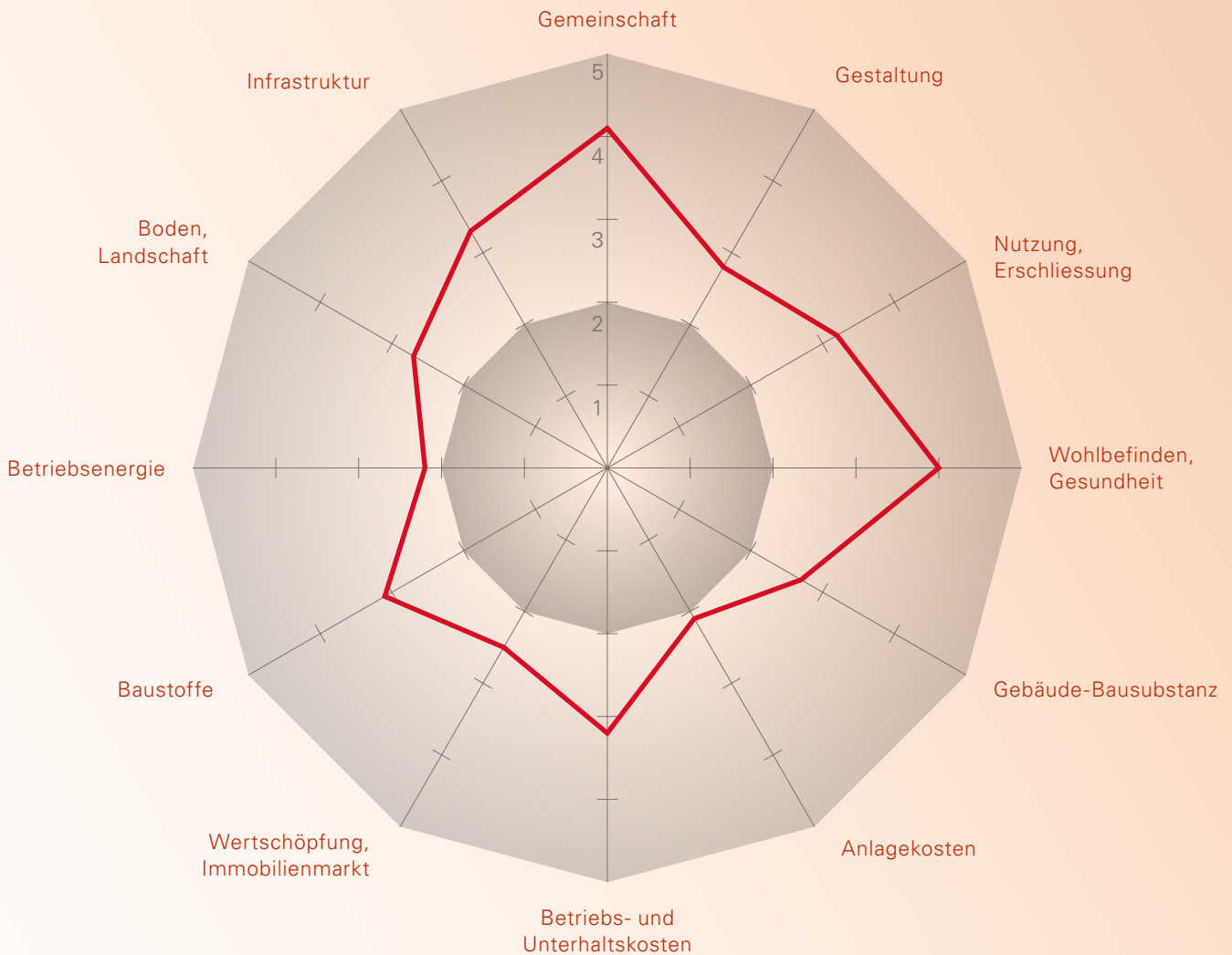
Im Nachhaltigkeitsbericht 2019 wurden 20 Werkhöfe bewertet. 2020 wurden die 3 städtischen Friedhöfe (Bremgartenfriedhof, Friedhof Bümpliz, Schosshaldenfriedhof) erstmals berücksichtigt und bewertet. Aus diesem Grund werden im diesjährigen Bericht total 35 Infrastrukturbauten aus diesem Teilportfolio bewertet. Die Auswertung nach den Vorgaben der Nachhaltigen Entwicklung ergibt im Schnitt einen Wert von 3.0 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahr fand eine Verbesserung um 0.2 Punkte statt, welche in erster Linie auf eine positive Entwicklung beim gesellschaftlichen Aspekt zurückzuführen ist.

Grundsätzlich wurde 2020 mehr Heizwärme verbraucht, womit auch mehr Treibhausgasemissionen freigesetzt wurden. Der Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger ist von 20% auf 17% gefallen, weil ein grosser Teil der Friedhofgebäude mit fossilen Energien beheizt wird. Mit Ausnahme der Treibhausgasemissionen, dem Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert, der Energiekennzahl Wärme, dem Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger und dem Faktor Autoabstellplätze pro Anlage – welche sich 2020 verschlechtert haben – blieb das Teilportfolio stabil.

Viele kleinere Werkhöfe werden nach wie vor mit Elektroheizungen beheizt. Diese werden etappenweise bis 2025 durch erneuerbare Energieträger ersetzt. Die zentralen Ölheizungen werden ebenfalls bis 2025 substituiert. Die Gasheizungen sollen bis spätestens 2035 ersetzt werden. Vielerorts ist die Fernwärme von ewb bereits als Ersatz-Energieträger vorgesehen.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2018	Wert 2019	Wert 2020	Bewertung 2020	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Anlagen	Stück	2	2	2	=	▲
	Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	12	13	23	–
Wertschöpfung		Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	0.30	0.41	0.46	–	▼
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	84	86	125	–	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	19	20	17	–	▲
	Förderung der Biodiversität	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	58	58	65	+	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Anlage	[-]	1.81	1.93	6.00	+	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Anlage	[-]	5.00	5.33	9.10	–	▶
	Wertstoffmanagement	Wertstoffmanagement umgesetzt	Stück	8	8	8	=	▲

# Nachhaltigkeitsrosette



## Nachhaltigkeit Infrastrukturbauten Total

**\*3.0**

<b>Gesellschaft</b>		<b>3.5</b>	<b>Wirtschaft</b>		<b>2.6</b>	<b>Umwelt</b>		<b>2.8</b>
1.1	Gemeinschaft	4.1	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1	Baustoffe	3.1
1.2	Gestaltung	2.8	2.2	Anlagekosten	2.1	3.2	Betriebsenergie	2.2
1.3	Nutzung, Erschliessung	3.2	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.2	3.3	Boden, Landschaft	2.7
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.0	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.5	3.4	Infrastruktur	3.3

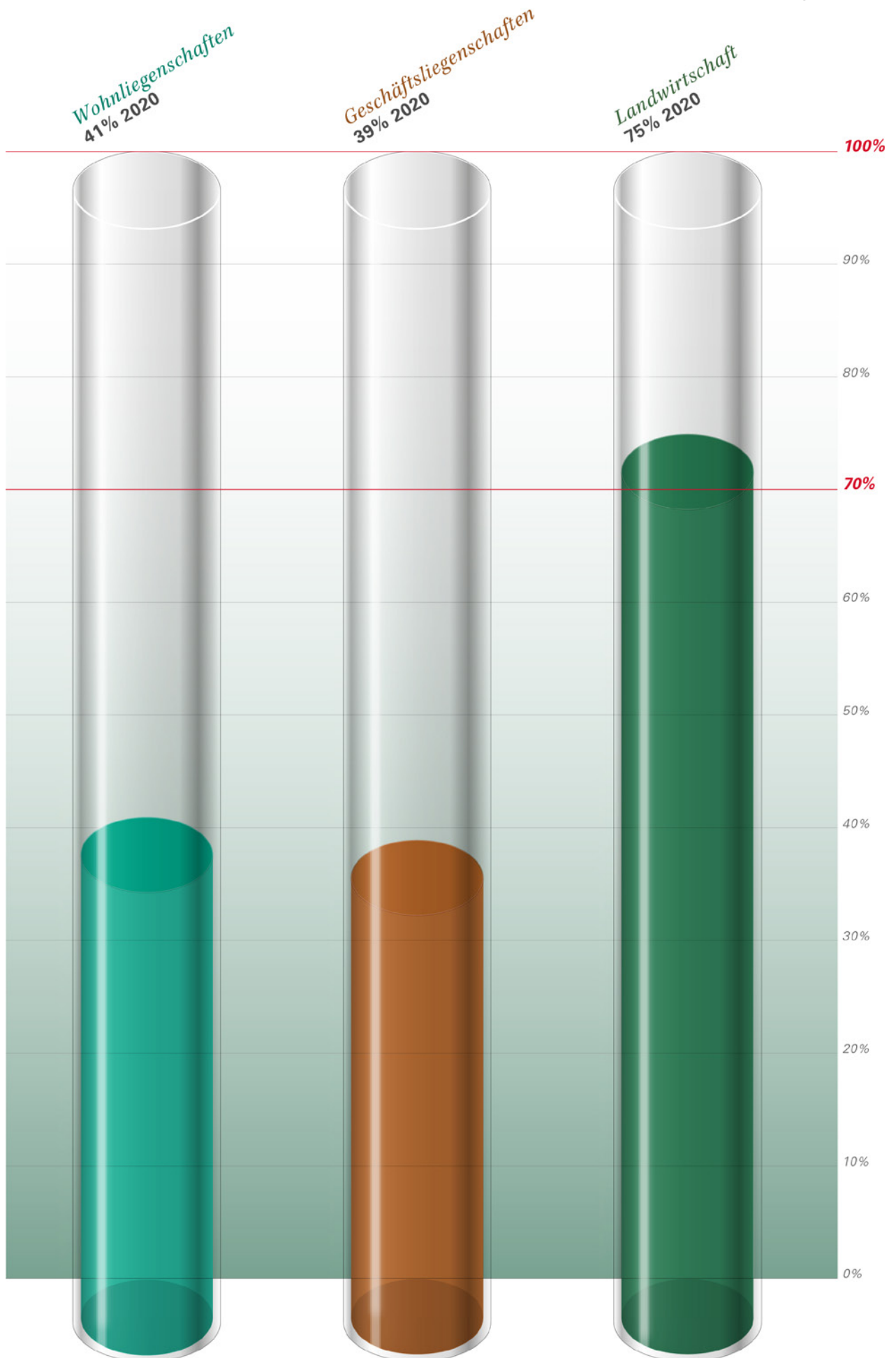
## Total bewertete Anlagen

**35**

- Nachhaltigkeitsbewertung
- 5 stark
  - 4 gut
  - 3 gering
  - <2 keine
- Nachhaltigkeits der betrachteten Liegenschaften
  - ◐ Starke bis geringe Nachhaltigkeit
  - ◑ Keine Nachhaltigkeit



*Nachhaltigkeitsbericht  
Fondsvermögen*



*Anteil erneuerbare Energieträger*

**Hauptziel bis 2035, die Umstellung der Wärmeversorgung auf 70% erneuerbare Energieträger**

# Nachhaltigkeitsrosette

## Gesamtportfolio Fondsvermögen

Das Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) wurde wie jedes Jahr nach den Grundsätzen der Nachhaltigen Entwicklung anhand der Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt überprüft.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 544 Teilgebäude bewertet (8 Teilgebäude mehr als im Berichtsvorjahr). Die Auswertung aller Handlungsfelder zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Stagnation bei 3.3 Punkten (Maximum: 5 Punkte). Die selbe Schlussfolgerung wiederholt sich bei der Betrachtung einzelner Teilportfolios.

Eine sanierte Liegenschaft, 9 Zukäufe und der Rückkauf eines Baurechts sind Neubewertet worden. 3 Gebäude befanden sich Ende 2020 in einer Bauphase und wurden nicht bewertet. Nach einer Widmung/Entwidmung wurden 2 Liegenschaften neu im Fondsvermögen erfasst, während 2 weitere Liegenschaften aus dem Fondsvermögen ins Verwaltungsvermögen transferiert wurden.

Wie aus der Nachhaltigkeitsrosette des Gesamtportfolios hervorgeht, liegen die grössten «Hausaufgaben» des Fonds immer noch in den Handlungsfeldern Nutzung/Erschliessung, Gebäude- und Bausubstanz, Anlagekosten und Betriebsenergie (Bewertung unter 3.0). Alle vier Handlungsfelder können nur durch gesamtheitliche Bauprojekte optimiert werden.

Die Analyse der insgesamt 298 Gebäude (entspricht 544 Teilgebäuden) ergab bei 50 Gebäuden (2 mehr als im Vorjahr) einen dringenden Handlungsbedarf. Ein mittelfristiger Handlungsbedarf besteht bei 178 Gebäuden (9 mehr als im Vorjahr). Die Anzahl Gebäude ohne Handlungsbedarf ist auf 70 (1 weniger als im Vorjahr) gesunken. Mit Blick auf die Investitionsplanung dürfte sich das Fondsportfolio in den nächsten 10 Jahren in allen Nachhaltigkeitsaspekten positiv entwickeln. Insbesondere im Aspekt Umwelt werden ab 2022 signifikante Verbesserungen erwartet. Ersatzneubauten wie die Wohnüberbauung Reichenbachstrasse

118 und das Mehrfamilienhaus Centralweg 15, der geplante Zuwachs von Photovoltaikanlagen und die vertraglich geregelten Anschlüsse ans Fernwärmenetz ewb werden sich positiv auf die Nachhaltigkeit des Portfolios auswirken.

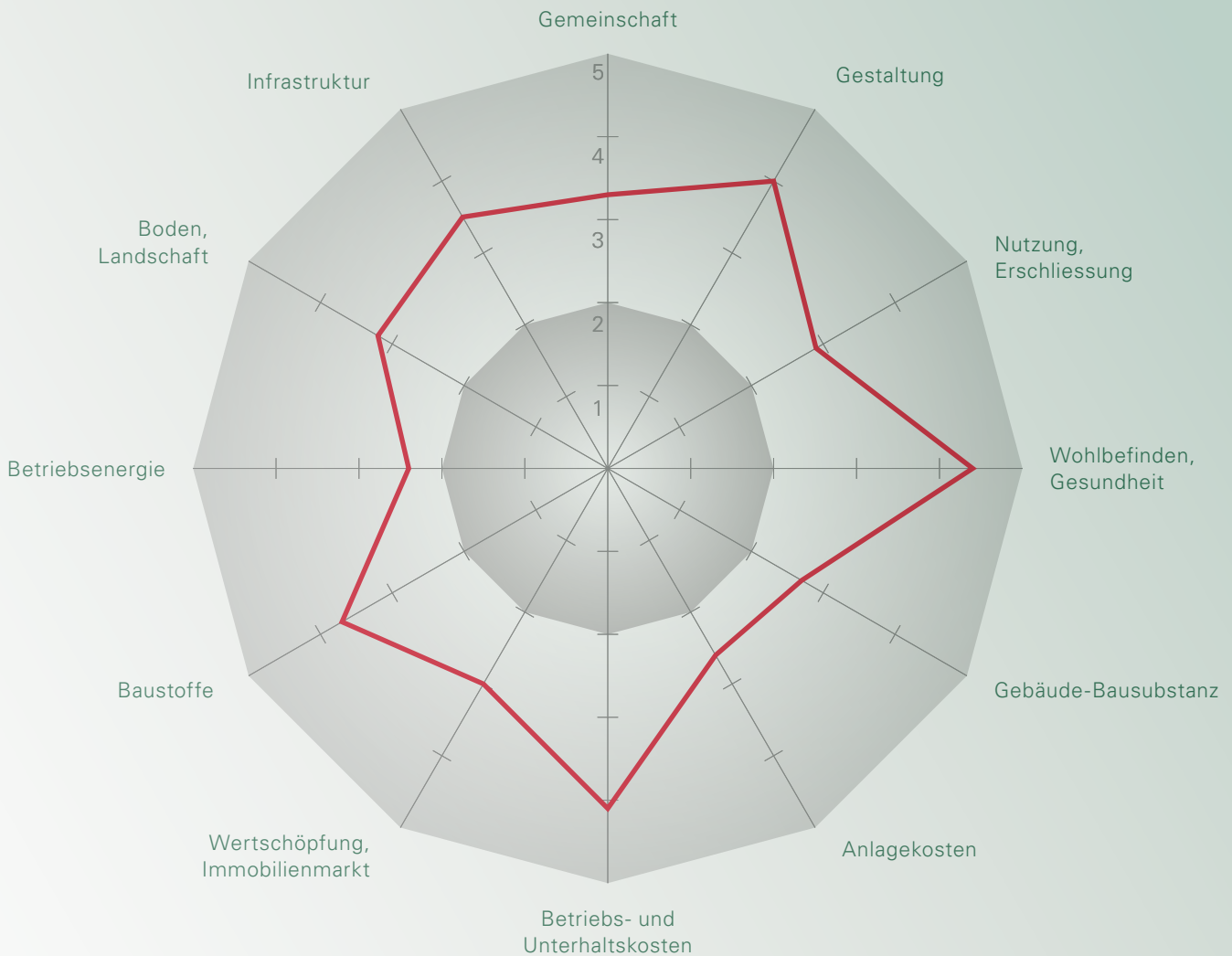
Der behördenverbindliche Richtplan Energie wurde per 1. November 2014 in Kraft gesetzt. Die darin formulierten Hauptziele bis 2035 umfassen die Umstellung der Wärmeversorgung auf 70% und die der Stromversorgung auf 80% erneuerbare Energieträger. Im Jahr 2020 wurden bei Immobilien Stadt Bern (ISB) die strategischen Leitplanken gesetzt, um dem Ziel von Liegenschaften, die frei von fossilen Energieträgern betrieben werden, einen Schritt näher zu kommen. Die ersten positiven Effekte auf das Portfolio werden bei der Auswertung ab 2022 sichtbar werden. Aktuell präsentiert sich der Stand der erneuerbaren Energieträger bei den Fondsliegenschaften wie folgt:

Teilportfolio	Anteil erneuerbare Energieträger
Wohnliegenschaften	41%
	Vorjahr 41%
Geschäftsliegenschaften	39%
	Vorjahr 39%
Landwirtschaft	75%
	Vorjahr 75%

*Im Berichtsjahr hielten sich die Heizungsersatzprojekte (fossil auf erneuerbar) und die neu im Fonds bewerteten Zukäufe (mit fossilen Heizungen) die Waage. Aus diesem Grund stagniert der prozentuale Anteil an erneuerbaren Energieträgern gegenüber dem Vorjahr in sämtlichen Teilportfolios.*

*Inzwischen hat ISB eine Substitutionsstrategie für sämtliche Öl- und Elektroheizungen mit einer Umsetzung bis 2025 verabschiedet. Zudem sollen bis 2035 alle Gasheizungen durch erneuerbare Energieträger ersetzt werden. Bis dato bezieht ISB bei sämtlichen gasbeheizten Fondsliegenschaften 50% Biogas. Alle Neuanschlüsse an die Fernwärme ewb werden mit 100% Ökofernwärme abgedeckt.*

# Nachhaltigkeitsrosette



## 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	3.7
1.2 Gestaltung	4.0	2.2 Anlagekosten	2.6	3.2 Betriebsenergie	2.4
1.3 Nutzung, Erschliessung	2.9	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.1	3.3 Boden, Landschaft	3.2
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.4	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4 Infrastruktur	3.6

## Total bewertete Anlagen

544

- Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
  - Starke bis geringe Nachhaltigkeit
  - keine Nachhaltigkeit
- \*Nachhaltigkeitsbewertung
- 5 stark
  - 4 gut
  - 3 gering
  - <2 keine



*Fondsvermögen –  
Projekt im Brennpunkt*

Gesamtsanierung Münzrain 3,  
3011 Bern





# Gesamtsanierung Münzrain 3, 3011 Bern

Östlich des Bundeshauses und unmittelbar vor dem Hotel Bellevue, befindet sich am Münzrain 3, die historisch gewachsene Liegenschaft «Bondelihaus» aus dem 16. Jahrhundert. Die Vorstadtvilla wird von der Denkmalpflege als schützenswert eingestuft.

Vom Münzrain her wird lediglich das oberste Geschoss wahrgenommen, hangabwärts und gegen Süden gerichtet folgen drei weitere Wohngeschosse, wovon das unterste mit einem Laubengang ausgestattet ist. Die Liegenschaft verfügt über eine spektakuläre und unverbaubare Aussicht auf die Aare, den Gurten und im Hintergrund die Berner Alpenkette. Das Gelände wird zur Aare hin durch Terrassen abgestuft, die auf die frühere Nutzung als Rebberg hinweisen. Der grosse Aussenraum ist mit mehreren Brunnen ausgestattet und von denkmalpflegerischem Interesse.

Der Ursprung der Liegenschaft geht ins Jahr 1560 zurück, als im damaligen Rebberg ausserhalb der Stadtmauern ein dreigeschossiges Gebäude mit seitlichem Treppenturm und Obergeschoss in Rieg erbaut wurde. In den darauffolgenden 460 Jahren erfolgten durch mehrere Besitzwechsel verschiedene bauliche Anpassungen, Erweiterungen und Umbauten, welche massgeblich zur heutigen Gestalt des herrschaftlichen Anwesens beigetragen haben. So ist das einstige Rebhaus in sieben grösseren Bauphasen schrittweise zu einer «Villa suburbana» gewachsen. 1831 wurde die Liegenschaft durch den damaligen städtischen Polizeidirektor Karl August Bondeli erworben. Aus der Ära Bondeli

gingen weitere Anbauten und die heutige Namensgebung des Hauses hervor. Die Einwohnergemeinde Bern hat das Bondelihaus im Jahr 1941 erworben und in ein Etagenwohnhaus mit drei grossen Wohnungen umgebaut.

Von 2019 bis 2020 wurde das Bondelihaus zum ersten Mal gesamtsaniert. Im obersten Geschoss wurde anstelle der früheren 6-Zimmerwohnung eine 4- und eine 3.5-Zimmerwohnung realisiert. Dazu wurden die Grundrisse des Dachgeschosses angepasst, der Estrichraum umgenutzt und das Dachvolumen mittels drei neu eingebauten Dachlukarnen ausgebaut. Auf der Westseite ist zudem eine neue Terrasse angebaut worden. Die Aufteilung der beiden Geschosswohnungen im ersten und zweiten Untergeschoss wurde beibehalten. Im untersten Geschoss ist neu eine attraktive Stuidowohnung mit direktem Zugang zum Aussenraum und einmaliger Aussicht auf das Bundeshaus realisiert worden. Mit neu 5 anstelle bisher 3 Wohnungen konnte im Sinne der Nachhaltigen Entwicklung mehr Wohnraum geschaffen werden.

Die Planung und Realisierung der Gesamtsanierung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Das Interieur mit wertvollen Deckenmalereien, Einbauschränken, Wandtäfer und historisch bedeutenden Cheminée- und Ofenanlagen sowie die ursprünglichen Berner Parkettböden wurden sorgfältig restauriert. Mit modernen Küchen und Bädern wurde den Innenräumen ein zeitgemässer Kontrast verliehen.

Die historische Gebäudesubstanz des Bondelihaus weist mit seinen natürlichen Materialien (Holz aus heimischem Wald, Sandstein aus einem nahegelegenen Steinbruch) wenig graue Energie auf, was sich auch auf eine gute Bewertung in den ökologischen Aspekten der Nachhaltigen Entwicklung auswirkt. Um den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen zu entsprechen, sind mit der Gesamtsanierung diverse energetische Sanierungen vorgenommen worden. So wurde das Dach neu gedämmt und mit aus erneuerbarer Energie gebrannten neuen Biberschwanzziegeln aus der Ziegelei in Rapperswil eingedeckt. Die Gebäudehülle wurde gedämmt und mit neuen Fenstern bestückt; die Fassade wurde aufgefrischt. Zudem wurden die gesamte Haustechnik und die elektrischen Installationen erneuert. Die alte Gasheizung wurde durch eine neue effizientere Gasheizung ersetzt. 50% des Gasbezugs wird durch erneuerbares Biogas gedeckt. Die neuen Küchen und Bäder wurden mit wassersparenden Armaturen und energieeffizienten Geräten ausgestattet.



*Deckenmalereien, Öfen und restaurierte Böden*

Die gesellschaftlichen Aspekte der Liegenschaft werden sehr gut bewertet. Mit der ÖV Güteklasse A profitiert die Mieterschaft von einer sehr guten Erschliessung an den öffentlichen Verkehr. Weiter bietet die Liegenschaft viele gemeinsame Begegnungszonen: Im dritten Untergeschoss wurde der historische «Gartensaal» wiederhergestellt und dient der Mieterschaft als Gemeinschaftsraum. Im selben Geschoss befinden sich die Kellerräumlichkeiten, Atelierräume und ein grosszügiger Laubengang, welcher zum

Verweilen einlädt. Die grüne, terrasierte Gartenanlage mit Brunnen und vielen verwinkelten Nischenplätzen bietet optimale Rückzugs- und Erholungsmöglichkeiten.

Mit der gelungenen Gesamtsanierung konnte der Erhalt des Bondelihaus nachhaltig für die Zukunft gesichert werden. Die Wohnungen wurden im Februar 2021 bezogen.

*historisch trifft modern – Küche*





Liebe zum Detail



*Badezimmer*



*Dachwohnung*



*Münzrain und Westfassade Bondel-  
haus mit neu angebauter Terrasse*

# Nachhaltigkeitsmonitoring

## Wohnliegenschaften

Das Teilportfolio Wohnliegenschaften umfasst insgesamt 487 Teilgebäude (8 Teilgebäude mehr als im Berichtsvorjahr). Infolge Rückkauf des Baurechts am Winterfeldweg 118 wurde das Gebäude im Berichtsjahr erstmals ausgewertet. Die Liegenschaft Jurastrasse 89 wurde nach erfolgter Sanierung Neubewertet. Die Liegenschaften Keltenstrasse 97, Güterstrasse 12 und 16, Looslistrasse 31-39 und Hallerstrasse 60 wurden zugekauft und erstmals bewertet. Die beiden Gebäude Brunnmattstrasse 50 und Wagnerstrasse 34 wurden dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Gleichzeitig wurden die Liegenschaften Weberstrasse 15 und Weissensteinstrasse 47 aus dem Verwaltungsvermögen ins Fondsvermögen übertragen und erstmals bewertet.

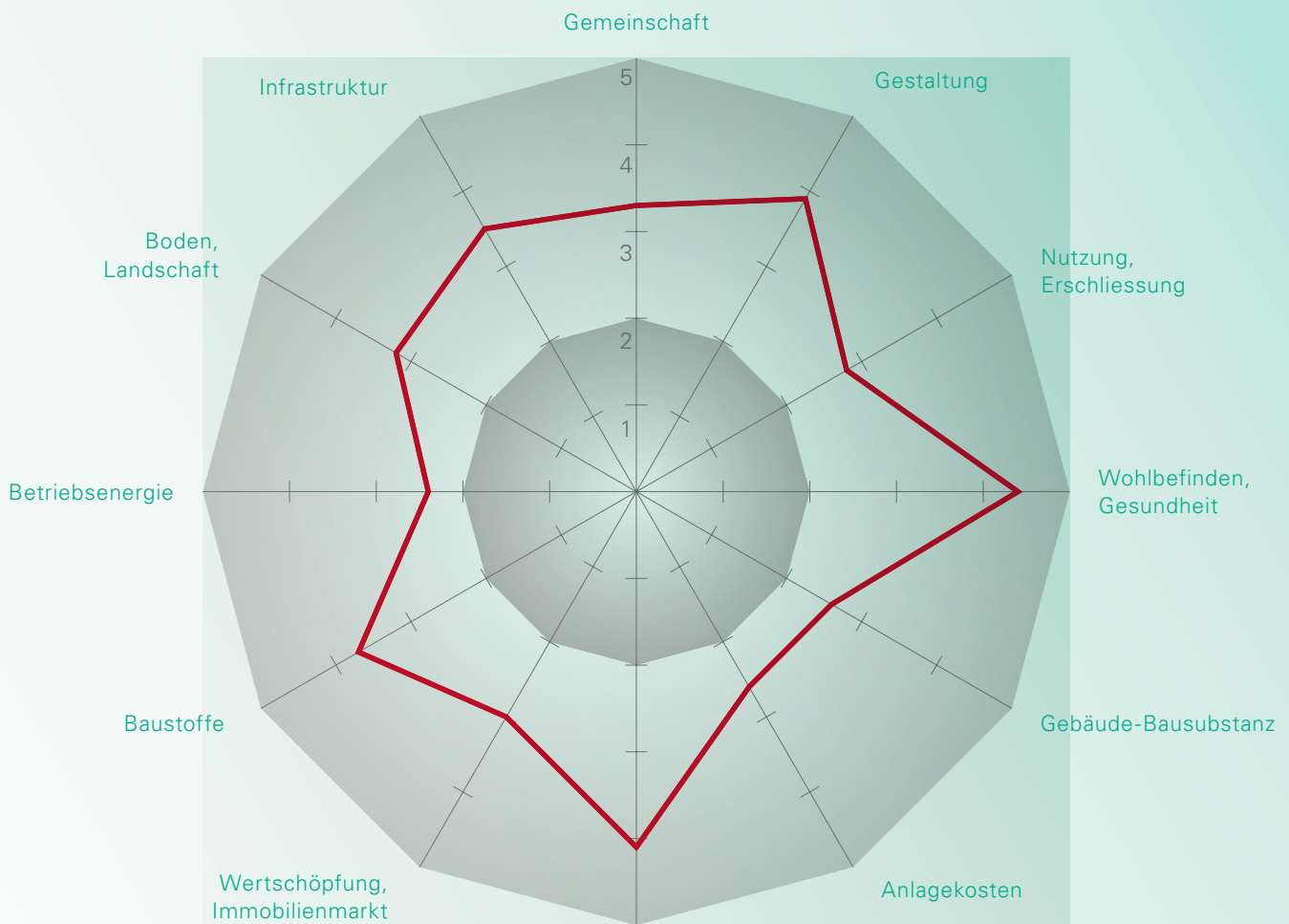
Per 31. Dezember 2020 befanden sich die vier Wohnliegenschaften Dalmazirain 34 und 36, Zieglerstrasse 9 und Münzrain 3 in einer Sanierungsphase und wurden deshalb nicht ausgewertet. Die Gesamtbewertung des Teilportfolio Wohnliegenschaften beträgt wie im Vorjahr 3.3 Punkte. Diverse Sanierungsprojekte (Gesamtsanierung, Heizungsersatz etc.) – mit einem positiven Effekt auf die Auswertung der Nachhaltigkeit – stehen Zukäufen von älteren bzw. sanierungsbedürftigen Liegenschaften gegenüber.

Das Angebot an hindernisfreien Wohnungen ist 2020 nach vielen Jahren mit positiven Zuwachszahlen stagniert. Insgesamt stehen 308 hindernisfreie Wohneinheiten zur Verfügung. Dank Ersatzneubauten wie der Wohnüber-

bauung Reichenbachstrasse 118 und dem Mehrfamilienhaus am Centralweg 15 wird das Angebot an hindernisfreien Wohnungen in den folgenden Jahren wieder signifikant ausgebaut.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2018	Wert 2019	Wert 2020	Bewertung 2020	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anteil Mietverträge «günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	%	31	33	<b>34</b>	+	▲
	Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Wohnungen	Stück	288	308	<b>308</b>	=	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	30	31	<b>32</b>	-	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-6.69	0.52	<b>-6.32</b>	-	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	2.73	2.65	<b>2.67</b>	+	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	126	126	<b>125</b>	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	39	41	<b>41</b>	=	▲
		Durchschnittlicher Verbrauch Trinkwasser	Liter/Person d	133	133	<b>127</b>	+	▼
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer	[-]	0.26	0.29	<b>0.30</b>	+	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Wohnung	[-]	0.17	0.18	<b>0.15</b>	+	▼

# Nachhaltigkeitsrosette



## 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	3.3	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.6	3.1	Baustoffe	3.7
1.2	Gestaltung	3.9	2.2	Anlagekosten	2.6	3.2	Betriebsenergie	2.4
1.3	Nutzung, Erschliessung	2.8	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.1	3.3	Boden, Landschaft	3.2
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.4	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4	Infrastruktur	3.5

## Total bewertete Anlagen

487

- Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
  - Starke bis geringe Nachhaltigkeit
  - Keine Nachhaltigkeit
- \*Nachhaltigkeitsbewertung
- 5 stark
  - 4 gut
  - 3 gering
  - <2 keine

# Nachhaltigkeitsmonitoring Geschäftsliegenschaften

Im Berichtsjahr flossen die Daten von insgesamt 54 Teilgebäuden in die Auswertung ein (wie im Berichtsvorjahr). Der Zukauf der Gotenstrasse 23 ist erstmals bewertet worden. Die Liegenschaft Langmauerweg 1 befand sich zum Stichtatum Ende 2020 in Sanierung und wurde nicht bewertet.

Die Nachhaltigkeitsbewertung der Geschäftsliegenschaften hat sich im Berichtsjahr, wie bei den Wohnliegenschaften, nicht verändert. Der Durchschnittswert der 54 Teilgebäude liegt wie 2019 bei guten 3.6 Punkten. Alle Aspekte der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) weisen unveränderte Kennwerte auf.

Weitere Verbesserungen im Bereich der Nachhaltigen Entwicklung können in den kommenden Jahren nur durch entsprechende Sanierungs- und Ersatzprojekte erzielt werden.

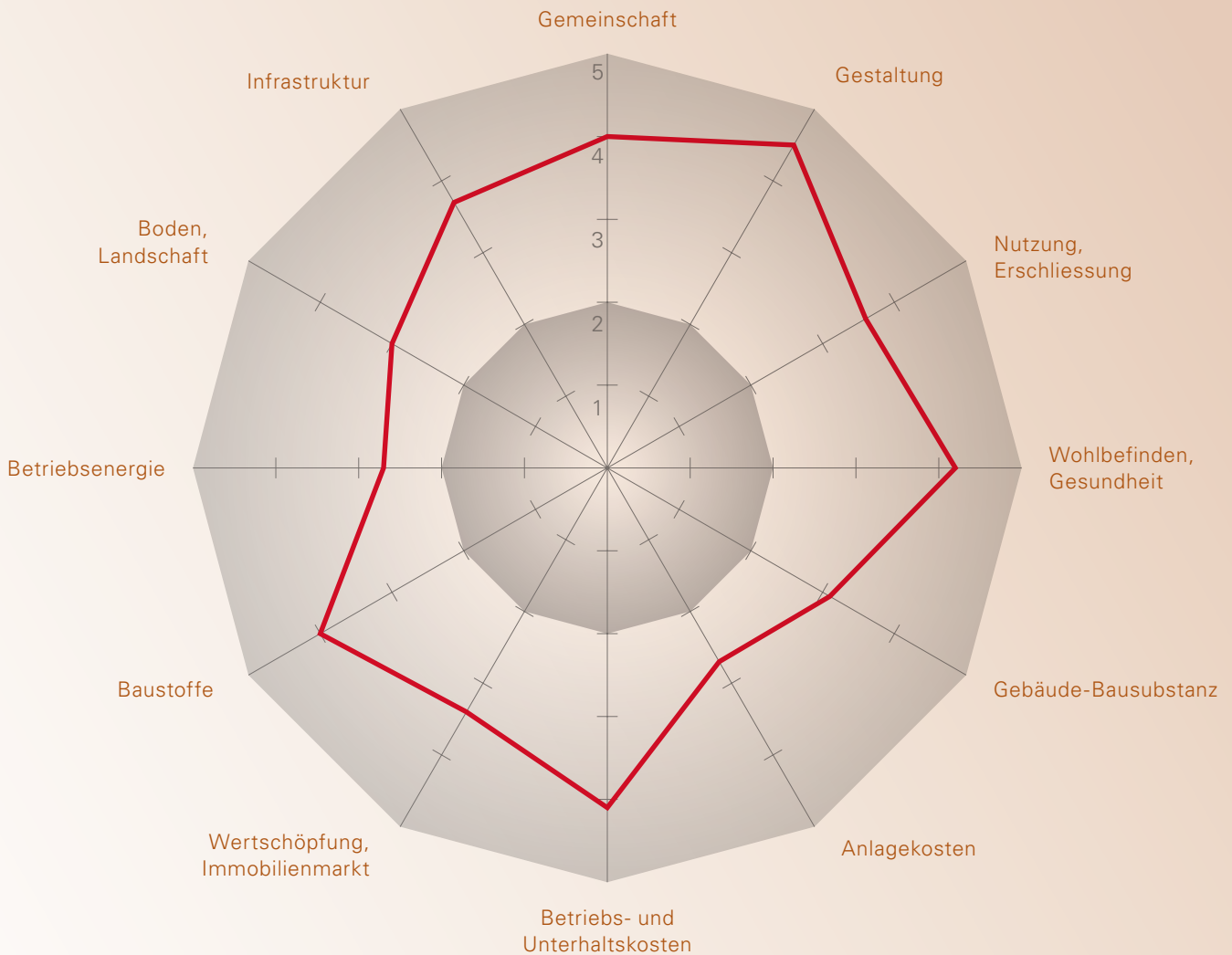
Während sich die Energiekennzahl minimal verbessert hat, blieben die Treibhausgasemissionen gegenüber 2019 unverändert. 2020 wurde lediglich eine Gasheizung durch eine neue, modernere und emissionsärmere Gasheizung ersetzt. Davon abgesehen wurden im Heizungsbereich keine Massnahmen umgesetzt. Obwohl autoarme Teilportfolios angestrebt werden, hat sich der Mobilitätswert mit dem Zukauf einer Liegenschaft an

der Gotenstrasse 23 – zu der mehrere Auto-Parkplätze gehören – verschlechtert. Zukünftige Fortschritte können bei den Geschäftsliegenschaften nur durch Sanierungen und Anschlüsse an die Fernwärme ewb erreicht werden. Bis sich die positiven Effekte dieser Anstrengungen in der Nachhaltigkeitsauswertung zeigen, wird es jedoch noch einige Jahre dauern.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2018	Wert 2019	Wert 2020	Bewertung 2020	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Aufenthaltsqualität	Anzahl hindernisfreie Geschäftsliegenschaften	Stück	108	137	<b>137</b>	=	▶
		Anteil an Mietobjekten mit persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten	%	100	100	<b>100</b>	=	▶
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	27	25	<b>25</b>	=	▼
		Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	3.51	0.16	<b>2.18</b>	+	▲
	Wertschöpfung	Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	3.42	3.57	<b>3.17</b>	-	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	137	124	<b>123</b>	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	34	39	<b>39</b>	=	▲
	Mobilität	Durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen pro Objekt	Stück	1.37	1.34	<b>1.66</b>	+	▲
		Durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen pro Objekt	Stück	1.41	1.77	<b>1.96</b>	-	▶



# Nachhaltigkeitsrosette



**Nachhaltigkeit Geschäftsliegenschaften Total** \*3.6

<b>Gesellschaft</b>	<b>4.1</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>3.3</b>	<b>Umwelt</b>	<b>3.4</b>
1.1 Gemeinschaft	4.0	2.1 Gebäude- und Bausubstanz	3.1	3.1 Baustoffe	4.0
1.2 Gestaltung	4.5	2.2 Anlagekosten	2.7	3.2 Betriebsenergie	2.7
1.3 Nutzung, Erschliessung	3.6	2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	4.1	3.3 Boden, Landschaft	3.0
1.4 Wohlbefinden, Gesundheit	4.2	2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.4	3.4 Infrastruktur	3.7

**Total bewertete Anlagen** 54

- Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
  - Starke bis geringe Nachhaltigkeit
  - Keine Nachhaltigkeit
- \*Nachhaltigkeitsbewertung
- 5 stark
  - 4 gut
  - 3 gering
  - <2 keine

# Nachhaltigkeitsmonitoring

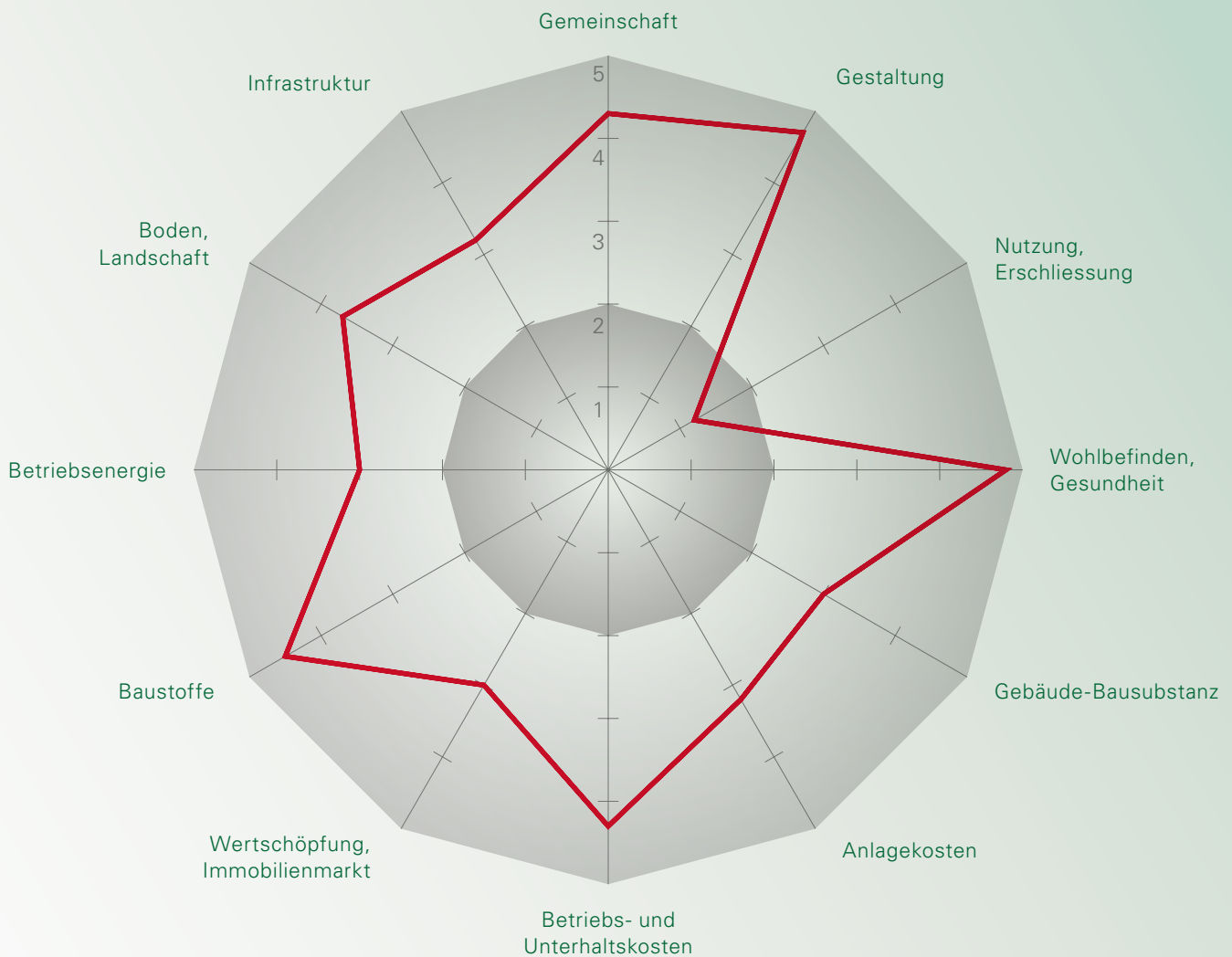
## Landwirtschaft

Wie in den letzten Jahren weist das Teilportfolio Landwirtschaft drei Gebäude auf. Die stabile Gesamtsituation bewirkt nach wie vor eine gute Bewertung mit 3.6 Punkten. Wie bei den Wohn- und Geschäftsliegenschaften, ist auch bei diesem Teilportfolio des Fonds eine Stagnation der Nachhaltigen Entwicklung festzustellen. Ohne gezielte Massnahmen mit einer grossen Eingriffstiefe werden in diesem

Teilportfolio auf absehbare Zeit keine Verbesserungen der Nachhaltigen Entwicklung erzielt. Zwar dürfte die geplante Arealentwicklung Elfenau einen positiven Effekt ausüben, die damit im Zusammenhang stehende Planung ist aber noch nicht sehr weit fortgeschritten und dürfte noch einige Jahre in Anspruch nehmen.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2018	Wert 2019	Wert 2020	Bewertung 2020	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	%	-0.02	-0.28	-0.27	+	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	-0.02	-0.28	-0.25	+	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m <sup>2</sup> a	138	138	138	=	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	67	75	75	=	▲
	Förderung der Biodiversität	Anteil an Betrieben, welche den Tieren regelmässig und abwechslungsweise Auslauf auf einer Weide und einem Laufhof gewähren	%	67	67	67	=	▲
		Anteil an Betrieben, welche die Anforderungen «Bio-Biologischer Landanbau» oder «IP-Suisse» erfüllen	%	100	100	100	=	▶

# Nachhaltigkeitsrosette



## Nachhaltigkeit Landwirtschaft Total

\*3.6

<b>Gesellschaft</b>		<b>3.8</b>	<b>Wirtschaft</b>		<b>3.4</b>	<b>Umwelt</b>		<b>3.6</b>
1.1	Gemeinschaft	4.3	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	3.0	3.1	Baustoffe	4.5
1.2	Gestaltung	4.7	2.2	Anlagekosten	3.2	3.2	Betriebsenergie	3.0
1.3	Nutzung, Erschliessung	1.2	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.3	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

- Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
  - Starke bis geringe Nachhaltigkeit
  - Keine Nachhaltigkeit
- \*Nachhaltigkeitsbewertung
- 5 stark
  - 4 gut
  - 3 gering
  - <2 keine



*Spezialthema:  
Strategien Nachhaltige Entwicklung*



# Spezialthema: *Strategien Nachhaltige Entwicklung*

## **Verwaltungsvermögen**

Der Gemeinderat hat im März 2021 die überarbeitete «Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Verwaltungsvermögen Bern» genehmigt. Diese Strategie ersetzt die Grundsätze und das Leitbild Nachhaltige Entwicklung Verwaltungsvermögen aus dem Jahr 2015.

Alle Erfahrungen und Erkenntnisse seit 2015 hinsichtlich der Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt sind in die überarbeitete Strategie eingeflossen. Das Strategiepapier definiert die Ziele und Anforderungen einer Nachhaltigen Entwicklung der Immobilien

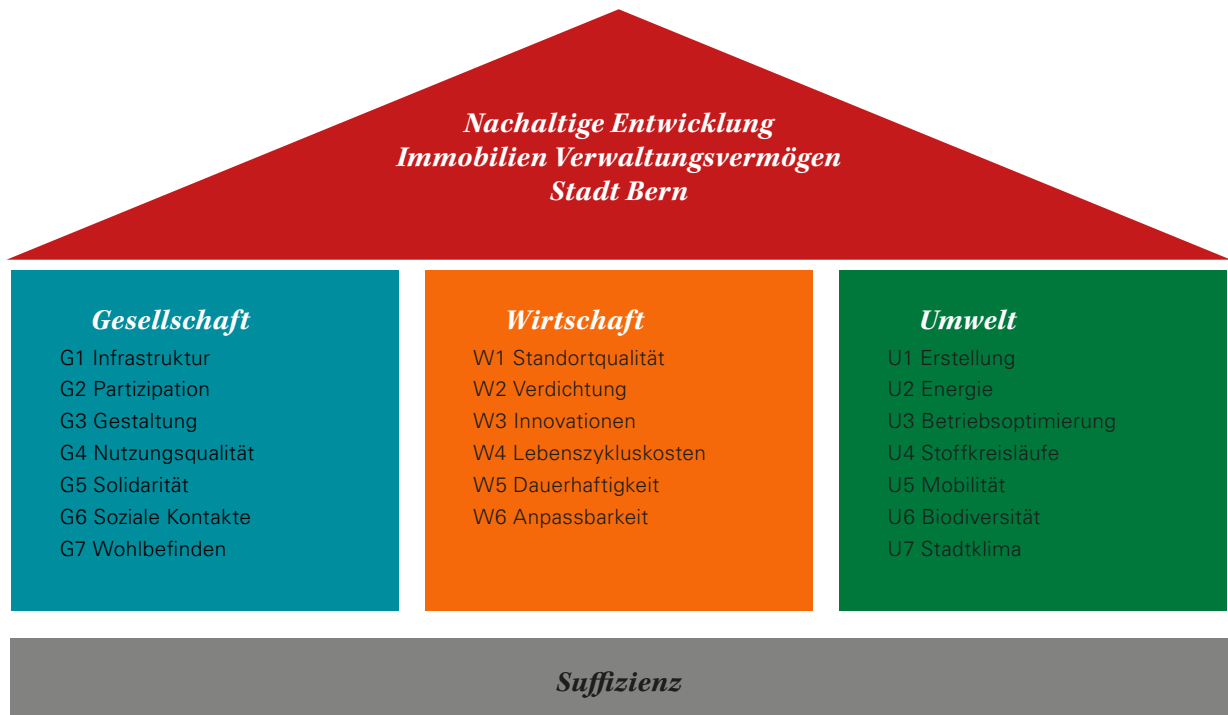
im Verwaltungsvermögen und dient damit als Leitfaden für das künftige Management der Immobilien des städtischen Verwaltungsvermögens.

Zielpublikum sind in erster Linie der Gemeinderat, der Stadtrat und die betroffenen Abteilungen der Stadtverwaltung. Das Dokument wird aber auch Dritten (insbesondere Planenden) als Arbeitsgrundlage zur Verfügung gestellt.

Direktlink: [Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Verwaltungsvermögen Bern](#)

## **Fondsvermögen**

Das gültige Leitbild Nachhaltige Entwicklung Finanzvermögen stammt ursprünglich aus dem Jahr 2011. In den letzten Jahren erfolgten kleinere Anpassungen des Leitbilds durch Immobilien Stadt Bern. Ab Herbst 2021 erfolgt die Überarbeitung des Leitbilds zur umfassenderen «Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Fondsvermögen Bern».



### *Aspekte und Kriterien Nachhaltige Entwicklung Immobilien Verwaltungsvermögen Stadt Bern*

*Die Basis der Nachhaltigen Entwicklung bildet die Suffizienz, d.h. die Reduktion der Bedürfnisse und Anforderungen auf das Wesentliche und Nötige. Das Leben, ausgerichtet an der Denk- und Handlungsweise der Suffizienz, führt zu Ressourceneinsparungen und einem neuen Verständnis von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Werten.*

# Verwaltungsvermögen – Anzahl Energieträger pro Jahr mit Prognose bis 2035

## Stand 2020

Im Berichtsjahr wurden im Verwaltungsvermögen 312 beheizte Gebäude bewertet. Diese sind mit 139 vorwiegend nicht erneuerbaren (Gas, Öl, Elektro-Direktheizungen) und 154 vorwiegend erneuerbaren (Fernwärme, Wärmepumpen, Holz, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) Energieträgern ausgestattet.

Bei den Gasheizungen wird 2020 beim Verwaltungsvermögen ein Biogas-Anteil von 25% bezogen. Alle Neubauten und Gesamtanierungen, welche neu an die Fernwärme ewb angeschlossen werden, werden ab sofort mit 100% Ökofernwärme beheizt.

## Stand 2025

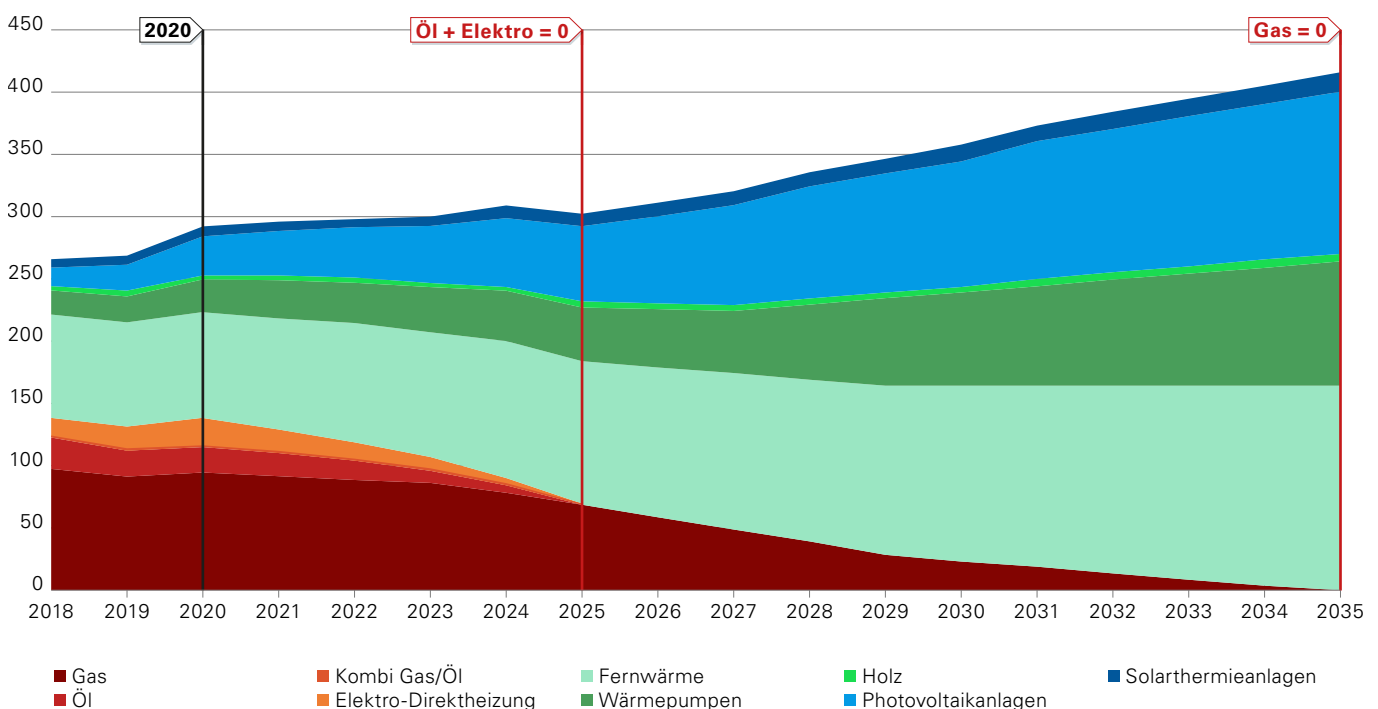
Die Zielvorgaben 2025 für die Stadtverwaltung gemäss der «Energie- und Klimastrategie 2025 Stadt Bern» verlangen einen Anteil von 50% an erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung.

Bis 2025 müssen ebenfalls alle Elektro- und Ölheizungen durch erneuerbare Energieträger ersetzt werden.

Im Dezember 2020 hat Immobilien Stadt Bern (ISB) eine objektgenaue Substitutionsstrategie für sämtliche Öl- und Elektroheizungen mit einer Umsetzung bis 2025 verabschiedet. Die Vorgaben aus der Energie- und Klimastrategie 2025 können auf diese Weise erfolgreich umgesetzt werden.

## Stand 2035

In der «Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Verwaltungsvermögen Bern» wird im Kapitel 3 Vision definiert, dass ISB bis 2035 einen fossilfreien Betrieb des Portfolios im Verwaltungsvermögen anstrebt. Das bedeutet, dass alle Gasheizungen durch erneuerbare Energien ersetzt werden oder der Biogasanteil 100% beträgt. Auch hier wurden die notwendigen Leitplanken bei ISB gesetzt um diese Zielerreichung zu ermöglichen.



Verwaltungsvermögen: Anzahl Energieträger pro Jahr (mit Prognose)

# Verwaltungsvermögen – Anzahl Photovoltaikanlagen pro Jahr mit Prognose bis 2035

## 2020

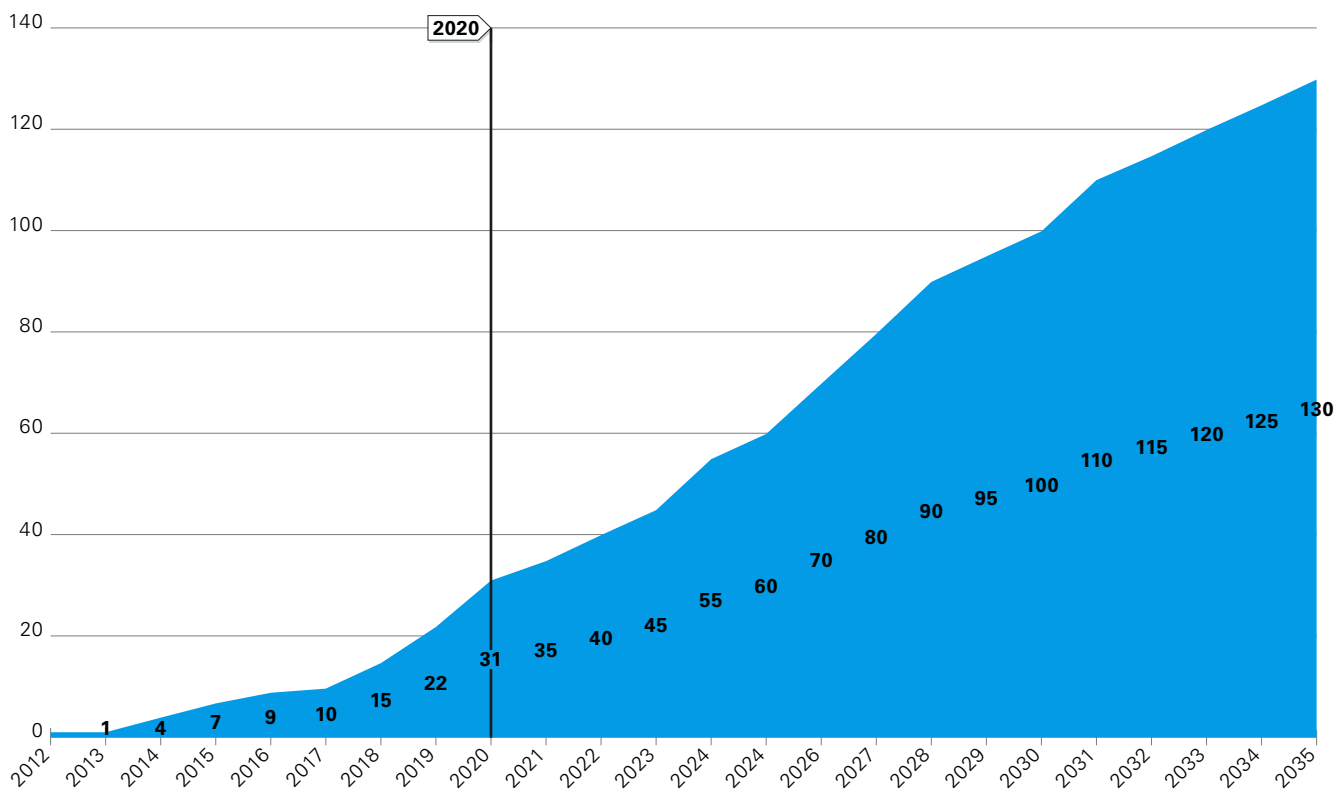
Ende 2020 existieren im Verwaltungsvermögen 31 Photovoltaikanlagen. Alle diese Anlagen befinden sich auf Gebäudedächern (aktuell gibt es noch keine Fassadenanlagen im Portfolio des Verwaltungsvermögens). Diese 31 Anlagen wurden in den letzten 6 Jahren vorwiegend mit drei städtischen Photovoltaikpartnern (ewb, Solarify GmbH, Verein Sunraising) realisiert. Einzelne Anlagen wurden durch Immobilien Stadt Bern / Hochbau Stadt Bern selbst projektiert und realisiert. Die erste Photovoltaikanlage des Verwaltungsvermögens entstand 1999 auf dem Dach der Doppel-Turnhalle im Schulareal Wankdorf.

## 2025

Bereits seit Jahren wird im Team Nachhaltiges Immobilienmanagement eine Roadmap Photovoltaikanlagen geführt. Dort werden regelmässig die Details der Bestandesanlagen und der geplanten Anlagen erfasst. Bis 2025 wird die heutige Anzahl an Photovoltaikanlagen voraussichtlich verdoppelt. Der grösste Teil dieser Anlagen befindet sich aktuell in Projektierung oder wird bereits gebaut.

## 2035

Gemäss der Prognose der Roadmap (basierend auf der mittelfristigen Investitionsplanung, MIP) werden in den nächsten 15 Jahren bei sämtlichen Gesamtanierungen und Neubauten etwa 100 neue Anlagen entstehen. Diese Anlagen sollen überwiegend auf Schulhaus- und Turnhallendächern installiert werden.



Verwaltungsvermögen: Photovoltaikanlagen (mit Prognose)



# Fondsvermögen – Anzahl Energieträger pro Jahr mit Prognose bis 2035:

## Stand 2020

Im Berichtsjahr wurden im Fondsvermögen 298 beheizte Gebäude bewertet. Diese sind mit 422 vorwiegend nicht erneuerbaren (Gas, Öl, Elektro-Direktheizungen) und 293 vorwiegend erneuerbaren (Fernwärme, Wärmepumpen, Holz, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) Energieträgern ausgestattet. Die Anzahl Energieträger ist deshalb so hoch, weil im Fonds nach wie vor über 300 Einzelöfen in alten Liegenschaften im Einsatz stehen – diverse Wohnungen werden aktuell mit mehreren solcher Einzelöfen beheizt. Es handelt sich dabei um Gas, Öl- und Holzöfen.

Bei den Gasheizungen wurde 2020 beim Fondsvermögen ein Biogas-Anteil von 50% bezogen. Der Anteil Ökofernwärme wurde bei über der Hälfte der Bezüger ab Mai 2021 auf 100% erhöht. Bei den meisten restlichen Bezüger erfolgt der Wechsel auf

100% Ökofernwärme ab Beendigung einer geplanten Gesamtanierung. Alle Neubauten und Gesamtanierungen, welche neu an die Fernwärme ewb angeschlossen werden, werden jeweils von Anfang an mit 100% Ökofernwärme beheizt.

## Stand 2025

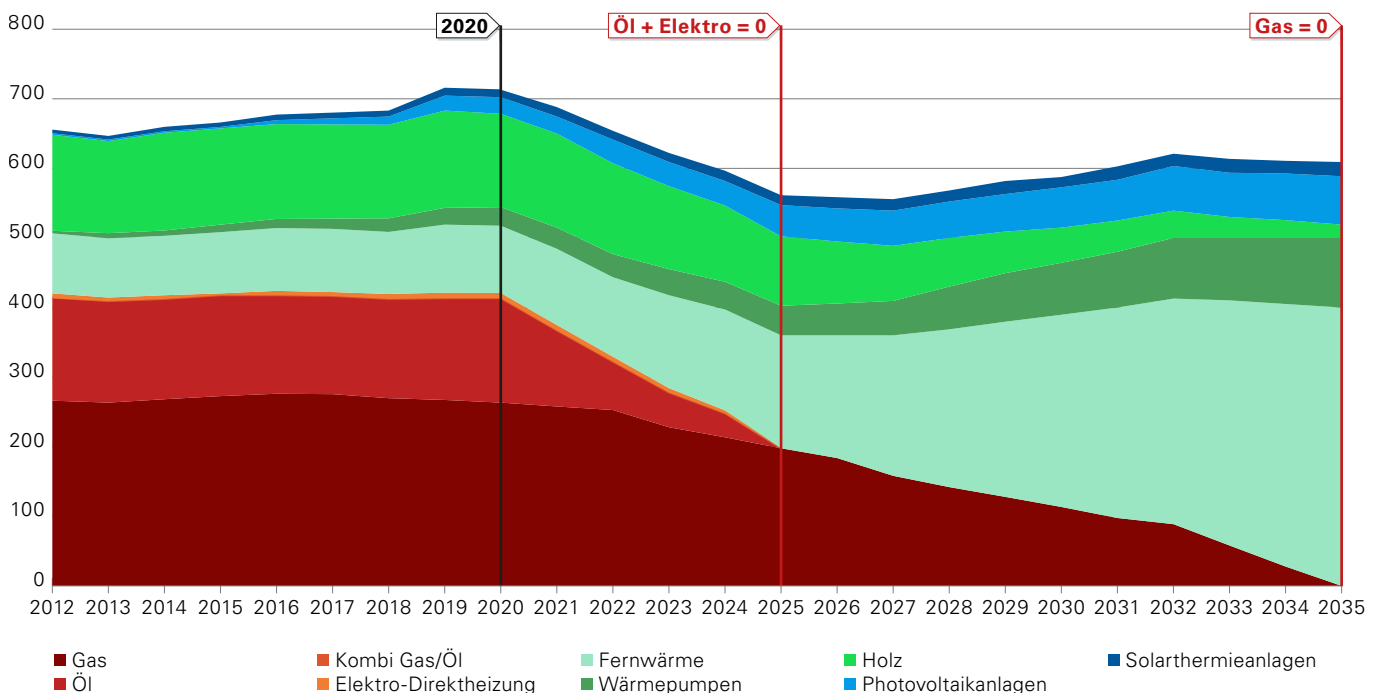
Die Zielvorgaben der «Energie- und Klimastrategie 2025 Stadt Bern» verlangen auch für die Fondsliegenschaften einen Anteil von 50% an erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung und den Ersatz aller Elektro- und Ölheizungen durch erneuerbare Energieträger.

Im Dezember 2020 hat Immobilien Stadt Bern (ISB) eine objektgenaue Substitutionsstrategie für sämtliche Öl- und Elektroheizungen mit einer

Umsetzung bis 2025 verabschiedet. Im Fondsvermögen bedeutet das, dass alle Elektro-Direktheizungen, alle zentralen Ölheizungen und über 100 Öl-Einzelöfen ersetzt werden müssen.

## Stand 2035

Wie im Verwaltungsvermögen wird auch beim Fonds angestrebt, dass bis 2035 ein fossilfreier Betrieb umgesetzt wird. Das bedeutet, dass bis dahin alle zentralen Gasheizungen und die Gas-Einzelöfen durch erneuerbare Energien ersetzt werden oder der Biogasanteil 100% beträgt. ISB wird auch hier die strategischen Vorgaben umsetzen, damit die Ziele erreicht werden können.



Fonds: Anzahl Energieträger pro Jahr (mit Prognose)

# Fondsvermögen – Anzahl Photovoltaik- anlagen pro Jahr mit Prognose bis 2035

## 2020

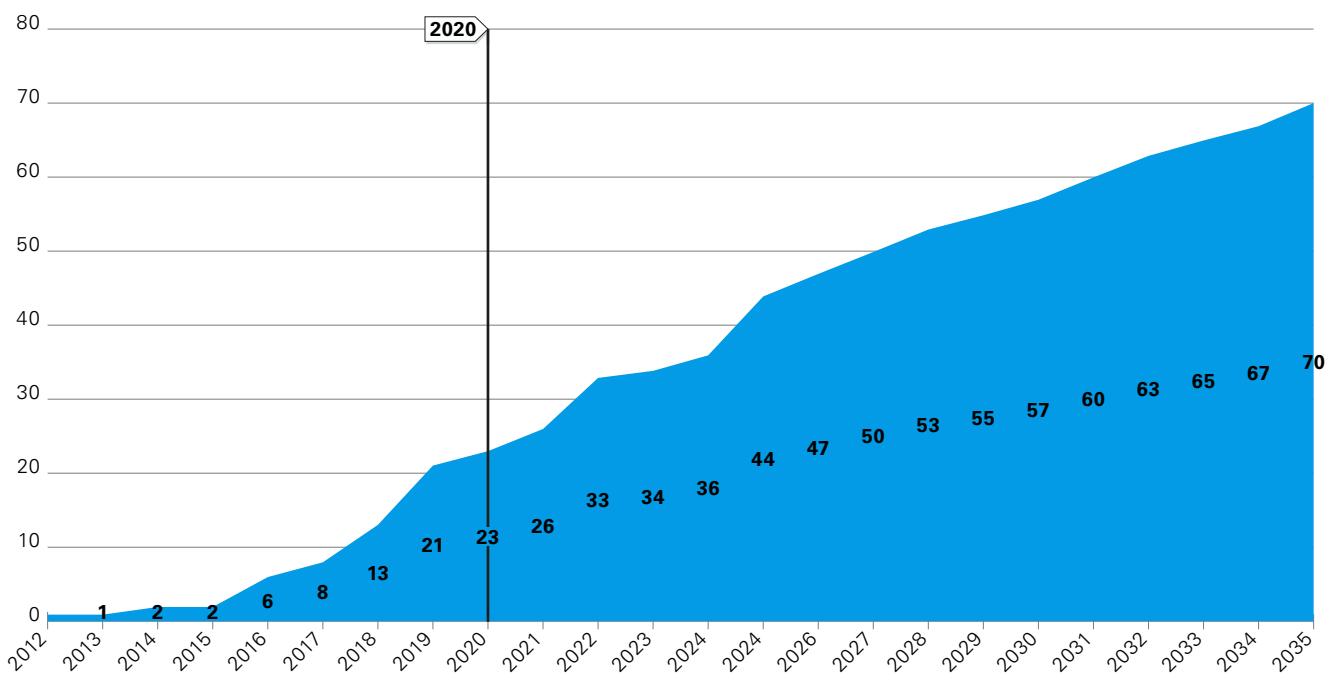
Ende 2020 existieren im Fondsvermögen 23 Photovoltaikanlagen. Diese Anlagen befinden sich ausschliesslich auf Gebäudedächern und nicht an Fassaden. Die meisten Anlagen wurden in den letzten 6 Jahren mit den drei städtischen Photovoltaikpartnern (ewb, Solarify GmbH, Verein Sunraising) realisiert. Einzelne Anlagen wurden durch Immobilien Stadt Bern (ISB) selbst projektiert und realisiert. Die erste Photovoltaikanlage im Fonds wurde im Jahr 2000 auf dem Dach des Gewerbeturms Felsenau installiert. Diese Anlage ist flächen- und leistungsmässig nach wie vor die grösste Anlage auf einem Dach von ISB.

## 2025

Gemäss Roadmap Photovoltaikanlagen wird auch im Fonds bis 2025 die heutige Anzahl an Photovoltaikanlagen voraussichtlich verdoppelt. Ein Teil dieser Anlagen befindet sich aktuell in Projektierung oder wird bereits gebaut.

## 2035

Gemäss der Prognose der Roadmap (basierend auf der aktuellsten Investitionsplanung) werden in den nächsten 15 Jahren bei sämtlichen Gesamtsanierungen und Neubauten etwa 50 neue Anlagen entstehen. Diese Anlagen werden überwiegend auf Dächern von Wohngebäuden installiert. Ein allfälliger Zuwachs bei Fassadenanlagen ist nicht Bestandteil der Prognose.



Fonds: Photovoltaikanlagen (mit Prognose)

# Visualisierung Daten Nachhaltiges Immobilienmanagement (NIM)

## **Analoge Berichterstattung 2012 - 2017**

Seit 2011 wird im Fonds die Datenbasis für die Beurteilung der Nachhaltigen Entwicklung in einem eigens dafür programmierten Software-Tool erfasst. Dasselbe Vorgehen hat sich seit 2013 im Verwaltungsvermögen etabliert.

Seit 2012 wird der jährliche Stand der Nachhaltigen Entwicklung bei den Immobilien des Fonds in einem Nachhaltigkeitsbericht kommuniziert. Ab 2015 wurde diese Art der Berichterstattung auch für das Verwaltungsvermögen übernommen. Bis 2017 wurde der Nachhaltigkeitsbericht in gedruckter Form versandt.

## **Digitale Berichterstattung ab 2018**

Der Nachhaltigkeitsbericht 2018 von Immobilien Stadt Bern (ISB) erschien – ganz im Sinne der städtischen Digitalstrategie – erstmals in elektronischer Form. Seither stehen alle bisherigen Nachhaltigkeitsberichte in digitaler Form auf der städtischen Webseite zur Verfügung:

[Nachhaltiges Immobilienmanagement Stadt Bern](#)

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht 2020 ist nun der Letzte, welcher in diesem Format erscheint.

Künftig stellt ISB die umfassenden Visualisierungsdaten des Nachhaltigen Immobilienmanagements auf der städtischen Webseite zur Verfügung. Hier können interaktiv folgende Daten von beiden Vermögen abgerufen werden:

- Nachhaltigkeitsrosette
- Ausgewertete Gebäude
- Handlungsbedarf
- Baujahre
- Denkmalpflege
- Hindernisfreier Zugang
- Energie (Energieträger, Erneuerbare Energien, Energieträger Prognose 2035, Photovoltaik Prognose 2035)
- Unversiegelte Flächen
- Veloparkplätze
- Autoparkplätze

In Zusammenarbeit mit der Universität Bern (Forschungsstelle Digitale Nachhaltigkeit) konnten die vorhandenen Datensätze von ISB visualisiert werden.

Neben den Visualisierungen wird ab 2021 jeweils jährlich ein kurzes Factsheet mit den wichtigsten Daten erstellt und auf der städtischen Webseite aufgeschaltet.

Somit wurde die digitale Transformation im Bereich der Berichterstattung der Nachhaltigen Entwicklung erfolgreich umgesetzt und die Weichen für eine komplett digitale Zukunft wurden gestellt.

## **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, Alona Ficza, Fabienne Graf, Elsi Hischier (Team NIM)

Text / Zahlen:  
Fabienne Graf, Elsi Hischier, Kristina Bussmann

Redaktion:  
Dagmar Boss, Philippe Winz

Fotografien / Visualisierungen:  
- Bild/Grafik Logistik Bern, Seite 4  
- Immobilien Stadt Bern, Seite 4, oben  
- Elsi Hischier, Bern, Seite 4, mitte  
- Vistaplus, Peter Burri, Schwarzenburg, Seite 4, unten links  
- Markus Pieper, Ramseier Integral AG, Bern, Seite 4, unten rechts  
- Dominique Plüss, Bern, Seiten 10-11, 14 oben  
- Gabi Vogt, Zürich, Seiten 13, 14 unten, 15 oben  
- Immobilien Stadt Bern, Seiten 15 unten  
- Rolf Siegenthaler, Bern, Seiten 32-37

Gestaltung:  
Logistik Bern

Fotografien Front- und Rückseite:  
- Rolf Siegenthaler, Bern  
- Dominique Plüss, Bern  
- Gabi Vogt, Zürich

Digitale Publikation:  
September 2021

Webseiten:  
[Nachhaltiges Immobilienmanagement Stadt Bern](#)  
[Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Verwaltungsvermögen Bern](#)



