

Nachhaltigkeitsbericht 2017
Verwaltungsvermögen und Fondsvermögen
Immobilien Stadt Bern





- 2 *History Nachhaltiges Immobilienmanagement von Immobilien Stadt Bern*
-
- 3 *Wertvolle Gesamtsicht über den Stand der nachhaltigen Entwicklung beim Portfolio von Immobilien Stadt Bern*
-

Verwaltungsvermögen

Seite 5

-
- 6 *Nachhaltigkeitsmonitoring Gesamtportfolio Verwaltungsvermögen*
-
- 10 *Stadttheater Bern – Die gelungene Sanierung eines wichtigen Zeitzeugen*
-
- 14 *Nachhaltigkeitsmonitoring Verwaltungsgebäude*
-
- 16 *Nachhaltigkeitsmonitoring Schulanlagen*
-
- 18 *Nachhaltigkeitsmonitoring Sportanlagen*
-
- 20 *Nachhaltigkeitsmonitoring Eis- und Wasseranlagen*
-
- 22 *Nachhaltigkeitsmonitoring Kulturgebäude*
-
- 24 *Nachhaltigkeitsmonitoring Werkhöfe*
-



Fondsvermögen – das Projekt im Brennpunkt

Seite 30



Verwaltungsvermögen – das Projekt im Brennpunkt

Seite 9

Fondsvermögen

Seite 27

-
- 28 *Nachhaltigkeitsmonitoring Gesamtportfolio Fondsvermögen*
-
- 31 *Ein neuer Bistrobetrieb im Wankdorf-City Areal in Bern hat eröffnet*
-
- 32 *Nachhaltigkeitsmonitoring Wohnliegenschaften*
-
- 34 *Nachhaltigkeitsmonitoring Geschäftsliegenschaften*
-
- 36 *Nachhaltigkeitsmonitoring Landwirtschaft*
-

Spezialthema: Photovoltaikanlagen

Seite 39

-
- 40 *Photovoltaikanlagen auf städtischen Dächern – Solarstromerzeugung seit 20 Jahren*
-
- 41 *Zusammenarbeit mit Energie Wasser Bern (ewb)*
-
- 42 *Zusammenarbeit mit dem Verein Sunraising*
-
- 44 *Zusammenarbeit mit Solarify GmbH*
-
- 45 *Zusammenarbeit mit Dritten*
-
- 45 *Photovoltaikanlagen finanziert über Baukredite*
-
- 46 *Impressum*
-

History Nachhaltiges Immobilienmanagement von Immobilien Stadt Bern

Gemeinderatsbeschluss
zur Einführung des
Nachhaltigen Immobilien-
managements im
Verwaltungsvermögen

Wechsel Team NIM (Nachhaltiges
Immobilienmanagement) in den
Bereich Portfoliomanagement



2018

2017



2016

2015



2014

2013



2012

2011

Beschluss der Betriebskommission Fonds
zur Einführung des Nachhaltigen Immobilien-
managements im Fonds

Wertvolle Gesamtsicht über den Stand der nachhaltigen Entwicklung beim Portfolio von Immobilien Stadt Bern

Das Nachhaltige Immobilienmanagement wurde 2011 im Fonds und 2014 im Verwaltungsvermögen durch die entsprechenden Organe genehmigt und eingeführt. Zuerst im Bereich Baumanagement Fonds angesiedelt, hat das Team Nachhaltiges Immobilienmanagement per 1. Januar 2018 in den Bereich Portfoliomanagement gewechselt. Da die Aufgaben und Zielsetzungen des Nachhaltigen Immobilienmanagements (NIM) strategischer Natur sind, kann im neuen Bereich das Synergiepotenzial besser genutzt werden. Die Hauptaufgaben des Teams Nachhaltiges Immobilienmanagement sind die Erstaufnahme der Immobilien, die Organisation der periodischen Kontrollen, der Bezug auf Beratungsebene, die regelmässige Datenerfassung im NIM-Datenbank-Tool, die Datenaufbereitung für politische Geschäfte, die Datenlieferungen an andere Ämter, die jährlichen Portfolioauswertungen und das Verfassen der Nachhaltigkeitsberichte.

Die ausformulierten Ziele des Nachhaltigen Immobilienmanagements stehen im Einklang zu den bestehenden Vorgaben des Bundes, des Kantons und der Stadt Bern (Legislaturrichtlinien etc.). Die Teilstrategie Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement ist in der Gesamtstrategie verankert. Die Leitbilder Nachhaltige Entwicklung im Fonds und im Verwaltungsvermögen fliessen bei jeweiligen Bestellungen an die Bauherrenfachorgane ein. Über eine eigens für den Zweck der Nachhaltigkeitsbeurteilung programmierte Datenbank-Software können alle Gebäude in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beurteilt werden. In den letzten sieben Jahren wurden umfangreiche Daten und Informationen von diversen Abteilungen und Bereichen gesammelt und mittels Software ausgewertet. Die nachhaltige Entwicklung wird pro Gebäude anhand von festgelegten Kriterien einzeln erfasst. Durch das Festlegen von Messgrössen und Zielwerten lässt sich der Erfüllungsgrad feststellen. Die Bewertungen werden visuell dargestellt und verglichen, womit relevante Abweichungen

offensichtlich werden. Die Stärken und Schwächen pro Liegenschaft und pro Teilportfolio sind somit transparent dargestellt. Aufgrund dieser Datengrundlage können systematische Verbesserungen in Bezug auf die drei Nachhaltigkeitsdimensionen erkannt und entsprechende Massnahmen eingeleitet werden. Ein grosser Nutzen des Nachhaltigen Immobilienmanagements besteht zudem darin, dass die Datenbank allen Mitarbeitenden von Immobilien Stadt Bern und Hochbau Stadt Bern umfassende und aktuelle Informationen über alle Gebäude des städtischen Immobilienportfolios zur Verfügung stellt.

Der Inhalt und Zweck des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts ist es, die fachlich interessierte Leserschaft in einer Übersicht über die Fortschritte der städtischen Immobilienportfolios im Bereich der nachhaltigen Entwicklung zu informieren. Im vorliegenden Bericht können die Kennzahlen der Teilportfolios des Verwaltungsvermögens und des Fonds nachgeschlagen werden.

Professionelle Immobilieneigentümer mit grossen Liegenschaftsportfolios sind bereits vor Jahren auf den Zug der nachhaltigen Entwicklung aufgesprungen. Eine Zielerreichung ist nur mit klaren und übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategien erreichbar. Immobilien Stadt Bern hat mit dem Instrument des Nachhaltigen Immobilienmanagements eine wertvolle Gesamtsicht über das Gesamtportfolio erreicht.



Nachhaltigkeitsbericht Verwaltungsvermögen

*«Nachhaltig ist eine Entwicklung, die den
Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht,
ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen
zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu
befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen».*

*Definition nachhaltige Entwicklung,
Brundtland-Bericht 1987*

Nachhaltigkeitsmonitoring

Gesamtportfolio Verwaltungsvermögen

Das Portfolio des Verwaltungsvermögens wurde zum dritten Mal nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung bewertet. Die Auswertung berücksichtigt ausschliesslich beheizte Liegenschaften, welche sich im Eigentum von Immobilien Stadt Bern (ISB) befinden. Baurechte und Zumieten werden nicht bewertet, da ISB keine Handhabung für bauliche Eingriffe hat. Im Berichtsjahr wurden die Teilportfolien Kulturgebäude und Werkhöfe zum ersten Mal überprüft. Die Liegenschaften der Sportanlagen sowie der Eis- und Wasseranlagen wurden zum zweiten Mal und die Verwaltungsgebäude und Schulanlagen zum dritten Mal ausgewertet.

Insgesamt wurden 273 Gebäude (27 mehr als letztes Jahr) bewertet. Die Auswertung aller Handlungsfelder weist eine Verbesserung um 0.1 auf 3.1 Punkte aus (Maximum: 5 Punkte). Die Verbesserungen fanden bei den Handlungsthemen «Wohlbefinden, Gesundheit» und vor allem bei der «Infrastruktur» statt. Der Stand des städtischen Abfallmanagements wird jeweils im umweltrelevanten Handlungsfeld «Infrastruktur» ausgewertet. Da es sich

eigentlich um Wertstoffe wie Papier, PET und Aluminium handelt und nicht nur um Abfall, wurde das Abfallmanagement in Wertstoffmanagement umbenannt. Ab Sommer 2018 beginnt die Produktion der Sammelstationen mit den drei Fraktionen Abfall, PET und Aluminium. Im 2019 werden die Verwaltungsgebäude und Schulanlagen mit den Stationen bestückt. Es ist das Ziel von ISB alle Anlagen bis 2020 flächendeckend mit den Sammelstationen auszurüsten und die Menge der Wertstoffe zu messen (Schulanlagen trennen und sammeln Wertstoffe schon seit mehreren Jahren, allerdings wurde dies bisher nicht quantifiziert).

Die Datenauswertung der 273 Gebäude ergab bei 99 Gebäuden ein dringender Handlungsbedarf. Zahlreiche dieser Liegenschaften befinden sich bereits in der Planungsphase für eine Instandsetzung oder sind in der mittelfristigen Investitionsplanung (MIP) enthalten. Bei 127 Gebäuden ist ein absehbarer Handlungsbedarf festgestellt worden. Um den Wert der Bausubstanz zu optimieren, sind mittelfristig Sanierungsmassnahmen zu ergreifen. Schliesslich besteht bei 47 Gebäuden kein Handlungsbedarf, weil bei diesen in den letzten Jahren eine Sanierung stattgefunden hat.

In Bezug auf die nachhaltige Entwicklung erreichen die Verwaltungs- und Kulturgebäude gute Bewertungen von jeweils 3.4 Punkten. Es folgen die beiden Teilportfolien Schulanlagen (3.1 Punkte) und Sportanlagen (3.0 Punkte) mit etwas tieferen Nachhaltigkeitswerten. Die «Schlusslichter» bilden die Werkhöfe (2.8 Punkte) und die Eis- und Wasseranlagen (2.7 Punkte).

Bisher konnten im Verwaltungsvermögen 12 Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf eigenen Dächern installiert werden. In den nächsten Jahren werden auf sämtlichen geeigneten Dächern von Ersatzneubauten und Gesamtsanierungen PV-Anlagen montiert. Die bestehenden 6 thermischen Solaranlagen werden vor allem im Bereich von Turnhallen, Sportanlagen, Hallenbädern und Werkhöfen eine Zunahme erfahren. Weitere Ausführungen zum Thema PV-Anlagen folgen auf den Seiten 39–45 des vorliegenden Berichts.

Die mittelfristige Prognose für das Portfolio des Verwaltungsvermögens präsentiert sich wie folgt: Die grössten Fortschritte sind künftig in der Dimension Umwelt zu erwarten. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird sich aufgrund diverser Projekte erhöhen. Der geplante Fernwärmehausbau von Energie Wasser Bern (ewb) im Westen Berns entspricht ungefähr dem Zeitplan der Ersatzneubauten und Gesamtsanierungen von ISB-Liegenschaften in dieser Region.

Handlungsbedarf	Anzahl Gebäude	Aktuelle Handlungsphasen
dringend	99	Erstellung Objektstrategie, Sanierungen in Planung
absehbar	127	Teilsanierungen im Bereich der Gebäudehülle und der Haustechnik notwendig
kein	47	Sanierungen haben in den letzten Jahren stattgefunden

Nachhaltigkeitsrosette



Nachhaltigkeit Verwaltungsvermögen Gesamttotal

*3.1

Gesellschaft		3.7	Wirtschaft		2.8	Umwelt		2.8
1.1	Gemeinschaft	3.9	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1	Baustoffe	3.5
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	4.0	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.2	3.4	Infrastruktur	2.3

Total bewertete Anlagen

273

- 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*

Stadttheater Bern

Stadttheater Bern – Die gelungene Sanierung eines wichtigen Zeitzeugen

Das Stadttheater Bern stammt aus dem Jahr 1903. Die Liegenschaft besteht aus sieben Obergeschossen und fünf Untergeschossen. Die letzte Sanierung, welche 1984 beendet wurde, umfasste die Gebäudehülle und die Bühnentechnik. Ab Sommer 2014 hat Hochbau Stadt Bern das Stadttheater in vier Bauetappen saniert. Im Herbst 2017 konnte das Konzert Theater Bern den Betrieb definitiv wiederaufnehmen.

Die Bauarbeiten wurden zwischen 2014-2017 jeweils während verlängerten Spielpausen im Sommer durchgeführt. Im Fokus der ersten Bauetappe 2014 stand die Herstellung der fehlenden Verbindung zwischen dem dritten und dem vierten Untergeschoss (dem Schüttetrakt und dem Bühnenvorderhaus).

In der zweiten Etappe 2015 wurden der Durchbruch vom Foyer zur Mansarde und der Ausbau der Mansarde realisiert, gleichzeitig wurden die Haustechnikinstallationen in den Untergeschossen und die Bühnentechnik der Untermaschinenriele saniert. Der Einbau eines neuen Bühnenbodens rundete die Arbeiten ab. Zudem wurde auch der Eingangsbereich mit dem Einbau der Kassen des Stadttheataters umgestaltet. 2016 wurde während der dritten Bauphase der Publikumsbereich des Theaters saniert. Im

Theatersaal wurden die Goldverzierungen sowie das Deckenbild aufgefrischt und die alte Bestuhlung wurde ersetzt. Die Zuschauerkapazität wurde um etwa 100 auf rund 600 Sitzplätze reduziert, wodurch Zuschauerinnen und Zuschauer nun von mehr Komfort profitieren. Es konnten zusätzliche Rollstuhlplätze geschaffen werden. Im Parterre sind einzelne Sitzreihen einer zentralen Garderobe gewichen. Die Optimierung des Klangs im Theatersaal erfolgte über Wandelemente und Segel über dem Orchestergraben.

Die Umbauarbeiten der vierten und letzten Bauphase im 2017 umfassten die Sanierungen der Räumlichkeiten hinter den Kulissen. Der Ballettsaal und der Chorprobenraum haben die Etagen getauscht und eine akustische Aufwertung dieser Räume wurde erfolgreich umgesetzt. Im Backstage-Bereich wurde die Fassade wärmegeklämt, die Fenster ersetzt und die alten Decken ersetzt. Der Brandschutz und die Beleuchtungen wurden gemäss heutigen Standards realisiert. Die Haustechnik wurde nach dem Stand der Technik angepasst.

Die gesellschaftlichen Stärken des sanierten Stadttheataters sind die neu gestalteten Zonen für die Mitarbeitenden und die Theaterbesuchenden. Der frühere Pausen-

bereich für die Mitarbeitenden war im vierten Untergeschoss angeordnet. Das fehlende Tageslicht entsprach nicht mehr heutigen Standards für den Aufenthalt von Personen. Der neue Aufenthaltsbereich befindet sich nun im dritten Untergeschoss. Die neue vorgelagerte Terrasse ermöglicht einen schönen Ausblick auf den gegenüberliegenden Aarehang. Diese Massnahme führte zweifellos zu mehr Wohlbefinden bei den Mitarbeitenden. Die transparentere Eingangssituation des Stadttheataters und der Einbau einer Kasse im neugestalteten Eingangsbereich bietet dem Publikum eine für das Stadttheater angemessene «Begrüssung». Den heutigen Zuschauerbedürfnissen konnten mit attraktiven baulichen Aufwertungen in den Publikumszonen (Theatersaal, Pausenbereiche, Garderoben, Foyers, Sanitäranlagen) gerecht werden. Bei den Sanierungsmassnahmen wurden denkmalpflegerische Aspekte mit viel Liebe zum Detail berücksichtigt: Die geschützte und partiell im Original erhaltene Bausubstanz blieb unangetastet. Bauliche Eingriffe fanden vor allem im Bereich der Oberflächenbehandlung, der Möblierung und der Ausstattung statt.

Der Umbau des Stadttheataters konnte aus terminlichen Gründen nicht wie geplant in drei Sommerpausen realisiert werden. Im Jahr 2016 wurde eine weitere, halbjährige



Konzertsaal



Foyer

Umbauphase notwendig. Innert weniger Monate konnte die Ersatzspielstätte am Waisenhausplatz - der Kubus - verwirklicht werden. Aus der Gesamtsicht der nachhaltigen Entwicklung war der Entscheid für diese Lösung vorbildlich. Nach 125 Vorstellungen konnte der Kubus nach einigen Monaten wieder rückgebaut werden. In der Stadt Bern konnte dank dieser Ersatzlösung zusätzlich zur treuen Zuschauerschaft auch ein neues Publikum gewonnen werden.

Auf umweltrelevanter Seite konnte das Stadttheater, welches sich im Perimeter des Altstadt UNESCO Weltkulturerbe befindet, im Rahmen der Möglichkeiten mit gezielten Wärmedämmmassnahmen, einem teilweisen Fensterersatz und diversen Haustechnik- und Bühnentechnikerneuerungen optimiert werden. Der vorbildliche Energieträger Fernwärme konnte auch nach der Sanierung beibehalten werden.

Zum Abschluss soll im November 2018 das neue Theatercafé im Nachbargebäude der alten Kornhauspost in Betrieb genommen werden: Kunstschaffende und Publikum können sich an diesem neuen Treffpunkt austauschen und so zu einer gelebten, aktiven Kulturszene beitragen.



Kassenhalle



Chorproberaum



Cafeteria für Mitarbeitende

Nachhaltigkeitsmonitoring

Verwaltungsgebäude

Wie im Vorjahr weist das Teilportfolio Verwaltungsgebäude 17 Gebäude auf. Die stabile Gesamtsituation der letzten Jahre bewirkt eine dauerhaft gute Bewertung mit 3.4 Punkten. Diese gute Bewertung wurde erreicht, weil in den letzten Jahrzehnten regelmässig hohe Investitionen in die Bewirtschaftung und in die Bauprojekte getätigt wurden. Zehn der zwölf Handlungsfelder der nachhaltigen Entwicklung befinden sich in einem ausgeglichenen Zustand (siehe Nachhaltigkeitsrossette).

Die Anzahl hindernisfreie Verwaltungsgebäude ist gemessen an den Werten aus dem Vorjahr gleichgeblieben. Erst bei künftig anstehenden Sanierungsprojekten kann dieser Wert erhöht werden. Die Treibhausgasemissionen (zentrale Gasheizungen) sinken erfreulicherweise auch im dritten Auswertungsjahr. Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme und der Anteil an erneuerbaren Energieträgern konnten im Berichtsjahr nicht verbessert werden. Allerdings wurden 2017 mehr Veloparkplätze geschaffen.

In den nächsten Jahren sind einige Sanierungsmassnahmen von Verwaltungsgebäuden in der mittelfristigen Investitionsplanung (MIP) enthalten. Diese Massnahmen betreffen vor allem Gebäudehüllensanierungen und Heizungsersatzprojekte. Durch diese baulichen Eingriffe kann der gute Wert in der nachhaltigen Entwicklung nochmals gefestigt werden.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2015	Wert 2016	Wert 2017	Bewertung 2017	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Verwaltungsgebäude	Stück	12	13	13	=	▲
	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	28	23	22	+	▼
Wirtschaft	Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	0.29	0.39	0.43	-	▼
	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	91	86	86	=	▼
Umwelt		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	75	68	68	=	▲
	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstückfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.34	0.39	0.39	=	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	45	47	47	=	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Verwaltungsgebäude	[-]	23.47	25.53	26.12	+	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Verwaltungsgebäude	[-]	6.53	5.76	5.88	-	▶
	Abfallmanagement	Abfallmanagement umgesetzt*	Stück	2	3	3	=	▲

*Abfallmanagement wurde 2017 in Wertstoffmanagement umbenannt

Nachhaltigkeitsrosette



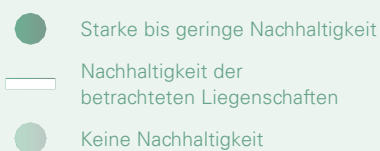
Nachhaltigkeit Verwaltungsgebäude Total

*3.4

Gesellschaft			3.8	Wirtschaft			3.2	Umwelt			3.3
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		3.9	3.3	Boden, Landschaft		3.4
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit		3.7	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt		3.2	3.4	Infrastruktur		2.6

Total bewertete Anlagen

17



*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark
4 gut
3 gering
< 2 keine

Nachhaltigkeitsmonitoring Schulanlagen

Das Teilportfolio Schulanlagen umfasst insgesamt 203 Gebäude (ein Gebäude weniger als im Berichtsvorjahr). Der Ersatzneubau Volksschule Stapfenacker am Winterfeldweg 15 befindet sich aktuell in der Bauphase und kann 2017 nicht beurteilt werden. Die Gesamtbewertung des Teilportfolios Schulanlagen konnte im vergangenen Jahr um 0.1 auf 3.1 Punkte verbessert werden. Dazu beigetragen haben Gesamtsanierungsprojekte wie die Volksschule Lorraine oder die Turnhalle Gäbelbach.

Da bei allen Gesamtsanierungen die Herstellung der Hindernisfreiheit der Schulhäuser oder Turnhallen umgesetzt wird,

konnte dieser Wert 2017 verbessert werden. Sämtliche gesellschaftlich relevanten Werte wie die «Gemeinschaft»; die «Gestaltung»; die «Nutzung, Erschliessung» und «Wohlbefinden, Gesundheit» haben sich um 0.1 Punkte verbessert. Die wirtschaftlich relevanten Werte verblieben auf einem guten Wert. Bei den umweltrelevanten Werten wie «Betriebsenergie» und «Infrastruktur» konnten Erfolge erzielt

werden: Der aussergewöhnlich hohe Anstieg um 0.4 auf 2.4 Punkte bei der Infrastruktur ist auf die geplante Einführung des Wertstoffmanagements zurückzuführen. Spätestens 2020 werden sämtliche anfallenden Wertstoffe wie Abfall und Papier mengenmässig erfasst und beurteilt.

Die Treibhausgasemissionen und die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme sind im Berichtsjahr minimal angestiegen. Dieser Wert wird sich in den nächsten Jahren jedoch verbessern, weil sich aktuell zahlreiche Bauprojekte in der Projektierung oder der Realisierung befinden. Der Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger konnte im Berichtsjahr erhöht werden. Die Zunahme der Veloabstellplätze und die Abnahme der Autoabstellplätze widerspiegelt die Strategie der Eigentümerschaft deutlich.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2015	Wert 2016	Wert 2017	Bewertung 2017	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Schulanlagen	Stück	50	55	57	+	▲
	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	29	27	28	–	▼
Wirtschaft	Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	0.55	0.60	0.64	–	▼
	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	131	123	124	–	▼
Umwelt		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	40	40	41	+	▲
	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstückfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.79	0.77	0.77	=	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	69	69	69	=	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Schulanlage	[-]	19.79	19.05	23.47	+	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Schulanlage	[-]	2.00	2.23	1.91	+	▶
	Abfallmanagement	Abfallmanagement umgesetzt*	Stück	14	15	16	+	▲

*Abfallmanagement wurde 2017 in Wertstoffmanagement umbenannt

Nachhaltigkeitsrosette



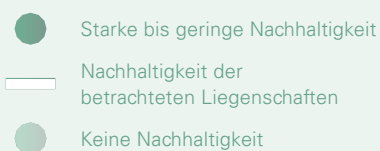
Nachhaltigkeit Schulanlagen Total

*3.1

Gesellschaft			3.7	Wirtschaft			2.8	Umwelt			2.7
1.1	Gemeinschaft		3.9	2.1	Gebäude- und Bausubstanz		2.7	3.1	Baustoffe		3.6
1.2	Gestaltung		3.7	2.2	Anlagekosten		1.9	3.2	Betriebsenergie		2.5
1.3	Nutzung, Erschliessung		3.4	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten		3.2	3.3	Boden, Landschaft		2.5
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit		4.1	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt		3.2	3.4	Infrastruktur		2.4

Total bewertete Anlagen

203



*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark
 4 gut
 3 gering
 < 2 keine

Nachhaltigkeitsmonitoring

Sportanlagen

Im Berichtsjahr flossen die Daten von insgesamt 17 Gebäuden in die Auswertung ein (zwei mehr als im Berichtsvorjahr). Dabei wurden die beiden beheizten Gebäude der Sportanlage Bodenweid (Freiburgstrasse 201, 203) erstmals einer vertieften Bewertung unterzogen. Ursprünglich war der Baubeginn des Ersatzneubaus der Sportanlage Bodenweid im Verlauf des Jahres 2017 geplant. Aufgrund von Verzögerungen beim Bauprojekt wurde die notwendige Besichtigung und Bewertung der beiden Bestandsliegenschaften jedoch ein Jahr später als bei den übrigen Sportanlagen ausgelöst. Angesichts des schlechten Zustands dieser Liegenschaften hat sich

die Nachhaltigkeitsbewertung der Sportanlagen um 0.1 auf 3.0 Punkte verschlechtert. Dies zeigt, wie der aktuelle Zustand von Einzelgebäuden bei einem kleineren Teilportfolio grossen Einfluss auf das Gesamtergebnis haben kann.

Nach wie vor sind lediglich sechs der ausgewerteten Sportanlagen hindernisfrei zugänglich. Die Treibhausgasemissionen sind seit der letzten Auswertung um über 20 % angestiegen (vor allem wegen der Sportanlage Bodenweid). Diese Verschlechterung entspricht der gleichzeitigen Erhöhung der Energiekennzahl von 169 auf 176 kWh/m² a und dem gesunkenen Anteil an erneuerbaren Energien (von 38 auf 33 %). Eine höhere Sanierungsquote wird sich im Teilportfolio Sportanlagen umgehend in besseren Werten widerspiegeln. Die durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen hat sich wegen der Erstauswertung der Sportanlage Bodenweid erhöht. Bei allen

Sportanlagen werden seit Jahren die an Ort und Stelle anfallenden Wertstoffe (Abfall, Papier, PET, Aluminium) gesammelt. Allerdings wird erst von einem Wertstoffmanagement gesprochen, wenn die anfallenden Mengen quantifiziert werden können. Dieses Ziel will Immobilien Stadt Bern bis zum Jahr 2020 erreichen.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2016	Wert 2017	Bewertung 2017	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Sportanlagen	Stück	6	6	=	▲
	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	23	28	–	▼
Wirtschaft	Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	1.27	1.27	=	▼
	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	169	176	–	▼
Umwelt		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	38	33	–	▲
	Förderung der Biodiversität	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	74	75	+	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Sportanlage	[-]	5.14	6.6	+	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Sportanlage	[-]	11.29	14.47	–	▶
	Abfallmanagement	Abfallmanagement umgesetzt*	Stück	0	0	=	▲

*Abfallmanagement wurde 2017 in Wertstoffmanagement umbenannt

Nachhaltigkeitsrosette



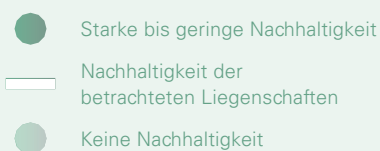
Nachhaltigkeit Sportanlagen Total

*3.0

Gesellschaft			Wirtschaft			Umwelt		
		3.5			2.8			2.7
1.1	Gemeinschaft	4.5	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.4	3.1	Baustoffe	3.6
1.2	Gestaltung	2.6	2.2	Anlagekosten	2.3	3.2	Betriebsenergie	2.2
1.3	Nutzung, Erschliessung	3.2	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	2.8	3.3	Boden, Landschaft	3.7
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	3.9	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.7	3.4	Infrastruktur	1.4

Total bewertete Anlagen

17



*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark
4 gut
3 gering
<2 keine

Nachhaltigkeitsmonitoring

Eis- und Wasseranlagen

Wie letztes Jahr weist das Teilportfolio Eis- und Wasseranlagen 10 Gebäude auf. Wegen dem schlechten Zustand dieser Liegenschaften weist die Nachhaltigkeitsbewertung eine Bewertung von 2.7 Punkten aus. Im Vergleich zum Berichtsvorjahr konnte die Bewertung allerdings um 0.1 Punkt verbessert werden. Die Begründung der minimalen Optimierung liegt einerseits im wirtschaftlichen und andererseits im gesellschaftlichen Aspekt der nachhaltigen Entwicklung. Das Thema «Betriebs- und Unterhaltskosten» ist um 0.3 Punkte angestiegen. Da die Projektierungen der Gesamtsanierungen bereits weit fortgeschritten sind, wurde nur zurückhaltend in Instandhaltungsmassnahmen investiert. Im gesellschaftlichen Bereich konnte beim Thema «Wohlbefinden, Gesundheit» eine Verbesserung um 0.2 Punkte bewirkt werden, weil 2017 markant weniger sicherheitsrelevante Vorfälle (Verschmutzungen,

Vandalismus) stattfanden. Die aktuell sehr unbefriedigende Situation bei der Hindernisfreiheit (nur ein Gebäude ist komplett hindernisfrei) wird künftig gemäss den gesetzlichen Vorgaben verbessert werden. Die hohen Werte bei den Treibhausgasemissionen und der Energiekennzahl Wärme weisen bereits seit Jahren auf den hohen Sanierungsbedarf hin.

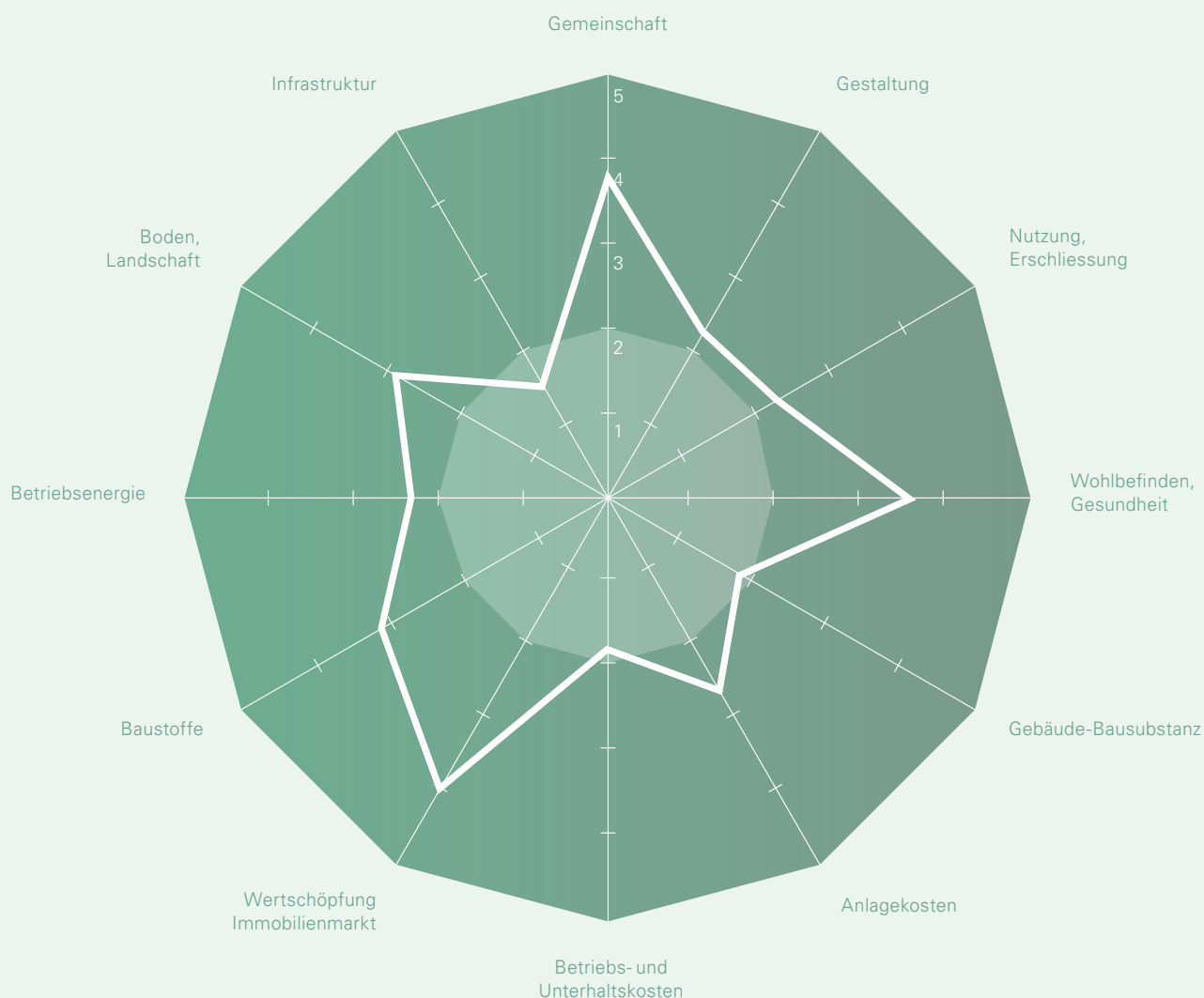
Beim Teilportfolio Eis- und Wasseranlagen wurden in den letzten Jahrzehnten keine grösseren Investitionen getätigt. Im April 2018 wurde die Wasserstrategie der Stadt Bern veröffentlicht. Folgende Leitsätze umschreiben das Vorhaben: Die Realisierung der 50m-Schwimmhalle hat Priorität und wird so rasch wie möglich umgesetzt.

Die Sanierungen der Eis- und Wasseranlagen werden ebenfalls mit Hochdruck vorangetrieben. Bis 2025 sind sämtliche Eis- und Wasseranlagen saniert. Die Frei- und Hallenbäder werden bedarfs- und bedürfnisgerecht saniert. Sie behalten ihren Charakter. Mit der Sanierung werden nicht nur bauliche, sondern auch betriebliche Mängel behoben. Die Anlagen genügen nach dem Bau oder der Sanierung hohen ökologischen Ansprüchen.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2016	Wert 2017	Bewertung 2017	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Eis-/Wasseranlagen	Stück	1	1	=	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	22	23	—	▼
	Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	4.47	2.42	+	▼
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	138	141	—	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	45	45	=	▲
	Förderung der Biodiversität	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	55	55	=	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Eis-/Wasseranlagen	[-]	77.83	77.83	=	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Eis-/Wasseranlagen	[-]	36.50	36.50	=	▶
	Abfallmanagement	Abfallmanagement umgesetzt*	Stück	0	0	—	▲

*Abfallmanagement wurde 2017 in Wertstoffmanagement umbenannt

Nachhaltigkeitsrosette



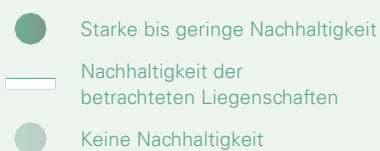
Nachhaltigkeit Eis- und Wasseranlagen Total

*2.7

Gesellschaft			2.9	Wirtschaft			2.6	Umwelt			2.5
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		1.9	3.3	Boden, Landschaft		2.9
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit		3.6	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt		4.0	3.4	Infrastruktur		1.5

Total bewertete Anlagen

10



*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark
4 gut
3 gering
<2 keine

Nachhaltigkeitsmonitoring

Kulturgebäude

Das Teilportfolio Kulturgebäude umfasst bei seiner Erstbewertung 5 Gebäude. Es handelt sich um das Stadttheater, den Theaterstock, die alte Dampfzentrale und zwei Gebäude des alten Schlachthauses. Die erste Auswertung nach den Vorgaben der nachhaltigen Entwicklung ergibt einen guten Wert von 3.4 Punkten.

Der Wert der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit beträgt sehr gute 4.1 Punkte. Es gibt in keinem einzigen Teilportfolio einen dermassen hohen Wert für einen Aspekt der nachhaltigen Entwicklung. Die Gründe dafür liegen im vielfältigen Nutzungsangebot (Theatersaal, Restaurant, Bar, Treffpunkt, Büros, Ateliers etc.), den vielen persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten für

die Mitarbeitenden und der guten Erreichbarkeit der Liegenschaften dank der ausgezeichneten ÖV-Anbindung. Allerdings ist aktuell nur ein einziges Theater (Stadttheater) hindernisfrei zugänglich. Bei den wirtschaftlichen Kenndaten fällt der erhöhte Wert der Treibhausgasemissionen negativ auf. Dieser Wert wird durch die Gasheizung in einem Gebäude des alten Schlachthofs verursacht. Bei den umweltrelevanten Daten fällt auf, dass die Energiekennzahl für den Heizwärmeverbrauch

sehr hoch ist. Da sämtliche Kulturgebäude im Altstadt UNESCO Weltkulturerbe oder als schützenswert eingestuft sind, können bei künftigen Sanierungsprojekten keine grossen energieeffizienten Optimierungen erreicht werden. Drei der Theater werden durch Fernwärme beheizt. Lediglich beim alten Schlachthaus (Rathausgasse 20, 22) wird auf einen fossilen Energieträger gesetzt. Auf den eigenen Parzellen können zu wenig Veloabstellplätze bereitgestellt werden. Allerdings werden in der Altstadt diverse öffentliche Abstellmöglichkeiten angeboten.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2017	Bewertung 2017	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Kulturgebäude	Stück	1	—	▲
	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	23	—	▼
Wirtschaft	Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	0.23	+	▼
	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	140	—	▼
Umwelt		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	75	+	▲
	Förderung der Biodiversität	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	25	—	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Kulturgebäude	[-]	4	—	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Kulturgebäude	[-]	0	+	▶
	Abfallmanagement	Abfallmanagement umgesetzt*	Stück	0	—	▲

*Abfallmanagement wurde 2017 in Wertstoffmanagement umbenannt

Nachhaltigkeitsrosette



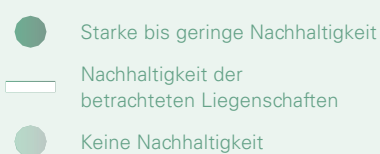
Nachhaltigkeit Kulturgebäude Total

*3.4

Gesellschaft			4.1	Wirtschaft			3.1	Umwelt			3.1
1.1	Gemeinschaft		3.9	2.1	Gebäude- und Bausubstanz		3.4	3.1	Baustoffe		3.1
1.2	Gestaltung		4.6	2.2	Anlagekosten		2.6	3.2	Betriebsenergie		3.0
1.3	Nutzung, Erschliessung		3.9	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten		3.6	3.3	Boden, Landschaft		4.2
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit		4.0	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt		2.8	3.4	Infrastruktur		2.1

Total bewertete Anlagen

5



* Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark
 4 gut
 3 gering
 < 2 keine

Nachhaltigkeitsmonitoring

Werkhöfe

Das Teilportfolio Werkhöfe umfasst bei seiner Erstbewertung 21 beheizte Gebäude. Die erste Auswertung nach den Vorgaben der nachhaltigen Entwicklung ergibt einen Wert von 2.8 Punkten. Damit erreicht dieses Teilportfolio die zweitniedrigsten Werte im Verwaltungsvermögen. Tieferere Werte weist nur noch das Teilportfolio Eis- und Wasseranlagen auf. Trotz der ebenfalls tieferen Bewertung der nachhaltigen Entwicklung der Werkhöfe, ist bei der Rosette zu erkennen, dass die 12 Handlungsfelder der Werkhöfe nirgends unter den Wert 2.0 fallen. Das bedeutet, dass es keine negativen Ausreisser gibt. Die Werkhöfe weisen somit zwar tiefe, aber ausgeglichene Nachhaltigkeitswerte auf.

Auffallend ist, dass 9 der bewerteten Werkhöfe eine Gebäudegrundfläche unter 100 m² aufweisen. Alle diese kleinen Liegenschaften werden mit Elektrizität beheizt und gehören zu den schlechter bewerteten Werkhöfen. Früher war die Stationierung einzelner kleiner Werkhöfe in der Stadt Bern eine strategische Notwendigkeit. Ob diese Vorgabe noch zeitgemäss ist, wird sich künftig zeigen. Grundsätzlich sind die Werte bei den Treibhausgasemissionen und der Energiekennzahl Wärme tiefer als bei anderen Teilportfolien. Da aber lediglich 3 Werkhöfe mit Wärmepumpen oder Fernwärme beheizt werden, ist der Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energien mit 19 % sehr gering.

Der Werkhof Schermen an der Wölflistrasse 17 (Inbetriebnahme 2015) schneidet mit Abstand am besten ab. Der geplante Ersatzneubau Werkhof Forsthaus an der Murtenstrasse wird ab 2025 die Auswertung der Werkhöfe markant verbessern.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2017	Bewertung 2017	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Werkhöfe	Stück	2	—	▲
	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	11	—	▼
Wirtschaft	Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	2.50	—	▼
	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	75	—	▼
Umwelt		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	19	—	▲
	Förderung der Biodiversität	Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	58	+	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Werkhof	[-]	1.81	—	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Werkhof	[-]	5	+	▶
	Abfallmanagement	Abfallmanagement umgesetzt*	Stück	8	+	▲

*Abfallmanagement wurde 2017 in Wertstoffmanagement umbenannt

Nachhaltigkeitsrosette



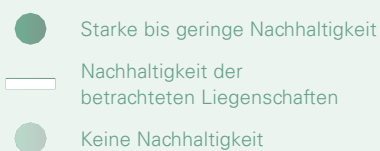
Nachhaltigkeit Werkhöfe Total

*2.8

Gesellschaft		3.2	Wirtschaft		2.4	Umwelt		2.8
1.1	Gemeinschaft	3.8	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.5	3.1	Baustoffe	3.4
1.2	Gestaltung	2.2	2.2	Anlagekosten	2.1	3.2	Betriebsenergie	2.5
1.3	Nutzung, Erschliessung	3.2	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.0	3.3	Boden, Landschaft	2.4
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	3.7	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	2.2	3.4	Infrastruktur	2.9

Total bewertete Anlagen

21



*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark
 4 gut
 3 gering
 <2 keine



Nachhaltigkeitsbericht Fondsvermögen

«Der Bundesrat orientiert sich in seinem Nachhaltigkeitsverständnis an der international breit abgestützten Definition der nachhaltigen Entwicklung: Die heutige Generation soll ihre Bedürfnisse so befriedigen, dass dabei die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse nicht beeinträchtigt werden. Eine nachhaltige Entwicklung umfasst gleichwertig wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, gesellschaftliche Solidarität und ökologische Verantwortung».

*Nachhaltigkeitsverständnis
Strategie Nachhaltige Entwicklung 2016 – 2019
Schweizerische Eidgenossenschaft*

Nachhaltigkeitsmonitoring

Gesamtportfolio Fondsvermögen

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

Insgesamt wurden 497 Teilgebäude bewertet (sechs Teilgebäude mehr als im Berichtsvorjahr). Die Auswertung aller Handlungsfelder weist wie im Vorjahr 3.3 Punkte aus (Maximum: 5 Punkte). Sämtliche Nachhaltigkeitsaspekte zeigen gegenüber dem Vorjahr keine Veränderung, was auf eine Stagnation der nachhaltigen Entwicklung im Gesamtportfolio des Fonds hinweist. Der Hauptgrund dieser Stagnation liegt im Erwerb älterer Liegenschaften mit mehrheitlich fossil betriebenen Heizungen. Folglich werden die erreichten Nachhaltigkeitserfolge in der Portfoliogesamtsicht durch die neuerworbenen älteren Liegenschaften wieder egalisiert.

Die Datenauswertung der 261 Gebäude (entspricht 497 Teilgebäuden) ergab bei 52 Gebäuden ein dringender Handlungsbedarf. Bei vielen dieser demodierten und schadhafte Liegenschaften sind denn auch bereits Sanierungen geplant oder diese befinden sich bereits in der Bauphase (z.B. Attinghausenstrasse 19-31). Bei den restlichen Liegenschaften, welche sich in

einem schlechten Zustand befinden, wird aktuell eine Objektstrategie erarbeitet. Bei 155 Immobilien besteht ein mittelfristiger Handlungsbedarf; es geht hier vor allem um partielle Sanierungen im Bereich der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach) und der Haustechnik (Heizungen, Küche/Bad). Schliesslich besteht bei 54 Gebäuden kein Handlungsbedarf, da bei allen diesen Anlagen in den vergangenen Jahren eine Sanierung stattgefunden hat.

Bisher hat der Fonds 8 Photovoltaikanlagen auf eigenen Dächern installieren lassen. In den nächsten Jahren wird dieser Wert verdoppelt bis verdreifacht. Die bestehenden 11 thermischen Solaranlagen werden ebenfalls einen steten Zuwachs erhalten (weitere Informationen siehe Seiten 39–45 im vorliegenden Bericht).

Die mittelfristige Aussicht im Fondsportfolio sieht folgendermassen aus: In den nächsten Jahren sind Verbesserungen in den Portfoliobewertungen vor allem aus Sicht der Dimension Umwelt zu erwarten. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird sich aufgrund diverser Projekte erhöhen. Ein Blick in die Zukunft zeigt, dass ab 2018 mehrere, bisher mit Gas beheizte Fondsliegenschaften mit Abwärme vom Rechenzentrum Swisscom im Contracting

mit ewb, versorgt werden. Im 2019 wird voraussichtlich der fossile Energieträger bei der Heizzentrale des Gewerbeparks Felsenau durch eine neue Holzpelletanlage ersetzt. Die neue Heizanlage wird als Wärmeverbund von ewb betrieben. Alle bisher versorgten Liegenschaften und einzelne neue Gebäude sollen künftig durch den Wärmeverbund mit erneuerbarer Heizenergie versorgt werden. Ab 2020 werden bei optimalem Planungsverlauf wiederum zahlreiche Wohnungen und Geschäftsliegenschaften an breit abgestützte Wärmeverbundlösungen mit erneuerbaren Energien angeschlossen werden können. Auch der geplante Fernwärmeausbau im Westen Berns wird sich positiv auf das Fondsportfolio auswirken; viele bisher mit Gas versorgte Liegenschaften können in Zukunft an die Fernwärme angeschlossen werden. Schliesslich werden auch die Neubauprojekte Stöckacker Süd (realisiert), Zwyssigstrasse 12, 14 (Vermietung ab Juli 2018) und Reichenbachstrasse 118 (in Planung) in den nächsten Jahren zu Verbesserungen im Sinne der Nachhaltigkeitsbetrachtung führen.

Handlungsbedarf	Anzahl Gebäude	Aktuelle Handlungsphasen
dringend	52	Erstellung Objektstrategie, Sanierungen in Planung
absehbar	155	Teilsanierungen im Bereich der Gebäudehülle und der Haustechnik notwendig
kein	54	Sanierungen haben in den letzten Jahren stattgefunden

Nachhaltigkeitsrosette



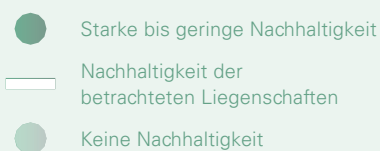
Nachhaltigkeit Fondsvermögen Gesamttotal

*3.3

Gesellschaft	3.6	Wirtschaft	3.1	Umwelt	3.2
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

497



*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark
4 gut
3 gering
< 2 keine

*Fondsvermögen –
das Projekt im
Brennpunkt*

Gesamtsanierung
Stauffacherstrasse 82,
3014 Bern

Ein neuer Bistrobetrieb im Wankdorf-City Areal in Bern hat eröffnet

Vom ehemaligen Schlachthof im Wankdorf existieren heute nur noch zwei Gebäude; zum einen das Hauptgebäude an der Stauffacherstrasse 80, 80a und zum andern das ehemalige Waaghaus an der Stauffacherstrasse 82. Beide Gebäude wurden im Jahr 1912 durch den Architekten Max Münch erbaut und sind im denkmalpflegerischen Inventar als schützenswert eingestuft. Das Hauptgebäude wurde bereits 2013/14 saniert (siehe Projekt im Brennpunkt im Nachhaltigkeitsbericht 2015).

Im Waaghaus wurde in der Vergangenheit – passend zur Bezeichnung – Vieh gewogen. Zudem konnten mittellose Menschen von der Freibank günstig Fleisch beziehen. Seit der Schliessung des Schlachthofs stand die Liegenschaft grösstenteils leer. Ende 2015 hat die Betriebskommission des Fonds den Baukredit für eine Bistronutzung genehmigt.

Im August 2017 eröffnete schliesslich das Bistro «Freibank - Speis & Trank» seinen Betrieb nach einer umfassenden Sanierung. Das Platzangebot umfasst zwei Terrassenbereiche mit 150 Sitzplätzen sowie 50

Innensitzplätze. Bei der architektur- und industriegeschichtlich bedeutenden neubarocken Liegenschaft konnten die gesellschaftlichen Werte der nachhaltigen Entwicklung in Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege erhöht werden.

Die Fassaden wurden gemäss den Vorgaben der Denkmalpflege saniert. Die bestehenden Fenster wurden durch neue Holzfenster ersetzt und die Türen restauriert. Im Erdgeschoss wurden die Innenwände rückgebaut und der neugeschaffene, grosszügige Gastraum mit einem Office (Bar/Theke) zusätzlich aufgewertet. Die historische Waage im Erdgeschoss wurde mit einer mobilen Ablagefläche innovativ im Gastronomiekonzept integriert. In Anbetracht des schlechten Zustands mussten die bestehenden Bodenbeläge rückgebaut werden. Es wurden Deckeneinschnitte für den Warenlift und für eine Wendeltreppe realisiert. Der bestehende Estrich im Obergeschoss wurde zu einem Gastraum mit Loungecharakter umgebaut. Dank dem Einbau einer Wärmedämmung im Walmdach ist eine hohe Behaglichkeit mit einem guten sommerlichen Wärmeschutz gewährleistet. Drei Dachflächenfenster sorgen für stimmungsvolle Tageslichtverhältnisse. Im Untergeschoss wurden eine vollwertige Produktionsküche, diverse Kühlräume und die WC-Anlagen eingebaut.

Ein hindernisfreier Zugang ist für Menschen mit Behinderungen ein zentrales Bedürfnis. Mit einer neuen, fest installierten Rampe bis zum Boden der Laube wird diesem Bedürfnis Rechnung getragen. Der letzte Niveausprung, eine Stufe von der Laube zum Innenraum, wird mit einer mobilen Rampe überwunden. Eine rollstuhlgängige Hebebühne führt bei der Nordfassade vom Niveau des Erdgeschosses zum Untergeschoss und stellt so den hindernisfreien Zugang zu den WC-Anlagen sowie der Küche sicher.

Dem umweltrelevanten Aspekt wird mit dem Einsatz vorbildlich ökologischer Materialien sowie mit wassersparenden Armaturen, energieeffizienten Apparaten und dem Wärmebezug über die Sole-Wasser-Wärmepumpe im Nachbargebäude Rechnung getragen. Mit den hohen Qualitätsansprüchen an die sanierte Bausubstanz und dem optimierten Raumprogramm wurde die wirtschaftliche Dimension der nachhaltigen Entwicklung berücksichtigt. Das Restaurant bietet einen hochwertigen Mittags- und Apérobetrieb. Das Zielpublikum findet sich vor allem bei den zahlreichen Mitarbeitenden der umliegenden Bürogebäude des Wankdorf-City Areals. Dem Nachhaltigkeitsziel zur Förderung des Quartierlebens und einer funktionierenden Nahversorgung wird mit dem Bistroangebot somit ebenfalls nachgekommen.

Nachhaltigkeitsmonitoring

Wohnliegenschaften

Das Teilportfolio Wohnliegenschaften umfasst insgesamt 440 Teilgebäude (zwei Teilgebäude mehr als im Berichtsvorjahr). Die Liegenschaften Niederbottigenweg 87 und 91, welche sich seit Anfang 2016 im Eigentum des Fonds befinden, wurden zum ersten Mal besichtigt und beurteilt. Die Gesamtbewertung dieses Teilportfolios beträgt wie im Vorjahr 3.3 Punkte. Sämtliche Nachhaltigkeitsaspekte weisen stabile Werte auf.

Eine positive Entwicklung erfolgte im Bereich des Angebots an hindernisfreien Wohnungen – das Portfolio des Fonds umfasst somit inzwischen ein relativ breites Angebot an Alterswohnungen und Wohneinheiten für Menschen mit Behinderungen. Während im Jahr 2012 im Fondsvermögen lediglich 14 hindernisfreie Wohnungen gezählt wurden, sind es sechs Jahre später aufgrund von erfolgten Gesamtsanierungen, Ersatzneu-

bauten und Zukäufen 268 hindernisfreie Wohneinheiten. Die Anzahl Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» hat ebenfalls zugenommen.

Der Zustandswert der Bausubstanz blieb im Teilportfolio Wohnen stabil. Positive Entwicklungen durch Gesamtsanierungen und den Erwerb älterer Liegenschaften mit einer gebrauchten Bausubstanz halten sich dabei die Waage. Der bei Beginn der Betrachtung am tiefsten bewertete Parameter Betriebsenergie hat sich in den letzten Jahren am stärksten verbessert. Dieser Parameter dürfte sich in Zukunft mit den geplanten Neubauten, Gesamtsanierungen,

Wärmeverbundprojekte mit erneuerbaren Energien und Ausbauten von Photovoltaikanlagen weiter verbessern.

Die Treibhausgasemissionen und die durchschnittliche Energiekennzahl nehmen seit Jahren in kleinen Schritten ab. Wegen den wenigen Sanierungsprojekten, welche 2017 abgeschlossen wurden, konnte im gesamten Bereich der nachhaltigen Entwicklung im Berichtsjahr keine Optimierung im Teilportfolio Wohnen verzeichnet werden. Der Anteil an erneuerbaren Energien hat stagniert. Hingegen resultierte beim Mobilitätssektor eine Verbesserung, da der Mieterschaft mehr Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt wurden.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2015	Wert 2016	Wert 2017	Bewertung 2017	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anteil Mietverträge «günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	%	31	31	29	–	▲
	Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Wohnungen	Stück	105	169	268	+	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	31	31	30	+	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	11.21	-0.18	-2.39	–	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	2.55	2.24	2.72	+	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	133	130	126	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	37	38	38	=	▲
		Durchschnittlicher Verbrauch Trinkwasser	Liter/Person d	133	130	132	–	▼
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer	[-]	0.22	0.24	0.25	+	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Wohnung	[-]	0.12	0.16	0.17	–	▼

Nachhaltigkeitsrosette



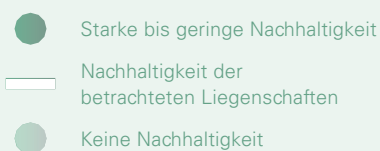
Nachhaltigkeit Wohnliegenschaften Total

*3.3

Gesellschaft			3.6	Wirtschaft			3.1	Umwelt			3.2
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

440



*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark
4 gut
3 gering
<2 keine

Nachhaltigkeitsmonitoring

Geschäftsliegenschaften

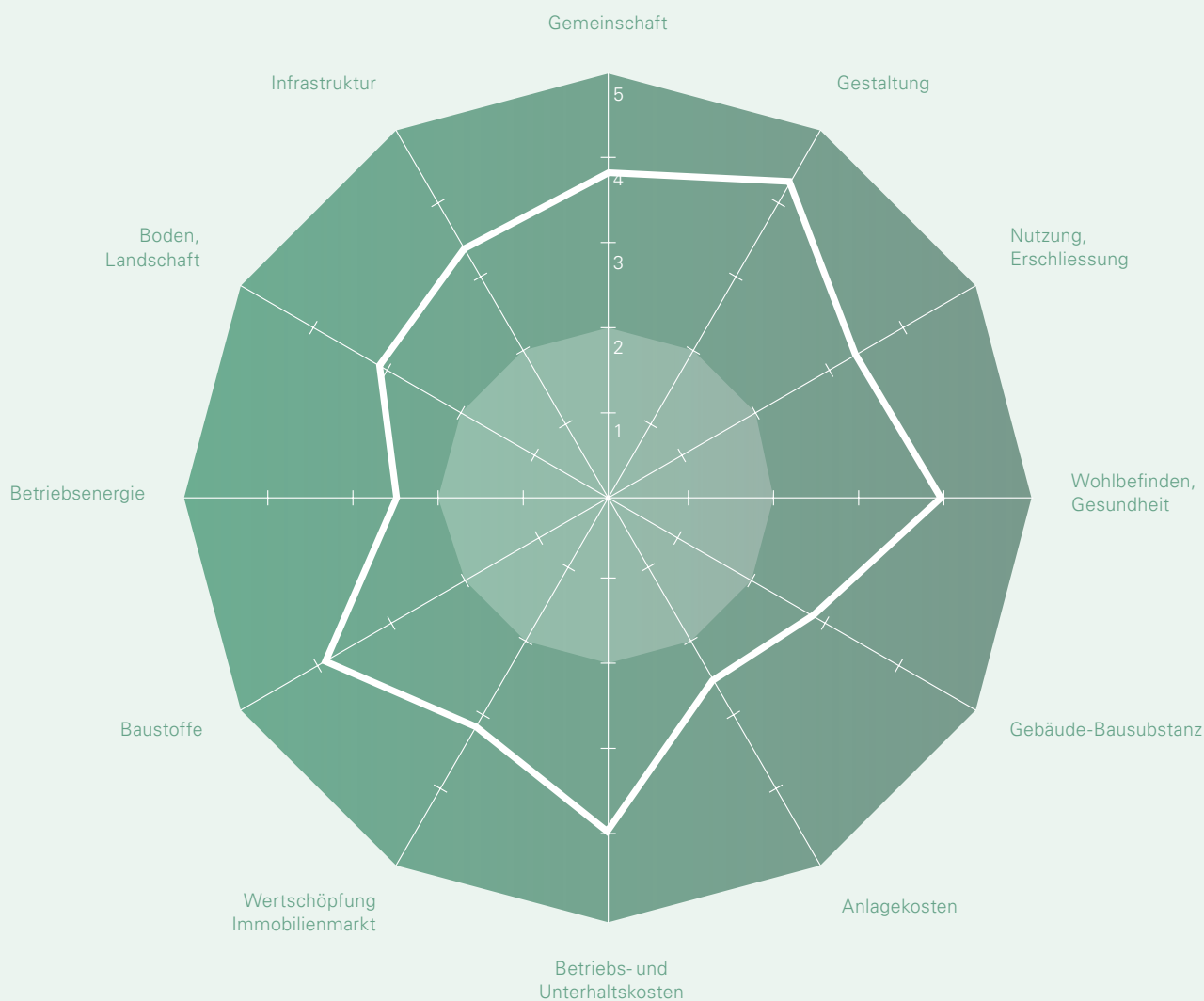
Im Berichtsjahr flossen die Daten von insgesamt 54 Teilgebäuden in die Auswertung ein (vier mehr als im Berichtsvorjahr). Dabei wurde die neu sanierte Liegenschaft Stauffacherstrasse 82 (Bistro Waaghaus) erstmals einer vertieften Bewertung unterzogen. Bei den Liegenschaften Effingerstrasse 43 und Kornhausplatz 18 fand 2017 eine Erstbeurteilung statt. Zudem wurde die Liegenschaft Viktoriastrasse 70/70a in zwei Teilgebäude aufgeteilt. Die Nachhaltigkeitsbewertung der Geschäftsliegenschaften liegt unverändert bei 3.4 Punkten. Erfreulicherweise befinden sich erneut mehr hindernisfreie Geschäftsliegenschaften im Fondsport-

folio. Der Anteil an erneuerbaren Energien hat sich 2017 ebenfalls erhöht. Ein Drittel aller Geschäftsliegenschaften wird aktuell durch erneuerbare Energien beheizt. Seit der ersten Nachhaltigkeitsauswertung vor sechs Jahren sind die Energiekennzahl und die Treibhausgasemissionen kontinuierlich am Sinken. Dafür verantwortlich sind Gesamtsanierungen und Heizungsersatzprojekte (Wechsel auf erneuerbare Energieträger und der Einbau effizienterer

Gasheizungen). Eine höhere Sanierungsquote würde sich im Teilportfolio Geschäftsliegenschaften umgehend in besseren Werten in der Nachhaltigkeitsrosette widerspiegeln. Im Jahr 2017 wurde lediglich ein einziges Gesamtsanierungsprojekt (Stauffacherstrasse 82, Bistro Waaghaus) abgeschlossen. Die durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen hat sich erneut erhöht. Gerade bei publikumsnahen Geschäftsliegenschaften sind Veloparkplätze ein ausgeprägtes Qualitätsmerkmal innerhalb der Velostadt Bern.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2015	Wert 2016	Wert 2017	Bewertung 2017	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anteil an günstigen Geschäftsräumlichkeiten für KMU und Ateliers	%	10	10	10	=	►
	Wohnqualität	Anzahl hindernisfreie Geschäftsliegenschaften	Stück	89	91	113	+	►
		Anteil an Mietobjekten mit persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten	%	100	100	100	=	►
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	28	27	26	+	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-2.52	0.13	3.49	+	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	3.68	3.54	3.75	+	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	139	137	136	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	26	31	33	+	▲
	Mobilität	Durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen pro Objekt	Stück	0.81	1.01	1.20	+	▲
		Durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen pro Objekt	Stück	1.30	1.33	1.23	-	►

Nachhaltigkeitsrosette



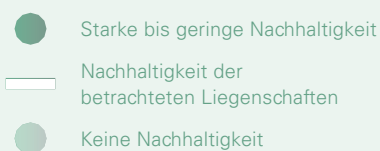
Nachhaltigkeit Geschäftsliegenschaften Total

*3.4

Gesellschaft			3.9	Wirtschaft			3.2	Umwelt			3.2
1.1	Gemeinschaft		3.9	2.1	Gebäude- und Bausubstanz		2.9	3.1	Baustoffe		3.9
1.2	Gestaltung		4.3	2.2	Anlagekosten		2.6	3.2	Betriebsenergie		2.5
1.3	Nutzung, Erschliessung		3.4	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten		4.0	3.3	Boden, Landschaft		3.1
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit		4.0	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt		3.2	3.4	Infrastruktur		3.4

Total bewertete Anlagen

54



*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark
4 gut
3 gering
<2 keine

Nachhaltigkeitsmonitoring

Landwirtschaft

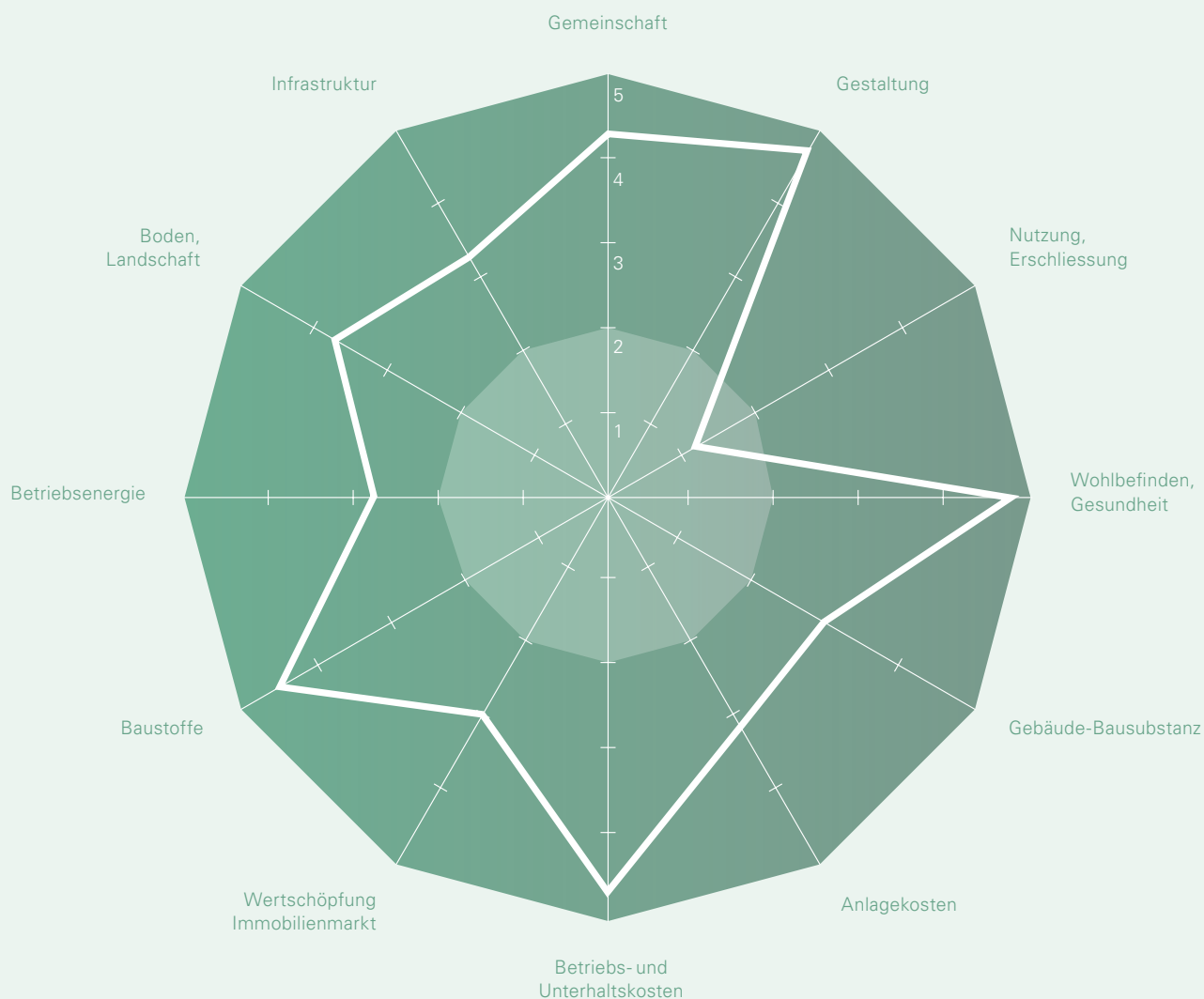
Seit Beginn der Nachhaltigkeitsbeurteilung im Jahr 2012 weist das Teilportfolio Landwirtschaft drei Gebäude auf. Die stabile Gesamtsituation in den letzten Jahren bewirkt eine dauerhaft gute Bewertung mit 3.6 Punkten. Diese Bewertung wurde erreicht, weil innerhalb der letzten sechs Jahre bei zwei landwirtschaftlichen Betrieben diverse bauliche Massnahmen umgesetzt werden konnten. Elf der zwölf Handlungsfelder der nachhaltigen Entwicklung befinden sich in einem sehr ausgeglichenen Zustand (siehe Nachhaltigkeitsrossette). Lediglich der für landwirtschaftliche Betriebe untergeordnete Punkt der Nutzung, Erschliessung schneidet unterdurchschnittlich ab. Zwei Gebäude werden

heute mit erneuerbaren Energien beheizt. 2017 hat ewb den Netzausbau in Oberbotigen realisiert. Damit einher geht im Jahr 2018 die Realisierung einer grossflächigen Photovoltaikanlage auf der Steildachfläche eines Laufstalls. Diese Photovoltaikanlage wird durch ewb geplant, erbaut und betrieben. Dadurch werden sich vor allem die Werte innerhalb der Dimension Umwelt weiter verbessern.

Um eine langfristig ausgeglichene Situation bei allen Nachhaltigkeitsaspekten zu erreichen, müssten vor allem grössere Investitionen in den dritten landwirtschaftlichen Betrieb fliessen. Ohne vertiefte bauliche Eingriffe können keine Erfolge im Nachhaltigkeitsrating erreicht werden. Da kurzfristig keine grossen Investitionen im Teilportfolio der Landwirtschaft geplant sind, werden die vorhandenen Werte gleichbleiben.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2015	Wert 2016	Wert 2017	Bewertung 2017	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 ₂ /m ² a	57	57	57	=	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-2.85	-3.65	0.23	+	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	-1.35	-2.74	0.61	+	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	160	138	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	%	67	67	67	=	▲
		Anteil an Betrieben, welche die Anforderungen «Bio-Biologischer Landanbau» oder «IP-Suisse» erfüllen	%	100	100	100	=	▶

Nachhaltigkeitsrosette



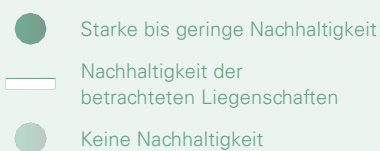
Nachhaltigkeit Landwirtschaft Total

*3.6

Gesellschaft		3.8	Wirtschaft		3.5	Umwelt		3.6
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	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



*Nachhaltigkeitsbewertung

5 stark
4 gut
3 gering
< 2 keine



Spezialthema: Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen auf städtischen Dächern – *Solarstromerzeugung seit 20 Jahren*

Im Jahr 1999 wurden die ersten Dächer von städtischen Liegenschaften für eine Photovoltaiknutzung zur Verfügung gestellt. Seit 2014 gehört die Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf den stadteigenen Dächern zum Gebäudestandard. Dank professionellen Kooperationen wurden in den letzten fünf Jahren 20 PV-Anlagen installiert. Aktuell befinden sich dutzende Anlagen sowohl im Verwaltungsvermögen als auch beim Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik in Planung. Bei Neu-

bauten und Gesamtsanierungen gehört die Machbarkeitsabklärung für eine Dachnutzung von PV-Anlagen oder von thermischen Solaranlagen zum Standardprozess. Da eine PV-Anlage eine Lebensdauer von mindestens 25 Jahren aufweist, sollte ein geeignetes Dach die gleiche Mindestlebensdauer aufweisen. Voraussetzung ist zudem, dass keine Instandsetzungen der Aussenfassade oder des Dachs bzw. grössere Umbauten/Umnutzungen im relevanten Zeitraum geplant sind. Zahlreiche Gebäude stehen jedoch, aufgrund ihrer Lage innerhalb des Altstadt UNESCO Weltkulturerbe oder aufgrund ihrer denkmalpflegerischen Einstufung, nicht zur Verfügung.



Photovoltaikanlage ewb – VS Brünen, Billeweg 5

Zusammenarbeit mit Energie Wasser Bern (ewb)

Seit 2014 existiert ein Kooperationsvertrag mit Energie Wasser Bern (ewb) zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf ausgewählten Dächern der Liegenschaften von Immobilien Stadt Bern. Der Vertrag sieht vor, dass ewb auf jenen städtischen Dächern PV-Anlagen installiert, welche eine Leistung von mindestens 30 kWp ermöglichen. Mit der resultierenden Strom-

menge können sieben durchschnittliche Schweizer Haushalte versorgt werden. Bei den PV-Anlagen tritt ewb normalerweise als Investorin, Bauherrin und Eigentümerin der Anlage auf. Pro Anlage wird ein Dienstbarkeitsvertrag mit einer Laufzeit von mindestens 25 Jahren erstellt. Immobilien Stadt Bern stellt ewb im Gegenzug die jeweilige Fläche kostenlos zur Verfügung

und verpflichtet sich, den produzierten Strom in Form von Ökozertifikaten zu beziehen. Mit der schrittweisen Inbetriebnahme von Photovoltaikanlagen auf städtischen Dächern wird der Anteil des eigenen Solarstroms erhöht und der zugekaufte zertifizierte Ökostrom entsprechend angepasst.

Objekt	Leistung	Modulfläche	Stand des Projekts
APH Wiesenhaus, Kühlewilstrasse 12	43 kWp	292 m ²	Realisierung 2014
Entsorgungshof, Fellerstrasse 13	29 kWp	196 m ²	Realisierung 2014
Entsorgungshof, Fellerstrasse 13E	54 kWp	369 m ²	Realisierung 2014
Entsorgungshof Schermen, Wölflistrasse 17A	74 kWp	483 m ²	Realisierung 2015
VS Sulgenbach Basisstufe, Eigerstrasse 38A	26 kWp	170 m ²	Realisierung 2015
Volksschule Brünnen, Billeweg 5	30 kWp	211 m ²	Realisierung 2015
Laufstall Matzenriedstrasse 95d (Fonds)	90 kWp	564 m ²	Realisierung ca. 2018
Volksschule Stapfenacker, Ersatzneubau	ca. 58 kWp	350 m ²	Realisierung ca. 2018
Kleefeldstrasse 2–6 (Fonds)	ca. 45 kWp	300 m ²	Realisierung ca. 2018
Kleefeldstrasse 8–12 (Fonds)	ca. 45 kWp	300 m ²	Realisierung ca. 2019
Volksschule Manuel, Elfenauweg 8	163.06 kWp	862 m ²	Realisierung 2018–2019
Volksschule Manuel, Elfenauweg 10	73.44 kWp	348 m ²	Realisierung 2018–2019
Volksschule Manuel, Schildknechtstrasse 3	88.79 kWp	541 m ²	Realisierung 2018–2019
Volksschule Manuel, Schildknechtstrasse 5	88.79 kWp	541 m ²	Realisierung 2018–2019
Volksschule Manuel, Mülindenstrasse 6	108.36 kWp	646 m ²	Realisierung 2018–2019
Volksschule Manuel, Mülindenstrasse 8	68.30 kWp	393 m ²	Realisierung 2018–2019
Volksschule Marzili, Ergänzungsbau	ca. 45 kWp	269 m ²	Realisierung ca. 2019
Volksschule/Basisstufe Burgfeld	ca. 46 kWp	450 m ²	Realisierung ca. 2019
Sportplatz Bodenweid, auf zwei Gebäuden	ca. 110 kWp	700 m ²	Realisierung ca. 2020
Volksschule Spitalacker, auf Anbau Ost	ca. 58 kWp	360 m ²	Realisierung ca. 2020
Volksschule Kleefeld, Ersatzneubau	ca. 85 kWp	560 m ²	Realisierung ca. 2022

Zusammenarbeit mit dem Verein Sunraising

Die Idee der Bürgerinitiative Sunraising ist, dass auch Menschen ohne Wohneigentum nach einer einmaligen Zahlung 20 Jahre lang Solarstromertrag direkt auf der regulären Stromrechnung gutgeschrieben erhalten. Dazu werden Dachflächen zwischen 80 bis 200 m² benötigt. Sobald alle Einheiten eines Dachs verkauft sind, wird die Anlage realisiert und der Strom ins Netz eingespeisen. Pro Einheit und Jahr werden

110 kWh Solarstrom vergütet. Die PV-Projekte werden von Sunraising selber geplant, gebaut, finanziert und betrieben.

Am 21. Juni 2016 wurde die erste PV-Anlage in der Lorraine eingeweiht. Inzwischen wurden bereits acht PV-Anlagen realisiert. Ebenso viele mögliche PV-Anlagen kann der Verein Sunraising im laufenden Jahr planen und realisieren.

Immobilien Stadt Bern hat 2016 einen Kooperationsvertrag mit dem Verein Sunraising und ewb abgeschlossen. Während ISB dem Verein die Dächer der städtischen Liegenschaften zu einem symbolischen Baurechtszins zur Verfügung stellt, koordiniert ewb die technische Abwicklung der Stromverrechnung. Pro PV-Anlage wird ein Baurechtsvertrag über 25 Jahre abgeschlossen.



Photovoltaikanlage Verein Sunraising – Mehrfamilienhaus Standstrasse 24, 26, Wylerfeldstrasse 35

Objekt	Leistung	Modulfläche	Stand des Projekts
Jurastrasse 55 (Fonds)	10.40 kWp	64 m ²	Realisierung 2016
Wachtelweg 19 (Fonds)	11.13 kWp	67 m ²	Realisierung 2016
Wachtelweg 21 (Fonds)	11.13 kWp	67 m ²	Realisierung 2016
Wachtelweg 23 (Fonds)	11.13 kWp	67 m ²	Realisierung 2016
Standstr. 24, 26, Wylerfeldstr. 35 (Fonds)	23.40 kWp	140 m ²	Realisierung 2017
Bümplizstrasse 21/23/25 (Fonds)	20.72 kWp	126 m ²	Realisierung 2017
SP Fischermätteli, Weissensteinstrasse 34	12.30 kWp	70 m ²	Realisierung 2017
VS Sonnenhof, Jolimontstrasse 1	37.12 kWp	217 m ²	Realisierung 2018
Wachtelweg 11/13 (Fonds)	20.4 kWp	115 m ²	Realisierung 2018
Wachtelweg 15/17 (Fonds)	20.4 kWp	115 m ²	Realisierung 2018
Bottigenstrasse 76 (Fonds)	13.20 kWp	72 m ²	Realisierung 2018
Attinghausenstrasse 19–31 (Fonds)	ca. 95 kWp	640 m ²	Realisierung ca. 2018
Brünnackerstrasse 9–19 (Fonds)	ca. 15 kWp	90 m ²	Realisierung ca. 2018
Brünnackerstrasse 11–21 (Fonds)	ca. 15 kWp	90 m ²	Realisierung ca. 2018
Brünnackerstrasse 23–33 (Fonds)	ca. 15 kWp	90 m ²	Realisierung ca. 2018
Standstr. 28, 30, Wylerfeldstr. 39 (Fonds)	ca. 23.40 kWp	140 m ²	Realisierung ca. 2018

Zusammenarbeit mit Solarify GmbH

Die Firma Solarify GmbH wurde im Februar 2016 in Hünibach bei Thun gegründet. Die erste Photovoltaikanlage auf dem Dach einer Liegenschaft von Immobilien Stadt Bern konnte im März 2018 in Betrieb genommen werden. Diese Anlage befindet sich auf der Sporthalle Wankdorf und besteht aus insgesamt 539 Solarmodulen. Alle Solarmodule konnten an private Käuferinnen und Käufer verkauft werden. Die Solarify GmbH bietet Kleininvestoren eine

Plattform zum unkomplizierten Kauf und Handel von Solarpanels. Die Firma bündelt und installiert die Solarpanels auf dem Dach einer Partnerin oder eines Partners, beispielsweise der Stadt Bern, betreibt diese und verkauft der Gebäudeeigentümerin oder dem Gebäudeeigentümer anschliessend den verbilligten Solarstrom. Der Überschuss fliesst ins allgemeine Stromnetz. Den Käuferinnen und Käufern der Solarpanels zahlt die Solarify GmbH re-

gelmässig die Nettoerträge aus. Mit der Solarify GmbH wurde ein Standardmietvertrag für die Dachnutzung zum Betrieb einer PV-Anlage sowie zur Abnahme des produzierten Stroms erarbeitet. Die Entschädigung für die Nutzung der Dachfläche erfolgt in Form tieferer Strombezugskosten für den Eigenverbrauchsanteil. Die idealen Dachflächen für die Solarify GmbH betragen 100 bis 1000 m².

Objekt	Leistung	Modulfläche	Stand des Projekts
SP Wankdorf, Papiermühlestrasse 91	150 kWp	924 m ²	Realisierung 2018
VS Breitenrain Turnhalle, Turnweg 3	16 kWp	92 m ²	Realisierung 2018
KG Spitalacker 3, Gotthelfweg 12	noch offen	noch offen	Realisierung ca. 2018/2019
VS Pestalozzi, Weissensteinstr. 58B (Neubau)	29 kWp	150 m ²	Realisierung ca. 2019

Photovoltaikanlagen der Solarify GmbH



Photovoltaikanlage Solarify GmbH – SP Wankdorf, Papiermühlestrasse 91

Zusammenarbeit mit Dritten

Vor fast 20 Jahren wurde auf dem Dach der Turnhalle der Volksschule Wankdorf (Morgartenstrasse 2B) die erste PV-Anlage auf einem städtischen Gebäude montiert. Im Jahr 2000 hat die damalige Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern (Fonds) auf dem

Dach des Gewerbeparks Felsenau mit Privaten einen Dachnutzungsvertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Diese beiden PV-Anlagen sind die ältesten Anlagen im Portfolio von Immobilien Stadt Bern.

Objekt	Leistung	Modulfläche	Stand des Projekts
VS Turnhalle I+II, Morgartenstr. 2B	31 kWp	435 m ²	Realisierung 1999
Gewerbepark Felsenau, Felsenaustrasse 17 (Fonds)	ca. 270 kWp	3800 m ²	Realisierung 2000

Photovoltaikanlagen mit Dritten

Photovoltaikanlagen finanziert über **Baukredite**

2014 wurde bei der Gesamtsanierung des Wohnhauses Tschannerstrasse 19-27 eine kleine Photovoltaikanlage montiert, welche über den Baukredit finanziert wurde. Bei der Basisstufe Baumgarten (Nussbaumstrasse 32A) und bei der Sprachheilschule (Morgartenstrasse 2C) wurden die PV-Anlagen ebenfalls direkt durch die

Stadt finanziert. Damit eine möglichst lange Lebensdauer erzielt werden kann, werden diese Anlagen während der gesamten Betriebsdauer durch den jeweiligen Hersteller ordnungsgemäss gewartet. Inzwischen sind bereits neue PV-Anlagen in Planung, welche über die jeweiligen Baukredite finanziert werden.

Objekt	Leistung	Modulfläche	Stand des Projekts
Wohnhaus Tschannerstrasse 19-27 (Fonds)	6 kWp	40 m ²	Realisierung 2014
Basisstufe Baumgarten, Nussbaumstr. 32A	20.80 kWp	130 m ²	Realisierung 2016
VS Wankdorf Sprachheilschule, Morgartenstr. 2c	48 kWp	300 m ²	Realisierung 2016
Neubau Wohnhaus Morgenstrasse 15 (Fonds)	25.80 kWp	141 m ²	Realisierung ca. 2018
Neubau KG+TS Länggasse, Depotstrasse 40	20 kWp	150 m ²	Realisierung ca. 2019

Photovoltaikanlagen finanziert über Baukredite

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, Kristina Bussmann

Redaktion:
Philippe Winz, Dagmar Boss

Fotografien:
- Alexander Gempeler, Bern, Titelbild, Seite 1 oben, 11
- Philipp Zinniker, Bern, Seite 8/9, 12
- Sandra Stampfli, Bern, Seite 13
- Lichtbau GmbH, Bern, Seite 1 unten, 30
- Markus Affentranger (Energie Wasser Bern), Seite 40
- Olaf Otto (Verein Sunraising), Seite 42
- Aurel Schmid (Solarify GmbH), Seite 44

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

Fotografie Frontseite:
Alexander Gempeler, Bern

Druck:
Ast & Fischer AG, Wabern

1. Auflage
Juli 2018

