



Nachhaltigkeitsbericht 2015
Verwaltungsvermögen und Fondsvermögen
Immobilien Stadt Bern



*Nachhaltig
planen, bauen und
bewirtschaften*



**Verwaltungsvermögen –
das Projekt im Brennpunkt**

Seite 13



**Fondsvermögen –
das Projekt im Brennpunkt**

Seite 41

3 *Mit Weitsicht zu mehr Nachhaltigkeit;
Vorwort Alexandre Schmidt*

5 *Erste Erfolge, zahlreiche Herausforderungen;
Vorwort Elsi Hirschler und Marcel Mischler*

Verwaltungsvermögen

Seite 7

8 *Nachhaltiges Immobilienmanagement
Verwaltungsvermögen*

8 *Massnahmen 2015*

9 *Massnahmen 2016*

10 *Nachhaltigkeitsrosette Gesamtportfolio
Verwaltungsvermögen*

13 *Verwaltungsvermögen – das Projekt im Brennpunkt*

18 *Nachhaltigkeitsrosette Verwaltungsgebäude*

20 *Beurteilung Verwaltungsgebäude*

22 *Nachhaltigkeitsrosette Schulanlagen*

24 *Beurteilung Schulanlagen*

26 *Nachhaltigkeitsrosette Volksschulen (inkl. Turnhallen)*

28 *Nachhaltigkeitsrosette Kindergärten*

30 *Nachhaltigkeitsrosette Kindertagesstätten*

32 *Nachhaltigkeitsrosette Tagesstätten*

Fondsvermögen

Seite 35

36 *Nachhaltiges Immobilienmanagement
Fondsvermögen*

36 *Massnahmen und Pilotprojekte 2015*

38 *Nachhaltigkeitsrosette Gesamtportfolio
Fondsvermögen*

41 *Fondsvermögen – das Projekt im Brennpunkt*

48 *Nachhaltigkeitsrosette Wohnliegenschaften*

50 *Beurteilung Wohnliegenschaften*

52 *Nachhaltigkeitsrosette Geschäftliegenschaften*

54 *Beurteilung Geschäftliegenschaften*

56 *Nachhaltigkeitsrosette Landwirtschaft*

58 *Beurteilung Landwirtschaft*

60 *Massnahmen 2016*

61 *«Leuchtturm»-Projekt 2016*

62 *Impressum*



Alexandre Schmidt

Mit Weitsicht zu mehr Nachhaltigkeit

Die Stadt Bern besitzt ein grosses Immobilienportfolio im Finanz- und Verwaltungsvermögen, das von der Schlossruine bis zum Sportstadion nahezu alle denkbaren Gebäudekategorien umfasst. Immobilien sind langfristige Werte. Wer heute baut, tut dies auch für kommende Generationen. Die Politik will daher in Gebäudelebenszyklen denken. Eine Herausforderung, weil die Immobiliennutzung vom Bau bis zum Rückbau viel länger dauert, als durchschnittliche Politikkarrieren oder die Anstellungsdauer der zuständigen Mitarbeitenden.

Grundsätzlich sind alle für Nachhaltigkeit. Quer durch das politische Spektrum ist unbestritten, dass die öffentliche Hand keine Kartenhäuser bauen darf. Mit dieser Einigkeit ist es bei Detailfragen immer wieder vorbei. Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt sind die drei Grundpfeiler der Nachhaltigkeit. Bei der Gesellschaft steht das Wohlbefinden der Menschen im Vordergrund. Nur, wenn wir uns vor Augen halten, welche Bedürfnisse eine Immobilie erfüllen soll und wenn wir auch daran denken, dass diese Bedürfnisse ändern können, ist Nachhaltigkeit möglich. Bei der Wirtschaft gilt es, den Fokus auf Lebenszykluskosten zu legen. Und bei der Umwelt liegt viel Potenzial in der Wahl der Baumaterialien. Nachhaltigkeit ist ein Kondensat ihrer drei Pfeiler. Falsch wäre es, je nach politischer Couleur nur einzelne Nachhaltigkeitsaspekte zu betonen.

Beim Thema Nachhaltigkeit im Immobilienbereich stellen sich der Politik schwierige Fragen: Muss immer der aktuellste, vermeintlich ökologischste und oft auch teuerste Baustandard angestrebt werden? Sind Bau-Zertifizierungen sinnvoll oder Ausdruck einer Zertifizierungswut ohne grossen Mehrwert? Sind heutige Gestaltungsideen Modeerscheinungen oder Abbild eines langfristigen Trends? Sind technologische Innovationen tatsächlich reif für die Anwendung? Oder ganz grundsätzlich: Wie verhindern wir beim Planen und Bauen, dass unsere Nachkommen über heutige Entscheide den Kopf schütteln werden?

Auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit braucht die Politik einen Kompass, ein Instrument, das die Richtung weist, aber Gestaltungsspielräume offen lässt. Genau diesem Ziel nimmt sich das Nachhaltige Immobilienmanagement von Immobilien Stadt Bern an. Städtische Immobilien werden jährlich hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit bewertet. Dies geschieht, indem zahlreiche Nachhaltigkeitskriterien operationalisiert werden. Daraus entsteht eine visuelle Darstellung mit der Nachhaltigkeitsrosette pro Liegenschaft. Diese zeigt konkret, wo bei einer Immobilie oder in einem Teilportfolio das grösste Verbesserungspotenzial besteht und bildet so Basis für bauliche Massnahmen. Der Politik bleibt es frei, der technokratischen Empfehlung zu folgen oder bewusst andere Schwerpunkte zu setzen. Sie tut es aber in klarer Kenntnis der Sachlage.

Das in den Jahren 2011/2012 geschaffene Nachhaltige Immobilienmanagement wird schrittweise auf alle städtischen Liegenschaften ausgeweitet. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht belegt, dass die Stadt auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit im eigenen Gebäudebestand bereits klare Erfolge wie die Erhöhung der Anzahl hindernisfreier Wohnungen oder die Senkung des Trinkwasserverbrauchs und der Treibhausgasemissionen erzielen konnte. Menschen, die Finanzen und die Umwelt profitieren von dieser Entwicklung. Das Nachhaltige Immobilienmanagement ist unsere Nachhaltigkeitsbrille für die Zukunft: Mit Weitsicht zu mehr Nachhaltigkeit.

Alexandre Schmidt
Direktor für Finanzen, Personal und Informatik



Elsi Hischier und Marcel Mischler

Erste Erfolge, zahlreiche Herausforderungen

Es vergeht kaum eine Woche, ohne dass mediale und politische Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum für Familien und ältere Menschen an die Kommunen gerichtet werden. Der anhaltende Trend, dass Familien in Städte oder Agglomerationsgemeinden zurückziehen, verstärkt die Nachfrage nach adäquatem Schulraum sowie nach attraktiven Sport- und Freizeitanlagen, die den heutigen und stetig wachsenden Bedürfnissen gerecht werden müssen. Viele dieser Bedürfnisse können weder durch Private noch durch gemeinnützige Baugenossenschaften erfüllt werden, sie bleiben letztlich im Verantwortungsbereich der öffentlichen Hand.

Immobilien Stadt Bern trägt als Eigentümerin des städtischen Immobilienportfolios des Finanz- und Verwaltungsvermögens eine beachtliche Verantwortung, die sie engagiert wahrnimmt. Einer kontinuierlichen nachhaltigen Beurteilung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes kommt dabei eine wesentliche Bedeutung zu. Jedes Gebäude unterliegt einem Lebenszyklus: Von der Planung über die Realisierung hin zum Betrieb und in letzter Folge zum Rückbau; und in diesem Prozess ist es heutzutage angezeigt, dass dabei sämtliche Aspekte der Nachhaltigkeit ausgewogen zu berücksichtigen sind. Hinzu gesellen sich architektonisch sowie städtebaulich herausragende Ansprüche, vielfältige Nutzendenbedürfnisse sowie der Aspekt geringer Betriebskosten – eine wahrlich anspruchsvolle Herausforderung!

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Finanzvermögen) hat zur Bewältigung dieser Ansprüche im Jahr 2011/12 das Instrument «Nachhaltiges Immobilienmanagement» eingeführt. Dieses baut auf der Empfehlung SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau (2004) auf und enthält Leistungsbeschreibungen für die Bereiche «Gesellschaft», «Wirtschaft» und «Umwelt». Da sich die gesetzlichen Vorgaben wesentlich von gängigen Anforderungen unterscheiden, hat die Stadt Bern sowohl die Handlungsthemen wie auch die Kriterien so definiert, dass die an die öffentliche Hand gestellten Anforderungen adäquat abgebildet werden können.

Seit 2012 veröffentlicht der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern jährlich den Nachhaltigkeitsbericht zu den bewirtschafteten Produkten Wohnen, Geschäftsliegenschaften sowie Landwirtschaft. Auch in diesem Berichtsjahr geben wir ab Seite 35 detailliert darüber Auskunft, wo und mit welchen Massnahmen Verbesserungen zugunsten der Mieterinnen und Mieter erzielt werden konnten.

Nachdem sich das Instrument des «Nachhaltigen Immobilienmanagements» für die mittel- und langfristige Betrachtung der Immobilien des Finanzvermögens etablieren konnte, beschloss der Gemeinderat im Frühjahr 2015, dieses Instrument auch für die Ausrichtung und Bewirtschaftung der Gebäude und Anlagen im Verwaltungsvermögen zur Anwendung zu bringen. Im vorliegenden Bericht wird deshalb nun erstmals – nach umfassender und minuziöser Erhebung vielfältiger Gebäudedaten – über die Produkte Verwaltungsgebäude und Schulanlagen (Volksschulen inkl. Turnhallen, Kindergärten, Kindertagesstätten und Tagesstätten) Bericht erstattet; die Auswertungen, Erkenntnisse und Massnahmen sind ab Seite 7 konsultierbar.

In den Folgejahren werden im Verwaltungsvermögen weitere Produkte erfasst und ausgewertet. Es handelt sich dabei um Sportanlagen, Freibäder, Hallenbäder, Eissportanlagen, Werkhöfe und Theater.

Auch wenn sich der Einflussbereich von Immobilien Stadt Bern lediglich auf deren Liegenschaften beschränkt, sind wir nichtsdestotrotz verpflichtet, alles in unserem Ermessen und Einflussbereich Mögliche zu tun, der zunehmenden Belastung von Gesellschaft und Umwelt entgegenzuwirken. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht 2015 weist nach, welche Erfolge wir mit unserem Engagement bereits erzielen konnten und welche Herausforderungen uns weiterhin beschäftigen werden.

Marcel Mischler
Bereichsleiter Baumanagement,
Immobilien Stadt Bern

Elsi Hischier
Fachleiterin Nachhaltiges Immobilienmanagement,
Immobilien Stadt Bern

Nachhaltigkeitsbericht
Verwaltungsvermögen

Nachhaltiges Immobilien- management Verwaltungs- vermögen

Einzelne Teilportfolios des Verwaltungsvermögens wurden im Jahr 2015 erstmals nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung beurteilt. Speziell auf die Bedürfnisse angepasste Grundsätze im Immobilienmanagement und das umfassende Leitbild «Nachhaltige Entwicklung Verwaltungsvermögen» setzten dabei die Leitplanken. Mit einer auf die spezifischen Bedürfnisse abgestimmten und eigens zu diesem Zwecke programmierten Datenbank-Software werden die beiden Teilportfolios Verwaltungsvermögen und Schulanlagen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beurteilt. Die Bewertungen werden visuell dargestellt und verglichen, die Prozesse über ein Monitoring gesteuert. Mittels eines umfassenden Ansatzes für eine nachhaltige Entwicklung ist es möglich, in der Folge Erfolgs- und Risikofaktoren phasengerecht in Entscheide einfließen zu lassen.

Massnahmen 2015

Gesellschaft

Die 211 ausgewerteten Verwaltungsgebäude und Schulanlagen weisen einen hohen gesellschaftlichen Stellenwert aus, da sie sich zu 64.5% in einem denkmalpflegerischen Inventar befinden; davon sind insgesamt 7.1% der Gebäude im Perimeter des Altstadt-UNESCO-Weltkulturerbes erbaut worden. 27.5% der Liegenschaften sind als schützenswert, 22.8% als erhaltenswert und 7.1% als beachtenswert eingestuft. Damit die Stadt diese identitätsstiftenden gesellschaftlichen Werte erhalten kann, sind auch in Zukunft umfassende Gebäudehüllen- und Gesamt-sanierungen unabdingbar. Gezielte Anstrengungen sind überdies ebenfalls bei einer weiteren wichtigen Gebäudequalität der öffentlichen Anlagen notwendig, der Hindernisfreiheit.

Wirtschaft

Im Berichtsjahr 2015 konnten zahlreiche Gesamtsanierungen (Kita & Tagi Lorraine, Verwaltungsgebäude Bundesgasse 33 etc.) fristgerecht beendet werden, womit die Bausubstanz dieser Liegenschaften erfolgreich auf den neuesten Stand gebracht wurde. Darüber hinaus wurden zahlreiche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, die den Wert der Liegenschaften substantiell erhöht haben. Mit umfassenden Massnahmen kann auf Dauer erreicht werden, dass die Bausubstanz kontinuierlich aufgewertet wird, die Anlage-, Betriebs- und Unterhaltskosten verringert werden und die Wertschöpfung der Immobilien zunimmt.

Umwelt

Die Energiestrategie für die Jahre 2006–2015 der Stadt Bern legt die energiepolitischen Rahmenbedingungen fest und der Richtplan Energie der Stadt Bern ist seit November 2014 behördenverbindlich. Dies bedeutet, dass Immobilien Stadt Bern künftig (bei technischer Umsetzbarkeit) auf erneuerbare Energien setzen wird. Die Volksschule Bitzios, der Doppelkindergarten am Haspelweg sowie die im Bau stehende Doppelturnhalle der Volksschule Bitzios sollen neu zu 75% mit erneuerbaren Energieträgern beheizt werden. Dazu ist für die Wärmeenergie-lieferung eine Umstellung von Erdgas auf erneuerbare Energie, produziert aus Holzschnitzeln ab der Nahwärmeversorgung Schönberg-Ost, vorgesehen. Die heutigen Sanierungen müssen dabei nicht nur die geltenden Normen und Bedürfnisse bezüglich des Energieverbrauchs erfüllen; auch die Disziplinen Baustoffe, Statik, Brandschutz oder Behindertengerechtigkeit verlangen tiefe Eingriffe in die Bausubstanz.

Massnahmen 2016

Nachhaltiges Immobilienmanagement:

Im Herbst des Jahres 2016 werden die Massnahmen aus den Besichtigungen und Auswertungen für die Verwaltungsgebäude und Schulanlagen der Geschäftsleitung von Immobilien Stadt Bern zur Genehmigung vorgelegt. Diverse Handlungsfelder können mit kleineren Eingriffen maximal optimiert werden (beispielsweise die Infrastruktur).

Die Teilportfolios Sportanlagen, Freibäder, Hallenbäder, Eissportanlagen, Werkhöfe und Theater werden ab 2016 besichtigt und ebenfalls nach den Vorgaben der nachhaltigen Entwicklung gemessen. Diese Auswertungs- und Monitoring-Ergebnisse werden im Nachhaltigkeitsbericht 2016 publiziert.

Planungs- und baubegleitendes Facility Management pbFM:

Immobilien Stadt Bern als Eigentümervertreterin konzentriert sich verstärkt auf das bestehende baubegleitende Facility Management. Der operative Prozessablauf zwischen den Bestellern und den Erstellern von Liegenschaften wird trans-

parenter. Die Betriebsabläufe werden vorab erkannt und rechtzeitig in die Planung integriert. Die Bauübergaben der Erstellenden an die Bewirtschaftenden, die Hauswarschaften und die Nutzenden fallen dadurch professioneller aus.

Abfalltrennsystem im Verwaltungsvermögen:

Da sich das Konsum- und Freizeitverhalten der Bevölkerung in den letzten Jahren stark verändert hat, hat sich auch im öffentlichen Bereich die Abfallsituation verschärft. Littering und Abfalltrennung im öffentlichen Raum und in öffentlichen Gebäuden sind Probleme, für die ökologisch und ökonomisch überzeugende Lösungen erwartet werden. Um die Recyclingquote zu erhöhen und die Abfallmenge zu reduzieren, wurde im Schulkreis Breitenrain-Lorraine im Frühling 2012 ein Pilotprojekt zur Reduktion von Abfallmengen an Schulen abgeschlossen. 2015 wurde zudem die Einführung eines flächendeckenden Abfalltrennsystems im Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Bern genehmigt. Aufgrund der positiven Erfahrungen im Rahmen der Pilotprojekte wird das Abfalltrennsystem nun flächendeckend in allen Schulen und Verwaltungsgebäuden sowie in Kitas, Tageschulen, Kindergärten, Eis-, Wasser- und Sportanlagen eingeführt.

Nachhaltigkeitsrosette Gesamtportfolio Verwaltungsvermögen

«Im Berichtsjahr sind insgesamt 211 Liegenschaften der Teilportfolios «Verwaltungsgebäude» und «Schulanlagen» beurteilt worden, bestehend aus 15 Verwaltungsgebäuden sowie 196 Schulanlagen.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Im Berichtsjahr sind insgesamt 211 Liegenschaften der Teilportfolios «Verwaltungsgebäude» und «Schulanlagen» beurteilt worden, bestehend aus 15 Verwaltungsgebäuden sowie 196 Schulanlagen. Die Nachhaltigkeitsbewertung weist dabei das Gesamttotal von 3.0 Punkten aus (Maximum: 5 Punkte).

Gesellschaft

In der Nachhaltigkeitsdimension «Gesellschaft» schneiden die beurteilten Liegenschaften der zwei Produktgruppen des Verwaltungsvermögens mit 3.7 Punkten am besten ab. Diese Liegenschaften eröffnen der Mieter- und Nutzerschaft ausgezeichnete Möglichkeiten an gemeinsam nutzbarer Infrastruktur (Gemeinschaftsräume, Besprechungszimmer, Klassenräume, Turnhallen, Pausenplätze, Gärten etc.). Die absolute Hindernisfreiheit ist momentan bei denjenigen Gebäuden, die in einem denkmalpflegerischen Inventar verzeichnet sind (64.5% der bewerteten Liegenschaften), noch nicht vollständig erreicht. Dagegen befinden sich die Themen «Wohlbefinden» und «Gesundheit» seit Jahren auf einem optimalen Stand und sind ein wichtiger Stabilitätsfaktor der Portfolios.

Wirtschaft

Bei diesem Aspekt schneiden die bewerteten Liegenschaften mittelmässig ab. Bei rund 25 Prozent der Gebäude liegt ein klarer Handlungsbedarf an Gesamt- oder Teilsanierungen vor, jedoch stehen die benötigten Ressourcen momentan nicht zur Verfügung. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht nahezu ausschliesslich bei Volksschulen, Turnhallen oder Kindergärten. Die externen Kosten, die im Handlungsthema der Anlagekosten bewertet werden, sind beispielsweise aufgrund zahlreicher fossiler Energieträger für die schlechte Bewertung mit lediglich 2.0 Punkten mitverantwortlich.

Umwelt

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



Nachhaltigkeit Verwaltungsvermögen Gesamttotal *3.0

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

Total bewertete Anlagen 211

◆ 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*

Verwaltungsgebäude
Bundesgasse 33, Bern

Die aus den Jahren 1896–1899 stammende und als schützenswert eingestufte Liegenschaft wurde von den Architekten Lindt & Hünerwadel als Hauptsitz für die Schweizerische Mobiliarversicherung erbaut und befindet sich seit den 1970er Jahren im Besitz der Stadt Bern. Aufgrund des mangelhaften Zustands der gesamten Bausubstanz sowie allgemeiner Sicherheits- und Gebrauchstauglichkeitsmängel wurde eine Gesamtsanierung unumgänglich, für die in den Jahren 2009/2010 ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt wurde.

Das Projektziel bestand darin, ein repräsentatives Verwaltungsgebäude mit 300 Arbeitsplätzen bereitzustellen, das den Aspekten der nachhaltigen Entwicklung zu entsprechen vermag; dabei war es auch möglich, die bestehende Bürofläche um 40 zusätzliche Arbeitsplätze aufzustocken. Die baulichen Haupteingriffe der Gesamtsanierung wurden im Bereich der Gebäudehülle und der inneren Bausubstanz vorgenommen. Die gesamte Kernzone des Gebäudes wurde ausgehöhlt und erdbebenertüchtigt, und mit dem Einbau eines dritten Treppenhauses steht heute ein zusätzlicher Fluchtweg zur Verfügung. Die Holzfenster wurden saniert und mit Isolierverglasung versehen. In den Büros wurde vorwiegend in akustische Massnahmen, Fenster und Oberflächen investiert. Decken und Bodenbeläge wurden aufgefrischt oder bei Bedarf erneuert, die Wände wurden gestrichen und die gesamte Haustechnik ersetzt. In der Eingangshalle, den Sitzungszimmern und im Dachgeschoss, die teilweise zusätzlich gedämmt wurden, sorgen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung für die nötige Frischluftzufuhr; weiterhin wird Fernwärme als Energieträger für das Gebäude genutzt. Die anspruchsvollen Auflagen in Bezug auf Denkmalpflege, Brandschutz, Energiestandard sowie Hindernisfreiheit konnten letztlich erfolgreich umgesetzt und das Gebäude im Minergie-Standard für Sanierungen zertifiziert werden.

Mit Abschluss der Gesamterneuerung Ende 2015 steht heute ein Verwaltungsgebäude zur Verfügung, das sich mit den drei Dimensionen der nachhaltigen Entwicklung («Gesellschaft», «Wirtschaft», «Umwelt») im Gleichgewicht befindet. Dem gesellschaftlichen Aspekt wird durch die optimale Belegungsdichte und die

hindernisfreie Erschliessung Rechnung getragen, und mit dem repräsentativen Empfangsbereich konnte ein Ort geschaffen werden, der sehr kundenfreundlich ausgestaltet ist. Die nutzungsneutralen und zeitgemäss gestalteten Büros tragen zum Wohlbefinden der Mitarbeitenden bei, die rasch eine hohe Identifikation mit dem zweckmässig konzipierten Gebäude entwickeln konnten. Die Cafeteria und der daran anschliessende Innenhofbereich dienen als Treffpunkt und bieten die Gelegenheit zum gegenseitigen Austausch. Gedeckte Veloparkplätze sowie zweckmässige Garderoben- und Duschräume im Untergeschoss runden das attraktive Angebot für die Mitarbeitenden ab.

Mit der massiven Aufwertung der Qualität der Bausubstanz konnte der wirtschaftliche Aspekt gebührend berücksichtigt werden; darüber hinaus wird den Mitarbeitenden eine hohe Flexibilität für vielfältige Raum- und Nutzungsbedürfnisse angeboten. Dem umweltrelevanten Aspekt wird mit dem Einsatz vorbildlich nachhaltiger und ökologischer Materialien sowie mit wassersparenden Armaturen, energieeffizienten Apparaten und der Fernwärme Rechnung getragen. Auch der Biodiversität wurde besondere Beachtung zuteil: Im Innenhof ist im Anschluss an die Gesamtsanierung ein Bienenvolk angesiedelt worden, das durch einen Mitarbeitenden mit Imker-Ausbildung in seiner Freizeit betreut wird; zudem stehen, wie bereits vor dem Umbau, Mauerseglern zahlreiche Nistkästen zur Verfügung.

«Mit Abschluss der Gesamterneuerung Ende 2015 steht heute ein Verwaltungsgebäude zur Verfügung, das sich mit den drei Dimensionen der nachhaltigen Entwicklung («Gesellschaft», «Wirtschaft», «Umwelt») im Gleichgewicht befindet.»



Eingang Schwanengasse



Fassadendetails

«Mit der massiven Aufwertung der Qualität der Bau- substanz konnte der wirtschaftliche Aspekt gebührend berücksichtigt werden.»



Eingangsbereich und Empfang

Nachhaltigkeitsrosette Verwaltungsgebäude

«Das Teilportfolio Verwaltungsgebäude weist eine höhere Nachhaltigkeit auf als das Teilportfolio Schulanlagen, was sich darauf zurückführen lässt, dass Verwaltungsgebäude bei den städtischen Sanierungsvorhaben in den letzten Jahrzehnten eine höhere Priorität genossen als Schulanlagen.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Verwaltungsgebäude

Die Gesamtbewertung des Teilportfolios Verwaltungsgebäude weist bei 15 beurteilten Gebäuden insgesamt 3.5 Punkte aus. Der ausgeglichene Rosettenverlauf entspricht der internen Vorgabe, dass sich die drei Nachhaltigkeitsaspekte möglichst im Gleichgewicht befinden sollen. Das Teilportfolio Verwaltungsgebäude weist dabei einen höheren Gesamtwert auf als das Teilportfolio Schulanlagen, was sich darauf zurückführen lässt, dass Verwaltungsgebäude bei den städtischen Sanierungsvorhaben in den letzten Jahrzehnten eine höhere Priorität genossen als Schulanlagen.

Gesellschaft

Hinsichtlich sozialer Aspekte schneiden die Verwaltungsgebäude im Vergleich zu den Schulanlagen gesamthaft betrachtet besser ab, was sich in der Bewertung von 3.9 Punkten manifestiert. Das Handlungsthema «Nutzung, Erschliessung» schliesst dabei mit 4.7 Punkten ausgezeichnet ab; es war und ist weiterhin von grosser Relevanz, dass die Verwaltungsgebäude der Stadt Bern einen publikumsnahen und mit dem öffentlichen Verkehr einfach erreichbaren Standort aufweisen und darüber hinaus auch intern hindernisfrei erschlossen werden konnten. Die Berücksichtigung des Wohlbefindens und der Gesundheit fallen grundsätzlich sehr vorbildlich aus.

Wirtschaft

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

Umwelt

Im ökologischen Bereich schneiden die Verwaltungsgebäude mit insgesamt 3.3 Punkten recht gut ab. Der Faktor «Betriebsenergie» schliesst in diesem Teilportfolio mit 3.9 Punkten sehr gut ab, da die meisten Verwaltungsgebäude mit erneuerbaren Energieträgern beheizt werden. In vergangenen Jahrzehnten wurde oft auf gut verfügbare Baustoffe zurückgegriffen. Das Angebot an Veloabstellplätzen ist vorbildlich und in der Nähe der meisten städtischen Verwaltungsgebäude finden sich oft zusätzliche öffentliche Veloabstellsysteme, die kostenlos genutzt werden können.



Nachhaltigkeit Verwaltungsgebäude Total *3.5

Gesellschaft		3.9	Wirtschaft		3.3	Umwelt		3.3
1.1	Gemeinschaft	3.5	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	3.5	3.1	Baustoffe	3.8
1.2	Gestaltung	3.6	2.2	Anlagekosten	2.7	3.2	Betriebsenergie	3.2
1.3	Nutzung, Erschliessung	4.7	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.9	3.3	Boden, Landschaft	3.5
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	3.8	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4	Infrastruktur	2.7

Total bewertete Anlagen 15

◆ Starke bis geringe Nachhaltigkeit
 Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
◆ Keine Nachhaltigkeit

*Nachhaltigkeitsbewertung

5	stark
4	gut
3	gering
<2	keine

Beurteilung Verwaltungsgebäude

Gesellschaft

12 der 15 Verwaltungsgebäude sind hindernisfrei gebaut worden; somit stehen neben den notwendigen Lifteinbauten auch Toiletten für Menschen mit Behinderung zur Verfügung. Drei Verwaltungsgebäude können indes lediglich über hindernisfreie Hintereingänge erreicht werden. Somit besteht für Menschen mit Behinderung zumindest die Möglichkeit, das Erdgeschoss zu benutzen.

Wirtschaft

Bei den Verwaltungsgebäuden hat sich die Methode von Investitionen über Lebenszykluskosten noch nicht durchgesetzt. Oft führen höhere Anfangsinvestitionen zu tieferen Betriebs- und Unterhaltskosten, weshalb sich die Einführung der Kostenberechnungen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten rechnen würde. Die externen Kosten fallen aufgrund des grossen Einsatzes erneuerbarer Energien und einer effizienten Nutzung tiefer aus als im Teilportfolio Schulanlagen; nichtsdestotrotz ist es das Ziel, den Wert der Treibhausgasemissionen von 28 kg CO₂ pro m² im Jahr kontinuierlich zu reduzieren. Der Faktor «Wertschöpfung» (Instandhaltungskosten dividiert durch den GVB-Wert) beträgt durchschnittlich 0.29 und befindet sich in einem recht guten Bereich.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) beträgt bei den Verwaltungsgebäuden 91 kWh/m² a. Für bereits 75% aller Heizungen in den Verwaltungsgebäuden werden erneuerbare Energieträger verwendet. Dieser Anteil soll langfristig erhöht werden, was positive Effekte auf den Energieverbrauch zeitigen würde. Der Faktor nicht überbauter Grundstücksfläche pro Parzellenfläche liegt bei 0.34, was weiteres Verdichtungspotenzial ermöglicht. 45% der nicht überbauten Parzellenflächen sind nicht versiegelt; dies kann weiter optimiert werden. Der Faktor 23.47 hinsichtlich der Veloabstellplätze pro Verwaltungsgebäude ist respektabel, allerdings ist geplant, künftig zusätzliche Velounterstände bereitzustellen. Der Faktor 6.53 Autoabstellplätze pro Verwaltungsgebäude fällt akzeptabel aus und sollte sich stabilisieren. In zwei von 15 Verwaltungsgebäuden wurde bereits das neue fortschrittliche städtische Abfallmanagement umgesetzt; auch diesbezüglich werden weitere Anstrengungen unternommen.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2015	Bewertung 2015	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Verwaltungsgebäude	Stück	12	+	▲
		Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	-	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	28	-	▼
		Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	0.29	+
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	91	-	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	75	+	▲
	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.34	=	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	45	=	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Verwaltungsgebäude	[-]	23.47	+	▲
		Faktor Autoabstellplätze pro Verwaltungsgebäude	[-]	6.53	=	▶
Abfallmanagement	Abfallmanagement umgesetzt	Stück	2	=	▲	

Nachhaltigkeitsrosette Schulanlagen

«Die Beurteilung umfasst 118 Volksschulen (inkl. Turnhallen), 48 Kindergärten, 15 Kindertagesstätten, 10 Tagesstätten, 3 Berufsschulen und 2 weitere Schulen.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Schulanlagen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 196 Schulanlagen bewertet. Die Beurteilung umfasst 118 Volksschulen (inkl. Turnhallen), 48 Kindergärten, 15 Kindertagesstätten, 10 Tagesstätten, 3 Berufsschulen und 2 weitere Schulen. Die Gesamtbewertung des Teilportfolios Schulanlagen weist 3.0 Punkte aus; dabei präsentiert sich der Rosettenverlauf nicht derart ausgeglichen wie derjenige der Verwaltungsgebäude. Das Teilportfolio Verwaltungsgebäude weist mit 3.5 Punkten einen um 0.5 Punkte besseren Gesamtwert auf als das Teilportfolio Schulanlagen. Dies bedeutet, dass die Schulanlagen in den letzten Jahrzehnten hinsichtlich der Gesamtsanierungen nicht dieselbe Priorität genossen haben wie die Verwaltungsgebäude.

Gesellschaft

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

Wirtschaft

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

Umwelt

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



Nachhaltigkeit Schulanlagen Total *3.0

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

Total bewertete Anlagen 196



Beurteilung Schulanlagen

Gesellschaft

50 von 196 Schulanlagen sind hindernisfrei gebaut worden. Dies bedeutet, dass neben den notwendigen Lifteinbauten auch Toiletten für Menschen mit Behinderung angeboten werden können. Bei den restlichen Schulanlagen sind hingegen meistens nur die Erdgeschosse hindernisfrei zugänglich. Im Vorfeld von Gesamtanierungen wird deshalb stets überprüft, ob und wie Bestandsliegenschaften im Hinblick auf grösstmögliche Hindernisfreiheit angepasst werden können; bei Neubauten indes gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen und Baunormen zum hindernisfreien Bauen.

Wirtschaft

Bei den Schulanlagen hat sich die Methode der Investitionen über Lebenszykluskosten noch nicht durchgesetzt. Oft führen höhere Anfangsinvestitionen zu tieferen Betriebs- und Unterhaltskosten, weshalb sich die Einführung der Kostenberechnungen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten rechnen würde. Die externen Kosten fallen aufgrund des Einsatzes von 59.87% an fossiler Energie höher aus als im Teilportfolio Verwaltungsvermögen. Der durchschnittliche Wert der Treibhausgasemissionen von 29 kg CO₂ pro m² im Jahr wird künftig minimiert. Der Faktor «Wertschöpfung» (Instandhaltungskosten dividiert durch den GVB-Wert) weist den Mittelwert von 0.55 Punkten auf. Dieser Kennwert ist etwas zu hoch und sollte mittelfristig reduziert werden.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) beträgt bei den Schulanlagen 131 kWh/m² a. Der Energieverbrauch wird in den nächsten Jahren reduziert werden müssen. 40.13% aller Heizungen in den Schulanlagen werden mit erneuerbaren Energieträgern betrieben; dieser Anteil soll langfristig erhöht werden. Der Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche liegt bei 0.79 Punkten, was auf Verdichtungspotenzial hinweist. 69% der nicht überbauten Parzellenflächen ist nicht versiegelt, was einem respektablen Wert entspricht. Der Faktor 19.79 hinsichtlich der Veloabstellplätze pro Schulanlage ist ebenfalls gut, soll jedoch weiter ausgebaut werden. Der Faktor 2.00 Autoabstellplätze pro Schulanlage fällt akzeptabel aus. 14 von 196 Schulanlagen haben bereits das fortschrittliche städtische Abfallmanagement umgesetzt. Diese Quote wird in den nächsten Jahren erhöht werden.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2015	Bewertung 2015	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gebäudequalität	Anzahl hindernisfreie Schulanlagen	Stück	50	—	▲
		Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	—	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	29	—	▼
		Wertschöpfung	Faktor Instandhaltungskosten / GVB-Wert	[-]	0.55	=
	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	131	—	▼
Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger		%	40	—	▲	
Umwelt	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.79	=	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelte Flächen auf Parzellen	%	69	+	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Schulanlage	[-]	19.79	+	▲
Faktor Autoabstellplätze pro Schulanlage		[-]	2	=	▶	
Abfallmanagement	Abfallmanagement umgesetzt	Stück	14	=	▲	

Nachhaltigkeitsrosette Volksschulen (inkl. Turnhallen)

Durchschnittswerte aller beurteilten Volksschulen

Insgesamt wurden 118 Volksschulen (davon 24 Turnhallen) beurteilt – damit liegt ihr Anteil, bei insgesamt 196 beurteilten Schulanlagen, bei 60.20%.

Gesellschaft

Der soziale Aspekt schneidet mit 3.5 Punkten am besten ab. Die sozialen Kontakte sowie die Partizipation mit der Mieterschaft werden im Gemeinschaftsbereich mustergültig gelebt. Die Bewertung der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten erreicht 3.0 Punkte, fällt jedoch tiefer aus als der Vergleichswert bei Kindergärten. Das Wohlbefinden und die Gesundheit der Nutzenden sind den Grundeigentümern sehr wichtig und schliesst deshalb auch bei den Volksschulen (inkl. Turnhallen) mit dem sehr guten Wert von 3.8 Punkten ab.

Wirtschaft

Der wirtschaftliche Bereich erreicht insgesamt 2.7 Punkte. Am schlechtesten und gleichzeitig ungenügend schneidet das Handlungsfeld «Anlagekosten» ab. Mit gezielten Massnahmen (Einsatz erneuerbarer Energien, Betriebsoptimierungen) kann dieses Defizit jedoch mittelfristig

beseitigt werden. Die Bausubstanz weist ebenso einen eher tiefen Wert aus; hier könnte der Nachholbedarf mit langfristig angelegten und stringent koordinierten Eigentümerstrategien behoben werden. Dies bedeutete, dass die Sanierungspriorität in den nächsten Jahren bei den Schulanlagen liegen müsste.

Umwelt

Der Umweltaspekt schliesst mit lediglich 2.5 Punkten ab. Der Faktor der Betriebsenergie wird in den nächsten Jahren optimiert werden können, da der «Richtplan Energie» der Stadt Bern behördenverbindliche Angaben zu den einzusetzenden Energieträgern vorgibt. Das Handlungsfeld «Boden, Landschaft» kann künftig verbessert werden durch Bauprojekte mit einer naturnahen Umgebungsausführung; dabei sind grossflächige asphaltierte Bereiche bei Schulanlagen nicht mehr opportun. Der Faktor «Infrastruktur» kann mit dem Angebot zusätzlicher Veloparkplätze und dem Ausbau des städtischen Abfallmanagements kurzfristig verbessert werden.

Die eingesetzten Baustoffe entsprechen den ökologischen Vorgaben.

«Die sozialen Kontakte sowie die Partizipation mit der Mieterschaft werden im Gemeinschaftsbereich mustergültig gelebt.»



Nachhaltigkeit Volksschulen Total *2.9

Gesellschaft		Wirtschaft		Umwelt	
	3.5		2.7		2.5
1.1	Gemeinschaft	4.0	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.5
1.2	Gestaltung	3.0	2.2	Anlagekosten	1.9
1.3	Nutzung, Erschliessung	3.3	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.2
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	3.8	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.1
3.1	Baustoffe	3.3			
3.2	Betriebsenergie	2.3			
3.3	Boden, Landschaft	2.2			
3.4	Infrastruktur	2.2			

Total bewertete Anlagen 118

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

Nachhaltigkeitsrosette Kindergärten

«Die meisten Kindergärten befinden sich in Quartieren mit einer durchschnittlichen Nutzungsdurchmischung und schneiden hinsichtlich der ÖV-Güteklasse des Bundesamts für Raumentwicklung als «sehr gut erschlossen» ab.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Kindergärten

Insgesamt wurden 48 Kindergärten beurteilt – damit liegt ihr Anteil, bei insgesamt 196 beurteilten Schulanlagen, bei 24.49%.

Gesellschaft

Der soziale Aspekt schneidet mit 3.8 Punkten am besten ab. Die sozialen Kontakte und die Partizipation mit der Mieterschaft sind im Gemeinschaftsbereich ausgezeichnet und die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten tragen dazu bei, eine Identität der Mieterschaft mit dem Gebäude zu erreichen. Die meisten Kindergärten befinden sich in Quartieren mit einer durchschnittlichen Nutzungsdurchmischung und schneiden hinsichtlich der ÖV-Güteklasse des Bundesamts für Raumentwicklung als «sehr gut erschlossen» ab. Das Kriterium des hindernisfreien Kindergartens reduziert jedoch die Werte des Handlungsthemas «Nutzung, Erschliessung», da lediglich ein Drittel der Kindergärten komplett hindernisfrei ausgebaut ist.

Wirtschaft

Der wirtschaftliche Bereich weist den Durchschnittswert von 2.7 Punkten auf. Am schlechtesten und gleichzeitig ungenügend schneidet das Handlungsfeld «Anlagekosten» ab (Lebenszykluskosten, Finanzierung, externe Kosten). Dies ist dadurch bedingt, dass momentan keine Berechnungen von Lebenszykluskosten erstellt werden und dass die externen Kosten (u. a. der Faktor Luftverschmutzung) aufgrund der zahlreichen fossilen Energieträgern hoch ausfallen. Ebenso ist der Faktor «Bausubstanz» mit 2.7 Punkten tief bewertet; hier besteht ausgewiesener Nachholbedarf.

Umwelt

Auch der Umweltaspekt schliesst mit 2.7 Punkten ab. Am schlechtesten und gleichzeitig ungenügend schneidet das Handlungsfeld «Infrastruktur» (Beispiele: Veloparkierung, Abfallmanagement, Trinkwasserverbrauch) mit nur 1.8 Punkten ab. Mit der Umsetzung einfacher Massnahmen könnte dieses Handlungsfeld rasch wesentlich verbessert werden (so fehlen heute beispielsweise auf Kindergartenparzellen oft adäquate Veloparkiermöglichkeiten für die Lehrerschaft). Das Handlungsfeld «Betriebsenergie» weist nur 2.5 Punkte auf, da zwei Drittel der Kindergärten mit fossilen Energieträgern beheizt werden; diesbezüglich besteht zweifelsfrei Handlungsbedarf.



Nachhaltigkeit Kindergärten Total *3.1

Gesellschaft		Wirtschaft		Umwelt	
	3.8		2.7		2.7
1.1	Gemeinschaft	3.4	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.7
1.2	Gestaltung	4.4	2.2	Anlagekosten	1.9
1.3	Nutzung, Erschliessung	3.3	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.2
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.3	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0
3.1	Baustoffe	3.8			
3.2	Betriebsenergie	2.5			
3.3	Boden, Landschaft	2.9			
3.4	Infrastruktur	1.8			

Total bewertete Anlagen 48



Nachhaltigkeitsrosette Kindertagesstätten

Durchschnittswerte aller beurteilten Kindertagesstätten

Insgesamt wurden 15 Kindertagesstätten beurteilt – damit liegt ihr Anteil, bei insgesamt 196 beurteilten Schulanlagen, bei 7.65%.

Gesellschaft

Der soziale Aspekt schneidet mit 4.0 Punkten sehr gut ab. Die sozialen Kontakte und die Partizipation mit der Mieterschaft fallen im Gemeinschaftsbereich noch vorbildlicher aus als bei den Kindergärten. Ebenso können die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten besser bewertet werden und wirken überaus identitätsstiftend. Zudem gelten die Kindertagesstätten hinsichtlich der ÖV-Gütekategorie des Bundesamts für Raumentwicklung als «sehr gut erschlossen». Momentan sind jedoch nur drei Kindertagesstätten komplett über alle Geschosse hinweg betrachtet hindernisfrei zugänglich.

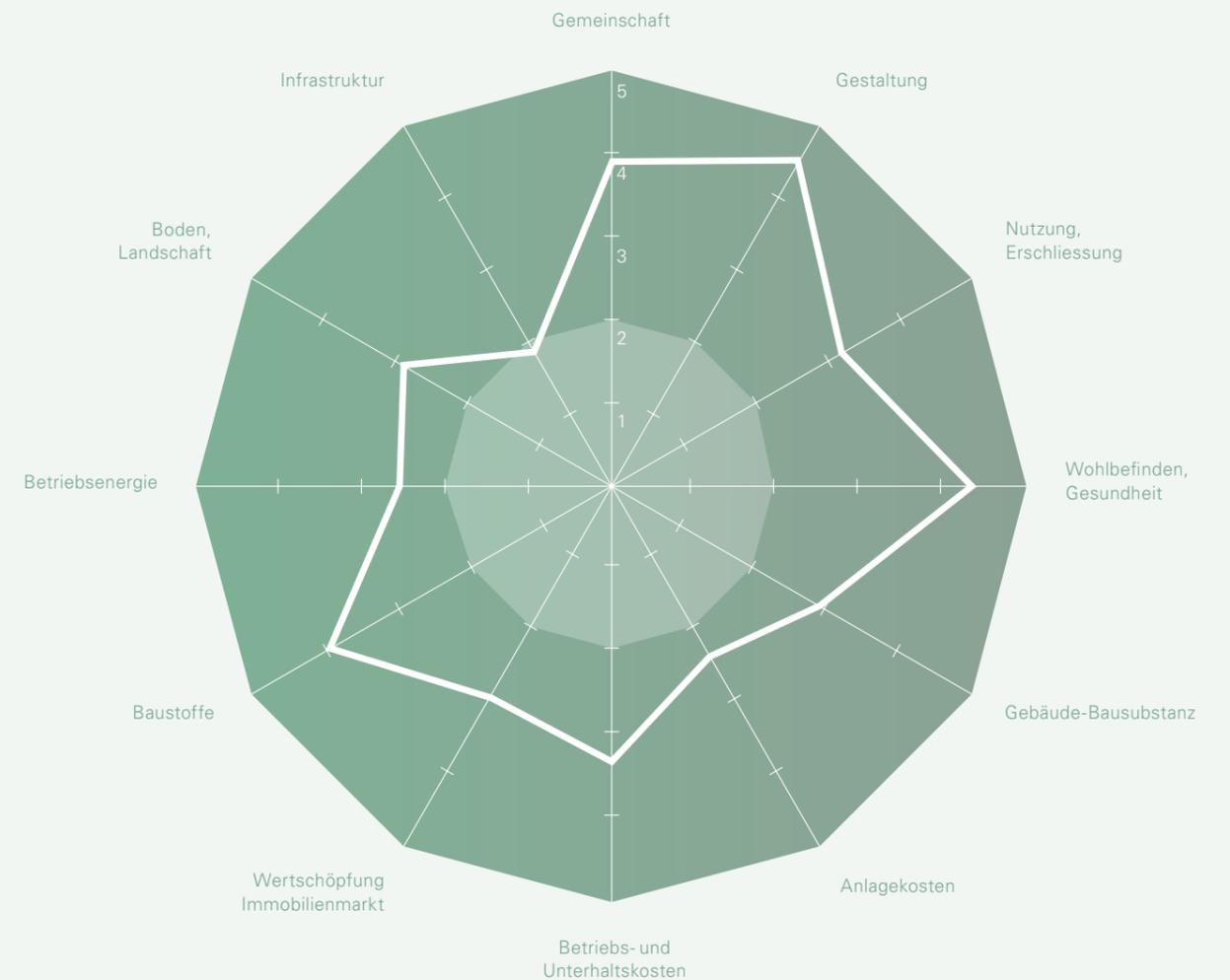
Wirtschaft

Der wirtschaftliche Bereich schliesst mit 2.9 Punkten ab. Das Handlungsthema der Bausubstanz schliesst mit der Note 3.0 ab. Dies weist darauf hin, dass in den letzten Jahrzehnten bei Kindertagesstätten mehr bauliche Eingriffe vorgenommen wurden als bei Kindergärten. Der Nachholbedarf ist aber auch hier zweifelsohne ausgewiesen.

Umwelt

Der Umweltaspekt weist, wie die Wirtschaftsdimension, insgesamt 2.9 Punkte auf. Am schlechtesten und gleichzeitig ungenügend schneidet hier, analog zu den Kindergärten, das Handlungsfeld Infrastruktur mit 1.8 Punkten ab. Mit der Umsetzung einfacher Massnahmen könnte dieses Handlungsfeld rasch wesentlich verbessert werden (so fehlen momentan beispielsweise wie bei Kindergärten oft adäquate Veloparkiermöglichkeiten für die Lehrerschaft). Die Betriebsenergie erreicht lediglich den Wert von 2.6 Punkten, da mehr als 70% der Kindertagesstätten mit fossilen Energieträgern beheizt werden.

«Mehr als 70% der Kindertagesstätten werden mit fossilen Energieträgern beheizt.»



Nachhaltigkeit Kindertagesstätten Total *3.2

Gesellschaft		Wirtschaft		Umwelt	
	4.0		2.9		2.8
1.1	Gemeinschaft	3.9	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	3.0
1.2	Gestaltung	4.5	2.2	Anlagekosten	2.4
1.3	Nutzung, Erschliessung	3.2	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.4
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.4	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0
3.1	Baustoffe	4.0	3.2	Betriebsenergie	2.6
3.2	Betriebsenergie	2.6	3.3	Boden, Landschaft	2.9
3.3	Boden, Landschaft	2.9	3.4	Infrastruktur	1.8
3.4	Infrastruktur	1.8			

Total bewertete Anlagen 15



Nachhaltigkeitsrosette Tagesstätten

«Die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten für die Betreuerinnen und Betreuer sowie für die Kinder sind in den Tagesstätten ausgezeichnet.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Tagesstätten

Insgesamt wurden 10 Tagesstätten beurteilt – damit liegt ihr Anteil, bei insgesamt 196 beurteilten Schulanlagen, bei 5.10%.

Gesellschaft

Der soziale Aspekt schneidet mit 4.1 Punkten am besten ab im Vergleich mit den Kindergärten und den Kindertagesstätten. Die sozialen Kontakte und die Partizipation mit der Mieterschaft sind im Gemeinschaftsbereich vorbildlich. Zudem sind die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten für die Betreuerinnen und Betreuer sowie für die Kinder in den Tagesstätten ausgezeichnet. Die Mehrzahl der Tagesstätten schliesst hinsichtlich der ÖV-Gütekategorie des Bundesamts für Raumentwicklung als «sehr gut erschlossen» ab. Zurzeit ist jedoch nur eine einzige Tagesstätte komplett hindernisfrei zugänglich; einige Tagesstätten sind jedoch im Erdgeschoss hindernisfrei erreichbar.

Wirtschaft

Der wirtschaftliche Bereich schliesst übergeordnet mit 2.9 Punkten ab. Das Handlungsfeld der Bausubstanz weist den Wert von 3.0 Punkten auf. Dies weist darauf hin, dass in den letzten Jahrzehnten bei Tagesstätten deutlich mehr bauliche Eingriffe stattgefunden haben als beispielsweise bei Kindergärten; unbestritten besteht jedoch auch hier Nachholbedarf. Die Anlagekosten sind primär aufgrund der von fossilen Energieträgern verursachten externen Kosten (Beispiel: Luftverschmutzung) mit 2.3 Punkten tief bewertet.

Umwelt

Der Umweltaspekt schliesst mit insgesamt 2.9 Punkten ab. Am schlechtesten schneidet auch hier, wie bei den Kindergärten und den Kindertagesstätten, das Handlungsfeld der Infrastruktur mit 2.1 Punkten ab. Auch hier könnte mit dem Angebot einer adäquaten Veloparkierungsmöglichkeit eine deutlich bessere Bewertung erreicht werden. Die Betriebsenergie weist 2.5 Punkte auf; die Bewertung fällt deshalb moderat aus, da rund 80% der Tagesstätten mit fossilen Energieträgern beheizt werden.



Nachhaltigkeit Tagesstätten Total *3.3

Gesellschaft		Wirtschaft		Umwelt	
	4.1		2.9		2.9
1.1	Gemeinschaft	3.9	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	3.1
1.2	Gestaltung	5.0	2.2	Anlagekosten	2.3
1.3	Nutzung, Erschliessung	3.3	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	3.3
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.3	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0
3.1	Baustoffe	4.1	3.2	Betriebsenergie	2.5
3.2	Betriebsenergie	2.5	3.3	Boden, Landschaft	3.1
3.3	Boden, Landschaft	3.1	3.4	Infrastruktur	2.1
3.4	Infrastruktur	2.1			

Total bewertete Anlagen 10



Nachhaltigkeitsbericht
Fondsvermögen

Nachhaltiges Immobilien- management Fonds- vermögen

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

Massnahmen und Pilot- projekte 2015

Gesellschaft

Mit der jährlichen Überprüfung der Anspruchsberechtigung im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» ist die Basis gelegt worden, dass vom Fonds vergünstigte Wohnungen ausschliesslich denjenigen Personen zur Verfügung stehen, die berechtigten Anspruch darauf haben. Mit Stichtag 31.12.2015 wurden im Fonds insgesamt 1884 Wohnungsmietverträge geführt. Davon sind 593 Mietverträge dem Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» zugeordnet, 428 Mietverträge sind dem WEG-Segment (Wohnbauförderung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) unterstellt und bei 1013 Wohnungen liegen gewöhnliche Wohnungsmietverträge vor. Die Stadt Bern erfüllt damit ihren politisch intendierten Auftrag, Wohnungen mit günstigen und moderaten Mieten zur Verfügung zu stellen. Demzufolge ist im Fonds auch nahezu kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen, zumal vorübergehend leerstehende Wohnungen (z. B. in Zusammenhang mit einer bevorstehenden Sanierung) rasch befristet vermietet oder einer Zwischennutzung zugeführt werden können. Die Einschätzungen in den Fragebögen, die der Mieterschaft beim Auszug zugestellt werden, weisen aus, dass sich Mieterinnen und Mieter grossmehrheitlich in städtischen Wohnungen wohl fühlen.

Wirtschaft

Im Jahr 2015 wurden 12 Gesamtanierungen beendet, womit die Bausubstanz dieser Liegenschaften erfolgreich auf den neuesten Stand gebracht werden konnte. Darüber hinaus werden zahlreiche Wohnungssanierungen pro Jahr durchgeführt, die den Wert der Liegenschaften substantiell erhöhen und auch Teilsanierungen oder Heizungsersatz-Projekte vermindern externe Kosten wesentlich. Mit solchen Massnahmen kann auf Dauer erreicht werden, dass die Bausubstanz kontinuierlich aufgewertet wird, die Anlage-, Betriebs- und Unterhaltskosten verringert werden und die Wertschöpfung der Immobilien zunimmt.

Umwelt

Projekt «Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen» (MIWO):

Die Stadt Bern beteiligte sich von 2012–2014 mit den Quartieren Ausserholligen, Murifeld und Wyler am Pilotprojekt «Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen», das vom Bund und einer breiten öffentlichen Trägerschaft (Kantone, Städte, Verbände) unterstützt wurde. Die Projektergebnisse sind Ende 2014 publiziert worden. MIWO kann seither aufgrund der Erfahrungen Hilfsmittel zu Analyse, Planung und Umsetzung eines optimierten Mobilitätsangebots anbieten.

Das aus dem Pilotprojekt resultierende MIWO-Handbuch bietet Liegenschaftsverwaltungen, Gemeinden und weiteren Anspruchsgruppen Unterstützung an, wohnungsbezogene Mobilität mit deutlich eingeschränktem motorisiertem Verkehr umzusetzen. Exakte Abläufe und Prozesse mit den jeweiligen Akteuren zeigen Lösungen für das Mobilitätsmanagement aller gewünschten Siedlungen auf. Durch ein Bündel an Massnahmen mit unterschiedlicher Ausprägung wird es möglich, Quartiere attraktiver zu gestalten. Detaillierte Informationen zu der Studie sind abrufbar unter: www.wohnen-mobilitaet.ch.

Die Stadt Bern plant als Folge der Projektergebnisse, in den untersuchten Quartieren weitere gedeckte Velounterstände zu erstellen, was das Angebot zur Veloparkierung massiv erweitern würde.

Nachfolgeprojekt «MIWOplus»:

Die Stadt Bern beteiligt sich auch aktiv im Nachfolgeprojekt «MIWOplus». So wird im Frühjahr 2016 bei der Mieterschaft zweier städtischer Siedlungen (Hohliebe und Stapfenacker) mit jeweils ca. 55 Wohneinheiten die MIWO-Standard-Beratung durchgeführt.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass Siedlungsgrössen von rund 200 Wohnungen bei der Befragung der Bewohnerschaft repräsentative Werte ergeben. Die beiden ausgewählten Berner Siedlungen sind eindeutig kleiner, was potentiell die Aussagerelevanz beeinträchtigen könnte. Grundsätzlich wird bei den Siedlungen die Standard-Methodik angewendet. Mit geeigneten Hilfsmitteln soll ermittelt werden, wie die Repräsentativität trotz fehlender Stichprobengrösse bei der Befragung erreicht werden kann. Mögliche Instrumente sind:

- Interviews mit repräsentativen Bewohnerinnen und Bewohnern
- Vertiefte Verifizierung der Daten (unter Beizug der Immobilienbewirtschafter der Siedlungen)
- Organisation eines Bewohneranlasses

Es ist geplant, die Ergebnisse im Nachhaltigkeitsbericht 2016 ausführlich zu thematisieren.

¹Rund 150 Mietvertragsparteien von WEG-Wohnungen erfüllen mutmasslich die Vermietungskriterien des Segments «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWr) per Ende 2015. Der Gemeinderat hat beschlossen, diese Verträge dem Segment GüWr zuzurechnen.

Nachhaltigkeitsrosette Gesamtportfolio Fondsvermögen

«Die Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft weist seit Beginn der Bewertungen den besten Wert aus.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Im Berichtsjahr sind insgesamt 484 Liegenschaften der Teilportfolios Wohnen, Geschäftliegenschaften und Landwirtschaft beurteilt worden, bestehend aus 433 Wohnliegenschaften, 48 Geschäftliegenschaften und drei Landwirtschaftsbetrieben. Dies entspricht einer Zunahme von 24 Liegenschaften seit der ersten Beurteilung im Jahr 2012. Dabei handelt es sich um Zukäufe oder um Gebäude, die aufgrund offener Strategiefragen zunächst ausgeklammert und erst nach Klärung der Fragestellung in die Beurteilung eingeflossen sind. 2012 resultierte in der Bewertung der Nachhaltigkeit die Gesamtnote von 3.2 Punkten (Maximum: 5 Punkte), 2013 konnte mit gezielten Gesamt- und Teilsanierungen eine Verbesserung um 0.1 Punkte erreicht werden. Im Berichtsjahr 2015 beträgt der Nachhaltigkeitsfaktor wie im Vorjahr 3.3 Punkte, dies entspricht einer Stabilisierung des Nachhaltigkeitsaspektes hinsichtlich der bewerteten Immobilien.

Gesellschaft

Die Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft weist seit Beginn der Bewertungen den besten Wert aus und beläuft sich seit drei Jahren auf 3.5 Punkte. Innerhalb dieser Dimension fanden lediglich marginale Verschiebungen bei den bewerteten Kriterien statt. Mit weiteren substantiellen Gesamtsanierungen wird es in den Folgejahren möglich, diesen Wert potentiell zu erhöhen.

Wirtschaft

Dieser Aspekt erzielt seit Anbeginn der Auswertungen die moderatsten Werte, was in erster Linie auf den Faktor Gebäudesubstanz zurückzuführen ist. Bei rund zehn Prozent der Gebäude liegt ein klarer Handlungsbedarf an Gesamt- oder Teilsanierungen vor, allerdings sind die benötigten personellen Ressourcen nicht vorhanden.

Umwelt

Der Nachhaltigkeitsaspekt Umwelt weist im Berichtsjahr mit 3.3 Punkten einen erstmals erzielten Bestwert auf. Der Parameter Betriebsenergie stieg in den letzten Jahren von 1.9 auf 2.2 Punkte und wird kontinuierlich verbessert, da sich die unablässigen Bestrebungen zum vermehrten Einsatz erneuerbarer Energie langsam aber sicher positiv auswirken. Gesamtsanierungen und Heizungsersatzprojekte werden im Verlauf der nächsten Jahre die Bewertungsnote erhöhen. Zudem wird die Umsetzung der «Sanierungsstrategie Wärme», die auf erneuerbare Energien fokussiert, die Bewertung optimieren: In jedem Jahr werden durchschnittlich ein Dutzend neue, effizientere Heizungen in Betrieb genommen.



Nachhaltigkeit Fondsvermögen Gesamttotal *3.3

Gesellschaft		3.5	Wirtschaft		3.1	Umwelt		3.3
1.1	Gemeinschaft	3.3	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1	Baustoffe	3.9
1.2	Gestaltung	3.9	2.2	Anlagekosten	2.6	3.2	Betriebsenergie	2.2
1.3	Nutzung, Erschliessung	2.8	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.2	3.3	Boden, Landschaft	3.3
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.2	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4	Infrastruktur	3.5

Total bewertete Anlagen 484

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



*Fondsvermögen –
das Projekt im
Brennpunkt*

Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Stauffacherstrasse 80, 80a, Bern

Das aus dem Jahr 1912 stammende Gebäude Stauffacherstrasse 80, 80a wurde seit 1914 als Verwaltungs- und Dienstgebäude für den ehemaligen Schlachthofbetrieb der Stadt Bern genutzt. Die als schützenswert eingestufte Liegenschaft befindet sich im Besitz des Fonds und war vor den vertieften Sanierungseingriffen in den Jahren 2013/14 demodiert. Seit der Gesamtsanierung wird der Gebäudeteil Nr. 80 als Kindertagesstätte genutzt, im Gebäudeteil Nr. 80a entstanden sechs Wohnungen.

Die geltende Überbauungsordnung für das Gesamtareal hielt von Beginn weg fest, dass die bestehenden Gebäude unter Denkmalschutz stehen und somit in die Gesamtplanung des Entwicklungsschwerpunktes WankdorfCity einzubeziehen sind. Die schützenswerte Gebäudegruppe bildet mit ihrer Torsituation von Westen her einen repräsentativen Eingang und Auftakt zur neuen Wankdorf-Allee in das Dienstleistungsquartier WankdorfCity.

Die baulichen Haupteingriffe der Gesamtsanierung wurden im Bereich der Gebäudehülle, der Erschliessungen der neuen Wohnungen, der Nasszellen sowie der Kücheneinrichtungen vorgenommen. Die haustechnischen Installationen wie Elektro, Heizung oder Sanitär wurden vollumfänglich ersetzt sowie die vorhandenen Oberflächen (Boden, Wand und Decke) saniert und bei Bedarf erneuert oder ergänzt. Die Wärmeerzeugung wurde von Öl auf den erneuerbaren Energieträger Sole-Wasser-Wärmepumpe umgestellt. Um die Attraktivität der Wohnungen in der Stauffacherstrasse 80 zu erhöhen, wurden bei den Wohnungen grosszügige Balkone angebaut, die Grünanlagen instand gesetzt sowie die südöstliche Einfriedung an den neuen Verlauf der Hofstrasse (Busbetrieb) angepasst.

Mit der Kindertagesstätte wurde eine klare Abgrenzung zwischen dem Mieterausbau (individuelle Bedürfnisse der Betreiberin) und den Leistungen des Eigentümers vereinbart, wobei die Betreiberin, die Organisation profawo Bern, einen Ausbau der Räumlichkeiten für insgesamt drei altersgemischte Kindergruppen sowie eine Säuglingsgruppe vornahm. Ergänzt wird die Nutzung durch einen Personalraum, ein Büro, eine Gastronomieküche sowie zwei Nasszellen; sämtliche Ausbauten wurden ebenso durch die Betreiberin

finanziert. Zusätzlich ist im Garten der Liegenschaft Nr. 80 ein den gesetzlichen Auflagen entsprechender Kinderspielplatz eingerichtet worden, dessen kinderspezifische Einrichtungen (Spielgeräte) ebenfalls Bestandteil des Mieterausbaus sind.

Mit der im Jahr 2014 beendeten Gesamtsanierung konnte eine – aus Sicht der nachhaltigen Entwicklung – ausgewogene Gesamtlösung realisiert werden. Der gesellschaftliche Aspekt wird durch die gemischte Nutzung mit Wohnungen und der Kindertagesstätte bereichert. Im Bereich des Gartens ist es beiden Anspruchsgruppen möglich, soziale Kontakte aufzubauen und sich untereinander auszutauschen. Untersuchungen haben gezeigt, dass eine hohe Identifikation mit dem Gebäude dazu beitragen kann, ein gutes Gefühl von Sicherheit und Zugehörigkeit zu empfinden.

Der Standort ist vorzüglich erschlossen (ÖV-Güteklasse A). Der wirtschaftliche Aspekt konnte mit der Gesamtsanierung optimiert werden und mit dem Einsatz der Sole-Wasser-Wärmepumpe ist es möglich geworden, die externen Kosten (primär der Faktor Luftverschmutzung), welche die Allgemeinheit trägt, massiv zu reduzieren. Dem umweltrelevanten Aspekt wird mit dem Einsatz vorbildlich nachhaltiger und ökologischer Materialien Rechnung getragen. Wassersparende Armaturen, energieeffiziente Apparate und der erneuerbare Energieträger tragen wesentlich zum gelungenen Resultat einer nachhaltigen Entwicklung bei.

«Die schützenswerte Gebäudegruppe bildet mit ihrer Torsituation von Westen her einen repräsentativen Eingang und Auftakt zur neuen Wankdorf-Allee in das Dienstleistungsquartier WankdorfCity.»



Eingangsbereich KITA



Küche KITA

«Mit der Kindertagesstätte wurde eine klare Abgrenzung zwischen dem Mieterausbau und den Leistungen des Eigentümers vereinbart, wobei die Betreiberin einen Ausbau der Räumlichkeiten für insgesamt drei altersgemischte Kindergruppen sowie eine Säuglingsgruppe vornahm.»



Aussenbereich mit Spielplatz

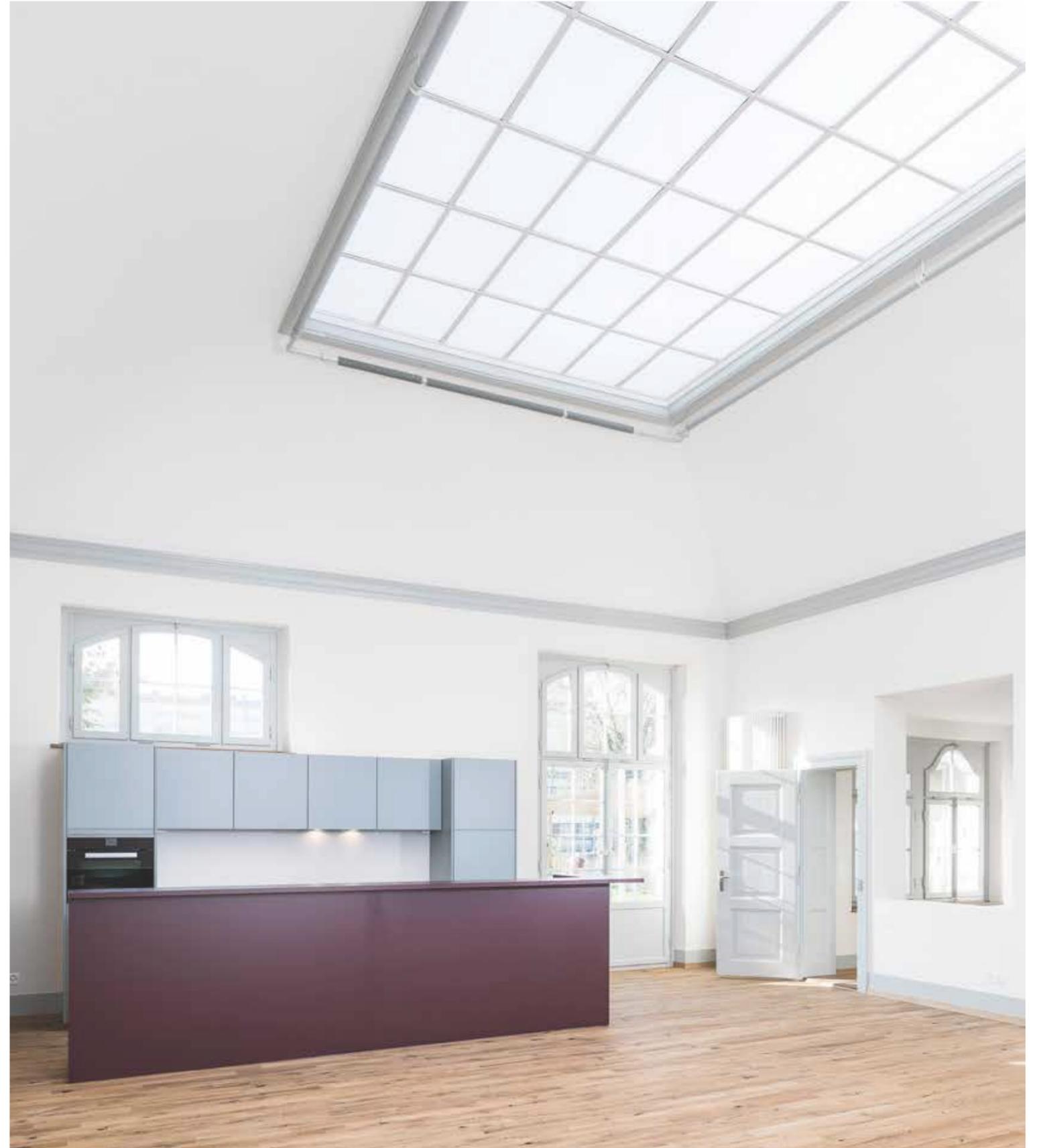


Gruppenraum KITA



Küche KITA Obergeschoss

«Der wirtschaftliche Aspekt konnte mit der Gesamtanierung optimiert werden und mit dem Einsatz der Sole-Wasser-Wärmepumpe ist es möglich geworden, die externen Kosten (primär der Faktor Luftverschmutzung), welche die Allgemeinheit trägt, massiv zu reduzieren.»



Aufenthaltsbereich und Küche im Erdgeschoss

Nachhaltigkeitsrosette Wohnliegenschaften

«Durch die Sanierungsstrategie mit dem Einsatz erneuerbarer Energien und der Installation von Solaranlagen auf zahlreichen Dächern wird das Teilportfolio Wohnen in Zukunft optimiert werden können.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 433 Teilgebäude bewertet (zwei Teilgebäude mehr als im Vorjahr). Dabei sind die neu sanierten Liegenschaften Stauffacherstrasse 80/80a sowie Bümplizstrasse 98 erstmals einer vertieften NIM-Bewertung unterzogen worden. Die Liegenschaften Freiburgstrasse 145–147 und 173–175 sind ebenfalls zum ersten Mal besichtigt und beurteilt worden; die Sanierung steht hier noch aus. Sechs Teilgebäude (hauptsächlich kombinierte Wohn- und Geschäftsliegenschaften) wurden neu dem Teilportfolio Geschäftsliegenschaften zugeordnet. Die Gesamtbewertung des Teilportfolios Wohnliegenschaften weist wie im Vorjahr 3.3 Punkte aus. Der Anteil der Wohnliegenschaften umfasst mehr als 91% der total beurteilten Liegenschaften, was dazu führt, dass sich hier die Beurteilung nahezu mit den Kennzahlen aus der Beurteilung der Portfolio-Gesamtsicht deckt.

Gesellschaft

Die Bewertung mit 3.5 Punkten ist so hoch wie seit Anbeginn der Bewertungen im Jahr 2012. Das gute Resultat des Vorjahres im sozialen Bereich konnte, inklusive den neu bewerteten Liegenschaften, stabilisiert werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten für die Mieterschaft fallen weiterhin sehr ausgeprägt aus und sind daher für die Identifikation der Mieterschaft mit ihrem Zuhause von grosser Relevanz.

Wirtschaft

Der Bewertungsfaktor hinsichtlich des Wirtschaftsaspektes hat sich bei 3.1 Punkten eingependelt. Zu Beginn der Auswertungen im Berichtsjahr 2012 stand der Wert bei 3.0 Punkten. Die Bausubstanz und die Anlagekosten weisen das grösste Optimierungspotential auf. Eine nachhaltige Verbesserung der Bausubstanz und weiterer wirtschaftsrelevanter Kriterien könnte ausschliesslich durch Gesamtsanierungen massiv verbessert werden; dazu fehlen momentan jedoch die personellen Ressourcen.

Umwelt

Die Bewertung des Umweltaspektes ergibt das Resultat von 3.3 Punkten. Zu Beginn der Auswertungen lag der Wert bei 3.1 Punkten. Die gezielten jährlichen Heizungsersatz-Projekte sind ein wichtiger Faktor dieses Nachhaltigkeitsaspektes. Durch die «Sanierungsstrategie Wärme» mit dem Einsatz erneuerbarer Energien und der Installation von Solaranlagen auf zahlreichen Dächern wird das Teilportfolio Wohnen in Zukunft optimiert werden können.



Nachhaltigkeit Wohnliegenschaften Total *3.3

Gesellschaft		3.5	Wirtschaft		3.1	Umwelt		3.3
1.1	Gemeinschaft	3.3	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	2.7	3.1	Baustoffe	3.9
1.2	Gestaltung	3.8	2.2	Anlagekosten	2.6	3.2	Betriebsenergie	2.2
1.3	Nutzung, Erschliessung	2.7	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.2	3.3	Boden, Landschaft	3.3
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.2	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0	3.4	Infrastruktur	3.7

Total bewertete Anlagen 433



Beurteilung Wohnliegenschaften

Gesellschaft

Rund 29% der Wohnungen des Fonds gehörten im Jahr 2012 dem Vermietungssegment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» an, 2013 erhöhte sich die Anzahl solcher Mietverträge um zwei Prozentpunkte. 2014 sank diese Quote aufgrund der vorgenommenen Überprüfung der Anspruchsberechtigungen. Das System der zwei Mietzinse (nicht mehr Anspruchsberechtigte können bei Zahlung eines erhöhten Mietzinses in der Wohnung verbleiben) führte zwangsläufig zur Abnahme der Anzahl Wohnungen in diesem Segment. Im Berichtsjahr steigerte sich die Quote wieder auf den Wert des Jahres 2012 (31 Prozent).

Im Berichtsjahr pendelte sich der Anteil hindernisfreier Wohnungen bei 105 ein. Bei anstehenden Gesamtanierungen wird künftig stets die Einbaumöglichkeit hindernisfreier Wohnungen abgeklärt. Bei Neubauten oder Ersatzneubauten sind die Wohnungen stets hindernisfrei, was den geltenden Gesetzen Rechnung trägt. Bei der Erstvermietung der ersten Bezugsetappe im Ersatzneubau Stöckacker Süd können 47 neue hindernisfreie Wohnungen angeboten werden.

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Wert der Kundenzufriedenheit, die mittels Fragebogen bei den Mieterinnen und Mietern städtischer Wohnungen beim Auszug erhoben wird. Allerdings wurden im Berichtsjahr lediglich elf Bögen retourniert (wovon eine Partei «begrenzt zufrieden» war, zehn waren «zufrieden» oder «sehr zufrieden»).

Wirtschaft

Die Treibhausgasemissionen betragen im Berichtsjahr 31 kg CO₂ pro Quadratmeter Energiebezugsfläche im Jahr (Vorjahr: 31 kg CO₂); ein Wert, den es in den Folgejahren zu reduzieren gilt. Im Berichtsjahr wurde die Methode, Investitionen über Lebenszykluskosten zu betrachten, aus Ressourcengründen noch nicht eingeführt; es ist jedoch geplant, dies in absehbarer Zeit umzusetzen.

Der Total Return Einzelimmobilien bezeichnet die Gesamtrendite aus Wertänderung und Cash Flow, die bezogen auf den durchschnittlichen Marktwert der betrachteten Immobilie erwirtschaftet wird. Dieser Wert von 11.21% kann als sehr hoch bezeichnet werden, ist jedoch mit Vorbehalt zu betrachten infolge Portfolioanpassungen und -bereinigungen. Die Rendite auf dem Marktwert (Rendite, die durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von 2.55% hat sich in den letzten drei Jahren kontinuierlich reduziert.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch/Energiebezugsfläche) beträgt im Berichtsjahr 133 kWh/m² a und ist somit minimal geringer als im Vorjahr. Eine Reduktion dieses Wertes wird künftig durch den Einsatz erneuerbarer Energien oder effizienterer Gasheizungen erreicht werden. Der Trinkwasserverbrauch hat in den letzten drei Jahren kontinuierlich abgenommen. Der durchschnittliche Anteil an nicht versiegelter Parzellenfläche hat von 91% auf 90% abgenommen. Dieser Faktor wird in Zukunft optimiert werden können, da bei Bauprojekten und Überbauungsordnungen gemäss behördenverbindlichem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern 15% des Perimeters als naturnahe Lebensräume gestaltet werden müssen. Der Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer liegt im Berichtsjahr bei 0.22 und ist dadurch im Vergleich zum Vorjahr um 0.01 gestiegen. Der Faktor an Autoabstellplätzen pro Wohnung hat sich von 0.11 auf 0.12 verschlechtert; dies ist auf neu in der Bewertung geführte Liegenschaften mit mehr Autoabstellplätzen zurückzuführen.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2013	Wert 2014	Wert 2015	Bewertung 2014	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anteil Mietverträge «günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien»	%	31	26	31	+	▲
		Anzahl hindernisfreie Wohnungen	Stück	105	105	105	=	▲
	Wohnqualität	Fragebögen an Mieterschaft bei Auszug - Anteil an positiven Äusserungen	%	93	79	91	+	▲
Wirtschaft	Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	0	=	▲
		Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	32	32	31	+	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-1.69	0.61	11.21	+	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	4.00	2.69	2.55	-	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	137	136	133	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	36	37	37	=	▲
		Durchschnittlicher Verbrauch Trinkwasser	Liter/Person d	140	135	133	+	▼
	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.73	0.73	0.73	=	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	88	91	90	-	▲
	Mobilität	Faktor Veloabstellplätze pro Zimmer	[-]	0.20	0.21	0.22	+	▲
Faktor Autoabstellplätze pro Wohnung		[-]	0.09	0.11	0.12	-	▼	

Nachhaltigkeitsrosette Geschäftsliegenschaften

«Der Aspekt Infrastruktur konnte durch die Teilportfolioanpassungen im Bereich der Veloparkierung optimiert werden.»

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Im Berichtsjahr flossen die Daten von insgesamt 48 Teilgebäuden in die Auswertung ein, neun mehr als im Vorjahr. Diese Erhöhung ist auf Teilportfolioverschiebungen zurückzuführen, da alleine sechs Teilgebäude (hauptsächlich kombinierte Wohn- und Geschäftsliegenschaften) 2015 neu dem Teilportfolio Geschäftsliegenschaften zugeordnet worden sind. So wurde beispielsweise am Grossen Muristalden 2 die frühere Wohnnutzung in eine Museumsnutzung (Swiss Brand Museum) überführt und das Morrellhaus an der Postgasse 14 vom Verwaltungs- in das Fondsvermögen transferiert. Zwei Geschäftsliegenschaften wurden aufgrund struktureller Eigenheiten aufgeteilt, wodurch für die Bewertung zwei neue Teilgebäude entstanden sind. Das Teilportfolio Geschäftsliegenschaften hat sich seit dem Bewertungsbeginn jedes Jahr um 0.1 Punkte verbessert und weist mittlerweile den guten Wert von 3.4 Punkten auf.

Gesellschaft

Die sozialen Aspekte weisen seit drei Jahren den respektablen Wert von 3.8 Punkten auf. Die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Mieter und Pächter sind weiterhin vorzüglich. Die hindernis- und barrierefreie Bauweise ist insbesondere in diesem Teilportfolio, das einige Restaurants umfasst (Brasserie Bärenpark, Tierparkrestaurant Dählhölzli, Sternen Bümpliz etc.), sehr gut.

Wirtschaft

Der wirtschaftliche Aspekt wird im Jahr 2015 um 0.1 Punkte tiefer als im Vorjahr mit insgesamt 3.1 Punkten bewertet. Die grosse Teilportfoliobereinigung im Bereich der Geschäftsliegenschaften bewirkte in den Handlungsfeldern der Gebäudesubstanz und der Wertschöpfung Immobilienmarkt jeweils eine Verschlechterung um 0.1 Punkte. Auch in diesem Teilportfolio könnten spürbare Verbesserungen lediglich durch Gesamt- und Teilsanierungen erreicht werden, was angesichts mangelnder personellen Ressourcen momentan nicht umsetzbar ist.

Umwelt

Dieser Aspekt weist mit der Note 3.1 wie in den Vorjahren den bescheidensten Wert im Segment Geschäftsliegenschaften auf, was primär auf den tiefen Wert bezüglich der eingesetzten Betriebsenergie zurückzuführen ist. Im Berichtsjahr konnte das Handlungsfeld «Boden, Landschaft» durch die neu den Geschäftsliegenschaften zugeordneten Parzellen verbessert werden, da diese mehr unversiegelte Flächen und eine verdichtete Bebauung aufweisen. Der Aspekt Infrastruktur konnte durch die Teilportfolioanpassungen im Bereich der Veloparkierung optimiert werden.



Nachhaltigkeit Geschäftsliegenschaften Total *3.4

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

Total bewertete Anlagen 48



Beurteilung Geschäftsliegenschaften

Gesellschaft

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

Wirtschaft

Die Treibhausgasemissionen nahmen im Vergleich zum Vorjahr von 29 auf 28 kg CO₂/m² minimal ab, da insbesondere durch den Einsatz neuer Gasheizungen effizientere Geräte zum Einsatz gelangen. Jedoch ist auch weiterhin nicht an allen Standorten der Geschäftsliegenschaften der Einsatz erneuerbarer Energien möglich.

Der Total Return Einzelimmobilien bezeichnet die Gesamttrendite aus Wertänderung und Cash Flow, die bezogen auf den durchschnittlichen Marktwert der betrachteten Immobilie erwirtschaftet wird. Dieser Wert von -2.52% muss als eher tief bezeichnet werden, ist jedoch mit Vorbehalt zu betrachten infolge Portfolioanpassungen und -bereinigungen. Die Rendite auf dem Marktwert (Rendite, die durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von 3.68% konnte gegenüber dem Vorjahr wieder etwas erhöht werden, erreicht jedoch nicht die vorangehenden Jahre.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) hat sich bereits zum vierten Mal in Folge weiter reduziert auf nunmehr 139 kWh/m² a. Diesen Energieverbrauch weiter zu senken bleibt weiterhin eine Hauptaufgabe. Der Anteil erneuerbarer Energien hat im Berichtsjahr abgenommen, da mehr Teilgebäude eine Gasheizung aufweisen. Der Faktor an nicht überbauter Grundstücksfläche pro Parzellenfläche hat sich aufgrund der neuen Teilportfoliozusammensetzung von 0.58 auf 0.55 verbessert. Dies gilt ebenso für den Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen. Im Rahmen von Gesamtanierungen können künftig noch bessere Werte erzielt werden. Der durchschnittliche Faktor an Veloabstellplätzen pro Objekt hat sich erneut um 0.25 Punkte auf 0.81 verschlechtert. Die durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen konnte aufgrund der neuen Teilportfoliozusammensetzung von 1.86 auf 1.30 Abstellplätze pro Objekt gesenkt werden, womit sich der Fonds dem angestrebten Zielwert anzunähern vermag.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2013	Wert 2014	Wert 2015	Bewertung 2015	Gewünschte Entwicklung
Gesellschaft	Gemeinschaft und Solidarität	Anteil an günstigen Geschäftsräumlichkeiten für KMU und Ateliers	%	10	10	10	=	▶
		Anzahl hindernisfreie Geschäftsliegenschaften	Stück	61	61	89	+	▶
	Wohnqualität	Anteil an Mietobjekten mit persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten	%	100	100	100	=	▶
Wirtschaft	Anlagekosten	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	0	=	▲
		Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	31	29	28	+	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	2.26	3.01	-2.52	-	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	4.91	3.58	3.68	+	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	163	143	139	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	35	29	26	-	▲
	Förderung der Biodiversität	Faktor nicht überbaute Grundstücksfläche pro Parzellenfläche	[-]	0.63	0.58	0.55	+	▼
		Durchschnittlicher Anteil nicht versiegelter Flächen auf Parzellen	%	62	58	60	+	▲
	Mobilität	Durchschnittliche Anzahl an Veloabstellplätzen pro Objekt	Stück	1.01	1.06	0.81	-	▲
Durchschnittliche Anzahl an Autoabstellplätzen pro Objekt		Stück	1.85	1.86	1.30	+	▶	

Nachhaltigkeitsrosette Landwirtschaft

Durchschnittswerte aller beurteilten Liegenschaften

Das Segment Landwirtschaft umfasst wie in den Vorjahren drei landwirtschaftliche Betriebe. Das Gesamtbild der Nachhaltigkeitsrosette weist im Berichtsjahr nahezu dieselben Werte auf wie 2014.

Gesellschaft

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

Wirtschaft

Da im Jahr 2013 bei zwei landwirtschaftlichen Betrieben die Gebäudehüllen gedämmt und erneuerbare Energieträger installiert worden sind, ist dort der bestmögliche Zustand bereits erreicht. Beim Betrieb am Elfenuweg 110 könnte durch

eine Gebäudehüllensanierung und dem gleichzeitigen Ersatz der Heizung in Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung eine wesentliche Verbesserung erwirkt werden, jedoch ist die langfristige Zukunft dieses Betriebes noch zu definieren. Deshalb sind aus strategischen Gründen mittelfristig keine Sanierungen geplant. Die externen Kosten fallen durch den Einsatz erneuerbarer Energien bei zwei Betrieben sehr tief aus.

Umwelt

Zwei von drei Betrieben werden mit erneuerbaren Energieträgern beheizt (Sole-Wasser-Wärmepumpe, Stückholz). Die Ölheizung des dritten Betriebes stammt aus dem Jahr 2000 und ist aktuell voll funktionstüchtig. Bei einer durchschnittlichen Lebensdauer einer Ölheizung zwischen 15 bis 20 Jahren kann demnächst eine Machbarkeitsstudie für den künftigen Energieträger ausgelöst werden.

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

«Die IP-Suisse-Anforderungen werden bereits seit Jahren durch zwei Betriebe eingehalten und der dritte Betrieb erfüllt sogar die Anforderungen des biologischen Landbaus.»



Nachhaltigkeit Landwirtschaft Total *3.6

Gesellschaft		Wirtschaft		Umwelt	
	3.8		3.5		3.5
1.1	Gemeinschaft	4.3	2.1	Gebäude- und Bausubstanz	3.2
1.2	Gestaltung	4.7	2.2	Anlagekosten	3.2
1.3	Nutzung, Erschliessung	1.2	2.3	Betriebs- und Unterhaltskosten	4.7
1.4	Wohlbefinden, Gesundheit	4.8	2.4	Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3.0
3.1	Baustoffe	4.5			
3.2	Betriebsenergie	2.5			
3.3	Boden, Landschaft	3.7			
3.4	Infrastruktur	3.2			

Total bewertete Anlagen 3

◆ Starke bis geringe Nachhaltigkeit
 Nachhaltigkeit der betrachteten Liegenschaften
◆ Keine Nachhaltigkeit

*Nachhaltigkeitsbewertung

5	stark
4	gut
3	gering
<2	keine

Beurteilung Landwirtschaft

Gesellschaft

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

Wirtschaft

Da gegenwärtig keine Bauarbeiten bei den landwirtschaftlichen Betrieben geplant oder ausgeführt werden, wurden keine Lebenszykluskostenberechnungen erstellt. Die Treibhausemissionen von 57 kg CO₂/m² a werden durch den Energieträger Öl bei einem der drei Betriebe verursacht. Durch einen Wechsel dieses Energieträgers auf erneuerbare Energien kann im Teilportfolio Landwirtschaft in absehbarer Zeit der Energiebezug durch erneuerbare Energieträger auf das Maximum von 100% gesteigert werden.

Der Total Return Einzelimmobilien bezeichnet die Gesamtrendite aus Wertänderung und Cash Flow, die bezogen auf den durchschnittlichen Marktwert der betrachteten Immobilie erwirtschaftet wird. Dieser Wert von -2.85% weist Steigerungspotenzial auf. Die Rendite auf dem Marktwert (Rendite, die durch die nach Abzug von Eigentümerkosten verbleibenden Erträge der Immobilien bezogen auf den Marktwert erwirtschaftet wird) von -1.35% liegt unter den zwei vorangegangenen Jahren.

Umwelt

Die durchschnittliche Energiekennzahl Wärme (Jahres-Endverbrauch pro Energiebezugsfläche) betrug Ende 2015 160 kWh/m² a. Somit konnte die Energiekennzahl Wärme bereits zum vierten Mal in Folge gesenkt werden. 67% der Energiebezugsflächen wurden Ende 2015 mit erneuerbaren Energien (Stückholz und Sole-Wasser-Wärmepumpe) beheizt. Dieser Wert kann durch eine einzige Massnahme auf 100% optimiert werden, indem der verbleibende Betrieb mit erneuerbaren Energieträgern Wärme erzeugt. Der Anteil an Betrieben, die den Tieren regelmässig Auslauf auf eine Weide und auf einen Laufhof anbieten, beträgt seit dem Berichtsjahr 67%. Ende 2015 wurde ein Neubau des Laufstalls bei einem der Betriebe realisiert, deshalb hat sich der Wert hinsichtlich artgerechter Tierhaltung verbessert. Ein Betrieb betreibt biologischen Landanbau und zwei Betriebe weisen ein Betriebskonzept nach IP-Suisse-Vorgaben vor. Der Mangel an energieeffizienten Maschinen konnte in den vier Messjahren nicht behoben werden, allfällige Optimierungen hängen unmittelbar von den Pächtern ab.

Aspekte	Themen	Indikatoren	Einheit	Wert 2013	Wert 2014	Wert 2015	Bewertung 2015	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	Anteil berechnete Lebenszykluskosten anhand aller Energiebezugsflächen	%	0	0	0	=	▲
		Externe Kosten: Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ /m ² a	57	57	57	=	▼
	Wertschöpfung	Positive Beeinflussung des Marktwertes: Total Return Portfolio	%	-2.84	-6.44	-2.85	+	▲
		Rendite auf Marktwert (Nettorendite)	%	0.60	-0.80	-1.35	-	▲
Umwelt	Energie	Durchschnittliche Energiekennzahl Wärme	kWh/m ² a	191	182	160	+	▼
		Anteil Energiebezug durch erneuerbare Energieträger	%	67	67	67	=	▲
	Förderung der Biodiversität	Anteil an Betrieben, welche den Tieren regelmässig und abwechslungsweise Auslauf auf einer Weide und einem Laufhof gewähren	%	33	33	67	+	▲
		Anteil an Betrieben, welche die Anforderungen «Biologischer Landanbau» oder «IP-Suisse» erfüllen	%	100	100	100	=	▶
	Mobilität	Anteil an energieeffizienten Maschinen (Fuhrpark)	%	0	0	0	=	▲

Massnahmen 2016

Im Hinblick auf eine zukunftsweisende Entwicklung wird es zunehmend unerlässlich, den drei Dimensionen des nachhaltigen Bauens – Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt – Rechnung zu tragen und in Planung und Ausführung anzuwenden. Der 2011 begonnene Weg der nachhaltigen Entwicklung beim Bauen und Betreiben von Liegenschaften soll mit folgenden Massnahmen weiterhin konsequent beschränkt werden:

Gesellschaft

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien

Das System mit transparenten Vermietungskriterien für eine einkommensschwächere Mieterschaft wurde im Januar 2011 für den Wohnungssektor eingeführt. Jährlich finden Anspruchsüberprüfungen anhand der eingereichten Steuererklärungen statt.

Hindernisfreies Bauen

Bei sämtlichen Sanierungen wird überprüft, ob und wie die Bestandsliegenschaften im Hinblick auf grösstmögliche Hindernisfreiheit angepasst werden können. Bei Neubauten gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen und Bau-normen zum hindernisfreien Bauen.

Wirtschaft

Lebenszykluskosten

Es ist vorgesehen, künftig die Lebenszykluskosten im Verwaltungs- und Finanzvermögen zu ermitteln. Mit dieser Analyse wird es erst möglich, Rentabilität und Wertbeständigkeit über die gesamte Nutzungsdauer einer Immobilie detailliert zu ermitteln. Die Projektgruppen erarbeiten hierzu in nächster Zeit massgeschneiderte Lösungen.

Externe Kosten

Externe Kosten werden durch die gesamte Bevölkerung verursacht: Ziel ist, die über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie verursachten externen Kosten durch Luftverschmutzung, Lärm oder Sondermüll zu reduzieren. Dabei

wird der Verminderung der Luftverschmutzung durch den Einsatz erneuerbarer Energien besonderes Augenmerk geschenkt.

Umwelt

Energiestrategie und Richtplan Energie

Die Energiestrategie für die Jahre 2006–2015 der Stadt Bern legt die energiepolitischen Rahmenbedingungen fest, die Strategie für die Folgejahre wird momentan erarbeitet. Zudem ist der Richtplan Energie der Stadt Bern seit November 2014 behördenverbindlich. Angestrebt wird ein Wert von rund 50% an erneuerbaren Energieträgern. Sämtliche Neu- und Ersatzgeräte (Heizungen, Lüftungen, Haushaltsgeräte) entsprechen den höchsten Effizienzvorgaben. Bei Neubauten ist der Minergie-P-ECO-Standard (Minergie-A-ECO) anzustreben, bei Sanierungen der Minergie-ECO-Standard (Minergie-ECO).

Das Team Nachhaltiges Immobilienmanagement hat Ende 2015 die «Solarkataster Photovoltaik» für sämtliche bewerteten Liegenschaften erstellt. Aufgrund dieser Daten und der bereits ausgearbeiteten «Sanierungsstrategie Wärme» sind alle Grundlagen vorhanden, künftig spezifische Lösungen für den Einsatz erneuerbarer Energien umzusetzen.

Biodiversität

Bei Sanierungen ist es angezeigt, einen optimalen Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen zu schaffen. Eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung sorgt für eine Vielfalt der biologischen Arten im urbanen Siedlungsgebiet.

«Leuchtturm»- Projekt 2016

Ersatzneubau Stöckacker Süd

Der Fonds realisiert im Westen der Stadt Bern eine Siedlung mit einer hohen architektonischen Qualität. Die Überbauung besteht aus drei abgewinkelten Häusern mit jeweils vier Geschossen. Der gesellschaftliche Aspekt der Siedlung besticht durch einen zentralen Gemeinschaftsraum, eine Kindertagesstätte und mehrere Flächen für Dienstleistungen. Der Aussenraum der Siedlung mit grosszügigen Grünflächen und einem erstklassigen Wegenetz für Fussgänger und Velofahrende deckt den umweltrelevanten Aspekt vorzüglich ab.

Die Wärme für die Heizung und das Brauchwarmwasser werden vollständig mit erneuerbaren Energien erzeugt. Die Haustechnik besteht aus 39 Erdsonden mit Wärmepumpen, 401 m² Sonnenkollektoren und einem Gasbrenner mit Biogas. Das Abwasser im Haus A wird im Rahmen eines Forschungsprojektes in einer dezentralen Abwasserreinigungsanlage gereinigt. Der wirtschaftliche Aspekt konnte aufgrund der minimierten externen Kosten (u. a. Luftverschmutzung) im Vergleich zu den rückgebauten Mehrfamilienhäusern optimiert werden, da ausschliesslich erneuerbare Energien eingesetzt werden. Mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitskriterien von Minergie-P-ECO und der Einhaltung der 2000-Watt-Areal-Anforderungen entsteht ein Ersatzneubau mit einer vorbildlichen Bausubstanz, der für den Fonds als «Leuchtturm»-Projekt fungiert.

Erstvermietung

Grundsätzlich soll eine Mieterschaft angesprochen werden, die sich mit den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft identifizieren kann. Der Verzicht auf ein eigenes Auto und ein bewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen stehen dabei im Mittelpunkt.

Am 1. August 2016 werden die Wohnungen der 1. Etappe (Haus B) vermietet. Insgesamt werden im Haus B mit vier Hauseingängen acht Town-Houses (doppelstöckige Wohnung), 36 Geschosswohnungen, vier Alterswohnungen und eine Gewerbeliegenschaft der neuen Mieterschaft übergeben.

Am 1. Januar 2017 (2. Etappe) und am 1. Juli 2017 (3. Etappe) wird die künftige Mieterschaft die Häuser C und A beziehen. In diesen Liegenschaften stehen fünf Wohnungen zur Verfügung, die prioritär an Menschen mit Behinderung vermietet werden.

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:
Elsi Hischier, Pascal Bürki

Redaktion:
Immobilien Stadt Bern;
Pascal Bürki, Dagmar Boss

Fotografie:
– Remo Ubezio
– Franz Schwendimann
– Jeroen Seyffer

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

Visualisierung Frontseite:
Ersatzneubau Stöckacker Süd

Druck:
Ast & Fischer AG, Wabern

1. Auflage
Juli 2016

