

Die Stadt Bern verwaltet ihre Immobilien nachhaltig

Elsi Hischier
elsi.hischier@bern.ch

Immobilien Stadt Bern hat begonnen, ihre Liegenschaften schrittweise nach den Prinzipien der nachhaltigen Entwicklung zu bauen und zu bewirtschaften. Für die Jahre 2012–2014 wurde jeweils ein Nachhaltigkeitsbericht des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik veröffentlicht. Aktuell werden erstmals die Teilportfolios Verwaltungsgebäude und Schulen nach den Nachhaltigkeitskriterien beurteilt.

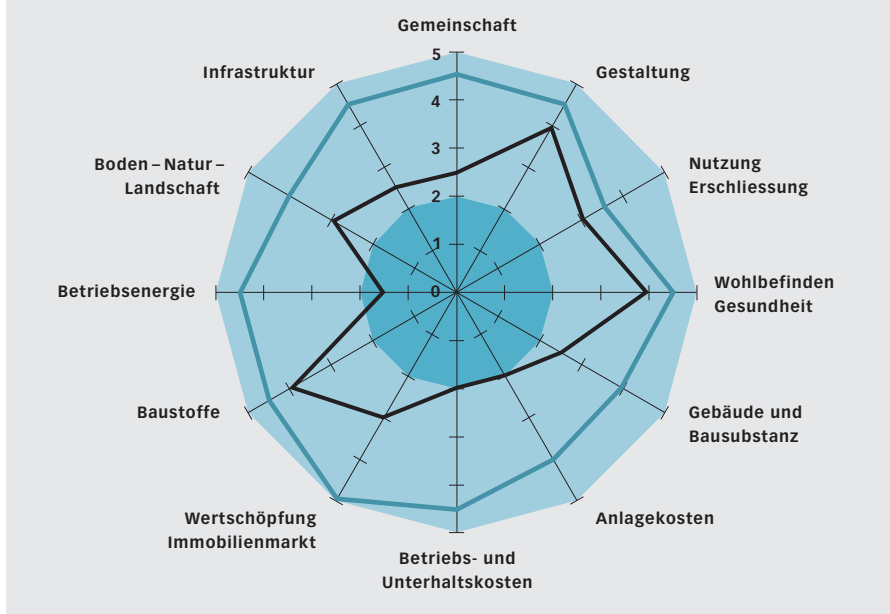
Aufgrund einer Masterarbeit aus dem Jahr 2011 entschieden die Geschäftsleitung der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern (heute: Immobilien Stadt Bern) sowie die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, schrittweise ein Nachhalti-

ges Immobilienmanagement (NIM) einzuführen und das bestehende Immobilienportfolio gemäss den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung zu beurteilen. Das Nachhaltige Immobilienmanagement besteht aus einem mehrteiligen Aktionspaket:

> Teilstrategie Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement: Auf strategischer Ebene sind diese übergeordneten Leitsätze für das Handeln allgemeinverbindlich. Das Hauptziel besteht darin, die Liegenschaften in ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Hinsicht zu bewirtschaften. Dabei werden die drei Nachhaltigkeitsdimensionen in allen Phasen des Lebenszyklus – Erstellung, Betrieb, Rückbau – gleich stark gewichtet und die Nachhaltigkeitsaspekte im Tagesgeschäft auf operativer Ebene in alle Immobilienprozesse integriert.



PROJEKTROSETTE STAUFFACHERSTRASSE 82, 3014 BERN



- Wenig bis hohe Nachhaltigkeit
= 2,1 bis 5 Punkte
- Keine Nachhaltigkeit
= 0 bis 2 Punkte
- Projekt
- Bestand

werden Nachhaltigkeitsrosetten sowohl für den Zustand vor als auch nach der Sanierung erstellt, um die vom baulichen Eingriff zu erwartende Verbesserung zu veranschaulichen.

> Massnahmenkatalog: Erste Zustandsaufnahmen und die daraus abgeleiteten Ziele werden im Massnahmenkatalog ausformuliert, wobei beispielsweise der Bestand der hindernisfreien Wohnungen erhöht, durch die Sanierungsstrategie Wärme der Anteil der erneuerbaren Energieträger jährlich gesteigert oder durch ein «Impulsprogramm Velo» mehr Velounterstände angeboten werden können. Anschliessend wird der Katalog der Geschäftsleitung zur Umsetzung empfohlen. Mitte 2016 wird der erste gemeinsame Nachhaltigkeitsbericht des Finanz- und Verwaltungsvermögens der Stadt Bern veröffentlicht.

Der Nutzen des Vorgehens gemäss NIM ist, dass ein Projekt nur dort nachgebessert werden muss, wo die Beurteilung ein deutliches Defizit ergibt. Damit können Projekte effizient und kostengünstig optimiert werden.

➤ Link zu Gesamtstrategie und Teilstrategien sowie zu den Nachhaltigkeitsberichten 2012, 2013 und 2014 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik:

<http://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern/dokumente-und-downloads>

> Leitbild Nachhaltige Entwicklung: Basierend auf dieser Teilstrategie wurde je ein spezifisches Leitbild für die Immobilien des Finanzvermögens sowie für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens der Stadt Bern erarbeitet. Es sind umfassende Dokumente, in denen der Umgang mit den Schlüsselthemen der drei Nachhaltigkeitsdimensionen definiert ist. Unter anderem wird das Vorgehen bei den Themen Partizipation, Wohlbefinden und Gesundheit, Lebenszykluskosten, Energiestrategie und Mobilitätsmanagement umschrieben.

> Jährliche Nachhaltigkeitsbeurteilung mit der NIM-Software: 2011 wurde für das NIM-Konzept eine eigene Software programmiert. Seither werden einmal pro Jahr alle Liegenschaften der einzelnen Teilportfolios mit massgeschneiderten Kriterien und Indikatoren in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen

Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt bewertet. Inzwischen wurden mit der NIM-Software bereits über 2000 Bewertungen erstellt. Die Darstellung der Bewertung aller zwölf Handlungsfelder, die auf der SIA-Empfehlung 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» basiert und durch das 12. Thema «Wertschöpfung Immobilienmarkt» ergänzt wurde, erfolgt für jedes Objekt einzeln mit einem Spinnendiagramm, der sogenannten Nachhaltigkeitsrosette. Dadurch werden die Stärken und Schwächen der Liegenschaft auf einen Blick ersichtlich. Bei auffälligen Abweichungen können – gestützt auf die umfassenden Informationen aus der NIM-Datenbank – geeignete Massnahmen eingeleitet werden. Diese werden pro Teilportfolio über ein jährliches Monitoring gesteuert. Aufgrund des umfassenden Ansatzes des NIM-Konzepts können die Erfolgs- und Risikofaktoren phasengerecht in Entscheide einfließen. Bei Baukreditanträgen



ELSI HISCHIER, *1973, studierte Architektur an der Hochschule Luzern – Technik&Architektur, in Horw. Sie schloss als Master of Advanced Studies FHNW in nachhaltigem Bauen an der Fachhochschule Nordwestschweiz in Muttenz mit einer Masterarbeit ab, die als Grundlage für das Nachhaltige Immobilienmanagement von Immobilien Stadt Bern dient. Hschieer ist seit 2011 Fachleiterin Nachhaltiges Immobilienmanagement bei Immobilien Stadt Bern.