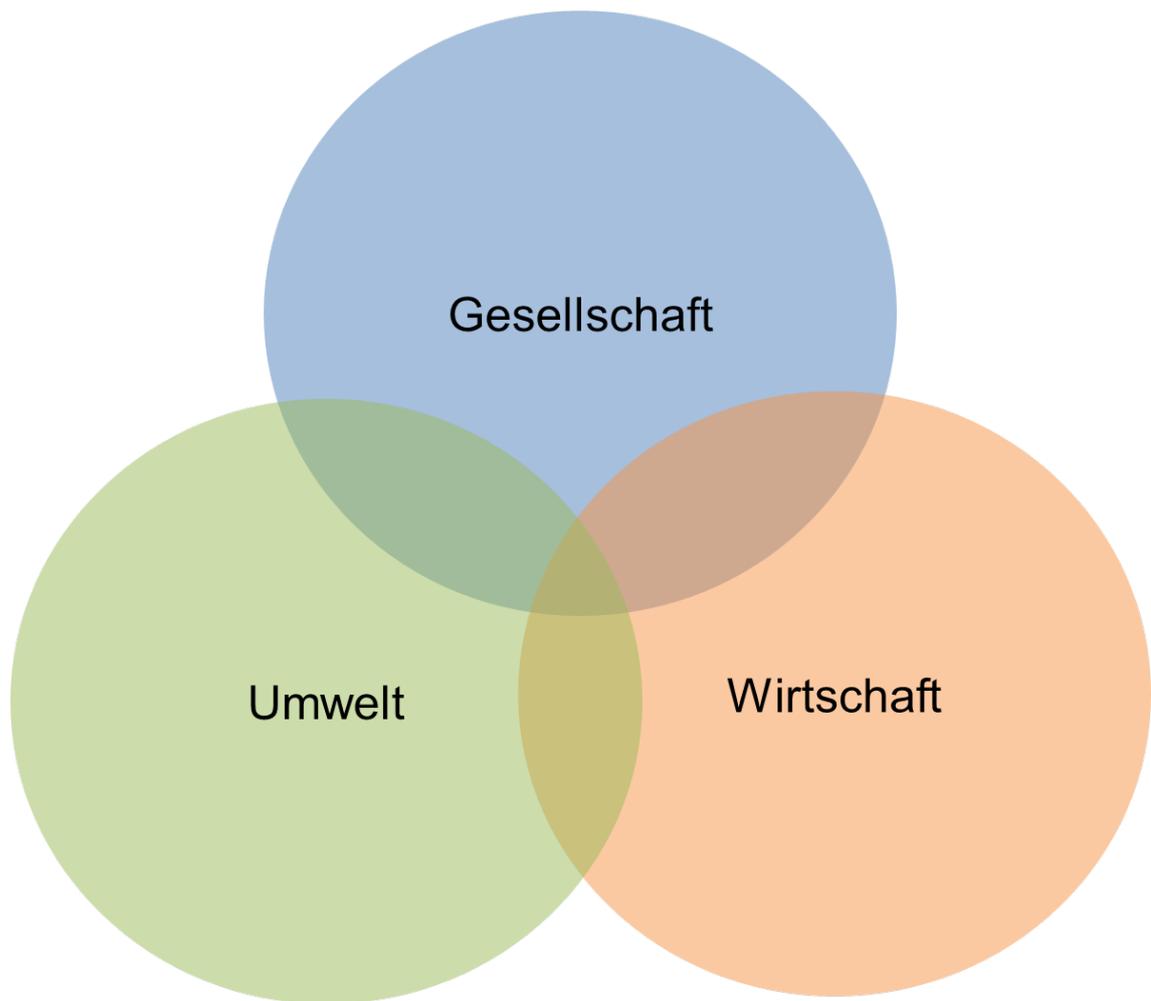




Stadt Bern

Direktion für Finanzen  
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern



# Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Finanz-/Fondsvermögen Stadt Bern

Überarbeitung 2022-2023

---

**Herausgeberin:** Direktion für Finanzen, Personal und Informatik, Bundesgasse 33, 3011 Bern, Telefon 031 321 61 11, [fpi@bern.ch](mailto:fpi@bern.ch), [www.bern.ch/stadtverwaltung/fpi](http://www.bern.ch/stadtverwaltung/fpi) • **Bericht:** Immobilien Stadt Bern • **Bern, April 2023**

---

# Inhalt

<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>1 Auftrag</b>	<b>5</b>
<b>2 Grundlagen</b>	<b>6</b>
Definition Nachhaltige Entwicklung	6
Nachhaltiges Immobilienmanagement	7
Aspekte und Kriterien der Nachhaltigen Entwicklung	8
<b>3 Vision</b>	<b>9</b>
<b>4 Ziele und Anforderungen</b>	<b>10</b>
4.1 Kriterien Fondsliegenschaften	10
Gesellschaft	10
Wirtschaft	13
Umwelt	15
4.2 Arealentwicklungen	18
4.3 Landwirtschaft	18
4.4 Baurechte	18
4.5 Beteiligungen	19
<b>5 Umsetzung</b>	<b>20</b>
Zielvereinbarung	20
Projektreviews	21
Sensibilisierung der Bewohnerschaft/Mieterschaft	21
Umgang mit Zielkonflikten	21
Umgang mit Standards und Zertifizierungen (Labels)	21
Klimaneutrales Bauen und Betreiben	22
Umsetzungsplan Klimareglement	23
Monitoring	24

# Einleitung

Die Liegenschaften von Immobilien Stadt Bern (ISB) werden nach den Werten der Nachhaltigen Entwicklung geplant, gebaut und betrieben.

Das vorliegende Dokument ist das Resultat einer Überarbeitung eines intern erarbeiteten Leitbilds von ISB aus dem Jahr 2011. Es trägt neu den Titel «Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Finanz-/Fondsvermögen Stadt Bern» und fokussiert explizit auf die Bedürfnisse und Eigenschaften des Immobilienportfolios des städtischen Finanz-/Fondsvermögens. Es soll künftig als Leitfaden dienen.

Im ersten Teil der Strategie werden der Begriff «Nachhaltige Entwicklung» definiert, dessen Verankerung in der Bundesverfassung thematisiert und die Grundlagen der Stadt Bern erläutert. Dabei gilt es zu beachten, dass aufgrund des spezifischen Immobilienportfolios die Strategie Abweichungen zur «Norm SIA 112/1; 2017» aufweist.

Der zweite Teil umfasst die Vision, nach welcher die Suffizienz als Basis der Nachhaltigen Entwicklung dient, sowie darauf aufbauend das 3-Säulen-Modell mit den Aspekten Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

Der dritte Teil befasst sich mit den Kriterien der drei Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Pro Kriterium werden massgeschneiderte Ziele und Anforderungen für die Immobilien des städtischen Finanz-/Fondsvermögens definiert.

Im letzten Teil steht die Umsetzung der Strategie im Mittelpunkt. Einheitliche Arbeitsinstrumente, wie beispielsweise eine Priorisierungsliste oder Zielvereinbarungen, basieren auf den ausgearbeiteten Aspekten und Kriterien der Strategie und dienen dem effizienten Controlling von Projekten. Erreichung und Erhaltung der Nachhaltigkeitsziele werden mittels jährlichen Monitorings kontrolliert. Die Ergebnisse des Monitorings werden jährlich im Faktenblatt Nachhaltigkeit (bis 2020 Nachhaltigkeitsbericht) dokumentiert und der Öffentlichkeit seit 2021 auf der Webseite [www.nim-bern.ch](http://www.nim-bern.ch) zugänglich gemacht.

Ebenfalls thematisiert wird der Umgang mit Standards und Zertifizierungen (Labels). Aufgrund des vielfältigen Immobilienportfolios des Finanz-/Fondsvermögens und den entsprechend unterschiedlichen Anforderungen wird eine starre Label-Fokussierung als nicht zielführend angesehen. Für städtische Bauprojekte soll prioritär die Zielerreichung gemäss einem Standard/Label und nicht die Zertifizierung angestrebt werden.

Per 1. September 2022 wurde das Reglement über Klimaschutz (Klimareglement; KR) in Kraft gesetzt. Die Stadt Bern hat sich vorgenommen, dass Netto-Null-Ziel bereits bis 2045 umzusetzen. Innerhalb eines noch zu erstellenden Umsetzungsplans zum Klimareglement wird das Netto-Null-Ziel bei den städtischen Immobilien mit konkreten Handlungsanweisungen angegangen werden.

# 1 Auftrag

2021 hat der Gemeinderat der Stadt Bern die «Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Verwaltungsvermögen» ausarbeiten lassen und genehmigt. Daran angelehnt wurde 2022 die nun vorliegende «Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Finanz-/Fondsvermögen Stadt Bern» erarbeitet und von der zuständigen Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) im Jahr 2023 verabschiedet und anschliessend vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Die Inhalte der vorliegenden Strategie stehen im Einklang mit den Vorgaben der Stadt Bern (Gesamtstrategie und Teilstrategie Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Legislaturrichtlinien 2021-2024, Rahmenstrategie Nachhaltige Entwicklung Stadt Bern, Energie- und Klimastrategie 2025 Stadt Bern, Wohnstrategie der Stadt Bern, Stadtentwicklungskonzept STEK 2016, Strategie Werkplatz Bern etc.), des Kantons Bern und des Bundes.

Das Strategiepapier definiert die Ziele und Anforderungen einer Nachhaltigen Entwicklung der Immobilien im Finanz-/Fondsvermögen und dient damit als Leitfaden für das künftige Fondsimmobiliens-Management. Die vorliegende Strategie wird auch für die Immobilien der Spezialfonds<sup>1</sup> angewendet. Der Umgang mit der Nachhaltigen Entwicklung bei Baurechten und Beteiligungen wird im Kapitel 4 thematisiert.

---

<sup>1</sup> Beschreibung Spezialfonds: In den Spezialfonds werden zweckbestimmte Zuwendungen Dritter (wie Legate, Erbschaften, Spenden oder ähnliche) verwaltet. Es handelt sich dabei um unselbständige Stiftungen.

## 2 Grundlagen

### Definition Nachhaltige Entwicklung

Die Weltkommission für Umwelt und Entwicklung (Brundtland-Kommission) verabschiedete 1987 folgende Definition für Nachhaltige Entwicklung:

*«Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, welche die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.»*

Die Schweiz verpflichtete sich mit der Unterzeichnung der Schlussdokumente der UNO-Konferenz von Rio 1992, ihre Politik nachhaltig auszurichten und Massnahmen entsprechend umzusetzen. Mit der Revision der Bundesverfassung im Jahre 1999 gelten in der Schweiz explizite Bestimmungen zur Nachhaltigen Entwicklung auf Verfassungsebene, was wiederum bedeutet, dass die Nachhaltige Entwicklung für den Bund, die Kantone und die Gemeinden zur verpflichtenden Aufgabe geworden ist.

### Artikel der Bundesverfassung über die Nachhaltige Entwicklung

Art. 2 **Zweck** [der Eidgenossenschaft]

<sup>2</sup> Sie fördert die gemeinsame Wohlfahrt, die Nachhaltige Entwicklung, den inneren Zusammenhalt und die kulturelle Vielfalt des Landes.

<sup>4</sup> Sie setzt sich ein für die dauerhafte Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und für eine friedliche und gerechte internationale Ordnung.

### Art. 73 **Nachhaltigkeit**

Bund und Kantone streben ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen der Natur und ihrer Erneuerungsfähigkeit einerseits und ihrer Beanspruchung durch den Menschen andererseits an.

Nebst den allgemeingültigen Artikeln der Bundesverfassung wird auf die aktuell gültige UNO-Agenda 2030 für Nachhaltige Entwicklung verwiesen. Die Agenda umfasst 17 Ziele für die Nachhaltige Entwicklung (sogenannte Sustainable Development Goals [SDGs]).

## Nachhaltiges Immobilienmanagement

Der Lebenszyklus von Immobilien umfasst die drei Phasen Bereitstellung, Bewirtschaftung und Liquidation. Parallel dazu läuft die strategische Planung als übergeordneter Prozess. Im Rahmen einer frühzeitigen strategischen Planung besteht der grösste Handlungsspielraum hinsichtlich der Nachhaltigkeit.

Das übergeordnete Ziel besteht darin, dass sich die drei Aspekte der Nachhaltigen Entwicklung (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) in allen Phasen des Lebenszyklus und über das gesamte Portfolio hinweg möglichst im Gleichgewicht befinden. Es ist zu beachten, dass die Bewirtschaftungsphase etwa 80% der Gesamtbetrachtung des Lebenszyklus beträgt und dieser Tatsache die notwendige Wichtigkeit eingeräumt wird. Bei einzelnen Objekten oder Projekten kann es sinnvoll sein, einzelne Nachhaltigkeitskriterien spezifisch zu gewichten. In einer Zielvereinbarung wird die Gewichtung durch die Projektbeteiligten gemeinsam festgelegt.

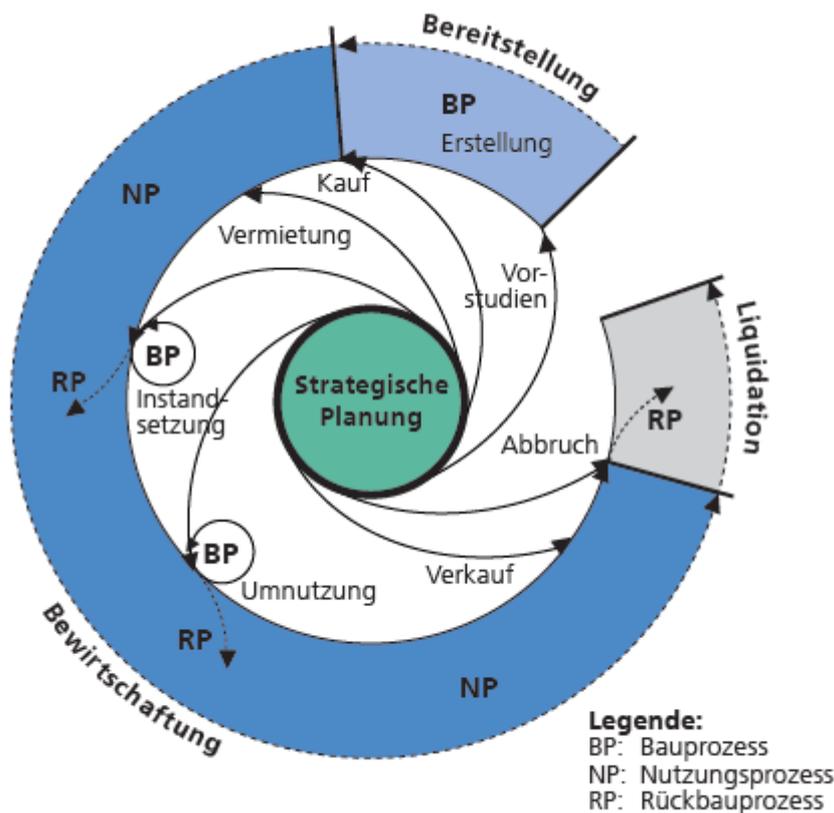


Abb. 1: Der Lebenszyklus von Immobilien (Quelle: Schalcher 2007, leicht angepasst)

### Abbildung 1

Der Lebenszyklus von Immobilien (Empfehlung Nachhaltiges Immobilienmanagement 2017/3, Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren, KBOB, und die Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren, IPB)

## Aspekte und Kriterien der Nachhaltigen Entwicklung

### Begriffserklärungen:

**Basis:** Es gibt keine Nachhaltige Entwicklung ohne Suffizienz. Suffizienz bedeutet Mut zum Weniger und Reduktion der Anforderungen auf das Wesentliche und Nötige.

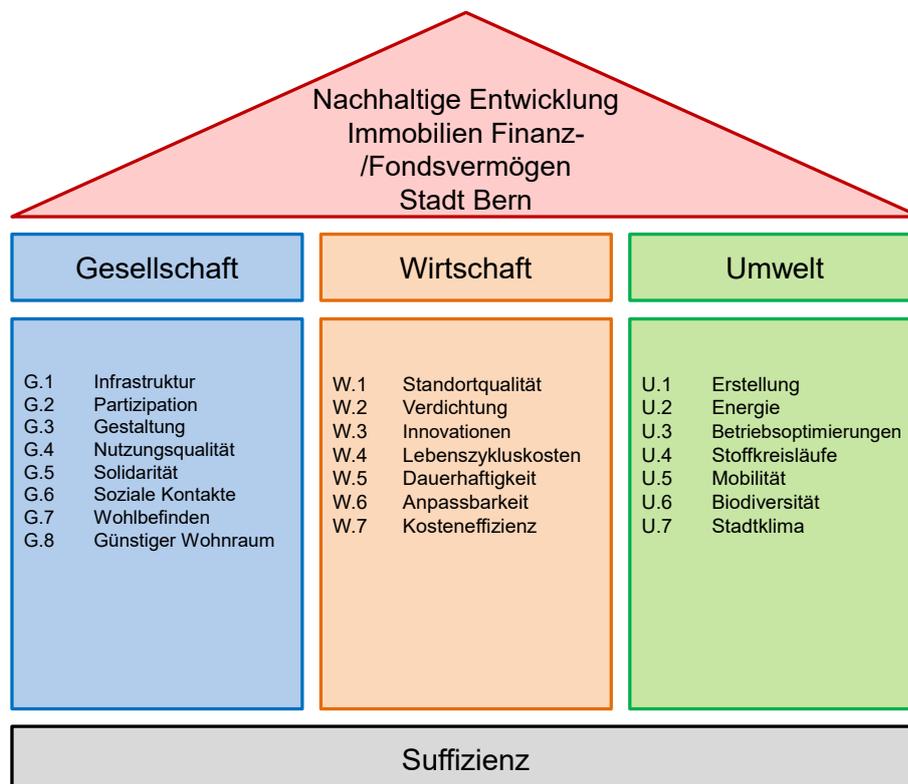
**Aspekte:** Die Nachhaltige Entwicklung basiert auf den drei Aspekten Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. In der Norm SIA 112/1:2017 werden die Aspekte auch als «Bereiche» bezeichnet. Des Öfteren werden unter Fachspezialistinnen und Fachspezialisten auch die Begriffe Dimensionen oder Säulen genutzt.

**Kriterien:** Jeder der drei Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt umfasst 7-8 Kriterien.

In Anlehnung an fachlich anerkannte Vorgaben wie

- Norm SIA 112/1:2017 Nachhaltiges Bauen – Hochbau, Verständigungsnorm zu SIA 112,
- Kriterien aus dem «Merkblatt Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und die Agenda 2030»,
- Kriterien aus dem Kriterienbeschrieb des SNBS

wurden die für die Immobilien des städtischen Finanz-/Fondsvermögens relevanten Kriterien aus Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt identifiziert. Nachfolgende Abbildung zeigt dazu eine Übersicht. In den folgenden Kapiteln werden pro Kriterium die Ziele und Anforderungen definiert.



**Abbildung 2**

**Aspekte und Kriterien Nachhaltige Entwicklung Immobilien Finanz-/Fondsvermögen Stadt Bern**

## 3 Vision

Die Vision beschreibt die grundsätzliche Ausrichtung des Managements der Immobilien im städtischen Finanz-/Fondsvermögen. Sie gibt vor, nach welchem Idealbild sich die Strategie und die Ziele der Stadt auszurichten haben.

Das Immobilienmanagement der Stadt Bern orientiert sich am Prinzip der Nachhaltigen Entwicklung. Es verfolgt das Ziel eines insgesamt möglichst gesellschaftsverträglichen, wirtschaftlichen und umweltschonenden Immobilienportfolios.

### **Suffizienz**

Die Basis der Nachhaltigen Entwicklung des Finanz-/Fondsvermögens bildet die Suffizienz, d.h. die Reduktion der Bedürfnisse und Anforderungen auf das Wesentliche und Nötige. Die Denk- und Handlungsweise der Suffizienz, führt zu Ressourceneinsparungen und einem neuen Verständnis von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Werten.

### **Gesellschaft**

Die Stadt setzt bei ihren Immobilien auf grosse Nutzungsvielfalt, Nutzungsflexibilität und hochwertige identitätsstiftende Gestaltung, sozialräumliche Qualitäten sowie gute Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle inklusive für kommende Generationen. Im Bereich Wohnen handelt die Stadt vor allem marktergänzend. Mit ihren Wohnimmobilien und Baurechten für den Wohnungsbau sorgt sie insbesondere für langfristig bezahlbaren/preisgünstigen Wohnraum.

Die Bewohnerschaft kann mitwirken und sich Flächen aneignen. Partizipation und Aneignung werden möglich und wo nötig unterstützt. Unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade bei den Innen- und Aussenräumen sichern sowohl Privatheit und ermöglichen gute Nachbarschaften.

### **Wirtschaft**

Die Stadt setzt auf widerstandsfähige und kosteneffiziente Bauten unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus.

### **Umwelt**

Die Stadt sorgt bei ihren Immobilien für einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen und eine Reduktion der Umweltbelastungen. Sie fördert die Biodiversität und setzt bis 2035 einen fossilfreien Betrieb des Portfolios im Fondsvermögen um. Neubauten werden wo möglich als Plusenergiegebäude erstellt. In der Landwirtschaft wird ein schonender Umgang mit der Natur, Mensch und den Tieren angestrebt.

# 4 Ziele und Anforderungen

## 4.1 Kriterien Fondsliegenschaften

Die nachfolgenden Kriterien im Kapitel 4.1 betreffen sowohl Neubauten wie auch Sanierungen der Wohn- und Geschäftsliegenschaften des Finanz-/Fondsvermögens.

### Gesellschaft

Der Aspekt Gesellschaft zielt auf die Prosperität und Solidarität einer Gesellschaft. Jede Gesellschaft entwickelt Gepflogenheiten und Traditionen, die sich auch in Architektur und Städtebau ausdrücken. Um eine bezüglich Grundversorgung und Zugänglichkeit optimale Nutzbarkeit von Gebäuden und Anlagen sicherzustellen, ist die Partizipation aller an Projekten Beteiligten und späteren Nutzenden wichtig. Für sein Wohlbefinden bedarf der Mensch sozialer Kontakte und Rückzugsmöglichkeiten zugleich. Individuelles und gemeinschaftliches Wohlbefinden sind eine Voraussetzung für eine prosperierende Gesellschaft. Die Orientierung an den Bedürfnissen der Menschen steht im Zentrum und wird in einer ganzheitlichen Betrachtung der Nachhaltigkeit gebührend berücksichtigt.

### G.1 Infrastruktur

Eine grosse Vielfalt von Angeboten, Dienstleistungen und Nutzungen ist eine Grundvoraussetzung für das gesellschaftliche Zusammenleben. Dementsprechend bestimmt eine bedarfsgerechte öffentliche Infrastruktur (wie Schul- und Sportanlagen und weitere soziale Infrastrukturen) die Standortattraktivität der Stadt massgeblich mit. In der strategischen Planung (sowohl bei einzelnen Liegenschaften wie auch Arealentwicklungen) ist das Augenmerk auf eine angemessene Grundversorgung im näheren Umfeld, auf eine ausgewogene Nutzungsvielfalt, kurze Wege und mögliche Synergien mit benachbarten Infrastrukturen zu legen.

### G.2 Partizipation

Die Planungsprozesse (sowohl bei einzelnen Liegenschaften wie auch Arealentwicklungen) werden integral gestaltet. Das Mitwirken aller in ihrem Zuständigkeitsbereich wesentlich betroffenen Organisationseinheiten der Stadtverwaltung und der relevanten Interessensgruppen stellt im Planungsprozess sicher, dass die wesentlichen Bedürfnisse und Vorgaben abgedeckt werden und eine breite Akzeptanz entsteht. Für diesen Prozess ist genügend Zeit einzurechnen. Schliesslich fördert ein solches Vorgehen letztlich den Zusammenhalt und beschleunigt den Bewilligungsprozess. Auch in der Phase der Realisierung werden partizipative Abläufe immer wichtiger.

### **G.3 Gestaltung**

Die Wiedererkennung von Gebäuden und den dazugehörigen Aussenräumen dient der Orientierung im Raum und vermittelt das Gefühl von Sicherheit, Zugehörigkeit und Geborgenheit. Eine hochwertige und robuste Gestaltung fördert die Langlebigkeit von Bauten, in dem die Menschen dazu mehr Sorge tragen. Gebäude sollen ihrer Funktion entsprechend angemessen und sorgfältig gestaltet sein und in den Kontext passen. Gute Gestaltung ermöglicht eine bessere Orientierung und Übersichtlichkeit. Eine ansprechende Adressbildung und ein hoher Gebrauchswert stärken die Identifikation der Nutzenden mit den Innen- und Aussenräumen und schaffen Orte der Identifikation im Quartier. Die Bewohnerschaft kann nach Möglichkeit bei der Gestaltung und Organisation von (gemeinschaftlichen) Innen- und Aussenräumen mitwirken und sich Flächen aneignen.

Baudenkmäler werden individuell und situationsbezogen betrachtet. Die denkmalpflegerisch inventarisierten Liegenschaften im Portfolio des städtischen Finanz-/Fondsvermögens (Baudenkmäler) gehören zu einem umfangreichen Baukulturerbe, das einerseits bewahrt, aber andererseits sich verändernden Bedürfnissen anpasst und fachgerecht weiterentwickelt werden soll. Neben dem bewahrenden und identitätsstiftenden Charakter hat Gestaltung das Potenzial, die identitätsstiftenden Elemente einer Baute für den Gebrauch und die Ästhetik in Wert zu setzen. Gestaltung gibt Antworten auf sich wandelnde Nutzerbedürfnisse unter der Prämisse der Erhaltung der charakteristischen Eigenschaften.

### **G.4 Nutzungsqualität**

Die gute Nutzbarkeit, Nutzungsvielfalt und Nutzungsvariabilität stellen eine Grundanforderung an die Fondsliegenschaften und Aussenräume dar. Dementsprechend sind die Zweckmässigkeit und Alltagstauglichkeit für die Nutzerinnen und Nutzer aller Generationen von zentraler Bedeutung. Aneignungsmöglichkeiten und Beteiligung der Bewohnerschaft steigern die Nutzungsqualität der Wohnliegenschaften

Der Nachweis der Anpassbarkeit und Flexibilität für unterschiedliche Bedürfnisse und Phasen muss bereits frühzeitig erbracht werden. Ein hoher Gebrauchswert während der langen Nutzungsphase ist von zentraler Bedeutung. Grundlage dazu bilden phasengerechte Nutzungs- und Betriebskonzepte.

### **G.5 Solidarität**

Eine nachhaltige Gesellschaft erlaubt es allen Menschen, unabhängig vom sozioökonomischen Status, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, Herkunft oder Behinderungen gleichberechtigt und selbstbestimmt an ihr teilzuhaben. In einer solidarischen Gesellschaft deckt die bauliche Infrastruktur die Bedürfnisse möglichst aller Menschen ab. Raum- und Nutzungskonzepte fördern den multifunktionalen Gebrauch und flexible, gemeinschaftlich nutzbare Zonen. Auf die Bedürfnisse von Menschen mit körperlichen, psychischen und kognitiven Behinderungen sowie auf gesellschaftlich unterschiedliche Gruppen soll Rücksicht genommen und die Zugänglichkeit nach Möglichkeit (bei Sanierungen von denkmalpflegerisch inventarisierten Liegenschaften mit engen Treppenhäusern, Schwellen etc. nicht möglich) sichergestellt werden. Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Wohngebäude und Bauten mit Arbeitsplätzen ab einer bestimmten Grösse müssen von Gesetzes wegen hindernisfrei gebaut werden. Die erforderlichen Massnah-

men sind jeweils projektspezifisch abzuklären (Einbezug Procap). Es ist insbesondere Wohnraum für Armutsbetroffene bzw. Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang haben, anzubieten.

## **G.6 Soziale Kontakte**

Das Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen Biografien, Lebensstilen oder finanziellen Möglichkeiten ist zentral für eine soziale Vielfalt und hohe Lebensqualität in Wohnhäusern, Quartieren und der Stadt. Vielfältige Wohnungstypologien, ein Wohnungsmix für alle Generationen, gemeinschaftliche Räume und passende (anpassbare) Erdgeschoss-Nutzungen geben trotz sich wandelnder Bedürfnisse und Lebensformen Stabilität und Identität. Sie ermöglichen sozialen Austausch und sichern individuelle Rückzugsmöglichkeiten – sowohl innerhalb der Wohnung wie auch in der Wohnumgebung. Projekte für Aussenräume wie «Biodiversität im urbanen Siedlungsraum» ermöglichen der Mieterschaft, Treffpunkte und Rückzugsorte selbst zu gestalten. Eigeninitiative und Selbstorganisation von Bewohnerschaften werden ermöglicht. Alltagstaugliche Innen- und Aussen-Räume, welche im Laufe der Nutzungsdauer einer Liegenschaft angepasst werden können, nach Möglichkeit gendergerechte Raumangebote (Garderober, Toiletten in öffentlichen Bereichen etc.) und die Unterstützung von Eigeninitiative und Selbstorganisation stärken Nachbarschaften und fördern das Gemeinwohl. Angebote für die Naherholung und Freizeitgestaltung sind miteinzubeziehen.

## **G.7 Wohlbefinden**

Wohlbefinden und Sicherheit sind wichtig für die Lebensqualität und die Gesundheit. Frühzeitig in der strategischen Planung sind die Nutzungen und die Raumanforderungen zu definieren. Massgebend sind dabei insbesondere das Tageslicht, der Aussenbezug, die Beleuchtung, die Raumtemperatur, die Raumluftfeuchte und die Luftqualität, Störquellen wie Lärm, Staub, Abgase, Schadstoffe, Radonstrahlung, Überhitzung und Elektrosmog sind nach Möglichkeit mit baulichen Lösungen fernzuhalten.

## **G.8 Günstiger Wohnraum**

Die Stadt Bern hat im Jahre 2018 ihre Wohnstrategie unter dem Titel "Wohnstadt der Vielfalt" verabschiedet. Fünf Leitsätze zeigen, wie die Vision der Wohnstadt der Vielfalt erreicht werden soll. Ein wichtiger Punkt der Wohnstrategie besteht darin, Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum zu ermöglichen. Im Immobilienportfolio des Fonds soll darum das seit längerem bestehende Angebot "Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien" weiter ausgebaut werden. Zudem sollen marktergänzende Wohnformen gefördert werden. Der Fonds bekennt sich zu den Zielen der Wohnstrategie und leistet seinen Beitrag zur Erfüllung derselben. Der Fonds achtet dabei gleichzeitig darauf, dass aus vergünstigten Mietzinsen kein Zielkonflikt zum Aspekt Wirtschaft entsteht und die Fondsliegenschaften, über das Gesamtportfolio betrachtet, kostendeckend bewirtschaftet werden.

## **Wirtschaft**

Der Aspekt Wirtschaft beschreibt die Voraussetzungen für die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit von Bauten und Anlagen. Grundsätzlich gilt, dass im Finanzvermögen, im Unterschied zum Verwaltungsvermögen, ein angemessener Vermögensertrag erwirtschaftet werden muss. Wirtschaftlich sind Projekte, bei welchen das eingesetzte Kapital sich mindestens so weit zurückbezahlt, dass die Gebäude über ihre Lebensdauer bewirtschaftet, instandgehalten, instandgesetzt und rückgebaut werden können. Eine optimale Nutzbarkeit bei sich stets verändernden Bedürfnissen braucht Innovationen in der Gestaltung, der Technik und den Nutzungskonzepten. Projekte sind dann wirtschaftlich, wenn niedrige Lebenszykluskosten zu erwarten sind. Die Nutzbarkeit bei sich verändernden Bedürfnissen soll durch flexible Konzepte ermöglicht werden.

### **W.1 Standortqualität**

Die Standortqualität einer Liegenschaft ist massgebend für deren gute Nutzbarkeit und Wirtschaftlichkeit. Eine grosse Rolle spielen die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Erreichbarkeit für den Langsamverkehr, die Angebotsvielfalt im Umfeld und die unterschiedlichen Nutzungen. In der strategischen Planung ist zu prüfen, ob in der näheren Umgebung gewisse Angebote, wie beispielsweise Schul- und Sportinfrastrukturen, fehlen und ergänzt werden sollten bzw., müssten. Langfristige Chancen, Risiken und Veränderungspotenziale sind dabei zu berücksichtigen.

### **W.2 Verdichtung**

Eine qualitätsvolle Verdichtung fördert die Standortattraktivität und hat ein hohes wirtschaftliches Potenzial. Eine höhere Raumnutzerdichte führt zu einer effizienteren Infrastrukturnutzung. Bei Wohnliegenschaften wird für eine angemessene Belegung und einen geringen Wohnflächenverbrauch gesorgt. Eine dem Ort angemessene bauliche und soziale Dichte stärkt die gesellschaftliche Akzeptanz. Die Identifikation von zusätzlichen Nutzungsangeboten stellt eine wichtige Grundlage für ein erfolgreiches Verdichtungskonzept dar. Bauliche Verdichtungen können zum einen realisiert werden, indem Objekte im Bestand ausgebaut, aufgestockt oder erweitert werden. Die zusätzlich genutzten Flächen generieren im Bestandsbereich nach einer Sanierung einen wirtschaftlichen Mehrwert (zusätzliche Mieteinnahmen). Zum anderen sind Umnutzungen, Ersatzneubauten oder Neubauten auf unbebautem Bauland weitere Möglichkeiten zur Erhöhung der Baudichte. Grundsätzlich soll dabei eine optimale Flächeneffizienz (optimiertes Verhältnis von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche, SIA 416) angestrebt werden. Dabei muss die Lebensqualität der Betroffenen berücksichtigt werden. Angemessene Freiräume und Rückzugsmöglichkeiten sind unabdingbar.

### **W.3 Innovationen**

Zukunftsfähigkeit wird durch Innovation in Prozessen geschaffen, wie z.B. durch die Digitalisierung, modernisierte Arbeitsabläufe sowie (nach Möglichkeit) durch die Anwendung von Building Information Modeling (BIM). BIM kann für Bauplanung, Gebäudebewirtschaftung und spätere Instandsetzungen eingesetzt werden. Das Thema soll mittelfristig in der Umsetzungsphase des Facility-Management-Tools aufgenommen werden. Bereits vorhandene Daten aus der Baupla-

nung sollen so abgespeichert werden, dass sie später nutzbar sind. Weitere Innovationen werden in Produktion und Realisierung (z.B. klimaangepasstes Wassermanagement und andere für das Stadtklima relevante Neuerungen) sowie in Nutzungskonzepten (Betriebsoptimierungen aller Arten) erreicht. Innovation entsteht durch kritisches Hinterfragen von Standardlösungen und durch das Erkennen von Suffizienzpotenzial. Auch organisatorische Innovationen tragen zu nachhaltigen Lösungen bei. Hier sind Pilotprojekte mit partizipativen Lösungsansätzen zu nennen.

#### **W.4 Lebenszykluskosten**

Tiefe Lebenszykluskosten sind für den Werterhalt von Immobilien von entscheidender Bedeutung. Bereits in der strategischen Planung sind Abwägungen zwischen Investitions- und Betriebskosten zu tätigen. Die Betriebs- und Unterhaltskosten sind verantwortlich für den grössten Teil der Lebenszykluskosten. Instandsetzungsprojekte sind auf die Lebensdauer der Bauteile sowie auf die betrieblichen Bedürfnisse auszurichten.

Bezüglich Gebäudetechnik stehen möglichst einfache Systeme und kurze Verteilwege im Vordergrund. Die Wahl von unterhaltsarmen und langlebigen Materialien vermindert den zeitlichen Aufwand bei Reinigungsarbeiten. Es sind prioritär pflegeleichte Oberflächenmaterialien zu verwenden. Wichtige Indikatoren für tiefe Lebenszykluskosten sind: kompakte und flächeneffiziente Volumen, flexibel nutzbare Tragkonzepte und Baustrukturen, dauerhafte Bauteile und funktionale Materialien sowie eine angemessene technische Ausrüstung.

#### **W.5 Dauerhaftigkeit**

Konstruktionen und Materialien, die in Bezug auf Dauerhaftigkeit optimiert werden, bewirken eine nachhaltige Nutzung von Ressourcen. Es sind Bauweisen und Materialien einzusetzen, welche langlebig sind. Eine konsequente Systemtrennung zwischen den Bauteilen mit unterschiedlicher Lebens- und Nutzungsdauer ermöglicht kostengünstigere und wirtschaftlichere Instandsetzungen, einen geregelten Rückbau und ein effizientes Recycling. Insbesondere die technischen Installationen sind so auszuführen, dass sie jederzeit zugänglich und ohne grosse Eingriffe erweiter- und austauschbar sind.

#### **W.6 Anpassbarkeit**

Vielseitig nutzbare Grundrisse bieten bei allfälligen späteren Umnutzungen wirkungsvolle Möglichkeiten zur Schonung von Ressourcen. Unter Einbezug der Nutzenden können bei Bedarf Szenarien zur Anpassbarkeit erarbeitet werden. Nutzungsneutrale Räume sind generell anzustreben. Räume, welche verschiedene Möblierungskonzepte zulassen, verfügen über einen Mehrwert und können so durch eine heterogene Bewohnerschaft genutzt werden. Diese gewünschte Anpassbarkeit wird ebenfalls im Aussenraum angestrebt und nach Möglichkeit umgesetzt. Dabei soll auch die Nachbarschaft, bzw. umliegenden Parzellen nach Möglichkeit mitberücksichtigt und idealerweise einbezogen werden.

#### **W.7 Kosteneffizienz**

Eine Portfolio-Diversität kann durch eine optimale Zusammensetzung mit Angeboten von Marktmiete, Berner Modell, Kostenmiete, günstigem Wohnraum etc. erreicht werden. Es ist ebenfalls gezielt darauf zu achten, dass die Wohnfläche pro Kopf nicht weiter zunimmt.

## Umwelt

Mit dem Aspekt Umwelt werden die Themen der ökologischen Nachhaltigkeit beschrieben. Ökologisch nachhaltig ist eine Lebensweise, welche die natürlichen Ressourcen nur in dem Masse beansprucht, dass deren Regeneration ermöglicht wird und die nicht erneuerbaren Rohstoffe in möglichst geschlossenen Kreisläufen geführt werden. Bauen ist immer ein Eingriff in ein ökologisches System. Ohne Ressourcen zu beanspruchen, ist Bauen nicht möglich. Nachhaltiges Bauen pflegt einen möglichst haushälterischen Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Die Messgrössen des materiellen Ressourcenaufwands sind die Graue Energie und die Treibhausgasemissionen über die gesamte Wertschöpfungskette betrachtet (Herstellung, Transport, Produktverpackung, Lagerung und Entsorgung). Die Graue Energie von neu zu verbauenden Materialien ist tendenziell höher als beim Erhalt von Bestandsbauten. Die Ansprüche zu hinterfragen und auf ihre Notwendigkeit zu prüfen, ist eine wichtige Voraussetzung für ein Nachhaltiges Immobilienmanagement. Die Erneuerbarkeit und Anpassungsfähigkeit an veränderte Bedürfnisse sollen gewährleistet sein. Mit der Wahl von Baustoffen gilt es, schädliche Einflüsse für Mensch und Umwelt zu vermeiden.

### U.1 Erstellung

Anzustreben ist eine möglichst ressourcen- und klimaschonende Erstellung der Gebäude und Anlagen. Die Grösse und die Kompaktheit sowie die Ausrichtung von Baukörpern sind wichtige Einflussgrössen und helfen wie eine ressourcenschonende Materialisierung Graue Energie und Treibhausgasemissionen zu senken. Einfache Tragwerke, angemessene Spannweiten, wenig Unterterrainbauten sowie ein optimierter Glasanteil verringern den Ressourcenaufwand. Bei den Baukonstruktionen sind jeweils die geeignetsten Materialkombinationen mit der geringsten Belastung für die Umwelt zu berücksichtigen. Die Konstruktionsschichten müssen einfach trennbar und reparierbar sein. Für die Gebäudetechnik sind einfache Systeme mit kurzen Verteilwegen zu wählen. Lokale und regionale Baustoffe senken den Transportaufwand. Bei Erneuerungen und Sanierungen ist ein angemessener Einbezug und Umgang mit vorhandener Baustoffsubstanz anzustreben und ein ressourcenschonender Umgang zu pflegen.

### U.2 Energie

Die städtische Energie- und Klimastrategie 2025 ist ein entscheidender Baustein für die Stadt auf dem Weg zu Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis 2045 (Absenkpfad definiert im Klimareglement der Stadt Bern). In der Strategie sind für den Zeithorizont 2015-2025 Massnahmen definiert, die zur Zielerreichung umzusetzen sind. Für die nächste Etappe, die den Zeithorizont von 2025-2035 umfasst, wird die Energie- und Klimastrategie zurzeit überarbeitet.

Einerseits sollen sämtliche Liegenschaften so rasch wie möglich mit erneuerbarer Energie für Heizung und Warmwasser versorgt werden. Zudem soll der Anteil des auf Stadtgebiet produzierten erneuerbaren Stroms gesteigert werden. Andererseits ist der Energiebedarf zu senken. Eine optimal wärmedämmte Gebäudehülle (wo sinnvoll und möglich), mit möglichst wenigen Wärmebrücken ist für einen tiefen Heizwärmebedarf verantwortlich. Auf die Installation von Klimaanlage kann durch geeignete bauliche Massnahmen (Vordächer, Beschattungen, Reduzierung von Glasflächen) verzichtet werden.

Bei den städtischen Fondsgebäuden ist bei Neu- und Ersatzneubauten die Realisierung einer Photovoltaik- und/oder Solarthermie-Anlagen zwingender Bestandteil des Bauprojekts. Ausserdem wird bei allen Instandsetzungsprojekten die Realisierung einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage geprüft. Falls aufgrund von spezifischen Objekteigenschaften eine Anlage nicht realisiert werden kann, müssen Ausnahmen bereits in der strategischen Planung begründet werden. Auch das Thema Fassaden (Sonnenenergienutzung oder Fassadenbegrünung) wird bei Neubauten und Gesamtsanierungen jeweils geprüft und – wo erheblich und machbar – umgesetzt.

### U.3 Betriebsoptimierungen

Eine durchdachte Bau- und Anlagentechnik sowie eine gesamtheitliche Inbetriebnahme wirken sich positiv auf einen optimalen Gebäudebetrieb aus. Umfassende Messkonzepte bilden die Grundlage des Monitorings. Sämtliche Verbrauchs- und Produktionsdaten sollen gemessen werden. Diese dienen der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Energiekosten, der Betriebsoptimierung, der Erfolgskontrolle und der Kommunikation. Technische Geräte müssen eine einfache Messung ermöglichen. Durch eine fachgerechte energetische Betriebsoptimierung kann der Energiebedarf erheblich verringert werden.

### U.4 Stoffkreisläufe

Eine zielführende Strategie im Umgang mit knappen Ressourcen ist das Schliessen von Stoffkreisläufen. Durch eine gezielte Materialwahl soll der Verbrauch von umweltbelastenden Schadstoffen vermieden werden. Die Gebäude sind nach eco-bau-Richtlinien zu erstellen. Auf die Trennbarkeit der Baustoffe soll geachtet werden. Durch Weiternutzung von gebauten Strukturen und Bauteilen sowie Recycling von Baumaterialien können Rohmaterialien, Umweltmissionen und Energie gespart werden. Bei Bauprojekten ist zu prüfen, welche Baumaterialien aus der Wiederverwendung kommen sollen.

Dem schonenden Wasserhaushalt und der effizienten Abfallbewirtschaftung sollen mit geeigneten Konzepten Rechnung getragen werden. Separatabfälle sind nach den Vorgaben der Stadt zu trennen und zu entsorgen.

### U.5 Mobilität

Die Standortwahl ist für ein stadtverträgliches Mobilitätsverhalten (autoarm/autofrei)<sup>2</sup> sehr entscheidend. Mit einem Mobilitätskonzept (bei Grossprojekten und Arealen) bereits in der Phase der strategischen Planung werden die Bedürfnisse eruiert, das Synergiepotenzial im Umfeld analysiert und daraus Massnahmen wie zum Beispiel Sharing-Angebote usw. abgeleitet. Ein Mobilitätskonzept<sup>3</sup> gewährleistet eine ortsangepasste Strategie hinsichtlich der Umsetzung der mobilitätsbezogenen Ziele und Massnahmen der Energie- und Klimastrategie 2025 sowie des Stadtentwicklungskonzepts 2016 der Stadt Bern und der künftigen Anforderungen der Nutzen an die Erschliessung.

---

<sup>2</sup> Definition VCS Schweiz: autofrei: Stark verminderte Parkplatzquote (0-0.2 Autos je Wohneinheit) / autoarm: Verminderte Parkplatzanzahl (0.21-0.5 Autos je Wohneinheit)

<sup>3</sup> Am 1. August 2014 ist die revidierte Bauverordnung des Kantons Bern in Kraft getreten. Die Verordnung sieht neu die Möglichkeit des autofreien Bauens vor. Eine der Bedingungen ist die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes.

Fussgänger\*innen und Velofahrer\*innen brauchen sichere und attraktive Wege und eine gute Nahversorgung für den alltäglichen Bedarf. Für Veloparkierungen inklusive E-Bikes, Lastenvelos, Kinderanhänger etc. ist eine grosszügige Anzahl von qualitativ guten (gedeckten) Abstellmöglichkeiten vorzusehen; dabei soll auch das Umfeld für allfällige Doppelnutzungen (z.B. PubliBike) miteinbezogen werden. In der strategischen Planung werden basierend auf dem Konzept Stadtlogistik Bern vom Juni 2020 die Voraussetzungen für eine umweltfreundliche und stadtverträgliche Logistik geschaffen.

## U.6 Biodiversität

Mit einer ganzheitlichen Planung kann hochwertiger Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Die Natur soll dabei als wichtiger Bestandteil der Stadt verstanden werden. Es wird darauf geachtet, dass keine Barrieren und Fallen entstehen, welche Kleintieren den Zutritt in die Aussenräume verhindern oder sie gefährden. Auf möglichst zusammenhängenden Freiraum ist zu achten und Konzepte zur sparsamen Nutzung von Boden sind zu berücksichtigen. Es sollen standortheimische Pflanzen und Gehölze verwendet werden und die Pflanzung invasiver Neophyten (Schwarze Liste) ist innerhalb der städtischen Kompetenzen zu verbieten (übergeordnete gesetzliche Grundlage wird aktuell aufbereitet.). Mit den Massnahmen soll ein möglichst hoher Anteil (mind. 15 % der Perimeterfläche) naturnaher Lebensräume für wildlebende Pflanzen- und Tierarten erreicht werden. Dabei können auch Flächen definiert werden, die sich verändern dürfen, die von Nutzenden angeeignet, gestaltet, gepflegt und weiterentwickelt werden können. Die Versiegelung des Bodens soll auf das funktionelle Minimum beschränkt werden.

## U.7 Stadtklima

Hitzeperioden werden wegen des Klimawandels immer häufiger und länger. In Städten ist die Hitzebelastung besonders gross, weil grossflächige versiegelte Flächen und der hohe Bebauungsgrad die Sonnenstrahlung absorbieren, den Stadtraum aufheizen und eine Abkühlung und Durchlüftung erschweren. Bei Fassaden und versiegelten Oberflächen sind grundsätzlich helle Materialien zu wählen. Im Idealfall wird auf grosse versiegelte Flächen verzichtet (siehe dazu U.6). Als aktive Massnahme gegen die Hitze sind nach Möglichkeit verstärkt Beschattungen mit Begrünungen und Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Grün- und Blaudächer sowie ein nachhaltiges Regenwassermanagement (mittels Verdunstung, Versickerung und Wasserrückhalt) zu realisieren. Hauptsächlich soll gemäss dem Konzept der Schwammstadt anfallendes Regenwasser lokal aufgenommen und gespeichert, anstatt kanalisiert und abgeleitet, werden. Bereits mittelfristig wird es darum gehen, den Hitzeinseleffekt zu minimieren und die Stadt so zu gestalten, dass sie auch zukünftig eine angenehme Aufenthalts- und Lebensqualität bietet. Es sind durchdacht gestaltete Freiräume mit Grünflächen und Schattenplätzen sowie frei zugänglichen Wasserelementen zu realisieren. Zudem müssen ein ungehinderter Luftaustausch und Kaltluftströmungen möglich sein.

## 4.2 Arealentwicklungen

Arealentwicklungen weisen in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung in allen drei Aspekten grosse Handlungsspielräume auf. Mit der Entwicklung von grösseren Arealen kann somit ein grösserer Beitrag zum Erreichen der Ziele der nachhaltigen Entwicklung geleistet werden, als dies in kleinräumigen Strukturen im Bestand möglich ist.

Als Orientierung für die Arealentwicklungen dienen die übergeordneten Ziele (z.B. Raumplanung) und die städtischen Strategien (z.B. Wohnstrategie). Mit der frühzeitigen Erarbeitung eines Leitbilds und/oder einer Areal- und Nutzungsstrategie, bei der verschiedene (städtische) Fachstellen involviert sind, werden die angestrebten Ziele erarbeitet und festgelegt. Um sicherzustellen, dass die drei Nachhaltigkeitsaspekte ausgewogen berücksichtigt sind, werden die angestrebten Ziele der Betriebskommission des Fonds resp. dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt. Im Sinne der Suffizienz findet dabei vorgelagert eine Priorisierung verschiedener städtischer Zielsetzungen statt.

## 4.3 Landwirtschaft

Sonderfall Landwirtschaft

Gemäss seiner Teilstrategie Landwirtschaft hält der Fonds grundsätzlich am landwirtschaftlichen Besitz im heutigen Umfang fest. Weiter fördert und unterstützt er eine tiergerechte, umweltschonende und ökologische Bewirtschaftung seiner Landwirtschaftsbetriebe.

Alle unter den Oberbegriffen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt angestrebten Ziele gelten auch für die Wohn- und Ökonomiegebäude, welche Bestandteil der Pachtverträge sind. In der Landwirtschaft wird ein schonender Umgang mit der Natur und den Tieren angestrebt.

Die landwirtschaftlichen Gewerbebetriebe werden von den Pächterinnen und Pächtern auf eigene Rechnung betrieben. Für die Landwirtschaft bestehen bereits viele Gesetze und Vorschriften auf Bundes- und Kantonsebene.

Die Stadt Bern strebt Biobetriebe an. Für notwendige Verbesserungen in den Betrieben unterstützt der Fonds die Landwirte mit Anreizen (z.B. Pachtzinsreduktionen während der Umstellungszeit oder gewährt finanzielle Unterstützungen usw.).

Das Thema Landwirtschaft wird keine Priorisierungslisten / Zielvereinbarungen auslösen, da die Vorgaben von übergeordneten Behörden gemacht werden.

## 4.4 Baurechte

Im Baurechtsvertrag werden den Baurechtsnehmenden projektspezifisch Vorgaben aus der vorliegenden Strategie überbunden und damit verbindlich vorgegeben. Die Nachweiserbringung aus den vertraglichen Vorgaben muss jederzeit gewährleistet werden.

## **4.5 Beteiligungen**

Der Fonds betreibt über seine Beteiligungen an Wohnbaugenossenschaften und -gesellschaften eine aktive Wohnbaupolitik. Die Vertreter\*innen des Fonds nehmen in den Aktiengesellschaften und Genossenschaften Einfluss auf die Nachhaltige Entwicklung der Beteiligungsliegenschaften im Sinne der vorliegenden Strategie.

# 5 Umsetzung

## Zielvereinbarung

Um die in der vorliegenden Strategie definierten Ziele erreichen zu können, wird beim Start jeder Bauaufgabe im Finanz-/Fondsvermögen (Sanierungen und Neubauten) eine verbindliche Zielvereinbarung hinsichtlich der Nachhaltigkeit erarbeitet. Diese definiert im Planungsprozess phasengerecht die relevanten objektspezifischen Ziele.

Die Nachhaltige Entwicklung umfasst ein weites Spektrum von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltrelevanten Zielsetzungen. Da die Projekte nicht in allen Aspekten und Kriterien Bestwerte erreichen können, müssen Priorisierungen frühzeitig im Prozess stattfinden.

### Vorgehen

In einem **ersten Schritt** erstellt die Eigentümervertretung in Zusammenarbeit mit der Bauherrenvertretung und bei Bedarf weiteren (städtischen) Fachstellen pro Bauvorhaben eine Priorisierungsliste. Diese Liste wird der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik mit dem Projektierungs-/Baukreditantrag zur Kenntnis gebracht.

Priorisierungsliste	
<b>Thema</b>	Priorisierung der Nachhaltigkeitskriterien nach Relevanz
<b>Arbeitsinstrument</b>	Vorlage Priorisierungsliste
<b>Phasen</b>	Phase 1 gemäss Ordnung SIA 112 Leistungsmodell; 2001 (1 Strategische Planung)
<b>Beteiligte</b>	Eigentümervertretung / Bauherrenvertretung
<b>Ziel</b>	Beilage im Bestellungsprozess mit der Angabe der Prioritäten bei den Nachhaltigkeitskriterien

In einem **zweiten Schritt** wird die Priorisierungsliste im Projektleitungsteam diskutiert und in eine Zielvereinbarung überführt.

Zielvereinbarung	
<b>Thema</b>	Auflistung der priorisierten Nachhaltigkeitsziele mit Angabe der Verantwortlichkeiten und der Phasenziele (Prüfdokumente)
<b>Arbeitsinstrument</b>	Vorlage Zielvereinbarung
<b>Phasen</b>	Phasen 2-6 gemäss Ordnung SIA 112 Leistungsmodell; 2001 (2 Vorstudien, 3 Projektierung, 4 Ausschreibung, 5 Realisierung, 6 Bewirtschaftung)
<b>Beteiligte</b>	Eigentümervertretung, Bauherrenvertretung, Bewirtschaftende, Planende
<b>Ziel</b>	Die Zielvereinbarung bestimmt den Prozess der Planung, der Realisierung und der Inbetriebnahme. Die Erfolgskontrolle bei allen Phasenabschlüssen, beim Bauende und etwa ein Jahr und bei Bedarf weitere Jahre nach der Inbetriebnahme, sorgt für eine fort-dauernde Kontrolle, ob die Ziele eingehalten wurden.

## **Projektreviews**

Mit dem Auftrag des Projekts (d.h. dann, wenn die Beauftragung des zuständigen Bereiches für die Umsetzung der Objektstrategie erfolgt) wird festgelegt, ob und wann ein Projektreview geplant wird. Jedes Projekt gilt es kontinuierlich auf die Zielerreichung zu prüfen. Die Art und Weise, wie die Erfolgskontrollen bei neu erbauten Liegenschaften oder Sanierungen erfolgen sollen, ist projektspezifisch zu definieren und in der Zielvereinbarung festzuhalten. Während der Planungs- und Bauphase liegt die Federführung bei der Bauherrenvertretung. Nach der Inbetriebnahme verantwortet die Eigentümerversammlung die Projektreviews. Mit den regelmässigen Projektreviews sollen wichtige Erkenntnisse für künftige Bauprojekte gewonnen und für neue Projekte verwendet werden können.

## **Sensibilisierung der Bewohnerschaft/Mieterschaft**

Die Stadt kann die Mieter\*innen von Geschäftsliegenschaften und Bewohnerschaft von Wohnungen für ein nachhaltiges Verhalten im Sinne des Klimareglements sensibilisieren und ein nachhaltiges Verhalten fördern.

## **Umgang mit Zielkonflikten**

Zielkonflikte offenbaren sich oft bereits bei der Erarbeitung der Priorisierungslisten und der Zielvereinbarungen. Bei Zielkonflikten wird im Projektierungs-/Baukreditantrag an die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ein Beschluss erwirkt, wo die projektspezifischen Schwerpunkte liegen sollen. Können Zielkonflikte nach sorgfältiger Güter- und Interessenabwägung nicht aufgelöst werden, kommt Artikel 3 (Interessensabwägung) des Reglements über Klimaschutz vom 1. September 2022 (KR; SSSB Nr. 820.1) zur Anwendung.

Nachfolgend einige Beispiele von typischerweise auftretenden Zielkonflikten in Bauprojekten:

- Gestaltung / Denkmalpflege vs. Funktionalität / Flexibilität / Betriebsoptimierung
- Verdichtung vs. Unterterrainbauten
- Begrünung vs. Photovoltaikanlagen/Thermische Anlagen
- Investitionen in technische Anlagen vs. Betriebskosten
- Versiegelung (Hitzeinseln) vs. Grünflächen / Schattenplätze / Wasserelemente
- Innovationen vs. Kostensicherheit
- Materialisierung (Dauerhaftigkeit) vs. Innovationen
- Verglasung vs. Graue Energie
- Baumpflanzung vs. Werkleitungen
- Regionale Materialien vs. Mehrkosten
- Günstiger Wohnraum vs. Wirtschaftlichkeit

## **Umgang mit Standards und Zertifizierungen (Labels)**

In den vergangenen Jahren wurden in der Schweiz im Bau- und Immobilienbereich verschiedene, inzwischen etablierte Standards und Nachhaltigkeitslabels entwickelt. Damit wurde ein breit abgestütztes Verständnis für das nachhaltige Bauen in der Schweiz geschaffen. Die für

eine Zertifizierung zu erfüllenden Anforderungen gehen bei den Standards meist über die gesetzlich verankerten Vorschriften hinaus. Standardisierte Arbeitsinstrumente schaffen die nötige Transparenz bei der Prüfung der Nachhaltigkeitsaspekte und der Zertifizierung in Form eines Labels.

Die Hochbauprojekte im Finanz-/Fondsvermögen im Bestand und bei den Neubauten wurden in den vergangenen Jahren in der Regel gemäss den kantonalen Energievorschriften umgesetzt. Quartiere mit Ersatzneubauten wie Stöckacker Süd und Reichenbachstrasse 118 wurden als 2000-Watt-Areale zertifiziert. Bei Stöckacker Süd wurden zwei der drei Gebäude im Minergie-P-ECO-Standard erstellt. Damit wurde der Fokus hauptsächlich auf die Themen Betriebsenergie und Komfort Innenraumklima gelegt. Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Kriterien fehlen beim Minergie-Label jedoch weitgehend. Seit 2013 existiert der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), welcher diese wichtige Lücke schliesst. Ziel dieses umfassenden Standards ist es, die drei Aspekte des nachhaltigen Bauens – Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt – gleichermaßen zu berücksichtigen. Die bestehenden Minergie-ECO Standards sind im SNBS integriert. Im Weiteren stehen aktuell Plusenergiehäuser immer stärker im Fokus. Plusenergie bedeutet, dass mehr Energie produziert als verbraucht wird. Die Stadt Bern strebt bei Neubauten und Arealentwicklungen das Schwerpunktthema «PlusEnergie» an.

Die vorbildlichen Standards und damit verbunden die Zertifizierung von Bauprojekten sind wichtige Instrumente, um das Bewusstsein für das Thema Nachhaltige Entwicklung zu stärken und entsprechende Anreize zu schaffen. Sie stützen damit auch das politische Ziel der Stadt, ihre Liegenschaften gemäss dem Nachhaltigen Immobilienmanagement zu planen, zu bauen und zu bewirtschaften. Zu optimistische Versprechungen der Standards im Bereich der Energieersparnisse sowie starre Vorgaben und aufwändige Zertifizierungsprozesse haben in letzter Zeit allerdings vermehrt zu Kritik geführt. Erfahrungen aus dem Monitoring (auch aus der Stadt Bern) haben gezeigt, dass Planungswerte in der Realität öfters nicht eingehalten werden können, dafür aber überzeugende massgeschneiderte Lösungen teilweise nicht zertifizierbar sind.

Aufgrund des vielfältigen Immobilienportfolios des Finanz-/Fondsvermögens und den entsprechend unterschiedlichen Anforderungen, wird eine starre Label-Fokussierung als nicht zielführend angesehen. Für städtische Bauprojekte soll es deshalb möglich sein, prioritär die Zielerreichung gemäss einem Standard/Label anzusteuern und nur sekundär die eigentliche Zertifizierung. Bei Vorliegen eines plausiblen Konzepts, welches die Nachhaltigkeitsziele insgesamt besser erfüllt und massgeschneiderte Lösungen liefert, kann (und soll) von bestimmten Standardvorgaben abgewichen werden können.

## **Klimaneutrales Bauen und Betreiben**

Klimaneutralität bedeutet: Die durch den Gebäudebau und -betrieb verursachten Treibhausgase sowie die Gase, welche durch Produktion und Bereitstellung von Energie im oder am Gebäude entstehen, sollen auf ein Jahr betrachtet in der Summe null oder kleiner als null gehalten werden. Zudem sollen keine zusätzlich klimaschädlichen Gase in die Atmosphäre freigesetzt werden. Überwiegend handelt es sich bei diesen Treibhausgasen um Kohlendioxid, kurz CO<sub>2</sub>. Der Bundesrat hat als Klimaziel 2050 «Netto-Null Emissionen» für das Bauen und Betreiben von Liegenschaften beschlossen.

Der Wert von  $\leq 0$  Treibhausgasemissionen für alle Gebäudetypen ist anzustreben, dabei ist die komplette Energiebilanz die Basis. Gebäudeenergie (Energie für Transport, Herstellung, Abbau) und Nutzerenergie sind gemeinsam zu betrachten. Klimaneutralität verlangt die CO<sub>2</sub>-Vermeidung aus eigener Kraft, CO<sub>2</sub>-Zertifikate sind nicht einsetzbar.

Die Rede von klimaneutralen Gebäuden soll nicht nur den Neubau betreffen. Ein bestehendes Gebäude verursacht allenfalls weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Herstellung sowie den Transport von Baumaterialien und ist je nach Disposition positiver zu bewerten als ein Neubau. Eine Lebenszyklusanalyse lohnt sich in jedem Fall, insbesondere bei aufwändigen Sanierungsprozessen im Bestand. Das grösste Potenzial bietet die Umnutzung ohne bauliche Massnahmen. Neue Baustoffe, neue Technologien und geschlossene Materialkreisläufe sind notwendig, um klimaneutrales Bauen zu ermöglichen.

Per 1. September 2022 hat der Gemeinderat das Reglement über Klimaschutz (Klimareglement; KR) in Kraft gesetzt. Die Stadt Bern hat sich vorgenommen, dass Netto-Null-Ziel für das Bauen und Betreiben von Liegenschaften bereits bis 2045 umzusetzen.

Mit dem Klimareglement wird die Verbindlichkeit der Energie- und Klimastrategie, welche zusammen mit dem Richtplan Energie die Basis für das Reglement darstellt, erhöht. Mit der Definition eines CO<sub>2</sub>-Absenkpades im städtischen Klimareglement kann regelmässig überprüft werden, ob sich die Stadt Bern auf dem Zielpfad befindet und es können gegebenenfalls Korrekturen vorgenommen werden. Der Absenkpfad gibt vor, welche Zwischenziele bei der CO<sub>2</sub>-Reduktion bis wann erreicht werden müssen, damit die Ziele des Pariser Klimaschutzübereinkommens bis 2035 (eine Tonne Treibhausgasemissionen pro Kopf) erreicht werden.

### **Abwägung zwischen Umbauten und Ersatzneubauten**

Durch eine neue Kultur des Umbauens und Reparierens können Treibhausgase vermieden werden, die bei der Herstellung von Ersatzneubauten entstehen. Statt alte Gebäude abzureissen, können diese stabilisiert, renoviert und bestenfalls aufgestockt werden. Der Erhalt von bestehenden Bausubstanzen hat sich als grosser Klimahebel der Baubranche erwiesen. Dadurch bleibt der Wert der Immobilien länger erhalten und selbst am Ende ihrer Lebensspanne gelten die Gebäude nicht als wertlos, sondern als lukratives Material- und Rohstofflager.

Allerdings sollen gesamtheitliche Machbarkeitsabklärungen für jedes geplante Projekt aufzeigen, ob eine Gesamtanierung oder ein Ersatzneubau aus Sicht der Nachhaltigen Entwicklung den Vorzug erhalten. Denn ein Neubau bietet meist Zusatzmöglichkeiten bezüglich Ausnützung und der Realisierung von zeitgemässen Wohnstandards, ist aber in der Ausführung ressourcenaufwändiger. Daher bietet sich eine differenzierte Sichtweise an, die auf den Einzelfall eingeht und die jeweils optimale Lösung für das einzelne Bauprojekt sucht.

## **Umsetzungsplan Klimareglement**

Zur Erreichung der städtischen Klimaziele und im Einklang mit der vorliegenden Strategie wird in einem nächsten Schritt ein Umsetzungsplan zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses für die städtischen Immobilienportfolien (Verwaltungsvermögen sowie Finanz-Fondsvermögen) erarbeitet.

Dieser bildet für die strategische Führung das Steuerungselement zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2045.

## Monitoring

Seit 2011 werden die Gebäudedaten der Liegenschaften im Finanz-/Fondsvermögen systematisch erfasst und nach den wichtigsten Kriterien der drei Nachhaltigkeitsaspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beurteilt. Mittels einer Software werden die Resultate visuell dargestellt. Basierend darauf können gezielte Verbesserungsmassnahmen abgeleitet werden.

Ab dem zweiten Bewertungsjahr werden die erkennbaren Veränderungen über ein Monitoring gesteuert. Die Überwachung der Gebäude erfolgt auf Basis des umfassenden Ansatzes der Nachhaltigen Entwicklung. So können Erfolgs- und Risikofaktoren in den jeweiligen Phasen Planung, Bau und Betrieb in Entscheidungen einfließen.

Mit dem Monitoring kann jährlich ausgewertet werden, ob die Gebäudeeigenschaften (Verbrauchswerte, etc.) der Immobilie den gewünschten Verlauf nehmen und die definierten Nachhaltigkeitsziele erreicht werden. Andernfalls muss steuernd eingegriffen werden (z.B. bei zu hohen Energieverbräuchen oder zu vielen fossil betriebenen Heizungen). Die Ergebnisse des regelmässigen Monitorings werden seit 2012 jährlich ausgewertet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Seit 2021 werden die Ergebnisse der Nachhaltigkeitsüberprüfung auf der Webseite [www.nim-bern.ch](http://www.nim-bern.ch) publiziert.

## Glossar

Bezeichnung	Erklärung
<b>Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik</b>	Mit dem Ziel, bestmögliche Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale, wirtschaftliche und baulich optimierte Wohnbaupolitik zu schaffen, wurde 1985 im Zuge einer Volksabstimmung der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) geschaffen. Die Betriebskommission des Fonds, die im weitesten Sinne die Funktion eines Verwaltungsrats ausübt, gibt die strategische Richtung vor und entscheidet für Geschäfte bis 2 Mio. Franken in Eigenverantwortung. Die Bewirtschaftung des Portfolios des Fonds erfolgt durch Immobilien Stadt Bern. <a href="https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern/fonds-fuer-boden-und-wohnbau-politik/fondsreglement">https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern/fonds-fuer-boden-und-wohnbau-politik/fondsreglement</a>
<b>Suffizienz</b>	Suffizienz bedeutet, der Ressourcenknappheit mit einem massvollen und genügsamen Leben mit einer entsprechenden Wirtschaftsweise zu begegnen. Es ist schwierig auf politischer Ebene Suffizienz zu verordnen. Denn Suffizienz setzt prioritär auf ein verändertes Verhalten der Individuen (Konsument/in, Mieterschaft etc.). Es gibt für die Stadt aber viele Einflussmöglichkeiten, um suffizientes Bauen und Verhalten zu fördern. Dazu gehören u.a. die Richt- und Nutzungsplanung bei Arealüberbauungen.
<b>2000-Watt-Gesellschaft</b>	Die 2000-Watt-Gesellschaft ist ein energiepolitisches Modell, das im Rahmen des Programms Novatlantis an der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETHZ) entwickelt wurde. Der Energiebedarf jeder/s Erdenbewohnenden soll demnach einer durchschnittlichen Leistung von 2000 Watt auf Stufe Primärenergie entsprechen.
<b>Fossilfrei</b>	Verzicht auf nicht erneuerbare Energieträger (Öl, Gas, Kohle) bei der Wärme- und Stromproduktion für Liegenschaften.
<b>Minergie</b>	Minergie ist seit 1998 ein Schweizer Baustandard für neue und modernisierte Gebäude. Im Zentrum stehen der Komfort, Effizienz und Werterhalt. Ermöglicht wird der Komfort durch eine hochwertige Gebäudehülle und eine systematische Lüfterneuerung, einen überdurchschnittlichen Hitzeschutz und eine umfassende Qualitätssicherung. Die drei bekannten Gebäudestandards <b>Minergie</b> , <b>Minergie-P</b> und <b>Minergie-A</b> stellen sicher, dass bereits in der Planungsphase höchste Qualität und Effizienz angestrebt werden.

Mit dem Zusatz **ECO** werden zudem die beiden Themen Gesundheit und Bauökologie berücksichtigt. Der Zusatz **MQS Bau** richtet sich an Bauherren und Planer, welche die anspruchsvollen Vorgaben am Bau garantiert haben möchten. Der Zusatz **MQS Betrieb** bietet einen einfachen und wirksamen Betriebscheck und «PERFORMANCE» ist die begleitete Betriebsoptimierung für grössere Gebäude.

#### **SNBS**

Der SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) deckt das Gebäude an sich und den Standort im Kontext seines Umfeldes ab. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen und umfassend in Planung, Bau und Betrieb mit einzubeziehen. Voraussetzung hierfür ist die Sicht auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Zertifiziert werden können die Nutzungsarten Wohnen, Verwaltung und Bildungsbauten – sowohl für Neubauten als auch für bestehende Gebäude. Mischnutzungen mit Gewerbe im Erdgeschoss sind ebenfalls möglich.

#### **PlusEnergieBau (PEB)**

Ein **PlusEnergieBau (PEB)** ist ein optimal gedämmtes Gebäude (bei Neubauten mindestens Minergie-P/Passivhaus oder vergleichbarer Baustandard), das durch die Integration von Photovoltaikanlagen und thermische Sonnenkollektoren mehr Energie erzeugt (mindestens +1 kWh/m<sup>2</sup>a), als es im Jahresdurchschnitt für Heizung, Warmwasser und Strom benötigt. Die überschüssige Energie liefern die PEB als Strom oder Wärme an das öffentliche Netz oder an Dritte.

#### **Schwammstadt**

Das Prinzip der Schwammstadt, auch Sponge-City genannt, geht die Herausforderungen von Hitze und Starkregen gleichermaßen an. So speichert die Oberfläche der Stadt in Zeiten des Überschusses (beispielsweise nach Starkregen) Wasser wie ein Schwamm, um es in Hitzeperioden wieder abzugeben, damit durch Verdunstung über den Boden und die Vegetation Kühle entstehen kann. Dadurch werden Überflutungen bei Starkregeneignissen vermieden, das Stadtklima verbessert und die Gesundheit der städtischen Bevölkerung und Vegetation gefördert.

## Gesetzliche Grundlagen und Abkommen

### **Kanton Bern:**

Verfassung des Kantons Bern, Hinweis auf Artikel 31 Umweltschutz (Art. 31a Klimaschutz)

Gesetz über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG)

Revidiertes Energiegesetz Kanton Bern (KE nG), gültig seit 01.01.2023

Revidierte Energieverordnung Kanton Bern (KE nV), gültig seit 01.01.2023

### **Stadt Bern:**

Reglement über Klimaschutz; Klimareglement KR, gültig seit 01.09.2022

### **Abkommen:**

UNO-Agenda 2030 für Nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals [SDG])

Übereinkommen von Paris

## Anhang

- Vorlage Priorisierungsliste (nur für verwaltungsinternen Gebrauch)
- Vorlage Zielvereinbarung (nur für verwaltungsinternen Gebrauch)