



Nachhaltiges Immobilienmanagement Immobilien Stadt Bern

Fachveranstaltung «Nachhaltiges Finanzmanagement für Städte»
vom 18. September 2020

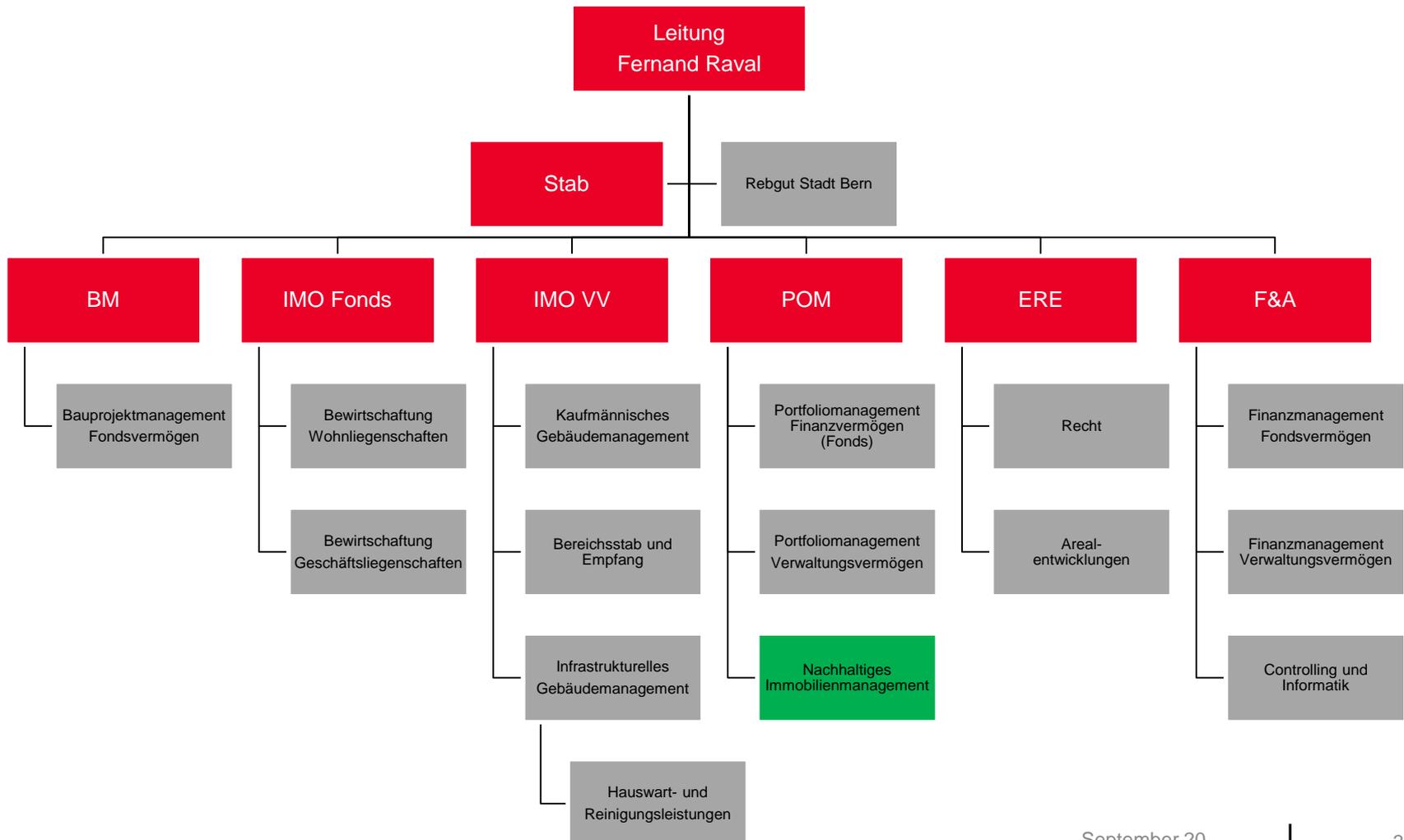
Inhalt

- 1. Teil - Nachhaltiges Immobilienmanagement**
- 2. Teil - Nachhaltigkeitsbericht 2019 - Eine Standortbestimmung**
- 3. Teil - 2000-Watt-Areale von Immobilien Stadt Bern**

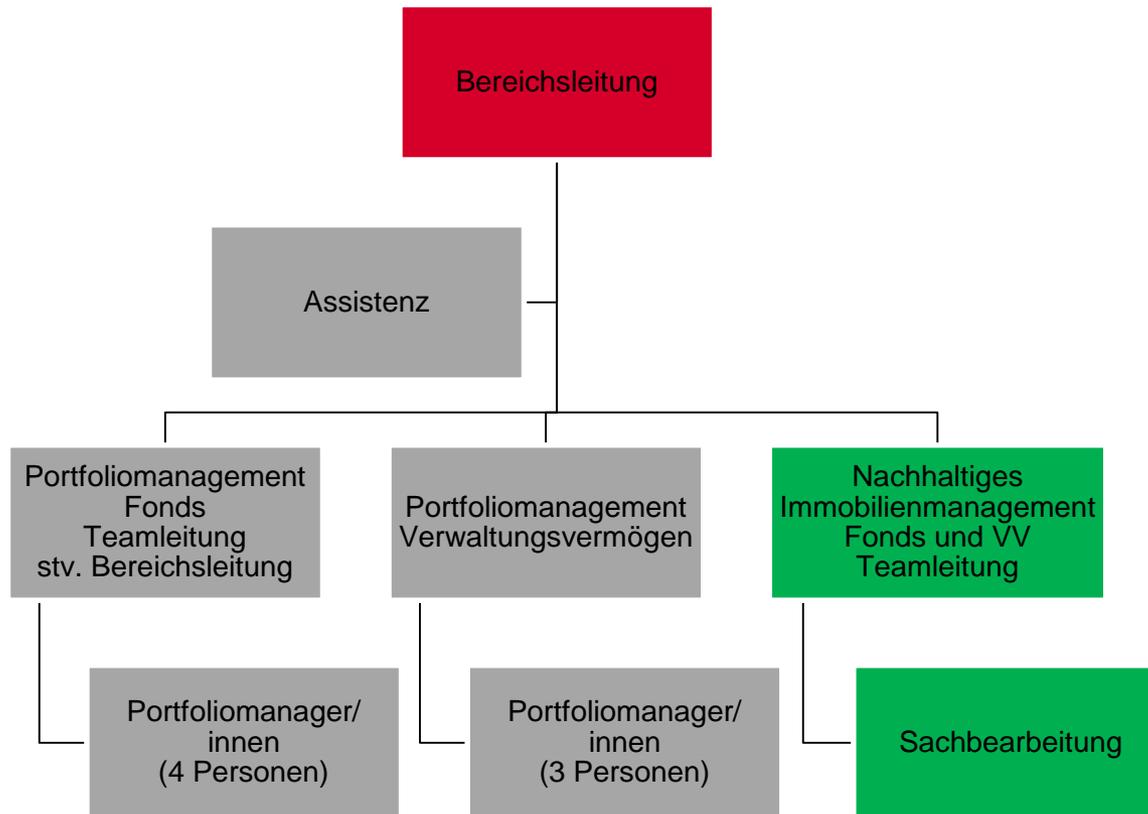
Referent:

Fernand Raval, Abteilungsleiter Immobilien Stadt Bern

NIM innerhalb von Immobilien Stadt Bern



NIM innerhalb des Portfoliomanagement (POM)

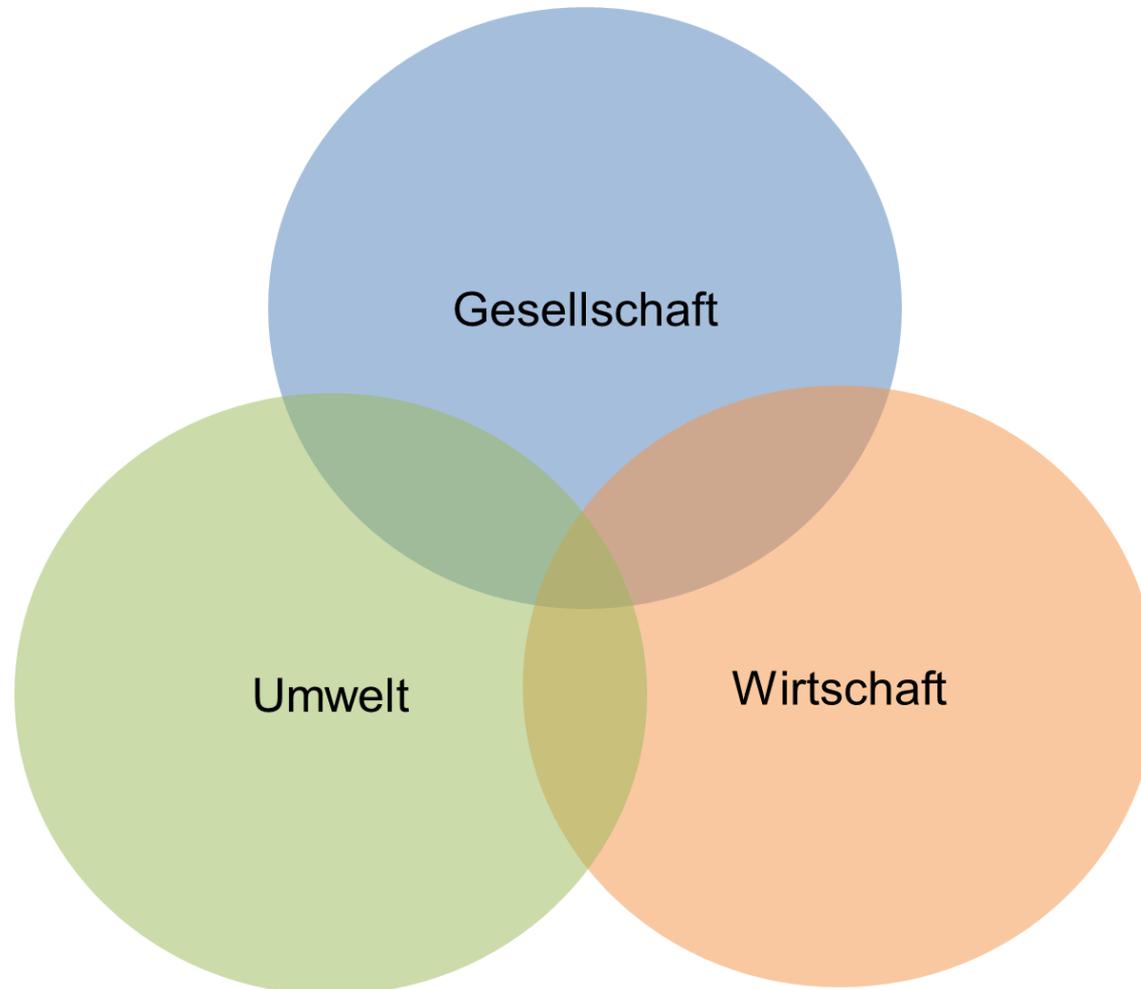


History Nachhaltiges Immobilienmanagement (NIM)

- April 2012** Erster Nachhaltigkeitsbericht Fondsvermögen (FV)
- Juni 2012** Berner Energiepreis für das NIM
- Mai 2015** Gemeinderat beschliesst NIM für das Verwaltungsvermögen (VV)
- Juli 2016** Erster Nachhaltigkeitsbericht FV und VV
- Juli 2019** Nachhaltigkeitsbericht wird nur noch digital publiziert



Nachhaltige Entwicklung - 3 Aspekte



12 Themen der Portfoliobewertung

Gesellschaft			
Gemeinschaft	Gestaltung	Nutzung, Erschliessung	Wohlbefinden, Gesundheit
Wirtschaft			
Gebäude, Bausubstanz	Anlagekosten	Betriebs- und Unterhaltskosten	Wertschöpfung, Immobilienmarkt
Umwelt			
Baustoffe	Betriebsenergie	Boden, Landschaft	Infrastruktur

Unterschiedliche Kriterienkataloge mit jeweils 38 Kriterien für:

Finanzvermögen:

- Wohnen
- Geschäftsliegenschaften
- Landwirtschaft

Verwaltungsvermögen:

- Verwaltungsgebäude
- Bildung
- Sport und Freizeit
- Wohnen und Aufenthalt
- Kultur und Geselligkeit
- Infrastrukturbauten

Portfoliobewertung - Beispiel Bewertungskriterium

Beispiel Gesellschaft: 1.3 Nutzung, Erschliessung

Kriterium 1.3.2 Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr

Nachhaltigkeitsziel: Gute und sichere Erreichbarkeit und Vernetzung
Grundlage: ÖV-Güteklassen ARE (Homepage ARE)

Indikator Relevanz 3	Indikator Relevanz 2	Indikator Relevanz 1
Sehr gute Erschliessung	Gute Erschliessung	Mittelmässige und geringe Erschliessung
Güteklasse A	Güteklasse B	Güteklasse C und D

Portfoliobewertung - Beispiel Bewertungskriterium

Beispiel Wirtschaft: 2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten

Kriterium 2.3.1 Betrieb- und Instandhaltung

Nachhaltigkeitsziel: Niedrige Unterhaltskosten durch frühzeitige Planung und kontinuierliche Massnahmen

Grundlage: Verhältnis Unterhaltskosten zu GVB-Wert $< 1.0 \%$

Indikator Relevanz 3

Verhältnis
Unterhaltskosten zu
GVB-Wert

= 0.4 %

Indikator Relevanz 2

Verhältnis
Unterhaltskosten zu
GVB-Wert

0.4 – 1.0 %

Indikator Relevanz 1

Verhältnis
Unterhaltskosten
zu GVB-Wert

$> 1.0 \%$

Portfoliobewertung - Beispiel Bewertungskriterium

Beispiel Umwelt: 3.3 Boden, Landschaft

Kriterium 3.3.1 Grundstückfläche

Nachhaltigkeitsziel: Geringer Bedarf an Grundstückfläche

Grundlage: Verhältniszahl von der nicht überbauten Grundstückfläche zur Parzellenfläche

Indikator Relevanz 3

Nicht überbaute
Grundstückfläche /
Parzellenfläche

< 0.25

Indikator Relevanz 2

Nicht überbaute
Grundstückfläche /
Parzellenfläche

0.25 – 0.75

Indikator Relevanz 1

Nicht überbaute
Grundstückfläche /
Parzellenfläche

> 0.75

NIM-Datenbank-Tool - Gebäudeauswahl

Datei Globale Suche FV-VV Gebäude FV Gebäude VV Diverses FV Diverses VV Administration Beenden Hischer Elst, FPI ISB

Gebäudeauswahl FV (Finanzvermögen)

Identifikation

Abrechnungskreis-Nr	5191
Abrechnungskreis	Stöckacker Süd
Gebäude-Nr	5191G017
Gebäude	Wohnhaus B
Teilgebäude-Nr	5191G01701
Teilgebäude	Bethlehemstrasse 161

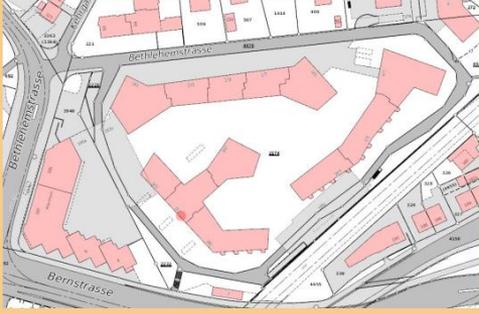
Suchen

Abrechnungskreis-Nr		Gebäude öffnen	schliessen
Abrechnungskreis			
Gebäude-Nr			
Gebäude			
Teilgebäude-Nr			
Teilgebäude			

Aussenaufnahme



Situation



Auswahl alle Gebäudekategorien

Vollständige Datensammlung sämtlicher städtischer Gebäude (VV und Fonds)

NIM-Datenbank-Tool - Grundlagen

Titelblatt - Nachhaltiges Immobilienmanagement FV (Fonds)

Grundlagen | Anlagedaten | Stammdaten | Verbrauchsdaten | Stromproduktion | Berechnungen | Nachhaltigkeit STA 112/1 | Dokumente | Fotoverwaltung

Gebäude 5191G017 - Wohnhaus B

AK-Nummer: 5191 | Abrechnungskreis: Stöckacker Süd | Gebäude-Nummer: 5191G017 | Teilportfolio: Wohnen | Anlageschreib: Stöckacker

Erfassungs-Datum: 17.05.2020 | Erfasser: Graf Fabienne | Bereich: Portfoliomangement (POM) | Telefon: 031 321 60 61 | Email: Fabienne.Graf@bern.ch

Erstellungs-Datum: 27.01.2016 | Änderungs-Datum: 07.09.2020

Anlagebeschreibung

- Ersetzneubau Stöckacker Süd:
 - > 2008/2009 Architekturwettbewerb
 - > 2012 Zustimmung ÜO im Stadtrat, Volksabstimmung ÜO, Volksabstimmung Baukredit
 - > 2013 Rückbau alte Siedlung
 - > 2014 Beginn Aushub Hochbau
 - > 2016 Bezug 1. Etappe (Haus B)
 - > 2017 Bezug 2. Etappe (Haus C) und 3. Etappe (Haus A)
 - > ca. 2020 Parzellierung
- 2000-Watt-Areal Stöckacker Süd:
 - > 2014 Erstzertifizierung "in Entwicklung" (Erfüllungsgrad 62%)
 - > 2016 Rezerifizierung "in Entwicklung" (Erfüllungsgrad 61%)
 - > 2020 Rezerifizierung "in Betrieb" (Erfüllungsgrad xy%)
- Haus B: Minergie-P-ECO-Baustandard mit Komfortlüftung
- Heizung: 100% Wärmepumpe Erdsonde (Erdsondenfeld mit 39 Erdsonden à 100lfm)
- Wärmewasser: 73% Wärmeeigene Erdsonde, 27% Rinnox, 50% Sonnenkollektoren Dächer Haus A und B

Meilensteine / History

Datum	Beschrieb	Kosten	hinzufügen
31.12.2019	Beth 161: Ersatz Schloss.	Fr. 609	X
31.12.2019	Monitoring 2. Honorarrechnung.	Fr. 1621	X
31.12.2019	Rezerifizierung + Monitoring / Akonto.	Fr. 953	X
31.12.2019	Beth 163: Auswechseln Parkettmatten.	Fr. 2331	X
06.12.2019	Planung + Baubegleitung Spielelemente.	Fr. 560	X
06.12.2019	Wasserspielplatz Rinne in Robinie.	Fr. 539	X
03.12.2019	Pumpschacht absaugen.	Fr. 2351	X
11.11.2019	Unterstützung Umfrage Mobilität.	Fr. 654	X
23.10.2019	Beth 161: Reinigung Warmwasser Kollektoren.	Fr. 663	X
22.10.2019	Honorar + Nebenkosten.	Fr. 1'312	X

Anzahl Meilensteine: 33 | Total Kosten: Fr. 70'255'156

Heizungsanlage / Energie

Erneuerbare Energien: Sole-Wasser-Wärmepumpe

Wärmeerzeugung: Technikzentrale Haus B, Bethlehemstrasse 167, 1. UG

Strategie Wärme: Auswertung

Erde-Verteilung: Bodenheizung

Warmwasser-Bereitung: Winter Heizung, Sommer Elektro

Warmwasser-Erzeugung: Zentrale Aufbereitung

Standort Warmwasser: Technikzentrale Haus B, Bethlehemstrasse 167, 1. UG

Baustandard: 2000-Watt-Areal

GEAK vorhanden:

GEAK-Effizienz Gesamt:

GEAK-Effizienz Geb.-Hülle:

Bemerkungen Heizung:

Bemerkungen Wasser:

Bemerkungen Elektro:

Buttons:

Legende: Daten aus Krediten übernehmen Daten aus Navision übernehmen

Anlagesbeschreibungen, History, Strategien, Energiebuchhaltung etc.

NIM-Datenbank-Tool - Auswertung

Titelblatt - Nachhaltiges Immobilienmanagement FV (Fonds)

Grundlagen | Anlagendaten | Stammdaten | Verbrauchsdaten | Stromproduktion | Berechnungen | Nachhaltigkeit SIA 112/1 | Dokumente | Fotoverwaltung

Auswertung / Empfehlung

Gesellschaft:
Alle Wohnungen der Siedlung sind mit einem Lift erschlossen, weshalb die gesamte Siedlung als hindernisfrei gilt. Der abwechslungsreiche Wohnungs- und Mietermix ist optimal. Es gibt diverse Begegnungsbereiche innerhalb und ausserhalb der Gebäude. Die gesellschaftlichen Werte der Liegenschaft sind sehr gut.

Wirtschaft:
Die Bausubstanz des Neubauprojekts ist sehr gut und in optimalem Zustand. Die externen Kosten werden mit dem Einsatz sämtlicher Anlagen auf dem Areal optimiert.

Umwelt:
Die Hybridbauweise und der Einsatz von Recyclingbeton sind sehr vorbildlich. Sämtliche Wohnungen sind mit energieeffizienten Geräten und wassersparenden Armaturen ausgestattet. Der Mix aus Erdwärme, Solarthermie und Biogas ist vorbildlich und entspricht sehr dem Sinn der nachhaltigen Entwicklung. Der Aussenraum wurde nach dem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern entwickelt und hat Vorbildcharakter. Die Siedlung ist autark.

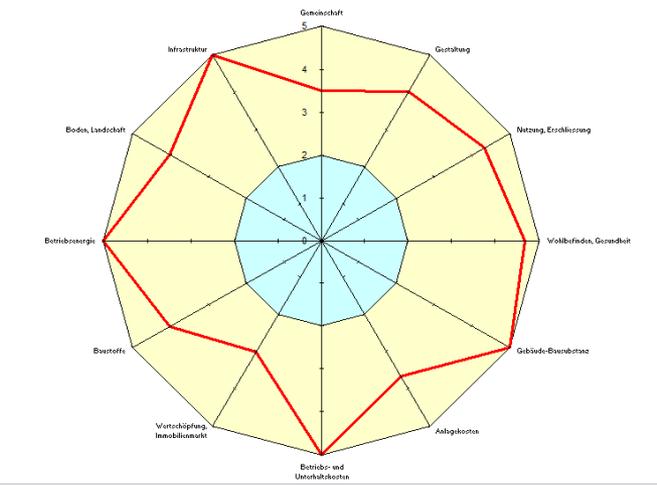
Fakten / Empfehlungen:
Bei neuen und bestehenden Liegenschaften besteht die Qualität der Liegenschaft über Zeit zu erhalten. Die übliche Qualitätsstudie- und Güteverfahren von der Luft für 2000 Watt-Areale sollte unbedingt beibehalten bleiben.

Handlungsbedarf

sofortiger Handlungsbedarf
 absehbarer Handlungsbedarf
 kein Handlungsbedarf

Beurteilung
drucken
drucken (PDF)

Auswertung Nachhaltigkeitsbeurteilung - Nachhaltigkeitsrosette



Legend:
 Keine bis starke Nachhaltigkeit
 Aktuelle Liegenschaft
 Keine Nachhaltigkeit

Auswertung Nachhaltigkeitsbeurteilung (Wohnliegenschaften)

Nachhaltigkeit Wohnliegenschaft Total	4,3
1 Gesellschaft	4,1
1.1 Gemeinschaft	3,5
1.2 Gestaltung	4,0
1.3 Nutzung, Erschliessung	4,3
1.4 Wohnbefinden, Gesundheit	4,7
2 Wirtschaft	4,2
2.1 Gebäude- und Bausubstanz	5,0
2.2 Anlagekosten	3,7
2.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	5,0
2.4 Wertschöpfung, Immobilienmarkt	3,0
3 Umwelt	4,5
3.1 Baustoffe	4,0
3.2 Betriebsenergie	5,0
3.3 Boden, Landschaft	4,0
3.4 Infrastruktur	5,0

Jährliche Auswertung in nachhaltiger Entwicklung > Output Rosette pro Gebäude

Aufgaben des Nachhaltigen Immobilienmanagements

- Basis: Grundsätze und Leitbild nachhaltige Entwicklung VV und FV
>>> Aktuelle Überarbeitung der Strategie NE Verwaltungsvermögen
- Datenverwaltung in zentraler Datenbank
- Erstaufnahme und periodische Besichtigungen aller Immobilien
- Messung der Fortschritte in den Nachhaltigkeitsaspekten Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt
- Beizug auf Beratungsebene bei Vorstudien, Arealentwicklungen und Wettbewerben
- Erstellung Handlungsbedarfslisten
- Jährlicher Nachhaltigkeitsbericht

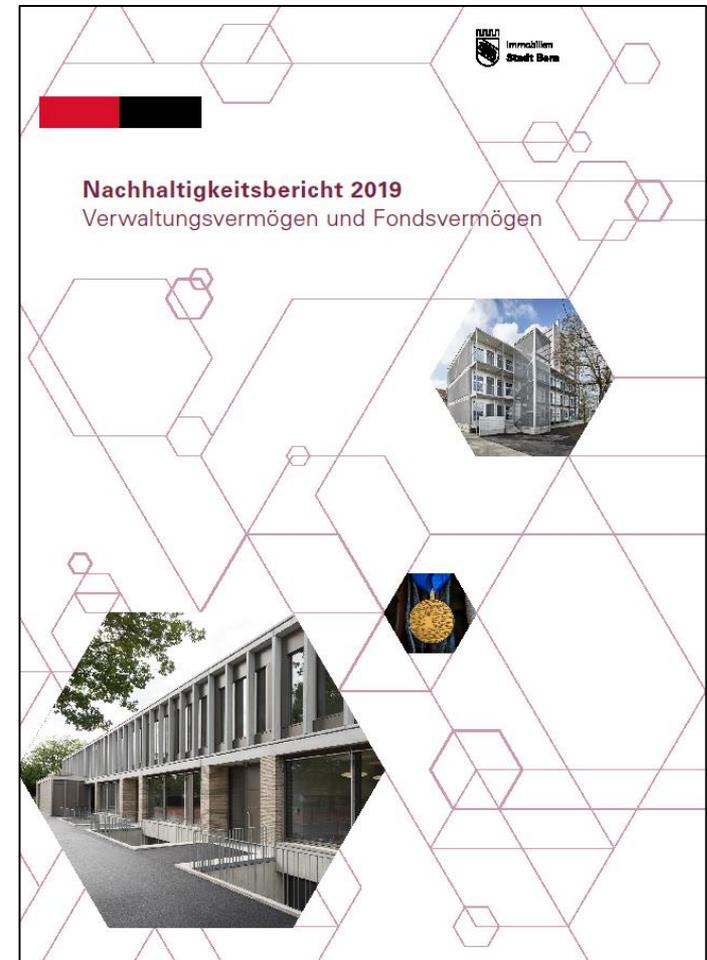
Nachhaltigkeitsbericht 2019 - eine Standortbestimmung

1. Erneuerbare Energien

> Verbesserungen in einem Jahr

2. Hindernisfreiheit

> Fortschritte Schulanlagen / Wohnen

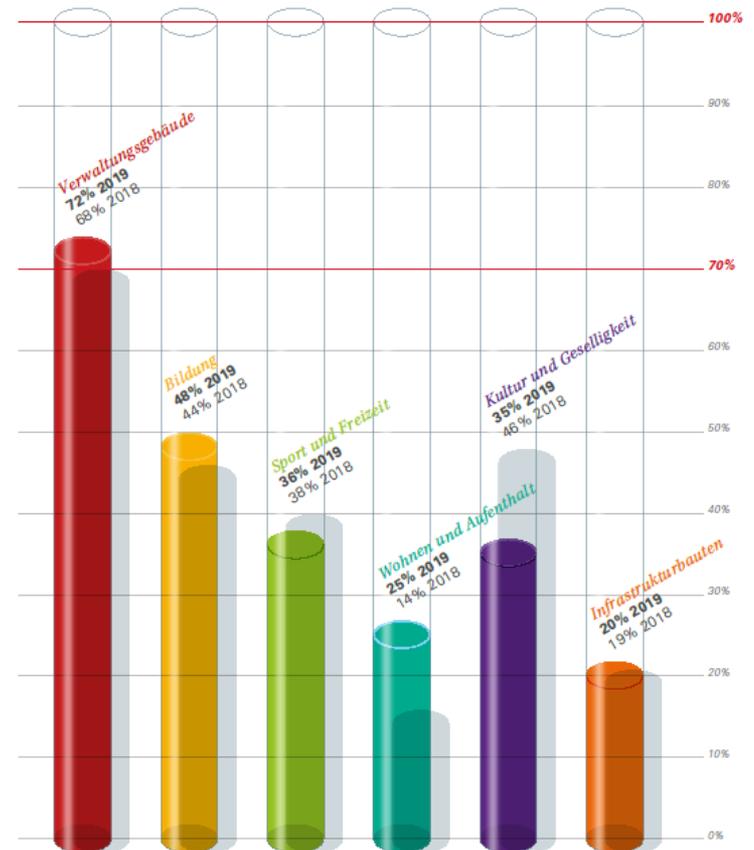


Nachhaltigkeitsbericht 2019 - Erneuerbare Energien

Verwaltungsvermögen

Verwaltungsgebäude: 72% (68%)

Bildung: 48% (44%)



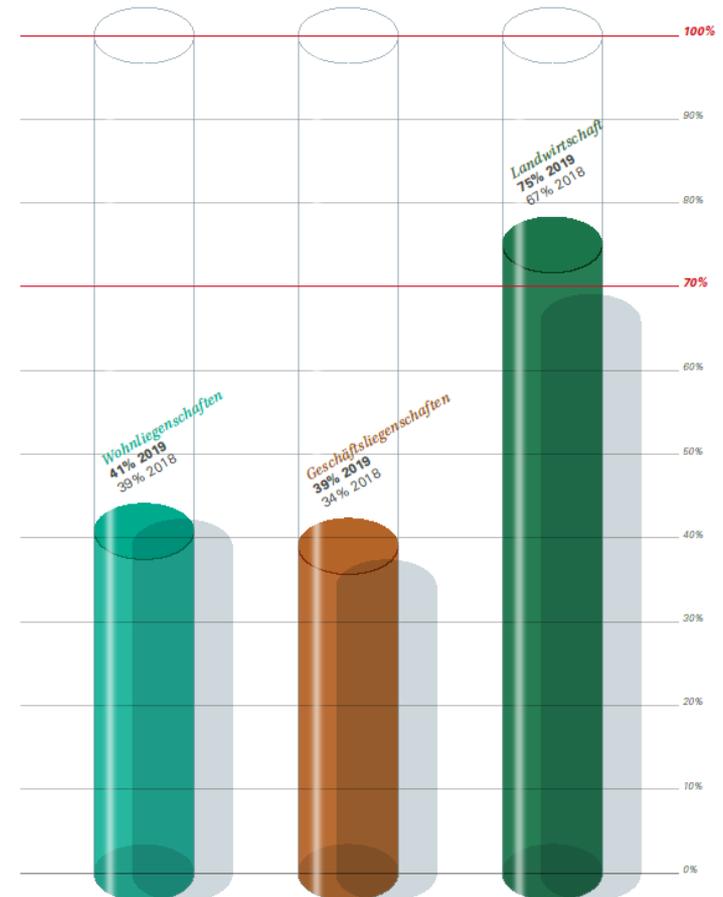
Nachhaltigkeitsbericht 2019 - Erneuerbare Energien

Fondsvermögen

Wohnliegenschaften: 41% (39%)

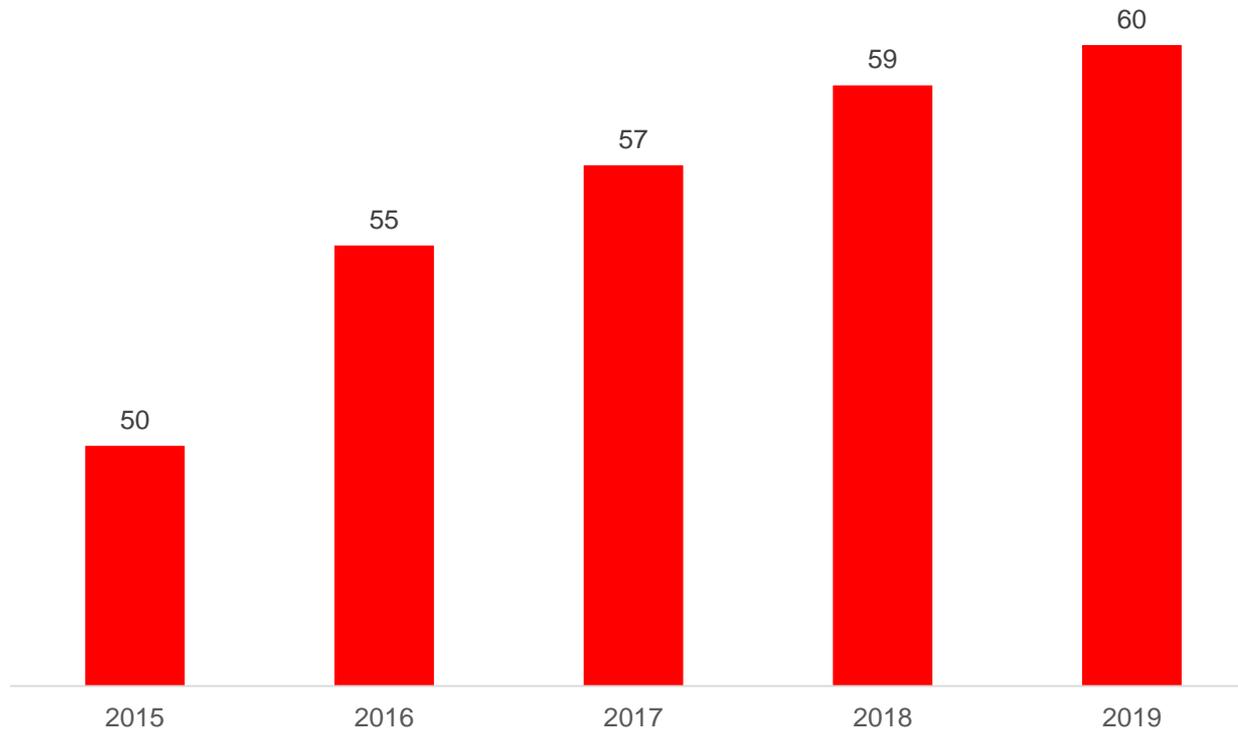
Geschäftsliegenschaften: 39% (34%)

Landwirtschaft: 75% (67%)



Nachhaltigkeitsbericht 2019 - Hindernisfreiheit

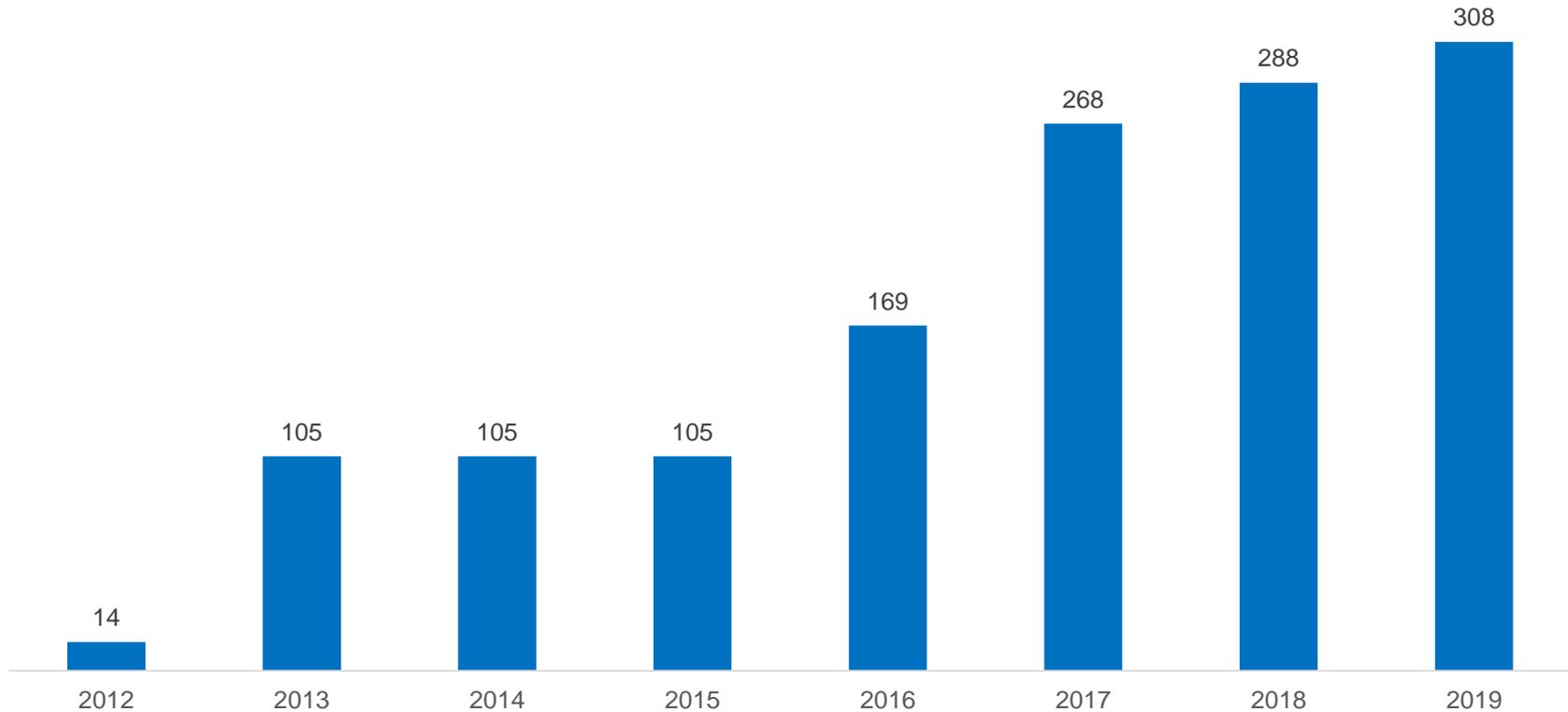
Verwaltungsvermögen ■ Anzahl hindernisfreie Schulanlagen



Nachhaltigkeitsbericht 2019 - Hindernisfreiheit

Fondsvermögen

■ Anzahl hindernisfreie Wohnungen



Zertifizierte 2000-Watt-Areale von ISB - 1

Stöckacker Süd

2016: Zertifizierung «in Entwicklung»

2020: Rezertifizierung «in Betrieb»



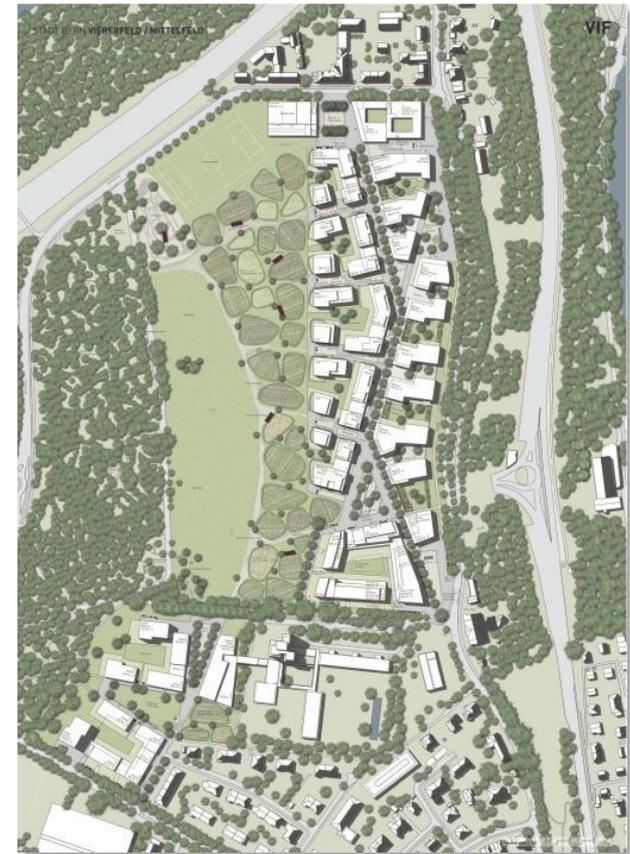
Reichenbachstrasse 118

2019: Erstzertifizierung «in Entwicklung»
(Fertigstellung Frühjahr 2023)



Zertifizierte 2000-Watt-Areale von ISB - 2

Areal Viererfeld / Mittelfeld
2020 Erstzertifizierung «in Entwicklung»



Wo steht die Stadt Bern

2019 Bern - Energiestadt Gold Nr. 1

Um das Label «Energiestadt» zu erhalten, muss eine Gemeinde 50% ihres Potenzials ausschöpfen, für das Label «European Energy Award GOLD» 75%.

Die Gemeinde Bern erreichte **2019** einen Anteil von **87.2%**.



Besten Dank für die Aufmerksamkeit!

www.bern.ch/immobilien/nachhaltiges-immobilienmanagement