

## **Motion Fraktion FDP (Alexandre Schmidt): Sanierung von Gebäuden der Stadt Bern. Priorisierung der Energiebilanz; Abschreibung**

Am 26. April 2012 hat der Stadtrat mit SRB 161 die Punkte 1 Lemma 1 und 2 sowie Punkt 2 der folgenden Motion erheblich erklärt:

In der Schweiz fallen über 40% des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich an. Das Verbesserungspotential hinsichtlich Energiebilanz und Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses ist beträchtlich.

Die Stadt Bern besitzt sowohl im Verwaltungs- wie auch im Finanzvermögen eine stattliche Anzahl an Gebäuden. Entsprechend hoch wäre das Ausmass eingesparter Energie und reduzierter Emissionen, hätte die Stadt über die letzten Jahre den Gebäudeunterhalt durch vorgezogene Investitionen priorisiert. Die Kennwerte zeigen jedoch das Gegenteil auf. Der Unterhalt wurde vernachlässigt, so dass der Nachholbedarf seit Jahren stetig gewachsen ist. Beispiele sind KaWeDe, Mubee-ri, Stadttheater und Schulhäuser. Damit wird klar: Das Potenzial einer nachhaltigen Energiepolitik wird im Gebäudeunterhalt nicht ausgeschöpft.

Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt:

1. In einem Bericht getrennt nach Finanz- und Verwaltungsvermögen aufzuzeigen,
  - den fachlich anerkannten aufgestauten Unterhalt bei den städtischen Liegenschaften, Stand 2011,
  - die seit 2000 effektiv vorgenommenen Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen pro Jahr und Vermögensart (in absoluten Zahlen, im Vergleich zum Verkehrswert und anerkannten Kennzahlen),
  - das Einsparungspotential an elektrischer Energie und CO<sub>2</sub> im Falle einer forcierten Sanierung der städtischen Gebäude nach energetischen Kriterien.
2. Künftig bei der Priorisierung von Investitionen energetische Kriterien besonders stark zu gewichten.
3. Dem Parlament ein Sonder-Investitionsprogramm vorzulegen, welches die energetisch dringendst notwendigen Sanierungen von städtischen Liegenschaften abdeckt.

Bern, 12. Mai 2011

*Motion Fraktion FDP (Alexandre Schmidt, FDP), Dolores Dana, Jacqueline Gafner Wasem, Dannie Jost, Bernhard Eicher, Christoph Zimmerli, Yves Seydoux*

### **Bericht des Gemeinderats**

*Zu Punkt 1, Lemma 1:*

Vom Gemeinderat wird verlangt, in einem Bericht, getrennt nach Finanz- und Verwaltungsvermögen, aufzuzeigen, wie gross der fachlich anerkannte aufgestaute Unterhalt bei den städtischen Liegenschaften per 2011 ist.

Die städtischen Liegenschaften sind eine Teilmenge der städtischen Infrastruktur. Mit Prüfungsbericht zum Postulat Fraktion FDP „Transparenz über aufgelaufene Sanierungskosten“ vom 20. Juni 2012 hat der Gemeinderat den aufgestauten Unterhalt bei allen städtischen Infrastrukturen inklusive Liegenschaften dargelegt und dabei auch die grundlegenden Begriffe geklärt. Für aus-

fürhliche Angaben wird auf diesen Prüfungsbericht verwiesen, den der Stadtrat mit SRB 2013-023 vom 24. Januar 2013 zustimmend zur Kenntnis genommen hat. Im erwähnten Bericht werden die aufgelaufenen Sanierungskosten per Ende 2011 thematisiert. In der Beilage findet sich eine Tabelle mit den per Ende 2013 vollständig aktualisierten Daten, wonach der überfällige Sanierungsrückstand 631 Mio. Franken beträgt (+ 61,4 Mio. Franken gegenüber 2012).

An dieser Stelle sei erneut daran erinnert, dass alle Zahlen zur Sanierungsthematik auf Modellannahmen beruhen und daher die Realität nicht vollständig abbilden können. Gewissheit über den tatsächlichen Sanierungsrückstand würde nur dann bestehen, wenn per Stichdatum sämtliche Objekte mittels Begehung vor Ort beurteilt würden, was angesichts der Portfoliogrößen mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden wäre. Dennoch geben die in diesem Bericht ausgewiesenen und ab 2014 auch im Vorbericht des Integrierten Aufgaben- und Finanzplans dargelegten Werte wichtige Hinweise für einen zielgerichteten Einsatz städtischer Investitionsmittel.

Nachfolgend werden als Auszug der Neuwert, der Zeitbauwert und der Sanierungsrückstand per Ende 2013 sowie die Entwicklung des Sanierungsrückstands zwischen den Jahren 2012/2013 für die Immobilienportfolios Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen wiedergegeben:

	Neuwert <sup>1</sup> per 31.12.13 in Mio. Franken	Zeitbauwert <sup>2</sup> per 31.12.13 in Mio. Fran- ken	Sanierungs- Rückstand <sup>3</sup> in Mio. Franken	Entwicklung Sanierungs- rückstand 2012 / 2013 in Mio. Franken
Immobilien des Fonds für Boden- und Wohnbaupoli- tik	945,2	714,6	189,0	+ 20,0
Immobilien Verwaltungs- vermögen total	2 338,3	1 135,5	275,7	+ 9,4

1 Der Neuwert (oder Wiederbeschaffungswert) entspricht dem Baukostenaufwand, der zum Auswertungszeitpunkt für ein Erstellen der Infrastrukturen in gleicher Ausführung notwendig wäre.

2 Der Zeitbauwert entspricht dem Neuwert abzüglich der Altersentwertung zum Auswertungszeitpunkt.

3 Der Sanierungsrückstand entspricht dem überfälligen Unterhalt ohne allfälligen Anpassungsbedarf an neue gesetzliche Vorschriften oder Standards.

Der Vergleich des Sanierungsrückstands zwischen Ende 2013 und Ende 2012 zeigt eine im Grundsatz unerwünschte Zunahme von 29,4 Mio. Franken. Eine Einordnung und Würdigung dieser Zunahme ist aufgrund der fehlenden Längsschnittdaten noch nicht möglich. Fest steht, dass der Zukauf der Liegenschaften Bahnstrasse 69 und 89, Moritzweg 7 und Reichenbachstrasse 118, die sich alle in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden, nicht unwesentlich zur Erhöhung des Sanierungsrückstands im Finanzvermögen bei gleichzeitiger Erhöhung des Neuwerts beigetragen hat.

Um bestehende Infrastrukturwerte zu bewahren und den Unterhaltsnachholbedarf abzubauen, hat der Gemeinderat bewusst die Investitionsquote für das steuerfinanzierte Verwaltungsvermögen auf langfristig 91 Mio. Franken (davon 51 Mio. Franken für den Hochbau) festgelegt und für die Jahre 2015 (122,3 Mio. Franken) und 2016 (107,8 Mio. Franken) noch weiter erhöht. Im Jahr 2014 sind Totalinvestitionen im steuerfinanzierten Haushalt von sogar 142 Mio. Franken vorgesehen. Zum Vergleich wurden in den Jahren 2009 bis 2013 inklusive Stadtbauten Bern die folgenden Totalinvestitionen getätigt: 2009: 76 Mio. Franken, 2010: 44 Mio. Franken, 2011: 47 Mio. Franken, 2012: 60 Mio. Franken und 2013: 118 Mio. Franken. Dem Gemeinderat ist bei seiner Investitionsplanung

bewusst, dass die Priorisierung von Neuinvestitionen zulasten von Investitionen in die bestehenden Infrastrukturen deren Werterhalt gefährden können.

*Zu Punkt 1, Lemma 2:*

Nachfolgend werden die seit dem Jahr 2000 effektiv vorgenommenen Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen pro Jahr und Vermögensart (in absoluten Zahlen, im Vergleich zum Verkehrswert und anerkannten Kennzahlen) wiedergegeben.

*Fonds-Immobilien*

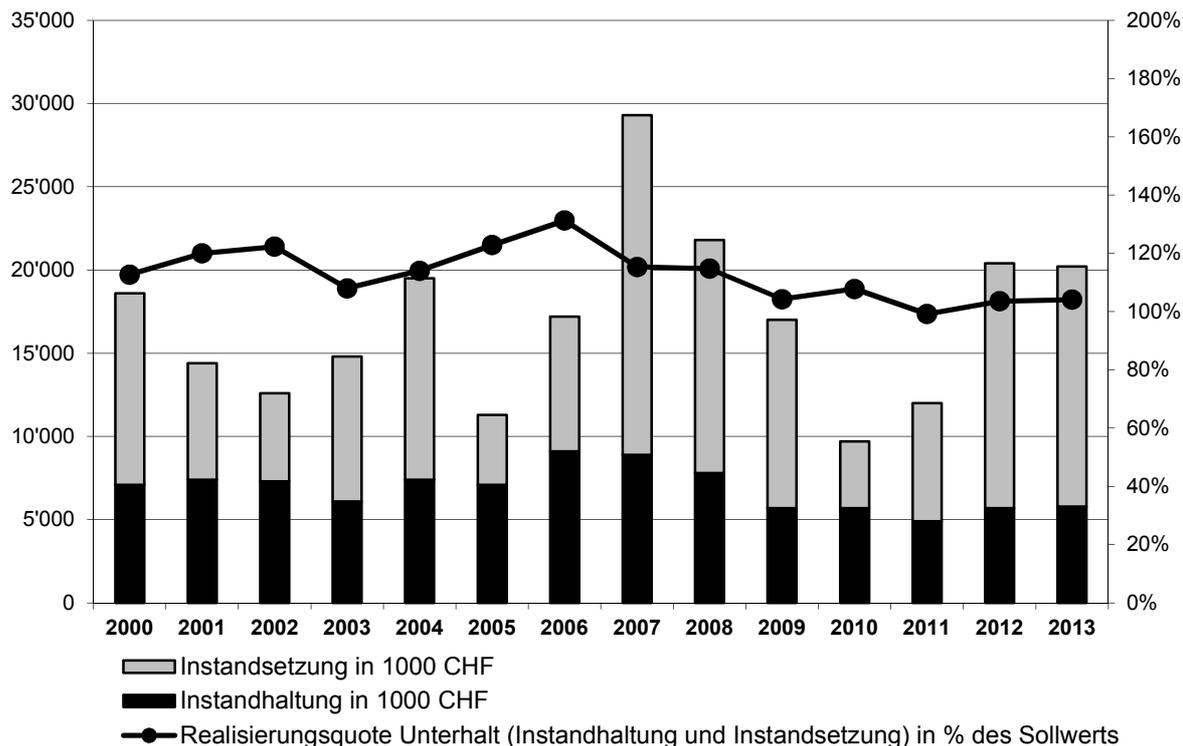
Jahr	Instandhaltungsmassnahmen in Mio. Franken*	Instandsetzungsmassnahmen** in Mio. Franken	Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen in % des Neuwerts	Abweichung vom Instandhaltungsbedarf in Mio. Franken***
2000	7,1	11,5	2,12	2,1
2001	7,4	7,0	1,64	2,4
2002	7,3	5,3	1,43	2,3
2003	6,1	8,7	1,69	1,1
2004	7,4	12,1	2,22	2,4
2005	7,1	4,2	1,28	2,1
2006	9,1	8,1	1,95	4,1
2007	8,9	20,4	3,33	3,9
2008	7,8	14,0	2,47	2,8
2009	5,7	11,3	1,93	0,7
2010	5,7	4,0	1,11	0,7
2011	4,9	7,1	1,36	-0,1
2012	5,7	14,7	2,31	0,7
2013	5,8	14,4	2,14	0,8

\* Instandhaltungsmassnahmen: einfache und regelmässige Massnahmen, die der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit dienen. Sie stellen sicher, dass der funktionsfähige Zustand erhalten bleibt oder bei Ausfall wieder hergestellt wird.

\*\* Die Instandsetzungsmassnahmen entsprechen dem werterhaltenden Kostenanteil im Rahmen von Gesamtsanierungen.

\*\*\* Der Instandhaltungsbedarf entspricht dem Baukostenaufwand, welcher jährlich in etwa aufzubringen ist, um den Wert der bestehenden Infrastrukturen langfristig erhalten zu können. Er betrug im Jahr 2013 5 Mio. Franken und leitet sich beim Fonds aus dem Ertragswert ab. Der Ertragswert entspricht dem nachhaltig erzielbaren Mietwert einer Liegenschaft (kapitalisierter Mietwert). Dabei werden die jährlichen Mieterträge zu einem bestimmten Satz (Kapitalisierungszinssatz) kapitalisiert.

Grafisch zeigt sich die obige Tabelle wie folgt:



In den Jahren 2000 bis 2013 hat der Fonds für Instandhaltungsmassnahmen rund 96 Mio. Franken und für Instandsetzungsmassnahmen rund 142,8 Mio. Franken aufgewendet, was einem Ausgabenvolumen von total 238,8 Mio. Franken oder einem jährlichen Mittelwert von rund 17,1 Mio. Franken entspricht. Abgesehen vom Jahr 2011 wurden mindestens 100 % der nötigen Unterhaltmassnahmen (Instandhaltung und Instandsetzung) getätigt. Im Sinne eines Abbaus des Sanierungsrückstands konnten bei Immobilien des Fonds in den letzten Jahren grössere Leistungen im Bereich der Instandhaltung und Instandsetzung getätigt werden. Dies führt dazu, den Werterhalt der Liegenschaften zu sichern. Der Erneuerungsfonds des Fonds beträgt rund 200 Mio. Franken, womit die finanziellen Voraussetzungen für den Abbau des Sanierungsrückstands gegeben sind.

#### Immobilien im Verwaltungsvermögen

Jahr	Instandhaltungsmassnahmen in Mio. Franken*	Instandsetzungsmassnahmen** in Mio. Franken	Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen in % des Neuwerts	Abweichung vom Instandhaltungsbedarf in Mio. Franken***
2000	8,7	16	1,54	-21,7
2001	8,6	13	1,35	-24,8
2002	9,5	12,2	1,24	-29,1
2003	14,2	7,4	1,37	-24,2
2004	13,1	10	1,45	-23,2
2005	12,7	10,9	1,23	-32,2
2006	9,3	18	1,50	-25,6
2007	11,4	21,8	1,98	-15,5
2008	15,4	19,6	1,83	-20,4
2009	12,2	29,1	2,15	-14,4
2010	14,1	26,7	2,00	-18,4
2011	10	23,2	1,71	-23,1

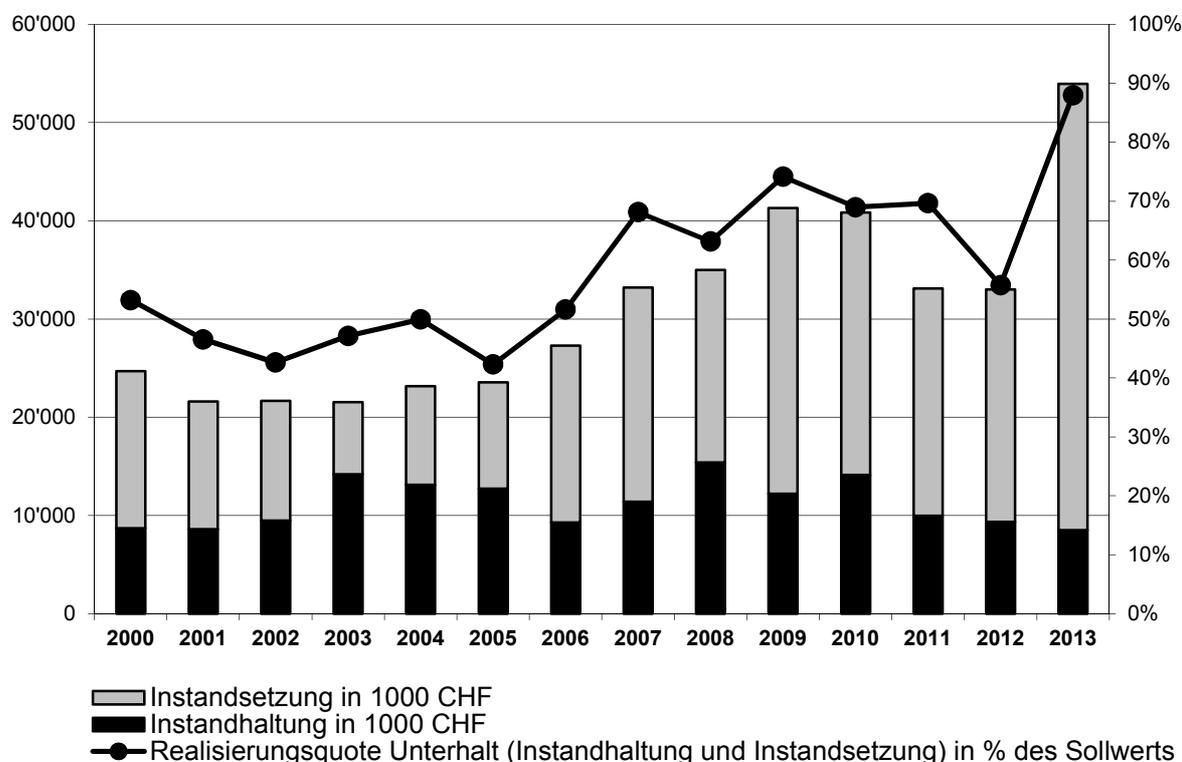
2012	9,4	23,7	1,62	-26,2
2013	8,5	45,5	2,55	-7,4

\* Instandhaltungsmassnahmen: einfache und regelmässige Massnahmen, die der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit dienen. Sie stellen sicher, dass der funktionsfähige Zustand erhalten bleibt oder bei Ausfall wieder hergestellt wird.

\*\* Die Instandsetzungsmassnahmen entsprechen dem werterhaltenden Kostenanteil im Rahmen von Gesamtsanierungen.

\*\*\* Der Instandhaltungsbedarf entspricht dem Baukostenaufwand, welcher jährlich in etwa aufzubringen ist, um den Wert der bestehenden Infrastrukturen langfristig erhalten zu können. Um Werte bis zurück ins Jahr 2000 angeben zu können, wurde für den jährlichen Instandhaltungsbedarf ein Wert von 2,9 % des jeweiligen Neuwerts angenommen. Dies im Gegensatz zu den Werten der Jahre 2012 und 2013 in den Ausführungen zu Punkt 1, Lemma 1, die auf Modellberechnungen eines speziellen Informatiksystems beruhen, das bei öffentlichen Körperschaften in der Schweiz weit verbreitet ist. In diesem System wird der Zustand der wichtigsten Bauteile einer Immobilie erfasst. Das Programm ermittelt dann aufgrund hinterlegter Werte den Neuwert, den Zustandswert sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Es besteht das Ziel, die Datengrundlage zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen zu harmonisieren.

Grafisch zeigt sich die obige Tabelle wie folgt:



In den Jahren 2000 bis 2013 haben die Stadtbauten Bern (StaBe) für Instandhaltungsmassnahmen total 157 Mio. Franken und für Instandsetzungsmassnahmen rund 277,1 Mio. Franken aufgewendet, was einem total Ausgabenvolumen von 434,2 Mio. Franken oder einem jährlichen Mittelwert von 31 Mio. Franken entspricht. In keinem Jahr haben die StaBe genügend investiert, um den Wert ihrer bestehenden Infrastrukturen langfristig halten zu können. Im letzten Jahr ihres Bestehens erreichten die StaBe mit 88 % die beste Realisierungsquote (durchschnittlich 59 %). Zweck der Gründung der StaBe war auch die Erkenntnis über den bestehenden Sanierungsrückstand bei den Liegenschaften des Verwaltungsvermögens mit dem Ziel, den aufgelaufenen Rückstand innert nützlicher Frist abzubauen. In den Jahren 2000 bis 2013 wurde jedoch massiv zu wenig investiert, um den Zustandswert wahren zu können, womit die StaBe dieses Ziel ihrer Gründung klar verfehlt haben.

### *Fazit*

Das Problem vernachlässigter Instandhaltungen- und Instandsetzungen besteht in erster Linie bei städtischen Immobilien im Verwaltungsvermögen. Es gilt daher, die nötigen Mittel zu sichern. Das Investitionsbudget sieht im Jahr 2014 für Immobilien im Verwaltungsvermögen Investitionen in der Höhe von 103,9 Mio. und in den Jahren 2015 und 2016 von je 75 Mio. Franken vor. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit einer eigentlichen Investitionswelle eine Trendwende in der Sanierungsthematik herbeiführen zu können. Auch beim Fonds besteht ein Sanierungsrückstand, das Problem ist jedoch weniger akut, da die Mittel für dessen Behebung bereitstehen. Auch im Fonds sind, insbesondere aufgrund des Neubaus der Siedlung Stöckacker Süd, grosse Investitionen geplant: 62,5 Mio. (2014), 65,95 Mio. (2015) und 43,8 Mio. (2016).

### *Zu Punkt 2:*

Die Motionärinnen und Motionäre fordern den Gemeinderat auf, in Zukunft bei der Priorisierung von Investitionen energetische Kriterien besonders stark zu gewichten. Bereits mehrfach hat der Gemeinderat festgehalten, dass er bei sämtlichen städtischen Gebäuden im Finanz- und im Verwaltungsvermögen Sanierungen anstrebt, die zu einer klaren Senkung des Energieverbrauchs und damit einhergehend zu einem geringeren CO<sub>2</sub>-Ausstoss führen. Für die starke Gewichtung energetischer Kriterien bei der Priorisierung von Investitionen sprechen nicht nur ökologische, sondern zunehmend auch ökonomische Überlegungen. Da die energetischen Bauvorschriften in der Vergangenheit schrittweise Verschärfungen erfahren haben, führen aus Altersgründen nötige Sanierungen in der überwiegenden Anzahl der Fälle auch zu den grössten Energieeinsparungen. Damit ergibt sich die durch die Motionärinnen und Motionäre geforderte Priorisierung. Zusätzlich sollte eine Investitionsplanung die drei Dimensionen „Gesellschaft“, „Wirtschaft“ und „Umwelt“ berücksichtigen, die zu einem modernen, der Nachhaltigkeit verpflichteten Immobilienmanagement gehören.

### *Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds)*

Die damalige Liegenschaftsverwaltung hat im Jahr 2011 für die Fondsliegenschaften ein „Nachhaltiges Immobilienmanagement“ eingeführt und für den Fonds eine neue Teilstrategie „Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement“ geschaffen. Ziel ist es, sämtliche Projekte aus Nachhaltigkeitsperspektive zu begleiten und für die strategische Führung ein umfassendes Nachhaltigkeitsmonitoring zu führen, das alle Fondsliegenschaften abdeckt.

Bezüglich Investitionsvorhaben und Energieeffizienz macht das nachhaltige Immobilienmanagement des Fonds unter anderem die nachfolgenden Vorgaben:

- *Neubauten:* Bei sämtlichen Neubauten ist der Minergie-P-ECO-Standard anzustreben und bei Baurechtsvergaben vertraglich einzufordern. Für Architekturwettbewerbe und Studienaufträge gelten jeweils die Vorgaben der 2 000-Watt Gesellschaft oder der Minergie-P-ECO-Standard.
- *Sanierungen:* Auch für Sanierungen ist der Minergie-P-ECO-Standard anzustreben, wobei jedoch davon oft abgewichen werden muss. 89 % aller Fondsliegenschaften sind nämlich aus denkmalpflegerischer Sicht inventarisiert. Davon sind 5 % der Liegenschaften als beachtenswert eingestuft. Solche Gebäude können in der Regel energetisch recht gut saniert werden. Bereits bei den 56 % als erhaltenswert eingestuften Gebäuden sind jedoch vertiefte Eingriffe aus energetischer Sicht nur begrenzt möglich (z.B. Dämmung des Dachs, des Estrichs oder der Kellerdecke). Die restlichen 28 % der inventarisierten Fondsimmobilen sind als schützenswert eingestuft oder liegen im Perimeter des Altstadt-UNESCO- Weltkulturerbes. Bei diesen Gebäuden kann eine energetisch ideale Sanierung (Dämmungen, Fensterersatz) so gut wie ausgeschlossen werden.
- *Baumaterialien:* Es besteht das Ziel, bei sämtlichen baulichen Massnahmen ausschliesslich ökologische und gesundheitlich optimierte Materialien mit einem möglichst geringen Anteil an grauer Energie einzusetzen.

- *Möglicher Einsatz erneuerbarer Energien:* Bei jedem Neubau und bei jeder Gesamtsanierung ist verbindlich eine Machbarkeitsabklärung für den Einsatz erneuerbarer Energien durchzuführen. Gemäss Strategie des Fonds werden in den nächsten zehn Jahren alle Ölzentral- und Elektroheizungen durch andere, wenn möglich erneuerbare Systeme, ersetzt.
- *Trinkwasserverbrauch:* Durch den Einbau entsprechender Armaturen ist ein möglichst geringer Trinkwasserverbrauch zu realisieren.
- *Energiebuchhaltung:* Die ökologische Energiebeschaffung, die Energieeffizienzsteigerung und die Energieverbrauchsreduktion sind grundsätzlich einzuhaltende Vorgaben, worüber im Rahmen des Berichts zum nachhaltigen Immobilienmanagement (NIM) Bericht erstattet wird.
- *Beschaffung von Haushaltgeräten:* Die Beschaffung von Haushaltgeräten wie Kühl- und Gefrierschränken oder Waschmaschinen und Tumbler erfolgt nach den Empfehlungen des auf [www.topten.ch](http://www.topten.ch) einsehbaren Einkaufsführers „Professionelle Beschaffung: Haushaltgeräte“.
- *Biodiversität:* Eine ganzheitliche Planung von Gebäuden und Freianlagen soll neuen, möglichst optimalen Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen schaffen.

Ab dem Jahr 2014 wird beim Fonds die im Jahr 2013 genehmigte Sanierungsstrategie Wärme umgesetzt. Diese Strategie verfolgt das Ziel, die heutigen Zentralheizungen mit fossilen Energieträgern und Elektroheizungen mittelfristig mit erneuerbaren Energieträgern auszurüsten. Parallel dazu wird der Einsatz von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen geprüft. Die Vorteile einer übergeordneten Energiestrategie für sämtliche Fondsliegenschaften liegen auf der Hand. In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Richtplans Energie der Stadt Bern soll künftig pro Liegenschaft eine weitsichtige Heizungs- und Solarstrategie ausgearbeitet werden.

Anhand der nachfolgenden Bau- und Sanierungsprojekte wird exemplarisch aufgezeigt, dass der Fonds energetischen Kriterien hohe Priorität einräumt:

- Bei den Neubauten des Fonds an der Zwysigstrasse oder im Stöckacker Süd kommt der Minergie-P-ECO-Standard zur Anwendung.
- Obschon es sich beim Bauprojekt Fröschmattstrasse 14 - 18, Zypressenstrasse 8 - 12 um eine Sanierung und nicht um einen Neubau handelt, wird der Minergie-P-ECO-Standard eingehalten, was bei Sanierungen anspruchsvoll ist. Durch die erfolgreiche Sanierung sinken der Energiebedarf der Häuser um das Elffache und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 200 Tonnen pro Jahr.
- Bei denkmalgeschützten Immobilien werden jeweils das bautechnisch realisierbare Maximum und die ökonomisch vertretbare Lösung angestrebt. So wurden die Liegenschaften Jurastrasse 44, 47, 55 und 59, die im Segment „günstiger Wohnraum“ vermietet werden, nach den gesetzlichen Vorgaben (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich [MuKen]) saniert. Die Wärmezeugung wurde zu 100 % erneuerbar mit Wärmepumpen und Erdsonden realisiert. Bei der Ryff-Fabrik, die heute noch eine eigentliche „Energieschleuder“ darstellt, wurden sämtliche Fenster ersetzt und der beheizte Raum gegen das Untergeschoss sowie das Dach gedämmt.

#### *Immobilien im Verwaltungsvermögen*

Die ehemalige Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern und Teile von Stadtbauten Bern heissen seit dem 1. Januar 2014 neu „Immobilien Stadt Bern (ISB)“. Das Nachhaltige Immobilienmanagement existierte zunächst für das Finanzvermögen der Stadt Bern. Im Februar 2014 wurde es auch für das Verwaltungsvermögen eingeführt. Bei Neubauten sind die Anforderungen des MINERGIE-P-ECO-Standards einzuhalten, bei Sanierungen ist wie bei Fondsliegenschaften der Minergie-P-ECO-Standard anzustreben. Allerdings besteht bei über 60 % der Gebäude im Verwaltungsvermögen eine ähnliche Problemlage bezüglich denkmalpflegerischer Inventarisierung wie beim Fonds. So werden rund 3 % der Immobilien im Verwaltungsvermögen als beachtenswert eingestuft, rund 17 % als erhaltenswert, rund 21 % als schützenswert und rund 22 % befinden sich im Altstadt

UNESCO-Weltkulturerbe mit entsprechenden Auswirkungen auf die Realisierbarkeit von energetischen Sanierungen. Zudem gilt immer: Minergie-P-ECO ist ein Niedrigstenergieausweis, dessen Realisierung eine sehr gute Gebäudehülle voraussetzt und den Einsatz erneuerbarer Energien unbedingt erforderlich macht. Beide Voraussetzungen sind nicht immer gegeben. Unter Beachtung dieser Einschränkungen wurde beispielsweise die Gebäudehülle des Eingangs- und Garderobentrakts im Hallenbad Weyermannshaus erfolgreich im Minergie-ECO-Standard saniert. Der Ersatzneubau des Kindergartens Haspelweg aber im Minergie-P-ECO-Standard erstellt. Auch Sanierungen im Minergiestandard führen bereits zu grossen Einsparungen beim Heizenergieverbrauch. So wurden die Schulhäuser Länggasse und Munzinger im Minergie-Standard saniert und für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes an der Schwanengasse 14 ist dies aktuell vorgesehen.

Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz berücksichtigen das bauliche, technologische und organisatorische Optimierungspotenzial. Zu den baulichen und technischen Massnahmen gehören unter anderem die Verbesserung der Wärmedämmung (Dach, Fenster, Fassade, Kellerdecke), der Ersatz- und die Leistungsanpassung der Wärmeerzeugung, die Wärmerückgewinnung sowie der Einsatz effizienter Beleuchtung und Sanitärapparate. Organisatorische Massnahmen sind in erster Linie ein Monitoring des Energieverbrauchs, nutzerspezifische Optimierungen oder Schulungen. Solche nutzerspezifischen Optimierungen stellen einen wichtigen Faktor bei der Verbesserung der Energieeffizienz dar. So konnte der Stromverbrauch bei Liegenschaften im Verwaltungsvermögen durch ein spezielles Optimierungsprogramm bei den Grossverbrauchern in der Abrechnungsperiode 2012/2013 gegenüber der Vorperiode um rund 4,2 Mio. kWh jährlich wiederkehrend reduziert werden. Bei den einzelnen Verbrauchern können damit Einsparungen von 15 % und mehr ausgewiesen werden.

Die Priorisierung der Unterhaltsmassnahmen erfolgt auf Basis eines umfassenden Gebäuderautings, welches die Immobilien im Portfolio bezüglich baulichem Zustand, Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit sowie Bedarf und Eignung gesamtheitlich beurteilt.

#### *Fazit*

Sowohl die Liegenschaften des Fonds- als auch des Verwaltungsvermögens werden nach einem modernen Ansatz möglichst gesamtheitlich bewertet. Basis für die Sanierungs- und Unterhaltsplanung ist eine Bewertung, die sich aus mehreren Entscheid- und Anspruchsdimensionen ergibt. Energieeffizienz ist ein wichtiges, aber nicht allein entscheidendes Kriterium für die Auslösung baulicher Massnahmen. Mit den eingeführten Energieeffizienz-Massnahmen, den diversen Sanierungen und Neubauten sollte in den nächsten Jahren eine kontinuierliche Abnahme des Endenergieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen sichergestellt werden können. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mittlerweile energetische Kriterien für die Investitionsplanung in genügendem Ausmass gewichtet werden. Im Rahmen des Integrierten Aufgaben- und Finanzplans werden neu der Neuwert, der Zeitbauwert und der Sanierungsrückstand (inkl. Entwicklung zum Vorjahr) der städtischen Infrastrukturen dargelegt. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, sowohl die Lemmata 1 und 2 von Punkt 1 als auch Punkt 2 der Motion abzuschreiben.

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die erheblich erklärte Motion abzuschreiben.

Bern, 18. Juni 2014

Der Gemeinderat

Beilage: Zustand der städtischen Infrastrukturen und Immobilien per 31. Dezember 2013