

Motion Fraktion FDP (Alexandre Schmidt, FDP): Sanierung von Gebäuden der Stadt Bern. Priorisierung der Energiebilanz

In der Schweiz fallen über 40% des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen im Gebäudebereich an. Das Verbesserungspotential hinsichtlich Energiebilanz und Senkung des CO₂-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, Mubeeri, 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 CO₂ 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

Antwort des Gemeinderats

Einleitend hält der Gemeinderat fest, dass er der Verbesserung der Energieeffizienz besondere Beachtung zukommen lässt. Dieses Bestreben schlägt sich nicht zuletzt in der Energiestrategie 2006 - 2015 der Stadt Bern nieder, welche vom Gemeinderat am 10. Mai 2006 genehmigt worden ist. Die Energiestrategie besagt, dass Belange der Energieeffizienz sowie der umweltfreundlichen Energieversorgung frühzeitig in Planungsverfahren einfließen sollen. Die konsequente städtische Energiepolitik des Gemeinderats wurde im Oktober 2010 mit der erstmaligen Verleihung des Labels Energiestadt Gold gewürdigt.

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 SRB 294 vom 23. Juni 2011 hat der Stadtrat ein Postulat erheblich erklärt, das einen Bericht zu den aufgelaufenen Sanierungskosten bei der gesamten städtischen Infrastruktur fordert. Der Gemeinderat wird im Rahmen der Berichterstattung zu diesem Postulat, welche spätestens im Juni 2012 erfolgen wird, den aufgestauten Unterhalt bei den städtischen Liegenschaften sowohl im Finanz- als auch im Verwaltungsvermögen ausweisen. Da der entsprechende Auftrag bei der Stadtverwaltung bereits pendent ist, lehnt der Gemeinderat Punkt 1, Lemma 1 der vorliegenden Motion ab.

Zu Punkt 1, Lemma 2 :

Um den aufgestauten Unterhalt ausweisen zu können, muss der tatsächlich erfolgte Unterhalt in Relation zum aus baulicher und betrieblicher Sicht optimalen Unterhalt gebracht werden. Der Gemeinderat wird die mit Punkt 1, Lemma 2 geforderten Kennzahlen ebenfalls mit dem Bericht auf das bereits erwähnte Postulat darlegen. Er lehnt daher auch Punkt 1, Lemma 2 der vorliegenden Motion ab.

Zu Punkt 1, Lemma 3:*Immobilienportfolio der Stadtbauten Bern (StaBe)*

Für das Portfolio der StaBe, das sämtliche städtischen Immobilien im Verwaltungsvermögen umfasst, präsentiert sich der Energieverbrauch inklusive entsprechender CO₂-Emissionen während der aktuellsten verfügbaren Abrechnungsperiode 2009/2010 wie folgt:

Tabelle: Gemessener Endenergieverbrauch für das Immobilienportfolio der StaBe in der Abrechnungsperiode 2009 / 2010.

Energieträger	Endenergie in kWh/Jahr	CO ₂ -Emission in t/Jahr*	Verteilung Endenergie nach Energieträger in %
Strom	21 123 285	3 118	33.57
Gas	24 059 580	5 717	38.24
Ökoheizöl	6 349 911	1 897	10.09
Fernwärme	11 326 482	1 835	18.00
Pellet	43 500	2	0.07
Wärmepumpe	10 000	1	0.02
Solarthermie	7 500	0	0.01
Total	62 920 258	12 568	100.00

* Die angewendeten CO₂ Koeffizienten zur Berechnung der Emissionen basieren auf dem Merkblatt SIA 2040, SIA-Effizienzpfad Energie, Ausgabe 2011.

Eine Schätzung des Einsparpotentials an elektrischer Energie und an CO₂ im Falle einer forcierten Sanierung der städtischen Gebäude nach energetischen Kriterien ist nicht möglich, ohne vorher festzulegen, was unter „Forcierung“ genau zu verstehen ist. Nachfolgend haben die StaBe jedoch geschätzt, welches theoretische Optimierungspotential ausgeschöpft werden könnte, wenn das gesamte Portfolio der StaBe ausnahmslos und ungeachtet der tatsächlich verfügbaren personellen und finanziellen Ressourcen bautechnisch auf den neuesten Stand gebracht würde. Die nachfolgenden Werte beruhen dabei auf Erfahrungen, die bei Sanierungen entsprechend den aktuellen gesetzlichen und politischen Vorgaben (inklusive Mi-

nergiestandard) gemacht worden sind. Sie berücksichtigen das bauliche, technologische und organisatorische Optimierungspotential (zu den Begrifflichkeiten vergleiche Antwort zu Punkt 2 der Motion).

Tabelle: Geschätztes theoretisches Optimierungspotential beim Endenergieverbrauch des Immobilienportfolios der StaBe in baulicher, technologischer und organisatorischer Hinsicht, falls das ganze Portfolio auf den neusten bautechnischen Stand gebracht würde.

Energieträger	Endenergie optimiert in kWh/Jahr	Mögliche Einsparung in kWh /Jahr	Mögliche CO ₂ -Reduktion in t/Jahr	Mögliche CO ₂ -Reduktion in %
Strom	16 397 071	4 397 071	649	21
Gas	16 841 706	7 217 874	1 715	30
Ökoheizöl	5 079 928	1 269 982	379	20
Fernwärme	9 061 186	2 265 296	367	20
Pellet	43 500	-	-	-
Wärmepumpe	10 000	-	-	-
Solarthermie	7 500	-	-	-
Total	47 770 034	15 150 224	3 110	24.7

Immobilienportfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds)

Beim Fonds stellt Gas der am häufigsten verwendete Energieträger dar. So verfügt der Fonds über insgesamt 100 Wärmeerzeugungsanlagen mit Gasverbrennung und nur je deren sieben, die mit Heizöl beziehungsweise Fernwärme betrieben werden. Erdgas ist der emissionsärmste fossile Energieträger, da er den geringsten Gehalt an Kohlenstoff (C) und den höchsten Anteil an Wasserstoff (H) aufweist. In Bezug auf den gleichen Energiegehalt werden bei der Verbrennung von Erdgas rund 25 % weniger CO₂ freigesetzt, als bei der Verbrennung von Heizöl.

Insgesamt zeigt sich der Endenergieverbrauch inklusive CO₂-Ausstoss für das ganze Portfolio des Fonds (Durchschnitt der letzten drei Jahre) wie folgt:

Tabelle: Gemessener Endenergieverbrauch für das Portfolio des Fonds im Durchschnitt der letzten drei Jahre:

Energieträger*	Endenergie in kWh/Jahr	CO ₂ -Emission in t/Jahr**	Verteilung Endenergie nach Energieträger in %
Gas	12 663 721	3 009	86
Ökoheizöl	454 230	136	3
Fernwärme	1 613 700	261	11
Total	14 731 651	3 406	100

* Im Gegensatz zu den StaBe ist der genaue Stromverbrauch der Mieterinnen und Mieter (direkte Rechnungsstellung durch Energie Wasser Bern) nicht bekannt und wird deshalb nicht dargestellt.

** Die angewendeten CO₂ Koeffizienten zur Berechnung der Emissionen basieren auf dem Merkblatt SIA 2040, SIA-Effizienzpfad Energie, Ausgabe 2011

Wie bei den StaBe stellt sich auch beim Fonds die Frage nach dem Verständnis des Begriffs „Priorisierung“. Für den Fonds kann der Gemeinderat ein theoretisches Optimierungspotential ausweisen, wenn sämtliche Gebäudehüllen nach den gültigen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 2008) saniert und die Ölheizungen durch erneuerbare Energiequellen ersetzt würden. Die MuKE sind die durch die Konferenz Kantonaler Energiedirektionen (EnDK) erarbeiteten Mustervorschriften, die in acht Module gegliedert sind. In allen Kantonen ist die Umsetzung des Basismoduls (Modul 1) der MuKE 2008 in den kantonalen Gesetzen und Verordnungen für den Zeitraum 2009 bis 2011 terminiert. Die Module 2 bis 8 enthalten weitergehende Vorschriften, die von den Kantonen freiwillig übernommen werden können. Die MuKE 2008 kommen in Bezug auf den Energiebedarf in den Bereich des aktuellen Minergie-Grenzwertes.

Tabelle: Geschätztes theoretisches Optimierungspotential beim Energieverbrauch des Immobilienportfolios des Fonds, falls sämtliche Gebäudehüllen nach MuKE saniert und alle Ölheizungen durch erneuerbare Energieträger ersetzt würden:

Energieträger	Endenergie optimiert in kWh/Jahr	Mögliche Einsparung in kWh /Jahr	Mögliche CO ₂ -Reduktion in t/Jahr	Mögliche CO ₂ -Reduktion in %
Gas	4 560 000	8 103 721	1 925	64
Ökoheizöl	0	454 230	136	100
Fernwärme	576 000	1 037 700	168	64
Wärmepumpe	144 000	0	-11	-
Total	5 136 000	9 595 651	2 218	65

Fazit

Insgesamt könnten mittels Durchführung der beschriebenen umfassenden Sanierungsmassnahmen bei den StaBe rund 3 110 Tonnen CO₂ (etwa ein Viertel der heutigen Emissionen) und beim Fonds rund 2 218 Tonnen CO₂ (zwei Drittel) eingespart werden. Aus Sicht des Gemeinderats ist mit der erfolgten Berichterstattung der Auftrag aus Punkt 1, Lemma 3 der Motion erfüllt. Er beantragt daher, Punkt 1, Lemma 3 als Postulat mit gleichzeitigem Prüfungsbericht anzunehmen.

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 CO₂-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 häufig von selbst. Allerdings ist eine Investitionsplanung, die sich nur oder in erster Linie am Kriterium der Energieeffizienz orientiert, sehr einseitig. Ein modernes, der Nachhaltigkeit verpflichtetes Immobilienmanagement besteht denn auch aus den drei Dimensionen „Gesellschaft“, „Wirtschaft“ und „Umwelt“, die bei Investitionsentscheidungen allesamt zu berücksichtigten sind. Sowohl der Fonds als auch die StaBe orientieren sich an einem umfassend verstandenen Nachhaltigkeitsbegriff.

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds)

Die städtische Liegenschaftsverwaltung hat ein „nachhaltiges Immobilienmanagement“ eingeführt und für den Fonds eine neue Teilstrategie „nachhaltiges Immobilienmanagement“ geschaffen. Ziel ist, sämtliche Projekte aus Nachhaltigkeitsperspektive zu begleiten und für die strategische Führung ein umfassendes Nachhaltigkeitsmonitoring aufzubauen, das alle Fondsliegenschaften abdeckt. Bezüglich Investitionsvorhaben und Energieeffizienz macht das nachhaltige Immobilienmanagement des Fonds unter anderem die nachfolgenden Vorgaben:

- *Neubauten:* Bei sämtlichen Neubauten ist ausnahmslos 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 gilt grundsätzlich der Minergie-P-ECO Standard, wobei jedoch im Einzelfall, insbesondere wegen denkmalpflegerischer Vorschriften, vom Grundsatz abgewichen werden kann.
- *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.
- *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.
- *Beschaffung von Haushaltgeräten:* Die Beschaffung von Haushaltgeräten wie Kühl- und Gefrierschränken oder Waschmaschinen und Tumbler erfolgt nach den Empfehlungen des auf 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.

Anhand der nachfolgenden Bau- und Sanierungsprojekte sei exemplarisch aufgezeigt, dass der Fonds energetischen Kriterien tatsächlich und nicht nur auf dem Papier hohe Priorität einräumt:

- Bei den Neubauten des Fonds am Centralweg, an der Zwyszigstrasse oder im Stöckacker Süd kommt der Minergie-P-ECO-Standard zur Anwendung.
- Obschon es sich beim Bauprojekt Fröschmattstrasse 14 - 18 um eine Sanierung und nicht um einen Neubau handelt, wird ebenfalls der Minergie-P-ECO-Standard eingehalten.
- Bei denkmalgeschützten Immobilien wird jeweils das bautechnisch realisierbare Maximum angestrebt. So werden die Liegenschaften an der unteren Jurastrasse 44, 47, 55 und 59, die im Segment „günstiger Wohnraum“ vermietet werden, nach den gesetzlichen Vorgaben (MuKE) saniert, und die Wärmezeugung zu 100 % erneuerbar mit Wärmepumpe und Erdsonden geplant oder bei der Ryffabrik, die heute noch eine eigentliche Energieschleuder ist, werden sämtliche Fenster ersetzt und der beheizte Raum gegen das Untergeschoss sowie das Dach gedämmt.

Stadtbauten Bern (StaBe)

Für die StaBe besitzt die effiziente Nutzung von Energie einen grossen Stellenwert. Nach dem Grundsatz „zuerst einsparen, dann produzieren“ steht die Energieeffizienz noch vor der Nutzung erneuerbarer Energien. Die StaBe sind verpflichtet, bei Neubauten die Anforderungen des MINERGIE-P-ECO Standards einzuhalten. Bei Sanierungen ist der Minergie-ECO Standard anzustreben. So wurde beispielsweise die Gebäudehülle des Eingangs- und Garderobentrakts im wieder eröffneten Hallenbad Weyermannshaus erfolgreich im Minergie-ECO Standard saniert. In begründeten Fällen, insbesondere aufgrund denkmalpflegerischer Auflagen oder unverhältnismässiger Kostenfolgen, kann vom Minergiestandard abgewichen werden. Sanierungen im Minergiestandard führen zu grossen Einsparungen beim Energieverbrauch. Zum Beispiel konnte beim sanierten Westtrakt des Alters- und Pflegeheims Schönegg der Energieverbrauch um mehr als die Hälfte oder beim Neubau der Volksschule Sonnenhof sogar um rund das Dreifache reduziert werden.

Die Steigerung der Energieeffizienz und damit die Reduktion der CO₂-Emissionen erfolgt bei den StaBe fortlaufend sowohl durch bauliche, technische als auch organisatorische Massnahmen im Zuge des ordentlichen Gebäudeunterhalts (Instandhaltung/Instandsetzung). Die folgenden Massnahmen (Aufzählung nicht abschliessend) werden dabei umgesetzt:

1. Bauliche und technische Massnahmen:

- Wärmedämmung (Dach, Fenster, Fassade, Kellerdecke)
- Ersatz und Leistungsanpassung Wärmezeugung
- Wärmerückgewinnung
- Einsatz effizienter Beleuchtung
- Einsatz effizienter Sanitärapparate

2. Organisatorische Massnahmen:

- Monitoring Energieverbrauch
- Nutzerspezifische Optimierung
- Schulung

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

Sowohl Fonds- als auch StaBe-Immobilien 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. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass energetische Kriterien für die Investitionsplanung bereits genügend gewichtet werden. Eine noch stärkere Gewichtung würde dazu führen, dass das Ziel der umfassenden Nachhaltigkeit kaum mehr erreicht werden könnte. Deshalb soll an der heutigen Investitionsplanung festgehalten werden. Der Gemeinderat lehnt daher Punkt 2 der vorliegenden Motion ab.

Zu Punkt 3:

Der Gemeinderat lehnt Punkt 3 der Motion ab. Wie bereits zu Punkt 2 ausgeführt, ist die Energieeffizienz nur ein Kriterium für die Beurteilung der Notwendigkeit von baulichen Sanierungsmassnahmen an Gebäuden. Der Gemeinderat möchte an der heutigen Praxis der umfassenden Betrachtung des Themas „Nachhaltigkeit“ bei Gebäuden festhalten, womit grundsätzliche Überlegungen gegen ein Sonderinvestitionsprogramm sprechen. Bezüglich Fondsliegenschaften erübrigt sich ein Sonderinvestitionsprogramm zusätzlich, weil der Fonds mit dem Erneuerungsfonds bereits über entsprechende Mittel verfügt und die Kosten für seine energetischen Sanierungen jeweils selber tragen kann. Bei den in der Motion als Beispiele für vernachlässigten Unterhalt erwähnten KaWeDe, Mubeeri und Stadttheater stehen in nächster Zeit Sanierungen oder Umnutzungen an, über die politisch noch nicht abschliessend entschieden worden ist. Bei der schrittweisen Sanierung von Schulhäusern sind die StaBe auf Kurs. Eine noch stärkere Forcierung von Sanierungen würde sowohl mehr personelle Ressourcen als auch höhere finanzielle Mittel bedingen. Abschliessend sprechen auch konjunkturpolitische Überlegungen gegen ein Sonderinvestitionsprogramm: Die eingesetzten Mittel kämen jenen Branchen zugute, die seit längerem ein besonders starkes Wachstum aufweisen und sich aufgrund der Personenfreizügigkeit mit der damit verbundenen Zuwanderung als konjunkturresistent erwiesen haben.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Ein Sonderinvestitionsprogramm für die Forcierung energetischer Sanierungen bedingt zusätzliche Mittel und je nach Umfang einen Ausbau der personellen Ressourcen bei den StaBe und bei der städtischen Liegenschaftsverwaltung.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, den Punkt 1 Lemma 1 und 2 sowie Punkt 2 und 3 abzulehnen; er ist jedoch bereit, Punkt 1 Lemma 3 als Postulat entgegen zu nehmen.
2. Die Antwort zu Punkt 1 Lemma 3 gilt in diesem Fall gleichzeitig als Prüfungsbericht.

Bern, 9. November 2011

Der Gemeinderat