

Auftrag

**AGG
vertikal**

**AGG
horizontal**

Öffentlichkeit

Beauftragte

Kunde



Wann

Wer

Was

freundlich

dezidiert

kompetent

Wirtschaft

Umwelt

Qualität

Gesellschaft

ermine

Rapport 2011

AGG – Amt für Grundstücke und Gebäude
Kanton Bern

Rapport 2011

Warum ein Rapport? Weil wir in Beziehung stehen – être en rapport – mit allen, die direkt und indirekt Interesse an den kantonseigenen Grundstücken und Gebäuden haben, und weil Bericht erstatten – rapporter – für uns eine klassische Verpflichtung ist.

AGG – der Name steht für Inhalte:

A für Auftrag: Unser Auftrag ist es, Antworten zu ermöglichen auf folgende Fragen: Was sind die wichtigen und richtigen Ziele, auf die das kantonseigene Immobilienportfolio auszurichten ist? Was sind geeignete Wege zu kundengerechten, wirtschaftlichen und umweltverträglichen Raumressourcen? Welche Standards sind für die langfristige Qualitätssicherung von Bedeutung?

G für Gebrauchswerte: Damit sind Gebäude gemeint, die sich lange Zeit gut nutzen lassen, die gut erneuert und umgebaut werden können und die eine kulturelle Identität haben. Das verlangt die konsequente Unterscheidung von lang-, mittel- und kurzfristigen Faktoren.

G für Gebrauchskultur: Nutzende sind Akteure und nicht Konsumenten. Sie nutzen das Potenzial der räumlichen Infrastrukturen zu ihrem Wohlbefinden. Spielraum ist nötig. Er ermöglicht Partizipation im Gebrauch und ist ein Weg, Unplanbarem zu begegnen.

Der Rapport 2011 besteht aus Beiträgen aus den AGG-Abteilungen und zeigt ein Profil mit Ecken und Kanten. Die Vielfalt spiegelt den Kanton. Es ist ein reicher Kanton, auch wenn er sparen muss.

Das neue Nachhaltigkeitsprogramm NAP 2011 – 2020 bekommt einen Halt und die Freude am Geleisteten ist dokumentiert.

Der Rapport ist auch ein Dank an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion für die Rahmenbedingungen, an unsere Partner in der Verwaltung für die Zusammenarbeit und an die Beauftragten aus der Privatwirtschaft für die erbrachten Leistungen. Zudem ist er Ausdruck der gegenseitigen Wertschätzung innerhalb des AGG.



Giorgio Macchi, Kantonsbaumeister

3 Wer, was, für wen?
Wie?

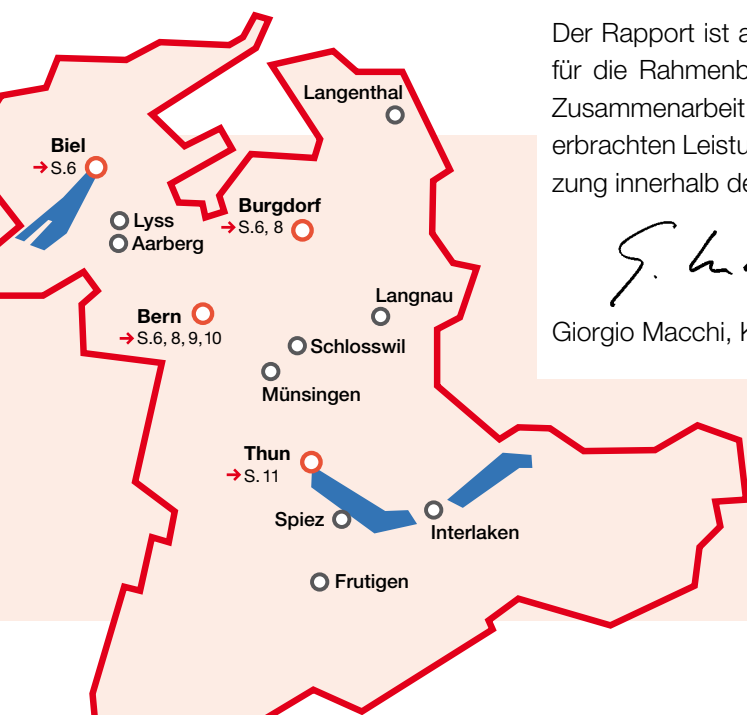
6 Portfolios

8 Projekte

10 Objekte

14 Agenda

RS Konsequenz NAP



Wer, was, für wen?

Die Antwort geben die fünf Leitsätze im AGG-Leitbild: Der Auftrag ist das Mass, die Kunden sind das Ziel, die Beauftragten sind die Besten, die Mitarbeitenden sind das Entscheidende und, last but not least, Information schafft Klarheit.

Fünf Abteilungen erbringen die erforderlichen Leistungen für den Betrieb der Liegenschaften und für die Entwicklung des Liegenschaftsbestands; kurz: Das, was wir haben, gut nutzen und nachhaltig weiterentwickeln.

Das Portfoliomanagement fördert die zweckdienliche, wirtschaftliche und kulturbewusste Entwicklung und Wertschöpfung des Gesamtbestands mittels Bedarfsermittlungen und Bestandsplanungen.

Das Projektmanagement steuert die Projektierung und Realisierung von architektonisch wertvollen, betrieblich flexiblen und finanziell optimierten Neu- und Umbauten sowie Grossinstandsetzungen.

Das Facilitymanagement sorgt für die Gebäudesicherheit, den zweckmässigen Gebäudebetrieb sowie den wirtschaftlichen, technischen und baukulturellen Werterhalt der Liegenschaften.

Das Assetmanagement führt im Interesse des Kantons Kauf-, Verkaufs- und Zumietgeschäfte durch und verwaltet die Vermietungen, Baurechtsverhältnisse, Pachtverträge sowie Bewilligungen und Konzessionen. Das Controlling und die Dienste sichern die effiziente Abwicklung und Koordination aller administrativen und finanziellen Prozesse.

Fünf Mandatsgruppen mit Delegierten aus allen Abteilungen halten die bauherren- und eigentümerspezifischen Grundlagen und Vorgaben aktuell in den Bereichen Vergaben & Verträge, Systemtrennung, Umwelt & Ökologie, Haustechnik sowie Gebäudebetrieb.

Wie?

Ein guter Eigentümer und Bauherr muss drei Punkte beachten: Prüfen, ob Bauen der richtige Weg ist, d.h. die Hausaufgaben machen; beim Bauen die Chance nutzen, d.h. hohe Gebrauchswerte schaffen; und nach dem Bau eine gute Gebrauchskultur pflegen.

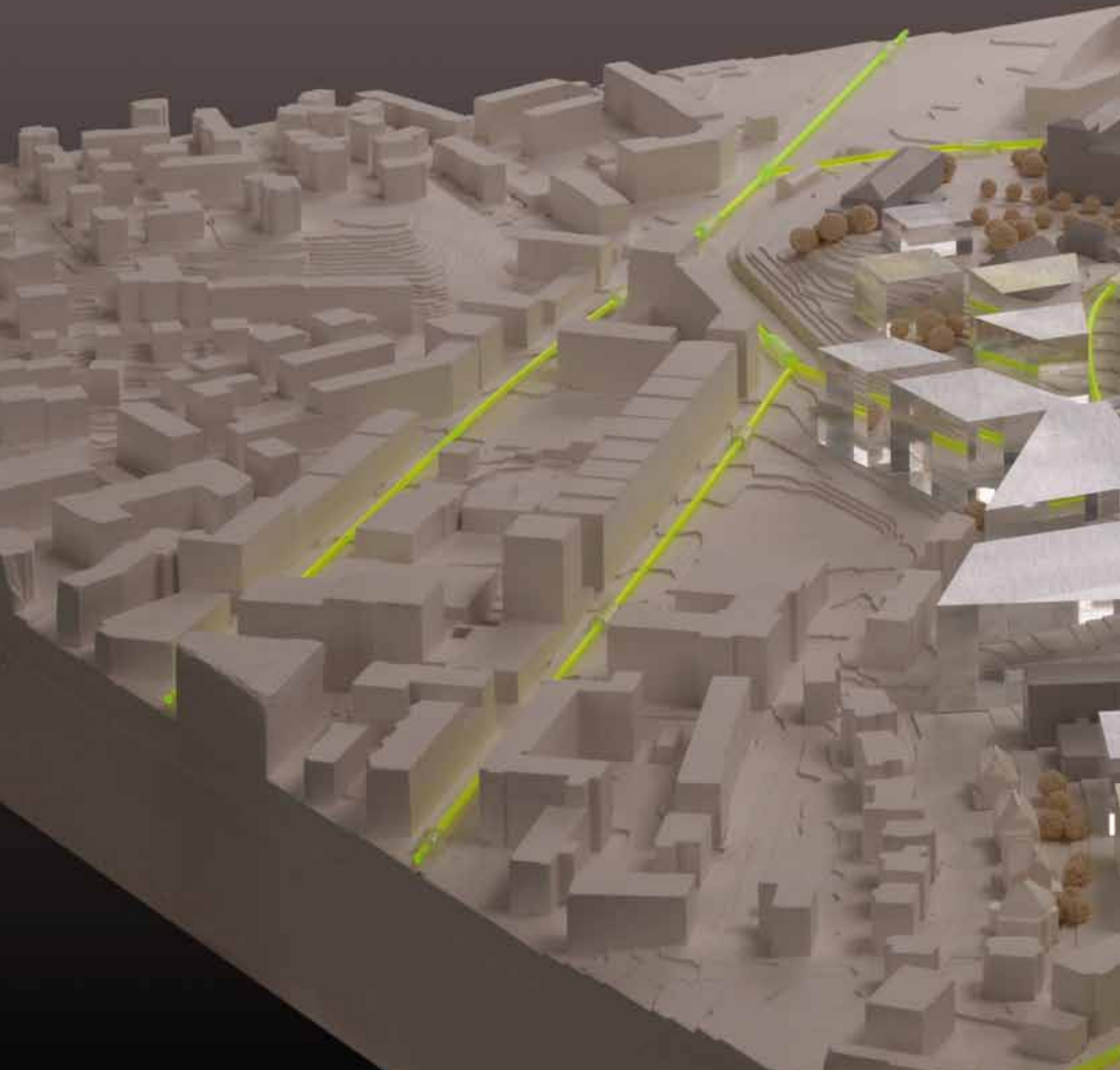
Die Hausaufgaben machen heisst, die Ausgangslage analysieren, strategische Ziele klären, langfristige Perspektiven aufzeigen und die Zukunft nicht durch die Brille kurzfristiger Wünsche sehen. Ganz besonders aber ist zu klären, ob Bauen tatsächlich die Veränderung erzielen kann.

Hohe Gebrauchswerte schaffen bedeutet Gebäude planen und realisieren, die langfristig gut genutzt werden können, offen sind für Anpassungen und Veränderungen und eine kulturelle Identität haben. Die Systemtrennung sichert mit der Bauteiltrennung, der Flexibilität und der antizipierten Arealdisponibilität entscheidende Projektanforderungen in den Kriterien Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

Wettbewerbe fördern die Qualität ganz klar. Aber sie fordern auch viel von allen Beteiligten. Gute Vorbereitung, folgerichtige Bearbeitung und schlüssige Beurteilung sind Voraussetzung. Aus klar definierten Projektphasen resultieren effiziente Entscheidungsfindung und schlüssige Beschaffungsgrundlagen – auch für die ausführenden Unternehmungen.

Eine gute Gebrauchskultur fördern ist Voraussetzung für eine nachhaltige Wertschöpfung. Die Nutzer sollen die Eigenart und das Potenzial der Gebäude kennen. Der Eigentümer kann aus den Erfahrungen lernen. Diese kooperative Haltung ist eine Daueraufgabe und verlangt von allen Beteiligten neben fachlichen ganz besonders auch organisatorische und soziale Kompetenzen.

Bern Inselspital Masterplan



Schlosswil



Burgdorf Verwaltungszentrum Neumatt





Thun Dreifach-Turnhalle



Bern vonRoll Areal



Portfolios

entwickeln und sichern

Das Inselspitalareal in Bern entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen: Die Platzverhältnisse sind eng und viele Gebäude müssen saniert werden. Um die Strukturen des Areal sinnvoll zu entwickeln, hat das AGG einen Ideenwettbewerb für einen Masterplan durchgeführt. Resultat ist ein Vorzeigeprojekt, das Nachhaltigkeit auf diversen Ebenen frühzeitig integriert und Neues mit Bewährtem intelligent kombiniert.

Das Inselspital befindet sich seit 1884 am heutigen Standort auf dem «Kreuzmatt-Areal». Das Areal wurde kontinuierlich erweitert und ausgebaut. Heute werden aber immer noch alte Gebäudeteile von Inselspital und Universität genutzt. Die Entwicklungen in der Patientenbehandlung, der Medizintechnik und der klinischen Forschung erfordern jedoch stetig neue Umbau- und Erweiterungsmassnahmen. So ist bei vielen Gebäuden in den nächsten Jahren eine grundlegende Sanierung vorzunehmen. Das Areal weist zudem eine grosse Anzahl Gebäude auf engem Raum auf und nur noch wenige freie Flächen sind verfügbar.

Umso wichtiger ist es, den engen Platzverhältnissen und den zukünftigen Anforderungen eines Universitätsspitals frühzeitig zu begegnen.

Ein Masterplan für die räumlich-betriebliche Entwicklung des Inselareals schafft hier Abhilfe: Er soll keine verbindlichen Gebäudestrukturen oder Gesamtlösungen aufzeigen, sondern ein städtebauliches Regelwerk definieren, das die geforderte Nutzungsflexibilität garantiert. Im Jahr 2010 führte das AGG dazu einen Ideenwettbewerb durch.

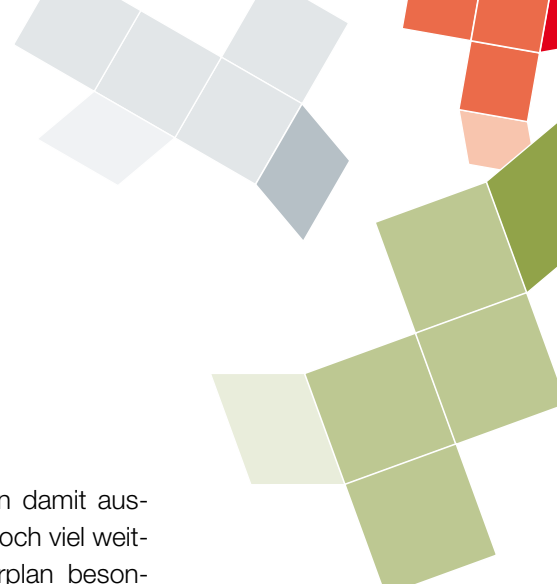
Der von der Jury einstimmig gewählte Masterplan definiert unterschiedlich grosse Baufelder und ordnet das Areal neu. Die Arbeit greift die Idee einer Quartierbildung auf: Historische Gebäude bleiben bestehen und werden jeweils als Zentrum von neuen «Quartieren» ausformuliert. Gebäudestrukturen, -tiefen und Proportionen sind so definiert, dass stets das Maximum an Flexibilität und Reversibilität erhalten bleibt.

Universität Bern Raum geben

Das AGG des Kantons Bern hat im Berner Länggassquartier zwei Verwaltungsliegenschaften von der SBB erworben. Diese stellt es der Universität Bern zur Deckung des wachsenden Raumbedarfs zur Verfügung. Die Standortkonzentration entspricht der universitären Raumstrategie, die eine Verdichtung auf vier Schwerpunkte im Länggassquartier zum Ziel hat. Die räumlichen Rahmenbedingungen für die nachhaltige Weiterentwicklung der Universität sind damit geschaffen.

Berner Fachhochschule konzentrieren

Die Berner Fachhochschule (BFH) ist verzettelt an 26 Standorten in Bern, Biel, Burgdorf und Zollikofen untergebracht. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen kaum. Die Folge: Viele Liegenschaften können die heutigen Ansprüche des Hochschulbetriebes nicht mehr erfüllen. Die Regierung beauftragte das AGG, die BFH und die kantonale Erziehungsdirektion, Konzentrationsvarianten zu prüfen, und entschied sich für eine Konzentration in Bern und Biel/Bienne. Der Infrastrukturbedarf kann reduziert werden und es entsteht ein bildungspolitischer und wirtschaftlicher Mehrwert.



Der Masterplan zeigt auf, dass eine dichtere Bebauung des Areals möglich ist: Die heutige Geschossfläche von 280'000 Quadratmetern kann auf 600'000 Quadratmeter erhöht werden. Durch die Verdichtung wird das innerstädtische, gut erschlossene Areal optimal genutzt. Das Inselhospital kann so Flächen für weitere Nutzungen von Spital, Lehre und Forschung zur Verfügung stellen – ein wesentlicher Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung.

Grundsätzlich gilt: Je früher die Herausforderungen an eine gesamtheitliche, nachhaltige Entwicklung einbezogen werden, desto grösser bleibt der nutzbare Handlungsspielraum im weiteren Prozessverlauf. Dies ist beim Inselhospital besonders gelungen. Der Masterplan sorgte für eine frühzeitige Analyse und Integration geeigneter Nachhaltigkeitskriterien in den Planungsprozess. Durch verschiedenste Anforderungen auf kleinstem Raum ist es auf dem Inselareal essentiell, alle Entwicklungen untereinander abzustimmen, Unnötiges zu vermeiden und teure Korrekturen weitestgehend ausschliessen zu können. Das

Potenzial des Inselareals kann damit ausgezeichnet genutzt werden. Doch viel weitgreifender schafft der Masterplan besonders für ein Spital auch Sicherheit: In einem Umfeld, das von vielen Innovationen und permanenter Weiterentwicklung getrieben ist, wird eine feste Struktur geschaffen. Eine Struktur, die trotzdem langfristig genügend Flexibilität für eine nachhaltige Entwicklung auf dem Areal gewährleisten kann.

Mit «Phase 1» startet im Jahr 2011 bereits ein Folgeprojekt des Ideenwettbewerbs. Im Projekt werden Grundlagen für die – in «Phase 2» folgenden – Bauplanungs- und Realisierungsschritte erarbeitet. Gestützt darauf werden Projektwettbewerbe ausgelöst. Für die zukünftigen Gebäude wird schon jetzt gefordert, dass ein möglichst hoher Grad an Standardisierung von Räumlichkeiten erreicht wird und die Anforderungen der Systemtrennung eingehalten werden. Nur so können die Gebäude dem laufenden Wandel der Anforderungen an die medizinische Leistungserbringung, Lehre und Forschung gerecht werden.

Steuerbare Teilportfolios

Nicht Teilen und Regieren, sondern eine einfachere Handhabung machen die Aufteilung in Teilportfolios sinnvoll. Die Klärung strategisch relevanter Fragen wird einfacher. Hochschulen und Fachhochschulen, Gymnasien und Berufsschulen, Gesundheit, Sicherheit, Verwaltung und Infrastrukturen bilden die sechs Teilportfolios. Das siebte umfasst, was nicht mehr von direktem Nutzen ist für den Kanton. Diese Gebäude und Grundstücke werden mit Sorgfalt und Umsicht veräussert, wenn Dritte einen sinnvolleren Nutzen ziehen können. Dazu gehören auch Pfarrhäuser und Schlösser.

Zumiete

Der Kanton verfolgt die Strategie, die räumlichen Bedürfnisse der Nutzer möglichst durch eigene, d.h. durch bestehende, durch zu erwerbende oder durch noch zu erstellende, Räumlichkeiten abzudecken. Ist die Entwicklung bezüglich des Raumbedarfs ungewiss und/oder besteht ein hoher zeitlicher Druck, werden Objekte zugemietet. Die Deckung des Bedarfs für dauernde kantonale Aufgaben soll maximal zu 20 Prozent mit Mietliegenschaften erfolgen.



Projekte

planen und bauen

Die Universität und die Pädagogische Hochschule Bern erhalten auf dem ehemaligen Areal der vonRoll AG ein neues Hochschulzentrum. Es beinhaltet nicht nur einen Neubau nach Systemtrennung und MINERGIE-P-ECO® für das Institutsgebäude. Auch die denkmalpflegerisch erhaltenswerte Weichenbauhalle wird nach MINERGIE-ECO® saniert und als Hörsaalgebäude umgenutzt.

Auf dem über drei Hektar grossen vonRoll Areal entsteht ein neues Hochschulzentrum für die Universität und die Pädagogische Hochschule Bern. Nach dem Kauf des Geländes durch den Kanton im Jahr 2000 hat das AGG 2004 einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Den Ausführungskredit über 239 Mio. Franken für die Realisierung der ersten Etappe hat der Grosse Rat drei Jahre später bewilligt. Das Projekt ist für ca. 4'000 Studierende ausgelegt und umfasst den Neubau eines Institutsgebäudes sowie die Sanierung der bestehenden Weichenbauhalle und ihre Umnutzung als Hörsaalgebäude. Während

die neuen Hörsäle bereits seit 2010 genutzt werden, wird der Neubau des Institutsgebäudes bis 2013 fertig gestellt.

Die Nachhaltigkeitsanforderungen werden vorbildlich umgesetzt: Die denkmalgeschützte Weichenbauhalle der vonRoll AG bleibt erhalten. Nach dem Prinzip «Haus im Haus» wurden für die Hörsäle zwei neue, isolierte Baukörper in die bestehende Halle hineingestellt. Das Hallendach wurde vollständig erneuert und isoliert. Die Fassaden blieben unverändert. Einzig Vorfenster, die als Sonnen-, Wetter- und Klimaschutz dienen, wurden montiert. Der Foyerraum zwischen den beiden neuen Hörsaalkörpern und der bestehenden Gebäudehülle wird temperiert und dient so als energetischer Puffer. Mit der Zertifizierung nach MINERGIE-ECO® erfüllen die eingesetzten Baumaterialien höchste Ansprüche an Gesundheit, Wohlbefinden und Ökologie. Die neuen Hörsaalkörper sind aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz gefertigt. Die technischen Installationen und Verteilnetze für Strom, Luft und Wasser sind nach den

Fabrik wird Hochschule

Seit Herbst 2008 sind die Umbauarbeiten in der alten Tuchfabrik Schild abgeschlossen. Neu untergebracht ist die Hochschule der Künste Bern. Das AGG hat die Liegenschaft wegen der attraktiven Lage neben dem Bahnhof und der grosszügigen Tragstruktur zugekauft. Dank der gut nutzbaren Infrastruktur können die modernen Ansprüche der Hochschule optimal erfüllt werden. Mit zurückhaltenden Interventionen wurde die Gebäudeerneuerung nach dem Low-Cost-Prinzip umgesetzt. Das Gebäude erfüllt den MINERGIE®-Standard unter Einhaltung denkmalpflegerischer Anforderungen.

PPP

Das AGG des Kantons Bern realisiert mit dem kantonalen Verwaltungszentrum «Neumatt» in Burgdorf das schweizweit erste Public-Private-Partnership-Projekt. Durch eine optimale Risikoverteilung zwischen AGG und dem privaten Partner werden Ressourcen gespart und die Kosten über die 25 Jahre der Partnerschaft optimiert. Speziell an der Berner Lösung ist: Das AGG ist und bleibt Eigentümerin des Verwaltungszentrums.

Vorgaben der Systemtrennung einfach für Reparaturen, Anpassungen und Sanierungen zugänglich. Die Unterhaltskosten werden damit tief gehalten und die flexible, langfristige Nutzung ist sichergestellt. Mit dem Erhalt der Fassade und dem neuen Kern ist das Hörsaalgebäude ein gutes Beispiel für die nachhaltige Umnutzung. Der geschichtliche Hintergrund und die kulturelle Identität bleiben gewahrt.

Der Neubau des Institutsgebäudes fügt sich nahtlos in das bestehende Ensemble ein. Der markante viergeschossige Bau weist Abmessungen von rund 110 Meter Länge und 80 Meter Breite auf und wird im MINERGIE-P-ECO®-Standard erstellt. In den drei Obergeschossen sind die Seminarräume und Büros untergebracht. Die grosse und bis drei Geschosse hohe Freihandbibliothek im zweiten Untergeschoss bildet das Herzstück des Gebäudes. Sie wird durch drei grosse Höfe lichtdurchflutet. Ein Geschoss darunter liegt der Zentralspeicher der Universitätsbibliothek mit insgesamt rund 100 Kilometern Büchertab-

laren. Der Neubau erfüllt die Anforderungen an die Systemtrennung vollumfänglich. Das Gebäude ist nutzungsflexibel und für eine lange Gebrauchstauglichkeit ausgelegt. Die Trennung des Primär-, Sekundär- und Tertiärsystems wird konsequent umgesetzt. Die betonierete Tragstruktur ist so ausgelegt, dass das Gebäude bei Bedarf um zwei weitere Geschosse aufgestockt werden kann. Die inneren Trennwände sind nicht tragend und können so einfach demontiert und versetzt werden. Die Installationen bleiben sichtbar oder sind in gut zugänglichen Schächten montiert. Damit bleibt es möglich, jederzeit und auf einfache Art und Weise bauliche Anpassungen vorzunehmen, ohne das Primärsystem zu verändern. Holz wird in Form von Massivparkettböden in den Seminar- und Büroräumen eingesetzt.

GIS-FIS

So schrillt es bei der Sanitätspolizei. Sie ist heute auf neun Mietobjekte verteilt und der Betrieb ist umständlich und aufwändig. An verkehrsgünstiger Lage an der Murtenstrasse in Bern erstellt das AGG einen zentralen Neubau. Systemtrennung und MINERGIE-P-ECO®-Standard werden konsequent beachtet und es entsteht ein moderner Ingenieurholzbau. Für das dreistöckige Holztragwerk und die Ausbauten werden 1'100 Kubikmeter Holz benötigt. Der Neubau leistet einen wesentlichen Beitrag zum Ziel des Kantons Bern, pro Jahr 1'500 Kubikmeter Holz in Bauwerken einzusetzen.

INO

Im Zentrum des Inselspitalareals wird der Neubau des Intensivbehandlungs-, Notfall- und Operationszentrums (INO) für 263 Mio. Franken realisiert. Ersetzt werden die Operations-trakte aus den 60er- und 70er-Jahren. Betrieblich werden die Abläufe in den betroffenen Bereichen, der Nuklearmedizin und weiteren zudienenden Bereichen optimiert. Für einen langfristig hohen Gebrauchswert des Gebäudes hat das AGG 1996 erstmals ein Planungsleitbild nach den wesentlichen Aspekten der Systemtrennung erstellt. Es regelt die Rollen und Aufgaben der am Planungs- und Bauprozess Beteiligten. Die erste Etappe des INO wurde Ende 2007 fertiggestellt, die zweite Etappe wird Mitte 2012 dem Betrieb übergeben.



Objekte

nutzen und pflegen

Systematischer Gebäudeunterhalt wird beim AGG gross geschrieben. Vom zufriedenen Nutzenden bis zum energetisch optimierten Gebäude reichen die Ziele im Facilitymanagement. Die Nutzenden profitieren von wirtschaftlichen, sicheren, umweltgerechten Gebäuden, in welchen sie eigenverantwortlich den Betrieb übernehmen.

Das AGG besitzt über 2'500 Gebäude mit einer Geschossfläche von 1'600'000 Quadratmetern. Der Neuwert der Gebäude beträgt rund sechs Mrd. Franken. 75 Prozent der Gebäude sind über 30 Jahre alt. Das bedeutet, dass dem Unterhalt ein hoher Stellenwert zukommt. Der systematische Gebäudeunterhalt hat den langfristigen Werterhalt zum Ziel. Für den Betrieb müssen die Gebäude wirtschaftlich, sicher, umweltgerecht und kulturbewusst genutzt werden können. Die Mitarbeitenden im Facilitymanagement des AGG bearbeiten jährlich rund 600 Unterhaltsgeschäfte im Wert von rund 80 Mio. Franken.

In der langfristigen Strategie zu Gebäude-nutzung und -unterhalt setzt das AGG auf

fünf Erfolgsfaktoren: betriebsspezifische Anpassungen, Werterhalt der Liegenschaften, Massnahmen zur energetischen und ressourcenschonenden Optimierung, systematische Überwachung von Risiken, sowie den eigenverantwortlichen Gebäudebetrieb durch die Nutzenden.

Mit gezielten **betriebsspezifischen Anpassungen** hält das AGG die Gebrauchswerte der Gebäude hoch. Von der einfachen Schutzhütte bis zum Hightech-Labor – das ist das vielfältige Spektrum der Liegenschaften, die das AGG betreut. Die Gebäude und ihre Infrastruktur werden durch das AGG optimal auf die betrieblichen Anforderungen der verschiedenen Nutzenden ausgerichtet.

Das AGG achtet auf den **Wererhalt seiner Liegenschaften**: Der durchschnittliche Gebäudezustandswert beträgt rund 80 Prozent des Gebäudeneuwertes. Damit stellt das AGG sicher, dass kein unwirtschaftlicher Unterhaltsrückstand entsteht. Bei Sanierungen gilt es, durch **Massnahmen zur energetischen und ressourcenschonenden Optimierung** einen

Design für alle

Hindernisfreie Gebäude und Einrichtungen kommen allen zugute, nicht nur Menschen mit Behinderungen – ganz besonders aber älteren Menschen. Hindernisfreies Bauen ist eine Haltungsfrage: Im Detail – ganz besonders aber bei der grundlegenden Konzeption. Konkret heisst das: breite Nutzbarkeit, Flexibilität im Gebrauch, einfache und intuitive Einsatzmöglichkeiten, hilfreiche sensorische Informationen, Fehlertoleranz, Kraftminimierung, genügende Zugänglichkeit, keine Schwellen, gute Haltegriffe, erreichbare Lichtschalter, keine Blendungen.

Skills-Lab

Die Medizinische Fakultät der Universität Bern erhielt ein Skills-Lab nach internationalem Standard. In sechs neu geschaffenen Räumen können Studierende der Medizin anhand von Modellen oder Schauspielern ihre zukünftigen Tätigkeiten trainieren. Dank der reversiblen Einbauten des Skills-Labs bleibt das Gebäude auch für zukünftige Nutzungsveränderungen flexibel.

möglichst sparsamen Verbrauch von Energie und Material zu erzielen. Der Anteil an erneuerbarer Energie für die Heizwärme pro Quadratmeter Energiebezugsfläche liegt bei den kantonalen Gebäuden bei über 30 Prozent des Wärmebedarfs. Gleichzeitig ist der Heizwärmebedarf des Immobilienportfolios seit 2001 um 13 Prozent gesunken. Das Gebäudeoptimierungsprogramm Energho aus dem Jahr 2009 leistet einen wichtigen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs: Es sorgt nicht nur für energetische Betriebsoptimierungen, sondern sensibilisiert die Nutzenden gezielt in Bezug auf den Gebäudebetrieb. Seit 2011 wird mit dem Einkauf von Ökostrom für die Gebäude des Kantons zusätzlich erneuerbare Energie unterstützt und ein ökologischer Mehrwert geschaffen. Die Förderung von Solarenergie ist erklärtes Ziel des AGG. Geeignete Dach- und Fassadenflächen werden künftig für die Nutzung vorgesehen. Beim Bauen und Betreiben der Gebäude legt das AGG Wert auf die **systematische Überwachung von Risiken**. Dadurch kann eine optimale Sicherheit gewährleistet

werden. Mit einem «Augenschein vor Ort» werden Gebäude jährlich kontrolliert. Für die bauliche Sicherheit ist das AGG verantwortlich, die Pflicht für die organisatorische und betriebliche Sicherheit liegt bei den Nutzenden.

Der eigenverantwortliche **Gebäudebetrieb durch die Nutzenden** steht im Vordergrund. Für die optimale Bewirtschaftung der Flächen werden die Gebäudedaten des kantonalen Portfolios und der zugemieteten Flächen durch das AGG aktuell gehalten. Daraus ersichtlich sind auch die Belegungs- und Nutzungspläne. Diese dienen sowohl den Nutzenden wie dem AGG. Zudem steht das Facilitymanagement den Nutzenden beim Gebäudebetrieb zur Seite und unterstützt sie, um passende Lösungen zu finden.

Thuner BEKO als Vorbild

Im vom AGG zugemieteten Gebäude auf dem Selve-Areal in Thun sind verschiedenste Organisationseinheiten des Kantons untergebracht. Zur Organisation und Koordination des Betriebes vor Ort kam erstmals eine gemeinsame Betriebskommission (BEKO) zum Einsatz. Sie ist Vorbild für andere Standorte. Die BEKO-Leitung ist Ansprechpartnerin für das AGG in Belangen, die das Gebäude betreffen.

Berner Energiepreis

2008 wurde das AGG mit dem Berner Energiepreis ausgezeichnet. Die Jury würdigte das gelungene Zusammenspiel von Portfolio-, Projekt- und Facilitymanagement. Der beharrliche Einsatz für energiesparende Gebäude seit 2001 macht das AGG zu einem der Vorreiter in der schweizer Bauwirtschaft.



Bern vonRoll Areal Hörsaalgebäude



Bern Skills-Lab Pathologisches Institut





Bern Sanitätspolizei



Bern Hochschule der Künste



Agenda

	Ziele
Gesellschaft	Gestaltung Partizipation Universal Design Wohlbefinden Zweckdienlichkeit Baukultur
Wirtschaft	Gute Standorte Nutzungsflexibilität Nutzungsverdichtung Betriebseffizienz Rentabilität
Umwelt	Bauen nur, wenn nötig Elektrizität sparen Erneuerbare Energie Gesunde Rohstoffe Gesundheit Gifte vermeiden Mobilität klein halten

Solides Dreieck

Das AGG Bern baut auf ein solides Dreieck: Kunden, Beauftragte, Eigentümer. Die Kunden sind das Ziel, da sie hohe Gebrauchswerte erhalten. Die Beauftragten sind die Besten, da sie die AGG-Anforderungen effektiv und effizient umsetzen. Die Mitarbeitenden sind das Entscheidende, da sie Prioritäten setzen und das AGG weiterentwickeln.

Design to[®]

Design to[®] heisst, das Bestellte zum günstigsten Preis zu erhalten. Das AGG formuliert den Auftrag mit den relevanten baulichen und betrieblichen Anforderungen und erwartet die Lieferung zum günstigsten Preis. Darin eingeschlossen sind die Nachhaltigkeitsanforderungen. Alles Übrige ist durch die Projektbeteiligten auf das absolut Notwendige zu reduzieren.

Wege

Architektur-Wettbewerb
Schulung Beauftragte
Dreieck Nutzer – AGG – Beauftragte
Design für alle
Systemtrennung

Standardkosten
STRATUS
Design to[®]
Fachcontrolling
Prinzip 1+4
Lebenszykluskosten
Systemtrennung

Umweltmanagement nach ISO 14001
MINERGIE-P-ECO[®]
Systemtrennung

Systemtrennung

Systemtrennung schafft Handlungsspielraum und einen bleibenden Mehrwert. Drei Prinzipien sind wegweisend: Jede Bebauung muss die Arealdisponibilität nutzen oder für später erhalten. Das Erweiterungspotenzial wird horizontal und vertikal gesichert. Die Flexibilität hält die Gebäude offen für Umnutzungen und Nutzungsentwicklungen. Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer werden voneinander getrennt. Systemtrennung unterscheidet zwischen lang-, mittel- und kurzfristigen Faktoren und nennt sie beim Namen: Primär-, Sekundär- und Tertiärsystem.

Prinzip 1 + 4

Prinzip 1 + 4 bedeutet: 1 x Anforderungen und 4 x Controlling. Mit den extern Beauftragten vereinbart das AGG zu Beginn des Projekts die Bestellung. Die Beauftragten liefern in der Folge an vier Controllingpunkten eine Erfüllungsdeklaration, die besagt, dass die Lieferung der Bestellung entspricht: beim Vorprojekt, beim Bauprojekt, bei der Ausschreibung und der Abnahme. Anschliessend prüft das AGG, gibt die folgende Phase mit oder ohne Auflagen frei oder weist sie zur Korrektur zurück. Das Vorgehen hat sich bewährt: die Beauftragten schätzen die hohe Eigenverantwortung und das Vertrauen, das ihnen damit entgegengebracht wird.

Konsequenz NAP

Das neue Nachhaltigkeitsprogramm (NAP) 2011–2020 löst das Energieleitbild 2001–2010 ab. Es wird das Bewährte weiter vorantreiben und die nachhaltige Entwicklung der Grundstücke und Gebäude konsequent ausbauen.

Das Energieleitbild 2001–2010 sicherte die stete und ökologische Entwicklung des kantonalen Gebäudebestands. Als öffentliche Hand nahm das AGG damit eine Vorbildfunktion ein. Grosse Erfolge sind bereits heute ersichtlich: Der Wärmeverbrauch des AGG-Gebäudeportfolios wurde in zehn Jahren um mehr als zehn Prozent gesenkt. Der Anteil erneuerbarer Energie am gesamten Wärmeverbrauch beträgt heute über 30 Prozent. Die Elektrizitätsnutzung aus regenerativen Quellen vervielfachte sich. Trotz des allgemein steigenden Stromverbrauchs wurde im Portfolio des AGG eine Stabilisierung und in letzter Zeit sogar eine leichte Reduktion erzielt.

Damit die bis 2010 erreichten Erfolge auch in der Zukunft Früchte tragen, hat das AGG das neue Nachhaltigkeitsprogramm 2011–2020 erarbeitet. Abgeleitet wird es aus den Zielen der kantonalen Energiestrategie 2035, aus der Empfehlung für das Nachhaltige Bauen SIA 112/1 sowie aus den 3x3 strategischen Grundsätzen für das kantonale Immobilienmanagement. Konkrete Umweltziele sind: Reduktion des Stromverbrauchs in den nächsten zehn Jahren um zehn Prozent, des Heizwärmeverbrauchs um 20 und des CO₂-Ausstosses um 25 Prozent.

Die Ziele des NAP sind ambitioniert. Sie verfolgen die Themen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt bei Grundstücken und Gebäuden ganzheitlich. Sie sorgen dafür, dass das AGG auch in Zukunft einer der Vorreiter der nachhaltigen Entwicklung bleiben wird. Eine deutlich konsequenter Beachtung werden künftig die Reduktion des Stromverbrauchs sowie der Teil der Systemtrennung erfahren, der die dichtere Nutzung gut erschlossener Areale sichert.

Impressum

Herausgeber und Texte Amt für Grundstücke und Gebäude Kanton Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, Telefon: 031 633 34 11, info.agg@bve.ch, www.be.ch/agg

Fotografie Architekturfotografie Gempeler, Bern; Westermeier, AGG Bern; Müller + Truniger Architekten ETH SIA, Zürich; ancatan photography, Anja Tanner, Bern; Zeljko Gataric, Zürich, Fotograf / ERNE AG Holzbau, Laufenburg

Koordination und Layout Ernst Basler + Partner AG, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich

Druck Gerber Druck AG, Bahnhofstrasse 25, 3612 Steffisburg

Papier Druck auf Papier mit FSC-Zertifikat

Kosten

Te