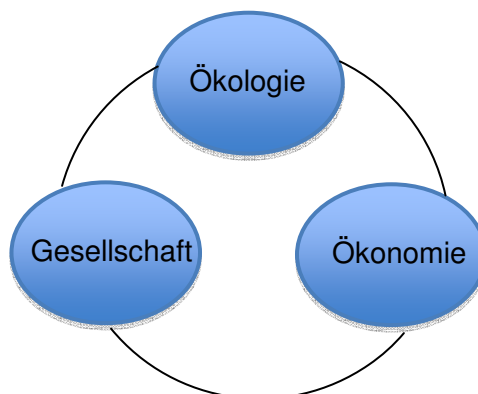




Konzept für ein nachhaltiges Immobilienmanagement im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt – Leitlinien zur Energieeffizienz

1. Nachhaltiges Immobilienmanagement

Gemäss Immobilienstrategie für das Finanzvermögen berücksichtigen wir bei Planung, Erstellung und Betrieb unserer Liegenschaften die Aspekte der Nachhaltigkeit. Der Begriff der Nachhaltigkeit definiert sich im allgemeinen Verständnis durch das Zusammenspiel der drei Aspekte Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft. Nachhaltigkeit zeichnet sich durch das ausgewogene Miteinander dieser drei Perspektiven aus.



Auch für Immobilien ist Nachhaltigkeit ein sinnvoller Ansatz: Liegenschaften sind dann nachhaltig, wenn sie sich möglichst im Gleichgewicht der drei Aspekte der Nachhaltigkeit befinden und dies auch zukünftig zu halten vermögen.

In Bezug auf die Immobilien im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt bedeutet Nachhaltigkeit:

1.1 Ökologisch

Der Kanton Basel-Stadt soll beim Energie- und Ressourcenverbrauch eine Vorbildfunktion einnehmen. Dies hält der Regierungsrat im Politikplan 2009-2012 fest. Mehr als 40% des Energieverbrauchs in der Schweiz wird heute für die Heizung von Gebäuden und Warmwasser aufgewendet. Hier setzen wir den Hebel an. Am Schweizer Immobilienmarkt erreichen erst 15% der Neubauten das MINERGIE®-Zertifikat und auch Sanierungen erfolgen mehrheitlich nicht energieoptimiert. In der Durchsetzung des energieeffizienten Bauens kommt den Eigentümern eine Schlüsselrolle zu. Erst wenn diese in energieeffizientes Bauen investieren, wird der Anteil der Bauten mit Niedrigenergiestandards steigen. Wir wollen hier eine Vorbildfunktion einnehmen und haben dafür Leitlinien zur Energieeffizienz erarbeitet.

1.2. Ökonomisch

Aus ökonomischer Sicht sind Liegenschaften Sachwerte, die als Vermögensanlage dienen. Im Vordergrund stehen die Werterhaltung bzw. die Wertsteigerung und eine Rendite mit stetigen Erträgen. Auch die Immobilien im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt dienen dem Zweck, eine angemessene Rendite zu erwirtschaften. Immobilien sind dann ökonomisch nachhaltig, wenn sie als Folge langfristiger Veränderungen keine Wertminderung, sondern eine Wertsteigerung erfahren. Bei Einbezug des Nachhaltigkeitsaspekts in die Anlage von Immobilien stellen sich deshalb zusätzlich zur aktuellen Rendite auch die Fragen nach den Faktoren, die entscheidend sind, ob die Liegenschaft auch in Zukunft eine attraktive Rendite abwirft und die Frage nach der Flexibilität der Liegenschaft, auf Veränderungen einzugehen.

1.3. Gesellschaftlich

Neben ökologischen und ökonomischen Aspekten müssen in ein nachhaltiges Immobilienmanagement immer auch gesellschaftliche Aspekte miteinbezogen werden. Diese sind beispielsweise der städtebauliche Kontext eines Gebäudes, denkmalpflegerische und soziale Fragen oder funktionale Aspekte wie Barrierefreiheit, Erreichbarkeit, Sicherheit, Investitions- und Erneuerungszyklus. Der Kanton nutzt seinen Handlungsspielraum und setzt seine Mittel zur Förderung der Stadtentwicklung und zur Unterstützung des Stadtwohnens ein. Es ist das ausgesprochene Interesse des Kantons, dass er den verschiedenen Interessen der Bevölkerung gerecht wird.

1.4. Ziel des nachhaltigen Immobilienmanagements

Alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit sind aufs Engste miteinander verwoben und stehen gleichzeitig in einem gegenseitigen Spannungsverhältnis. Ziel der Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement des Kantons Basel-Stadt ist nicht die Maximierung eines der drei Aspekte, sondern die Optimierung eines jeden unter Berücksichtigung der anderen beiden. In diesem Prozess ist die Grösse des Portfolios im Finanzvermögen ein wichtiger Faktor. Als grosser Immobilieneigentümer kann der Kanton eine ökologisch, ökonomisch und gesellschaftlich ausgewogene Entwicklung des Portfolios gewährleisten. Dies schliesst auch die Realisierung von Pilotprojekten in gesellschaftlichen und ökologischen Bereichen mit ein.

Der Kanton Basel-Stadt ist Eigentümer eines grösseren Liegenschaftsportfolio im Finanzvermögen, das rund 250 Liegenschaften umfasst und sich durch eine hohe Wohnnutzung auszeichnet. Grösstenteils befinden sich die Liegenschaften im städtischen Umfeld des Kantons Basel-Stadt, über ein Drittel der Liegenschaften befinden sich in der Schutz- und Schonzone, die auch eingetragene Denkmäler einschliesst. Der Regierungsrat verfolgt das Ziel, mit den Liegenschaften im Finanzvermögen den Politikschwerpunkt Stadtwohnen zu unterstützen und ein vielfältiges, modernes und attraktives Wohnangebot zu schaffen.

Gemäss Immobilienstrategie für das Finanzvermögen berücksichtigen wir bei Planung, Erstellung und Betrieb unserer Liegenschaften die Aspekte der Nachhaltigkeit. Im Kommentar zur Immobilienstrategie und im Konzept zur Unterstützung des Politikschwerpunkts Stadtwohnen wurden die gesellschaftlichen und ökonomischen Aspekte bereits konkretisiert. Mit diesem Konzept und den folgenden Leitlinien zur Energieeffizienz der Immobilien im Finanzvermögen schliessen wir den Kreis und äussern uns zum ökologischen Aspekt mit besonderem Akzent auf die Energieeffizienz der Immobilien im Finanzvermögen. In den Leitlinien nehmen deshalb Fragen der Energieoptimierung den wichtigsten Stellenwert ein. Eine nachhaltige Politik für die Umwelt verbessert die Lebens- und Wohnqualität der Bevölkerung im

Kanton und ist damit auch eine bedeutende Voraussetzung für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der Region.

2. Leitlinien zur Energieeffizienz

Wir orientieren uns an folgenden Leitlinien:

2.1. Energetische Labels und Standards

Neubauten

Neubauten erstellen wir nach dem Standard von MINERGIE-ECO® oder MINERGIE-P-ECO® oder einem vergleichbaren Standard. Die verschiedenen unter Minergie zusammengefassten Labels sind ein Qualitätslabel in der Schweiz für neue und modernisierte Bauten, das sich durchgesetzt hat. Der durch das Label beschriebene Standard ermöglicht den rationalen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung. Während Merkmale wie Komfort und Energieeffizienz den Gebäuden nach MINERGIE®-Standard eigen sind, erfüllen zertifizierte Bauten nach MINERGIE-ECO® oder MINERGIE-P-ECO® zusätzliche Anforderungen einer gesunden und ökologischen Bauweise.

Der Kanton hat hier bereits bisher seine Vorbildfunktion als „First Mover“ wahrgenommen und seit dem Jahr 2004 im Finanzvermögen nur noch Neubauten erstellt, die den MINERGIE®-Standard erfüllen. Beide seit 2004 neu erstellten Liegenschaften haben das MINERGIE®-Zertifikat erreicht: Die Wohnliegenschaft am Riehenring 199/201 mit 16 Wohnungen und die Wohnliegenschaft an der Gellertstrasse 135/137 mit 31 Wohnungen.

Sanierungen

Die Sanierung von Liegenschaften im Finanzvermögen wird unter Berücksichtigung der ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Aspekte des Nachhaltigkeitskonzepts geplant. Wir streben eine Reduktion des Energieverbrauchs von Liegenschaften an. Sanierungen sollen den MINERGIE®-Standard für Sanierung oder einen vergleichbaren Standard erfüllen. Da dies in einem Spannungsverhältnis zum Bedürfnis nach Wohnraum im günstigen Preissegment steht, planen wir auch sanfte Sanierungen, bei denen wir aber ebenfalls eine Energieoptimierung anstreben. Wir verfolgen diese Varianten, abgestimmt auf Lage, Zustand und Bauweise der individuellen Liegenschaften.

Ein Beispiel für eine energetische Sanierung sind die Liegenschaften an der Liestalerstrasse 50-56 mit 40 Wohnungen. Hier werden nach der Sanierung einfache Stadtwohnungen entstehen, die den MINERGIE®-Standard für Sanierung erfüllen. Dem Bauvorhaben wurde eine Zusicherung für das MINERGIE®-Label ausgesprochen. Die Sanierung gemäss MINERGIE®-Standard wird in diesem Fall aufgrund der baulichen Voraussetzungen des Gebäudes möglich.

Über ein Drittel der Liegenschaften im Eigentum des Kantons befinden sich in der Schutz- und Schonzone, die auch eingetragene Denkmäler einschliesst. Sie erfordern bei Renovation oder Sanierung einen gesonderten Umgang sowie spezielle Massstäbe bei den Zielen der Energieeffizienz. Auch in der Schutz- und Schonzone streben wir eine konsequente energetische Verbesserung an. In Einzelfällen kann sogar der MINERGIE®-Standard erreicht werden. Die vom Kanton sanierte Liegenschaft am Spalenberg 18 hat im Jahr 2005 das MINERGIE®-Label erhalten.

2.2. GEAK® (Gebäude-Energieausweis der Kantone)

Der GEAK® wurde im Auftrag der Konferenz Kantonaler Energiedirektoren entwickelt. Er ermöglicht eine energetische Bewertung von Bestandesgebäuden und kann aufzeigen, wie viel Energie ein Wohngebäude bei standardisierter Benutzung für Heizung, Warmwasser, Beleuchtung und anderen Energieverbrauch benötigt. Die Konzeption des GEAK® wurde im August 2009 abgeschlossen. Der GEAK ist eine Kombination von Berechnung und Bemessung. Als Grundlage dient der Energiebedarf, während der erhobene Verbrauch zur Überprüfung der Berechnung dient. Der GEAK® wird von unabhängigen Experten ausgestellt, die dafür ausgebildet und akkreditiert werden.

Wir werden den GEAK® als ein wichtiges Instrument in der Sanierungsplanung einsetzen. Er bildet eine der Grundlagen für die umfassende Sanierungsanalyse einer Liegenschaft. Der GEAK® ermöglicht den Vergleich zu anderen Gebäuden und gibt Hinweise für Verbesserungsmaßnahmen.

2.3. Pilotprojekte

Mit der Realisierung von Pilotprojekten im Energiebereich wollen wir neue und innovative Technologien in die Praxis umsetzen. Der Kanton soll seinen Handlungsspielraum nutzen und Projekte realisieren, die eine Signalwirkung entfalten und Impulse auf private Eigentümer bewirken. Mit diesen Pilotprojekten wollen wir weiterhin unser Know-how als öffentlicher Eigentümer einbringen und eine Vorreiterrolle einnehmen. Konsequente Auswertungen unserer Pilotprojekte sollen zu einem Erkenntnisgewinn für Theorie und Praxis beitragen.

Als Beispiel für Pilotprojekte im Energiebereich, die der Kanton in der Vergangenheit realisiert hat, dienen die Wohnliegenschaften an der Gellertstrasse 135/137 und am Riehenring 199/201. Sie wurden im Jahr 2004 erbaut und gehören zu den ersten Gebäuden im Kanton Basel-Stadt, die nach dem MINERGIE®-Standard erstellt wurden. Künftige Pilotprojekte sollen einen Beitrag zur Lösung der aktuellen energetischen Herausforderungen leisten.

2.4. Baurechte

Wir sind Eigentümer von Baurechten innerhalb unseres Kantons und in der Region Basel. Dadurch können wir Einfluss nehmen auf die Umsetzung energetischer Standards. Durch die hohe Anzahl der Baurechtsparzellen können wir längerfristig eine grosse Hebelwirkung erwirken.

2.5. Erneuerbare Energien

Solarenergie

Wir fördern den Einsatz von thermischen Solaranlagen und Fotovoltaik-Anlagen auf Dächern von geeigneten Liegenschaften. Fotovoltaik bezeichnet die direkte Umwandlung von Sonnenenergie in elektrische Energie. Diese elektrische Energie wird in der Regel in das Stromnetz eingespiesen und entsprechend vergütet. Thermische Solaranlagen - wie flache Sonnenkollektoren und Vakuumröhrenkollektoren -, können für die Erzeugung von Warmwasser sowie zur Wärmeengewinnung für Raumheizung eingesetzt werden. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Energieeffizienz von Gebäuden und zur Erreichung des MINERGIE®-Standards.

Zurzeit bieten rund 20 Liegenschaften im Eigentum des Kantons einer Fotovoltaik-Anlage Platz. Wir werden weitere geeignete Standorte für Fotovoltaik-Anlagen prüfen. In der

Schutz- und Schonzone ist ihr Einsatz nicht per se verboten, aber aufgrund von Zielkonflikten mit dem Denkmalschutz schwieriger realisierbar.

Erdwärme

Erdwärme ist eine nachhaltige, unerschöpfliche Quelle für Wärmeenergie, welche mittels Sonden oder Erdregister und einer Wärmepumpe gewonnen wird. Bei kleinen bis mittleren Objekten, die eher peripher gelegen sind, und sich deshalb nicht für den Anschluss an das Fernwärmenetz eignen, kann Erdwärme eine sinnvolle Alternative sein.

Holz

Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, dessen Potenzial zurzeit in der Schweiz nicht voll ausgeschöpft wird. Für die Wärmeerzeugung werden Pellets oder Holzschnitzel genutzt. Holz ist CO₂-neutral, denn im Gegensatz zu den fossilen Energieträgern wird bei der Verbrennung von Holz nur jene Menge an CO₂ frei, die der Baum davor der Atmosphäre entnommen hat und die damit dem natürlichen CO₂-Kreislauf unterliegt.

Im Portfolio des Finanzvermögens eignet sich Holz als Nischenprodukt für Objekte ausserhalb der Stadt. Grosse Anlagen benötigen entsprechendes Lagervolumen oder regelmässige Belieferung.

2.6. Fernwärme Basel-Stadt

Fernwärme ist ein Nebenprodukt der Abfallverbrennung, der Industrieanlagen oder der Abwärme bzw. Restenergie von Heizkraftwerken. Die erzeugte Wärmeenergie oder Restenergie wird als wertvolle Energie in Form von heissem Wasser über ein Rohrleitungsnetz den Kunden zugeführt und genutzt. Über ein Drittel der Liegenschaften im Finanzvermögen werden bereits durch Fernwärme geheizt und nach Möglichkeit schliessen wir bei Sanierungen weitere Liegenschaften ans Fernwärmenetz an.

2.7. Haushaltsgeräte

Die Entwicklung der Haushaltsgeräte erzielte in den letzten Jahren bezüglich Ökologie und Energieeffizienz grosse Fortschritte. Seit einigen Jahren erfolgt die Nachrüstung der Haushaltsgeräte in unseren Liegenschaften durch energieeffiziente Geräte. Wohnungen und Waschküchen rüsten wir mit den ökologisch besten Geräten (Kategorie A bis A++) aus.

Zur konsequenten Reduktion des Energieverbrauchs haben wir 2008 ein Projekt zum flächendeckenden Austausch von bestehenden Haushaltsgeräten und Ersatz durch ökologische Haushaltsgeräte lanciert. Unser Konzept wird vom Amt für Umwelt und Energie (AUE) unterstützt. In einem ersten Schritte werden Waschmaschinen und Tumbler in den Waschküchen, in einem weiteren Schritt Kühlschränke, Backöfen und Geschirrwashmaschinen in den Wohnungen ersetzt. Das Konzept für ökologische Haushaltsgeräte berücksichtigt auch Aspekte der grauen Energie und ökologischen Rückzahldauer zur Gewährleistung der ökologischen Nachhaltigkeit.

2.8. Bewirtschaftung

Wir achten beim Betrieb unserer Liegenschaften auf einen sparsamen Stromverbrauch und eine tiefe Umweltbelastung und setzen sinnvolle Massnahmen konsequent um (z.B. Energiesparlampen im allgemeinen Teil der Liegenschaften, Maschinen, Haustechnik, Heizung, etc.).

Das Nutzerverhalten der Mieterschaft beeinflusst den Energieverbrauch entscheidend mit. Wir informieren unsere Mieterinnen und Mieter bei Bedarf über mögliche Beiträge zur Reduktion des Energieverbrauchs.

3. Umsetzung der Leitlinien

Wir verfolgen das Ziel, vielfältigen, modernen und attraktiven Wohnraum mit einem möglichst tiefen Energieverbrauch zu schaffen, mit dem eine angemessene Rendite erwirtschaftet werden kann. In den letzten Jahren wurde schon einiges umgesetzt, es bleibt jedoch noch viel zu tun und wir wollen den eingeschlagenen Weg weiterführen. Als grosser Immobilieneigentümer mit langfristiger Perspektive können wir die Umsetzung der notwendigen Massnahmen fachlich und finanziell sicherstellen und eine Vorbildrolle für andere Gebäudeeigentümer einnehmen.

3.1. Finanzierung

Die Finanzierung der Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs erfolgt durch Einbezug verschiedener Finanzierungsquellen. Energetische Massnahmen können in ohnehin fällige Sanierungsmassnahmen integriert werden, wodurch bei der Umsetzung Synergien entstehen. Sanierungen werden gemäss Mietrecht sowohl vom Eigentümer als auch vom Mieter finanziert, was seit 2008 auch für Energiemassnahmen gilt. Zudem können für energetische Sanierungen diverse Fördermittel beantragt werden, die wir konsequent ausschöpfen.

Im Weiteren wollen wir auch aus dem Finanzvermögen einen Beitrag leisten. Durch aktives Portfoliomanagement entsteht z.B. bei Projektentwicklungen oder Transaktionen eine Wertschöpfung, welche die Rendite im Finanzvermögen positiv beeinflusst. Mit einem Teil dieser Erträge soll ein Fonds zur Unterstützung von nachhaltigen Immobilienprojekten im Finanzvermögen geüfnet werden. Aus diesem können sinnvolle Massnahmen im Energiebereich oder zur Förderung des Stadtwohnens unterstützt werden. Die angemessene Rendite für das Finanzvermögen soll dabei aber gewahrt werden.

3.2. Kompetenzzentrum

In der Umsetzung unserer Leitlinien arbeiten wir mit führenden Fachinstitutionen zusammen. Zur Qualitätssicherung stehen wir in Kontakt mit dem Institut Energie am Bau der Fachhochschule Nordwestschweiz. Gleichzeitig werden interne Synergien genutzt, indem Immobilien Basel-Stadt mit dem Amt für Umwelt und Energie des Kantons Basel-Stadt (AUE) und den Industriellen Werken Basel (IWB) zusammenarbeitet. Das Know-how und die Erfahrungen von Immobilien Basel-Stadt bei Sanierungen und der Einbezug externer Experten führen zu einer optimalen Kombination von Theorie und Praxis, die zu nachhaltigen Lösungen führt. Auf der Basis dieser Zusammenarbeit können die anstehenden Sanierungen in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

Dieses Konzept ist vom Regierungsrat mit Regierungsratsbeschluss vom 27. Oktober 2009 genehmigt worden.