



Nachhaltigkeitsstrategie 2026 bis 2035



Amt für Grundstücke und Gebäude
Januar 2026



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Rahmenbedingungen und Ausgangslage	4
Internationale und nationale Rahmenbedingungen	4
Kantonale Rahmenbedingungen	5
SWOT-Analyse	6
Materialitätsanalyse	7
Übersicht und Struktur und Umsetzung	8
Vision und Grundsätze	10
Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen	11
1. Klimaschutz – Treibhausgasemissionen hin zur Klimaneutralität entwickeln	12
2. Kreislauffähigkeit und Wertstoffmanagement – Ressourcen schonen	15
3. Ökosysteme schützen und Biodiversität fördern	17
4. Klimaadaption – den bebauten Raum an die Folgen des Klimawandels anpassen	19
5. Langfristige ökonomische Werterhaltung sicherstellen	22
6. Gesellschaftliche Bedürfnissen und Gesundheitsanforderungen im bebauten Raum umsetzten	25
AGG interne Rahmenbedingung für die Strategieumsetzung	28
Governance und Ressourcen	28
Steuerung und Reporting	28
Prozesse und Geschäftsfälle	28
Kommunikation und Kompetenzaufbau	29
Daten und Technologie	29
Massnahmen	29
Annex	32
Impressum	33

Einleitung

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Leitprinzip der Immobilienstrategie des Amts für Grundstücke und Gebäude (AGG) des Kantons Bern. Die vorliegende Nachhaltigkeitsstrategie konkretisiert die Immobilienstrategie, richtet sich an das AGG selbst sowie an dessen Kund*innen und Partner*innen und dient als Grundlage für die strategischen Ausrichtung im Umgang mit den kantonalen Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus. Ziel ist es, die zukunftsgerichtete, nachhaltige Entwicklung des kantonalen Immobilienportfolios sicherzustellen.

Das AGG nimmt seine Vorbildfunktion im Bereich Nachhaltigkeit aktiv wahr. Es richtet sein Handeln am Klimaneutralitätsziel der Schweiz bis 2050 aus, folgt den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung und trägt mit seinen Massnahmen zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben und Strategien bei, die den verbindlichen Rahmen bilden. Gleichzeitig leistet es einen Beitrag zur Erreichung der Sustainable Development Goals (SDGs). Die Nachhaltigkeitsstrategie zeigt den Weg zur Erfüllung dieser übergeordneten Anforderungen.

Darüber hinaus verfolgt das AGG ambitionierte Zwischenziele: Klimaneutralität bis 2040 für die gesamte kantonale Verwaltung sowie Klimaneutralität bis 2035 in den Bereichen Wärmeerzeugung und betriebliche Mobilität. Beim AGG sind sowohl der eigene Gebäudebestand, als auch die Anmieten Teil des Netto-Null 2040 Ziels. Im Gebäudebereich besteht auf kantonaler Ebene der grösste Handlungsspielraum für die Reduktion von Treibhausgasemissionen, da hier kantonal die grösste Kompetenz und Verpflichtung liegt (vgl. Art. 9 CO₂-Gesetz).

Das AGG definiert eigene Nachhaltigkeitsanforderungen, die in Planung, Bau und Betrieb der Gebäude konsequent eingehalten werden. Es stützt sich dabei auf anerkannte GebäudeLabels wie Minergie-A-P, Minergie-ECO und SNBS sowie auf zusätzliche, spezifische AGG-Nachhaltigkeitsanforderungen.

Das AGG antizipiert und adressiert proaktiv die neuen Herausforderungen des fortschreitenden Klimawandels, treibt Massnahmen zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an die Klimafolgen (Klimaadaption) entschlossen voran und setzt diese wirksam und konsequent um.

Die Nachhaltigkeitsstrategie tritt am 1. Januar 2026 in Kraft, gilt für fünf Jahre mit einem Planungshorizont bis 2035 und wird regelmässig auf Aktualität geprüft und bei Bedarf angepasst.

Rahmenbedingungen und Ausgangslage

Für die Nachhaltigkeitsstrategie 2026–2035 wurde eine fundierte analytische Grundlage geschaffen. Sie umfasst die Analyse der externen Rahmenbedingungen – insbesondere der gesetzlichen Vorgaben sowie der Strategien von Bund und Kanton – sowie die Bewertung der internen Ausgangslage mittels SWOT-Analyse, die Stärken und Schwächen mit Chancen und Risiken verknüpft. Ergänzend wurde eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, welche die relevanten Nachhaltigkeitsthemen sowohl nach ihren Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft als auch nach ihrer finanziellen Bedeutung für das AGG bewertet. Auf dieser Basis wurde die Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet.

Internationale und nationale Rahmenbedingungen

Nachhaltige Entwicklung – Agenda 2030

Die Agenda 2030 der UNO bildet seit ihrer Verabschiedung im Jahr 2015 den politischen Referenzrahmen für die Schweiz. Die 17 globalen Ziele und die zugrunde liegenden Prinzipien erfassen alle drei Dimensionen nachhaltiger Entwicklung: Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt.



Massgebliche gesetzliche und strategische Rahmenwerke zur Nachhaltigen Entwicklung auf Bundes-ebene sind:

- Bundesverfassung (Artikel 2, 73)
- Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 (SNE)
- Aktionspläne zur SNE 2030
- 30by30 (15. Biodiversitätskonferenz CBD COP15)
- Strategie Biodiversität Schweiz und Aktionsplan; BAFU
- Landschaftskonzept Schweiz, BAFU

Klima- und Energiepolitik, Umweltschutz Bund

Die Schweizer Klima- und Energiepolitik orientiert sich am Pariser Klimaabkommen von Dezember 2015, welches die Begrenzung der globalen Erwärmung auf deutlich unter 2 Grad Celsius, möglichst 1,5 Grad Celsius, gegenüber dem vorindustriellen Zeitalter vorsieht.

Massgebliche gesetzliche und strategische Rahmenwerke der Klima- und Energiepolitik auf Bundes-ebene sind:

- Klima- und Innovationsgesetz (KIG)
- Klimaschutzverordnung (KIV)
- CO₂-Gesetz
- Energiegesetz (EnG)
- Bundesgesetz über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien (Mantelerlass)
- Energiestrategie 2050
- Umweltschutzgesetz (USG)

Kantonale Rahmenbedingungen

Nachhaltige Entwicklung Kanton Bern

Im Kanton Bern ist die Nachhaltige Entwicklung (NE) auf strategischer Ebene in der Kantonsverfassung, in den Regierungsrichtlinien, im kantonalen Richtplan und in verschiedenen sektoriellen Strategien verankert. Als Handlungsrahmen dient die Agenda 2030. Im Fokus stehen dabei die Bereiche Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt.

Massgebliche gesetzliche und strategische Rahmenwerke zur Nachhaltigen Entwicklung auf kantonaler Ebene sind:

- Verfassung Kanton Bern (KV)
- Regierungsrichtlinie – Engagement 2030
- Umweltstrategie
- Biodiversitätsstrategie, Kt. Bern

Die Regierungsrichtlinien – Engagement 2030 hat für ihr strategisches Ziel Nachhaltige Entwicklung auf folgenden Entwicklungsschwerpunkte gesetzt:

- Nachhaltige Nutzung des Bodens
- Kreislaufwirtschaft
- Biodiversität
- Klimaneutralität bis 2050
- Die Ziele der Energiestrategie

Klima- und Energiepolitik Kanton Bern

Die Klimapolitik des Kantons Bern verfolgt das Ziel, bis 2050 sowohl auf kantonaler als auch auf Gemeindeebene Klimaneutralität zu erreichen. Für die kantonale Verwaltung soll bis 2040 die Klimaneutralität erreicht werden. Im Gebäudebereich besteht auf kantonaler Ebene der grösste Handlungsspielraum für die Reduktion von Treibhausgasemissionen, da hier kantonal die grösste Kompetenz und Verpflichtung liegt (vgl. Art. 9 CO₂-Gesetz). Für die Wärmeerzeugung bei kantonalen Gebäuden soll bereits bis 2035 Klimaneutralität erreicht werden. Ebenso bei der betrieblichen Mobilität der Verwaltung.

Die Energiepolitik spielt dabei eine zentrale Rolle, da der grösste Teil der Treibhausgasemissionen aus der Energieerzeugung und -nutzung stammt. Eine erfolgreiche Klimaschutzstrategie erfordert eine Transformation der Energiesysteme hin zu erneuerbaren Energien und einer effizienteren Energie Nutzung. Grundlage für die Energiepolitik im Kanton Bern bilden die eidgenössische und kantonale Energiegesetzgebung sowie die Energiestrategie des Regierungsrates.

Die Umweltstrategie des Kantons legt Schwerpunkte auf Klima, Biodiversität und Boden. Beim Schwerpunkt Klima stehen sowohl die starke Reduktion der Treibhausgase (Mitigation) als auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Vordergrund.

Massgebliche gesetzliche und strategische Rahmenwerke zur Klima- und Energiepolitik auf kantonaler Ebene sind:

- Verfassung Kanton Bern (KV)
- Umweltstrategie
- Energiestrategie Kanton Bern
- Energiegesetz (KEnG)
- Energieverordnung (KEnV)
- Als Umsetzung des Verfassungsartikel (Art. 31a) zum Klimaschutz via Motion «Klimaschutz als Chance – Green New Deal» werden derzeit auf kantonaler Ebene die beiden Teillbereiche Klimaanpassung und Klimaschutz separat behandelt.
Die Rahmenstrategie Anpassung Klimawandel (RAK) und die Klimaschutzstrategie Kanton Bern sind derzeit in Erarbeitung und im Stadium des Entwurfs in die nachfolgende Strategie eingeflossen.

SWOT-Analyse

Die durchgeführte Bewertung der internen Ausgangslage und der externen Rahmenbedingungen sowie die anschliessende Verknüpfung der internen Stärken und Schwächen mit externen Chancen und Risiken haben zusammengefasst folgende Ergebnisse aufgezeigt:

Stärken

Die strategische Verankerung der Nachhaltigkeit, etablierte Standards sowie eine solide Instrumentenbasis bilden ein tragfähiges Fundament.

Chancen

Sie ergeben sich aus der Vorbildrolle des Kantons, technologischen Entwicklungen, Förderprogrammen und möglichen Kooperationen.

Schwächen

Vor allem fehlende Umsetzungsprozesse, eine unvollständige Datenbasis und unklare Verantwortlichkeiten stellen Herausforderungen dar.

Risiken

Hoher Umsetzungsdruck, regulatorische Unsicherheiten, neue Themenfelder sowie Ressourcenengpässe bergen potenzielle Risiken.

Eine erweiterte Übersicht der Ergebnisse der SWOT-Analyse zur Ausgangslage liefert die folgende Tabelle.

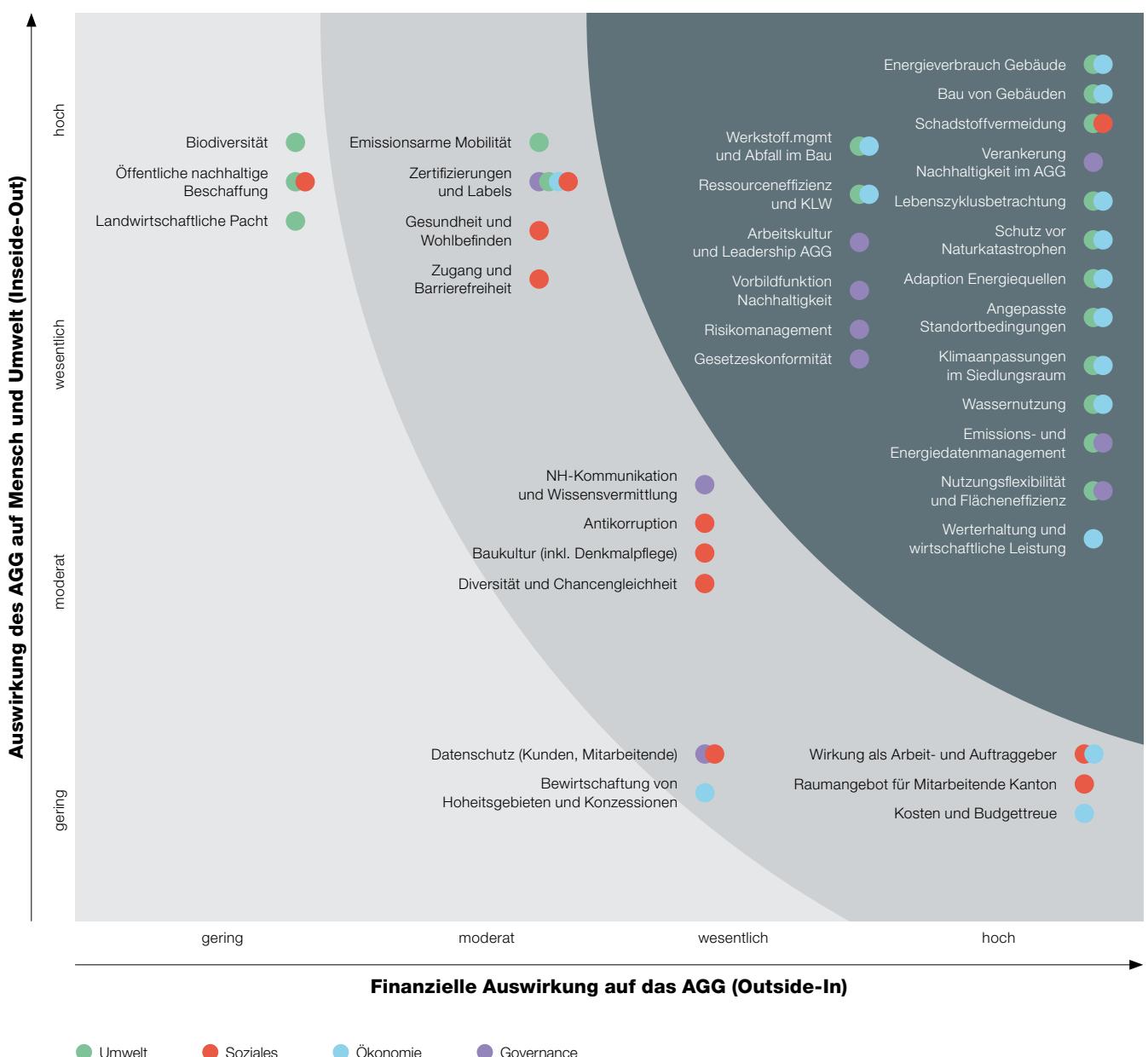
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- Strategische Verankerung: Nachhaltigkeit ist im Leitbild, in den Werten, der übergeordneten Mission und bereichsspezifischen Strategien (z.B. Immobilienmanagement) fest integriert.- Vorhandene Grundlagen: Breite Basis an Dokumenten, Normen und Instrumenten (Immobilienstrategie, NH-Anforderungen, ISO-Dokumente, Risiko-Map, Umweltrelevanzmatrix, Lebenszyklusbetrachtung), die systematisch weiterentwickelt werden können.- Formalisierte Strukturen: Dezentrale Organisation mit definierten Ansprechpersonen; Fachstelle Nachhaltig Bauen und Bewirtschaften (NBB) als koordinierende Einheit.- Integration ins Geschäftsmodell: Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil der Geschäftstätigkeit und unterstützt die Fachstelle NBB in der Zielerreichung.- Regelwerks- und Standardorientierung: Anwendung anerkannter Gebäudestandards (Minergie, Minergie-P, Minergie-ECO, SNBS Gold) als Qualitätsrahmen.	<ul style="list-style-type: none">- Geringe operative Durchdringung: Strategische Grundsätze und Werte sind im Alltag nur teilweise wirksam; fehlende Wiedererkennung strategischer Schwerpunkte in Kommunikation und Steuerung.- Unklare Ziel-Massnahmen-Kopplung: Fehlende Verknüpfung zwischen Zielen, konkreten Massnahmen und verantwortlichen Bereichen; Strategie teilweise zu abstrakt für operative Steuerung.- Defizite in Governance und Prozessen: Keine klaren Aussagen zur Verantwortungswahrnehmung; fehlende aktuelle Pflichtenhefte und definierte Integrationsprozesse für neue Anforderungen.- Schwächen im Daten- und Informationsmanagement: Unvollständige Datenverfügbarkeit (insbesondere Umweltdaten), hoher Ressourceneinsatz für Entscheidgrundlagen, fehlendes integriertes Datenmanagement.- Inkongruenzen: Teilweise widersprüchliche Vorgaben, unklare Zuständigkeiten, geringe Nutzung vorhandener ISO-Prozesse und -Dokumente.
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">- Aufbau auf bestehender Basis: Nutzung vorhandener Grundlagen, Leitlinien (z.B. NWRK) und Schwerpunkte als fundierte Ausgangslage.- Vorbildrolle: Wir nehmen unsere Vorbildfunktion aktiv wahr.- Förderkulissen und Technologien: Verfügbarkeit von Investitions- und Fördermitteln (z.B. PV-Ausbau), neue Technologien und Datensysteme zur Effizienzsteigerung und besseren Steuerung.- Kooperation und Austausch: Stärkere Vernetzung überkantonal (z.B. NWRK), proaktive Übernahme nationaler Vorgaben.- Positive Nebeneffekte: Qualitätssteigerung, Risikominimierung durch Adoptionsmassnahmen, Kostensenkung durch Energieeffizienz, Einsatz neuer emissionsarmer Baustoffe.	<ul style="list-style-type: none">- Hoher Umsetzungsdruck: Erwartung einer Vorreiterrolle erhöht den internen und externen Handlungsdruck.- Regulatorische Unsicherheiten: Entstehung kantonaler Klimaschutzstrategie erst nach AGG-Strategie, potenzielle Doppelspurigkeiten; Zunahme neuer Regulierungsthemen (z. B. Schadstoffe, graue Emissionen).- Politische Sensibilität: Massnahmen im Bereich Mobilität oder Eingriffe in bestehende Gewohnheiten können Widerstand hervorrufen.- Fachliche und organisatorische Lücken: Fehlende Vorbereitung auf spezifische Themen wie Kreislaufwirtschaft, PFAS-/Schadstoffmanagement oder emissionsarmes Bauen.- Finanzielle und ressourcenseitige Herausforderungen: Hoher Investitionsbedarf (z.B. für Monitoring, Datenmanagement, neue Technologien) und begrenzte Umsetzungskapazitäten.

Materialitätsanalyse

Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse des Amts für Grundstücke und Gebäude (AGG) verbindet die Bewertung der Auswirkungen des Handelns auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out) mit der Analyse finanzieller Chancen und Risiken für das AGG selbst (Outside-In). Grundlage sind gesetzliche Vorgaben, interne Risikoabschätzungen und die strategische Ausrichtung des AGG. Die Analyse wurde in enger Abstimmung mit den relevanten internen Stakeholdern der Fachstelle NBB durchgeführt.

Im Ergebnis zeigen sich insbesondere Themen mit hoher Relevanz in den Bereichen Ressourcenutzung, Klimawirkung, ökologische Vielfalt, bauliche Anpassungsfähigkeit, langfristige Wirtschaftlichkeit und gesellschaftliche Anforderungen. Diese Themen bilden die Basis für die strategische Fokussierung und dienen als Orientierungsrahmen für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie 2026–2035.

Die folgende Grafik zeigt die Einordnung der relevanten Themen.



Übersicht und Struktur und Umsetzung

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Amts für Grundstücke und Gebäude (AGG) verfolgt eine langfristige Vision bis 2040. Diese Vision beschreibt die Ambition des AGG im Bereich Nachhaltigkeit und bildet den zentralen Orientierungsrahmen für die gesamte Strategieperiode. Sie dient als Leitbild und gibt eine verbindliche Richtung für künftige Entscheidungen und Handlungen vor.

Auf dieser Grundlage wurden übergeordnete Grundsätze sowie sechs strategische Handlungsfelder definiert. Die Grundsätze formulieren Leitlinien für den Umgang mit Nachhaltigkeit im AGG und bestimmen die strategische Ausrichtung. Die Handlungsfelder bündeln die wesentlichen Themenbereiche und bilden den Rahmen für Ziele und Massnahmen. Ergänzend wurden organisatorische Handlungsfelder festgelegt, die AGG-interne Rahmenbedingungen betreffen und deren Strukturen teilweise noch zu schaffen oder weiterzuentwickeln sind, um die wirksame Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen.

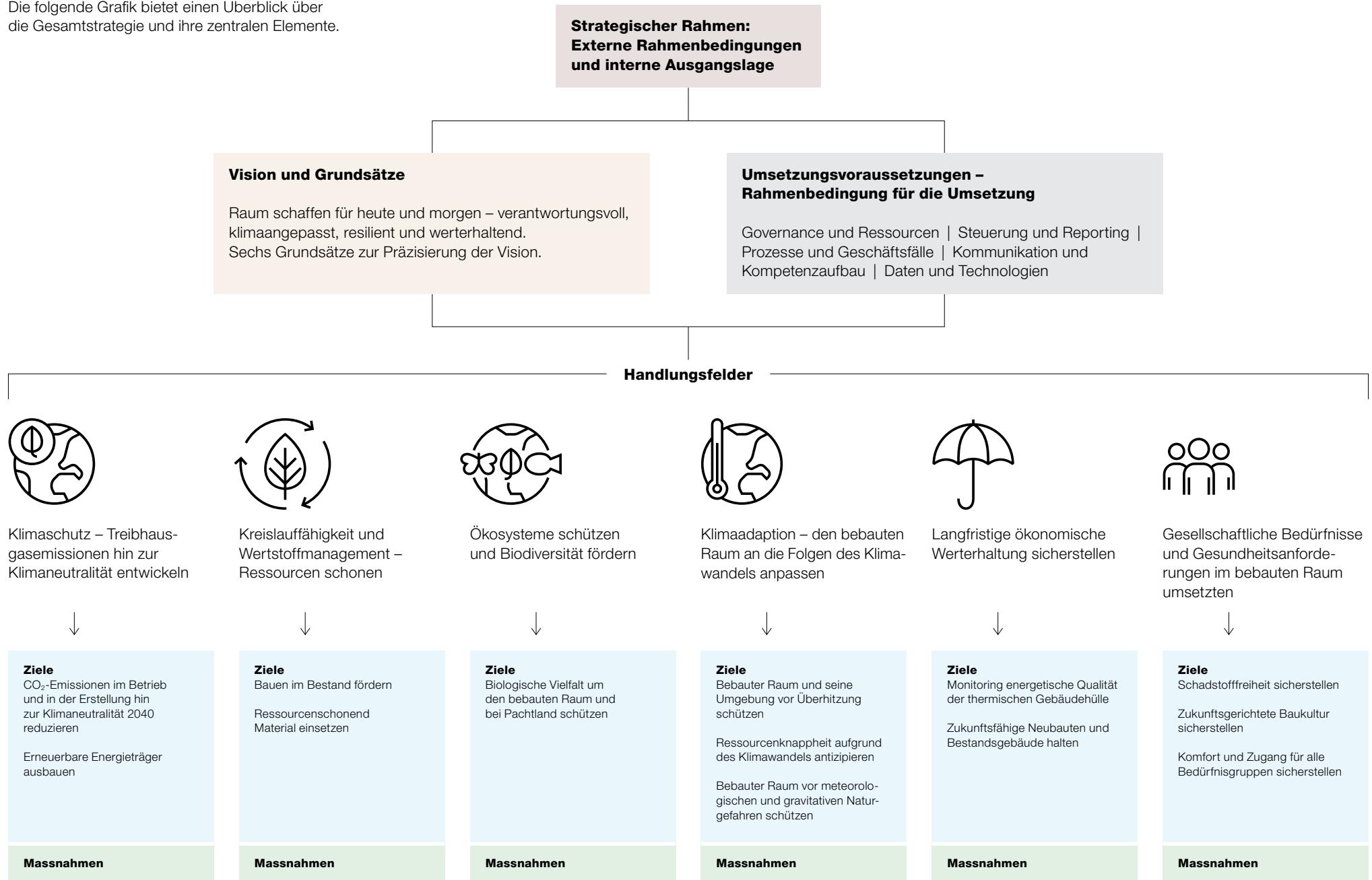
Für die Handlungsfelder wurden für den Zeitraum 2026–2035 strategische Ziele, erste Umsetzungsmassnahmen und Indikatoren festgelegt. Jedes Handlungsfeld verfügt über mindestens einen Indikator zur Fortschrittskontrolle. Wo Indikatoren noch nicht ableitbar sind, erfolgt deren Festlegung im Rahmen der Umsetzungsplanung. Für Massnahmen mit klaren Steuerungsgrößen werden im weiteren Strategieprozess Zwischenziele definiert. Die Erhebung und Validierung der Handlungsfeld-Indikatoren und Steuerungsgrößen erfordert vertiefte Datengrundlagen.

Zur Zielerreichung wurden erste Massnahmen mit klar definierten Zuständigkeiten und einem Umsetzungshorizont versehen. Im strategischen Steuerungsprozess werden diese Massnahmen konkretisiert, ergänzt und priorisiert. Gleichzeitig werden die erforderlichen Ressourcen geplant und gezielt eingesetzt. Für einzelne Vorhaben ist zudem eine übergeordnete Umsetzungsplanung erforderlich.

Die Fortschritte werden regelmäßig anhand der Indikatoren und Steuerungsgrößen überprüft. Bei veränderten Rahmenbedingungen sind die Planungen anzupassen oder durch zusätzliche Massnahmen zu ergänzen, um die Zielerreichung sicherzustellen. Der strategische Steuerungsprozess gewährleistet damit Verbindlichkeit und Transparenz und verankert die Nachhaltigkeitsstrategie dauerhaft in den Strukturen, Abläufen und in der Organisation des AGG.

Nachhaltigkeitsstrategie 2026 bis 2035

Die folgende Grafik bietet einen Überblick über die Gesamtstrategie und ihre zentralen Elemente.



Vision und Grundsätze

Wir gestalten den BE-bauten Raum vorbildlich für heute und morgen – klimaneutral und klimaangepasst, werterhaltend und auf die Bedürfnisse der Gesellschaft ausgerichtet.

Die Nachhaltigkeitsvision des AGG beschreibt die langfristige Ausrichtung des Amts, welche durch die folgenden sechs Grundsätze präzisiert wird.

Vorbildfunktion

Als Eigentümerin und Bauherrin nehmen wir eine aktive Vorbildrolle beim Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und im Klimaschutz wahr. Dieses Selbstverständnis gilt verbindlich für Planung, Bau, Betrieb und Beschaffung und zeigt sich im täglichen Handeln.

Proaktives, vorausschauendes und wirkungsorientiertes Handeln

Wir erkennen Chancen und Risiken frühzeitig und gestalten Veränderungen aktiv mit – insbesondere in den Bereichen Klimawandel, Ressourcennutzung und technologische Entwicklungen. Das AGG handelt agil, wirkungsorientiert und lernend: Innovationen werden in Pilotprojekten mit klaren Ziel- und Wirkungsvorgaben getestet und bei nachgewiesem Nutzen skaliert. Ressourcen setzen wir effizient und priorisiert nach Wirkung ein.

Einheitliches Nachhaltigkeitsverständnis

Nachhaltigkeit ist Leitprinzip der Immobilienstrategie und prägt den gesamten Lebenszyklus der kantonalen Gebäude. Entscheidungen erfolgen mit Blick auf ein zukunftsorientiertes und resilientes Portfolio. Verbindlich berücksichtigen wir die Prinzipien Suffizienz, Zukunftsfähigkeit, Wirksamkeit, Tragbarkeit und gesellschaftlicher Nutzen sowie die integrierte Perspektive von Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft.

Ausrichtung an den Klimazielen des Kantons

Wir richten uns am Klimaneutralitätsziel von Schweiz und Kanton Bern bis 2050 aus, erreichen Klimaneutralität für die Verwaltung bis 2040 sowie für Wärmeerzeugung und betriebliche Mobilität bis 2035. Klimarisiken werden systematisch identifiziert; wirkungsvolle Massnahmen zu Klimaschutz und Klimaadaption sind Standard und stärken Resilienz sowie den Schutz von Bevölkerung, Sachwerten und natürlichen Lebensgrundlagen.

Ziel- und Ressourcenkonflikte im Sinne von Mensch und Umwelt lösen

Ziel- und Ressourcenkonflikte werden durch die zuständigen Stellen anhand einheitlicher Kriterien beurteilt: gesetzliche Anforderungen, Zielbeitrag, Schutz von Mensch und Umwelt, Dringlichkeit, Dauerhaftigkeit und Kosten-Nutzen. Grundsatz: Der Schutz von Mensch und Umwelt hat Vorrang vor rein ökonomischen Kriterien. Entscheidungen werden nachvollziehbar dokumentiert und transparent gemacht.

Gemeinsame, Datenbasierte und Standardisierte Umsetzung

Die Strategie wird durch das Engagement aller Stellen und klare Rollenzuteilungen (AKV) gesichert. Nachhaltigkeitsrelevante Daten werden systematisch erhoben, analysiert und rapportiert und steuern die kontinuierliche Verbesserung. In Planung, Bau und Betrieb wenden wir anerkannte Gebäudestandards an (Minergie-P, Minergie, Minergie-ECO; SNBS mindestens Gold) und zertifizieren konsequent. Unser Umweltmanagement ist nach ISO 14001 gesteuert; ergänzend gelten verbindliche interne Vorgaben auf Basis etablierter Standards öffentlicher Institutionen (z. B. KBOB, eco-bau).

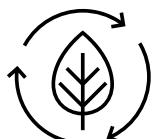
Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen

Die Nachhaltigkeitsstrategie 2026 bis 2035 des AGG umfasst sechs Handlungsfelder. Jedes Handlungsfeld mit seinen Zielen und Massnahmen wirkt positiv auf die drei Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt ein und leistet einen Beitrag zu einem oder mehreren Nachhaltigkeitszielen der UNO (SDGs).

Die Handlungsfelder selber lassen sich nicht immer scharf voneinander abgrenzen, so müssen beispielsweise Biodiversität und Kreislaufwirtschaft auch als Unterthemen des Klimaschutzes und der Klimaadaption verstanden werden. In der vorausliegenden Strategieperiode werden die Themen jedoch als eigene Schwerpunktthemen bearbeitet. Weiter ist das Handlungsfeld langfristige ökonomische Werterhalt sehr eng mit den anderen 5 Handlungsfeldern verknüpft – jedes der 5 Handlungsfeld zahlt auf einen langfristigen ökonomischen Werterhalt unseres Liegenschaftsportfolios ein. Ebenso haben die Massnahmen eines Handlungsfeldes positive Auswirkungen auf eines oder alle der weiteren Handlungsfelder. Zur besseren Übersicht werden die Massnahmen jedoch jeweils nur einem Handlungsfeld zugeordnet.



Klimaschutz – Treibhausgasemissionen hin zur Klimaneutralität entwickeln



Kreislauffähigkeit und Wertstoffmanagement – Ressourcen schonen



Ökosysteme schützen und Biodiversität fördern



Klimaadaption – den bebauten Raum an die Folgen des Klimawandels anpassen



Langfristige ökonomische Werterhaltung sicherstellen



Gesellschaftliche Bedürfnisse und Gesundheitsanforderungen im bebauten Raum umsetzen

1. Klimaschutz – Treibhausgasemissionen hin zur Klimaneutralität entwickeln



Der Gebäudesektor verursacht über dem gesamten Lebenszyklus hinweg die meisten Treibhausgasemissionen. Im Kanton Bern beträgt der Anteil aktuell über einen Viertel. Folglich ist die Integration des AGG in die Klimazielssetzung des Kantons von zentraler Bedeutung. Diese strebt die Klimaneutralität (Netto-Null Treibhausgasemissionen) bis 2050 bzw. für die Verwaltung bereits bis 2040 an. Beim AGG sind sowohl der eigene Gebäudebestand, als auch die Anmieten im Verwaltungsziel bis 2040 integriert. Bei Bestandsgebäuden sind fossile Energien für Heizung, Warmwasser und andere Anwendungen sowie energetisch unzureichende Gebäudehüllen die zentralen Emissionstreiber. Fehlendes Wissen über die energetische Qualität der Gebäudehülle erschwert eine gezielte und effiziente Sanierungsplanung.

Im Neubau und bei umfassenden Sanierungen entstehen vor allem graue Emissionen durch energieintensiven Materialproduktion, Transport und Verarbeitung. Abriss und anschliessender Neubau verschlechtern die Klimabilanz zusätzlich durch den Einsatz neuer, emissionsintensiver Baustoffe und durch hohe Bauabfallmengen.

Wir setzen auf:

Um die Emissionen über den gesamten Lebenszyklus zu senken, setzen wir auf eine Kombination aus Massnahmen: Steigerung der Energieeffizienz, schrittweiser Ausstieg aus fossilen Heizsystemen, Analyse, optimierte Sanierungsstrategien, gezielter Einsatz emissionsarmer Materialien sowie der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen.

Wir planen, bauen und betreiben unsere Gebäude so, dass sie über den gesamten Lebenszyklus hinweg einen minimalen Klimafussabdruck hinterlassen.



Dieses Handlungsfeld und seine Ziele leisten einen Beitrag zu SDG 7, SDG 13.

Positive Hauptwirkung auf die Umwelt, mit positiven gesellschaftlichen (Verbesserung des Wohnkomforts) und wirtschaftlichen Effekten (Werterhalt, Betriebskostensenkung).

Gesellschaft

Wirtschaft

Umwelt

1. Klimaschutz – Treibhausgasemissionen hin zur Klimaneutralität entwickeln



Ziel 1.1

CO₂-Emissionen im Betrieb und in der Erstellung hin zur Klimaneutralität 2040 reduzieren (Wärme und betriebliche Mobilität bis 2035)

Steuerungs-Indikatoren:

- 1.1.1 /
- 1.1.2 Scope 1, 2 und 3 – je nach Anforderung kWh und CO₂-Emissionen für
 - Wärme (Scope 1 und 2)
 - Mobilität (betrieblich und Baustelle, Scope 1 und 3)
 - Strom (Gebäudebetrieb, Scope 2)
 - Erstellung Gebäude (Scope 3)
- 1.1.3 Endenergieverbrauch Wärme in: kWh/m² EBF a
- 1.1.4 Projektauftrag wurde umgesetzt, Strategie und Umsetzungsplanung Heizungersatz liegt vor
- 1.1.5 Umsetzungsreporting «Ersatz fossile Heizung» (Anzahl: Ist, Soll, Planwert, Realisierung)
- 1.1.6 Anteil Nutzung erneuerbarer Strom (Einkauf, Eigenproduktion)/Gesamtverbrauch
- 1.1.7 Anteil GEAK-Plus bei Gebäude ohne geplante Gesamtsanierung und ohne geplanten Heizungersatz
- 1.1.8 Anteil fossilfreie km betriebliche Mobilität
- 1.1.9 Anteil fossilfreie Baustellen- und Logistikfahrzeuge
- 1.1.10 Umsetzungsreporting installierter Ladepunkte (Anzahl: Ist, Soll, Planwert, Realisierung)

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
1.1.1 Emissions- und Energiemanagement mit kontinuierlichem Monitoring aufbauen und langfristig etablieren					hoch	PG
1.1.2 CO ₂ -Absenkpfad erarbeiten					hoch	PG
1.1.3 Wärmeeffizienz im Gebäudeportfolio durch energetische Sanierung der Gebäudehüllen im Rahmen von Gesamtsanierungskonzepten erhöhen	hoch	hoch	niedrig			BL IM, BL ME
1.1.4 Strategie und Umsetzungsplanung für «Ersatz fossil betriebene Heizungen bis 2035» erarbeiten	hoch	hoch	niedrig			BL IM, BL ME
1.1.5 Fossil betriebene Heizungen bis 2035 ersetzen, unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten sowie der zunehmenden Nutzungskonkurrenz bei alternativen Energieträgern	hoch	hoch	hoch			BL IM, BL ME, BL BPM
1.1.6 Erneuerbaren Strom durch das AGG einkaufen (Einflussbereich AGG)				hoch		PG
1.1.7 GEAK-Plus für Bestandsgebäude ohne geplante Gesamtsanierung und ohne geplanten Heizungersatz bis 2035 erstellen	hoch	hoch		hoch		BL IM, PG
1.1.8 Die betriebliche Mobilität des AGG fossilfrei weiterentwickeln				hoch		tbd
1.1.9 Baubezogene Mobilität – Baustellen- und Logistikfahrzeuge – fossilfrei beschaffen				hoch		BL BPM
1.1.10 Ladeinfrastruktur für die betriebliche Mobilität des Kantons Bern mit Blick auf das Netto-Null-Ziel 2035 bereitstellen	hoch	hoch	hoch	niedrig		BL IM, BL BPM

Verantwortlichkeit der Bereiche hoch mittel niedrig

Ziel 1.2

Erneuerbare Energieträger ausbauen

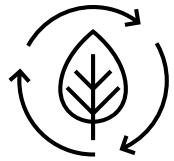
Steuerungs-Indikatoren:

- 1.2.2 Umsetzungsreporting «Ausbau PV» (Ist, Soll, Planwert, Realisierung)
- Installierte Leistung kWp
 - kWh Produktion p.a.
 - Ertragseinbusse kWh p.a. durch Anlagenausfall
 - Anteil am Gesamtstromverbrauch
 - Eigenverbrauch direkt

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
1.2.1 Strategie und Umsetzungsplanung für PV-Ausbau erarbeiten, dabei maximale Ausnutzung verfügbarer Flächen und Nutzung von Speichermöglichkeiten berücksichtigen	hoch	niedrig	niedrig	hoch	niedrig	BL IM, PG
1.2.2 Umsetzung PV-Ausbau gemäss Strategie und Umsetzungsplanung	hoch	hoch	hoch	mittel	mittel	BL IM, BL ME, BL BPM

Verantwortlichkeit der Bereiche hoch mittel niedrig

2. Kreislauffähigkeit und Wertstoffmanagement – Ressourcen schonen



Der Gebäudesektor zählt zu den grössten Ressourcenverbrauchern – sowohl bei Materialien als auch bei Bodenflächen – und ist zugleich der grösste Abfallverursacher in der Schweiz.

Baustoffe wie Zement, Stahl, Aluminium oder Glas erfordern in der Herstellung besonders viel Energie. Bodenfläche und verschiedene Rohstoffe werden zunehmend knapp oder unterliegen einer Nutzungskonkurrenz.

Boden ist, neben seinen Funktionen als Bauland oder Abfalldeponiestandort, die Grundlage für die Nahrungsmittelproduktion, trägt durch Kohlenstoffspeicherung wesentlich zum Klimaschutz bei, speichert Wasser und dient als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

Wir gestalten unsere Gebäude nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft. Gleichzeitig minimieren wir die Bodeninanspruchnahme, um seine ökologischen, landwirtschaftlichen und klimarelevanten Funktionen zu erhalten.

Wir setzen auf:

Wir setzen auf Weiterbauen im Bestand, Verdichtung sowie systemgetrennte und flexible Gebäudekonzepte. Flächenbedarf wird kritisch hinterfragt, wir denken und bauen langfristig und reduzieren den Materialeinsatz. Materialien wählen wir bewusst so, dass sie gesund, langlebig und kreislauffähig sind. Unser Ziel ist es, Baustoffe möglichst lange im Kreislauf zu halten, Wiederverwendung zu fördern, Abfälle zu vermeiden und den Einsatz neuer sowie energieintensiver Rohstoffe zu minimieren.



Dieses Handlungsfeld und seine Ziele leisten einen Beitrag zu SDG 9, SDG 12 und SDG 13.

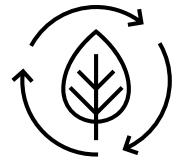
Primär Umwelt, zusätzlich gesellschaftliche (Ressourcenschonung, weniger Flächenkonkurrenz) und wirtschaftliche Effekte (Wertstoffrückgewinnung, Kostenersparnis).

Gesellschaft

Wirtschaft

Umwelt

2. Kreislauffähigkeit und Wertstoffmanagement – Ressourcen schonen



Ziel 2.1 Bauen im Bestand fördern

Steuerungs-Indikatoren:

- 2.1.1 Fokusthema in der Machbarkeit
 - Entwicklung Neubauflächen
 - Entwicklung Abbruchflächen
 - Entwicklung Umnutzungsflächen
- 2.1.2 NF/BGF; m² NF pro Arbeitsplatz/Arbeitsplatz pro Person (Mitarbeitende)
- 2.1.3 zu definieren

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
2.1.1 Weiterbauen im Bestand systematisch vor Neubau prüfen	hoch	hoch	niedrig	niedrig	niedrig	BL IM, BL ME
2.1.2 Flächeneffizienz und Belegungsdichte einführen und in Planung integrieren	hoch	niedrig	hoch	niedrig	niedrig	BL IM, BL BPM
2.1.3 Aufbau Belegungsmonitoring prüfen	hoch	niedrig	niedrig	niedrig	hoch	BL IM

Ziel 2.2 Ressourcenschonend Material einsetzen

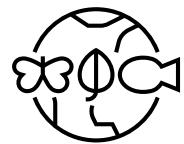
Steuerungs-Indikatoren:

- 2.2.1 Verbaute Materialmengen erfassen in m³, kg:
 - insbesondere Beton, Glas, Kupfer, Stahl und Aluminium, Backstein, Holz
- 2.2.2 zu definieren
 - Minergie-Eco Grenzwert CO₂-Emissionen einhalten
- 2.2.3 zu definieren

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
2.2.1 Wertstoffmanagement inkl. Bauteilinventar und Materialverbrauchsmonitoring aufbauen und etablieren	niedrig	niedrig	hoch	hoch	niedrig	PG
2.2.2 Rezyklierte Materialien und Sekundärstoffe einsetzen und rezyklierbare und wiederverwendbare Materialien einsetzen	niedrig	niedrig	hoch	niedrig	niedrig	BL BPM
2.2.3 Graue Emissionen vermeiden oder reduzieren	hoch	hoch	hoch	niedrig	niedrig	BL IM, BL ME, BL BPM
2.2.4 Anforderungen zu KLW erarbeiten und in den AGG NH-Vorgaben verankern	niedrig	niedrig	niedrig	hoch	niedrig	PG

Verantwortlichkeit der Bereiche █ hoch █ mittel █ niedrig

3. Ökosysteme schützen und Biodiversität fördern



Die gebaute und gestaltete Umwelt beeinflusst direkt die Vielfalt der Ökosysteme – von Lebensgemeinschaften und Lebensräumen bis hin zu Landschaften und genetischer Vielfalt. Im Gebäudesektor führen hoher Flächenbedarf, Versiegelung und die Zerschneidung von Lebensräumen zu erheblichen Veränderungen dieser Systeme.

Geschwächte Ökosysteme und eine geringe Biodiversität führen zum Verlust zentraler Ökosystemleistungen: Die Regulierung des Klimas nimmt ab, Luft und Wasser werden weniger effektiv gereinigt, Böden verlieren an Fruchtbarkeit, die Bestäubung geht zurück und die Versorgung mit Nahrung und Rohstoffen wird unsicherer. Fehlende Bäume und Pflanzen verschärfen die Überhitzung im Siedlungsraum, da Verschattung, Verdunstung und Luftaustausch fehlen. Versiegelte Böden speichern kaum Wasser, verhindern die Versickerung, reduzieren die natürliche Kühlung, schützen nicht vor Erosion und schwächen die Basis der Nahrungsmittelproduktion.

Eine einhergehende geringe Vielfalt an Arten, Lebensräumen und genetischen Ressourcen mindert die Widerstandsfähigkeit gegenüber Extremwetterereignissen und Schädlingsbefall. Fehlen Strukturelemente wie Totholz, Teiche, Blühwiesen, Hecken oder Dach- und Fassadenbegrünungen, sinkt die Habitatqualität und die Lebensraumvernetzung bricht ab. Ohne ökologische Korridore droht Isolation, Wanderungen werden verhindert und der genetische Austausch wird eingeschränkt.

Wir setzen auf:

Wir setzen auf eine biodiversitätsfördernde Gestaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden und Freiflächen. Dazu gehören die ökologische Aufwertung bestehender Flächen, naturnahe und klimaangepasste Begrünung, die Minimierung der Bodenversiegelung sowie die Integration einer vernetzten Grün-Blau-Infrastruktur. Wir wollen vielfältige Lebensräume schaffen, zentrale Ökosystemleistungen sichern und die Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels stärken.

Wir erhalten und fördern die biologische Vielfalt sowie die Funktionsfähigkeit von Ökosystemen bei unseren Liegenschaften.



Dieses Handlungsfeld und seine Ziele leisten einen Beitrag zu SDG 13 und SDG 15.

Primär Umwelt, eng verbunden mit Klima-adaption und unterstützend für den Klmaschutz durch langfristige CO₂-Bindung.

Gesellschaft

Wirtschaft

Umwelt

3. Ökosysteme schützen und Biodiversität fördern



Ziel 3.1

Biologische Vielfalt um den bebauten Raum und bei Pachtland schützen

Steuerungs-Indikatoren:

Es handelt sich hierbei um mögliche Indikatoren, aufgrund noch fehlender Datengrundlage.
Die Zielwerte zu den Indikatoren werden gemeinsam mit dem LANAT erarbeitet.

- Anzahl Biodiversitätsförderflächen
- Anteil Pachtland-Verträge mit Biodiversitätsanforderungen
- Anzahl aufgewerteter Frei- und Grünflächen

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
3.1.1 Anforderungen an Pachtlandverträge anpassen		hoch			mittel	BL ME
3.1.2 Massnahmen zur Stärkung der Biodiversität im Siedlungsraum erarbeiten und im AGG NH-Vorgabe Umgebung im Siedlungsraum verankern					hoch	PG
3.1.3 Grundstücksstrategie zu Biodiversität erarbeiten mit folgenden Handlungsfeldern: – Siedlung – Wald – LN /SöG – Gewässer	hoch	hoch			mittel	BL IM, BL ME, PG
3.1.4 Monitoring zur Umsetzung Biodiversitätsflächen aufbauen und etablieren	hoch	hoch	mittel	mittel	mittel	BL IM, BL ME, PG

Verantwortlichkeit der Bereiche hoch mittel niedrig

4. Klimaadaption – den bebauten Raum an die Folgen des Klimawandels anpassen



Der Klimawandel beeinflusst unsere Umwelt bereits deutlich spürbar. Zunehmende Hitzewellen, Trockenperioden, veränderte Niederschlagsmuster, steigende Nullgradgrenze sowie meteorologische und gravitative Naturgefahren stellen die Schweiz vor grosse Herausforderungen. Als nördliches Alpenland ist sie besonders betroffen.

Gebäude sind in besonderem Maße gefährdet: Extreme Temperaturen, Sturmereignisse, Überschwemmungen und Hangrutsche können die Gebäudesubstanz, die Nutzbarkeit und die Sicherheit der Gebäudebenutzenden beeinträchtigen. Ohne frühzeitige Anpassung drohen kostenintensive, emissionsreiche Nachrüstungen, häufigere Reparaturen und Betriebsunterbrechungen. Dieses Handlungsfeld ist eng mit den Handlungsfeldern Biodiversität und Klimaschutz verknüpft.

Wir setzen auf:

Unsere Gebäude und Anlagen werden so gebaut, weiterentwickelt und betrieben, dass sie gegenüber Hitze, Starkregen, Naturgefahren und weiteren Klimarisiken widerstandsfähig sind, so dass Substanz, Nutzungssicherheit und Werterhalt langfristig gesichert und kostenintensives Nachrüsten oder Ausfälle vermieden werden können. Die Klimaanpassung erfolgt dabei immer komplementär zur Reduktion der Treibhausgasemissionen.

Wir berücksichtigen die Adaption an Folgen des Klimawandels systematisch in Planung, Bau und Bewirtschaftung.



Dieses Handlungsfeld und seine Ziele leisten einen Beitrag zu SDG 3, SDG 7, SDG 11 und SDG 13.

Dieses Handlungsfeld wirkt in allen drei Dimensionen – Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft – und ist eng mit den Handlungsfeldern Biodiversität und Klimaschutz verknüpft

Gesellschaft

Wirtschaft

Umwelt

4. Klimaadaption – den bebauten Raum an die Folgen des Klimawandels anpassen



Ziel 4.1

Bebauter Raum und seine Umgebung vor Überhitzung schützen

Steuerungs-Indikatoren:

- 4.1.2 Umsetzungsreporting «Angepasste Umgebungsflächen» (Ist, Soll, Planwert, Realisierung)
 - Weitere Indikatoren sind zu definieren
- 4.1.3 Zu definieren

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
4.1.1 Vorgabe zu klimaresilienten Umgebungsflächen im Siedlungsraum erarbeiten und in AGG-Nachhaltigkeitsvorgaben verankern						PG
4.1.2 Umsetzungsstrategie und -planung ertüchtigte klimaresiliente Umgebung im Portfolio erarbeiten Monitoring aufbauen und etablieren						BL IM, PG
4.1.3 Sommerlicher Wärmeschutz: Erarbeiten von Grundlagen zur Kühlung von Gebäudeinnenräumen						BL BPM, PG

Ziel 4.2

Ressourcenknappheit aufgrund des Klimawandels antizipieren

Steuerungs-Indikatoren:

- 4.2.1 zu definieren

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
4.2.1 Erkenntnisse und Entwicklungen zu Ressourcenknappheit aufgrund des Klimawandels antizipieren und Massnahmen ergreifen						PG

Verantwortlichkeit der Bereiche hoch mittel niedrig

Ziel 4.3**Bebauter Raum vor meteorologischen und gravitativen Naturgefahren schützen**

Steuerungs-Indikatoren:
4.3.1 zu definieren

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
4.3.1 Gravitative und meteorologischen Naturgefahren aufgrund des Klimawandels in das Risikomanagement des AGG-Immobilienportfolios integrieren	hoch	mittel	niedrig	niedrig	niedrig	BL IM

Verantwortlichkeit der Bereiche hoch mittel niedrig

5. Langfristige ökonomische Werterhaltung sicherstellen



Der langfristige Gebäudewert hängt entscheidend davon ab, ob ein Gebäude heutige Anforderungen erfüllt und sich zugleich einfach an zukünftige Bedürfnisse anpassen lässt.

Neubauten bieten die Chance, Nachhaltigkeit von Anfang an konsequent umzusetzen. Systemtrennung und flexible Gebäudekonzepte mit anpassbarer Hülle, kluger Erschließung und variablen Grundrissen schaffen die konstruktive Basis, um Anpassungsfähigkeit zu sichern, Umnutzungen zu erleichtern und teure Lock-ins zu vermeiden. Ergänzt durch Prinzipien der Kreislaufwirtschaft – wie die Wahl gesunder, langlebiger und recyclingfähiger Materialien – entstehen Gebäude, die Ressourcen im Kreislauf halten und auf veränderte Anforderungen reagieren können. Gebäudelabels wie Minergie, Minergie ECO und SNBS sind hierfür bewährte Instrumente: Sie verankern ökologische, ökonomische und soziale Kriterien systematisch, machen deren Wirkung messbar und berücksichtigen neben Energieeffizienz auch Komfort, Gesundheit, Materialwahl, Kreislaufwirtschaft und gesellschaftliche Aspekte. Da ihre Anforderungen weitgehend dem Stand der Technik entsprechen und auch bei Sanierungen gut umsetzbar sind, tragen sie wesentlich dazu bei, Qualität zu sichern und den langfristigen Wert der Gebäude zu erhalten. Ergänzt werden sie durch unsere eigenen Nachhaltigkeitsvorgaben, die gezielt dort ansetzen, wo Gebäudelabels heutige Anforderungen nur teilweise abbilden oder künftige Entwicklungen noch nicht ausreichend berücksichtigen.

Der Schwerpunkt unseres Portfolios liegt jedoch auf Bestandsgebäuden. Im Hinblick auf Klimaziele und Ressourcenschonung ist das Weiterbauen im Bestand zentral: Gegenüber einem Ersatzneubau lassen sich erhebliche Mengen an CO₂ und grauer Energie vermeiden. Indem wir bestehende Strukturen erhalten und weiterentwickeln, sichern wir die langfristige Nutzung der Bausubstanz, leisten einen direkten Beitrag zum Klimaschutz und bewahren Gebäude zugleich als Teil des kulturellen Erbes, das Geschichte, Identität und Kontinuität stiftet.

Damit Sanierungen wirksam zum langfristigen Werterhalt und zur Zukunftsfähigkeit der Gebäude beitragen können, müssen sie konsequent einem ganzheitlichen Konzept folgen. Dieses rückt Klimaschutz, Klimaanpassung und weitere zentrale Anforderungen gleichermassen in den Mittelpunkt: Zum Klimaschutz gehören Effizienzsteigerungen, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Reduktion von CO₂-Emissionen und die Minimierung grauer Energie. Zur Klimaanpassung zählen sommerlicher Wärmeschutz sowie Vorsorge gegen Starkregen, Überschwemmungen und andere Naturgefahren durch robuste und langlebige Lösungen. Schadstoffarme Baustoffe tragen zusätzlich zu gesunden Innenräumen und einer hohen Aufenthaltsqualität bei, während kreislauffähige Materialien die Ressourcenschonung fördern und eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft unterstützen. Wirtschaftlichkeit darf dabei nicht auf Erstinvestitionen reduziert werden, sondern muss über den gesamten Lebenszyklus hinweg betrachtet werden. Sanierungen einzelner energierelevanten Bauteile ohne Einbettung in ein gesamtheitliches oder energetisches Sanierungskonzept werden vermieden.

Ganzheitliche Sanierungskonzepte bilden eine zentrale Grundlage für die nachhaltige Entwicklung des Gebäudebestands. Sie erfordern verlässliche Informationen über Zustand, Qualität und energetische Eigenschaften der Gebäude und dienen als strategisches Instrument, um Ziele festzulegen, Maßnahmen zu priorisieren und deren Umsetzung zeitlich und inhaltlich zu koordinieren. Dabei werden ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Aspekte integriert, um über den gesamten Lebenszyklus hinweg hohe Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Umweltverträglichkeit und soziale Verantwortung zu erfüllen.

Wir sichern den langfristigen ökonomischen Wert unserer Liegenschaften.



Dieses Handlungsfeld und seine Ziele leisten einen Beitrag zu SDG 9 und SDG 12.

Dieses Handlungsfeld wirkt stark in den Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft. Es wird durch sämtliche anderen Handlungsfelder – etwa Klimaschutz, Kreislauffähigkeit oder Biodiversität – positiv beeinflusst.



Die energetische Qualität der thermischen Gebäudehülle und die Effizienz der Gebäude-technik bestimmen maßgeblich den energetischen Standard eines Gebäudes. Verbesserungen in diesen Bereichen senken den Energiebedarf, reduzieren Betriebskosten und verringern CO₂-Emissionen.

Die systematische Analyse der Lebenszykluskosten ermöglicht eine fundierte wirtschaftliche Bewertung von Sanierungsvarianten über deren gesamte Lebensdauer; für eine umfassende Nachhaltigkeitsbewertung sind ergänzende Methoden wie Lebenszyklusanalyse oder Multi-Kriterien-Bewertungen erforderlich. Auf dieser Grundlage lassen sich Maßnahmen identifizieren, die langfristig Betriebskosten und Emissionen mindern und die Gesamtwirtschaftlichkeit verbessern.

Eine belastbare Datengrundlage zu Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Bauzustand ist Voraussetzung für fundierte, zukunftsorientierte Entscheidungen. Durch ihre systematische Erhebung und Fortschreibung wird die Grundlage geschaffen, um Energiebedarf, Betriebskosten, CO₂-Emissionen und Lebenszykluskosten verlässlich zu bewerten und den Gebäudebestand langfristig klimaneutral und wirtschaftlich auszurichten.

Wir setzen auf:

Für Neubauten und Gesamtsanierungen setzen wir auf Gebäudestandards wie Minergie-A-P, Minergie-ECO und SNBS und unsere ergänzenden AGG Nachhaltigkeitsvorgaben. Sanierungen folgen einem ganzheitlichen Sanierungs-konzept. Teilsanierungen energetisch relevanter Bauteile und Anlagen werden vermieden oder folgen einem ganzheitlichen Sanierungskonzept. Wir erfassen die Daten zur energetischen Qualität der thermischen Gebäudehülle zentral, transparent und sichern das Wissen langfristig.

5. Langfristige ökonomische Werterhaltung sicherstellen



Ziel 5.1

Monitoring energetische Qualität der thermischen Gebäudehülle

Steuerungs-Indikatoren:

- Anzahl Gebäude mit Berechnung 380/1 (Neubau, Gesamtsanierung) oder GEAK
- Anzahl Gebäude mit zentral erfassten und auswertbar gehaltenen Ergebnissen / Daten

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
5.1.1 Monitoring energetische Qualität thermische Gebäudehülle aufbauen					hoch	PG
5.1.2 Monitoring betreiben					hoch	PG

Ziel 5.2

Zukunftsfähige Neubauten und Bestandsgebäude

Steuerungs-Indikatoren:

jeweils Portfoliosicht:

- 5.2.1 Anzahl und Fläche Gebäude mit Gesamtsanierungsstrategie
- 5.2.2 Anzahl und Fläche Gebäude mit GEAK
- 5.2.3 tbd, Prozess, Fachcontrolling
- 5.2.4 Anteil Fläche Neubau und Gesamtsanierung mit Zertifizierung (auch gesetzlich verlangte)

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
5.2.1 Für jedes Bestandsgebäude wird ein ganzheitliches Gesamtsanierungskonzept erstellt und umgesetzt						BL IM, BL ME
5.2.2 Bei Instandsetzungen energetisch relevanter Bauteile als Einzelmaßnahme, wird ein GEAK-Plus erstellt						BL IM
5.2.3 Die NH-Vorgaben AGG werden im gesamten Planungsprozess und Lebenszyklus der Immobilien umgesetzt						BL IM, BL ME, BL BPM, PG
5.2.4 Neubauten und Gesamtsanierungen werden Minergie-ECO und SNBS Gold zertifiziert						BL IM, BL ME, BL BPM

Verantwortlichkeit der Bereiche hoch mittel niedrig

6. Gesellschaftliche Bedürfnisse und Gesundheitsanforderungen im bebauten Raum umsetzen



Gebäude haben einen erheblichen Einfluss auf Gesundheit, Wohlbefinden und gesellschaftliche Teilhabe. Thermischer Komfort, gute Innenraumluftqualität, Tageslichtversorgung, akustischer Komfort und schadstofffreie Materialien sind zentrale Gesundheitsanforderungen. Werden diese nicht erfüllt, kann dies zu gesundheitlichen Beschwerden, sinkender Leistungsfähigkeit und geringerer Aufenthaltsqualität führen.

Auch die soziale Dimension ist entscheidend: Barrierefreiheit, Inklusion, bezahlbarer Zugang zu Flächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und der Erhalt kulturell wertvoller Bausubstanz sind wichtige gesellschaftliche Bedürfnisse.

Verfehlungen in diesen Bereichen können zu Leerstand, erhöhten Betriebskosten, höherem Sanierungsbedarf und einem Verlust an gesellschaftlicher Akzeptanz führen. Der Klimawandel verschärft die Anforderungen, da Hitzeschutz, Verschattung, gute Durchlüftung und klimaangepasste Materialien immer wichtiger werden, um Komforteinbussen und gesundheitliche Risiken zu vermeiden.

Ein wesentlicher Hebel ist die nachhaltige Beschaffung. Sie schafft verlässliche Rahmenbedingungen für wirtschaftliche, umweltverträgliche und sozial verantwortliche Bauleistungen. Durch transparente Verfahren, faire Wettbewerbsbedingungen und wirksame Korruptionsprävention stärkt sie die Integrität öffentlicher Bauprozesse. Die Einbeziehung ökologischer und sozialer Kriterien in Beschaffungs- und Vergabeentscheidungen sichert die Ausrichtung auf ganzheitlich nachhaltiges Bauen und fördert eine langfristig verantwortungsvolle Entwicklung über den gesamten Lebenszyklus hinweg.

Wir setzen auf:

Wir setzen auf schadstofffreie Materialien und Bauweisen als Grundlage für gesunde und umweltverträgliche Gebäude. Nachhaltige Beschaffung gewährleistet faire, ökologische und sozial verantwortliche Bauprozesse. Nachhaltigkeitskriterien werden verbindlich in Architektur- und Planungswettbewerbe sowie in Ausschreibungen und Vergabeprozesse integriert. Barrierefreiheit und hohe Nutzungsqualität werden für alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

Wir schaffen und erhalten gesunde, inklusive und kulturell wertvolle Räume, die gesellschaftliche Bedürfnisse erfüllen und ökologische Verantwortung übernehmen – unterstützt durch eine nachhaltige Beschaffung.



Dieses Handlungsfeld und seine Ziele leisten einen Beitrag zu SDG 3, SDG 11.

Dieses Handlungsfeld wirkt primär in der Dimension Gesellschaft, hat jedoch wesentliche Umwelt- und Wirtschaftseffekte. Es ist eng mit der langfristigen ökonomischen Werterhaltung sowie dem Schutz von Ökosystemen und Biodiversität verbunden.

Gesellschaft

Wirtschaft

Umwelt

6. Gesellschaftliche Bedürfnissen und Gesundheitsanforderungen im bebauten Raum umsetzen



Ziel 6.1 Schadstofffreiheit sicherstellen

Steuerungs-Indikatoren:

- Bestand (jeweils Portfoliosicht):
 - Anteil Gebäude mit Schadstoffen
 - Anteil Gebäude mit teilweise entfernten Schadstoffen
 - Anteil Gebäude ohne Schadstoffe
 - Anteil Gebäude mit entfernten Schadstoffen
 - Welche Schadstoffe sind (noch) im Gebäude
- Neubau
 - Schadstoffmessungen (ECO-Bau)

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
6.1.1 Schadstoffmanagement für Bestandesbauten etablieren (Datenmanagement, Prozesse, AKV, Vorgaben, etc.)	hoch	mittel	mittel	niedrig	niedrig	BL IM
6.1.2 Neubauten Schadstofffrei planen und bauen	mittel	mittel	hoch	niedrig	niedrig	BL BPM

Ziel 6.2 Zukunftsgerichtete Baukultur sicherstellen

Steuerungs-Indikatoren:

- Bei 100% der Wettbewerbe werden NH-Kriterien und Anforderungen integriert und umgesetzt

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
6.2.1 Nachhaltigkeitskriterien in Architekturwettbewerben integrieren	hoch	mittel	mittel	niedrig	niedrig	BL IM, BL ME, BL BPM
6.2.2 Nachhaltigkeitskriterien für Architekturwettbewerbe definieren, im Prozess berücksichtigen und in der Jury vertreten	mittel	mittel	mittel	hoch	niedrig	PG
6.2.3 Bei ungenügender Beachtung der NH-Anforderungen im Wettbewerbsprojekt werden konkrete Auflagen zur Verbesserung im Wettbewerbsprojektbericht gemacht	hoch	mittel	mittel	hoch	niedrig	BL IM, BL ME, BL BPM, PG

Verantwortlichkeit der Bereiche hoch mittel niedrig

Ziel 6.3

Komfort und Zugang für alle Bedürfnisgruppen sicherstellen

Steuerungs-Indikatoren:

- Barrierefreiheit Anforderungen gemäss SIA 550 bei 100% der Neubauten und Sanierungen

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
6.3.1 Bestehende Vorgaben umsetzen	hoch	hoch	hoch	niedrig	niedrig	BL IM, BL ME, BL BPM

Ziel 6.4

Nachhaltige Beschaffung

Steuerungs-Indikatoren:

- 100% Integration der Anforderungen in die Ausschreibungen

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
6.4.1 Nachhaltigkeitskriterien für Ausschreibungen und Vergabeprozesse für Bauleistungen und Dienstleistungen definieren.	niedrig	niedrig	niedrig	hoch	niedrig	PG
6.4.2 Verbindliche Integration von Nachhaltigkeitskriterien aus 6.4.1 in Ausschreibungen und Vergabeprozesse für Bauleistungen und Dienstleistungen. Bewertet werden nicht nur Anschaffungskosten, sondern auch ökologische und soziale Auswirkungen über den gesamten Lebenszyklus	hoch	hoch	hoch	hoch	hoch	BL IM, BL ME, BL BPM, PG, SF

Verantwortlichkeit der Bereiche hoch mittel niedrig

AGG interne Rahmenbedingung für die Strategieumsetzung

Damit die Nachhaltigkeitsstrategie des AGG wirksam umgesetzt werden kann, braucht es kurzfristig umgesetzte Massnahmen, die Rahmenbedingungen schaffen wie klare Strukturen, eine transparente Steuerung und die notwendigen Grundlagen in Organisation, Prozessen, Kommunikation und Datenmanagement. Verbindliche Verantwortlichkeiten und ausreichende Ressourcen stellen sicher, dass Massnahmen zielgerichtet umgesetzt werden. Ein datenbasiertes Reporting schafft Transparenz und ermöglicht eine aktive Steuerung sowie frühzeitige Anpassungen bei Abweichungen. Prozesse werden so weiterentwickelt, dass Nachhaltigkeitsvorgaben konsequent in alle Geschäftsfälle integriert werden können. Durch klare Kommunikation und gezielte Schulungen entsteht ein gemeinsames Verständnis, das Mitarbeitende befähigt, aktiv mitzuwirken. Ergänzend wird eine belastbare Daten- und Technologiebasis aufgebaut, die fundierte Entscheidungen ermöglicht und die Strategie dauerhaft in der Organisation verankert. Die detaillierte Umsetzungsplanung wird nach Freigabe der Strategie erarbeitet.

Governance und Ressourcen

Das AGG definiert klare Verantwortlichkeiten sowie Entscheidungs- und Zuständigkeitskompetenzen. Die Fachstelle Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften (NBB) wird operativ gestärkt; das Rollenprofil der internen Fachstellenmitglieder wird überarbeitet und umgesetzt. Zur erfolgreichen Umsetzung der Strategie stellt die AGG-Geschäftsleitung die erforderlichen personellen, finanziellen und technischen Ressourcen bereit bzw. priorisiert bei Ressourcenkonflikten. Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die erfolgreiche Planung und Umsetzung. Alle Mitarbeitenden sind für die operative Umsetzung der Strategie und die Erreichung der definierten Ziele zuständig. Strategieinhalte werden in konkrete Handlungsaufträge übersetzt, sodass Verantwortlichkeiten und Beiträge erkennbar werden.

Steuerung und Reporting

Zur Umsetzung der Strategiemassnahmen wird ein KPI-gestütztes, datenbasiertes Berichtswesen mit regelmässigen Reporting eingeführt. Um dies sicherzustellen, werden die notwendigen Grundlagen aufgebaut und Prozesse etabliert, die eine konsistente Steuerung und Wirkungskontrolle ermöglichen. Damit entsteht Transparenz, es wird eine laufende Kontrolle gewährleistet und eine aktive sowie vorausschauende Steuerung ermöglicht. Durch kontinuierliches Monitoring werden die Wirkungen der Massnahmen und allfällige Abweichungen von Zielen frühzeitig sichtbar, sodass Erfolge genutzt, und bei Abweichungen rechtzeitig gegengesteuert werden kann. Bei Verzögerungen werden beschleunigende Schritte vorgesehen.

Prozesse und Geschäftsfälle

Das Managementsystem des AGG wird überprüft und laufend weiterentwickelt, so dass sichergestellt ist, dass die Nachhaltigkeitsvorgaben in den Prozessen systematisch berücksichtigt und integriert werden und somit konsequent in alle Geschäftsfälle einfließen. Im Verlauf der Planung der Einzelmaßnahmen werden bei Bedarf bestehende Prozesse angepasst oder neue Prozesse abgeleitet.

Kommunikation und Kompetenzaufbau

Es wird eine klare und zielgerichtete interne Kommunikation etabliert, die sicherstellt, dass alle Mitarbeitenden im Rahmen der Strategieumsetzung ihre Aufgaben und Ziele kennen. Ergänzend werden die Mitarbeitenden gezielt geschult, um ein gemeinsames Verständnis für nachhaltiges Bauen zu entwickeln und die erforderlichen Fachkompetenzen weiter auszubauen. Transparenz bei der Zielerreichung wird durch regelmäßige Rückmeldungen gewährleistet, sodass Fortschritte und Ergebnisse für alle nachvollziehbar sind.

Daten und Technologie

Für eine vorausschauende Steuerung und ein wirksames Reporting ist der Aufbau einer soliden Datenbasis erforderlich. Fehlende Daten werden systematisch erfasst, beschafft und in geeigneter Form aufbereitet. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem Energiemonitoring, das eine umfassende Datenerhebung und -analyse erfordert, um Energieverbrauch und CO₂-Emissionen transparent darzustellen. So können Optimierungspotenziale sichtbar gemacht werden und Verbesserungsmassnahmen abgeleitet werden. Ergänzend werden unterstützende Tools und Technologien eingeführt, die Transparenz, Planbarkeit und eine einheitliche Steuerung gewährleisten. Damit entsteht eine tragfähige Grundlage, um die Strategieumsetzung datenbasiert, effizient und nachhaltig zu steuern.

Massnahmen

In der Tabelle sind die Massnahmen für jedes organisatorische Handlungsfeld zusammengefasst dargestellt:

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
7.1.1 FS NBB intern neu aufstellen: Fachstellenkonzept inklusive Governancekonzept erstellen					hoch	PG
7.1.2 FS NBB intern neu aufstellen: Ressourcen für die internen Fachstellenmitglieder NBB basierend auf 7.1.1 bereitstellen	hoch	hoch	hoch	niedrig	niedrig	BL IM, BL ME, BL BPM
7.1.3 Ressourcen für die Planung der Strategieumsetzung bereitstellen	hoch	hoch	hoch	hoch	hoch	BL IM, BL ME, BL BPM, PG, AL SF

Verantwortlichkeit der Bereiche hoch mittel niedrig

Ziel 7.2**Steuerung und Reporting des Nachhaltigkeitsfortschritts definieren und etablieren**

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
7.2.1 Konzept für Steuerung und Reporting der Strategieumsetzung und NH-Vorgaben erstellen und umsetzen				hoch		PG
7.2.2 Öko- und Energie Cockpit aufbauen, einführen, betreiben und basierend auf 7.2.1 weiterentwickeln	mittel	mittel	mittel	hoch	mittel	PG

Ziel 7.3**Nachhaltigkeitsanforderungen in Prozessen und Geschäftsfällen verankern**

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
7.3.1 Bestehende Prozesse, Vorgaben und Hilfsmittel auf korrekte Integration der Nachhaltigkeitsvorgaben überprüfen und bei Bedarf anpassen oder neue Prozesse, Vorgaben und Hilfsmittel erstellen	mittel	mittel	mittel	hoch	mittel	PG

Ziel 7.4**Nachhaltigkeitsstrategie kommunizieren und benötigte Kompetenzen aufbauen**

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
7.4.1 Kommunikationskonzept für die NH-Strategie des AGG erstellen				hoch		PG
7.4.2 Kommunikationsmaßnahmen umsetzen	mittel	mittel	mittel	hoch	mittel	PG
7.4.3 Schulungskonzept zu Nachhaltigkeit erstellen	mittel	mittel	mittel	hoch		PG
7.4.4 Schulungmaßnahmen umsetzen	hoch	hoch	hoch	hoch		BL IM, BL ME, BL BPM, PG

Verantwortlichkeit der Bereiche hoch mittel niedrig

Ziel 7.5
Daten- und Technologienutzung vorantreiben

Massnahmen	Involvierte Bereiche					Verantwortliches GL-Mitglied
	IM	ME	BPM	Stab	SF	
7.5.1 Datenlücken im Bereich Nachhaltigkeit identifizieren					hoch	PG
7.5.2 Standardisierter Prozess zur Erfassung und Beschaffung fehlender Daten definieren und einführen.					mittl	AL SF
7.5.3 Verantwortliche Mitarbeitende werden benannt und geschult, um fehlende Daten systematisch zu beschaffen.					mittl	AL SF
7.5.4 Fehlende Daten werden durch die Verantwortlichen Mitarbeitenden beschafft	hoch	hoch	hoch			BL IM, BL ME, BL BPM
7.5.5 Daten werden durch die Verantwortlichen Mitarbeitenden regelmässig aktualisiert und neu erfasst	hoch	hoch	hoch			BL IM, BL ME, BL BPM
7.5.6 Es werden Prüfungen durchgeführt, um fehlende Daten zeitnah zu erkennen und die Erfassung zu veranlassen					mittl	AL SF
7.5.7 Zentrale Ablage der Daten, die in der FS NBB aus den operativen Prozessen benötigt werden, definieren und bereitstellen					mittl	AL SF
7.5.8 Geeignete Tools für die Unterstützung der Strategieumsetzung identifizieren, auswählen, beschaffen und einführen				hoch	niedrig	PG

Verantwortlichkeit der Bereiche hoch mittel niedrig

Annex



3 – Gesundheit und Wohlergehen

Ziel 3 fordert Gesundheit und Wohlergehen für alle Menschen jedes Alters.



7 – Bezahlbare und saubere Energie

Ziel 7 fordert den allgemeinen Zugang zu bezahlbaren, verlässlichen und modernen Energiedienstleistungen, eine Erhöhung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien.



9 – Industrie, Innovation und Infrastruktur

Ziel 9 legt den Fokus auf den Aufbau widerstandsfähiger Infrastrukturen. Um Infrastrukturen und Industrien nachhaltig auszurichten, sollen bis 2030 Ressourcen effizienter eingesetzt werden und saubere, umweltverträgliche Technologien und Industrieprozesse sowie Bildung, Forschung und Innovation gefördert werden. Investitionen in eine nachhaltige Infrastruktur steigern das Wirtschaftswachstum, schaffen Arbeitsplätze und fördern Wohlstand.



11 – Nachhaltige Städte und Gemeinde

Ziel 11 fordert auf, Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu machen. So soll die Umweltbelastung pro Kopf gesenkt werden, insbesondere mit Blick auf die Luftqualität und den Umgang mit Abfall.



12 – Verantwortungsvoller Konsum und Produktion

Ziel 12 fordert den nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen, die Reduktion von Abfallprodukten und deren Rückführung in die Produktionskreisläufe im Sinne der Kreislaufwirtschaft.



13 – Massnahmen zum Klimaschutz

Ziel 13 fordert dazu auf, Massnahmen zum Klimaschutz, aber auch zur Klimaanpassung zu ergreifen.



15 – Leben an Land

Ziel 15 fordert den Schutz, die Wiederherstellung und die nachhaltige Nutzung von Landökosystemen. Wälder sollen nachhaltig bewirtschaftet, die Wüstenbildung und Boden-degradation bekämpft und die Artenvielfalt erhalten werden.

Impressum

Herausgeber:

Amt für Grundstücke und Gebäude Kanton Bern,
Fachstelle Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften
(FS NBB)

Projektleitung:

Susanne Pidoux, Leitung FS NBB

Externe Unterstützung:

Anne-Käthi Leuenberger, SUSFORMERS GmbH

Gestaltung und Grafiken:

Scarton Stingelin AG, Liebefeld Bern

Januar 2026

Kontakt

Bau- und Verkehrsdirektion
des Kantons Bern
Amt für Grundstücke und Gebäude

Reiterstrasse 11
3013 Bern
+41 31 633 34 11
info.agg@be.ch
www.be.ch/agg