

Die gbm haben den Nahwärmeverbund Thoracker übernommen

2026 werden rund 2000 Einwohnerinnen und Einwohner im Thoracker von den gbm mit Fernwärme versorgt

Seit 2020 arbeiten die Gemeindebetriebe Muri b. Bern (gbm) im Auftrag des Gemeinderats am Aufbau eines Fernwärmenetzes in Muri-Gümligen. Der Netzausbau ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur lokalen Energiewende. Mit der Übernahme des bestehenden Nahwärmeverbunds Thoracker werden die gbm ab dem vierten Quartal 2026 rund 2000 Quartierbewohnerinnen und -bewohner mit Heizwärme versorgen.



Quelle: Rykart Architekten AG, Fotos: Oliver Jakob

Eine für alle Seiten vorteilhafte Lösung

Die Integration des bestehenden Nahwärmeverbunds Thoracker mit einer

bestehenden Holzschnitzel- und Gas-Heizzentrale in das Fernwärmenetz der gbm ist eine Win-Win-Situation. Mit der Übergabe an die gbm können die verschiedenen Eigentümerinnen

und Eigentümer den Betrieb an eine erfahrene und kompetente Betreiber-gesellschaft abgeben. Dies ist unter anderem vor dem Hintergrund relevant, dass die institutionellen Anlege-

rinnen beim Thoracker den Betrieb einer solchen Anlage nicht als Kernaufgabe von Immobilienbesitzern betrachten. Bei der Entscheidung spielten auch die Unternehmensziele der Besitzerfirmen eine Rolle. Dies zielt darauf ab, die Öl- und Gasheizungen in ihren Liegenschaften durch nachhaltige Heizsysteme zu ersetzen.

Fernwärme im dichtest besiedelten Wohngebiet der Gemeinde

Durch die Übernahme des bestehenden Nahwärmeverbunds Thoracker können die gbm künftig das am dichtesten besiedelte Wohngebiet der Gemeinde mit rund 2000 Einwohnerinnen und Einwohnern mit Wärme versorgen. Die übernommene Heizzentrale passt perfekt in das Fernwärme-konzept der gbm. Zudem kann damit auf die geplante Gas-Heizzentrale im Schulhaus Seidenberg verzichtet werden. Nach Realisierung der noch nötigen Sanierungsarbeiten und technischen Anpassungen ist die Anbindung des Gebiets Thoracker an das gbm-Netz für das vierte Quartal 2026 geplant. Nach seiner Vollendung wird das Fernwärmenetz einen Standortvorteil für Muri-Gümligen darstellen. Denn eine Gemeinde mit einer modernen und klimafreundlichen Energie-Infrastruktur ist für Familien, Firmen, Investoren und Vermieter attraktiver. Dies stabilisiert den Immobilienmarkt und kann langfristig Steuereinnahmen sichern.

Fernwärmekonzept Muri-Gümligen

Möchten Sie mehr Informationen zum Basis- und Erweiterungsprojekt erfahren?

Details finden Sie auf der Website der gbm unter der Rubrik «Konzept»: www.fernwaerme-muri.ch



Jetzt Fernwärme-Newsletter abonnieren

Möchten Sie künftig direkt über die weiteren Entwicklungen informiert werden?

Dann abonnieren Sie hier den Fernwärme-E-Newsletter: www.fernwaerme-muri.ch



Bernapark AG und Allianz Suisse schliessen an das Fernwärmenetz der gbm an

Wie zwei Anleger die neue Fernwärmelösung beim Thoracker beurteilen

Der bestehende Nahwärmeverbund Thoracker wird im Jahr 2026 in das Fernwärmenetz der Gemeindebetriebe Muri b. Bern (gbm) integriert werden. Das dicht besiedelte Gebiet umfasst mehrere grössere Wohnkomplexe und über 50 Einfamilienhäuser. Die gbm konnten sich mit zwei verantwortlichen Anlegern über verschiedene Aspekte der Fernwärmeversorgung unterhalten. Dabei erfuhren sie, welche Gründe für das Zusammengehen mit der gbm sprachen.

Das Immobilienportfolio der Bernapark AG umfasst Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Gewerberäume sowie Entwicklungsgrundstücke. Das Unternehmen ist in der Immobilienentwicklung und -verwaltung tätig. Die Allianz Suisse Immobilien AG verwaltet ein umfangreiches Portfolio, das Wohn- und Gewerbeimmobilien umfasst. Zudem entwickelt und realisiert sie Wohn- und Gewerbeimmobilien, von der Planung bis zur Fertigstellung. Gemeinsam mit anderen Beteiligten haben die beiden Unternehmen den von ihnen mitbetriebenen Nahwärmeverbund Thoracker in die Hände der gbm gelegt.

Welche Faktoren sind Ihnen bei der Entscheidung für ein Heizsystem in Ihren Liegenschaften heute besonders wichtig?

H-U. Müller: Kurz und bündig sind dies Nachhaltigkeit, Versorgungssicherheit, Langfristigkeit und Wirtschaftlichkeit. **D. Griner:** Wir haben das Ziel, bis 2040 sämtliche Öl- und Gasheizungen in unseren Liegenschaften zu ersetzen, um unseren Energiebedarf dann aus erneuerbaren Energiequellen zu decken. Für die Erreichung dieses Ziels sind wir auf eine gute Zusammenarbeit mit unseren Fernwärmeanbietern, wie der gbm, angewiesen.

Warum sind Sie zum Entschluss gekommen den Nahwärmeverbund Thoracker an die Gemeindebetriebe Muri b. Bern zu verkaufen?

H-U. Müller: Es war ein längerer Prozess, der zu dieser Entscheidung geführt hat. Von Verkäuferseite her sehr gut von der Allianz Suisse Immobilien AG und Häusermann + Partner Rechtsanwälte geführt und gemeinsam mit allen anderen Miteigentümerinnen und -eigentümern entschieden. Beim Entscheid seitens der Bernapark AG liessen wir uns vom «Sorglos-Paket» der gbm und den fairen Bedingungen überzeugen.

D. Griner: Die Erreichung und die Unterstützung der Klimaziele 2050 können nur mit dem Nahwärmeverbund der gbm erfolgen. Bei den komplexen Gesprächen mit der gbm konnten wir eine Vertrauensbasis aufbauen und sind nun überzeugt, dass die Partnerschaft der richtige Schritt ist.

Welche Vorteile versprechen sie sich von einer Partnerschaft mit den gbm?



Hans-Ulrich Müller, Inhaber der Bernapark AG, Deisswil

Bilder: zVg



Dominique Griner, Head Property Management, Finance & Operations Allianz Suisse Immobilien AG, Zürich

D. Griner: Wir sehen es zum Beispiel als Vorteil für die Planung an, wenn industrielle Betriebe, wie die gbm als Fernwärmeanbieterin agieren. Als Kunde hoffen wir auf einen möglichst umweltfreundlichen Produktionsmix und attraktive Preise. Wir sind sicher, dass dies durch eine langfristige und stabile Partnerschaft mit den gbm erreicht werden kann.

H-U. Müller: Wir freuen uns auf eine langjährige Partnerschaft mit einer vertrauenswürdigen, soliden Partnerin und hoffen, dass sich die Vorteile des gbm Sorglos-Pakets – komfortabel, zuverlässig, wirtschaftlich, ökologisch – bewahrheiten werden.

Befinden sich weitere Liegenschaften in Ihrem Immobilienportfolio, die an einen Wärmeverbund angeschlossen sind?

D. Griner: Ja, insbesondere in urbanen Lagen haben wir einige Liegenschaften mit Fernwärmeanschlüssen. **H-U. Müller:** Ja. Für das Bernapark-Areal betreiben wir eine eigene Energiezentrale für alle Liegenschaften, die sich auf dem Areal befinden. Im Endausbau wird dieser Nahwärmeverbund ca. 2000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie ca. 2000 Arbeitsplätze versorgen. Auch die drei Gebäude des denkmalgeschützten Ensembles des Schwandihofes, das sich in unmittelbarer Nähe des Bernaparks befindet, wurden mit dieser Zentrale verbunden. Darüber haben wir in den letzten Jahren mehrere Liegenschaften der Bernapark AG an Wärmeverbünde angeschlossen.

Wie hoch ist der prozentuale Anteil der an einen Wärmeverbund angeschlossenen Liegenschaften in ihrem Immobilienportfolio insgesamt?

H-U. Müller: Meistens sind es grössere Liegenschaften, die an Wärmeverbünde angeschlossen sind, wie beim Thoracker oder im Bernapark-Areal. Deshalb ist aus unserer Sicht der prozentuale Anteil der Wohnungen und Gewerberäume aussagekräftiger. Dieser liegt aktuell bei ca. 40 Prozent. Insbesondere mit der Weiterentwicklung des Bernapark-Areals wird dieser Anteil in den nächsten Jahren noch stark zunehmen.

D. Griner: Aktuell liegen wir damit bei rund 35 Prozent.

Planen Sie auch künftig, wo möglich, auf Fernwärme zu setzen?

D. Griner: In der Schweiz wird in dicht besiedelten Gebieten das Fernwärmeangebot stark ausgebaut. Hierzu stehen wir mit Fernwärme-Anbietern in intensivem Austausch und versuchen unsere Liegenschaften an die Fernwärmenetze anzuschliessen. **H-U. Müller:** Ja, Fernwärme ist in der Regel nachhaltiger, ökologischer, zukunftsgerichteter und im besten Fall auf längere Sicht auch wirtschaftlicher.

Welche Vorteile bietet eine Fernwärmeversorgung Ihrem Unternehmen und Ihren Mieterinnen und Mietern?

H-U. Müller: Unser Unternehmen kann durch das Outsourcing der Wärmever-

sorgung eine professionelle und zuverlässige Dienstleistung in Anspruch nehmen und hat einen geringeren Investitionsbedarf. Für die Mieterinnen und Mieter sind es die bereits genannten Vorteile der Fernwärme zu in der Regel stabilen Kosten. **D. Griner:** Die Fernwärmangebote unterscheiden sich je nach Anbieter stark voneinander und müssen einzeln geprüft werden. Ab einer gewissen Wohndichte setzen sie sich jedoch häufig durch.

Welchen Einfluss hat die Wahl bzw. Installation eines Heizsystems aus Ihrer Erfahrung auf den Verkehrswert einer Liegenschaft?

D. Griner: Für Liegenschaften mit erneuerbaren Heizungen ist der Käuferkreis grösser und die Kaufbereitschaft leicht höher. Aus Bewertungssicht spielt bei Liegenschaften mit lokaler Öl- oder Gasheizung eine Rolle, wie aufwändig sich die Umstellung auf einen anderen Energieträger darstellt. Für die weitere Beurteilung spielen verschiedene Elemente wie Fassade, Wärmeverteilung etc. eine Rolle. Je nach kantonaler und kommunaler Gegebenheit der Liegenschaft sind die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten.

H-U. Müller: Vermutlich wird je länger je mehr eine nachhaltige Lösung vorausgesetzt, sodass zum Beispiel eine Ölheizung aufgrund des zukünftigen Investitionsbedarfs eher den Wert mindert.

Wie gross ist in Ihrer Wahrnehmung das Interesse Ihrer Mieterinnen und Mieter an einer nachhaltigen Heizlösung?

H-U. Müller: Das ist sehr unterschiedlich. Es ist jedoch eher selten ein (mit-)entscheidendes Kriterium bei der Wahl einer Wohnung. **D. Griner:** Unsere Mieterumfrage zeigt, dass über 60 Prozent der Mieterinnen und Mieter eine Heizung aus erneuerbaren Energiequellen als wichtig erachten. Zudem müssen wir natürlich auch die Schweizer Gesetzgebung und die Energiekosten in unsere Überlegungen einbeziehen.