

## FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

### 3. UMWELT / 3.1 Natürliche Ressourcen

Letzte Änderung:  
27.11.2017

#### 3.1.11 Bodenverbrauch

##### Zielsetzung

Geringer Bedarf an Grundstücksfläche

##### Wirkungen

Durch die Bautätigkeit geht jede Sekunde etwa ein Quadratmeter Kulturland in der Schweiz verloren. Boden ist ein endliches und nicht unbeschränkt zur Verfügung stehendes Gut, dem durch einen haushälterischen Umgang Sorge zu tragen ist. Priorität hat daher die massvolle Beschränkung der Bedürfnisse, um den zunehmenden Raumbedarf zu dämpfen. Sodann gilt es, die Nutzungsbedürfnisse mit einer besseren Grundstücksausnutzung und damit mit einer geringeren Fläche zu erreichen, z.B. durch Verdichtung, Nutzung bestehender Bauten oder Schaffung nutzungsneutraler, flexibler Räume. Schliesslich sind naturnahe Gebiete, unbebaute Kulturlächen und Siedlungsränder zu schonen, indem die Potenziale zur Verdichtung im Siedlungsgebiet ausgeschöpft und Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

##### Verwandte Faktenblätter

Keine

**SIA 112/1:2017**

C.2, C.3

**SNBS 2.0**

307.1

#### Einfluss / Aufgaben der Akteure

##### INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Bedürfnisse der Nutzer abklären, um einen angemessenen, reduzierten Standard zu erreichen. Die minimalen Anforderungen für Wohnen und Arbeiten sowie zur Erholung (öffentlich / allgemein zugänglicher Freiraum) einhalten
- Wohnbauten: Konzepte mit Räumen zur gemeinsamen Nutzung (Hypothese: Wohlbefinden in der Gemeinschaft und den öffentlichen Räumen führt zu geringerem Bedarf an privater Wohnfläche)
- Büro, Verwaltung: Konzepte für eine Mehrfachbelegung von Arbeitsplätzen (Desksharing) und Gemeinschaftsräumen (z.B. Begegnungsorte, Pausenräumen, etc.) prüfen
- Detailhandel: keine Überkapazitäten ohne konkrete Nutzungspläne aus firmenstrategischer Sicht, die sich langfristig auch wirtschaftlich als nicht nachhaltig erweisen könnten
- Möglichkeiten gemeinsamer Nutzungen mit angrenzenden Arealen abklären
- Möglichkeiten zur besseren Grundstückausnutzung abklären (z.B. durch das Instrument der Arealüberbauung, durch Umnutzung bestehender Baulichkeiten, Verdichtungen, Aufstockungen usw.)

##### BAUHERR

- Varianten für verdichtete Bauweise, Ergänzung bestehender Bauten und Reaktivierung von Brachflächen prüfen
- Nutzungsneutrale, flexible, variable und langfristig umnutzungsfähige Räume schaffen
- Möglichkeiten für Nutzungsüberlagerungen (Mehrfachnutzungen) in denselben Gebäuden bzw. Räumlichkeiten abklären

##### FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Keine Handlungsoptionen

##### NUTZENDE

- Flächenansprüche reduzieren
- Angebote im bereits überbauten Gebiet bevorzugen

##### Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Verdichtete Bauweise
- ★★ **Gute Praxis:** Flächenvorgaben definieren und Umsetzen
- ★★★ **Vorbild:** Aktive Flächenbewirtschaftung und Unterstützung von Mehrfachnutzungen. Verzicht auf Neubauten auf Kulturland

##### Messgrössen

- Grundstücksfläche pro Nutzfläche
- Ausschöpfen der Ausnutzungsziffer
- Geschossfläche pro Mieter / pro Vollzeitstelle / pro Umsatz
- Überbaute Fläche je Bauzonekategorie

##### Mögliche Synergien / positive Wirkungen

- Vermeiden von Überkapazitäten und entsprechende Kosteneinsparung
- Mehr nutzbare Fläche pro Grundstücksfläche
- tendenziell höhere Nachfrage nach Objekten in Zentrumsnähe

##### Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

- Verzicht auf strategische Standortsicherung (z.B. Detailhandel)
- Höhere Baukosten (z.B. aufgrund unterirdischer Parkplätze)
- Unter Umständen Wertverlust für bestehende Gebäude im Quartier als Folge der Verdichtung

<b>Beispiele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Europaallee, Zürich</li> <li>– Kalkbreite: Ein neues Stück Stadt, 2000-Watt-Areal (<a href="#">Link</a>)</li> <li>– Hunziker Areal Zürich: Labor für urbanes Zusammenleben, 2000-Watt-Areal (<a href="#">Link</a>)</li> <li>– Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), 2000-Watt-Gesellschaft</li> </ul>
<b>Umsetzungshilfen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landschaftskonzept Schweiz (LKS). KBOB-Empfehlung 2004/3 (<a href="#">Link</a>)</li> <li>– Schutz des Kulturlandes. Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) 2012 (<a href="#">Link</a>)</li> </ul>
<b>Weiterführende Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) / Hochschule Luzern – Wirtschaft (HSLU) 2016 (<a href="#">Link</a>)</li> <li>– Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenverbrauchs. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) / Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt 2016 (<a href="#">Link</a>)</li> <li>– Veränderbares Wohnraumangebot: Wohnungs-Bewertungssystem (WBS), Kriterium K14. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2015 (<a href="#">Link</a>)</li> </ul>
<b>Änderungsnachweis</b>	