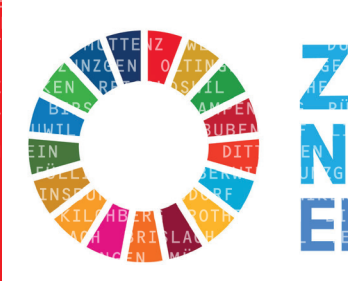


# STRATEGIE NACHHALTIGES IMMOBILIENMANAGEMENT

AUSGABE 07 | 2026



# ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

## ÄNDERUNGSINDEX

| Datum      | Version | Ausgabe    | Bemerkungen                                      |
|------------|---------|------------|--------------------------------------------------|
| 01.07.2026 | 1.0     | Neuaufgabe | Freigegeben mit RRB Nr. 2026-1046 vom 23.06.2026 |
|            |         |            |                                                  |

## IMPRESSUM

Strategie für ein nachhaltiges Immobilienmanagement

Herausgeberin  
Bau- und Umweltschutzdirektion  
Kanton Basel-Landschaft, Hochbauamt

Inhalt und Redaktion  
Geschäftsbereich Projekt- und Baumanagement (PBM), Hochbauamt BL

Layout  
Fachbereich Zeichnungsbetrieb, Hochbauamt BL

Bezugsquelle  
Bau- und Umweltschutzdirektion  
Kanton Basel-Landschaft, Hochbauamt  
Rheinstrasse 29  
CH-4410 Liestal  
hochbauamt@bl.ch  
www.hba.bl.ch

## INHALT

|     |                                                 |    |
|-----|-------------------------------------------------|----|
| 1   | Präambel .....                                  | 3  |
| 1.1 | Zweck.....                                      | 3  |
| 1.2 | Geltungsbereich .....                           | 3  |
| 1.3 | Grundlagen .....                                | 3  |
| 1.4 | Definitionen .....                              | 4  |
| 1.5 | Commitment .....                                | 5  |
| 1.6 | Compliance.....                                 | 5  |
| 1.7 | Umsetzung und Erfolgsmessung .....              | 5  |
| 1.8 | Abkürzungen (Alphabetisch).....                 | 6  |
| 2   | Strategie – Die Bereiche und Schwerpunkte ..... | 7  |
| 3   | Bereich Gesellschaft .....                      | 8  |
| 4   | Bereich Umwelt .....                            | 9  |
| 5   | Bereich Wirtschaft.....                         | 10 |



# 1 PRÄAMBEL

## 1.1 ZWECK

Der Regierungsrat hat sich ein ambitioniertes Ziel gesetzt: Bis 2045 soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein. Bei den kantonseigenen Bauten soll dieses Ziel bereits bis 2040 erreicht werden. Dieses Ziel soll durch Effizienzsteigerung des Gebäudeparks und einen fossilienfreien Betrieb sichergestellt werden. Um diese Herausforderung zu meistern, sind alle Akteure des Bauens gefragt.

Gleichzeitig ist klimaschonendes Bauen nicht die einzige Anforderung des nachhaltigen Bauens. Die Anforderungen an nachhaltiges Bauen umfassen die Energieeffizienz und Klimaneutralität, den Erhalt der Biodiversität, die Ressourcenschonung und Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Recycling-Baustoffen sowie Wiederverwendung von Bauteilen, die Reduzierung des Flächenverbrauchs, die nachhaltige Beschaffung von emissionsarmen Produkten und Dienstleistungen unter Berücksichtigung anerkannter Nachhaltigkeitsstandards und der geltenden Beschaffungsvorschriften. Die vorliegende Strategie soll gewährleisten, dass diese Anforderungen integral angegangen werden.

In Ergänzung zur vorliegenden Strategie Nachhaltiges Immobilienmanagement dient die Richtlinie Nachhaltiges Planen, Bauen und Bewirtschaften des Hochbauamts den jeweiligen Projektbeteiligten als Instrument zur operativen Umsetzung der Nachhaltigkeitsaspekte im Allgemeinen und der strategischen Nachhaltigkeitsschwerpunkte im Speziellen.

## 1.2 GELTUNGSBEREICH

Gegenstand der Strategie Nachhaltiges Immobilienmanagement ist das umfassende Immobilienportfolio des Kantons Basel-Landschaft, d.h. die Liegenschaften und Grundstücke im Verwaltungs- und Finanzvermögen, die sich im Eigentum des Kantons befinden, sowie auch die kantonalen Anmietungen bei Dritten. Nicht Bestandteil der Strategie Nachhaltiges Immobilienmanagement sind die Infrastrukturanlagen im Bereich Tiefbau, Öffentlicher Verkehr/ Schiene, Naturschutz und Industrielle Betriebe.

Die Organisation des Hochbauamts (Abläufe, Prozesse, Führungsgrundsätze, usw.) ist in der Strategie Nachhaltiges Immobilienmanagement nicht enthalten.

## 1.3 GRUNDLAGEN

Die nachfolgend aufgeführten Dokumente bilden unter anderen die Grundlage für diese Strategie.

### Bund

- Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, vom 18 April 1999, BV)
- Agenda 2030 der UNO mit den 17 Zielen für eine Nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDG), September 2015
- Entscheid des Bundesrates betreffend «Klimaneutrale Schweiz bis 2050», August 2019
- Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (SR 814.310 von 2022 in Kraft seit 01.01.2025, KIG)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01, vom 7. Oktober 1983, Umweltschutzgesetz USG)

**Kanton Basel-Landschaft**

- Verfassung des Kantons Basel-Landschaft (SGS 100, vom 17.05.1984, KV BL)
- Klimacharta der Nordwestschweizer Regierungskonferenz, Stand 15.12.2023
- Klimastrategie Basel-Landschaft zur Reduktion der Treibhausgasemissionen (Senkung der Treibhausgasemissionen kantonaler Gebäude bis 2040 auf nahezu Netto Null, April 2024)
- Strategie Digitale Transformation Kanton Basel-Landschaft, 13. Januar 2026
- Energiegesetz des Kantons Basel-Landschaft (SGS 490, Stand 01.03.2025, EnG BL)
- Energieverordnung des Kantons Basel-Landschaft (SGS 490.11, Stand 01.03.2025, EnV BL)
- Interkantonale Vereinbarung über das öffentlichen Beschaffungswesen (SGS 420.121, vom 15.11.2019, IVöB)
- Langfrist- und Mittelfristplanung des Kantons Basel-Landschaft
- Kantonale Abfall- und Ressourcenplanung Basel-Landschaft und Basel-Stadt 2023 (regierungsrätliche Strategie zum Abfall- und Ressourcenbereich mit Zielen / Massnahmen zum Baubereich)
- Wasserstrategie Basel-Landschaft 2024 (regierungsrätliche Strategie u.a. zur Siedlungsentwässerung)

**Hochbauamt / Strategien**

- Leitbild HBA
- Kantonale Areal- und Immobilienstrategie
- Sanierungs- und Unterhaltsstrategie

**Weitere**

- Kriterienbeschrieb SNBS-HOCHBAU des NNBS

**1.4 DEFINITIONEN**

Der Begriff Nachhaltigkeit bzw. Nachhaltiges Bauen wird vom HBA integral ausgelegt und umfasst die Betrachtung der Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

Zudem werden Transversale Themen gemäss SNBS (u.a. Klimaanpassung, Klimaschutz, Zirkularität/ Kreislaufwirtschaft, Suffizienz/Genügsamkeit, Innenraumqualität) in der Festlegung der strategischen Schwerpunkte mitberücksichtigt.

Unter Zirkularität bzw. Kreislaufwirtschaft im Hochbau versteht das HBA ein Planungs-, Bau- und Bewirtschaftungsprinzip, bei dem Gebäude, Baustoffe und Bauteile so konzipiert, erstellt/gebaut, genutzt umgenutzt und rückgebaut werden, dass Materialien möglichst lange und hochwertig im Kreislauf verbleiben. Ziel ist es, den Verbrauch neuer Rohstoffe zu minimieren, Abfälle zu vermeiden und den Wert von Materialien durch Wiederverwendung, Sanierung/Reparatur, Aufarbeitung und Recycling zu erhalten. Dabei werden Gebäude als Materiallager betrachtet, deren Bestandteile nach der Nutzungsphase möglichst sortenrein demontiert und in neuen Bauprojekten erneut eingesetzt werden können. Die Kreislaufwirtschaft trägt dazu bei, Ressourcen zu schonen, Umweltbelastungen zu reduzieren und die Nachhaltigkeit des Bauwesens zu erhöhen.

Durch das Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG) wurde die Terminologie für die Herkunft der Treibhausgasemissionen neu definiert. Die Definition wird im vorliegenden Dokument mit den international geltenden Scope-Bezeichnungen abgeglichen:

- KIG, Art. 2b: **Direkte Emissionen**: Durch den Betrieb verursachte Treibhausgasemissionen, die insbesondere durch die Verbrennung von Energieträgern sowie durch Prozesse entstehen; gleichzusetzen mit **Scope 1 Emissionen**, die durch kantonale Gebäude durch deren Betrieb durch die Verbrennung von fossilen Brennstoffen wie Heizöl oder Erdgas entstehen.
- KIG, Art. 2c: **Indirekte Emissionen**: Treibhausgasemissionen, die bei der Bereitstellung der eingekauften Energie verursacht werden; gleichzusetzen mit **Scope 2 Emissionen**, die durch eingekaufte Energie wie Strom oder Fernwärme/-kälte durch den Betrieb von kantonalen Gebäuden entstehen.
- KIG, Art. 10, Abs. 2 (Hinweis): **Vor- und nachgelagerte Emissionen**; gleichzusetzen mit **Scope 3 Emissionen**, die beispielsweise durch die Erstellung und Entsorgung von Gebäuden entstehen (graue Emissionen). Anmerkung: Dienstreisen und Pendlermobilität von kantonalen Angestellten werden nicht berücksichtigt.

## 1.5 COMMITMENT

«Der Kanton Basel-Landschaft baut und bewirtschaftet seine Areale und Immobilien unter Berücksichtigung der ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekte möglichst optimal. Er nimmt beim Thema «Nachhaltige Entwicklung seines Immobilienportfolios» eine Vorbildfunktion ein.» (aus «Kantonale Areal- und Immobilienstrategie).

Das Hochbauamt übernimmt Verantwortung für nachhaltig gestaltete und zukunftsfähige Lebensräume. Es berücksichtigt bei seinen Tätigkeiten die Nachhaltigkeit in Bezug auf die drei Wirkungsbereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Dies mit dem Ziel, dass nachhaltiges Bauen eine positive Zukunftsperspektive bietet und zur Selbstverständlichkeit wird.

## 1.6 COMPLIANCE

Das Hochbauamt hält sich an die gesetzlichen Vorgaben und fordert deren Einhaltung durch seine Partner.

## 1.7 UMSETZUNG UND ERFOLGSMESSUNG

Die Bau- und Umweltschutzdirektion, vertreten durch die Dienststelle Hochbauamt wird dem Regierungsrat jährlich Bericht über die Umsetzung der Strategie Nachhaltiges Immobilienmanagement erstatten. Die Umsetzung und Zielerreichung der Strategie werden anhand definierter Steuerungskennzahlen periodisch überwacht und bewertet.

## 1.8 ABKÜRZUNGEN (ALPHABETISCH)

|                 |                                                                                                   |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BL              | Kanton Basel-Landschaft                                                                           |
| BUD             | Bau- und Umweltschutzdirektion Kanton Basel-Landschaft                                            |
| CO <sub>2</sub> | Kohlenstoffdioxid ist eine chemische Verbindung aus Kohlenstoff und Sauerstoff                    |
| HBA             | Hochbauamt Kanton Basel-Landschaft                                                                |
| KIG             | Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit |
| NNBS            | Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz                                                               |
| PBM             | Geschäftsbereich Projekt- und Baumanagement, HBA                                                  |
| SDG             | Sustainable Development Goals, dt. Nachhaltigkeitsziele                                           |
| SGS             | Systematische Gesetzessammlung BL                                                                 |
| SNBS            | Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz                                                               |
| SR              | Systematische Rechtssammlung                                                                      |
| THG             | Treibhausgas(e)                                                                                   |
| UNO             | United Nations Organization, dt. Vereinte Nationen                                                |



## 2 STRATEGIE – DIE BEREICHE UND SCHWERPUNKTE

### VISION

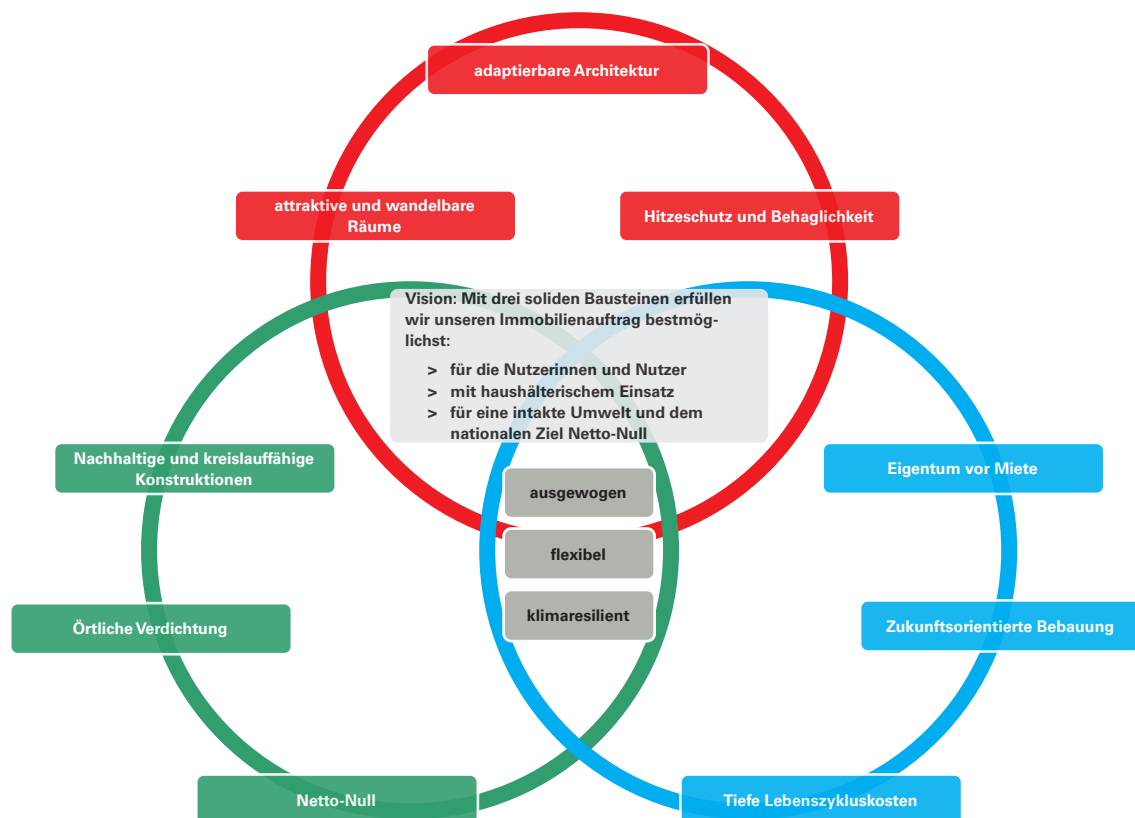
Im Hinblick auf flexible und klimaresiliente Gebäude handeln wir ausgewogen und berücksichtigen die ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekte gleichermaßen.

Mit drei soliden Bausteinen erfüllen wir unseren Immobilienauftrag bestmöglich:

- für die Nutzerinnen und Nutzer
- mit haushälterischem Einsatz
- für eine intakte Umwelt und entsprechend dem nationalen Ziel Netto-Null

### STRATEGIE

- Unser Portfolio steht für adaptierbare Architektur, attraktive Räume für die Nutzenden, wandelbare und flexible Strukturen, um die gesellschaftlichen Veränderungen auf Zeit sicherzustellen und eine Bausubstanz inkl. Umgebung, welche die Nutzenden vor Hitze schützt und einen Beitrag zur Biodiversität schafft.
- Nachhaltige Materialien, kreislauffähige Konstruktionen und eine örtliche Verdichtung sind unser Fundament eines ressourcen- und klimaschonenden Bauens. Mit erneuerbaren Energieträgern, hoher Effizienz und guter Infrastruktur für die E-Mobilität, erreichen wir das Ziel nahezu Netto-Null Treibhausgasemissionen.
- Wir streben Eigentum vor Miete an und wollen unsere Areale durch eine zukunftsorientierte Bebauung langfristig entwickeln. Effiziente Strukturen und eine robuste Bausubstanz gewährleisten tiefe Lebenszykluskosten.



### 3 BEREICH GESELLSCHAFT

#### FÜR NUTZERINNEN UND NUTZER

Unser Portfolio steht für adaptierbare Architektur, attraktive Räume für die Nutzenden, wandelbare und flexible Strukturen, um die gesellschaftlichen Veränderungen auf Zeit sicherzustellen und eine Bausubstanz inkl. Umgebung, welche die Nutzenden vor Hitze schützt.

#### DIE SCHWERPUNKTE IM BEREICH GESELLSCHAFT

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adaptierbare Architektur</b>        | <p>Adaptierbare Architektur vermag auf sich verändernde äussere Bedingungen (Klimawandel, Finanzen des Kantons), gesellschaftliche Entwicklungen und Nutzungsanforderungen zu reagieren.</p> <p>Sie zeichnet sich – unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit- durch Modularität, Flexibilität und Variabilität aus (inkl. Systemtrennung)</p> |
| <b>Attraktive und wandelbare Räume</b> | <p>Räume sind gestaltete Umgebungen – sowohl innen als auch aussen – die durch hohe Flexibilität, Multifunktionalität und ästhetische Qualität überzeugen.</p> <p>Sie passen sich den wechselnden Bedürfnissen der Nutzer an, fördern das Wohlbefinden und ermöglichen eine nachhaltige, langfristige Nutzung durch anpassbare Strukturen.</p>     |
| <b>Hitzeschutz und Behaglichkeit</b>   | <p>Ein behagliches Raumklima im Sommer, das frei von übermässiger Hitze ist, hängt von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Lufttemperatur, Strahlungstemperatur der Oberflächen, Luftfeuchtigkeit und Luftbewegung ab.</p>                                                                                                                      |

## 4 BEREICH UMWELT

### FÜR EINE INTAKTE UMWELT UND DEM NATIONALEN ZIEL NETTO-NULL

Nachhaltige Materialien, kreislauffähige Konstruktionen und eine örtliche Verdichtung sind unser Fundament eines ressourcen- und klimaschonenden Bauens. Mit erneuerbaren Energieträgern, hoher Effizienz und guter Infrastruktur für die E-Mobilität, erreichen wir das Ziel nahezu Netto-Null.

### DIE SCHWERPUNKTE IM BEREICH UMWELT

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nachhaltige und Kreislauffähige Konstruktionen</b> | <p>Nachhaltige und kreislauffähige Konstruktionen zielen darauf ab, den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes ressourcenschonend zu gestalten, Abfälle zu minimieren und Materialien nach der Nutzung wieder in den Kreislauf zurückzuführen.</p> <p>Der Kanton betrachtet den Gebäudebestand nicht nur als genutzte Bausubstanz, sondern auch als wertvolles Lager von Materialien und Bauteilen, die nach Umbau, Sanierung oder Rückbau erneut verwendet werden können. Gebäude fungieren somit als sogenannte Materialbanken oder urbane Minen.</p>                                        |
| <b>Örtliche Verdichtung</b>                           | <p>Der Kanton will seine Areale durch eine zukunftsorientierte Bebauung langfristig entwickeln. Effiziente Strukturen und eine robuste Bausubstanz sollen dabei tiefe Lebenszykluskosten sicherstellen. Konkret heisst das:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verdichtung der Nutzung und Verdichtung der Bebauung im Bestand und Weiterbauen am Bestand mit Qualität;</li> <li>– Hohe Objektattraktivität u.a. durch langfristig flexible Gebäudetypologien, nutzungsneutrale Lösungen und flexible Grundrissstrukturen;</li> <li>– Hohe Flächen- und Kosteneffizienz</li> </ul> |
| <b>Netto Null</b>                                     | <p>Netto-Null Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich bedeutet, dass ein Gebäude über seinen gesamten Lebenszyklus hinweg keine zusätzlichen Treibhausgase (THG) in der Atmosphäre anreichert. Dies wird erreicht, indem Emissionen so weit wie möglich reduziert und unvermeidbare Restemissionen durch gezielte Entnahme von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre (Negativemissionen) ausgeglichen werden.</p>                                                                                                                                                                               |

## 5 BEREICH WIRTSCHAFT

### MIT HAUSHÄLTERISCHEM EINSATZ

Wir streben Eigentum vor Miete an und wollen unsere Areale durch eine zukunftsorientierte Bebauung langfristig entwickeln. Effiziente Strukturen und eine robuste Bausubstanz gewährleisten tiefe Lebenszykluskosten.

### DIE SCHWERPUNKTE IM BEREICH WIRTSCHAFT

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eigentum vor Miete</b>           | <p>Grundsätzlich hält der Kanton die für die Leistungserbringung notwendigen Liegenschaften im Alleineigentum («Eigentum vor Miete»).</p> <p>Der Kanton kann anstelle der Selbst-Nutzung des Eigentums, Mietverhältnisse mit privaten oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften eingehen, wenn sich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kurz- bis mittelfristig (&lt;5 Jahre)<br/>Zwischennutzungen aus Objektstrategien abzeichnen;</li> <li>– eine Optimierung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses abzeichnet (Betrachtungszeitraum &gt; 5 Jahre).</li> </ul>                              |
| <b>Zukunftsorientierte Bebauung</b> | <p>Der Kanton will seine Areale durch eine zukunftsorientierte Bebauung langfristig entwickeln. Effiziente Strukturen und eine robuste Bausubstanz sollen dabei tiefe Lebenszykluskosten sicherstellen.</p> <p>Konkret heisst das:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verdichtung der Nutzung und Verdichtung der Bebauung im Bestand und Weiterbauen am Bestand mit Qualität;</li> <li>– Hohe Objektattraktivität u.a. durch langfristig flexible Gebäudetypologien, nutzungsneutrale Lösungen und flexible Grundrissstrukturen;</li> <li>– Hohe Flächen- und Kosteneffizienz</li> </ul> |
| <b>Tiefe Lebenszykluskosten</b>     | <p>Die Lebenszykluskosten umfassen alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung, Realisierung, Bewirtschaftung und dem Rückbau eines Bauwerkes über dessen gesamte Lebensdauer anfallen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |