

RICHTLINIE NACHHALTIGES PLANEN, BAUEN UND BEWIRTSCHAFTEN

AUSGABE 08 | 2026

ÄNDERUNGSINDEX

Datum	Version	Ausgabe	Bemerkungen
18.02.2022	1.0	Neuauflage	Genehmigung durch GL HBA
31.01.2023	2.0	Revision	Genehmigung durch GL HBA
05.03.2024	3.0	Revision	Genehmigung durch GL HBA
05.08.2026	4.0	Überarbeitung	Genehmigung durch GL HBA

IMPRESSUM

Richtlinie nachhaltiges Planen, Bauen und Bewirtschaften
Hochbauamt Basel-Landschaft

Herausgeberin
Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft, Hochbauamt

Inhalt und Redaktion
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	Einleitung	3
2	Anwendung der Richtlinie	6
3	Standards	9
4	Schwerpunkthemen und Übersetzung zu Minergie, Minergie-ECO und SNBS-Anforderungen.....	11
5	Prozess der Anwendung	16
6	Abkürzungsverzeichnis.....	18

1 EINLEITUNG

ZIEL DER RICHTLINIE

Das vorliegende Dokument bezweckt die operative Umsetzung der übergeordneten strategischen Ziele des Kantons Basel-Landschaft und des Leitbildes des Hochbauamtes Basel-Landschaft bezüglich eines sozialen, ökonomischen und ökologischen Planens, Bauens und Bewirtschaftens des Immobilienportfolios des Kantons Basel-Landschaft.

Gemäss Artikel 10 im «Klima und Innovationsgesetz» (814.310 / KIG) des Bundes über die Ziele im Klimaschutz, nehmen Bund und Kantone in Bezug auf die Erreichung des Ziels von Netto-Null-Emissionen und die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels eine Vorbildrolle wahr.

GRUNDLAGEN UND STRATEGISCHE ZIELE

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

Bund

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01, vom 07.10.1983, Umweltschutzgesetz USG)
- Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, vom 18.04.1999, BV)
- Agenda 2030 der Uno mit den 17 Zielen für eine Nachhaltige Entwicklung, 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 (KIG), 2022 in Kraft seit 01.01.2025 (§ 814.310)

Kanton Basel-Landschaft

- Verfassung des Kantons Basel-Landschaft (SGS 110, vom 17.05.1984, KV BL)
- Internkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (SGS 420.121, vom 15.11.2019, IVöB)
- Kantonale Abfall- und Ressourcenplanung Basel-Landschaft und Basel-Stadt 2023 (regierungsrätliche Strategie zum Abfall- und Ressourcenbereich mit Zielen und Massnahmen zum Baubereich)
- 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)
Stoßrichtung im Handlungsfeld Gebäude:
 - CO₂-freier und effizienter Gebäudepark von Kanton, Gemeinden und öffentlichen Institutionen
 - Kanton, Gemeinden und öffentliche Institutionen erschliessen das volle Potenzial für PV-Strom auf ihren Gebäuden und Infrastrukturen
 - Lebenszyklusbetrachtung und Berücksichtigung der indirekten Emissionen bei Neubau und Erneuerung von Gebäuden des Kantons und der Gemeinden im Finanz- und Verwaltungsvermögen
 - Vorbildliche öffentliche Bauten gegen aussen kommunizieren
- Wasserstrategie Basel-Landschaft 2024 (regierungsrätliche Strategie u.a. zur Siedlungsentwässerung)

- SGS 490 Energiegesetz (EnG BL), Stand 01.03.2025
 - Paragraph 2, Absatz 1 bis (Netto-Null Emissionsziel bis 2050 ermöglichen)
 - Paragraph 5 (Energie Grossverbraucher)
 - Paragraph 11, Absatz 1 (Rationelle Energieverwendung kantonseigene Bauten)
 - Paragraph 11, Absatz 2 (Erneuerbare Energien)
- SGS 490.11 Energieverordnung (EnV BL), Stand 01.03.2025
 - Paragraph 9a, Absatz 1 bis 5 (Anforderungen an Bauten des Kantons)
 - u.a.: Öffentliche Neubauten sind nach MINERGIE-P-ECO, -A-ECO - jedoch mindestens MINERGIE-ECO oder einem SNBS Gebäudestandard zu realisieren. Bei Verzicht auf eine Zertifizierung gelten die Zielwerte des SIA-Merkblatts 2040 (neu SIA 390/1). Vgl. dazu Kapitel 3 Gebäudestandards in diesem Dokument.
 - U.a.: Photovoltaik; mindestens 20 Watt/m² EBF
 - Paragraph 33a, Absatz 1 bis 4 (Gebäudeautomation)
 - Paragraph 33b, Absatz 1 bis 6 (Betriebsoptimierung)
- Strategie Digitale Transformation Kanton Basel-Landschaft, 13.01.2026
- Langfrist- und Mittelfristplanung des Kantons Basel-Landschaft

Hochbauamt / Strategien

- Kantonale Areal- und Immobilienstrategie
- Strategie Nachhaltiges Immobilienmanagement
- Sanierungs- und Unterhaltsstrategie
- Leitbild Hochbauamt Basel-Landschaft

Weitere

- Kriterienbeschrieb SNBS-HOCHBAU des NNBS

ZWECK DER RICHTLINIE

Die Richtlinie dient allen Mitarbeitenden des Hochbauamtes, sowie den im Auftrag des Hochbauamtes handelnden Dritten als Grundlage in der Entwicklung, Planung, Realisierung und Bewirtschaftung der Bauten und Liegenschaften. Dementsprechend gilt es, die vorliegende Richtlinie kontinuierlich umzusetzen.

GELTUNGSBEREICH

Die vorliegende Richtlinie gilt für alle Projekte im Verantwortungsbereich des Hochbauamts, sowie die im Auftrag des Hochbauamts handelnden und beauftragten Unternehmen.

Jeder Mitarbeitende des Hochbauamtes oder die im Auftrag des Hochbauamtes handelnden und beauftragten Firmen haben die vorliegende Richtlinie Nachhaltiges Planen, Bauen und Bewirtschaften in sämtlichen Phasen des Immobilienzyklus, von der Objektstrategie / Bedarfsmeldung bis zur Verwertung oder dem Rückbau, anzuwenden.

ABGRENZUNG

Die Richtlinie nachhaltiges Planen, Bauen und Bewirtschaften ist das Dokument zur operativen Umsetzung der übergeordneten Vorgaben (siehe Grundlagen) und Strategien betreffend nachhaltiges Planen, Bauen und Bewirtschaften. Nachfolgend sind die strategischen und operativen Zielsetzungen des Hochbauamtes aufgeführt.

Strategische Ziele	Ziel und Zweck	Zielgruppe	Verfasser
1. Kantonale Areal- und Immobilienstrategie	Die kantonale Areal- und Immobilienstrategie definiert den verbindlichen Handlungsspielraum und die Entwicklungsziele für alle Anspruchsgruppen («interessierte Parteien»). Das Areal- und Immobilienmanagement des Kantons Basel-Landschaft steht im Spannungsfeld von exogenen Faktoren (finanziell/wirtschaftlich, politisch/ rechtlich, sozial/kulturell & ökologisch/ technisch) einerseits, sowie den Anforderungen der Nutzer andererseits. Die operative Umsetzung erfolgt über Teilportfolio-, Nutzungscluster- und Objektstrategien, sowie über die Steuerung des Immobilienportfolios anhand definierter Steuerungskennzahlen (u.A. Flächeneffizienz, Energieintensität, CO₂-Intensität, Betriebskosten, Nutzerzufriedenheit und bauliche Werthaltigkeit).	HBA	PFM
2. Strategie Nachhaltiges Immobilienmanagement	Der Regierungsrat hat sich ein ambitioniertes Ziel gesetzt: Bis 2045 soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein. 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 einschliesslich der Einhaltung von Menschenrechten in der Lieferkette sowie die Sicherung von Gesundheit und Komfort von Nutzern. Die vorliegende Strategie soll gewährleisten, dass diese Anforderungen integral angegangen werden.	HBA	PBM
3. Sanierungs- und Unterhaltsstrategie	Die Sanierungs- und Unterhaltsstrategie bildet die Grundlage für die langfristige Werterhaltung und Weiterentwicklung des Gebäudeportfolios. Sie priorisiert die Investitionen anhand des Gebäudezustands, der Objektstrategie, der Nutzeranforderungen, sowie der Energie- und Klimaziele des Kantons Basel-Landschaft. Die Operative Umsetzung erfolgt über die durch das Technische Gebäudemanagement (TGM) erstellte Massnahmenplanung, sowie die Investitions- und Projektplanung des Hochbauamtes.	HBA	PFM, unter Mitwirkung von TGM
4. Leitbild HBA	Das Leitbild des Hochbauamtes ist eine Richtschnur für die täglichen Entscheidungen und Aufgaben im Hochbauamt: es definiert die Vision und Werte, setzt strategische Schwerpunktthemen, erläutert den Auftrag des Hochbauamtes und klärt nach welchen Grundsätzen die Aufgaben umgesetzt werden.	HBA	GL

Fig. 1

2 ANWENDUNG DER RICHTLINIE

Die Richtlinie ist integraler Bestandteil folgender Leistungen (Fig. 2):

Zuständigkeit		PFM	PBM	TGM	pbFM	IGM
IGM = Infrastrukturelles Gebäudemanagement PFM = Portfoliomanagement PBM = Projekt- und Baumanagement TGM = Technisches Gebäudemanagement pbFM = planungs- und baubegleitendes Facilitymanagement () = Mitarbeit						
Phase						
Phase 0	Initialisierung	X				
Phase 1	Strategische Planung	X	(X)			
Phase 2	Vorstudien		X	(X)	(X)	(X)
Phase 3	Projektierung		X	(X)	(X)	(X)
Phase 4	Ausschreibung		X	(X)	(X)	(X)
Phase 5	Realisierung		X	(X)	(X)	(X)
Phase 6	Bewirtschaftung	X		X	(X)	X

Fig. 2

SIA TEILPHASE 0 | INITIALISIERUNG

Die Initialisierungsleistungen betreffend Impuls aufnehmen, Vision entwerfen, sozialräumliche Anforderungen respektieren, Ziele formulieren, werden durch die Leistungen nach SIA 101 und die Kriterienbeschrieb nach dem SNBS-Hochbau vorgenommen.

Die Objektstrategien werden auf Gebäudeebene erstellt unter Einbezug der Steuerungskennzahlen gemäss der kantonalen Areal- und Immobilienstrategie (inkl. der Berücksichtigung Schwerpunktthemen) als Basis für die Investitionsplanung und Machbarkeitsstudien.

SIA TEILPHASE 1 | LÖSUNGSSTRATEGIEN UND STANDORTANALYSEN

Bei Lösungsstrategien und Standortanalysen werden Nachhaltigkeitskriterien der Phase 1 auf Basis der SNBS-Indikatoren angewendet. Die Bereitstellung der Flächen im Eigentum / Miete wird geklärt und der Standortentscheid herbeigeführt.

Definieren des Nachhaltigkeitsstandards gemäss Matrix Fig. 3.

Bei Anmietungen sollen folgende Kriterien berücksichtigt werden: Standortwahl inkl. öV-Erschliessung, Flächeneffizienz, CO₂-Emissionen im Betrieb, Green-Lease-Klauseln, Flexibilität und Drittverwendungsfähigkeit.

SIA TEILPHASE 21 | STUDIEN, MACHBARKEITSSTUDIEN

SIA PHASE 22 | WETTBEWERBSVERFAHREN UND STUDIENAUFTRÄGE

Bei Studien und Machbarkeitsstudien Projekte > 10 Mio. oder > 2'500 m² GF werden Nachhaltigkeitskriterien auf Basis der SNBS-Indikatoren angewendet und zur Projektvorbereitung ein Pre-Check SNBS durchgeführt. Wenn möglich ist eine Bewertung mittels SIA 390/1 vorzunehmen und für den Variantenentscheid mit einzubeziehen.

Bestehende Tragstrukturen sind wo immer möglich und sinnvoll zu erhalten.

Bei Bauvorhaben ist der Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Bauten grundsätzlich zu prüfen. Bei Auswahlverfahren und Variantenstudien sind die Auswirkungen von Ersatzneubau und Bestandslösungen hinsichtlich Nutzeranforderungen, Wirtschaftlichkeit, Städtebau, Architektur, sowie Treibhausgasemissionen und grauer Energie transparent aufzuzeigen. Die Ergebnisse sind in der Beurteilung und Entscheidungsfindung einzubeziehen.

Die Anwendung der Standards richtet sich nach Fig. 3 und ist im Auswahlverfahren als verbindliche Vorgabe anzubringen. Bei der Anwendung des SNBS sind die Indikatoren gemäss Leitfaden «Nachhaltig Bauen mit SNBS 2.1 Hochbau» phasengerecht anzuwenden.

Die Schwerpunktthemen Bauherr sind gemäss Kapitel 4 projektspezifisch und ggf. in Rücksprache mit den Fachspezialisten Nachhaltigkeit vorzugeben. Die Nachhaltigkeit ist in den Auswahlkriterien in ihren drei Dimension Soziales, Ökonomie und Ökologie zu berücksichtigen.

SIA PHASEN 1–5 | PLANERVERTRÄGE

Die Richtlinie ist integraler Bestandteil von Planer Verträgen.

SIA PHASEN 3–5 | PROJEKTHANDBUCH UND PLANUNGS- UND BAUBEGLEITENDES FACILITY MANAGEMENT (pbFM)

Die Richtlinie wird für alle Leistungen in den Projekthandbüchern integriert und entsprechende Aufgaben auf die Projektbeteiligten fachspezifisch verteilt.

SIA PHASEN 6 | BEWIRTSCHAFTUNG

Die Fachbereiche UNTE und GETE aus dem Geschäftsbereich TGM, der Geschäftsbereich IGM, sowie der Fachbereich IMVA aus dem Geschäftsbereich PFM stellen sicher, dass die in den vorangehenden SIA, Phasen 0-5 definierten Nachhaltigkeitsziele über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft eingehalten, überwacht und kontinuierlich verbessert werden.

Das TGM ist für die technische Bewirtschaftung und den baulichen Unterhalt zuständig. Die IMVA verantwortet die kaufmännische Bewirtschaftung, sowie die Bewirtschaftung von Anmietungen. Das PFM wirkt hinsichtlich der Steuerungskennzahlen, dem Monitoring, der Objektstrategie, sowie der Rückkopplung in die Portfolio-, Sanierungs- und Investitionsplanung mit.

Das TGM, das IGM, sowie das PFM stellen gemeinsam sicher, dass die Gebäude hinsichtlich Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen, Flächeneffizienz, Nutzerzufriedenheit, Biodiversität, Kreislauffähigkeit und Wirtschaftlichkeit betrieben werden. Besondere Bedeutung kommt den Steuerungskennzahlen CO₂-Intensität, Energieintensität und Flächeneffizienz zu.

Die im Rahmen der Projektierung und Realisierung erstellten Betriebs- und Nachhaltigkeitsdokumentationen sind in die Betriebsprozesse zu überführen und aktuell zu halten.

Im Betrieb sind insbesondere folgende Aspekte regelmässig zu überwachen und zu dokumentieren:

- Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen des Betriebes
- Eigenstromproduktion aus Photovoltaikanlagen / Energiemanagementsystem (EMS)
- Wasserverbrauch
- Flächeneffizienz und Auslastung der Gebäude
- Nutzerzufriedenheit
- Betriebs- und Unterhaltskosten
- Zustand der Gebäude und Anlagen
- Umsetzung von Kreislaufwirtschafts- und Wiederverwendungsprinzipien bei Ersatzbeschaffungen und Erneuerungen.

Die erhobenen Kennzahlen werden periodisch durch das PFM ausgewertet und im Management Information System (MIS) des Hochbauamtes geführt. Festgestellte Abweichungen von den Zielwerten sind zu analysieren und geeignete Optimierungs- und Sanierungsmassnahmen einzuleiten.

Im Rahmen der strategischen Portfolioüberprüfung fliessen die Ergebnisse der Bewirtschaftung in die Objektstrategien, die Investitionsplanung, sowie die Sanierungs- und Unterhaltsstrategie ein. Damit wird ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess über den gesamten Immobilienzyklus sichergestellt.

3 STANDARDS

In allen Projekten des HBA kommen Standards und allgemeine Vorgaben zur Anwendung. Die Wahl der Standards richtet sich nach der Bauaufgabe (Neubau, Erweiterungen, Erneuerungen, Bestand), nach Projektgrössen (m² GF) und Baukosten (vgl. Fig. 3). Die Anwendung des Standards ist in der Entwicklung, Planung und Erstellung verbindlich zu berücksichtigen.

Der **Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)** und die **Norm SIA 390/1** bilden 2026 das Rückgrat der Schweizer Strategie für klimafreundliches Bauen. Der SNBS ist ein umfassendes Zertifizierungssystem, in dem alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit – Gesellschaft, Wirtschaft und Ökologie - berücksichtigt werden. Die «SIA 390/1 Klimapfad» ist kein Zertifikat, sondern eine Schweizer Norm (gültig seit Februar 2025). Die Norm hat das Ziel, Treibhausgasemissionen von Gebäuden über deren gesamten Lebenszyklus (Erstellung, Betrieb, Mobilität) zu minimieren und so die Netto-Null-Ziele zu erreichen. In Projekten des Hochbauamtes ist der **Zielwert B (Basiswert)** nachzuweisen. Grundsätzlich ist eine weitestmögliche Emissionsreduktion anzustreben. Es ist aufzuzeigen, wie mit unvermeidbaren Restemissionen umgegangen wird.

In der **Minergie-Zertifizierung** liegt der Fokus auf einer Minimierung des Energiebedarfs durch eine gut gedämmte Gebäudehülle. Der Zusatz ECO steht für ökologische und gesundheitliche Anforderungen. Die Zusätze P und A bei Minergie bezeichnen höhere Baustandards als der Basisstandard:

Minergie-P (Passivhaus) fokussiert auf eine vorbildlich gedämmte Gebäudehülle für minimalen Heizwärmebedarf. **Minergie-A (Aktivhaus)** setzte den Fokus auf Plusenergie, bei dem das Gebäude über das Jahr gerechnet mehr Energie produziert als verbraucht.

Im Hochbauamt wurden spezifische **Schwerpunktthemen** gemäss der Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Ziel ist es, die Themen früh in die Planung einzubringen, um soziale, wirtschaftliche und ökologische Ziele zu priorisieren, und die Projektqualität zu steuern.

Die Schwerpunktthemen sollen in allen Projekten konsequent umgesetzt werden.

NACHHALTIGKEITSSTANDARD MATRIX

Bauvorhaben Bausumme	Neubauten / Ersatzneubauten	Umbauten / Erneuerung / Sanierung Bestand	Erweiterungsbauten
< CHF 4 Mio.	– Schwerpunktthemen HBA ²	– Schwerpunktthemen HBA ²	– Schwerpunktthemen HBA ² (nur Erweiterung)
CHF 4–10 Mio. oder < 2'500 m ² GF	– Minergie-ECO, Minergie-P-ECO, Minergie-A-ECO (ohne Zertifizierung gelten Basis-Zielwerte SIA 390/1) – Eco-Bau – Schwerpunktthemen HBA ²	– Minergie-ECO (ohne Zertifizierung gelten Basis-Zielwerte SIA 390/1) (gilt nur für den Teil, der erneuert wird) – ECO-Bau (gilt nur für den Teil, der erneuert wird) – Schwerpunktthemen HBA ²	– Minergie-P-ECO (nur Erweiterung) – ECO-Bau (nur Erweiterung) – Schwerpunktthemen HBA ² (nur Erweiterung)
> CHF 10 Mio. oder > 2'500 m ² GF	– SNBS Gold – ECO-Bau – Basis-Zielwerte SIA 390/1 – Schwerpunktthemen HBA ²	– min. SNBS Silber ¹ – und ECO1 und allgemeine Vorgaben (gilt nur für den Teil, der erneuert wird) – Basis-Zielwerte SIA 390/1 – Schwerpunktthemen HBA ²	– min. SNBS Silber ¹ (als Gesamtsystem mit dem Bestandsgebäude) – ECO-Bau (nur Erweiterung) – Basis-Zielwerte SIA 390/1 (nur Erweiterung) – Schwerpunktthemen HBA ² (nur Erweiterung)

Fig. 3

¹ kann projektspezifisch mit SNBS Gold aufgewertet werden² siehe Vorgaben Kapitel 4 «Schwerpunktthemen»

Die zu erreichenden Ziele sind in der SIA-Phase 11 / 21 mit den Fachspezialisten Nachhaltigkeit abzustimmen. Objekte und Projekte, die sich der Matrix in Fig. 3 nicht zuordnen lassen, sind in Rücksprache mit den Fachspezialisten Nachhaltigkeit zu beurteilen und die Massnahmen gemeinsam mit der Projektleitung und den Fachspezialisten Nachhaltigkeit festzulegen.

Je nach Bauaufgabe sind bei Projekten < 2'500 m² GF und mit einer Bausumme zwischen 4 bis 10 Mio. Franken die energetischen und ökologischen Teilzertifizierungen Minergie-ECO, Minergie-P-ECO oder Minergie-A-ECO anzuwenden (vgl. Fig. 3). Die Zertifizierung wird in Rücksprache mit den Fachspezialisten Nachhaltigkeit festgelegt.

Anwendungsbeispiel: energetische Teilsanierung = Sanierung Aussenhülle und Ersatz Energieträger.

Um der z.T. zeitnahen Bereitstellung von Flächen Rechnung zu tragen, kann in begründeten Fällen von der Anwendung der SNBS Indikatoren nach Rücksprache mit dem Strategischen Portfoliomanagement und den Fachspezialisten Nachhaltigkeit abgewichen werden (z.B. keine Liegenschaften am Immobilienmarkt verfügbar). Der finale Entscheid wird in der Projektorganisation gefällt. Die Fachspezialisten Nachhaltigkeit werden konsultativ in den Prozess mit einbezogen.

4 SCHWERPUNKTTHEMEN UND ÜBERSETZUNG ZU MINERGIE-, -ECO- UND SNBS-ANFORDERUNGEN

GRUNDLAGEN ZU DEN SCHWERPUNKTTHEMEN

Der Kanton Basel-Landschaft hat in mehreren verbindlichen Dokumenten wichtige Absichten und Ziele zum nachhaltigen Bauen festgelegt und verabschiedet (siehe dazu Kapitel 1). Darin werden Ziele, Grundsätze und Schwerpunkte definiert, die nachfolgend als Schwerpunktthemen referenziert und auf die Gebäudestandards MINERGIE-ECO und den SNBS-Hochbau ausformuliert werden. Zudem gibt es Schwerpunktthemen, die bereits in frühen Phasen auf strategischer Ebene zu berücksichtigen sind. Diese werden unter dem Abschnitt «Strategische Schwerpunkte in frühen Planungsphasen» thematisiert.

Schwerpunktthemen aus Strategie Nachhaltiges Immobilienmanagement:

- Adaptierbare Architektur
- Attraktive und wandelbare Räume
- Hitzeschutz und Behaglichkeit
- Eigentum vor Miete
- Zukunftsorientierte Bebauung
- Lebenszykluskosten
- Nachhaltige und Kreislauffähige Konstruktionen
- Örtliche Verdichtung
- Netto-Null

STRATEGISCHE SCHWERPUNKTE IN FRÜHEN PLANUNGSPHASEN (SIA-PHASE 0, 11 UND 21)

Gemäss der kantonlen Areal- und Immobilienstrategie und der Strategie Nachhaltiges Immobilienmanagement setzt sich der Kanton BL den Grundsatz, die benötigten Liegenschaften zur Leistungserbringung kantonler Aufgaben im Alleineigentum (**«Eigentum vor Miete»**) zu halten. Er will seine Areale durch eine **zukunftsorientierte Bebauung** langfristig entwickeln. Dies soll **durch Verdichtung der Nutzung** und **Verdichtung der Bebauung im Bestand** erreicht werden. Daraus leiten sich die nachfolgenden strategischen Schwerpunkte in frühen Planungsphasen ab.

Referenz, Vorgaben und Ziele	Referenz	Vorgaben und Ziele
Strategische Schwerpunkte in frühen Planungsphasen		
Eigentum vor Miete	Kantonale Areal- und Immobilienstrategie (2023 03)	Grundsätzlich hält der Kanton die für die Leistungserbringung notwendigen Liegenschaften im Alleineigentum («Eigentum vor Miete»). Der Kanton kann anstelle der Selbst-Nutzung des Eigentums, Mietverhältnisse mit privaten oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften eingehen, wenn sich: – kurz- bis mittelfristig (<5 Jahre) Zwischennutzungen aus Objektstrategien abzeichnen; – eine Optimierung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses abzeichnet (Betrachtungszeitraum > 5 Jahre).
Zukunftsorientierte Bebauung und örtliche Verdichtung	Strategie Nachhaltiges Immobilienmanagement (2026 08) und Kantonale Areal- und Immobilienstrategie (2023 03)	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: – Verdichtung der Nutzung und Verdichtung der Bebauung im Bestand und Weiterbauen am Bestand mit Qualität; – Hohe Objektattraktivität u.a. durch langfristig flexible Gebäudetypologien, nutzungsneutrale Lösungen und flexible Grundrissstrukturen; – hohe Flächen- und Kosteneffizienz

Fig. 4

SCHWERPUNKTE AB SIA PHASE 21

Die Schwerpunktthemen finden sich in den Kriterien der Zertifizierungen / Standards wieder. Sie sind früh im Projekt zu definieren und als verbindliche Vorgabe im Projekt anzugeben. Schwerpunktthemen müssen mit einer guten Note (mind. 5) erfüllt werden.

Referenz MINERGIE-ECO, SNBS	Referenzkriterium MINERGIE-ECO, SNBS	Vorgaben und Ziele
Schwerpunkt		
Adaptierbare Architektur Immobilie kann u.a. auf sich verändernde Bedingungen wie Klimawandel, Finanzen des Kantons, und Nutzungsanforderungen reagieren.	MINERGIE-ECO Kriterium 220.1 Erweiterungsmöglichkeiten	Vorgabe: MINERGIE-ECO Kriterium 220.01: – Auf dem Grundstück sind entweder Erweiterungsbauten möglich oder das Gebäude erlaubt die spätere Aufstockung bzw. den Ausbau von oberirdischen Gebäudeteilen.
	SNBS Kriterium 223 Nutzungsflexibilität und -variabilität	Vorgabe: SNBS Hochbau Kriterium 223: – Neubauten / Ersatzneubauten/ Erweiterungsbauten: Note 6 – Umbauten / Erneuerung / Sanierung Bestand: Ziel Note 5 Info: SNBS K 343: Das Kriterium 343 Haushälterische Bodennutzung fokussiert in der Messgrösse 3, Siedlungsentwicklung nach innen, auf eine maximale Bebauungsdichte und steht somit im Widerspruch mit einer Nutzungsreserve für Erweiterungen. Die Definition gemäss Minergie-ECO Kriterium 220.01 hat Priorität.
Attraktive und wandelbare Räume Attraktive und wandelbare Räume sind gestaltete Umgebungen – sowohl innen als auch außen –, die durch hohe Flexibilität, Multifunktionalität und ästhetische Qualität überzeugen. Sie passen sich den wechselnden Bedürfnissen der Nutzer an, fördern das Wohlbefinden und ermöglichen eine nachhaltige, langfristige Nutzung durch anpassbare Strukturen.	MINERGIE-ECO Kriterium 220.02 Nutzungsflexibilität	Vorgabe: MINERGIE-ECO Kriterium 220.02: – Neubauten: Innerhalb der Hauptnutzflächen sind wesentliche Nutzungsänderungen ohne Anpassungen an Tragsystem und Fassaden möglich. – Erneuerungen: Im Bestand ist in den Hauptnutzflächen bereits eine ausreichende Nutzungsflexibilität gegeben, welche durch die Baumassnahmen erhalten oder sogar vergrössert werden.
	SNBS Kriterium 223 Nutzungsflexibilität und -variabilität	Vorgabe: SNBS Hochbau Kriterium 223: – Neubauten / Ersatzneubauten/ Erweiterungsbauten: Note 6 – Umbauten / Erneuerung / Sanierung Bestand: Ziel Note 5

Hitzeschutz und Behaglichkeit Ein behagliches Raumklima im Sommer, das frei von übermäßiger Hitze ist, hängt von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Lufttemperatur, Strahlungstemperatur der Oberflächen und Luftbewegung ab.	MINERGIE-ECO Kriterium 240.01 Oberflächen mit geringem Erwärmungspotenzial	Vorgabe: MINERGIE-ECO Kriterium 240.01: – Die flächengewichtete Albedo* von nicht begrünten Flachdächern beträgt mindestens 80%, diejenige von geneigten Dächern und nicht begrünten Belägen in Aussenbereichen mindestens 35% und diejenige von opaken Fassadenflächen mindestens 70%. – Erneuerungen: Im Bestand ist in den Hauptnutzflächen bereits eine ausreichende Nutzungsflexibilität gegeben, welche durch die Baumassnahmen erhalten oder sogar vergrößert wird.
	240.02 Dach- und Fassadenbegrünungen	Vorgabe: MINERGIE-ECO Kriterium 240.02: – Nicht begehbare Flachdächer weisen eine ausreichend dicke, divers angelegte Substratschicht mit Strukturelementen auf und sind standortgerecht sowie artenreich begrünt (auch bei PV Belegung).
	SNBS Kriterium 143 Mikroklima	Vorgabe: SNBS Hochbau Kriterium 143: – Neubauten / Ersatzneubauten/ Erweiterungsbauten: Note 6 – Umbauten / Erneuerung / Sanierung Bestand: Ziel Note 5
	Kriterium 144 Sommerlicher Wärmeschutz	Vorgabe: SNBS Hochbau Kriterium 144: – Neubauten / Ersatzneubauten/ Erweiterungsbauten: Ziel Note 5.5 – Umbauten / Erneuerung / Sanierung Bestand: Ziel Note 5.5 – Es sind die Klimadaten Status 2035 RCP 8.5 zu verwenden.
Tiefe Lebenszykluskosten Die Lebenszykluskosten umfassen alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung, Realisierung, Bewirtschaftung und dem Rückbau eines Bauwerkes über dessen gesamte Lebensdauer anfallen.	MINERGIE-ECO Vorgabe Energiekennzahlen	Vorgabe: MINERGIE-ECO – Generell zielt das Zertifikat auf niedrige Energiekennzahlen ab, die auch zu niedrigen Betriebskosten führen. Verschiedene MINERGIE- oder-ECO-Anforderungen wie Kompaktheit, flexible Raumstrukturen, Erweiterungsmöglichkeiten oder der Systemtrennung, führen zu tiefen Lebenszykluskosten.
	SNBS Kriterium 211 Lebenszykluskosten Kriterium 212 Bewirtschaftungsgerechte Planung und Realisierung	Vorgabe: SNBS Hochbau Kriterium 211 und 212: – Neubauten / Ersatzneubauten/ Erweiterungsbauten: Min. Note 5 – Umbauten / Erneuerung / Sanierung Bestand: Min. Note 5

Albedo* = Rückstrahlvermögen von Gebäuden und Aussenbereichen zur Vermeidung von Hitzeinseln

Nachhaltige und Kreislauffähige Konstruktionen 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.	MINERGIE-ECO Kriterium 220.04 Zirkularität	Vorgabe: MINERGIE-ECO Kriterium 220.04: – Im Bauprojekt werden Bauteile und Baumaterialien auf ihre Kreislauffähigkeit hin untersucht (Potenzialanalyse) und weiter im Kreislauf gehalten (Umsetzung).
	SNBS Kriterium 213 Wiederverwendung und Systemtrennung	Vorgabe: SNBS Hochbau Kriterium 213: – Neubauten / Ersatzneubauten/ Erweiterungsbauten: Min. Note 5 – Umbauten / Erneuerung / Sanierung Bestand: Min. Note 5
Netto-Null Treibhausgasemissionen Netto-Null Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich bedeutet, dass ein Gebäude über seinen gesamten Lebenszyklus hinweg keine zusätzlichen Treibhausgase (THG) in der Atmosphäre anreicht. Dies wird erreicht, indem Emissionen so weit wie möglich reduziert und unvermeidbare Restemissionen durch gezielte Entnahme von CO ₂ aus der Atmosphäre (Negativemissionen) ausgeglichen werden.	MINERGIE-ECO 210.02 Treibhausgasemissionen Erstellung	Vorgabe: MINERGIE-ECO Kriterium 210.02: – Der Projektwert der Treibhausgasemissionen (THGE) darf höchstens auf dem oberen Grenzwert (GW2) liegen (Ausschlussvorgabe). (Scope 3)
	SNBS Kriterium 311 Treibhausgasemissionen Erstellung 312 Treibhausgasemissionen Betrieb	Vorgabe: SNBS Hochbau Kriterium 311 und 312: – Neubauten / Ersatzneubauten/ Erweiterungsbauten: Min. Note 5 – Umbauten / Erneuerung / Sanierung Bestand: Min. Note 5 (Scope 1+2)

Fig. 5

5 PROZESS DER ANWENDUNG

Für die Anwendung der Richtlinie ist eine übersichtliche Zuweisung von Aufgaben und Meilensteinen im Flussdiagramm anhand der SIA-Phasen und -Teilphasen dargestellt. Das Diagramm gilt für Projekte ab 4 Mio. Franken.

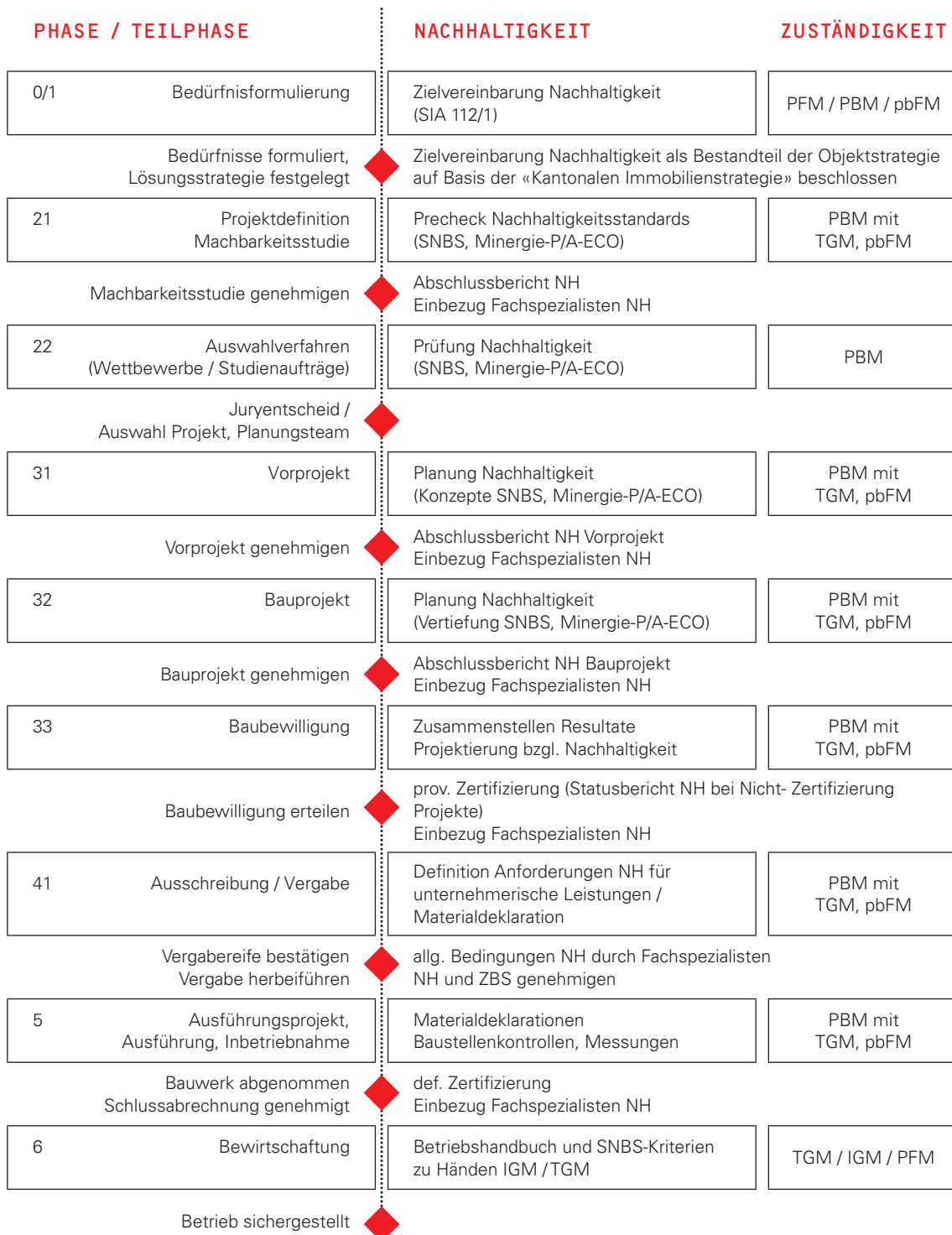


Fig. 6

ZUSAMMENARBEIT MIT EXTERNEN PLANER:INNEN UND UNTERNEHMUNGEN

In der Zusammenarbeit mit externen Planer:innen und Unternehmungen wird bei Projekten ab 4 Mio. Fr. ein Nachhaltigkeitsbeauftragter auf externer Seite bestimmt mit der Aufgabe, die Anwendung und Umsetzung der Standards und allgemeinen Vorgaben (Kapitel 3), sowie die Prozesse der Anwendung auf externer Seite sicherzustellen. Dazu gehört auch die phasengerechte Dokumentation und Kommunikation von externer Seite gegenüber dem HBA.

REPORTING

Das Projekt-Reporting wird zu jedem Phasenabschluss nachgeführt. Dabei wird festgestellt, wie weit die im Kapitel 3 definierten Standards und Ziele im Projektverlauf eingehalten sind.

Für Abweichungen sind angemessene Korrekturmassnahmen festzulegen. Alle Nachweise werden in Form eines Statusberichts bei Phasenabschluss bzw. zur Dokumentation bei Projektende den Fachspezialisten NH abgegeben.

VERHÄLTNISSMÄSSIGKEIT UND AUSNAHMEN

Bei einer Unverhältnismässigkeit in der Anwendung können Ausnahmen und Abweichungen in Abstimmung mit den Fachspezialisten Nachhaltigkeit bei der GL HBA mit einer stichhaltigen Begründung beantragt werden.

6 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AUE	Amt für Umweltschutz und Energie (BUD BL)
BL	Basel-Landschaft
BUD	Bau- und Umweltschutzdirektion
CO ₂	Kohlenstoffdioxid ist eine chemische Verbindung aus Kohlenstoff und Sauerstoff
GETE	Fachbereich Gebäudetechnik im Technischen Gebäudemanagement (HBA BL)
GL	Geschäftsleitung
HBA	Hochbauamt (BUD BL)
IGM	Infrastrukturelles Gebäudemanagement (HBA BL)
IMVA	Fachbereich Immobilienverwaltung im Portfoliomanagement (HBA BL)
MIS	Management Information System (im HBA BL)
NH	Nachhaltigkeit
PL	Projektleitung
PBM	Projekt- und Baumanagement (HBA BL)
pbFM	planungs- und baubegleitendes Facility Management (HBA BL)
PFM	Portfoliomanagement (HBA BL)
SGS	Systematische Gesetzessammlung im Kanton Basel-Landschaft
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
SPFM	Strategisches Portfoliomanagement
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
TGM	Technisches Gebäudemanagement
UNTE	Fachbereich Unterhalt im Technischen Gebäudemanagement (HBA BL)