

## FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

### 3. UMWELT / 3.4 Umweltmanagement

Letzte Änderung:  
27.11.2017

### 3.4.12 Umweltauswirkungen von Projekten

#### Zielsetzung

Bauprojekte werden hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen systematisch optimiert

#### Wirkungen

Die Bauphasen im Lebenszyklus einer Immobilie – Erstellung, Instandsetzung, Umbau, Abbruch – sind mit wesentlichen Umweltauswirkungen verbunden. Eine sorgfältige Planung und Ausführung sorgt dafür, dass die Beeinträchtigungen der Umwelt möglichst gering bleiben. Die Gesetzgebung sieht deshalb vor, dass für Vorhaben, bei denen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist. Die sich daraus ergebenden Massnahmen werden durch die Behörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verfügt. Die Anlagen, die unter die UVP-Pflicht fallen, sind abschliessend festgelegt (Art. 1 Verordnung über die Umweltverträglichkeit (UVPV), SR 814.011).

Im Sinn des nachhaltigen Immobilienmanagements sind auch bei Anlagen, die nicht unter die UVP-Pflicht fallen, die Umweltauswirkungen möglichst gering zu halten. Ferner sollten ergänzend zur UVP nicht nur die standortbezogenen Umweltauswirkungen berücksichtigt werden, sondern auch jene, die in vor- und nachgelagerten Stufen entstehen (z.B. Herstellung von Baumaterialien, Energieerzeugung, Entsorgung von Abfällen). Ein bewährtes Instrument dafür ist die sogenannte Relevanzmatrix, welche die Bedeutung der einzelnen Umweltaspekte in jeder Projektphase darstellt. Standards bieten hier methodische Unterstützung. Sie zeigen die wesentlichen Handlungsfelder auf, überlassen aber die Gewichtung den jeweiligen Akteuren. Im Immobilienbereich hat sich der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) als praxisnahe Orientierungshilfe etabliert.

#### Verwandte Faktenblätter

Keine

**SIA 112/1:2017**

C.1 – C.7

**SNBS 2.0**

301 – 307

#### Einfluss / Aufgaben der Akteure

##### INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Standards festlegen, die berücksichtigt werden sollen
- Schwerpunkte setzen z.B. Mittels eine Relevanzmatrix
- Entscheid zur Zertifizierung (ja / nein) treffen
- Berücksichtigung von Erkenntnissen bei Folgeprojekten

##### BAUHERR

- Anforderungen der Standards in Planung und in Submissionen aufnehmen
- Bei Bedarf Fachunterstützung beziehen
- Überprüfung durch externe Stelle veranlassen

##### FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Anforderungen der Standards in der Nutzungsphase ermitteln und umsetzen

##### NUTZENDE

- Keine Handlungsoptionen

#### Leistungsniveau:

- ★ **Basis:** Anwendung SNBS als Richtschnur in Projekten (z.B. mittels einer Relevanzmatrix)
- ★★ **Gute Praxis:** Selbstbeurteilung der Projekte gemäss Methodik SNBS oder äquivalentem Standard
- ★★★ **Vorbild:** Zertifizierung nach SNBS oder äquivalentem Standard

#### Messgrössen

- Relevanzmatrix vorhanden (ja / nein)
- Bewertung nach SNBS (Punkte)
- Zertifizierung (ja / nein)

#### Mögliche Synergien / positive Wirkungen

- Positive Imagewirkung
- Höhere Werthaltung des Objekts
- Geringere Umweltbelastung, Vermeidung von umweltbezogenen Kosten

#### Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

- Aufwand für Ermittlung der Anforderungen und Nachweise
- Kosten für externe Zertifizierung

#### Beispiele

- Verwaltungsgebäude ARE, Ittigen: Nachhaltigkeitsbeurteilung ([Link](#))

#### Umsetzungshilfen

- Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen. KBOB-Empfehlung 2008/1:2017 ([Link](#))
- Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) – Hochbau. KBOB-Empfehlung 2016/1 ([Link](#))
- UVP-Handbuch Modul 5: Inhalt der Umweltberichterstattung. Bundesamt für Umwelt (BAFU) 2009 ([Link](#))

<b>Weiterführende Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kriterienbeschrieb SNBS (<a href="#">Link</a>)</li><li>– Leitfaden zur Anwendung des Kriterienbeschriebs SNBS (<a href="#">Link</a>)</li><li>– Online-Tool SNBS (<a href="#">Link</a>)</li><li>– Online-Tool SméO zur Nachhaltigkeitsbeurteilung von Projekten. Stadt Lausanne und Kanton Waadt (<a href="#">Link</a>)</li></ul>
<b>Änderungsnachweis</b>	