

## **Richtlinie für nachhaltige Konzepte**

Für stadteigene Hochbauvorhaben (inkl. Vorhaben von selbständigen Institutionen mit städtischer Mehrheitsbeteiligung), für Arealüberbauungen und für Sondernutzungsplanungen.

14. April 2025



*Der Stadtrat beschliesst:*

## **I. Zweck**

Die Städte von morgen werden schon heute geplant und gebaut. Die Entwicklung nachhaltiger, zukunftsfähiger Räume, in denen sich die Menschen wohlfühlen und die unter den vorherrschenden klimatischen Bedingungen funktionieren und zukünftigen Wetterextremen möglichst gut standhalten, ist eine der zentralen Aufgaben von Stadtentwicklung und Architektur. Nachhaltige Lösungen ermöglichen neben ökologischen Mehrwerten auch eine langfristige Senkung der Betriebs- und Instandhaltungskosten. Die vorliegende Richtlinie leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klima- und Energieziele der Schweiz und basiert auf breit abgestützten Labels und Standards, wobei eine Zertifizierung nicht zwingend erforderlich ist.

Im Rahmen einer Netto-Null-Strategie müssen Gebäude in der Nutzungsphase so energieeffizient wie möglich gebaut werden. Die Vision muss dabei über das Passivhaus hinaus das energieerzeugende Gebäude sein. Um mit Baustoffen möglichst effizient umzugehen, müssen Gebäude als Rohstoffminen verstanden und geplant werden.

Die grundlegenden Anforderungen an Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften und Arealüberbauungen sind in den Artikeln 51, 53 und 55 der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgelegt. Gestützt auf §71 PBG sind insbesondere die folgenden Anforderungen zu beachten:

- a) Nachweis einer nachhaltigen Energielösung
- b) Nachweis eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs
- c) Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität

Die vorliegende Richtlinie gilt für Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen wie Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sowie für stadt-eigene Hochbauvorhaben (inkl. Vorhaben von selbständigen Institutionen mit städtischer Mehrheitsbeteiligung).

Damit wird sichergestellt, dass öffentliche Grundstücke und Gebäude langfristig ökologisch, sozial und ökonomisch verantwortungsvoll genutzt werden.

Diese Richtlinie ist als Umsetzungshilfe zu verstehen. Alternativ kann das Areal resp. der Bau nach anerkannten Standards wie Minergie- oder SNBS-Areal zertifiziert oder mit dem Standard „SIA Klimapfad 390/1“ kompatibel sein.

Der Aufwand für die Erstellung von Konzepten steht in einem angemessenen Verhältnis zur Grösse des Bauvorhabens.

## II. Mindestinhalt eines nachhaltigen Konzepts (u. a. Energielösung)

Ziel eines nachhaltigen Konzeptes ist die Förderung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit. Diese Bereiche zielen darauf ab, die Umweltbelastung zu minimieren, die Lebensqualität zu verbessern und die Widerstandsfähigkeit gegenüber zukünftigen Herausforderungen zu stärken. Sie trägt zu einem volkswirtschaftlichen Nutzen bei.

### 1. Standortanalyse

Bei einer Standortanalyse sind insbesondere die folgenden Kriterien zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der prioritären Energieträger gemäss Energieplan und Anschluss an den Energieverbund Wädenswil, sofern im Perimeter vorhanden
- Prüfung der Nutzung von lokal verfügbarer Abwärme
- Technisch realisierbare Sanierungsmöglichkeiten zur Effizienzsteigerung und Einbindung von bestehenden Bauten (wenn vorhanden) in das Gesamtkonzept
- Bildung von ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) / vZEV (virtueller Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) / lokalen Elektrizitätsgemeinschaften (LEG)
- Standortgerechte ökologische Aufwertung
- Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit
- Wasser- und Abfallwirtschaft
- Hitzebelastung im Sommer, Durchlüftung des Areals / des Bauvorhabens
- Gemeinschaftsstrukturen / Sharing

### 2. Kriterien zur Beschreibung des Konzepts

Die folgenden 10 Kriterien basieren auf den Grundsätzen der nachhaltigen Planung gemäss SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) Version 2023.1 in abgewandelter Form. Diese sind auch als Vorgabe für städtische Hochbauten relevant. Das nachhaltige Konzept muss über die Erfüllung dieser Kriterien Auskunft geben:

- Qualität der Entwicklung: Die Grundsätze des nachhaltigen Entwickelns und Bauens werden erfolgreich und phasengerecht umgesetzt.
- Angebot und Erreichbarkeit: Das Bauvorhaben/Areal ist gut erschlossen und bietet nach Möglichkeit ein vielfältiges Angebot für den täglichen Bedarf, Kultur und Infrastruktur. Das Areal lässt sich inklusive induzierter Mobilität effizient, ressourcen- und umweltschonend betreiben. (siehe auch Anhang I: Erarbeitung und Einreichung eines Mobilitätskonzepts).
- Gebrauchsqualität: Das Bauvorhaben/Areal hat in Gebäuden und in Freiräumen hochwertige gemeinsam nutzbare Räume und vermittelt den Nutzenden ein sicheres Gefühl.
- Wohlbefinden und Gesundheit: Das Bauvorhaben/Areal ermöglicht in all seinen Teilen ein angenehmes Mikroklima (siehe auch Anhang II: Berücksichtigung des

Lokalklimas) und trägt zum Wohlbefinden sowie zur Gesundheit der Nutzenden bei. Die thermische Behaglichkeit in Gebäuden muss auch in zunehmend heissen Sommern gewährleistet sein. Erstellung eines Lüftungskonzepts für eine natürliche oder mechanische oder kombinierte Lüftung.

- Lebenszyklus: Die unterschiedlichen Nutzungs- und Gebäudezyklen fliessen in die Planung ein. Bereits bei der Planung wird an den Rückbau gedacht und Baustoffe und Bauteile sind so zu wählen, dass sie beim Rückbau der Gebäude hochwertig in den Wirtschaftskreislauf zurückgeführt werden können.
- Nutzbarkeit: Das Bauvorhaben/Areal trägt Naturgefahren Rechnung, ermöglicht eine angemessene Nutzungsdichte und lässt sich gut an veränderte Anforderungen anpassen.
- Vernetzung: Die Angebote und Nutzungen des Gebäudes/Areals sind innerhalb und mit der Umgebung physisch, kommunikativ und digital gut vernetzt.
- Energiebedarf und Treibhausgasemissionen: Durch eine optimale Gebäudehülle und eine effiziente Gebäudetechnik soll der Energiebedarf im Betrieb minimiert werden. Die Energieversorgung erfolgt so weit wie möglich klimaneutral. Photovoltaikanlagen werden so weit möglich auf geeigneten Dächern, Fassaden, Infrastrukturen und Freiflächen installiert. Baustoffe mit geringer grauer Energie und optimaler CO<sub>2</sub>-Bilanz werden bevorzugt eingesetzt und die Berechnung der grauen Energie wird nachgewiesen.
- Ressourcenschonung und Umweltschutz: Durch geeignete Konzepte und den Einsatz langlebiger Baustoffe wird sichergestellt, dass beim Bau ressourcen- und umweltschonende Materialien verwendet werden und weniger Bauabfälle anfallen.
- Natur und Landschaft: Das Gebäude/Areal leistet einen Beitrag an den Natur- und Landschaftsschutz. (siehe auch Anhang II: Förderung der Biodiversität).

Bei stadteigenen Hochbauvorhaben von geringerem Umfang (z.B. Umbauten, Aufstockungen und kleinere Erweiterungen) sowie bei "Notfallprojekten" wie Notunterkünften und dergleichen reichen konzeptionelle Aussagen zu den Kriterien in reduzierter Form.

### **3. Kreislaufwirtschaft**

Die graue Energie und die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung übertreffen die Emissionen aus dem Betrieb von Gebäuden mit fossilfreien Wärmeerzeugungssystemen um ein Vielfaches. Deshalb muss der Erhalt und die Erneuerung des Gebäudebestands (Umbau oder Auskernung statt eines Ersatzneubaus) im Rahmen von strategischen Planungen und Machbarkeitsstudien geprüft werden. Ersatzneubauten sind vor allem dort angebracht, wo ein erheblicher Zusatznutzen resultiert (Realisierung grosser Ausnutzungsreserven, Anpassung der Strukturen an die Markterfordernisse usw.).

Ressourcenschonung und das Schliessen von Stoffkreisläufen (Kreislaufwirtschaft) tragen zur Emissionsminderung bei. Bei Bauprojekten soll geprüft werden, wie durch Recycling und Wiederverwendung die Abfallmenge reduziert, die Treibhausgasemissionen bei der Herstellung verringert und die Lebensdauer der Materialien verlängert werden können.

#### **4. Ganzheitliche und Innovative Betrachtung**

Eine ganzheitliche, innovative Betrachtung resp. ein übergreifendes Konzept für den betroffenen Perimeter wird anstelle von Einzellösungen für die Bereiche Erstellung, Betrieb und Mobilität, empfohlen.

### **III. Prüfung der Anforderungen bei Baueingabe und -abnahme**

Standortanalyse mit ganzheitlicher Betrachtung, geplanter Baustandard und Beschreibung des nachhaltigen Konzepts, insbesondere der Eckwerte gemäss Kriterien Ziff. 2 und Anhänge I-II. Die Nachweise (z. B. Energienachweis mit Bestätigung der privaten Kontrolle gemäss den gesetzlichen Anforderungen) sollten spätestens 4 Wochen vor der Baufreigabe eingereicht werden. Wird das Areal als Minergie-, SNBS- oder gleichwertiger Standard zertifiziert, sollte dies bereits beim Baugesuch bekannt gegeben und ein provisorisches Zertifikat für die Baufreigabe eingereicht werden.

Für die vom Umbau betroffenen Gebäudeteile ist auch ein Einzelbauteilzertifikat möglich. Es ist ratsam, die Anforderungen des Gebäudeprogramms zu erfüllen, damit Sie auch von möglichen Förderungen profitieren können. Das System zur Messung und Bewertung der Indikatoren wird sich auf die SNBS- oder Minergie-Zertifizierungsmethode stützen. Sowohl für die Selbstbeurteilung als auch für die Zertifizierung von Projekten stehen Tools zur Verfügung.

[www.dasgebäudeprogramm.ch](http://www.dasgebäudeprogramm.ch)

[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)

[www.ecobau.ch](http://www.ecobau.ch)

[www.snbs-hochbau.ch](http://www.snbs-hochbau.ch)

# **Anhang I: Mobilitätsmassnahmen**

## **Erarbeitung und Einreichung eines Mobilitätskonzepts**

### **a) Zweck**

Zur Sicherstellung eines hohen Qualitätsstandards bei Mobilitätskonzepten sowie eines sicheren Zugangs zum Bauvorhaben sind die Massnahmen der folgenden Checkliste zu prüfen.

### **b) Checkliste für die Erarbeitung des Mobilitätskonzepts**

#### **1. Ausgangslage und Begründung**

- Beschrieb des Projekts mit wichtigen Eckdaten (Nutzung, Nutzflächen, Anzahl Wohnungen, Alterswohnungen, Familienwohnungen, etc.)

#### **2. Standortanalyse**

- Beschrieb des bestehenden und geplanten Mobilitätsangebots ÖV, Fuss- und Veloverkehr, Car-Sharing (im Umfeld der Siedlung, innerhalb der Siedlung siehe Pkt. 4 Massnahmen)
- Beschrieb der Integration in die bestehende Siedlungsstruktur (Entfernung Schule / Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, etc.)
- Heutige Nachfrage an Abstellplätzen am selben Standort bei Ersatzneubauten oder Erweiterungen oder Erfahrungswerte von vergleichbaren Siedlungen bei Neubauten

#### **3. Parkierung**

- Angabe und Berechnung der nach Art. 2 Abstellplatzverordnung geforderten Anzahl Abstellplätze
- Anzahl der vorgesehenen Bewohnerabstellplätze und deren Lage
- Herleitung und Begründung für die vorgesehene Anzahl Bewohnerabstellplätze
- Anzahl, Lage und Verwendungszweck der geplanten (Pflicht-)Abstellplätze für Besucher, Menschen mit Behinderung, Notfalldienste, Güterumschlag und dergleichen.
- Anzahl und Lage (Attraktivität) der vorgesehenen Abstellplätze für Fahrräder, Lastenfahrräder und Motorfahrräder (pro Haushalt und insgesamt)

#### **4. Massnahmen**

Beschrieb der Mobilitätsmassnahmen wie (Auswahl):

- Reservierte Stellplätze für Car-Sharing-Angebote / Polfahrzeuge
- Reservierte Stellplätze für Bike-Sharing-Angebote
- (neue) Velo- und Fusswege
- Förderung von Fahrgemeinschaften
- Service-Dienstleistungen (Lieferdienste, Empfangsstelle für Hauslieferungen La-destationen, Reparatur-Service, etc.)
- Mobilitätsgutscheine oder Vergünstigungen für ÖV-Fahrten/Abos

- Kommunikation und Information zum ÖV-Angebot und den Dienstleistungen für Bewohner und Besucher
- Logistikkonzept für Hauslieferungen

Beschrieb geplanter Dienstleistungen in der Siedlung  
 Reduzierung von Lieferverkehr durch zentrale Paketabholstellen

#### **5. Sicherstellung der reduzierten Abstellplatzbenutzung**

- Liste der Verpflichtungen aus dem Mobilitätskonzept, insbesondere der reduzierten Abstellplatzbenutzung
- Nachweis einer dauerhaften Sicherung der Verpflichtungen aus dem Mobilitätskonzept (auch für zukünftige Mieter und Eigentümer)
- Vermietungskonzept in dem aufgezeigt wird, welche Massnahmen die Grundeigentümerschaft vorsieht, um die reduzierte Abstellplatzbenutzung zu erreichen
- Mietvertrag, in dem der Verzicht oder die eingeschränkte Nutzung eines Motorfahrzeugs geregelt ist
- Verpflichtungen aus dem Mobilitätskonzept werden grundbuchamtlich festgeschrieben

#### **6. Selbstkontrolle des Mobilitätskonzepts**

- Art der Selbstkontrolle resp. Monitoring der Verpflichtungen des Mobilitätskonzepts
- Wie wird zur Einhaltung der reduzierten Abstellplatzbenutzung motiviert

#### **7. Falls im Gebiet der ÖV-Güteklasse A oder B: Formeller Antrag für reduzierten Bedarf**

- Antrag auf eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze gemäss Art. 4.4 der Abstellplatzverordnung.

## **Anhang II: Lokalklima/Biodiversität**

### **Berücksichtigung des Lokalklimas / Förderung der Biodiversität**

Es ist zu dokumentieren, dass das Bauvorhaben den Aspekten des Lokalklimas und der Biodiversität Rechnung trägt. Dies ist in einem aussagekräftigen Umgebungsplan, allenfalls begleitet von einer schriftlichen Erläuterung, nachzuweisen.

#### **a) Berücksichtigung des Lokalklimas (Umgebungsgestaltung; Stellung der Bauten)**

Durch Ausnützung des planerischen und baulichen Spielraums ist zu erreichen, dass Bauvorhaben das Lokalklima möglichst nicht beeinträchtigen bzw. die sommerliche Hitzebelastung nicht verstärken und wenn möglich einen Beitrag zur Verbesserung der Hitzebelastung leisten.

Positiv beeinflusst werden kann das Lokalklima beispielsweise durch die nachhaltige Umgebungsgestaltung und dabei insbesondere die Begrünung sowie den weitgehenden Verzicht auf Versiegelung und die Anordnung der Unterbauung, womit auch eine nachhaltige Bewirtschaftung des Regenwassers (natürliche Versickerung, Retention, Verdunstung, Bewässerung) ermöglicht wird. Berücksichtigt werden kann das Lokalklima ferner durch eine hinsichtlich der Durchlüftung optimierte Stellung oder die Materialisierung der Bauten und Flächen.

#### **b) Förderung der Biodiversität durch ökologisch wertvolle Flächen**

Bei der gesetzlich vorhandenen Pflicht zur qualitativ wertvollen Begrünung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs (§238a Abs. 1 PBG) wird bei Bauvorhaben, welche unter diese Richtlinien fallen, ein strengerer Massstab angelegt.

Der planerische Spielraum bezüglich der Anordnung der Gebäude ist dahingehend zu nutzen, dass zusammenhängende, nicht unterbaute Grünflächen erhalten oder geschaffen und so wertvolle Baum- und Strauchbestände erhalten oder neu gepflanzt werden können.

Hinsichtlich der Qualität der Begrünung wird empfohlen, dass ein erhöhter Anteil der Grünflächen im Sinne des ökologischen Ausgleichs gestaltet wird. Die kommunale Ausführungsverordnung zum ökologischen Ausgleich (Art. 39 BZO Wädenswil) definiert eine Auswahl von Elementen der ökologisch wertvollen Grünflächengestaltung und kann als Hilfestellung dienen. Dort, wo bereits ökologisch wertvolle Flächen und Strukturen vorhanden sind, soll der ökologische Ausgleich durch deren Erhalt geleistet werden, denn Grünflächen und Strukturen weisen in der Regel im Alter den höchsten ökologischen Wert auf.

Eine ökologisch wertvolle Begrünung ist Lebensraum für einheimische Arten und fördert die Biodiversität. Sie ist strukturreich und vielfältig, weist eine hohe Artenvielfalt auf oder bietet Lebensraum für spezialisierte Arten. Gehölze und unterschiedliche Blühzeitpunkte tragen wesentlich zum Wert bei. Die Artenwahl ist so zu treffen, dass sie der einheimischen Fauna möglichst als Nahrung und Lebensraum dient. Die Arten müssen standortangepasst sein, um die Langlebigkeit zu gewährleisten. Die Gestaltung soll einen angemessenen Anteil an einheimischen Arten berücksichtigen.