

**Beschluss
Gebäudestandard**

Einführung verbindlicher Gebäudestandard 2025

Sitzung vom 03. Februar 2026

Beschluss Nr. 2026-41

G2.04.1

StadtratZentralstrasse 9
Postfach
8304 WallisellenTelefon: 044 832 61 11
E-Mail: praesidiales@wallisellen.ch

Ausgangslage

Der Gebäudestandard richtet sich als Leitlinie an Bauherrschaften von öffentlichen und durch die Öffentlichkeit unterstützte Bauten und wird periodisch durch den Schweizerischen Verband Kommunale Infrastruktur in enger Zusammenarbeit mit dem Trägerverein Energiestadt und dem Bundesamt für Energie aktualisiert.

Mit Beschluss vom 22. Juni 2021 wurde der «Gebäudestandard 2019 für öffentliche Bauten» behördenverbindlich eingeführt (GRB 2021-208). Seit der Genehmigung des Massnahmenplans Klima stellt die Umsetzung des Gebäudestandards eine wesentliche Massnahme zur Erreichung der städtischen Energie- und Klimaziele dar (SRB Nr. 2023-120).

Die aktualisierte Version des Gebäudestandards 2025 berücksichtigt sowohl die direkten auf Stadtgebiet verursachten (Scope 1) als auch die energiebedingten indirekten Emissionen aus eingekaufter Energie (Scope 2). Zudem umfasst die Version 2025 auch die weiteren indirekten Emissionen entlang der Wertschöpfungskette, sowie die Mobilität. Die Version 2025 ist mit dem für die Stadtverwaltung festgelegten Netto-Null-Ziel 2040 kompatibel und die Stadtverwaltung kann mit der Einführung ihrer Vorbildfunktion gerecht werden.

Erwägungen

Gebäudestandard 2025

Der aktualisierte Gebäudestandard 2025 leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der schweizerischen Klima- und Energieziele. Die Vorgaben basieren auf breit abgestützten Labels und Standards. Für jede Bauaufgabe wird nach Prüfung der Machbarkeit entschieden, ob sie sich für die Einhaltung des Minergie-Standards oder alternativ für die umfassenderen Vorgaben des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS-Hochbau) oder der SIA-Norm 390/1 «Klimapfad – Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden» eignet. Bei grösseren Arealentwicklungen wird zudem geprüft, ob eine Zertifizierung als «Minergie-Areal» oder «SNBS-Areal» möglich ist.

Der Gebäudestandard 2025 basiert auf dem Gebäudestandard 2019/1 (Korrex Januar 2024). Seine Vorgaben werden neu in sechs statt sieben Themen/Kapitel gegliedert: Neubauten, bestehende Bauten, graue Energie und graue Treibhausemissionen, Gesundheit und Ökologie, Mobilität und Bewirtschaftung.

Neuerungen

Der Gebäudestandard dient nicht nur Energiestädten, sondern kann auch von anderen Gemeinden und Organisationen beschlossen werden. Es wird empfohlen, den gesamten Gebäudestandard oder eine Auswahl der Optionen (Minergie / SNBS / SIA-Klimapfad) auch als Vorgabe bei Arealüberbauungen, bei Sondernutzungsplanungen und beim Verkauf oder der Abgabe von Land im Baurecht zu verwenden.

Aufgrund energieeffizienter Baustandards und des Einsatzes erneuerbarer Energien im Betrieb wird aktuell der Grossteil der Treibhausgasemissionen durch die Herstellung und Entsorgung der Baustoffe und Bauteile (rund 80 %) und nicht mehr durch den Betrieb (rund 20 %) verursacht – die grauen Emissionen dominieren in heutigen Bauaufgaben. In der neuen Version steht daher die Erstellung im Mittelpunkt. Der Erhalt des Gebäudebestandes (erweitern, umnutzen, sanieren, umbauen an Stelle eines Ersatzneubaus) muss im Rahmen von strategischen Planungen und Machbarkeitsstudien sorgfältig geprüft und priorisiert werden.

Ersatzneubauten sind vor allem dort angebracht, wo ein erheblicher Zusatznutzen resultiert (Realisierung grosser Ausnutzungsreserven, Anpassung der Wohnungsstrukturen an die Markterfordernisse usw.). Zudem werden Vorgaben über graue Energie und graue Treibhausgasemissionen definiert und die Schonung von Ressourcen und das Schliessen von Stoffkreisläufen – im Sinne der gemäss Art. 106a Kantonsverfassung (LS 101) auch von den Gemeinden zu beachtenden Vorgaben zur Kreislaufwirtschaft – thematisiert.

Der Gebäudestandard 2025 setzt bei Anwendung der obigen drei Standards verbindliche Vorgaben sowie die ordentliche Zertifizierung voraus. Zudem ist bei Dachsanierungen der Zubau einer Solaranlage zu prüfen und gegebenenfalls zu realisieren.

Im Kapitel «Gesundheit und Ökologie» werden Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz, unter Berücksichtigung des Klimawandels (Klimadaten 2035) und an die Umgebungsgestaltung (Biodiversität, Entsiegelung, naturnahe Grünfläche, klimaresistente Bäume und Erhalt des Baumbestandes, Bodenschutz, Regenwasser, Dach- und Fassadenbegrünung usw.) definiert.

Im Kapitel «Mobilität» werden zwei neue Anforderungen definiert: Die Zuleitung für Ladeinfrastruktur (Elektromobilität) wird bei Abstellplätzen für Anwohnende bis zur unmittelbaren Umgebung des Parkplatzes und bei Abstellplätzen von Beschäftigten (für mindestens 20 % der Abstellplätze) bis zur Position der zukünftigen Ladestation eingebaut.

Neu ist gemäss Kapitel «Bewirtschaftung» die jährliche Auswertung der gemeindeeigenen Bauten im Sinne einer Vorbildwirkung in geeigneter Form zu kommunizieren und die Stromproduktion von Solaranlagen sowie der Strombedarf von Wärmepumpen für jede Anlage separat zu messen.

Die Kapitel «Effizienter Elektrizitätseinsatz» und «Erneuerbare Energien Wärme» entfallen im Gebäudestandard 2025. Mit der neuen und erweiterten Vorgabe der drei Standards (Minergie, SNBS und SIA-Klimapfad) werden diese Aspekte ausreichend abgedeckt.

Netto-Null-Gebäuden – Erläuterung

Das Ziel von Netto-Null-Treibhausgasemissionen über den ganzen Lebenszyklus von Gebäuden ist mit den heute verfügbaren Mitteln noch nicht erreichbar. Zur Realisierung von «Netto-Null-Gebäuden» werden Negativemissionen notwendig sein, um verbleibende unvermeidbare Emissionen auszugleichen.

Für die Festlegung der Anrechenbarkeit von Negativemissionen fehlt heute ein anerkanntes Regelwerk. Deshalb beinhaltet der Gebäudestandard 2025 keine Auflagen zu Negativemissionen, sondern konzentriert sich auf die Vermeidung von Treibhausgasemissionen:

- Schritt 1: Energiebedarf reduzieren
- Schritt 2: Keine direkten Emissionen im Scope 1
Das bedeutet: keine fossilen Heizungen im Gebäude
- Schritt 3: Keine indirekten Emissionen durch die Energiebeschaffung im Scope 2
Das bedeutet: den Energiebedarf zu 100 % aus erneuerbaren Quellen decken
- Schritt 4: Möglichst klimaneutrales Bauen im Scope 3
Das bedeutet: siehe Thema 3: Graue Energie und graue Treibhausgasemissionen

Auswirkungen

Die Einführung des aktualisierten Gebäudestandards 2025 verursacht gegenüber der letzten Einführung geringe Mehrkosten, sofern die Anforderungen und Vorgaben möglichst früh im Planungsprozess integriert werden.

Der Gebäudestandard 2025 strebt das Ziel «Netto-Null» an und trägt somit zur Erreichung der städtischen Klimaziele bei. Durch eine konsequente Umsetzung des Gebäudestandards sorgt die Stadt für eine nachhaltige Entwicklung sämtlicher städtischen Liegenschaften, die zugleich mit einer Netto-Null-Gesellschaft kompatibel ist.

Zusätzlich zu den Vorgaben des kantonalen Rechts nimmt die Stadt durch die Einführung und Umsetzung des Gebäudestandards ihre Vorbildfunktion in umfassendem Sinne wahr. Die Stadtverwaltung geht mit gutem Beispiel voran und zeigt, wie hohen Anforderungen an Energieeffizienz, Klimaschutz und Klimaanpassung und einer umfassenden Nachhaltigkeitsbetrachtung sowohl bei der Erstellung als auch im Betrieb eines Gebäudes gerecht werden.

Die Einführung und Umsetzung des aktualisierten Gebäudestandards 2025 wirken sich im Rezertifizierungsprozess 2026 bei verschiedenen Massnahmen des Energiestadtkatalogs sowie im Handlungsfeld «Vorbildwirkung» der Netto-Null-Analyse positiv aus.

Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Der Gebäudestandard 2025 des Schweizerischen Verband Kommunale Infrastruktur, Trägerverein Energiestadt und des Bundesamts für Energie wird für die kommunalen Gebäude behördenverbindlich eingeführt und ersetzt die Version 2019. Abweichungen, bei denen die verbindlichen Vorgaben nicht eingehalten werden, sind zulässig, jedoch zu begründen.
- 2 Die Bereiche Liegenschaften und Liegenschaften Schule werden in ihrer Rolle als Auftraggeber federführend mit der Umsetzung beauftragt.
 - 2.1 Der Bereich Hochbau trägt in seiner Rolle als Auftragnehmer die Verantwortung für die Planung und Realisierung.
 - 2.2 Der Bereich Umwelt übernimmt eine beratende Rolle.
- 3 Mitteilungen (PDF mittels E-Mail)
 - 3.1 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zur Kenntnis
 - 3.2 Schulpflege
 - 3.3 Ressortvorstände Finanzen + Liegenschaften, Bildung, Hochbau + Planung und Tiefbau + Landschaft
 - 3.4 Abteilungsleitungen Finanzen + Liegenschaften, Bildung, Hochbau + Planung und Tiefbau + Landschaft
 - 3.5 Bereichsleitungen Liegenschaften, Hochbau und Umwelt
 - 3.6 Leitung Liegenschaften Schule
 - 3.7 Energiekommission (an christopher.lillo@wallisellen.ch)

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Wallisellen

Marcel Amhof

Stellvertretender Stadtschreiber

Versandt am: 4. Februar 2026