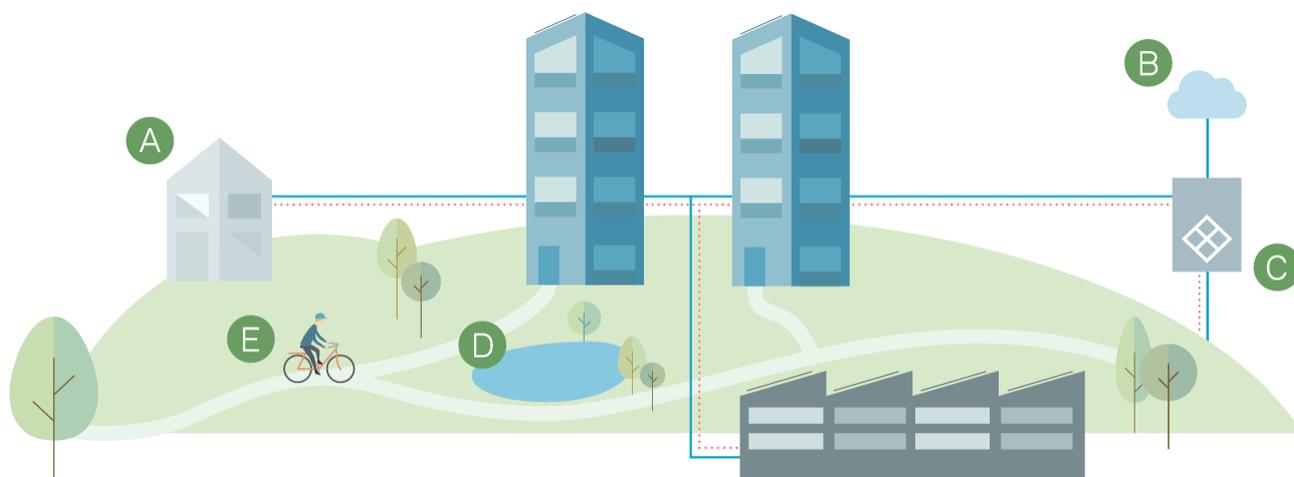


MINERGIE-Areal® – Umsetzung in Raumplanung und Eigentum

Umsetzungshilfe für die Raumplanung, Version 2023.1

13. September 2023



Mit Unterstützung von



Minergie Schweiz

Bäumleingasse 22

4051 Basel

T 061 205 25 50

info@minergie.ch

www.minergie.ch

In Zusammenarbeit mit

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Inhalt

1	Das Minergie-Areal	5
1.1	Anforderungen Minergie-Areal	6
1.2	Zertifizierungsprozess	9
2	Umsetzung Minergie-Areal in der Raumplanung	10
2.1	Umsetzungsmatrix	10
2.2	Umsetzung in der Nutzungsplanung	11
2.2.1	Umsetzung in der Rahmennutzungsplanung	11
2.2.2	Umsetzung in der Sondernutzungsplanung	14
2.2.3	Optionen	21
2.2.4	Organisation	22
2.3	Auswirkungen auf den Mehrwertausgleich	22
3	Umsetzung Minergie-Areal im Eigentum	23
3.1	Miteigentum Minergie-Areal	23
3.2	Mutationen	23
3.3	Anmerkung im Grundbuch	23
3.4	Grundpfandverschreibung	23
Anhang A:	Flexible Verweise im Minergie-Areal	24

Zusammenfassung

Seit September 2023 steht mit dem MINERGIE-Areal®¹ ein Schweizer Areallabel zur Verfügung, welches hohe Anforderungen an eine nachhaltige Bebauung von Arealen stellt. Der Fokus liegt dabei auf einer energieeffizienten Bebauung mit hohem Komfort sowie einem klimaangepassten Aussenraum und der Förderung einer klimafreundlichen Mobilität.

Das Minergie-Areal kann als Label in verschiedenen raumplanerischen Instrumenten verlangt werden. Diese Planungshilfe zeigt die verschiedenen Möglichkeiten auf, wie die Umsetzung des Minergie-Areals in der Nutzungsplanung und nachfolgend im Eigentum erfolgen kann.

In der Nutzungsplanung bestehen folgende Möglichkeiten:

- Sondernutzungsplanpflicht
- Schaffung von Anreizen (z.B. Arealüberbauung, Sonderbauvorschriften)
- Sondernutzungsplan (z.B. Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften, Bebauungsplan, Überbauungsordnung, Quartierplan)

Neben der Wahl des geeigneten Planungsinstrumentes kann das Minergie-Areal auch als generelle oder detaillierte Regelung verlangt werden, sowie auf einen bestimmten Standard (starrer Verweis) oder den jeweils gültigen Standard (flexibler Verweis) verweisen. Für das Minergie-Areal ist eine provisorische Zertifizierung vor den Bauarbeiten und eine definitive Zertifizierung nach Abschluss der Bauarbeiten vorgesehen. Der Zeitpunkt der provisorischen Zertifizierung ist dabei entscheidend für die Wahl der Formulierung. In dieser Planungshilfe werden je Planungsinstrument die entsprechenden Möglichkeiten mit Musterbestimmungen aufgeführt und die verschiedenen Ansätze mit ihren Vor- und Nachteilen erläutert.

	Starrer Verweis	Flexibler Verweis
Generelle Regelung	Label Minergie-Areal Stand 2023	jeweils gültiges Label Minergie-Areal
Detaillierte Regelung	Detailregelung z.B. 40% Grünflächenanteil	keine zweckmässige Option

Wird das Minergie-Areal in einem öffentlich-rechtlichen Planungsinstrument vorgeschrieben, ist dieses grundsätzlich im Planungsinstrument langfristig gesichert. Dennoch hat sich in der Praxis immer wieder gezeigt, dass öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Zeit und bei einer Änderung der Eigentümerschaft in Vergessenheit geraten können und es stellt sich die Frage nach der langfristigen Sicherung im Eigentum. Bei mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgt die Sicherung des Minergie-Areals am zweckmässigsten über eine Miteigentumspartizelle mit einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Denkbar ist auch eine Anmerkung im Grundbuch.

¹ MINERGIE® ist eine geschützte Marke. Zwecks besserer Lesbarkeit wird im folgenden Text auf die entsprechende Schreibweise «MINERGIE®» verzichtet und an seiner Stelle «Minergie» verwendet.

1 Das Minergie-Areal

Im September 2023 wurden die Schweizer Gebäudelabels harmonisiert und Doppelspurigkeiten abgebaut. Mit Minergie, dem Standard für nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) werden noch drei Schweizer Gebäudelabels angeboten, welche aufeinander abgestimmt sind und sich ergänzen. In diesem Zusammenhang verschwand auch das 2000-Watt-Areal. Für die gesamtheitliche Arealbetrachtung stehen mit dem Minergie-Areal und dem SNBS-Areal seit September 2023 je ein Areallabel zur Verfügung.

Das Minergie-Areal legt den Fokus, wie die bestehenden Minergie-Gebäudestandards, weiterhin auf die Themen Komfort, Energieeffizienz und Klimaschutz, überträgt diese jedoch auf eine gesamtheitliche Betrachtung des Areals und erweitert diese mit den Themen Areal-Management, klimaangepasster Aussenraum und Mobilität.

Anwendung

Vielen Akteuren in der Baubranche ist es ein Anliegen, eine nachhaltige Bebauung umsetzen und dies gegenüber der Öffentlichkeit ausweisen zu können. Allerdings ist Nachhaltigkeit ein breites Konzept und nicht eindeutig definiert. In diesem Zusammenhang können Standards und Labels eine hilfreiche Rolle spielen, da sie die Komplexität reduzieren und sich auf wesentliche Kriterien von Nachhaltigkeit konzentrieren, an denen sich Bauprojekte orientieren können. Sie sind dabei als vorkonfektionierte Lösungsmöglichkeiten einfacher handhabbar als Einzelfalllösungen und können in der Raumplanung gezielt genutzt werden.

Während das SNBS-Areal mit Kriterien aus den drei Nachhaltigkeitsfeldern Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt eine umfassende Definition von Nachhaltigkeit sucht, konzentriert sich das Minergie-Areal auf die Kernanliegen von Minergie und beinhaltet wenige übersichtliche Kriterien mit grosser Wirkung.

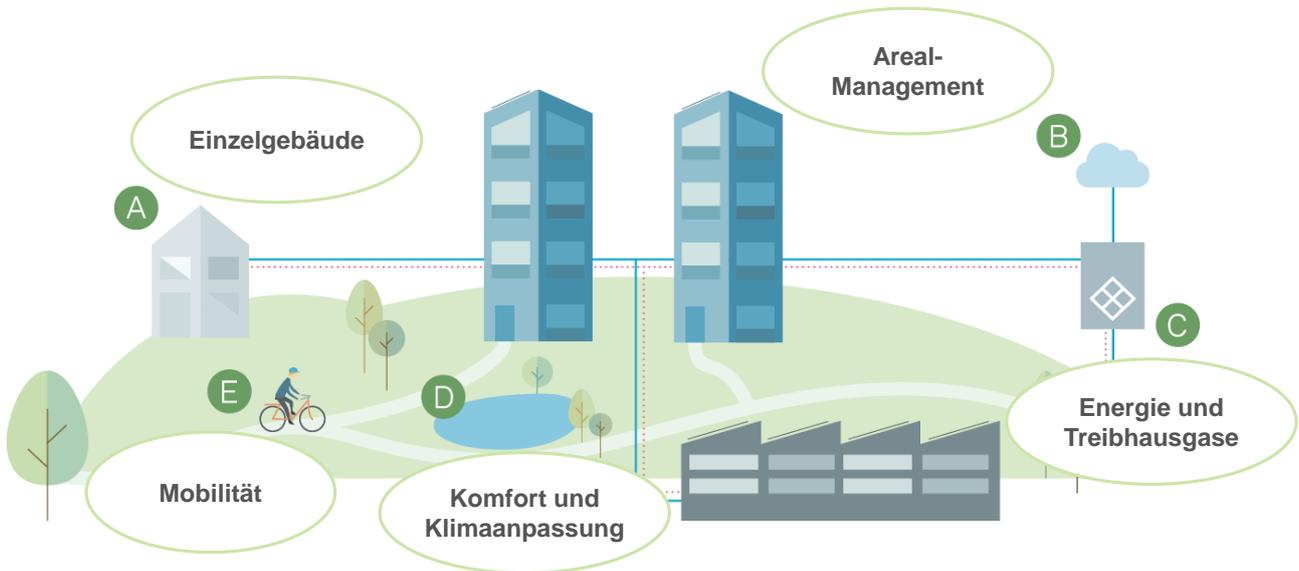
Das Minergie-Areal lässt sich auf unterschiedliche Arten durch raumplanerische Instrumente eigentümergebunden sichern. Dies kann durch öffentlich-rechtliche Regelungen in der Rahmen- und Sondernutzungsplanung erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass durch die Verankerung des Minergie-Areals mittels öffentlich-rechtlicher Regelungen einerseits eine nachhaltige Bebauung sichergestellt werden kann, diese öffentlich-rechtlichen Regelungen jedoch andererseits – je nach gewähltem Ansatz – unflexibel auf Änderungen aufgrund von neuen Erkenntnissen und Zielen reagieren können. Dies da Instrumente der Nutzungsplanung oftmals demokratische Prozesse durchlaufen und somit langsamer anpassbar sind.

Ziel der Planungshilfe

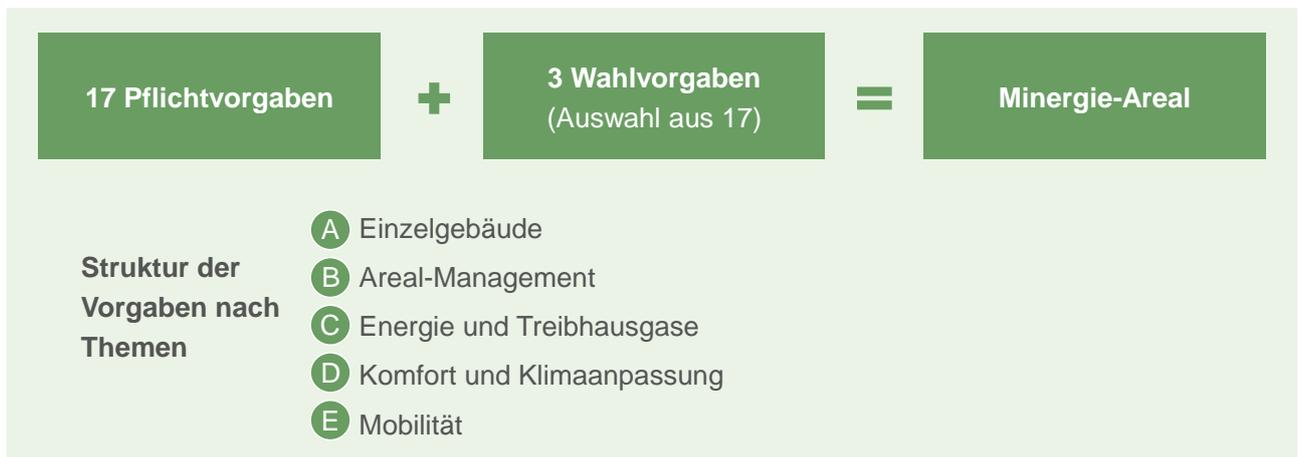
Diese Planungshilfe basiert auf dem Produktreglement zum Minergie-Areal und soll die rechtliche Verankerung des Labels in der kommunalen Rahmen- sowie Sondernutzungsplanung erleichtern. Die Planungshilfe richtet sich an Akteure in der Raumplanung (z.B. Planungsbüros, Baubehörden) und die interessierte Bauherrschaft.

1.1 Anforderungen Minergie-Areal

Das Minergie-Areal beinhaltet fünf Themenfelder (A-E).



Zur Erreichung der Minergie-Areal-Zertifizierung sind Pflicht- und Wahlvorgaben umzusetzen. Die Pflichtvorgaben müssen zwingend erfüllt werden. Zusätzlich sind mindestens drei Wahlvorgaben umzusetzen. Bei Arealen, mit einem Anteil Bestandesbauten / Erneuerungen von mehr als zwei Drittel (gemessen an der Energiebezugsfläche), müssen nur zwei Wahlvorgaben umgesetzt werden. Weitere innovative Massnahmen in den Themen B – E können bei der Zertifizierungsorganisation eingereicht und durch diese genehmigt werden (sogenannte «Joker»).



In der nachfolgenden Übersicht sind die Pflichtvorgaben mit * markiert und die Wahlvorgaben in grauer Schriftfarbe.

Thema	Kriterien	Vorgaben	Pflicht (*)
A Einzelgebäude	A1 Standard Einzelgebäude	A1.1 Zertifizierung nach Minergie (-P/-A/-ECO) <ul style="list-style-type: none"> – Erstellung der Neubauten nach Minergie (-P/-A/-ECO) – Erneuerung von mind. 90% der Bestandesbauten nach Minergie (-P/-A/-ECO), SNBS Hochbau oder GEAK Gebäudehülle Klasse C (Ausnahmen gelten für inventarisierte Bauten) – Einhaltung der Areal-Grenzwerte für Treibhausgase und Eigenstromproduktion – Kompensation von Minergie-Kennzahl und Heizwärmebedarf zwischen Gebäuden möglich 	*
B Areal-Management	B1 Areal-Management	B1.1 Organisation <ul style="list-style-type: none"> – Aufstellen einer Arealorganisation und eines Organisationsreglements (Aufgaben: Prozesslenkung und periodische Überprüfung Areal-Entwicklung, Archivierung Protokolle, Stellung Ansprechperson für Monitoring, Prüfung Messwerte) 	*
		B1.2 Monitoring mit Energiemanagementsystem (EMS) <ul style="list-style-type: none"> – Installation eines Energiemanagementsystems – Messung und Monitoring der Energieflüsse im Areal mittels einheitlichem Minergie-Modul Monitoring oder gleichwertigem System – Wohnen, Verwaltung, Schulen: Minergie-Modul Monitoring inkl. "Monitoring-Check" 	
		B1.3 Überprüfung der energetischen Messwerte <ul style="list-style-type: none"> – Prüfung der energetischen Messwerte durch die Arealorganisation 1-2 Jahre nach Inbetriebnahme sichern – Anschliessende Betriebsoptimierung bei Bedarf 	
		B1.4 Sicherstellung einer hohen Nutzungsdichte	
		B1.5 Visualisierung von Messgrössen für Nutzende	
		B1.6 Jocker Areal-Management	
C Energie und Treibhausgase	C1 Energie im Betrieb	C1.1 Betriebsenergie <ul style="list-style-type: none"> – Verwendung erneuerbare Energie für Warmwasser und Heizung in allen Gebäuden (Neubau und Bestand) 	*
		C1.2 Nutzung thermische Energie <ul style="list-style-type: none"> – Energiekonzept für Nutzung thermische Energie und Abwärme auf Areal – Erstellung Energiekonzept gemäss Produktreglement 	
		C1.3 Fossilfreie Fernwärme <ul style="list-style-type: none"> – maximal 25% fossile Energie im Fernwärmemix 	
		C1.4 Nutzung solare Energie <ul style="list-style-type: none"> – Areal-Grenzwert ist einzuhalten: Areal-Grenzwert = 20 Wp pro m² Neubau + 10 Wp pro m² Bestand/Erneuerung – Solarthermie wird angerechnet 	
		C1.5 Innovative Speicherlösungen	
	C2 Treibhausgasemissionen in der Erstellung	C2.1 Treibhausgasemissionen in der Erstellung <ul style="list-style-type: none"> – Einhaltung Areal-Grenzwert in der Erstellung. – Areal-Grenzwert ergibt sich aus den gemittelten Grenzwerten der Neubauten* gemäss Minergie (-P/-A/-ECO) * Ersatzneubauten: Grenzwert wird verschärft abhängig von Alter und Fläche des zum Rückbau vorgesehenen Gebäudes (siehe Produktreglement) 	*
		C2.2 Einsatz lokaler Ressourcen	
		C2.3 Wiederverwendung von Bauteilgruppen	
		C2.4 Wenig Erdbewegungen für Geländegestaltung	
		C2.5 Jocker Energie und Treibhausgase	
D Komfort und Klimaanpassung	D1 Klimaangepasster Aussenraum	D1.1 Grünflächen <ul style="list-style-type: none"> – Mindestens 40% der Umgebungsfläche sind zu begrünen (Kompensation möglich mit Fassaden-/Dachbegrünung) und möglichst als zusammenhängende Fläche zu erstellen – mind. 50cm Substratschicht auf unterbauten Flächen – Bepflanzung mit resilienter und standortgerechter Vegetation gemäss Vorgaben im Produktreglement 	*

Thema	Kriterien	Vorgaben	Pflicht (*)
E Mobilität		D1.2 Beschattung durch Bäume	*
		– mind. 1/3 des Baumbestands ist zu erhalten	
		– Beschattung der Umgebungsfläche durch Bäume (Kronenfläche)	
		– Wohnen: min. 25%	
		– Verwaltung, Schule, Spital: min. 20%	
		– übrige Gebäude: min. 15%	
		– Messung der Baumbeschattung gemäss Definition im Produktreglement	
	D1.3 Verdunstung, Versickerung und Retention	*	
	– Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung gemäss Produktreglement sichern		
	– Flächen mit geringer Belastung des Niederschlagabwassers werden mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet.		
	– Auf mind. 2/3 der versiegelten Flächen wird der Niederschlag lokal zurückgehalten und / oder versickert		
	– Versickerungsmöglichkeiten: flächige Versicherung über Schulter, oberirdische Retention, oberirdische Versickerungsanlage, (unterirdische Retention, unterirdische Versickerungsanlage)		
	D1.4 Durchlüftung im Areal		
D1.5 Regenwassernutzung			
D1.6 Keine Unterbauung von Freiflächen			
D1.7 Jocker Komfort und Klimaanpassung			
E1 Velo- und Fussverkehr	E1.1 Angebot Abstellplätze	*	
	– Genügend Abstellplätze für Velos und Spezialfahrzeuge gemäss Handbuch "Veloparkierung - Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb" (ASTRA)		
	– bei Abweichungen ist Mobilitätskonzept notwendig (keine Abweichung bei Neubauten "Wohnen" möglich)		
	E1.2 Nutzerfreundlichkeit der Veloabstellplätze	*	
	– Gute Erreichbarkeit der Veloabstellplätze		
	– Langzeitabstellplätze überdacht und in max. 100 m Gehdistanz zu Gebäude		
	– Gute Beleuchtung aller Abstellplätze		
– Platzbedarf gemäss Handbuch "Veloparkierung - Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb" (ASTRA)			
– offene Abstellplätze mit Anschliessmöglichkeit Velorahmen			
– Lademöglichkeit für Elektrovelos			
E1.3 Erschliessung	*		
– Attraktives, feinmaschiges und hindernisfreies Fuss- und Velowegnetz mit sicherem Anschluss an übergeordnetes Netz			
– mind. 100 m-Raster Fusswegnetz mit direkten Fusswegverbindungen zu relevanten Nebennutzungen			
– mind. 200 m-Raster Velowegnetz mit direkten und durchgehend befahrbaren Velowegverbindungen zu Abstellanlagen			
E2 Motorisierter Verkehr	E2.1 Elektromobilität	*	
	– Neubauten: Einfamilienhäuser Ausbaustufe A, sonst Ausbaustufe C2		
	– Erneuerungen nach Minergie: Ausbaustufe A		
	E2.2 Fahrzeug-Sharing	*	
	– Bedarfsorientiertes Fahrzeugsharing-Angebot auf dem Areal		
	– externe Sharing-Angebote von motorisierten Fahrzeugen in max. 400 m Gehdistanz und des Velo- und Fussverkehrs in max. 200 m Gehdistanz können berücksichtigt werden		
	E2.3 Minimum an Personenwagenabstellplätzen		
E2.4 Arealinterne Angebote zur Verkehrsreduktion			
E2.5 Mobilitätsmanagement zur MIV-Reduktion			
E2.6 Bidirektionale Ladestationen			
E2.7 Jocker Mobilität			

Übersicht Pflicht- und Wahlpflichtvorgaben Minergie-Areal (vgl. Produktreglement Minergie-Areal 2023).

1.2 Zertifizierungsprozess

Eine Minergie-Areal-Zertifizierung eignet sich für zusammenhängende Areale, auf welchen mindestens zwei Gebäude bestehen und/oder mindestens zwei Neubauten realisiert werden sollen. Zudem müssen sie eine Energiebezugsfläche von mindestens 3'000 m² aufweisen.

Der Zertifizierungsprozess für das Minergie-Areal erfolgt in zwei Stufen:

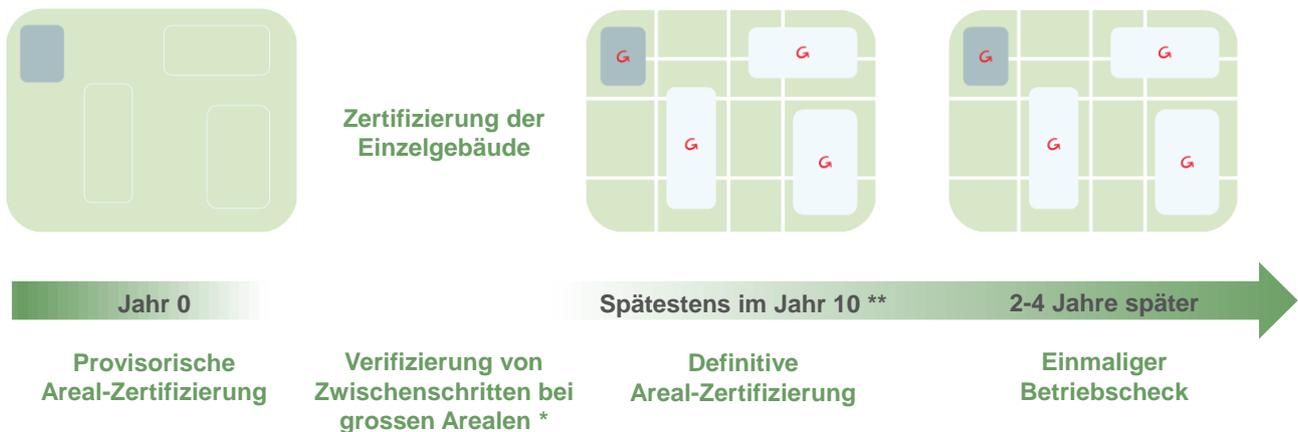
– **Stufe 1: Provisorische Zertifizierung**

Die provisorische Zertifizierung kann bereits in der SIA-Phase 2, beispielsweise auf Basis eines Richtprojekts erfolgen. Mit der provisorischen Zertifizierung wird sichergestellt, dass das vorgesehene Richtprojekt den Anforderungen des Minergie-Areals entspricht und weiterverfolgt werden kann. Für Minergie ist der zum Zeitpunkt der Antragstellung jeweils geltende Standard Minergie-Areal, massgeblich². Dieser gilt dann auch für die definitive Zertifizierung.

– **Stufe 2: Definitive Zertifizierung**

Sobald das Areal bebaut ist – respektive alle Gebäude gebaut oder erneuert³ sind – erfolgt die definitive Zertifizierung. Angestrebt wird eine definitive Zertifizierung spätestens 10 Jahre nach der provisorischen Zertifizierung. Bei grösseren Arealen kann diese Zeitspanne auch länger sein.

2–4 Jahre nach der definitiven Zertifizierung erfolgt ein einmaliger Betriebscheck, bei welchem sichergestellt wird, dass die Energieverbrauchswerte eingehalten werden.



* Grosse Areale: mind. 3 Baufelder / -etappen)

** Grosse Areale nach Vereinbarung auch länger

Es ist zu beachten, dass im Fall von Gesetzesänderungen während dem Zertifizierungsprozess, welche eine Verschärfung mit sich bringen, die gesetzlichen Anforderungen vorgehen.

² Bei einer Anpassung des Minergie-Standards besteht eine Übergangsfrist von 1 Jahr, d.h. der alte Standard kann bis rund 1 Jahr nach dem Wechsel zum neuen Standard noch zertifiziert werden.

³ Siehe Erneuerungspflicht gemäss Tabelle auf Seite 6 Vorgabe A1.1.

2 Umsetzung Minergie-Areal in der Raumplanung

2.1 Umsetzungsmatrix

Der Standard Minergie-Areal kann auf unterschiedliche Weise und mittels verschiedener Planungsinstrumente in die Nutzungsplanung übernommen werden. Dabei ist folgendes Schema hilfreich:

	Starrer Verweis	Flexibler Verweis
Generelle Regelung	Label Minergie-Areal Stand 2023	jeweils gültiges Label Minergie-Areal
Detaillierte Regelung	Detailregelung z.B. 40% Grünflächenanteil	keine zweckmässige Option

Starrer oder flexibler Verweis

Der Entscheid für einen starren oder flexiblen Verweis ist massgeblich abhängig vom Zeitpunkt der provisorischen Zertifizierung. Erfolgt die provisorische Zertifizierung nach der Festsetzung des Planungsinstruments, ist ausschliesslich ein flexibler Verweis möglich. Ist die provisorische Zertifizierung bereits vor der Festsetzung des Planungsinstruments erfolgt, kann der für die provisorische Zertifizierung geltende Stand mit einem starren Verweis rechtlich verankert werden.

- Vorteil einer frühen provisorischen Zertifizierung und eines starren Verweises ist die Erreichung einer hohen Planungssicherheit, dies ist namentlich bei einer etappenweisen Realisierung der Bauten von Bedeutung.
- Vorteil des flexiblen Verweises ist die automatische Aktualisierung und damit die Nachführung des Wissensstands.

Bei einem starren Verweis ist jedoch zu beachten, dass die Kriterien des Minergie-Areals selbst teilweise flexibel sind. Bei einer frühen provisorischen Zertifizierung und einem starren Verweis auf ein Produktreglement werden daher einzelne darin enthaltene Kriterien starr und einzelne Kriterien bleiben weiterhin flexibel (siehe Anhang A: Flexible Verweise im Minergie-Areal).

Generelle oder detaillierte Regelung

Zudem ist zu bestimmen, ob ein genereller Verweis auf die Einhaltung des Labels erfolgt (generelle Regelung), oder ob spezifische und detaillierte Regelungen zu den einzelnen Kriterien aufgrund des Richtprojektes/-konzepts getroffen werden (detaillierte Regelung).

- Vorteil der generellen Regelung ist, dass der Planungsspielraum in der Projektierung offen bleibt, indem Ziele vorgegeben werden und nicht Lösungen. Ausserdem kann die Überprüfung der Zielerreichung an einen unabhängigen Akteur (Zertifizierungsorganisation der Schweizer Gebäudelabel) delegiert werden.
- Vorteil der detaillierten Regelung ist die Klarheit bezüglich der erwünschten Lösung und das Festhalten der gemeinsam gefundenen Lösung (z.B. PV-Nutzung an den Fassaden).

Mischungen zwischen einem generellen Verweis auf das Label und detaillierten Regelungen sind möglich. Die detaillierte Regelung von zentralen Aspekten kann insbesondere aufgrund der Wichtigkeit, aber auch aus Kommunikationsgründen sinnvoll sein.

Mit oder ohne Zertifizierung

Die Einhaltung des Labels wird durch Minergie im Rahmen der Zertifizierung geprüft und ist nur mit einem generellen Verweis (allenfalls mit einer Mischung mit detaillierten Regelungen) auf das Label möglich. In Ausnahmefällen ist die sinngemässe Einhaltung des Minergie-Areals ohne eine Zertifizierung möglich. In diesem Fall wird jedoch keine Prüfung durch Minergie übernommen und es sind gegebenenfalls Fachpersonen beizuziehen. Dasselbe gilt, wenn in der Nutzungsplanung ein starrer Verweis ohne Vorliegen einer provisorischen Zertifizierung erfolgt.

2.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung kennt mit der Rahmennutzungsplanung und der Sondernutzungsplanung zwei Arten. Die Rahmennutzungsplanung umfasst in der Regel die Grundordnung mit dem zugehörigen Zonenplan sowie Ergänzungsplänen. Je nach Kanton spricht man beispielsweise bei der Grundordnung von der Bau- und Zonenordnung, Bauordnung, dem Bau- und Zonenreglement oder dem Baureglement. Die Sondernutzungsplanung kann die Grundordnung in einzelnen klar definierten Gebieten übersteuern und von dieser abweichen. Dadurch werden auf die spezifische Situation zugeschnittene Lösungen möglich. Die Kantone kennen auch hier verschiedene Instrumente und Begrifflichkeiten. Je nach Kanton spricht man beispielsweise von Gestaltungsplänen, Bebauungsplänen oder Überbauungsordnungen.

2.2.1 Umsetzung in der Rahmennutzungsplanung

Bei der Umsetzung der Regelbauweise gelten die minimalen gesetzlichen Anforderungen. Regelungen, welche über die Gesetzgebung hinausgehen respektive diese verschärfen, sind in der Regel nicht möglich.

Verschiedene Kantone kennen jedoch mit der Sondernutzungsplanpflicht die Möglichkeiten das Minergie-Areal in der Rahmennutzungsplanung einzufordern, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

Mehrere Kantone kennen darüber hinaus Möglichkeiten Anreize in der Rahmennutzungsplanung zu setzen, um das Minergie-Areal auf freiwilliger Basis zu fördern. Im Folgenden werden mit der Arealüberbauung und den Sonderbauvorschriften im Kanton Zürich zwei Möglichkeiten zur Verankerung des Minergie-Areals in der Rahmennutzungsplanung auf freiwilliger Basis vorgestellt.

Sondernutzungsplanpflicht

Verschiedene Kantone kennen die Festsetzung einer Sondernutzungsplanpflicht, wobei sich auch hier die Begrifflichkeiten von Kanton zu Kanton unterscheiden (z.B. Gestaltungsplanpflicht, Zone mit Planungspflicht). Im Folgenden wird exemplarisch die Gestaltungsplanpflicht im Kanton Zürich erläutert.

Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist bei einem ersten Bauvorhaben ein Gestaltungsplan durch die Grundeigentümerschaft aufzustellen (vgl. auch Kapitel 2.2.2). Zur Ausscheidung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht muss jedoch sowohl im Kanton Zürich als auch in anderen Kantonen ein überwiegendes öffentliches Interesse, beispielsweise ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, dargelegt werden. Dieses liegt beispielsweise vor, wenn im Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht eine höhere bauliche Ausnützung möglich sein soll, als dies gemäss Regelbauweise zulässig ist.

In diesem Fall werden in einem Ergänzungsplan zur Grundordnung Gebiete definiert, für welche eine Gestaltungsplanpflicht gilt und gleichzeitig die dazugehörigen Bestimmungen in der Grundordnung der Gemeinde verankert. In diesem Rahmen können erhöhte Anforderungen bezüglich Energie und Nachhaltigkeit gestellt werden und in diesem Sinne auch die Umsetzung eines Minergie-Areals eingefordert werden.

Bei einer Sondernutzungsplanpflicht kann das Minergie-Areal ausschliesslich mit einem flexiblen Verweis und in einer generellen Regelung eingefordert werden, da die Zertifizierung (provisorische und definitive Zertifizierung) zu einem späteren, noch nicht absehbaren Zeitpunkt erfolgt.

Musterbestimmung

Beispiel Gestaltungsplanpflicht Gebiet Muster

¹ Für die im Ergänzungsplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

² Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die vorgesehenen baurechtlichen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten.

³ Im Gebiet Muster muss mit dem Gestaltungsplan eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Bebauung umgesetzt werden. Es ist der Standard MINERGIE-Areal® zu zertifizieren.

Arealüberbauung

Der Kanton Zürich kennt darüber hinaus mit der Arealüberbauung die Möglichkeit zur Einforderung von erhöhten Anforderungen gegenüber der Regelbauweise auf freiwilliger Basis innerhalb der Rahmennutzungsplanung. Sinngemäss kennt beispielsweise der Kanton Luzern den freiwilligen Gestaltungsplan.

In diesem Fall kann die Grundordnung einer Gemeinde definieren, in welchen Fällen Arealüberbauungen zulässig sind (z.B. Mindestarealfläche). Wo Arealüberbauungen in Gemeinden zulässig sind, kann beispielsweise eine erhöhte bauliche Nutzung konsumiert werden, sofern verschärfte Anforderungen erfüllt werden, welche über die gesetzlichen Vorgaben hinaus gehen. In diesem Rahmen können beispielsweise erhöhte Anforderungen bezüglich Energie und Nachhaltigkeit gestellt werden und in diesem Sinne auch die Umsetzung eines Minergie-Areals eingefordert werden.

Bei einer Arealüberbauung oder einem sinngemässen Planungsinstrument kann das Minergie-Areal ausschliesslich mit einem flexiblen Verweis und in einer generellen Regelung eingefordert werden, da die Zertifizierung (provisorische und definitive Zertifizierung) zu einem späteren, noch nicht absehbaren Zeitpunkt erfolgt.

<p>Musterbestimmung</p> <p><i>Beispiel Arealüberbauungen</i></p> <p><i>Musterdorf</i></p>	<p>¹ <i>Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in der Zentrumszone und in der Zone für öffentliche Bauten zulässig.</i></p> <p>² <i>Die Arealfläche muss dabei mindestens 6'000 m² betragen.</i></p> <p>³ <i>Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelbauweise um 10% heraufgesetzt werden.</i></p>
	<p>⁴ <i>Wird der Arealausnutzungsbonus gemäss Absatz 3 ganz oder teilweise beansprucht, muss die Arealüberbauung mit dem Standard MINERGIE-Areal® zertifiziert werden.</i></p>

Sonderbauvorschriften

Der Kanton Zürich kennt mit den Sonderbauvorschriften ein weiteres Instrument zur Einforderung von erhöhten Anforderungen gegenüber der Regelbauweise auf freiwilliger Basis. Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen.

In diesem Fall kann die Grundordnung einer Gemeinde definieren, für welche Gebiete Sonderbauvorschriften in Anspruch genommen werden können und unter welchen Voraussetzungen. Normalerweise wird zusätzlich ein Ergänzungsplan aufgestellt, welcher die Gebiete räumlich bezeichnet. Sonderbauvorschriften können beispielsweise beinhalten, dass eine erhöhte bauliche Nutzung konsumiert werden darf, wenn erhöhte Anforderungen umgesetzt werden. In diesem Rahmen können erhöhte Anforderungen bezüglich Energie und Nachhaltigkeit gestellt werden und in diesem Sinne auch die Umsetzung eines Minergie-Areals eingefordert werden.

Bei Sonderbauvorschriften oder einem sinngemässen Planungsinstrument kann das Minergie-Areal ausschliesslich mit einem flexiblen Verweis und in einer generellen Regelung eingefordert werden, da die Zertifizierung (provisorische und definitive Zertifizierung) zu einem späteren, noch nicht absehbaren Zeitpunkt erfolgt.

<p>Musterbestimmung</p> <p><i>Beispiel Sonderbauvorschriften</i></p> <p><i>Gebiet Muster</i></p>	<p>¹ <i>Werden im Gebiet Muster gemäss Ergänzungsplan «Sonderbauvorschriften» Terrassenhäuser erstellt, werden Erleichterungen gemäss den nachstehenden Absätzen gewährt, sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a. <i>gute architektonische Gestaltung und Einordnung in die bauliche Umgebung</i> b. <i>mindestens zur Hälfte der Gebäudegrundfläche begrünte Dachterrassen</i> c. <i>...</i> <p>² <i>Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelbauweise um 10% heraufgesetzt werden.</i></p>
	<p>³ <i>Wird der Ausnutzungsbonus gemäss Absatz 2 ganz oder teilweise beansprucht, muss das Gebiet Muster mit dem Standard MINERGIE-Areal® zertifiziert werden.</i></p>

Es besteht jedoch kein Zwang, nach Sonderbauvorschriften zu bauen. Der Bauherrschaft wird freigestellt, von den Sonderbauvorschriften Gebrauch zu machen oder nach Regelbauweise zu bauen.

Fazit

Auf Stufe Rahmennutzungsplanung gelten grundsätzlich die gesetzlichen Anforderungen, welche nicht verschärft werden können. Je nach kantonaler Gesetzgebung haben Gemeinden jedoch eine bedingte rechtliche Basis das Minergie-Areal einzufordern – wenn auch teilweise nur auf freiwilliger Basis.

In Kantonen, welche eine Sondernutzungsplanpflicht kennen, haben Gemeinden beispielsweise die Möglichkeit das Minergie-Areal als Inhalt eines Sondernutzungsplans zu verlangen. Es ist daher zu prüfen, ob in der Rahmennutzungsplanung im Zusammenhang mit einer Sondernutzungsplanpflicht die Umsetzung des Minergie-Areals verlangt werden kann oder ob Anreize zur Umsetzung des Minergie-Areals in der Grundordnung gegeben werden können.

2.2.2 Umsetzung in der Sondernutzungsplanung

(Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften, Bebauungspläne, Überbauungsordnungen, Quartierpläne)

Bei der Sondernutzungsplanung können zur Erreichung einer besseren Qualität die minimalen gesetzlichen Anforderungen verschärft und die Grundordnung kann für klar definierte Grundstücke und kleinere Gebiete übersteuert werden. Regelungen, welche über die Gesetzgebung hinausgehen, respektive diese verschärfen, sind in einem definierten Mass möglich. In diesem Zusammenhang ist die Verankerung des Minergie-Areals möglich.

Basis für einen Sondernutzungsplans

Ein Sondernutzungsplan basiert in der Regel auf einem Richtkonzept oder Richtprojekt, welches in einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren beispielsweise in einer Testplanung, einem Studienauftrag oder Projektwettbewerb vorgängig ermittelt wurde. Je nach Flughöhe des Konkurrenzverfahrens, ergibt sich daraus ein grobes Richtkonzept oder ein detailliertes Richtprojekt.

In der Sondernutzungsplanung kann daher zwischen zwei Typen von Sondernutzungsplänen unterschieden werden:

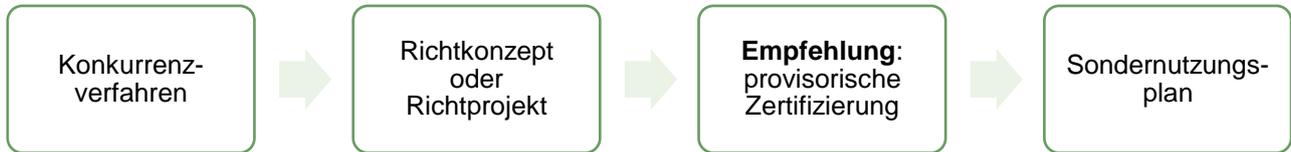
- Konzept-Sondernutzungspläne: es liegt ein Richtkonzept mit Stufe SIA Machbarkeitsstudie oder Vorstudie vor (z.B. aufgrund Testplanung oder Studienauftrag)
- Projekt-Sondernutzungspläne: es liegt ein Richtprojekt mit Stufe SIA Vorstudie oder Vorprojekt vor (z.B. aufgrund Projektwettbewerb)

Frühzeitiger Einbezug Minergie-Areal

Wird eine Minergie-Areal-Zertifizierung angestrebt, sind die Anforderungen an ein Minergie-Areal bereits in der Ausschreibung des Konkurrenzverfahrens zu berücksichtigen und im Richtkonzept oder Richtprojekt abzubilden. Dies ist insbesondere bezüglich Kompaktheit der Bauten, unterbaute Flächen, der Freiraumkonzeption und der Erschliessung sowie Parkierung meist entscheidend.

Provisorische Zertifizierung auf Basis eines Richtkonzepts oder Richtprojekts

Es empfiehlt sich, die provisorische Minergie-Areal-Zertifizierung bereits im Aufstellungsprozess des Sondernutzungsplans auf Basis eines Richtkonzepts oder Richtprojekts vorzunehmen. Damit wird sichergestellt, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten werden können (Darlegung im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV).



Sicherung des Minergie-Areals im Sondernutzungsplan

Im Sondernutzungsplan wird die künftig zulässige Bebauung auf Basis des Richtkonzepts oder Richtprojekts ein erstes Mal verbindlich geregelt. In der Regel beinhaltet ein Sondernutzungsplan die folgenden Themenbereiche:

– Bebauung	– Umgebung / Freiraum	– Erschliessung	– Umwelt
– Nutzung	– Parkierung	– Ver- und Entsorgung	

Die Regelungsart und -dichte kann individuell erfolgen. Welche Themen in welcher Detaillierungstiefe abgedeckt werden, richtet sich nach der Situation vor Ort und der Zielsetzung. Die Umsetzung des Minergie-Areals kann dabei auf verschiedene Weise erreicht werden (z.B. generelle Regelung oder detaillierte Regelungen; vgl. Umsetzungsmatrix). Im Folgenden werden die drei Ansätze vorgestellt.

Ansatz 1

Die provisorische Zertifizierung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Das Minergie-Areal kann im Sondernutzungsplan daher ausschliesslich mit einem flexiblen Verweis und als generelle Regelung verlangt werden.

	Starrer Verweis	Flexibler Verweis
Generelle Regelung	Label Minergie-Areal Stand 2023	jeweils gültiges Label Minergie-Areal
Detaillierte Regelung	Detailregelung z.B. 40% Grünflächenanteil	keine zweckmässige Option

Musterbestimmung

Das Areal hat dem zum Zeitpunkt der provisorischen Zertifizierung jeweils gültigen Standard MINERGIE-Areal® zu entsprechen und ist zu zertifizieren.

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> – Neuste Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit bis zum Zeitpunkt der provisorischen Zertifizierung werden berücksichtigt – Prüfung durch Minergie und Vorliegen eines Zertifikats: Für Baubehörde im Baubewilligungsverfahren einfach kontrollierbar 	<ul style="list-style-type: none"> – Zwischenzeitliche Ergänzung/Änderung der Labelanforderungen bis zum Zeitpunkt der provisorischen Zertifizierung können zu unbeabsichtigten Auswirkungen auf das Bauprojekt und allenfalls schwierig lösbaren Widersprüchen zum Sondernutzungsplan führen – Evtl. eingeschränkte Reaktion auf individuelle Gegebenheiten vor Ort möglich

Ansatz 2

Die provisorische Zertifizierung ist bereits auf Basis des Richtkonzepts oder Richtprojekts erfolgt. Das Minergie-Areal kann im Sondernutzungsplan daher mit einem starren Verweis auf einen bestimmten Stand und als generelle Regelung verlangt werden.

	Starrer Verweis	Flexibler Verweis
Generelle Regelung	Label Minergie-Areal Stand 2023	jeweils gültiges Label Minergie-Areal
Detaillierte Regelung	Detailregelung z.B. 40% Grünflächenanteil	keine zweckmässige Option

Musterbestimmung

Das Areal hat dem Standard MINERGIE-Areal® (Stand 2023) zu entsprechen und ist zu zertifizieren.

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> – Klare Anforderungen an die Bauherrschaft («abschliessende Liste») – Prüfung durch Minergie und Vorliegen eines Zertifikats: Für Baubehörden im Baubewilligungsverfahren einfach kontrollierbar 	<ul style="list-style-type: none"> – Überholung des Standards bezüglich Nachhaltigkeit mit der Zeit – evtl. eingeschränkte Reaktion auf individuelle Gegebenheiten vor Ort möglich

Ansatz 3

Die provisorische Zertifizierung ist bereits auf Basis des Richtkonzepts oder Richtprojekts erfolgt. Das Minerergie-Areal kann im Sondernutzungsplan daher mit einem starren Verweis auf einen bestimmten Stand verlangt werden. Anstelle eines generellen Verweises kann das Minerergie-Areal auch mittels detaillierter Regelungen in der Sondernutzungsplanung verankert werden.

Dieses Vorgehen bietet sich alternativ an, wenn keine Zertifizierung angestrebt wird, aber dennoch nach dem Minerergie-Areal-Standard gebaut werden soll.

	Starrer Verweis	Flexibler Verweis
Generelle Regelung	Label Minerergie-Areal Stand 2023	jeweils gültiges Label Minerergie-Areal
Detaillierte Regelung	Detailregelung z.B. 40% Grünflächenanteil	keine zweckmässige Option

Für Detailregelungen in den Bestimmungen bietet es sich an, folgender Struktur zu folgen:

Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> – Minerergie(-P/-A/-ECO)-Standard für Einzelgebäude (A1.1 *) – Sicherstellung einer hohen Nutzungsdichte (B1.4) – Durchlüftung im Areal (D1.4)
Nutzung	
Umgebung / Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> – Grünflächen (D1.1 *) – Beschattung durch Bäume (D1.2 *) – Verdunstung, Versickerung und Retention (D1.3 *) – Keine Unterbauung von Freiflächen (D1.6)
Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> – Angebot Abstellplätze (E1.1 */ E2.3) – Nutzerfreundlichkeit der Veloabstellplätze (E1.2 *) – Minimum an Personenwagenabstellplätzen (E2.3) – Mobilitätsmanagement zur MIV-Reduktion (E2.5) – Bidirektionale Ladestationen (E2.6)
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> – Erschliessung (E1.3 *) – Elektromobilität (E2.1 *) – Fahrzeug-Sharing (E2.2 *) – Areal-interne Angebote zur Verkehrsreduktion (E2.4)
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> – Regenwassernutzung (D1.5)
Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> – Grenzwert Treibhausgasemissionen (C2.1 *) – Energiekonzept: thermische Energie, fossilfreie Fernwärme, solare Energie (C1.2 / C1.3 / C1.4 *) – Innovative Speicherlösungen (C1.5)

	<ul style="list-style-type: none"> – Einsatz lokaler Ressourcen (C2.2) – Wiederverwendung von Bauteilgruppen (C2.3) – Wenig Erdbewegungen für Geländegestaltung (C2.4)
Organisation	<ul style="list-style-type: none"> – Organisation (B1.1 *) – Monitoring mit Energiemanagementsystem (EMS; B1.2 *) – Überprüfung der energetischen Messwerte (B1.3 *) – Visualisierung von Messgrössen für Nutzende (B1.5)

Musterbestimmungen Pflichtvorgaben (*)

Beispiel Umgebung / Freiraum (Basis: Produktreglement Minergie-Areal, Version 2023.1)

Freiräume	<p>zu D1.1:</p> <p>¹ <i>Mindestens 40 % der gesamten Umgebungsfläche ist zu begrünen. Als Umgebungsfläche gilt die Arealfäche abzüglich der anrechenbaren Gebäudefläche gemäss IVHB und abzüglich von Quartierstrassen und Durchgangsstrassen ausschliesslich für den öffentlichen Verkehr.</i></p> <p>oder</p> <p>¹ <i>Die im Situationsplan bezeichneten Flächen sind zu begrünen.</i></p> <p>² <i>Ist die Vorgabe gemäss Absatz 1 nicht umsetzbar, kann gemäss folgender Prioritätenliste kompensiert werden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Begrünung von Fassaden</i> 2. <i>Begrünung von freien Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 0.30 m.</i> 3. <i>Begrünung von Dachflächen in Kombination mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit einer Substratschicht von mindestens 0.70 m.</i> <p>³ <i>Unterbaute Grünräume sind mit einer Substratschicht von mindestens 0.50 m zu überdecken.</i></p> <p>oder</p> <p>³ <i>Die im Situationsplan bezeichneten Freiräume mit Überdeckungsanforderungen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0.50 m zu überdecken.</i></p> <p>⁴ <i>Die Grünflächen sind als möglichst zusammenhängende Flächen auszugestalten.</i></p>
Bepflanzung	<p>zu D1.1:</p> <p>¹ <i>Es sind einheimische, resiliente und standortgerechte Arten zu verwenden. (Priorität 1)</i></p> <p>oder</p> <p>¹ <i>Es sind standortgerechte und resiliente Arten zu verwenden. (Priorität 2)</i></p> <p>² <i>Invasive Neophyten sind zu bekämpfen. Der Unterhalt ist sicherzustellen.</i></p>

Bäume

zu D1.2:

¹ Die im Situationsplan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

oder

¹ Die im Situationsplan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 1/3 der bestehenden Bäume sind zu erhalten.

Oder

¹ Umgebungsflächen sind zu beschatten. Der Baumkronenflächenanteil bezogen auf die Umgebungsfläche hat mindestens X % zu betragen. (Wohnen: 25%; Verwaltung/Schule/Spitäler: 20%; übrige Gebäudekategorien nach Minergie: 15%)

Versickerung und Retention

zu D1.3:

¹ Platz- und Verkehrsflächen mit geringer Belastung des Niederschlagwasserabflusses sind grundsätzlich mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden. Die Belastungsstufe des Niederschlagwasserabflusses ist mittels Merkblatt «Niederschlagwasser für geübte Anwender» des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute zu ermitteln.

oder

¹ Aussenflächen sind grundsätzlich versickerungsfähig auszugestalten, sofern sie nicht für den motorisierten Verkehr genutzt werden.

oder

¹ Aussenflächen sind grundsätzlich versickerungsfähig auszugestalten.

² Auf mindestens 2/3 der überbauten Flächen wie Dächer und Terrassen ist das Niederschlagwasser zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen, verdunsten zu lassen oder für die Bewässerung einzusetzen.

oder

² Das unverschmutzte Regenwasser ist grundsätzlich zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen, verdunsten zu lassen oder für die Bewässerung einzusetzen.

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> – Klare Anforderungen an die Bauherrschaft («abschliessende Liste») – übersichtliche Aufführung in den Bestimmungen zum Sondernutzungsplan – Reaktion auf individuelle Gegebenheiten vor Ort möglich 	<ul style="list-style-type: none"> – Erfordert detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Detailregelungen und dem Label – Für Baubehörden im Baubewilligungsverfahren anspruchsvoller zu prüfen – Umfang Bestimmungen eher gross – Überholung des Standards bezüglich Nachhaltigkeit mit der Zeit

Fazit

Auf Stufe Sondernutzungsplanung kann das Minergie-Areal im Rahmen eines Sondernutzungsplans eingefordert werden. Einerseits kann die Gemeinde den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vorschreiben, dass bei Sondernutzungsplänen das Minergie-Areal einzuhalten ist. Andererseits kann sich auch die Grundeigentümerschaft auf freiwilliger Basis zur Umsetzung des Minergie-Areals verpflichten und dies im Sondernutzungsplan rechtlich verbindlich festschreiben lassen.

2.2.3 Optionen

Optional kann der Exekutive die Kompetenz erteilt werden, bei der definitiven Zertifizierung die neusten Vorgaben des Standards Minergie-Areal zu verlangen. Es ist jedoch zu beachten, dass für Minergie ausschliesslich der zum Zeitpunkt der provisorischen Zertifizierung gültige Standard für die definitive Zertifizierung massgebend ist und Minergie – sofern bei der definitiven Zertifizierung eine neue Version vorliegt und verlangt wird – keine Prüfung vornimmt. Diese hat dann durch die Baubehörde oder unabhängige Fachpersonen zu erfolgen.

Musterbestimmung	¹ {Vorgabe Minergie-Areal}
Option Änderung des Standards während Zertifizierungsverfahren	Option: ² {Der Gemeinderat} ist befugt, bei Änderungen des Standards auch nach der provisorischen Zertifizierung die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

2.2.4 Organisation

Das Minergie-Areal stellt neben Anforderungen an die Bebauung, den Aussenraum und die Mobilität auch Anforderungen an die Organisation des Areals. Da die Organisation ein wichtiger Aspekt des Minergie-Areals ist, müssen die entsprechenden Regelungen dazu erlassen werden. Dazu können Bestimmungen sowohl in der Rahmennutzungsplanung im Zusammenhang mit einer Sondernutzungsplanpflicht als auch in Sondernutzungsplänen direkt verankert werden. Gleichzeitig muss bestimmt werden, wie die Kontrolle erfolgt und wie sowie welche Massnahmen bei Nichteinhaltung ergriffen werden (z.B. Penale). Der Verein Minergie kann dabei als Hilfsperson der Baubehörde eingesetzt werden.

Musterbestimmung	Zu B1.1:
Organisation	<p>¹ Es sind die baulichen, technischen und organisatorischen Voraussetzungen für die Einhaltung des Standards MINERGIE-Areal® zu schaffen. Die vertraglichen Regelungen dazu sind bis zur Inkraftsetzung (oder Baubewilligung) zu treffen.</p> <p>² Zur Sanktionierung von Verstössen gegen die vertraglichen Regelungen gemäss Absatz 1 sind Penalen vertraglich zu definieren (z.B. in einem städtebaulichen Vertrag oder im Organisationsreglement).</p> <p>oder</p> <p>² Bei Verstössen gegen die vertraglichen Regelungen gemäss Absatz 1 wird eine Penale in der Höhe von {XXX CHF} fällig.</p>

2.3 Auswirkungen auf den Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind erhebliche Vorteile, welche durch Planungsmassnahmen entstehen, auszugleichen. Solche erheblichen Planungsvorteile entstehen, wenn durch eine Umzonung, Aufzonung oder durch ein Sondernutzungsplan beispielsweise eine höhere Ausnutzung – ein Mehrwert – möglich wird. Mehrwerte müssen durch Geldzahlungen an die Gemeinde oder den Kanton ausgeglichen werden. Die Erträge aus dem Mehrwertausgleich sind gemäss Art. 5 RPG für Massnahmen der Raumplanung gemäss Art. 3 RPG zu verwenden. Damit wird sichergestellt, dass die Mehrwertabgabe der Allgemeinheit zugutekommt.

Die Kantone regeln den Ausgleich von Mehrwerten in ihren kantonalen Gesetzen und definieren abschliessend die beitragsberechtigten Massnahmen. Der Kanton Zürich sieht beispielsweise vor, dass die Mehrwertausgleichsbeiträge zur Verbesserung des Lokalklimas und der ökologischen Qualität des Siedlungsraums eingesetzt werden dürfen. Mit den Anforderungen des Minergie-Areals an den Grün- und Freiraum sowie an die Mobilität verlangt das Minergie-Areal genau solche Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas und der ökologischen Qualität.

Wird das Minergie-Areal in einer Planungsmassnahme – beispielsweise mit einem Sondernutzungsplan – verlangt, ist zu prüfen, ob für die Planungskosten und die Kosten für die Zertifizierung Beiträge aus dem Mehrwertausgleichfonds bezogen werden können.

3 Umsetzung Minergie-Areal im Eigentum

Regelungen zu Energie und Nachhaltigkeit sind im Grundbuch eher selten. Um die Bewirtschaftung des Minergie-Areals bei Handänderungen oder Aufteilung in Stockwerkeigentum zu sichern, ist eine grundbuchliche Regelung wichtig. Bei Arealplanungen wird in vielen Fällen ein Städtebaulicher Vertrag unterzeichnet, in welchem auch grundbuchliche Regelungen vereinbart werden können (fallweise mit einer öffentlichen Beurkundung).

3.1 Miteigentum Minergie-Areal

Bei mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern wird die Bewirtschaftung am zweckmässigsten über eine Miteigentumsparzelle geregelt. An diese Parzelle angeknüpft kann eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung erlassen werden. Darin können folgende Punkte geregelt werden:

- **Gegenstand:** Regelung Rechte und Pflichten der Miteigentümer und Miteigentümerinnen zur Einhaltung des Labels Minergie-Areal.
- **Zweck:** Schaffung Zertifizierung.
- **Rechte und Pflichten der Miteigentümer:** Verpflichtung Neubauten gemäss Standard zu entwickeln, zu planen, zu erstellen und zu betreiben und Informationspflicht.
- **Übertragbarkeit der Miteigentumsanteile:** Unselbständige Grundstücke, welche nicht gesondert veräussert werden können und Wegbedingung des gesetzlichen Aufhebungsanspruchs.
- **Organisation:** Miteigentümerversammlung und die Verwaltung mit Aufgabenzuteilung und Beschlussregelungen.
- **Kosten:** Gemeinsam zu tragende Kosten.

3.2 Mutationen

Sofern das Areal im Entwicklungsstadium nur einer Grundeigentümerin gehört, und wenn nach der Entwicklung eine Abparzellierung (z.B. Stockwerkeigentum) erfolgt, ist im Rahmen der Mutationsbewilligung seitens Baubehörde auf die Aufteilung von Rechten und Pflichten zu achten.

3.3 Anmerkung im Grundbuch

Wird das Minergie-Areal verlangt, ist es über einen langen Zeithorizont gesichert. Es kann trotzdem zweckmässig sein, auf das Minergie-Areal mit einer Anmerkung im Grundbuch hinzuweisen.

3.4 Grundpfandverschreibung

Als einschneidende Massnahme zur Sicherung der Finanzierung (z.B. Sicherstellung Penalen) ist die Errichtung von Grundpfandrechten bei Bedarf zu erwägen.

Anhang A: Flexible Verweise im Minergie-Areal

Im Produktreglement «Minergie-Areal» wird auf verschiedene externe Dokumente verwiesen. Bei den nachfolgenden Verweisen muss jeweils das aktuell gültige Dokument verwendet werden (flexibler Verweis). Die Links zu den Dokumenten können dem Produktreglement Minergie-Areal entnommen werden.

Vorgabe	Betroffene Inhalte / Kennzahlen	Es gilt:
A1.1 Zertifizierung nach Minergie (-P/-A/-ECO)	<ul style="list-style-type: none"> - Zertifizierungsverfahren Einzelgebäude - Grenzwert Heizwärmebedarf Q_h - Grenzwert Minergie-Kennzahl MKZ - Gebühren für Zertifizierung der Einzelgebäude 	Jeweils gültiges Produktreglement Gebäudestandards Minergie (-P/-A/-ECO)
B1.2 Monitoring mit Energiemanagementsystem (EMS)	Anforderungen ans Monitoring der Einzelgebäude	
C1.1 Betriebsenergie	Definition zulässiger erneuerbarer Energien	
C2.1 Treibhausgasemissionen in der Erstellung	Berechnung der Projektwerte der Gebäude (Grenzwert ist fürs Areal fixiert)	
D1.1 Grünflächen	Liste der Neophyten	Jeweils gültige Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz von Info Flora & Info Species
D1.3 Verdunstung, Versickerung und Retention	Beurteilung der Belastungsstufe	Jeweils gültiges Merkblatt «Niederschlagswasser für geübte Anwender» des VSA