

FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

1. GESELLSCHAFT / 1.4 Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Architektur

Letzte Änderung:
27.11.2017

1.4.20 Landschaft

Zielsetzung

Gute Einpassung in Landschaft und Ortsbild, gute Qualität des Aussenraums

Wirkungen

Eine nachhaltige Planung achtet auf eine gute Einpassung in Landschaft und Ortsbild. Die gute Einpassung führt zu grösserer Akzeptanz in der Bevölkerung und gleicht den visuellen Eingriff, welcher jedes Bauwerk in unterschiedlichem Masse bedeutet, besser aus.

Bei Bauwerken im ländlichen Raum und mit grossen Dimensionen (z.B. Hochhäuser, Spitäler, Einkaufszentren usw.) ist der Einpassung in die Landschaft besondere Beachtung zu schenken, da die negativen Auswirkungen einer ungenügenden Einpassung entsprechend grösser sind. Dasselbe gilt für Bauten im alpinen Raum.

Auch innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen ist die Einpassung ins Ortsbild bedeutsam. Ein Gebäude soll die Identität eines Ortes unterstreichen und sich in den bestehenden Gebäudekontext einfügen; gleichzeitig darf es je nach seiner Funktion auch neue Akzente setzen.

Verwandte Faktenblätter

1.4.30 Räumliche Identität, Wiedererkennung; 3.1.20 Biodiversität

SIA 112/1:2017

[–]

SNBS 2.0

[–]

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Ziele hinsichtlich guter Einpassung in die Landschaft definieren
- Beratung durch Fachleute in Anspruch nehmen (Stadtbildkommissionen, Heimatschutz)
- Beratung mit der lokalen Bevölkerung, Bemusterungen bei öffentlichen Bauwerken (z.B. Lärmschutzwände)

BAUHERR

- Bei der Planung auf eine gute Einpassung in die Landschaft achten
- Beratung durch Fachleute in Anspruch nehmen (Stadtbildkommissionen, Heimatschutz)
- Architekturwettbewerbe durchführen

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Auf eine an die Umgebung angepasste Bepflanzung und Möblierung der Freiräume achten

NUTZENDE

- Keine Handlungsoptionen

Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Beizug der bestehenden Landschafts- und Biotopinventare für die gesetzeskonforme Abstimmung von Bauprojekten.
- ★★ **Gute Praxis:** Frühzeitiger Beizug der bestehenden Landschafts- und Biotopinventare sowie von gezielten sowie interdisziplinären Expertisen für die Begleitung von Immobilienplanungen.
- ★★★ **Vorbild:** Proaktive Landschaftspflegekonzepte und Landschaftsentwicklungskonzepte, Entfernen von baulichen Störungen und Aufwerten der natürlichen Landschaftsfunktionen.

Messgrössen

- Gute Einpassung (ja / nein)

Mögliche Synergien / positive Wirkungen

- Gute Werthaltung der Liegenschaft
- Hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung

Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

- Höhere Baukosten bei Gewerbe, z.B. bei unterirdischen Parkplätzen
- Höhere Nutzungskosten / Mieten
- Möglicher Konflikt mit baulichen Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren

Beispiele

- Internationaler Preis für nachhaltiges Sanieren und Bauen in den Alpen 2017 ([Link](#))
- Constructive Alps. Nachhaltig Bauen in den Bergen. Themenheft zu Hochparterre, Hochparterre 2015 ([Link](#))

Umsetzungshilfen	<ul style="list-style-type: none"> – Landschaftskonzept Schweiz. KBOB-Empfehlung 2004/3 (Link) – Versickerung und Retention von Niederschlagswasser im Liegenschaftsbereich. KBOB-Empfehlung 2019/1 (Link) – Landschaftskonzept Schweiz (BAFU). 2020 (Link) – Freiraumentwicklung in Agglomerationen. Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2014 (Link) – Suburbane Freiraumentwicklung. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2012 (Link)
Weiterführende Informationen	<ul style="list-style-type: none"> – Beurteilungskriterien zur Ortsbildqualität. Stiftung archicultura (Link) – Kriterien zur Wohnanlage im Wohnungs-Bewertungs-System (WBS). Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2015 (Link)
Änderungsnachweis	