



# Nachhaltigkeitsstrategie

## Immobilien Stadt Zürich

Beilage zu STRB Nr. 1207/2024

Zürich, März 2024

## **Impressum**

### **Herausgeberin**

Immobilien Stadt Zürich  
Lindenhofstrasse 21  
Postfach, 8021 Zürich

stadt-zuerich.ch/immo  
T +41 44 412 11 11

### **Redaktionelle Bearbeitung**

Ralf Becht  
Fachleiter Nachhaltiges Immobilienmanagement

Dr. Jennifer Dreyer  
Direktorin

Hermann Horlacher  
Bereichsleiter Verwaltungs- und Sozialbauten

Benjamin Leimgruber  
Bereichsleiter Schulbauten

Matthias Rach  
Co-Bereichsleiter Gesundheits-, Sport-, Kultur- und Werkbauten / Immobilienmanagement

Sandro Wickart  
Bereichsleiter Dienstleistungen

Projektbegleitung:  
pom+Consulting AG

### **Fotografie**

Titelblatt: Balz Murer, Zürich  
Gesundheitszentrum für das Alter Klus Park

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Unsere Nachhaltigkeitsvision und Umweltgrundsätze</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Nachhaltigkeitskriterien</b>	<b>6</b>
3.1	Klimaschutz	6
3.2	Nachhaltige Beschaffung	7
3.3	Wertstoffmanagement und Kreislaufwirtschaft	7
3.4	Ökosysteme, Biodiversität und Regenwasser	8
3.5	Innenraumlufthqualität	8
3.6	Thermischer Komfort	9
3.7	Gebäudesubstanz	9
3.8	Nutzbarkeit und Flächeneffizienz	10
3.9	Klimaanpassung	10

# 1 Einleitung

Nachhaltigkeit ist die oberste Zielgrösse der Immobilienstrategie von Immobilien Stadt Zürich (IMMO). Die Nachhaltigkeitsstrategie konkretisiert die Immobilienstrategie, richtet sich an die IMMO, ihre Kund\*innen und Partner\*innen und soll das nachhaltige Management der zugewiesenen städtischen Immobilien und Dienstleistungen der IMMO strategisch ausrichten.

Die Stadt Zürich ist Vorreiterin in Nachhaltigkeit und hat sich ambitionierte Nachhaltigkeitsziele für alle Sektoren gesetzt. Sie strebt Klimaneutralität bis 2040 an und orientiert sich an den 2000-Watt-Zielen. Für die Stadtverwaltung gilt Netto-Null bereits bis 2035 und damit eine Reduktion der direkten Treibhausgasemissionen auf Netto-Null und der indirekten Treibhausgasemissionen um 30 Prozent gegenüber 1990. Aufgrund der zahlreichen Nachhaltigkeitsaktivitäten der Stadt Zürich sind bereits viele Rahmenbedingungen vorhanden. Die IMMO bezieht sich in der Nachhaltigkeitsstrategie auf diese und konkretisiert auf dieser Basis ihre Aufgaben.

Dazu erarbeitete die IMMO für die ihr zugewiesenen städtischen Immobilien Nachhaltigkeitsstandards und Tools, um die gesteckten Ziele zu erreichen. Insbesondere ist hier die Entwicklung des ganzheitlichen Nachhaltigkeitsbewertungssystems «Nachhaltige Immobilien» (NIMMO) zusammen mit der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) zu erwähnen. Es wird als externes Nachhaltigkeitsbewertungsinstrument herangezogen und vom Verein Schweizer Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI)<sup>1</sup> dem Schweizer Markt zur Verfügung gestellt<sup>2</sup>.

Die vorliegende Nachhaltigkeitsstrategie wurde mit STRB Nr. 1207/2024 in Kraft gesetzt, hat einen Betrachtungshorizont bis 2035 und eine Geltungsdauer von 5 Jahren. Aufgrund neuer rechtlicher Vorgaben wird die Nachhaltigkeitsstrategie auf ihre Aktualität überprüft und gegebenenfalls angepasst.

<sup>1</sup> [www.sgni.ch/](http://www.sgni.ch/)

<sup>2</sup> [www.sgni.ch/nimmo](http://www.sgni.ch/nimmo)

## 2 Unsere Nachhaltigkeitsvision und Umweltgrundsätze

### Nachhaltigkeitsvision

Die IMMO ist Vorreiterin in der Nachhaltigkeit.

Wir erhalten und stärken die natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung des menschlichen Wohlbefindens, der sozialen Gerechtigkeit und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Mit unseren Lösungen fördern wir Genügsamkeit (Suffizienz), verfolgen die 2000-Watt-Ziele und minimieren direkte und indirekte Treibhausgasemissionen.



### Umweltgrundsätze

Die IMMO legt den Schwerpunkt basierend auf den Umweltgrundsätzen der Stadt Zürich<sup>3</sup> auf die Nachhaltigkeitsdimension Umwelt. Dabei gelten folgende Grundsätze für die IMMO:

- Wir stellen Klimaneutralität und Energieeffizienz für die Immobilien und Produkte in unserem Verantwortungsbereich bis 2035 sicher.
- Wir stellen gesunde Arbeits- und Lebensräume bereit.
- Wir leisten mit unseren Immobilien einen Beitrag zu verbundenen ökologisch wertvollen Lebensräumen in der Stadt.
- Wir fördern Genügsamkeit und reduzieren durch Kreislaufwirtschaft den Ressourcenverbrauch deutlich.

Der städtische Immobilienstandard «Meilenschritte 23»<sup>4</sup> konkretisiert die städtische Umweltstrategie für Bauvorhaben. Er wird von der IMMO im Betrieb und bei Unterhaltsprojekten angewendet und unterstützt damit auch die Zielerreichung der folgenden Nachhaltigkeitskriterien im Immobilienbestand. Nachhaltigkeitsstrategie und städtischer Immobilienstandard für das umweltgerechte und energieeffiziente Bauen zielen Hand in Hand auf eine umfassend nachhaltige Steuerung des Immobilienportfolios.

<sup>3</sup> Abgeleitet aus der städtischen Umweltstrategie, STRB Nr. 99/2022

<sup>4</sup> [stadt-zuerich.ch/meilenschritte](http://stadt-zuerich.ch/meilenschritte)

### 3 Nachhaltigkeitskriterien

Die Nachhaltigkeitsstrategie der IMMO priorisiert folgende Nachhaltigkeitskriterien und definiert Ziele:

Nachhaltigkeitsdimension	Nachhaltigkeitskriterium	NIMMO
Umwelt	Klimaschutz	K01, K02
	Nachhaltige Beschaffung	K04
	Wertstoffmanagement und Kreislaufwirtschaft	K05
	Ökosysteme, Biodiversität und Regenwasser	K06, K07
Gesellschaft	Innenraumlufthqualität	K08, K09
	Thermischer Komfort	K10, K11
Wirtschaft	Gebäudesubstanz	K19
	Nutzbarkeit, Flächeneffizienz	K20
	Klimaanpassung	K22, K23

Tabelle 1: Priorisierte Nachhaltigkeitskriterien

Der zusätzlich erforderliche Finanzbedarf wird für das Portfolio IMMO gemäss städtischen Strategien geplant, in der Umsetzungsstrategie IMMO sowohl für Bauvorhaben als auch für den Gebäudebestand im Stadtrat vorgestellt und bei den zuständigen Gremien beantragt.



#### 3.1 Klimaschutz

Rund 40 % des gesamten Schweizer Energiebedarfs und rund 56 %<sup>5</sup> der Treibhausgasemissionen der Stadt Zürich fallen auf den Gebäudesektor. Dabei gibt es sowohl bei der Bereitstellung wie auch bei der Nutzung der Energie grosses Optimierungspotenzial. Seit mehreren Jahren werden die Auswirkungen des Klimawandels mehr und mehr spürbar. Ob Hitzewellen, die Zunahme von Überschwemmungen und das einhergehende Artensterben – die Auswirkungen sind immens.

Unser Ziel ist, einen massgeblichen Beitrag zu allen rechtlichen Vorgaben für die Verwaltung zum «Klimaschutzziel Netto-Null» und zum «2000-Watt-Ziel» zu leisten.

Dafür halten unsere Gebäude den Absenkpfad hinsichtlich der direkten und indirekten Emissionen ein und gewährleisten Netto-Null bis 2035. Um dies zu erreichen, verringern wir den Energiebedarf unserer Gebäude stetig und streben hohe Energiestan-

<sup>5</sup> Quelle: Umwelt- und Gesundheitsschutz (UGZ)



dards an. Wir erhöhen den Anteil erneuerbarer Energie und maximieren die Stromerzeugung und -nutzung aus PV-Anlagen auf städtischen Immobilien. Um die «Graue Energie» (indirekte Emissionen) zu minimieren, optimieren wir die Eingriffe im Gebäude und streben bauteilbezogene (Teil-)Instandsetzungen an. Dadurch soll die Lebensdauer der Bauteile bestmöglich ausgeschöpft und der Materialeinsatz minimiert werden. Die IMMO leistet zudem indirekte Beiträge zum Klimaschutz durch Infrastrukturen für Elektromobilität, Energiespeicher zur Abdeckung der Spitzenlast oder Standorte für Infrastrukturen der städtischen Energie- und Wärmeversorgungsunternehmen.



### **3.2 Nachhaltige Beschaffung**

Richtlinien für eine nachhaltige Beschaffung stellen nachvollziehbare Anleitungen zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsvorgaben dar und dienen zur internen Kontrolle und Sicherstellung der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Seit Jahren optimieren wir die Beschaffung von Gütern und Produkten in Bezug auf nachhaltige Materialien sowie deren nachhaltige Produktion und Verwertung.

Unser Ziel ist, weiterhin einen massgeblichen Beitrag an die nachhaltige Beschaffung zu leisten durch Integration städtischer Nachhaltigkeitsanforderungen bei der Beschaffung von Gütern, Produkten und Dienstleistungen. Dabei stehen unter Beachtung ökonomischer Anforderungen städtische Vorgaben zu sozialen Aspekten der Beschaffung, der Kreislaufwirtschaft, dem Klimaschutzziel Netto-Null oder 2000-Watt-Zielen im Vordergrund.



### **3.3 Wertstoffmanagement und Kreislaufwirtschaft**

Der Gebäudesektor ist einer der grössten Ressourcenverbraucher. Besonders Rohstoffe wie Wasser, Zement und Sand, die im Zuge der Unterhaltsprojekte Verwendung finden, stellen zunehmend eine endliche Ressource dar und erfordern einen weitsichtigen Umgang. Aber auch marktabhängige Rohstoffe wie z. B. Holz, Reinigungsmittel und andere Güter und Produkte erfordern eine Analyse hinsichtlich Einsatz, Produktion (z. B. Regionalität) und Lebensdauer. Zudem rückt wegen des hohen Abfallaufkommens vermehrt auch die Qualität des Wertstoffmanagements in den Vordergrund.

Dazu priorisieren wir den Erhalt des Gebäudebestands vor Neubau und setzen verwendbare Mobilen wieder ein (Stadt als Materiallager und Ressourcenspeicher). Wir

beschaffen einfache und gut trennbare Systeme und fördern die Verwendung von nachwachsenden und rezyklierten Materialien.

Unser Ziel ist, mit der Wahl nachhaltiger Baumaterialien im Betrieb und bei Unterhaltsprojekten einen Beitrag zu leisten.



### **3.4 Ökosysteme, Biodiversität und Regenwasser**

Die gebaute und gestaltete Umwelt hat einen wesentlichen Einfluss auf die Vielfalt der Ökosysteme (Lebensgemeinschaften, Lebensräume sowie Landschaften), die Vielfalt der Arten sowie auch deren genetische Vielfalt. Der Gebäudebereich mit seinem grossen Flächenbedarf und einem hohen Mass an versiegelter Fläche spielt hier eine zentrale Rolle. Die Förderung und der Erhalt der biologischen Vielfalt primär im Frei- und Aussenraum, aber auch an Gebäuden, rücken dabei mehr und mehr in den Vordergrund.

Unser Ziel ist, im urbanen Umfeld Ökosysteme zu schützen, Biodiversität zu fördern und Regenwasser nachhaltig zu nutzen. Damit leisten wir einen Beitrag zur räumlichen Entwicklung gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) sowie zu den städtischen Fachstrategien «Hitzeminderung», «Stadtbäume» und «Stadtnatur».

Wir minimieren in Abstimmung mit Anforderungen an die Nutzung den Anteil versiegelter Flächen und gestalten unsere Gebäude und ihre Umgebung als ökologisch wertvolle Lebensräume für Menschen und Natur. Wir erhalten Grossbäume und wirken mit an der Optimierung städtischer Vernetzungskorridore.



### **3.5 Innenraumluftqualität**

Der CO<sub>2</sub>-Gehalt, die Luftfeuchtigkeit und die Konzentration von Schadstoffen spielen in Innenräumen eine bedeutende Rolle für die Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Nutzer\*innen. Bei den Schadstoffen im Innenbereich ist der Luftwechsel von zentraler Bedeutung. Insbesondere bei Gebäuden mit einer dichten Aussenhülle ist diesem Umstand Rechnung zu tragen, um Schimmelbildung vorzubeugen und die Konzentration eines hohen CO<sub>2</sub>-Gehalts sowie von Schadstoffen in der Raumluft zu verringern.



Unser Ziel ist, in unseren Immobilien eine gute Raumluftqualität für unsere Nutzer\*innen sowie Schadstofffreiheit, Schimmelfreiheit, eine geringe Radonbelastung und eine gute Frischluftversorgung sicherzustellen.

Für eine gute Raumluftqualität werden Betrieb und Nutzung des Gebäudes unter Einbezug der Nutzer\*innen periodisch geprüft. Im Verdachtsfall ergänzen wir die Prüfung durch Messungen, führen systematische Analysen durch und optimieren die Raumluftqualität durch betriebliche, technische oder bauliche Massnahmen. Zudem stellen wir mit dem Einsatz von schadstofffreien Produkten eine gesunde Arbeits- und Wohnumgebung sicher.



### **3.6 Thermischer Komfort**

Der thermische Komfort in Gebäuden spielt eine entscheidende Rolle für das Wohlbefinden, die Gesundheit und die Leistungsfähigkeit der Nutzer\*innen. Besonders der Schutz vor Überhitzung von Innenräumen (sommerlicher Wärmeschutz) wird in Anbetracht der zunehmenden Hitzeperioden und der steigenden Komfortbedürfnisse immer wichtiger.

Unser Ziel ist, einen Beitrag zur Sicherstellung des Komforts der Nutzer\*innen zu leisten. Dabei achten wir, dass Innenräume eine ganzjährig hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Wir stellen die thermische Behaglichkeit im Sommer wie auch im Winter in unseren Gebäuden sicher.

Dazu entwickeln wir geeignete Konzepte und Lösungen zur Vermeidung von Überhitzung im Gebäuden im Betrieb in Übereinstimmung mit den 2000-Watt-Zielen und des Klimaschutzes. Für einen guten thermischen Komfort prüfen wir periodisch Betrieb und Nutzung des Gebäudes unter Einbezug der Nutzer\*innen. Im Verdachtsfall ergänzen wir die Prüfung durch Messungen. Bei Auffälligkeiten führen wir systematische Analysen durch und leiten geeignete betriebliche, technische oder bauliche Massnahmen ein.



### **3.7 Gebäudesubstanz**

Der Erhalt von Substanz, Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit von Gebäuden und Anlagen ist die wesentliche Aufgabe eines verantwortungsbewussten Gebäude- und Portfoliomanagements. Eine optimierte Instandsetzung, aber auch eine optimierte Instandhaltung gewährleisten eine gute Gebrauchstauglichkeit, bautechnische

Sicherheit und rechtliche Konformität auch in Bezug auf die angestrebten Energie- und Klimaschutzziele. Zusätzlich ist auch die Anpassungs- und Transformationsfähigkeit von Architektur und Technik an sich ändernde Bedürfnisse der Nutzer\*innen ein wichtiger Aspekt für die langfristige Nutzbarkeit eines Gebäudes.

Unser Ziel ist, die Gebäudesubstanz nachhaltig zu erhalten.

Besonderes Gewicht liegt im Gebäudebestand auf einer bauteilbezogenen (Teil-)Instandsetzung mit minimaler Eingriffstiefe, der Priorisierung von substanzerhaltenden Massnahmen vor Neubauten und dem Einsatz schadstofffreier Materialien.



### **3.8 Nutzbarkeit und Flächeneffizienz**

Gebäudeflächen und -infrastrukturen sind ein wertvolles Gut und daher genügend dicht zu belegen und zeitlich gut auszulasten. Andernfalls wird vermeidbare zusätzliche Energie (graue Energie und Betriebsenergie) verbraucht. Im Weiteren schafft eine angemessen dichte Belegung von Flächen ein Gleichgewicht zwischen ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Aspekten. Um Ungleichgewichte und Spannungen zwischen diesen zu vermeiden, ist auf eine qualitativ ansprechende, genügsame Flächennutzung zu achten, die eine hohe Nutzbarkeit und individuelle Zufriedenheit erhält.

Unser Ziel ist, eine optimierte Flächeneffizienz wie auch Nutzbarkeit (Nutzung bestehender Flächen) zu schaffen und zu erhalten, um den Flächenverbrauch pro Person der Nutzung angemessen (Suffizienz) zu halten.

Dabei achten wir darauf, die Ausnutzungsziffern der Grundstücke massgeblich auszuschöpfen oder den Handlungsspielraum zur Erweiterbarkeit zur vollen Ausschöpfung zu erhalten, ohne wesentliche Vorhalte zu leisten (minimaler Fussabdruck).



### **3.9 Klimaanpassung**

Der Klimawandel prägt bereits heute unsere Umwelt. Unter anderem stellen zunehmende Hitzewellen und Trockenperioden, Naturgefahren und die Veränderung der Tier- und Pflanzenvielfalt die Schweiz vor grosse Herausforderungen. Die Schweiz hat sich im Zuge des Pariser Klimaabkommens ambitionierte Ziele gesetzt. Da die Erderwärmung global aber im besten Fall auf 1,5° C begrenzt werden kann, wird die Anpassung

sung an die Auswirkungen des Klimawandels immer wichtiger. Besonders Immobilien-eigentümer\*innen müssen sich dieser Auswirkungen bewusst sein und Gebäude entsprechend optimieren.

Unser Ziel ist, bei heutigen und künftigen Klimaschwankungen eine ausreichende Nutzbarkeit der Gebäude sowie die Sicherheit der Gebäudenutzer\*innen zu gewährleisten, teures und emissionsintensives Nachrüsten zu vermeiden und das Schadensmass an Gebäuden und Infrastrukturen zu minimieren.

Dabei leisten wir einen Beitrag durch Massnahmen wie z. B. Nachtauskühlung, Wärmeschutzgläser, erhöhten sommerlichen Wärmeschutz bei möglichst hoher Energiegewinnung im Winter, helle Fassadengestaltung und Bepflanzungen sowie dem Schutz vor der Gefährdung durch zunehmende Naturgefahren.

Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Immobilien Stadt Zürich  
Lindenhofstrasse 21  
Postfach, 8021 Zürich

[immo@zuerich.ch](mailto:immo@zuerich.ch)  
[stadt-zuerich.ch/immo](http://stadt-zuerich.ch/immo)