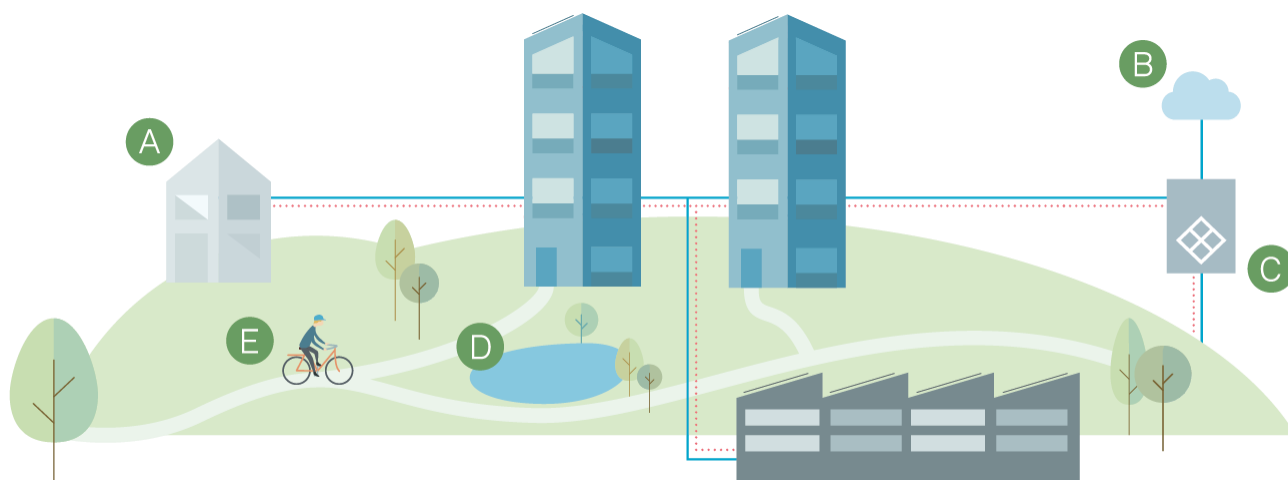


MINERGIE-Areal® – Umsetzung in Raumplanung und Eigentum

Umsetzungshilfe mit Musterbestimmungen, Version 2026.1

01. Januar 2026



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	Ziel und Anwendung des Leitfadens	4
2	Das Minergie-Areal	4
2.1	Anforderungen Minergie-Areal	4
2.2	Zertifizierungsprozess	7
3	Umsetzung in der Nutzungsplanung	8
3.1	Umsetzung in der Rahmennutzungsplanung	9
3.1.1	Sondernutzungsplanpflicht	9
3.1.2	Anreiz-Instrumente in der Raumnutzungsplanung	10
3.2	Umsetzung in der Sondernutzungsplanung (Gestaltungspläne, Bebauungspläne, Quartierpläne, Überbauungsordnungen, Sonderbauvorschriften)	12
3.3	Organisation	15
3.4	Auswirkungen auf den Mehrwertausgleich	15
4	Umsetzung Minergie-Areal im Eigentum	16
Anhang A:	Flexible Verweise im Minergie-Areal	17

1 Ziel und Anwendung des Leitfadens

Vielen Akteuren in der Baubranche ist es ein Anliegen, eine nachhaltige Bebauung umzusetzen 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 Planende von Bauprojekten orientieren können.

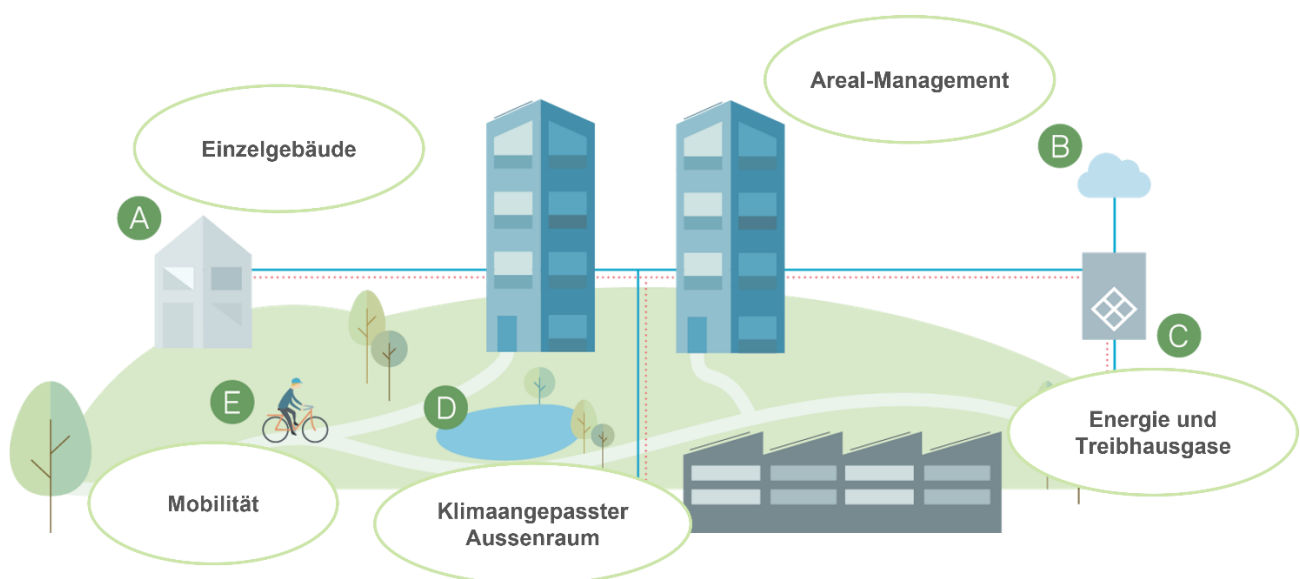
Das Minergie-Areal lässt sich auf unterschiedliche Arten durch raumplanerische Instrumente eigentümergebunden sichern. Diese Planungshilfe soll die rechtliche Verankerung des Labels in der kommunalen Rahmen- sowie Sondernutzungsplanung erleichtern. Sie richtet sich an Akteure in der Raumplanung (z.B. Planungsbüros, Baubehörden) und die interessierte Bauherrschaft.

2 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 nun noch drei Schweizer Gebäudelabels angeboten, welche aufeinander abgestimmt sind und sich ergänzen. In diesem Zusammenhang verschwand 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.

2.1 Anforderungen Minergie-Areal

Das Minergie-Areal legt den Fokus, wie die bestehenden Minergie-Gebäudestandards, auf die Themen Komfort, Energieeffizienz und Klimaschutz. Es überträgt diese jedoch auf eine gesamtheitliche Betrachtung des Areals und erweitert diese um die Themen Areal-Management, klimaangepasster Aussenraum und Mobilität. Das Label beinhaltet fünf Themenfelder (A-E).



Zur Erreichung der Minergie-Areal-Zertifizierung sind Pflicht- und Wahlvorgaben in den fünf Themenfeldern umzusetzen. Die Pflichtvorgaben müssen zwingend erfüllt werden. Zusätzlich sind mindestens drei

Wahlvorgaben umzusetzen¹. In der nachfolgenden Übersicht ist der Vorgabenkatalog mit kurzer Beschreibung der Pflichtvorgaben aufgeführt.

Thema	Pflichtvorgaben	Wahlvorgaben
A Einzelgebäude	A1 Zertifizierung nach Minergie (-P/-A) – 60% der Gebäude im Areal sind nach Minergie (-P/-A) zertifiziert – Neubauten immer nach Minergie (-P/-A) – Erneuerungen nach Minergie, GEAK Gebäudehülle Klasse C oder SNBS-Hochbau, inventarisierte Bauten: individuelle Regelungen der Erneuerung) – Grenzwerte für Treibhausgase, Eigenstromproduktion, Minergie-Kennzahl und Heizwärmebedarf gelten übers gesamte Areal	-
B Areal-Management	B1 Organisation – Aufstellen einer Arealorganisation und eines Organisationsreglements (Aufgaben: Prozesslenkung und periodische Überprüfung Areal-Entwicklung, Archivierung Protokolle, Stellung Ansprechperson für Monitoring, Prüfung Messwerte)	
	B2 Monitoring mit Energiemanagementsystem (EMS) – Installation eines Energiemanagementsystems – Messung und Monitoring der Energieflüsse im Areal mittels einheitlichem Minergie-Modul Monitoring oder gleichwertigem System	B4 Sicherstellung einer hohen Nutzungsdichte B5 Visualisierung von Messgrößen für Nutzende B6 Joker Areal-Management
	B3 Überprüfung der energetischen Messwerte – Wohnen, Verwaltung, Schulen: Prüfung der Messwerte im Rahmen des Zertifikats «Minergie-Betrieb» – Prüfung der energetischen Messwerte 1-2 Jahre nach Inbetriebnahme – Anschliessende Betriebsoptimierung bei Bedarf	
C Energie und Treibhausgasemissionen	C1 Energie und Treibhausgase im Betrieb Verwendung erneuerbare Energie für Warmwasser und Heizung in allen Gebäuden (Neubau und Bestand)	
	C2 Energiekonzept Erstellung Energiekonzept für Nutzung thermische Energie und Abwärme auf Areal	
	C3 Fossilfreie Fernwärme maximal 25% fossile Energie im Fernwärmemix	C6 Innovative Speicherlösungen C7 Einsatz lokaler Ressourcen C8 Wiederverwendung von Bauteilgruppen C9 Wenig Erdbewegungen für Geländegestaltung C10 Joker Energie und Treibhausgase
	C4 Nutzung solare Energie – Areal-Grenzwert ist einzuhalten: Areal-Grenzwert = 20 Wp pro m² EBF Neubau + 10 Wp pro m² EBF Bestand/Erneuerung – Solarthermie wird angerechnet	
	C5 Treibhausgasemissionen in der Erstellung – Einhaltung Areal-Grenzwert in der Erstellung. – Areal-Grenzwert ergibt sich aus den gemittelten Grenzwerten 2 des Eco-Zusatzes 2023.1 der Neubauten* * Ersatzneubauten: Grenzwert wird abhängig von Alter und Fläche des Rückbaus verschärft (siehe Produktreglement)	
D Klimaangepasster Außenraum	D1 Grünflächen – Begrünung der Umgebungsflächen: – Wohnen: min. 50% – Verwaltung, Schule, Spital: min. 40%	D4 Durchlüftung im Areal D5 Niederschlagswassernutzung

¹ Bei Arealen, mit einem Anteil Bestandesbauten / Erneuerungen von mehr als zwei Drittel (gemessen an der Energiebezugsfläche), müssen nur zwei Wahlvorgaben umgesetzt werden.

Thema	Pflichtvorgaben	Wahlvorgaben
E Mobilität	– übrige Gebäude: min. 30% – mind. 50cm Substratschicht auf unterbauten Flächen – Bepflanzung mit einheimischer, resilienter und standortgerechter Vegetation gemäss Vorgaben im Produktreglement	D6 Keine Unterbauung von Freiflächen D7 Joker Komfort und Klimaanpassung
	D2 Beschattung durch Bäume – mind. 1/3 gesunder grosser Bäume ist zu erhalten – Beschattung der Umgebungsfläche durch Bäume (Kronenfläche) – Wohnen: min. 25% – Verwaltung, Schule, Spital: min. 20% – übrige Gebäude: min. 15% – Planung eines angemessenen Wurzelraums pro Baum gemäss Vorgaben im Produktreglement (mind. 0.75 m³ pro 1 m² Kronenfläche) – Messung der Baumbeschattung gemäss Definition im Produktreglement	
	D3 Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers – Naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäss Produktreglement sichern – Mittlerer Jahresabflussbeiwert aus dem Areal $\leq 15\%$ (85% des jährlichen Niederschlags muss innerhalb des Arealperimeters versickern/verdunsten)	
	E1 Angebot Veloabstellplätze – 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)	E6 Minimum an Personenwagenabstellplätzen E7 Arealinterne Angebote zur Verkehrsreduktion E8 Mobilitätsmanagement zur MIV-Reduktion E9 Bidirektionale Ladestationen E10 Joker Mobilität
	E2 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	
	E3 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	
	E4 Elektromobilität – Neubauten: Einfamilienhäuser und Schulen Ausbaustufe A, sonst Ausbaustufe C1 – Erneuerungen nach Minergie: Ausbaustufe A	
	E5 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	

Tabelle 1: Übersicht Pflicht- und Wahlpflichtvorgaben Minergie-Areal (vgl. Produktreglement Minergie-Areal).

2.2 Zertifizierungsprozess

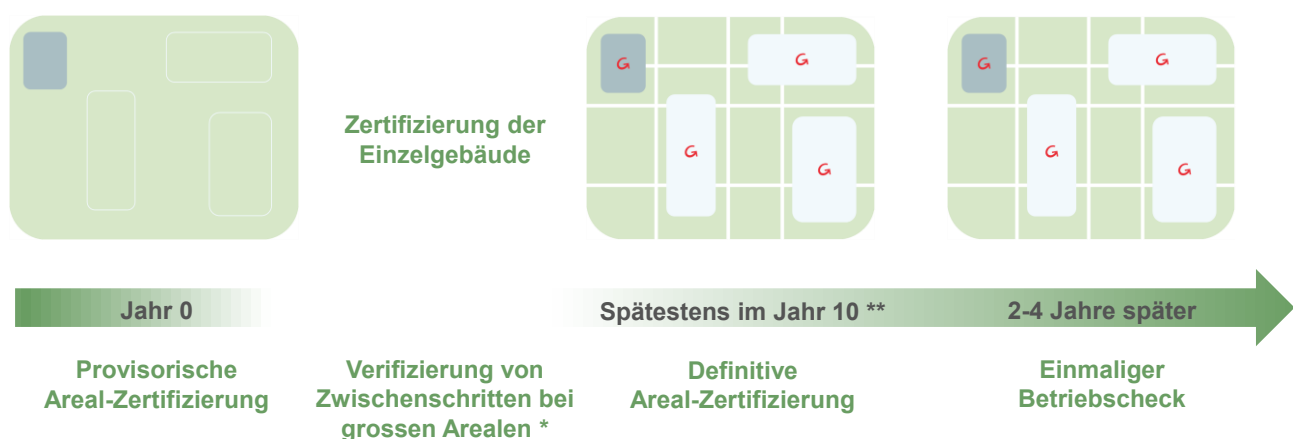
Eine Minergie-Areal-Zertifizierung eignet sich für zusammenhängende Areale, auf welchen mindestens zwei Gebäude bestehen und/oder mindestens zwei Neubauten realisiert werden sollen. Zudem müssen sie eine Energiebezugsfläche von mindestens 3'000 m² aufweisen.

Der Zertifizierungsprozess für das Minergie-Areal erfolgt in 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.

Stufe 3 «Betriebscheck»: 2–4 Jahre nach der definitiven Zertifizierung erfolgt ein einmaliger Betriebscheck vor Ort, bei welchem sichergestellt wird, dass die Energieverbrauchswerte und einzelne weitere Anforderungen eingehalten werden.



* Grosse Areale: mind. 3 Baufelder / -etappen

** Grosse Areale nach Vereinbarung auch länger

Es ist zu beachten, dass im Fall von Gesetzesänderungen während des Zertifizierungsprozesses, 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.

3 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung unterscheidet zwei Arten:

- **Rahmennutzungsplanung:** 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.

→ Kapitel 3.1

- **Sondernutzungsplanung:** 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.

→ Kapitel 3.2

Der Standard Minergie-Areal kann entweder mit einem starren oder mit einem flexiblen Verweis in die Nutzungsplanung übernommen werden. Die Unterschiede sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

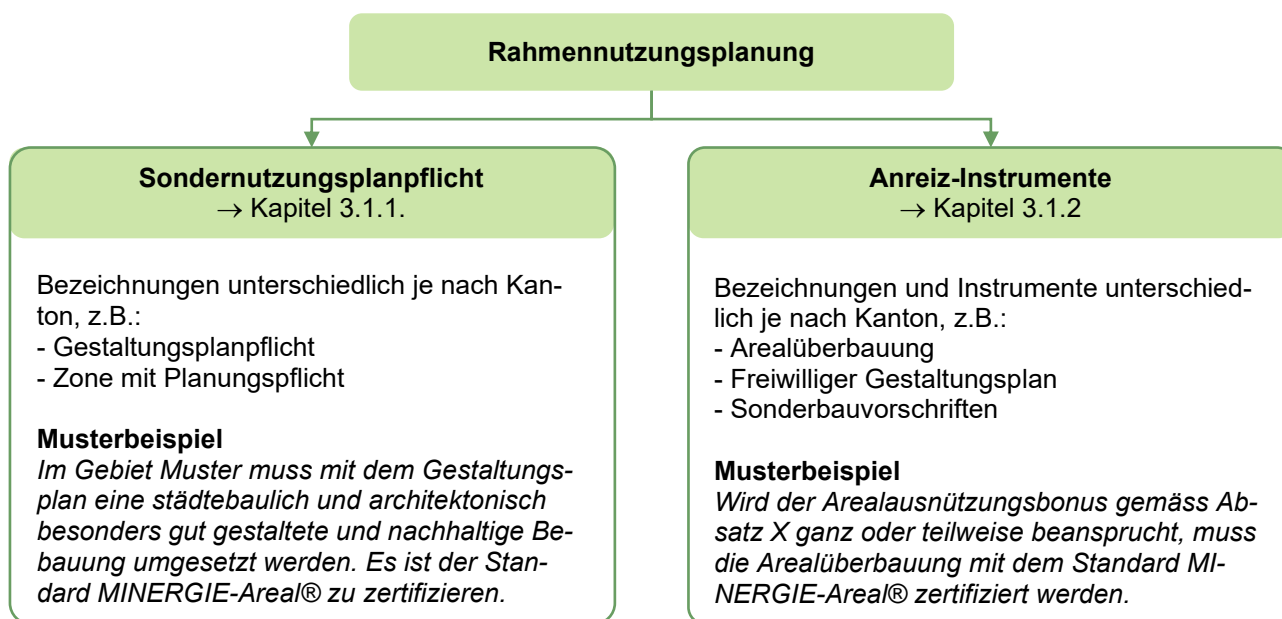
	Starrer Verweis	Flexibler Verweis
Beschreibung	Die Version des anzuwendenden Reglements wird festgelegt.	Es wird auf das jeweils gültige Reglement verwiesen.
Beispiel Verweis	Label MINERGIE-Areal® Reglement Version 2026.1	Label MINERGIE-Areal® jeweils gültiges Reglement
Vorteile	Klare Anforderungen an die Bauherrschaft («abschliessende Liste»). ⁴	Neueste Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit bis zum Zeitpunkt der provisorischen Zertifizierung werden berücksichtigt.
Nachteile	Überholung des Standards bezüglich Nachhaltigkeit mit der Zeit.	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.
Geeignete Planungsinstrumente	Sondernutzungsplanung	Rahmennutzungsplanung und Sondernutzungsplanung

Tabelle 2: Mögliche Einbettungsarten des Minergie-Areals in der Nutzungsplanung.

⁴ Hinweis: Einige Kriterien des Minergie-Areals enthalten flexible Verweise auf andere Dokumente, wodurch sich wenige Anforderungen mit der Zeit ändern können (siehe Anhang A: Flexible Verweise im Minergie-Areal).

3.1 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. Die zwei Wege sind in der folgenden Grafik zusammengefasst:



Bei allen Planungsinstrumenten der Rahmennutzungsplanung muss das Minergie-Areal mit einem flexiblen Verweis (siehe Tabelle 2) eingefordert werden, da die provisorische Zertifizierung zu einem späteren, noch nicht absehbaren Zeitpunkt erfolgt ⁵.

3.1.1 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 3.2). 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 Ausnutzung 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

⁵ Wird eine neue Reglements-Version des Minergie-Areals herausgegeben, können Anträge zur provisorischen Zertifizierung nur während eines Jahres nach der alten Version bei der Zertifizierungsorganisation eingereicht werden.

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.

Musterbestimmung

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

Beispiel Gestaltungsplanpflicht Gebiet Muster

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.

3.1.2 Anreiz-Instrumente in der Raumnutzungsplanung

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.

Musterbestimmung

¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in der Zentrumszone und in der Zone für öffentliche Bauten zulässig.

Beispiel Arealüberbauungen
Musterdorf

² Die Arealfläche muss dabei mindestens 6'000 m² betragen.

³ Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelbauweise um 10% heraufgesetzt werden.

⁴ Wird der Arealausnützungsbonus gemäss Absatz 3 ganz oder teilweise beansprucht, muss die Arealüberbauung mit dem Standard MINERGIE-Areal® zertifiziert werden.

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.

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

Musterbestimmung

Beispiel Sonderbauvorschriften Gebiet Muster

¹ Werden im Gebiet Muster gemäss Ergänzungsplan «Sonderbauvorschriften» Terrassenhäuser erstellt, werden Erleichterungen gemäss den nachstehenden Absätzen gewährt, sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a. gute architektonische Gestaltung und Einordnung in die bauliche Umgebung
- b. mindestens zur Hälfte der Gebäudegrundfläche begrünte Dachterrassen
- c. ...

² Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelbauweise um 10% heraufgesetzt werden.

³ Wird der Ausnützungsbonus gemäss Absatz 2 ganz oder teilweise beansprucht, muss das Gebiet Muster mit dem Standard MINERGIE-Areal® zertifiziert werden.

3.2 Umsetzung in der Sondernutzungsplanung (Gestaltungspläne, Bebauungspläne, Quartierpläne, Überbauungsordnungen, Sonderbauvorschriften)

Bei der Sondernutzungsplanung können zur Erreichung einer besseren Qualität die minimalen gesetzlichen Anforderungen verschärft werden 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.

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.

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.

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).



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

Die Regelungsart und -dichte kann individuell erfolgen. Welche Themen in welcher Detaillierungstiefe abgedeckt werden, richtet sich nach der Situation vor Ort und der Zielsetzung. Im Folgenden sind die drei Ansätze mit Musterbeispielen beschrieben.

A) Provisorische Zertifizierung erfolgt im Rahmen des Richtkonzepts/-projekts

Das Minergie-Areal kann im Sondernutzungsplan mit einem starren Verweis auf einen bestimmten Stand verlangt werden.

Musterbestimmung	¹ <i>Das Areal hat dem Standard MINERGIE-Areal® (Stand 2026) zu entsprechen und ist zu zertifizieren.</i>
Option *	Option:
Änderung des Standards während Zertifizierungsverfahren	² <i>{Der Gemeinderat} ist befugt, bei Änderungen des Standards auch nach der provisorischen Zertifizierung die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.</i>

* **Hinweise zur Option:** 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 in diesem Fall mit der Zertifizierungsorganisation Minergie abgesprochen werden muss, in welchem Umfang die Prüfung neuer Anforderungen durch die Zertifizierungsorganisation erfolgen kann.

B) Provisorische Zertifizierung erfolgt später

Das Minergie-Areal kann in diesem Fall im Sondernutzungsplan ausschliesslich mit einem flexiblen Verweis verlangt werden.

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

C) Variante Detailregelung

Das Minergie-Areal kann auch mittels detaillierter Regelungen in der Sondernutzungsplanung verankert werden. Vorteile sind eine übersichtliche Aufführung in den Bestimmungen zum Sondernutzungsplan und eine Reaktion auf individuelle Gegebenheiten vor Ort. Nachteile sind: Es erfordert eine detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Detailregelungen und dem Label. Es ist für Baubehörden im Baubewilligungsverfahren anspruchsvoller zu prüfen und der Umfang der Bestimmungen ist gross. Eine Prüfung durch die Zertifizierungsorganisation Minergie ist nur im Rahmen einer vollständigen Zertifizierung möglich. Deshalb muss die Baubehörde in diesem Fall die Prüfung selbst vornehmen.

Für Detailregelungen bietet sich folgende Struktur an:

Bebauung	– Minergie(-P/-A)-Standard für Einzelgebäude (A1 *) – Sicherstellung einer hohen Nutzungsdichte (B4) – Durchlüftung im Areal (D4)
Nutzung	n.a.
Umgebung / Freiraum	– Grünflächen (D1 *) – Beschattung durch Bäume (D2 *) – Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (D3 *)

	– Keine Unterbauung von Freiflächen (D6)
Parkierung	– Angebot Abstellplätze (E1 */ E6) – Nutzerfreundlichkeit der Veloabstellplätze (E2 *) – Minimum an Personenwagenabstellplätzen (E6) – Massnahmen zur MIV-Reduktion (E8) – Bidirektionale Ladestationen (E9)
Erschliessung	– Erschliessung (E3 *) – Elektromobilität (E4 *) – Fahrzeug-Sharing (E5 *) – Areal-interne Angebote zur Verkehrsreduktion (E7)
Ver- und Entsorgung	– Niederschlagswassernutzung (D5)
Umwelt	– Grenzwert Treibhausgasemissionen (C5 *) – Energiekonzept: thermische Energie, fossilfreie Fernwärme, solare Energie (C2 / C3 / C4 *) – Innovative Speicherlösungen (C6) – Einsatz lokaler Ressourcen (C7) – Wiederverwendung von Bauteilgruppen (C8) – Wenig Erdbewegungen für Geländegestaltung (C9)
Organisation	– Organisation (B1 *) – Monitoring mit Energiemanagementsystem (EMS; B2 *) – Überprüfung der energetischen Messwerte (B3 *) – Visualisierung von Messgrössen für Nutzende (B5)

* Pflichtvorgaben des Minergie-Areals

3.3 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 welche Massnahmen bei Nichteinhaltung ergriffen werden (z.B. Penale). Der Verein Minergie kann dabei als Hilfsperson der Baubehörde eingesetzt werden.

Musterbestimmung	<i>Zu B1:</i>
Organisation	<i>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.</i>
	<i>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).</i>
	<i>oder</i>
	<i>² Bei Verstössen gegen die vertraglichen Regelungen gemäss Absatz 1 wird eine Penale in der Höhe von {XXX CHF} fällig.</i>

3.4 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 einen Sondernutzungsplan beispielsweise eine höhere Ausnützung – 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.

4 Umsetzung Minergie-Areal im Eigentum

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.

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).

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 sowie 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.

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.

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.

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 Zertifizierung nach Minergie (-P/-A)	– Zertifizierungsverfahren Einzelgebäude – Grenzwert Heizwärmebedarf Q_h – Grenzwert Minergie-Kennzahl MKZ – Gebühren für Zertifizierung der Einzelgebäude	Jeweils gültiges Produktreglement Gebäudestandards Minergie (-P/-A)
B2 Monitoring mit Energiemanagementsystem (EMS)	Anforderungen ans Monitoring der Einzelgebäude	
C1 Energie und Treibhausgase im Betrieb	Definition zulässiger erneuerbarer Energien	
C5 Treibhausgasemissionen in der Erstellung	Berechnung der Projektwerte der Gebäude (Grenzwert ist fürs Areal fixiert)	
D1 Grünflächen	Liste der Neophyten	Jeweils gültige Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz von Info Flora & Info Species
D3 Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers	Beurteilung der Belastungsstufe	Jeweils gültiges Merkblatt «Niederschlagswasser für geübte Anwender» des VSA