

Richtlinien Nachhaltiges Bauen

Richtlinie zur
nachhaltigen Erstellung und
Bewirtschaftung der Bezirks
Liegenschaften



Impressum Bezirk Schwyz
Abteilung Liegenschaften

Brüöl 7 6430 Schwyz

Telefon 041 819 67 12
Mail liegenschaften@bezirk-schwyz.ch
Internet www.bezirk-schwyz.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
2	Grundsätze des nachhaltigen Bauens	4
3	Aufbau der Richtlinien	5
4	Anwendung der Richtlinien	5
5	Ziele des nachhaltigen Bauens	5
6	Standards und Instrumente	6
6.1	SNBS als gesamthafter Nachhaltigkeitsstandard	6
6.1.1	Eigenschaften und Inhalt des SNBS	6
6.1.2	SNBS als zertifizierbarer Standard	7
6.2	Energetisch-ökologische Standards	8
6.3	Allgemeine Vorgaben	8
7	Genehmigung durch dne Bezirksrat	8
8	Quellen	9

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Verschiedene Grundsätze und Zielsetzungen in Zusammenhang mit nachhaltigen Bauen und weiterer entsprechender Massnahmen bei öffentlichen Bauten und Anlagen sind auch im Bezirk Schwyz seit vielen Jahren anerkannt. Dem soll mit den vorliegenden Richtlinien und den dazu notwendigen Arbeitsinstrumenten weiter Nachachtung verschafft werden.

In den vergangenen Jahren sind viele relevante Entwicklungen und Entscheide erfolgt, allen voran die Agenda 2030 und das Pariser Abkommen von 2015. Wesentliche Resultate der Agenda 2030 und des Pariser Abkommens sind die 17 Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals; SDGs) und der Netto Null-Ansatz. Diese sind – mit der auch von der Schweiz angestrebten Klimaneutralität in allen Bereichen bis 2050 – auch Teil der Nachhaltigkeitsstrategie und der langfristigen Klimastrategie des Bundes und der Gebäudepolitik 2050+ der kantonalen Energiedirektoren (EnDK). Der Bezirk Schwyz lehnt sich ebenfalls an diese Ziele an.

Zielsetzungen

Das vorliegende Dokument bezweckt, übergeordnete Ziele des Bezirks Schwyz bezüglich nachhaltigem Bauen innerhalb der Organisation umzusetzen.

Der Bezirk Schwyz anerkennt die Forderungen zu nachhaltigen Investitionen und nimmt seine Vorbildfunktion wahr. Er setzt sich für eine nachhaltige, ressourcensparende und energieeffiziente Entwicklung und ein ebensolches Bewirtschaften von Bauten und Anlagen ein.

Als strategische Ziele gelten das Netto-Null Treibhausgasemissionsziel des Bundes und die Agenda 2030. Dafür werden in allen Lebenszyklen der Gebäude und Anlagen die sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekte der Nachhaltigkeit adäquat berücksichtigt.

Neubauten sowie Gesamterneuerungen sind nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit zu entwickeln, zu realisieren und zu betreiben. Bei Teilsanierungen und Unterhaltmassnahmen sind die Grundsätze der Nachhaltigkeit auf die technische Machbarkeit, die Wirtschaftlichkeit und Verträglichkeit mit der Bausubstanz (historische Objekte) zu prüfen, ein hoher Umsetzungsgrad anzustreben und bei Zielkonflikten wirkungsorientierte Prioritäten zu setzen.

Mit den Richtlinien soll eine gezielte Systematik und Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele gefördert und transparent gemacht werden.

2 Grundsätze des nachhaltigen Bauens

Grundsätze

Der Bezirk Schwyz ist bestrebt, seine Bauten und Anlagen nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit zu entwickeln, zu realisieren und zu betreiben. Diese Grundsätze stehen keinesfalls im Widerspruch zum Anspruch, Bauten von hoher architektonischer Qualität zu planen und zu bauen. Für die einzelnen Vorhaben und Projekte gilt es eine Systembetrachtung unter den Aspekten Nachhaltigkeit, Kosten, Architektur / Gestaltung und Lebenszyklus vorzunehmen.

Die Massnahmen des Bezirks verfolgen das Ziel, die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch kontinuierlich zu senken. Dies soll durch eine höhere Ressourcen- und Energieeffizienz sowie durch den Ersatz nicht erneuerbarer Energien erreicht werden, wobei die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens stets berücksichtigt bleiben. Bei den Entscheiden über bauliche Massnahmen werden also auch die Kriterien der Nachhaltigkeit einbezogen, die überdies eine gewisse Ausstrahlung nach Aussen aufweisen sollen.

Die Erfüllung der Raumbedürfnisse ist nach den strategischen Grundsätzen des Immobilienmanagements auszurichten. Nach Möglichkeit sind organisatorische Lösungen baulichen Massnahmen vorzuziehen. Die Vermeidung baulicher Massnahmen erweist sich vor allem hinsichtlich der Ressourcenschonung und Reduktion von Treibhausgasemissionen als nachhaltig.

Bei alldem ist sich der Bezirk aber auch weiterhin seiner Verantwortung gegenüber erhaltens- und schützenswerter Bausubstanz bewusst und richtet seine Massnahmen punkto Nachhaltigkeit auch darauf aus.

Bei allen kostenrelevanten Entscheidungen nimmt der Bezirk eine ganzheitliche Beurteilung bezüglich der Auswirkungen auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft vor. Ein Fokus soll dabei auch auf der Nutzung einheimischer und lokaler Produkte liegen, und im gesamtheitlichen Kontext ebenso zu berücksichtigen ist der Aufwand an grauer Energie. Die Wirtschaftlichkeit wird gemessen an den langfristigen Kosten unter Einbezug der Investitionen und Nutzungszeit sowie Betriebs- und Unterhaltskosten. Die Gebäudebewirtschaftung erfolgt nach ökologischen Gesichtspunkten.

3 Aufbau der Richtlinien

Das Kapitel 6 zeigt die in den Projekten des Bezirks relevanten Standards und Instrumente. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Standards SNBS und Minergie.

4 Anwendung der Richtlinien

Die Richtlinien sind einschlägig auf alle Hochbauprojekte des Bezirks Schwyz anzuwenden. Zu beachten ist, dass den Richtlinien nicht Rechtssatzcharakter zukommt. Die anwendenden Stellen haben somit trotz grundsätzlicher Anwendbarkeit der Richtlinien den konkreten Einzelfall im Lichte aller erheblichen Umstände zu beurteilen.

5 Ziele des nachhaltigen Bauens

Die Richtlinien nachhaltiges Bauen, orientieren sich grundsätzlich an der SIA-Norm 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau, dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), die selbst auf der SIA 112/1 aufbauen, sowie an Vorgaben des Bundes (KBOB).

Die jeweils gültige Version des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) gilt als relevanter Standard zur Umsetzung der gesamthaften Nachhaltigkeitsziele. Die Themen des SNBS bilden demensprechend die übergeordnete Gliederung der Richtlinien.

6 Standards und Instrumente

Der Bezirk wendet bei seinen Bauten energetisch-ökologische Standards und bei grossen Vorhaben gesamthafte Nachhaltigkeitsstandards an. Die Matrix in Abb. 2 zeigt die dafür verbindlichen Anforderungen.

Für Bauten des Bezirks ist die Anwendung der Standards verbindlich und in den Prozessen der Entwicklung, Planung, Erstellung und Bewirtschaftung zu berücksichtigen. Bei einer Unverhältnismässigkeit in der Anwendung können Ausnahmen und Abweichungen mit einer entsprechenden Begründung (z.B. Auflagen Denkmalpflege) beantragt werden.

Bei Uneindeutigkeiten (z. B. nicht mögliche Abgrenzung von Umbau und Bestandsbau, Neubau und Umbau oder Grösse und Relevanz des Projektes) muss nach Ermessen entschieden werden. Dabei ist gegebenenfalls eine kompetente Fachberatung beizuziehen.

Bausumme	Neubauten / Ersatzneubauten	Umbauten / Erneuerung	Erweiterungsbauten
< 3 Mio. Fr.	Minergie-A allgemeine Vorgaben (siehe 6.3)	allgemeine Vorgaben (siehe 6.3, gilt nur für den Teil, der erneuert wird)	Minergie (nur Erweiterung) allgemeine Vorgaben (siehe 6.3)
3-10 Mio. Fr. oder < 2500 m2 GF	Minergie-A allgemeine Vorgaben (siehe 6.3)	Minergie-A allgemeine Vorgaben (siehe 6.3, gilt nur für den Teil, der erneuert wird)	Minergie-A (nur Erweiterung) allgemeine Vorgaben (siehe 6.3)
> 10 Mio. Fr. oder > 2500 m2 GF	SNBS Gold Minergie-A allgemeine Vorgaben (siehe 6.3)	min. SNBS Silber Minergie-A allgemeine Vorgaben (siehe 6.3, gilt nur für den Teil, der erneuert wird)	min. SNBS Silber (als Gesamtsystem mit dem Bestandsgebäude) Minergie-A (nur Erweiterung) allgemeine Vorgaben (siehe 6.3)

Verbindliche Nachhaltigkeitsstandards für Projekte des Bezirks Schwyz sowie Bauten für öffentliche Aufgaben, welche durch den Bezirk Schwyz subventioniert werden, als Empfehlung für Gemeinden sowie private und institutionelle Bauherrschaften des Bezirk Schwyz (4. Anwendung der Richtlinien)

6.1 SNBS als gesamthafter Nachhaltigkeitsstandard

Bei Neubauten, Erneuerungen und Erweiterungen mit besonderer Bedeutung oder Grösse (vgl. Abb. 2) wendet der Bezirk bei seinen Bauten den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) an.

6.1.1 Eigenschaften und Inhalt des SNBS

Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ist ein Nachhaltigkeitsstandard mit einem gesamthaften Ansatz basierend auf den drei Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Diesen Bereichen sind verschiedene Themen, Kriterien und Messgrössen zugeordnet, die eine konsistente Bewertung von Bauten zulassen. Diese Struktur ist an die übergeordnete SIA-Norm 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau angelehnt.

SNBS ist bei Gebäuden der drei Nutzungskategorien Wohnen, Verwaltung (Büro) und Bildungsbauten anwendbar. Seit 2023 liegt auch ein Standard SNBS für Areale vor.

Der Standard ist anwendbar für Neubauten und Erneuerungen. Eine Anwendung bei Bestandsbauten ohne die Möglichkeit einer planerischen / baulichen Optimierung ist dagegen nicht sinnvoll.

Die Kriterien und Messgrößen des SNBS haben grundsätzlich bewährte Instrumente des schweizerischen Bau- und Immobilienwesens als Hintergrund. Aus diesem Grund ist SNBS vergleichsweise leicht kommunizier- und anwendbar. SNBS ist in mehreren Schritten weiterentwickelt worden und seit 2016 zertifizierbar.

Träger des SNBS sind das Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) und das Bundesamt für Energie (BFE).

6.1.2 SNBS als zertifizierbarer Standard

SNBS ist auf den Niveaus Platin, Gold und Silber zertifizierbar. Die Skala der Bewertung entspricht dem schweizerischen Schulnotensystem (Minimalnote: 1, Maximalnote: 6).

Folgende Zertifikatslevel können erreicht werden:

- Silber: Gesamtnote ≥ 4.0 (mit maximal 3 ungenügend erfüllten Kriterien)
- Gold: Gesamtnote ≥ 5.0 (mit maximal 2 ungenügend erfüllten Kriterien)
- Platin: Gesamtnote ≥ 5.5 (kann mit ungenügend erfüllten Kriterien nicht erreicht werden)

Der Standard SNBS ist grundsätzlich erfüllt mit der Gesamtnote 4.0, also Silber. Bei Neubauten und in der Regel auch bei Erneuerungen ist das Niveau Silber – und damit die grundsätzliche Erfüllung des Standards – vergleichsweise leicht zu erreichen.

Als angemessenes Ziel für Neubauten ist das Niveau Gold zu betrachten, bei Erneuerungen mindestens das Niveau Silber. Diese Niveaus sind unabhängig von unveränderbaren Rahmenbedingungen erfüllbar und bei frühzeitiger Berücksichtigung in der Planung auch ohne relevante Mehrkosten umsetzbar.

Die wichtigsten Anforderungen zur Erfüllung dieser Niveaus sind:

- Durchführung eines Auswahlverfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Planerwahlverfahren) oder zumindest der Nachweis einer kompetenten Beurteilung der Gestaltung und Funktionalität
- Vorhandensein einer angemessenen Infrastruktur (Versorgung, Mobilität, Energie)
- Funktionalität und Gebrauchsqualität der Räume und Aussenräume
- Gesundes Innenraumklima und klimaresistente Aussenräume
- Berücksichtigung von Betrieb und Unterhalt, u.a. qualitative oder quantitative Aussagen zu Lebenszykluskosten
- Regionale Wertschöpfung bei unternehmerischen Leistungen
- Optimierung von Treibhausgasemissionen und Energie
- Einsatz ressourcenschonender und rezyklierfähiger Materialien
- Systemtrennung und Wiederverwendbarkeit der Bauteile
- Optimierte Inbetriebnahme
- Berücksichtigung der Biodiversität und des Landverbrauchs

Werden Projekte bereits in der Entwicklung auf die Anwendbarkeit SNBS überprüft, ist eine Umsetzung zielführend möglich. Erst mit dem Niveau Platin sind Rahmenbedingungen, die mit einem Projekt nicht verändert werden können – z. B. verkehrstechnische Erschliessung / Mobilität – auf hohem Niveau zu erfüllen, was Projekte in eher ungünstiger Lage benachteiligt.

6.2 Energetisch-ökologische Standards

Grundsätzlich oder zusätzlich zu einer Gesamtzertifizierung ist bei allen Neubauten und bei grösseren Erneuerungen des Bezirks der energetische Standard Minergie-A anzuwenden, soweit eine Gebäudekategorie dafür vorhanden ist.

6.3 Allgemeine Vorgaben

Unabhängig von Projektart und Bausumme wendet der Bezirk bei seinen Bauten folgende allgemeine Vorgaben an.

eco-BKP

Die eco-BKP des Vereins eco-bau geben ökologische Material- und Systemanforderungen zu allen Gewerken gegliedert nach dem Baukostenplan BKP. In der Anwendung die Vorgaben der eco-BKP so weit wie möglich zu berücksichtigen,

KBOB-Empfehlungen
nachhaltiges Bauen

Folgende Empfehlungen des KBOB sind phasengerecht anzuwenden:

- Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen (2008/1:2017)
- Nachhaltiges Bauen: Bedingungen für Planungsleistungen (2008/1:2017)
- Nachhaltiges Bauen: Bedingungen für Werkleistungen (2008/1:2017)
- Beton aus rezyklierter Gesteinskörnung (2007/2:2012)
- Holzbau in der Immobilienstrategie (2020/3)
- Versickerung und Retention von Niederschlag im Liegenschaftsbereich (2019/1)

7 Genehmigung durch den Bezirksrat

Das Dokument «Richtlinien Nachhaltiges Bauen mit Datum 05. Dezember 2025» wurde durch den Bezirksrat an der Bezirksratssitzung vom 17.04.2026 mit Beschluss Nr. 57/2026 genehmigt.

8 Quellen

Kriterienbeschriebe SNBS

<https://nnbs.ch/web/guest/standard-snbs-hochbau>

<https://www.snbs-hochbau.ch>

Anwendungshilfe SNBS 2.1 Hochbau

<https://www.snbs-hochbau.ch/zertifizierung/hilfsmittel/>

Leitfaden SNBS Hochbau in Auswahlverfahren

https://www.snbs-hochbau.ch/media/2022-10_leitfaden_snbs_in_auswahlverfahren_final.pdf

Minergie-A

<https://www.minergie.ch/de/zertifizieren/minergie-a/>

SIA-Normen

<https://www.sia.ch/de/dienstleistungen/normen/>

Eco-BKP

<https://www.ecobau.ch/de/instrumente/ecobkp>

KBOB-Empfehlungen

<https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen.html>

Leitbild Nachhaltiges Bauen des Kanon Schwyz

[Leitbild_Nachhaltiges_Bauen.pdf](#)