

FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

3. UMWELT / 3.1 Natürliche Ressourcen

Letzte Änderung:
27.11.2017

3.1.20 Biodiversität

Zielsetzung

Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt

Wirkungen

Ein Bauwerk stellt immer einen mehr oder weniger grossen Eingriff in ein bestehendes Ökosystem dar. Es entzieht Pflanzen und Tieren den natürlich gewachsenen Boden als primäre Lebensgrundlage. Gleichzeitig weisen Siedlungen eine hohe bauliche und strukturelle Diversität auf, was sich positiv auf die Biodiversität auswirken kann. Diese wiederum ist Voraussetzung für die langfristige Sicherung und Anpassungsfähigkeit des Ökosystems als unserer natürlichen Lebensgrundlage.

Zur Förderung der Biodiversität tragen die Erhaltung bzw. Neuschaffung von naturnahen Lebensräumen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, extensiven Wiesen- und Rasenflächen, natürlich belassenen und unversiegelten Flächen, Retentionsflächen und Feuchtbiotopen, Bäumen und Hecken bei. Damit können spezialisierte Lebensräume und ökologische Nischen für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen entstehen. Eine hohe Biodiversität wirkt sich nachweislich auch positiv auf das Wohlbefinden der Bevölkerung aus. Zudem sind naturnah gestaltete Anlagen in Erstellung und Unterhalt tendenziell kostengünstiger als eine konventionell gepflegte Umgebung.

Verwandte Faktenblätter

1.4.20 Landschaft

SIA 112/1:2017

C.3

SNBS 2.0

306.1

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Möglichst weitgehenden Erhalt des natürlichen Bodens und vorhandener Landschaftsstrukturen anstreben
- Gegebenenfalls Ziele für einen ökologischen Ausgleich des verbauten Bodens formulieren
- Die Förderung einer möglichst grossen Artenvielfalt als Ziel explizit deklarieren
- Vernetzung mit bestehenden naturnahen Strukturen gewährleisten

BAUHERR

- Bestandsaufnahme des Umfeldes, gegebenenfalls Potenzial für einen ökologischen Ausgleich evaluieren, allenfalls unter Einbezug von Experten-Verbänden / Naturschutzorganisationen
- Vernetzung mit bestehenden naturnahen Strukturen gewährleisten
- Förderung der Biodiversität explizit thematisieren: Die Definition geeigneter Zielarten und –gruppen kann die Identifikation der Planungspartner mit der Zielsetzung fördern
- Bei der Aussenraumgestaltung auf den Bestand reagieren sowie naturnahe Gestaltung, Struktureichtum, Vernetzung, zusammenhängende Grünflächen, Schaffung spezifischer Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen einfordern
- Gute Rahmenbedingungen für einen alterungsfähigen Baumbestand schaffen
- Integration von Retention und Versickerung in die Umgebungsgestaltung
- Pflegepläne für die angepasste Bewirtschaftung bereitstellen sowie Schulung/Instruktion des Bewirtschafters gewährleisten
- Biodiversität aktiv gestalten: Naturnahe Flächen werden oft als unordentlich wahrgenommen. Die Integration in ein gestalterisches Gesamtkonzept kann die Akzeptanz von naturnahen Flächen deutlich erhöhen («Framing»)
- Biodiversität inszenieren: Auf ausreichende Aufenthaltsqualität der Aussenräume achten: Sitz- und Beobachtungsmöglichkeiten gewährleisten, damit Biodiversität erlebt und geschätzt werden kann

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Sachverständiger Unterhalt der vorhandenen Freianlagen und der naturnahen Lebensräume
- Sensibilisierung für den Entwicklungscharakter der Umgebung fördern: Veränderungen (jahreszeitliche und langfristige) als Teil der Biodiversität zulassen; allfällige Übernutzungserscheinungen rechtzeitig erkennen und gegebenenfalls korrigieren
- Partizipation der Nutzenden bei Planung und Unterhalt zulassen / ermöglichen

NUTZENDE

- Sich auf die Biodiversität als «Möglichkeit zum Erlebnis» einlassen
- Intensive aber respektvolle Nutzung der Aussenräume, Dachterrassen, Grünflächen zulassen / ermöglichen
- Ruhe- und Schutzbedürfnisse von Fauna und Flora respektieren

Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Minimierter Fussabdruck (z.B. begrüntes Dach, vorwiegend einheimische Bepflanzung)
- ★★ **Gute Praxis:** Biodiversitätskonzept (z.B. naturnahe Umgebungsgestaltung, minimierte Versiegelung, Retentionsflächen gestalterisch integriert, Grundlagen für einen alterungsfähigen Baumbestand, strukturreiche Dachbegrünung)
- ★★★ **Vorbild:** Aktive Bewirtschaftung und Förderung der Biodiversität (z.B. gestalterische Integration bestehender Vegetationsstrukturen und Bäume ins Gesamtkonzept; intensive Dach- und Terrassenbegrünung, begrünte Fassaden, neu geschaffene, spezifische Lebensräume, Erfolgskontrolle in der Nutzungsphase)

Messgrössen – Anteil nicht versiegelter Flächen – Anteil einheimischer Arten	
Mögliche Synergien / positive Wirkungen – Gute Werthaltung – Gutes Image – Attraktiveres Wohn- und Arbeitsumfeld – Hohe Erholungswirkung – Kosteneinsparungen bei extensiverem Unterhalt	Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen – Höhere Anforderungen an Bewirtschaftung (z.B. Artenkenntnis) – Gegebenenfalls höherer Pflegeaufwand – Höhere Nebenkosten bei aufwändigen Massnahmen
Beispiele	– Gartenkultur und Biodiversität: 7 Faktenblätter des Bundesamtes für Kultur (BAK), des Bundeamtes für Umwelt (BAFU) und des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL) (Link) – Instandsetzung Schulhaus Looren (in Realisation; Abschluss 2018) – Wohnhaus Avellana, Schwamendingen, Zürich – Europaallee Zürich, ökologisches Ausgleichsmodell – Regina-Kägi-Hof, Zürich – Röntgenareal, Zürich
Umsetzungshilfen	– Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Vogelwarte Sempach 2012 (Link) – Fledermausschutz. Checkliste armasuisse 2009 (Link) – Gebäudesanierungen: Vogel- und fledermausfreundlich. Bundesamt für Umwelt (BAFU) 2009 (Link) – Schutz der Amphibien bei Bauwerken. KBOB-Empfehlung 1998/2 (Link) – Extensive Dachbegrünung. KBOB-Empfehlung 1994/4 (Link) – Retention extensiv begrünter Flachdächer. KBOB-Empfehlung 1997/4 (Link) – Biodiversität in der Stadt Bern. Handbuch und Ratgeber. Stadtgrün Stadt Bern 2015 (Link) – Bauen mit Natur. Diverse Leitfäden der Fachstelle Natur und Landschaft. Stadt St. Gallen 2015 (Link)
Weiterführende Informationen	– Strategie Biodiversität Schweiz. Bundesamt für Umwelt (BAFU) 2012 (Link) – BiodiverCity: Biodiversität im Siedlungsraum. Gloor, S. 22 ff., et al. Unpublizierter Bericht im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) 2010 (Link) – Biodiversitätsförderung auf Dächern – Eine Potenzialanalyse am Beispiel der Schulanlage Looren. Hochbaudepartement Stadt Zürich 2015 (Link) – Richtlinie Gebäudebegrünung. Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) 2016 (kostenpflichtig, Link) – Begrünung von Dächern. SIA-Norm 312:2012 (Link SIA-Shop)
Änderungsnachweis	