

Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard

[Konkretisierung von Art. 9 Ziff. 2a Abs. 4 und Art. 13 Abs. 1f BZR Geuensee]

vom 4. Februar 2021

Mit dem Erlass dieser Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard konkretisiert der Gemeinderat Geuensee die Art. 9 Ziff. 2a Abs. 4 und Art. 13 Abs. 1f BZR.

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Basierend auf § 75 Abs. 4 PBG und § 7 Abs. 1d PBV definiert diese Verordnung den erhöhten Gebäudestandard (Planung, Erstellung, Betrieb, Mobilität, Rückbau). Im Weiteren wird dessen Nachweis und Vollzug festgelegt. Der erhöhte Gebäudestandard gilt für die im Bau- und Zonenreglement (BZR) Geuensee definierten Bauzonen oder Gebiete sowie für Gestaltungspläne.

Art. 2 Erhöhter Gebäudestandard

- ¹ Der erhöhte Gebäudestandard richtet sich nach dem jeweils gültigen Merkblatt SIA 2040 «SIA-Effizienzpfad Energie» für 2000-Watt-kompatibles Bauen.
- ² Der erhöhte Gebäudestandard ist bei allen Planungen von Anfang an zu berücksichtigen.

Art. 3 Nachweis gemäss Merkblatt SIA 2040 «SIA-Effizienzpfad Energie»

- ¹ Für Neubauten und Umbauten der im Anhang dieser Verordnung aufgeführten Gebäudekategorien ist der Nachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Rechenhilfe SIA 2040 zum SIA-Effizienzpfad Energie (SIA-Effizienzpfad-Kompatibilität) zu erbringen. Wird der Anwendungsbereich des Merkblatts SIA 2040 auf weitere Gebäudekategorien erweitert, ist die Rechenhilfe SIA 2040 auch für die zusätzlichen Gebäudekategorien anzuwenden.
- ² Für Neubauten und Umbauten aller anderen Gebäudekategorien ist ein Nachweis im Sinn des Merkblatts SIA 2040 zu erbringen, der soweit möglich vergleichbaren Anforderungen entspricht.
- ³ Wenn bereits ein höchstens 5 Jahre alter Nachweis aus einem Gestaltungsplanverfahren oder einer Vorabklärung gemäss Abs. 4 vorliegt, ist bei Bauprojekten gemäss Abs. 1 und 2 kein neuer Nachweis notwendig.
- ⁴ In Gestaltungsplan-Perimetern oder bei der Planung ganzer Überbauungen können alle Bauten in einem Nachweis zusammengefasst werden. Die Abs. 1 und 2 sind sinngemäss anzuwenden. Dabei können bis zu 10 % der geplanten Energiebezugsfläche einer anderen Gebäudekategorie zugewiesen werden.

Art. 4 Alternative Nachweisverfahren

Bauherrschaft und Grundeigentümer können der Vollzugsbehörde alternative Nachweisverfahren vorschlagen. Diese müssen in ihrem ganzheitlichen Charakter die Anforderungen der in Art. 3 aufgelisteten Nachweisverfahren mindestens erfüllen. Der Gemeinderat entscheidet über eine Zulassung im Einzelfall.

Art. 5 Ausnahmen

- ¹ Zeigt sich bei der Erstellung des Nachweises mit der Rechenhilfe SIA 2040, dass aufgrund der standortabhängigen Alltagsmobilität die Zielwert-Anforderungen des Merkblatt SIA 2040 nicht eingehalten werden können, kann der Gemeinderat geringfügige Erleichterungen gewähren.
- ² Zeigt sich im Rahmen des Projektfortschrittes, dass ein Projekt die Anforderungen des genehmigten Nachweises nicht erreichen kann, so kann in begründeten Fällen eine Projektänderung in Form einer Abweichung von den Anforderungen bei der Vollzugsbehörde beantragt werden. Die Vollzugsbehörde entscheidet über die Bewilligung der Projektänderung im Einzelfall.
- ³ Die Gründe für das Nichterreichen der Anforderungen sind von der Bauherrschaft darzulegen und durch einen von der Gemeinde beauftragten Experten schriftlich zu bestätigen.
- ⁴ Wird die Abweichung durch den Gemeinderat bewilligt, ist das Projekt gemäss Minergie-P-Eco oder Minergie-A-Eco zu zertifizieren. Die Bewilligung wird erst bei Vorliegen des provisorischen Zertifikats definitiv erteilt.

Art. 6 Vollzug, Monitoring und Controlling

- ¹ Mit dem Baugesuch, Gestaltungsplan oder Vorabklärungsgesuch ist ein Nachweis betreffend Einhaltung des erhöhten Gebäudestandards einzureichen. Die Vollzugsbehörde ist bei alternativen Nachweisverfahren gemäss Art. 4 und bei Ausnahmegesuchen gemäss Art. 5 mindestens 4 Wochen vor Eingabe des Baugesuchs, des Gestaltungsplans oder des Vorabklärungsgesuchs zu informieren.
- ² In der Betriebsphase ist ein Monitoring der effektiven Betriebswerte durchzuführen. Die Bauherrschaft bzw. die Eigentümerschaft haben gegenüber der Vollzugsbehörde eine Auskunftspflicht wahrzunehmen. Die Vollzugsbehörde kann Stichproben durchführen.
- ³ Für den Vollzug beauftragt der Gemeinderat Fachexperten zur Qualitätssicherung. Die Kosten zur Qualitätssicherung sind durch die Bauherrschaft zu tragen.
- ⁴ Bei Projektänderungen, welche Einfluss auf die Erfüllung des erhöhten Gebäudestandards haben können, muss ein erneuter Nachweis für die Zielerreichung erbracht werden.
- ⁵ Im Fall einer Missachtung der vorliegenden Bestimmungen sowohl in der Planung wie auch im Betrieb von Bauten und Überbauungen kann der Gemeinderat nach Anhörung der Betroffenen eine Ersatzvornahme zu Lasten der Bauherrschaft bzw. der Eigentümer verfügen.

Art. 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt per 1. Februar 2021 in Kraft.

Geuensee, den 25. Februar 2021

Im Namen des Gemeinderats

Der Gemeindepräsident

Hansruedi Estermann

Der Gemeindeschreiber

Benedikt Elmiger

Anhang: Gebäudekategorien gemäss SIA 2040

Ziffer 1.3 des Merkblatts SIA 2040:2017 definiert verschiedene Gebäudekategorien, für die Ziel- und Richtwerte festgelegt worden sind:

1.3 Begriffe und Definitionen

Für die Anwendung des vorliegenden Merkblatts gelten die folgenden Begriffe und Definitionen. Diese Begriffe sind im Anhang E in alphabetischer Reihenfolge in vier Sprachen aufgelistet.

1.3.1 Gebäude

1.3.1.1 Gebäude

Bauwerk, bestehend aus der Gebäudehülle, den Innenbauten und den für die Nutzung des Gebäudes erforderlichen gebäudetechnischen Anlagen. Dieser Begriff kann für das ganze Bauwerk verwendet werden oder für einen Teil davon, der für eine separate Nutzung vorgesehen oder umgebaut wird.

1.3.1.2 Gebäudekategorie

Kategorie von Gebäuden, für welche Zielwerte, Richtwerte und Zusatzanforderungen an die Primärenergiebilanz und die Bilanz der Treibhausgasemissionen definiert werden.

1.3.1.3 Wohnen

Die Gebäudekategorie Wohnen umfasst Mehrfamilienhäuser, Alterssiedlungen und -wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser. Es handelt sich um eine Teilmenge der Gebäudekategorien I Wohnen MFH und II Wohnen EFH gemäss SIA 380/1.

1.3.1.4 Verwaltung

Die Gebäudekategorie Verwaltung umfasst private und öffentliche Bürobauten. Es handelt sich um eine Teilmenge der Gebäudekategorie III Verwaltung gemäss SIA 380/1.

1.3.1.5 Schule

Die Gebäudekategorie Schule umfasst Gebäude der obligatorischen Schulstufe (Primar- und Sekundarstufe I) inkl. zugehöriger Turnhallen und Garderoben. Es handelt sich um Teilmengen der Gebäudekategorien IV Schule und XI Sportbaute gemäss SIA 380/1. Die Berechnungsverfahren sind auf Mittel-, Berufs- und Hochschulen nicht anwendbar.

1.3.1.6 Fachgeschäft

Die Gebäudekategorie Fachgeschäft umfasst Gebäude für den Verkauf von Nicht-Lebensmitteln. Es handelt sich um eine Teilmenge der Gebäudekategorie V Verkauf gemäss SIA 380/1.

1.3.1.7 Lebensmittelgeschäft

Die Gebäudekategorie Lebensmittelgeschäft umfasst Gebäude für den Verkauf von Lebensmitteln. Es handelt sich um eine Teilmenge der Gebäudekategorie V Verkauf gemäss SIA 380/1.

1.3.1.8 Restaurant

Die Gebäudekategorie Restaurant umfasst Restaurants (inkl. Küchen), Cafeterias und Kantinen. Es handelt sich um eine Teilmenge der Gebäudekategorie VI Restaurant gemäss SIA 380/1.

Wenn bei zukünftigen Revisionen des Merkblatts SIA 2040 weitere Gebäudekategorien definiert oder Gebäudekategorien anders definiert werden, sind diese Änderungen zu beachten.