

HIAG

Nachhaltigkeitsrichtlinie

HIAG-Gruppe

Basel, 16. Dezember 2022

Diese Richtlinie wurde am 16. Dezember 2022 von der Geschäftsleitung genehmigt. Sie beschreibt die Nachhaltigkeitsanforderungen an die verschiedenen Unternehmensprozesse. Diese umfassen sowohl strategische, als auch projektspezifische Anforderungen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche Akquisition und Entwicklung. Diese Richtlinie ist für die ganze HIAG-Gruppe verbindlich.

Generelle Anforderungen an den Umweltschutz

HIAG setzt sich für einen schonenden und verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen ein. Negative Effekte auf Natur, Umwelt und Klima werden kontinuierlich reduziert.

Daher sind folgende Regelungen zu beachten:

- Der Energiekonsum wird kontinuierlich optimiert. Hierfür gilt es, hocheffiziente Anlagen, Geräte und Systeme anzuwenden. Effizienzsteigerungen sind integral zu betrachten und insbesondere bei der Warmwasseraufbereitung, bei Heiz- und Belüftungssystemen sowie bei Beleuchtungen zu erreichen.
- Treibhausgasemissionen werden kontinuierlich reduziert. Für die Weiterentwicklung des Portfolios muss der strategische Absenkpfad in der Liegenschaftsstrategie berücksichtigt werden.
- Anlagen unter Kontrolle der HIAG werden laufend auf Umweltrisiken und Betriebssicherheit geprüft und fachgerecht unterhalten.
- Wo möglich sollen Produkte nachhaltigen Ursprungs (z.B. recycelte, wiederverwendete, als besonders nachhaltig gekennzeichnete Produkte) bezogen werden. Holzprodukte sollen mindestens FSC-zertifiziert sein.
- Ressourceneffiziente Bauteile, technische Anlagen und Materialien (bezüglich Energie, Wasser, Treibhausgasemissionen etc.) werden mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus bewertet und bevorzugt.
- Der Bezug von Materialien oder Produkten ist untersagt falls:
 - bei der Produktion Umweltschutzgesetze verletzt wurden,
 - die Materialien oder Produkte mit potenziellen Gesundheitsgefährdungen einhergehen,
 - die Materialien oder Produkte aus gesundheitlichen oder umweltschutzrelevanten Gründen verboten sind.Dies wird in den entsprechenden Werkverträgen festgehalten.
- Der Schutz und die Förderung der Biodiversität werden durch die HIAG vorangetrieben. Dies gilt insbesondere bei der Bewirtschaftung und bei Bauprojekten.
- Schmutz- und Lärmemissionen werden über geeignete Massnahmen reduziert und führen zu keiner unverhältnismässigen Belastung.
- Lichtverschmutzung wird aktiv angegangen. Hierfür orientiert sich HIAG am 7-Punkte-Plan des Bundesamts für Umwelt.
- Ein proaktives Abfallmanagement wird auf allen Ebenen eingeführt und beugt Verschmutzungen und Littering vor. Generell sollen Abfälle vermieden, wiederverwendet, recycelt, getrennt und fachgerecht aufarbeitet werden.

Generelle Anforderungen an die soziale Verantwortung

HIAG ist sich ihrer sozialen Verantwortung gegenüber ihren Mitarbeitenden, Kunden, Lieferanten, Investoren, Anrainern sowie der weiteren Anspruchsgruppen bewusst. Der gemeinsame Dialog und die gegenseitige Sensibilisierung sind für HIAG von grosser Bedeutung.

Dabei gelten folgende Punkte:

- Kinderarbeit sowie Zwangsarbeit entlang der ganzen Wertschöpfungskette werden nicht toleriert.
- Das Recht auf Versammlungsfreiheit sowie die Achtung der Menschenrechte müssen für Mitarbeitende der HIAG sowie Mitarbeitende unserer Vertragspartner im Auftrag der HIAG jederzeit gewährleistet sein.
- Geleistete Arbeit wird marktüblich entgolten und setzt Voraussetzungen für einen angemessenen Lebensstandard.
- Die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit wird regelmässig erhoben, analysiert und durch zielführende Massnahmen optimiert.
- Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden der Mitarbeitenden werden analysiert und zielgerichtet optimiert.
- Die Gesundheit und Sicherheit für Anwohner und Kunden werden durch entsprechende Massnahmen während der Bau- und Betriebsphase gewährleistet. Dies beinhaltet Themen wie beispielsweise Erschliessung, Lärm- und Staubbelastung, Beleuchtung, Luftqualität, Raumtemperatur, Wasserqualität.
- Die Bedürfnisse der Anwohnerschaft sowie weiterer Anspruchsgruppen werden projektspezifisch aufgenommen (beispielsweise in Dialogveranstaltungen) und evaluiert.
- Mitarbeitende werden individuell und nach ihren Bedürfnissen gefördert.
- Diversität und Inklusion bezüglich Herkunft, sexueller Orientierung, Geschlecht, Hintergrund etc. werden durch HIAG ermöglicht und gefördert.

Generelle Anforderungen an eine verantwortungsvolle Unternehmensführung

Die Einhaltung der gesetzlichen Normen sowie die Verhaltensnormen gemäss Verhaltenskodizes sind zwingend.

Weiter gilt:

- Umfassende Risikoanalysen (inkl. ESG-Risiken) werden regelmässig durchgeführt und sind Grundlage für die regelmässigen Prozessprüfungen.

Spezifische Anforderungen bei der Akquisition neuer Objekte

Bei Neuakquisitionen gilt es insbesondere folgende Punkte, inkl. deren Konsequenzen und notwendigen Massnahmen, sorgfältig zu prüfen und in den Akquisitionsentscheid einzubinden (ESG Due-Diligence):

- Treibhausgasemissionen: Die durch das Objekt verursachten Treibhausgasemissionen sowie der Aufwand zu deren Reduktion gemäss den Vorgaben des HIAG-spezifischen Absenkpfeils müssen beurteilt werden.
- Biodiversität: Schutzgebiete und wertvolle Habitate auf oder in unmittelbarer Nähe der Objekte müssen identifiziert und berücksichtigt werden. Es muss geprüft werden, welche Nutzungsmöglichkeiten realisierbar sind und welche Auswirkungen die geplante Nutzung auf die Schutzgebiete oder Habitate hat.
- Altlasten und Kontaminationen: Areale sind auf Altlasten, Kontaminationen oder sonstige Verunreinigungen zu prüfen. Der Aufwand potenzieller Sanierungsarbeiten muss beurteilt werden.
- Umweltkatastrophen: Das Risiko für Umweltkatastrophen (Überschwemmungen, Erdbeben, menschlich verursachte Katastrophen wie Leckagen etc.) muss geprüft werden. Der Aufwand zur Instandsetzung oder Erweiterung geeigneter Schutzvorkehrungen muss beurteilt werden.
- Gebäudesicherheit: Der Zustand und die Sicherheit der technischen Anlagen sind zu prüfen. Falls gesundheitsschädliche Substanzen verbaut wurden oder es andere Sicherheitsmängel zu beheben gilt, muss der Aufwand der Sanierungsarbeiten beurteilt werden.
- Aufenthaltsqualität: Die nutzungsspezifische Aufenthaltsqualität in den Innen- und Aussenbereichen sowie der Aufwand potenzieller Verbesserungsmassnahmen müssen beurteilt werden.
- Umfeld und Erschliessung: Die Erschliessungsqualität sowie der sozioökonomische Kontext des Areals / der Liegenschaft müssen mit Blick auf die geplante Nutzung beurteilt werden. Dies beinhaltet Schätzungen zum Aufwand potenzieller Optimierungsmassnahmen.
- Energie- und Wasserversorgung: Der Zustand des Ver- und Entsorgungssystems (Wasser, Elektrizität etc.) muss bewertet werden. Das Potenzial zur Produktion erneuerbarer Energien muss geprüft werden. Der Aufwand potenzieller Sanierungsarbeiten muss beurteilt werden.
- Nutzungsrechtliche Möglichkeiten: Das Potenzial der nutzungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten muss abgeklärt werden. Darunter fallen auch Nutzungseinschränkungen (beispielsweise durch geschützte oder schutzwürdige Anlagen).

Spezifische Anforderungen an die Entwicklung und grössere Renovationsarbeiten

Neubauten und grössere Renovationsarbeiten haben sich an den Vorgaben des Manifests Nachhaltiges Bauen zu orientieren. Insbesondere müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Treibhausgasemissionen: Werden gemäss den Vorgaben des HIAG-spezifischen Absenkpfeils reduziert.
- Areale sind resilient gegenüber den Folgen und den physischen Risiken des Klimawandels.
- Arealnutzungen werden gezielt gesteuert. Dadurch entstehen attraktive und vielseitig nutzbare Destinationen mit effizienten, ressourcenschonenden sowie nutzerspezifischen Mobilitätskonzepten.
- Der Schutz von Wasserökosystemen (z.B. Oberflächengewässer und Grundwasser) wird auf den Baustellen und im nachgelagerten Betrieb sichergestellt.
- Eine wasserschonende Aussenraumgestaltung sowie Retentionsflächen zur Versickerung von Meteorwasser tragen wo technisch umsetzbar zur Vermeidung von Hitzeinseln respektive zum Schutz der lokalen Wasserversorgung bei.
- Die Vergabe zur Planung und Umsetzung von Wassersystemen erfolgt unter Vorgabe wassersparender Lösungen. Dies bedingt auch den Einbau wassersparender Anlagen.
- HIAG und ihre Vertragspartner verpflichten sich, bei grösseren Baustellen ein funktionierendes Abfallmanagement einzuführen. Unzureichende Umsetzungen oder ausbleibende Weitergabe der gesammelten Daten durch die Vertragspartner können von HIAG abgemahnt werden. Das Abfallmanagement umfasst mindestens folgende Punkte:
 - Bedarfsgerechte Trennung von Abfällen mit ausreichender Beschilderung,
 - angemessenes Recycling (z.B. Metalle etc.) und Wiederverwendung (z.B. Erdreich) wertvoller Ressourcen,
 - Monitoring und Rapportierung der angefallenen Abfallmengen an HIAG nach den Kategorien «gefährliche Abfälle» und «ungefährliche Abfälle» (in m³).
- Die Arbeitssicherheit auf den Baustellen der HIAG muss jederzeit gewährleistet sein. Die Umsetzung der acht lebenswichtigen Regeln für den Hochbau der SUVA (diese beinhalten die Themen: Sicherung von

Absturzkanten, Gräben und Bodenöffnungen, sichere Krannutzung, sichere Gerüste und Zugangswege, Schutzausrüstung etc.) sind sicherzustellen und kompromisslos einzuhalten.

- Sämtliche Unfälle auf den Baustellen der HIAG müssen rapportiert und dem Projektverantwortlichen der HIAG gemeldet werden. Dies gilt auch für Vertragspartner. Gemeldet werden müssen:
 - sämtliche Verletzungen (unterschieden nach «mit ärztlicher Behandlung» und «ohne ärztliche Behandlung»),
 - Unfälle auf den HIAG-Baustellen sowie die daraus resultierende Anzahl Ausfalltage,
 - Todesfälle.
- Bei Neubauten werden die Scope 3-Emissionen der Bauarbeiten (Graue Energie) abgeschätzt. Hierzu können beispielsweise die Tools für Minergie-Eco-Bauten genutzt werden.
- Anspruchsgruppen werden bei grossen Projekten in die Planung eingebunden. Störungen und Belästigungen während den verschiedenen Bauetappen werden prognostiziert und den betroffenen Anspruchsgruppen verständlich mitgeteilt. Anspruchsgruppen haben die Möglichkeit, Beschwerden oder Rückfragen direkt an den zuständigen Projektverantwortlichen der HIAG zu richten.

Schlussbemerkungen

Verantwortlich für die Umsetzung dieser Richtlinie sind die Leiter der einzelnen Fachbereiche. Bei Zweifeln über das korrekte Verhalten kontaktieren Sie bitte unseren General Counsel oder ein anderes Mitglied der Geschäftsleitung.

Um die Einhaltung aller relevanten Anforderungen (Reglemente, Policies, Kodizes etc.) zu kontrollieren, werden interne Trainings und Sensibilisierungsmassnahmen durchgeführt. In regelmässig stattfindenden Gesprächen mit Mitarbeitenden und externen Partnern wird die Umsetzung der Richtlinien besprochen.

Stichkontrollen zur Einhaltung der Reglemente können durch einzelne Mitglieder der Geschäftsleitung verfügt werden. Dies beinhaltet auch die Durchführung unangekündigter Baustellenkontrollen durch die Projektverantwortlichen der HIAG. Bei diesen Baustellenaudits wird die Einhaltung der acht lebenswichtigen Regeln für den Hochbau der SUVA, die Umsetzung des Verhaltens-Kodexes sowie vorliegender Richtlinie und weitere AGBs der Werkverträge kontrolliert. Das Ergebnis der Kontrollen ist in schriftlicher Form festzuhalten und dem verantwortlichen Mitglied der Geschäftsleitung mitzuteilen.

Ihr Ansprechpartner



Jvo Grundler
General Counsel

+41 79 509 17 83
jvo.grundler@hiag.com

HIAG Immobilien Schweiz AG
Aeschenplatz 7
4052 Basel