

Schwerpunkt Nachhaltigkeit

Mehr Sicherheit für Investoren und Bauherren

In der Immobilienwirtschaft wächst die Bereitschaft, sich mit der Nachhaltigkeit von Gebäuden und der Umweltverträglichkeit des Bauens auseinanderzusetzen. Einer entsprechenden Zertifizierung von Gebäuden kommt dabei eine entscheidende Schlüsselrolle zu. Viele Länder haben ihre eigenen Standards für energieeffiziente Gebäude entwickelt. In Deutschland hat sich neben dem amerikanischen LEED-Standard (Leadership in Energy and Environmental) und dem aus Großbritannien stammende BREEAM-System (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) das DGNB-Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen etabliert. Dieses Zertifikat gibt laut der Autorin einheitliche Vorgaben für die Planung. Aber es schreibt keine konkreten Maßnahmen vor. (Red.)

Nach den Plänen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung sollen die Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 Prozent sinken. Zusätzlich soll der Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch bis 2050 auf 60 Prozent steigen. Für das Bauwesen haben diese Ziele eine besondere Bedeutung, denn 33 Prozent der CO₂-Emissionen und 30 bis 40 Prozent des Energieverbrauchs weltweit werden durch die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden verursacht.

Mehr als Energieeffizienz

Aufgrund immer weiter steigender Preise für Strom und fossile Brennstoffe hat die Baubranche erkannt, wie wichtig mehr Energieeffizienz ist. Im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird sie bei Neubau- und Bestandsgebäuden auch gesetzlich in die Pflicht genommen. Allerdings macht ein Mehr an Energieeffizienz ein Gebäude nicht automatisch nachhaltig. Denn beim nachhaltigen Bauen geht es um mehr als Ökologie: Nachhaltig bauen bedeu-

tet neben Ressourcenschonung in erster Linie auch wirtschaftlich handeln. Eine verantwortliche Planung berücksichtigt die gesamten Lebenszykluskosten: von den Errichtungs- und Folgekosten sowie Betriebskosten bis hin zum Rückbau. Zudem bieten nachhaltige Gebäude durch einen erhöhten Nutzerkomfort mehr Lebens- und Arbeitsqualität. Aber auch die technische Ausstattung eines Gebäudes sowie dessen Einbindung in die direkte Umwelt spielen eine Rolle. Damit dies erreicht wird, müssen Gebäude ganzheitlich und intelligent geplant sein.

Der Weg zum Ziel bleibt offen

Zur Förderung nachhaltigen Bauens hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. ein Zertifizierungssystem für die Bewertung besonders umweltfreundlicher, ressourcensparender und wirtschaftlich effizienter Gebäude und Quartiere entwickelt. Rund 640 DGNB Vorzertifikate und Zertifikate wurden bis heute im In- und Ausland verliehen. Etwa 280 Projekte befinden sich derzeit im Zertifizierungsprozess.

In dem Zertifizierungssystem werden alle relevanten Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt, wodurch es Architekten, Projektentwicklern, Bauherren und kommunalen Bauträgern ein ganzheitliches Planungstool bietet. Rund 50 Einzelkriterien bewerten die Nachhaltigkeit eines Gebäudes über die Themenfelder Ökologie, Ökonomie, Soziokultur, Technik, Prozess und Standort hinweg unter Betrachtung des gesamten Lebenszyklus. Dabei fließen die ersten vier Themenfelder gleichgewichtet in die Bewertung ein.

Damit ist das DGNB-System das einzige, das dem wirtschaftlichen Aspekt des nachhaltigen Bauens ebenso große Bedeutung zumisst wie den ökologischen Kriterien. Das System gibt hierbei zu erreichende Zielwerte vor – keine Maßnahmen. Der Weg zum angestrebten Zielwert bleibt offen und lässt somit auch Raum für innovative Gesamtkonzepte. Diese Betrachtung der Gesamtperformance eines Gebäudes macht das System zu einem Bilanzierungstool, im Unterschied zu Bewertungssystemen wie LEED oder BREEAM, die konkrete Maßnahmen bewerten und als Rating-Tool einzuordnen sind.

Einheitliche Vorgaben für die Planung

Je nach Erfüllungsgrad der einzelnen Kriterien wird das Zertifikat in Gold, Silber oder Bronze verliehen. Mit dem Vorzertifikat werden zudem klare Zielvorgaben definiert, die es dem Projekt ermöglichen, von Anfang an unter Nachhaltigkeitsaspekten geplant und optimiert zu werden. Die Zertifizierung eines Gebäudes hat für Investoren, Bauherren, Planer und spätere Nutzer schon in der Bauphase vielseitige Vorteile: Durch die frühzeitige Definition der Nachhaltigkeitsaspekte verfügen alle im Planungsteam über klare und vor allem einheitliche Vorgaben. Das sorgt für Transparenz, unterstützt die integrale Planung und stellt die geplanten Leistungsziele auf eine sichere Basis. Auch in der Finanzierung sorgt eine Zertifizierung für mehr Sicherheit, vor allem bei den Betriebs- und Nebenkosten, und damit über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. Zudem erhöht eine Auszeichnung mit einem anerkannten Qualitätszeichen den Vermietungs- und Verkaufserfolg. Für Bauherren und Investoren bedeutet das wiederum mehr finanzielle Sicherheit zu einem frühen Zeitpunkt.

Nutzungsprofile für alle

Derzeit stellt das DGNB System verschiedene Nutzungsprofile für die Zertifizierung auf nationaler und internationaler Ebene zur Verfügung. Das Angebot reicht

Der Autor

Dr. Christine Lemaitre

Geschäftsführerin, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V., Stuttgart



vom Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Handelsbauten, Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden bis hin zu Bestandsgebäuden. Im Unterschied zur Zertifizierung von Neubauten wird im Bestand mit realen Messwerten gearbeitet, so beim Energieverbrauch, bei Betriebs- und Unterhaltskosten sowie im Rahmen einer Schadstoffbegehung ermittelte Werte. Besonders bei Eigentümerwechseln oder auf der Suche nach neuen Mietern bieten die Bestands-Zertifikate damit geldwerte Vorteile.

Deutscher Nachhaltigkeitspreis

Jährlich prämiert der Deutsche Nachhaltigkeitspreis Unternehmen, Kommunen und Projekte, die sich durch nachhaltiges und damit verantwortungsvolles Handeln auszeichnen. Die Auszeichnung ist eine Initiative der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis e.V. in Zusammenarbeit mit der Bundesregierung, dem Rat für Nachhaltige Entwicklung, kommunalen Spitzenverbänden, Wirtschaftsvereinigungen, zivilgesellschaftlichen Organisationen und Forschungseinrichtungen. Ein von der DGNB berufenes Expertengremium beurteilt die eingereichten Projekte unter Einbeziehung von Nachhaltigkeitsaspekten in den Bereichen Ökologie, Soziales und Ökonomie bei Planung, Realisierung sowie Betrieb. Zusätzlich werden wegweisende Lösungsansätze und die besondere gestalterische Qualität der Gebäude bewertet.

Im vergangenen Jahr überzeugte die Jury insbesondere die sensible Integration des Kunstmuseums Ravensburg in den mittelalterlich geprägten Stadtraum durch eine gezielte Materialauswahl. Die Gebäudehülle und das Gewölbedach im obersten Ausstellungsbereich bestehen aus Altziegeln eines ehemaligen Klosters. Zudem wurden ausschließlich emissionsarme Anstriche und vorwiegend mineralische Materialien verwendet. Alle eingesetzten Baustoffe wurden gewissenhaft auf Umweltverträglichkeit und Dauerhaftigkeit geprüft. Das Gebäude konnte im zertifizierten Passivhausstandard realisiert und die Betriebskosten auf ein Minimum reduziert werden. Neben dem Kunstmuseum Ravensburg waren für den Sonderpreis „Nachhaltiges Bauen“ zwei weitere Gebäude nominiert: der „Woodcube“ in Hamburg, ein zu 100 Prozent recyclebares Wohngebäude aus Holz, sowie das Bischöfliche Jugendamt „Don Bosco“, das bei Materialwahl, Konstruktion und Energieversorgung konsequent den Maximen der Ressourcenschonung folgt.

Abbildung 1: Der umfassende Nachhaltigkeitsansatz der DGNB
(Angaben in Prozent)



Abbildung 2: DGNB Bewertungskriterien wirken allesamt auf das Endergebnis ein
(Angaben in Prozent)

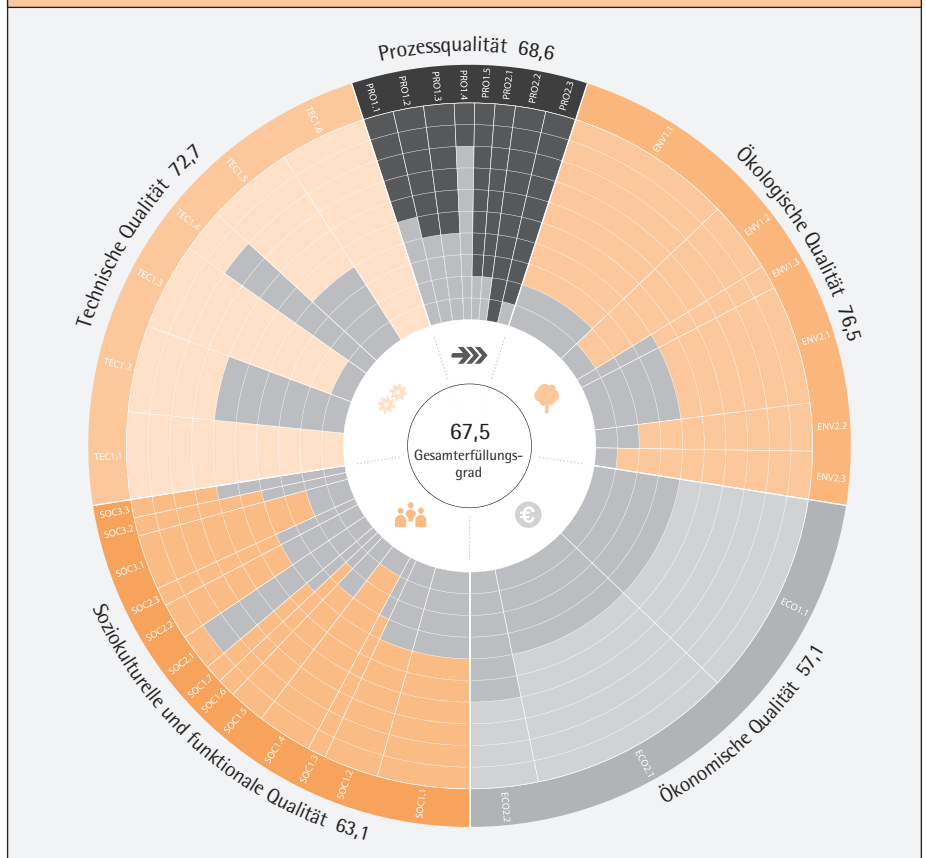


Abbildung 3: DGNB Erfüllungsgrade (Angaben in Prozent)

| Gesamterfüllungsgrad | Mindesterfüllungsgrad | Auszeichnung | DGNB Logo |
|----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------|
| ab 35 | - | Zertifiziert ¹⁾ | |
| ab 50 | 35 | Bronze | |
| ab 65 | 50 | Silber | |
| ab 80 | 65 | Gold | |