

ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT  
FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT  
**AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL**

# LEISTUNGSBILD ÖGNI AUDITOR

## 1. Einleitung

Die Zertifizierung eines Bauvorhabens erfordert, im Vergleich zu einem Bauvorhaben ohne Zertifizierungsziel, einen erhöhten Aufwand sowohl in der Planung, der Ausführung als auch in der Dokumentation. Es sind zusätzliche Leistungen durch unterschiedliche Prozessbeteiligte zu erbringen, wobei sich sowohl die einzelnen Leistungen und Leistungsbilder als auch die Prozessbeteiligten von Projekt zu Projekt unterscheiden können. Auch aufgrund der fortlaufenden Weiterentwicklung des DGNB-Zertifizierungssystems können neue Leistungen bzw. Leistungsbilder entstehen.

Aufgrund dieser Tatsache wurde das vorliegende Dokument entwickelt, mit dem Ziel

- den ÖGNI-Auditoren eine Hilfestellung bei der Strukturierung ihrer Angebote zu liefern und
- dem Auftraggeber eine Übersicht über die möglichen Leistungen der ÖGNI-Auditoren und Dritter, die im Rahmen der Nachhaltigkeitszertifizierung beauftragt werden, zu verschaffen.

Das Kernelement dieses Dokumentes ist die Tabelle 1 (S. 5-9), die einen Überblick über die zusätzlichen Leistungen, die grundsätzlich im Rahmen des Zertifizierungsprozesses durch einen ausgebildeten Auditor zu erbringen sind, enthält.

Ergänzend wurden nutzungsprofilspezifische Leistungen für das Zertifizierungssystem Gebäude Neubau 2020 der ÖGNI (siehe Anlage 2, S. 12ff.) ausgearbeitet, um den Projektbeteiligten eine Übersicht möglicher Leistungen auf Kriterienebene bereitzustellen.

Weitere Leistungen, die für eine erfolgreiche DGNB-Zertifizierung notwendig sind, wie beispielsweise Leistungen seitens des Auftraggebers oder des Planungsteams (z.B. rechtzeitige Bereitstellung notwendiger Planungs- und Ausschreibungsunterlagen), sind nicht Teil dieser Ausführungen.



## 2. Begriffsdefinitionen

### **ÖGNI-Auditor**

Der ÖGNI-Auditor für Gebäude, Innenräume oder Quartiere ist der Systemanwender, der über das Wissen zum DGNB System verfügt. Er begleitet und dokumentiert ein Projekt nach Maßgabe des DGNB Systems und reicht es zur Zertifizierung ein. Projektbegleitend tritt er beratend auf, wenn es um die im Zertifizierungsprozess notwendigen nächsten Schritte geht. Er unterstützt den Auftraggeber und begleitet den Prozess von der Anmeldung über die Zertifizierung bis zum Abschluss.

Die Anmeldung eines Projektes hat über den Auditor zu erfolgen. Die Projekteinreichung erfolgt ausschließlich über den Auditor, da nur er die Unterlagen qualifiziert zusammenstellen, einreichen und etwaige Rückfragen kompetent beantworten kann.

Organisatorisch sind ÖGNI-Auditoren entweder unabhängige Dritte und arbeiten im Auftrag des Bauherrn, des Planers oder des Bauunternehmers, oder fungieren als Angestellte und damit als persönlicher Berater des Bauherrn.

### **Pre-Check**

Ein „Pre-Check“ (oder auch Pre-Assesment) dient der Einschätzung der grundsätzlichen Zertifizierbarkeit sowie des erreichbaren Auszeichnungsgrades (Platin, Gold oder Silber) eines Projektes und wird durch einen ÖGNI-Auditor durchgeführt. Dieser umfasst u.a. Abstimmungstermine zwischen ausgewählten Projektbeteiligten, die Bestimmung der Nutzungsprofils sowie des Zertifizierungsgrades und einen Ergebnisbericht (siehe Tab. 1, Pos. 1).

### **Vorzertifikat**

Zu Beginn der Planung sind die Grundlagen für eine nachhaltige Ausrichtung von Gebäuden und Stadtquartieren zu legen und die Konzepte am besten optimierbar. Aus diesem Grund kann ein Projekt bereits in der Planungs- oder Bauphase durch die Einreichung der vorhandenen Dokumentationen ein offizielles Vorzertifikat erhalten (siehe Tab. 1, Pos. 2.13). Mit einem Vorzertifikat lassen sich Gebäude bereits in einer frühen Projektphase unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit für den Markt auszeichnen.

### **Zertifikat**

Die Verleihung des erreichten Zertifikats für ein Bauprojekt erfolgt durch die ÖGNI GmbH. Diese verantwortet das zugrundeliegende System und führt eine sachgemäße, unabhängige Prüfung der eingereichten Unterlagen eines zu zertifizierenden Projektes durch, sodass eine transparente Qualitätskontrolle gewährleistet wird. Als Nachweis für diese Qualität im Bauen kann ein Projekt das DGNB Zertifikat in Platin, Gold oder Silber erhalten. Für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb oder aber Bestandsgebäude kann zudem noch ein Zertifikat in Bronze erworben werden. Durch die Reduktion von kostenintensiven Risiken trägt die Anwendung des DGNB Systems zu einer hohen Zukunftssicherheit von Bauprojekten bei.

Nähere Informationen zum Zertifizierungsprozess und dem DGNB System sind auf der ÖGNI Website erläutert.

### 3. Allgemeine Aufgaben der ÖGNI-Auditoren

ÖGNI-Auditoren unterstützen den Auftraggeber und begleiten den Prozess von der Anmeldung über die Zertifizierung bis zum Abschluss. Sie prüfen und dokumentieren Projekte nach Maßgabe des DGNB Systems zur Zertifizierung nachhaltiger Bauwerke. Zu Ihren konkreten Leistungen gehören insbesondere die korrekte Durchführung des Auditierungsprozesses sowie die Beratung der Projektbeteiligten (z.B. Bauherr und Planungsteam) hinsichtlich

- der angestrebten Auszeichnungsstufe,
- notwendiger Schritte im Zertifizierungsprozess oder
- wertvoller Optimierungspotentiale, die die Performance und Qualität des Bauvorhabens verbessern können.

Als „Bestandsaufnahme“ und zur Einschätzung der erreichbaren Bewertung des DGNB Zertifikats (Platin, Gold, Silber oder Bronze) führen Auditoren u.a. eigenständige Pre-Checks durch.

Neben Hinweis- und Beratungspflichten, insbesondere gegenüber den Planern und dem Bauherrn, gehört es zu den Aufgaben der ÖGNI-Auditoren, eine Bewertung der Planungsleistungen vorzunehmen. Bewertet wird, ob Planungsleistungen für eine Zertifizierung ausreichen bzw. geeignet sind und welche Auszeichnungsstufe damit ggf. erreicht werden kann. Außerdem haben ÖGNI-Auditoren zu überprüfen, ob die ausgeschriebenen Bauleistungen im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsaspekte ausreichend sind oder mangelhaft, so dass das angestrebte Zertifikat dadurch nicht zu erreichen ist. Beruht die Nichterteilung des Zertifikats (mit) ursächlich auch auf seinen mangelhaften Beratungsleistungen und fehlenden Hinweisen an Planer und Bauherrn, so haftet er für die Nichterteilung des angestrebten Zertifikats, ggf. neben dem Planer/Architekten.

Die Vertragsbeziehungen zwischen den Beteiligten des Zertifizierungsprozesses sowie die möglichen rechtlichen Beziehungen, die Auditoren im Rahmen eines Audits eingehen können, sind in Anlage 1 näher erläutert.

## Mögliche Auditorenleistungen im Rahmen einer Zertifizierung

### Wichtige Hinweise:

- 1) Die nachfolgende Aufstellung hat **keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit**. Die ÖGNI übernimmt **keine Haftung** für die auf Basis dieser Unterlage erstellten Angebote von ÖGNI-Auditoren oder etwaige Ausschreibungen.
- 2) Die Inhalte der **Leistungsbeschreibungen** sind stets projektspezifisch **anzupassen**. Auch die Festlegung eines anderen ÖGBNI Nutzungsprofils, einer anderen Version oder einer individuellen Vertragsgestaltung können beispielsweise zu Abweichungen von Leistungsbeschreibungen führen.
- 3) Der Zeitpunkt der Aufnahme einer DGNB-Zertifizierung, insbesondere in einer späten Planungsphase, kann den Aufwand bestimmter Leistungen erhöhen, Leistungen ausschließen oder ggf. ergänzende Leistungen erforderlich machen. Für den Bauherrn ist es demnach empfehlenswert die Zertifizierungsentscheidung frühestmöglich im Projektverlauf zu treffen.
- 4) Für ein zu zertifizierendes Projekt außerhalb Österreichs sind zusätzliche Abstimmungen mit Ansprechpartnern bei der ÖGNI Zertifizierungsstelle hinsichtlich Einsatzes, Kompatibilität etc. des DGNB Zertifizierungssystems im Zusammenhang mit der Anwendbarkeit im Zielland erforderlich.
- 5) Die nachfolgende Tabelle 1 beinhaltet Leistungen, die **ausschließlich** von ausgebildeten **ÖGNI-Auditoren** durchgeführt werden können.
- 6) Die nachfolgende Tabelle 1 differenziert zwischen:
  - a) Leistungen, die im Rahmen einer erfolgreichen DGNB-Zertifizierung erfahrungsgemäß zwingend erforderlich sind (sämtliche Positionen ohne den Zusatz „Eventualposition“)
  - b) Leistungen, die im Rahmen einer DGNB Zertifizierung projektspezifisch erbracht werden können, jedoch nicht immer erforderlich sind (= Eventualpositionen)
- 7) Vertragsbestandteile, wie beispielsweise Honorare oder Abrechnungsart/ und -höhe obliegen den Vertragsparteien und werden individuell zwischen diesen vereinbart. Diese Regelungen sind nicht Gegenstand dieses Dokumentes.
- 8) Die HOAI enthält keine Grundleistungen im Hinblick auf Zertifizierungssysteme. Die im Rahmen der DGNB Zertifizierung in Tabelle 1 beschriebenen Leistungen sind – bezogen auf die HOAI – als „besondere Leistung“ einzustufen. Darüberhinausgehende, in der Anlage 2 beschriebene Planungsleistungen können sowohl besondere als auch Grundleistungen darstellen.

**Tabelle 1: Mögliche Auditorenleistungen im Rahmen einer Zertifizierung**

Nr.	Position / Leistung	Inhalt
<b>1</b>	<b>Pre-Check</b> (Eventualposition)	Ein Pre-Check dient der Einschätzung der grundsätzlichen Zertifizierbarkeit sowie des erreichbaren Auszeichnungsgrades (Platin, Gold oder Silber) eines Projektes.
1.1	Abstimmungstermin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in einem Abstimmungstermin mit dem Bauherrn und ggf. weiteren Projektbeteiligten werden u.a. erläutert und abgestimmt:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die Grundlagen des DGNB Zertifizierungssystems,</li> <li>b) einzelne Kriterien sowie</li> <li>c) der voraussichtliche, projektspezifische Zertifizierungsprozess</li> </ol> </li> </ul>
1.2	Darstellung Prozess	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zertifizierungsprozess darstellen (allgemein)</li> </ul>
1.3	Bereitstellung von Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sämtliche relevante Unterlagen bzgl. der Zertifizierung (z.B. Anforderungs- und Bewertungskriterien) zusammenstellen und den am Zertifizierungsprozess Beteiligten (z.B. Planungsteam/ Auftraggeber) zur Verfügung stellen</li> </ul>
1.4	Bestimmung Nutzungsprofil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestimmung des ÖGNI-Nutzungsprofils aufgrund der geplanten Projektart. Ist keine eindeutige Zuordnung des Projekts möglich, ist eine Abstimmung mit der ÖGNI erforderlich.</li> </ul>
1.5	Projektanalyse/ Bestimmung Zertifizierungsgrad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der grundsätzlichen Zertifizierbarkeit des Projektes, u.a. anhand der Ausschlusskriterien</li> <li>• Bewertung und stichpunktartige Erläuterungen der voraussichtlichen Erfüllung einzelner Kriterien anhand vorhandener Projektinformationen</li> <li>• Darstellung in Form einer tabellarischen Gewichtungsmatrix</li> <li>• Ermittlung des erreichbaren Zertifizierungsgrad (Bronze, Silber, Gold, Platin) basierend auf dem derzeitigen Planungsstand</li> </ul>
1.6	Maßnahmen- & Potentialanalyse (Eventualposition)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufzeigen von erforderlichen Maßnahmen und Optimierungspotentialen zur Erreichung des gewünschten bzw. eines höheren Zertifizierungsgrads</li> </ul>
1.7	Ergebnisbesprechung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergebnisbesprechung mit dem Bauherrn und ggf. weiteren Planungsbeteiligten</li> </ul>
1.8	Vorläufiger Ergebnisbericht (Eventualposition)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfassen eines ausführlichen Ergebnisberichts, der u.a. eine Beurteilung der verschiedenen Kriterien auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes sowie ggf. konkreter Optimierungsempfehlungen ausgewählter Kriterien des Projektes umfasst</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Leistungen in der Planungsphase</b>	<p>Eine umfassende Planungsbegleitung bildet den Grundstein für eine erfolgreiche DGNB Zertifizierung.</p> <p><i>Hinweis ÖGNI: Wurde kein Pre-Check durchgeführt oder wurden im Rahmen eines Pre-Checks nicht alle notwendigen Leistungen beauftragt, sind ggf. Leistungen aus Pos. 1 in dieser Phase nachzuholen.</i></p>
2.1	Koordination Entscheidungsprozess	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung und Koordination des Entscheidungsprozesses zur Festsetzung der Zielwerte der Gebäudeeigenschaften durch den Auftraggeber. Entscheidungsgrundlage sind u.a. die Gewichtungsmatrix, die Maßnahmen- und Potentialanalyse (siehe Pos. 1.6) sowie die Auswirkungen auf Kosten und Termine.</li> </ul>

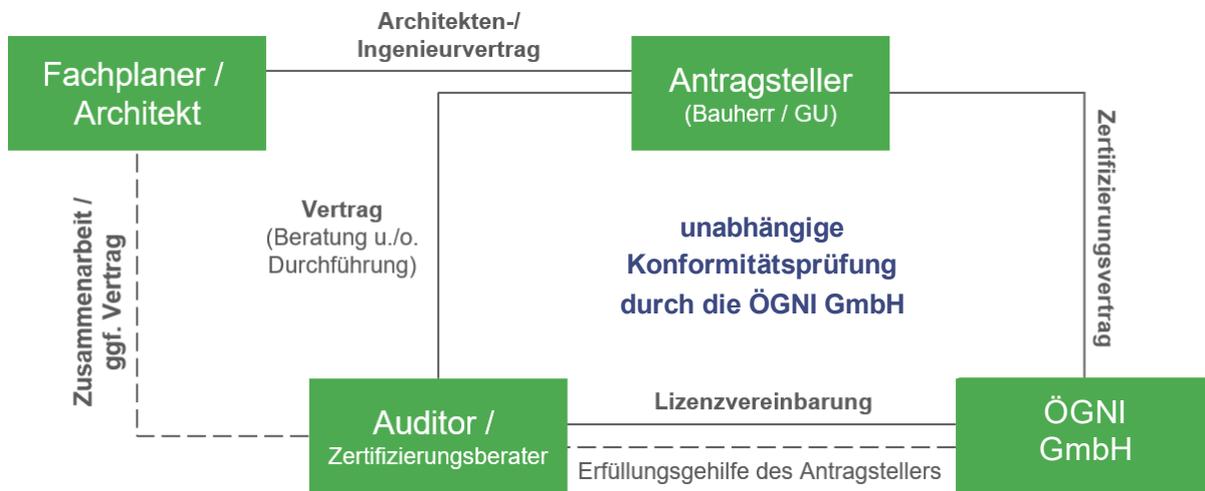
Nr.	Position / Leistung	Inhalt
		<i>Hinweis ÖGNI: Die Auswirkungen auf Kosten und Termine sind i.d.R. durch die zuständigen Architekten/ Fachplaner zu ermitteln und dem Auditor als Entscheidungsgrundlage rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.</i>
2.2	Vorläufige Zielvereinbarung / Festlegung von Zuständigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vorläufige Zielfestlegung auf Basis des Ergebnisberichts (Pos. 1.8)</li> <li>• Vereinbarung der zur Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelanforderungen innerhalb der Kriterien</li> <li>• Festlegung der für die Maßnahmenumsetzung federführend verantwortlichen beteiligten Planer / Fachplaner / Gutachter</li> <li>• Kommunikation (durch Auftraggeber und/oder Auditor) der angestrebten Ziele, Maßnahmen und Zuständigkeiten im Planungsteam</li> </ul>
2.3	Koordination Nachweisführung/ Dokumentation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung und Festlegung der für die Dokumentation erforderlichen Mitwirkung aller Projektbeteiligten</li> <li>• Koordination der Nachweisführung der Projektbeteiligten für die zur Einreichung bei der ÖGNI erforderlichen Dokumentation. Dies beinhaltet u.a. die Unterstützung bei Rückfragen bzgl. der Nachweisführung sowie die Annahme, Plausibilitätsprüfung und Zusammenstellung der Einzelnachweise der Projektbeteiligten. Die Dokumentation enthält am Ende alle für die Zertifizierung relevanten Unterlagen (z.B. Pläne, Nachweise, Berechnungen, Stellungnahmen etc.).</li> </ul>
2.4	Verbindliche Zielvereinbarung/ Festlegung von Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• auf Grundlage der vorläufigen Zielvereinbarungen (Pos. 2.2) werden verbindliche Ziele der Gebäudeeigenschaften und Maßnahmen zur Umsetzung, beispielsweise hinsichtlich der Planung und der Materialien, festgelegt und in geeigneter Form kommuniziert</li> </ul>
2.5	Pflichtenheft erstellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung der für die Maßnahmenumsetzung federführend verantwortlichen beteiligten Planer / Fachplaner / Gutachter auf Grundlage der verbindlichen Zielvereinbarung</li> <li>• Überführung festgelegter Maßnahmen und Zuständigkeiten in ein Pflichtenheft (Schnittstellenmatrix mit Angabe projektspezifisch festgelegten Zielen, Maßnahmenumsetzung, Zuständigkeiten, Dokumentation)</li> </ul>
2.6	Beratungsleistung (Eventualposition)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beratung des Auftraggebers bzgl. der Aufnahme zusätzlich erforderlicher Leistungen in die entsprechenden Fachplaner-Verträge (Abgleich Maßnahmen/Beauftragung durch den Auftraggeber)</li> </ul>
2.7	Fortschreibung Gewichtungsmatrix/ Zielwerte/ Pflichtenheft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung bzw. Fortschreibung               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) der tabellarischen Gewichtungsmatrix (siehe Pos. 1.5)</li> <li>b) der Zielvereinbarungen der Gebäudeeigenschaften (siehe Pos. 2.4)</li> <li>c) des erstellten Pflichtenheftes (siehe Pos. 2.5)</li> </ol>               gemäß Planungsfortschritt des Projektes.             </li> </ul>
2.8	Planungsbegleitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung während des gesamten Planungsprozesses zur Qualitätssicherung bzgl. der DGNB-Zertifizierung (z.B. Beratung und Darstellung der Zertifizierungskonsequenzen wesentlicher Entscheidungen, Prüfung der Planung hinsichtlich der Einhaltung der Zertifizierungsziele)</li> <li>• Abgleich der Planungsergebnisse mit den Zielvereinbarungen (Pos. 2.4)</li> </ul>

Nr.	Position / Leistung	Inhalt
		<i>Hinweis ÖGNI: Es wird empfohlen, den Umfang der Planungsbegleitung bzw. die Häufigkeit des Abgleichs zwischen den Vertragsparteien vertraglich zu vereinbaren.</i>
2.9	Mitwirkung Ausschreibung/ Vergabe (Eventualposition)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung der Projektbeteiligten bei den Ausschreibungen und der Vergabe von Leistungen für eine erfolgreiche Zertifizierung</li> <li>• Zuarbeit zu den Ausschreibungstexten mit erforderlichen Textbausteinen/ Vorlagen</li> <li>• inhaltliche Prüfung von Leistungsverzeichnissen in Bezug auf zertifizierungsrelevante und projektspezifisch festgelegte Inhalte, sofern nicht durch andere Fachdisziplinen abgedeckt</li> </ul> <p><i>Hinweise ÖGNI:</i></p> <p>1) <i>Es wird empfohlen, den Umfang der LV-Prüfung zwischen den Vertragsparteien vertraglich zu vereinbaren. Der Umfang ist u. a. abhängig von der Vergabeart.</i></p> <p>2) <i>Es wird empfohlen, die Ausschreibungs-Unterstützung und LV-Prüfung hinsichtlich möglicher Schad- und Risikostoffe von Materialien und Baustoffen gem. Kriterium ENV1.2 - Risiken für die lokale Umwelt (auf Basis der Anlage 1 „Kriterienmatrix“) aufgrund des Umfangs gesondert zu beauftragen (z.B. in Verbindung mit einer materialökologischen Beratung).</i></p>
2.10	Teilnahme an Besprechungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilnahme an einer bestimmten Anzahl (X) ausgewählter Baubesprechungen zum Thema Zertifizierung während der Planungsphase</li> </ul>
2.11	Zusätzlicher Vor-Ort-Termin (Eventualposition)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilnahme an weiteren Baubesprechungen mit ausgewählten Projektbeteiligten (nach Bedarf) im Rahmen der Zertifizierung</li> </ul>
2.12	Projektanmeldung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anmeldung des Projektes bei der ÖGNI (= zuständige Zertifizierungsstelle) sowie Übernahme der erforderlichen Kommunikation/ Abstimmung mit der ÖGNI</li> </ul>
2.13	Vorzertifizierung (Eventualposition)	Auf Wunsch kann eine vorläufige Dokumentation bereits in einer frühen Planungsphase eingereicht werden, um ein offizielles Vorzertifikat zu erhalten. Voraussetzung ist die Projektanmeldung (Pos. 2.12).
2.13.1	Erstellung Dokumentation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung mit den Projektbeteiligten (z.B. Fachplaner und Bauherr)</li> <li>• Zusammenstellung/ Aufbereitung der für das Vorzertifikat erforderlichen Dokumentationsunterlagen (Absichtserklärungen und ggf. Dokumentation für eine Vorprüfung ausgewählter Kriterien) unter Einhaltung der DGNB-Dokumentationsanforderungen</li> </ul>
2.13.2	Auditierung Vorzertifikat – Einreichung zur 1. Prüfung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• siehe Pos. 4.3.1</li> </ul>
2.13.3	Auditierung Vorzertifikat – Einreichung zur 2. Prüfung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• siehe Pos. 4.3.2</li> </ul>

Nr.	Position / Leistung	Inhalt
<b>3</b>	<b>Leistungen in der Ausführungsphase</b>	
3.1	Mitwirkung Ausschreibung/ Vergabe (Eventualposition)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• siehe Pos. 2.9</li> </ul>
3.2	Koordination Zertifizierungsprozess	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koordination des Zertifizierungsprozesses</li> <li>• Ansprechpartner für sämtliche Zertifizierungsbelange für alle Projektbeteiligten (z.B. Beratung und Darstellung der Zertifizierungskonsequenzen wesentlicher Entscheidungen) sowie für die ÖGNI</li> </ul>
3.3	Koordination Nachweisführung/ Dokumentation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• siehe Pos. 2.3</li> </ul>
3.4	Planungsbegleitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• siehe Pos. 2.8 (hier: Ausführungsplanung)</li> </ul>
3.5	Teilnahme an Besprechungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• siehe Pos. 2.10 (hier: Ausführungsphase)</li> </ul>
3.6	Zusätzlicher Vor-Ort-Termin (Eventualposition)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• siehe Pos. 2.11</li> </ul>
3.7	Abstimmung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• regelmäßige Abstimmungen mit den Projektbeteiligten zur Besprechung und Beurteilung von Lösungen sowie notwendigen Anpassungen in Bezug auf das gewünschte Zertifizierungsziel</li> </ul>
3.8	Kommunikation DGNB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunikation mit der ÖGNI und Ansprechpartner für sämtliche Belange</li> </ul>
3.9	Fortschreibung Gewichtungsmatrix/ Zielwerte/ Pflichtenheft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• siehe Pos. 2.7</li> </ul>
3.10	Berichterstattung (Eventualposition)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• regelmäßige Berichterstattung an den Bauherrn und/oder weitere Projektbeteiligte (z.B. bzgl. der Beschreibung von Potentialen und Risiken hinsichtlich der Zertifizierung sowie Terminen und Verantwortlichkeiten)</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Leistungen nach Fertigstellung/ Auditierung</b>	<p><i>Hinweis ÖGNI: Die aufgeführten Leistungen können grundsätzlich nach Projektfertigstellung erfolgen. Je nach Bedarf und individueller Abstimmung zwischen den Vertragsparteien können sie jedoch ggf. in eine frühere Projektphase vorgezogen werden.</i></p>
4.1	Koordination Nachweisführung/ Dokumentation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• siehe Pos. 2.3</li> </ul>
4.2	Erstellung Dokumentation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• abschließende Zusammenstellung und Aufbereitung der Dokumentation unter Einhaltung der DGNB-Dokumentationsanforderungen: die Dokumentation beinhaltet sämtliche Nachweise und Unterlagen der Projektbeteiligten (z.B. Beschreibungen, Berechnungen, Pläne), die für die Zertifizierung notwendig sind</li> </ul>

Nr.	Position / Leistung	Inhalt
4.3	Zertifizierung	<i>Hinweis ÖGNI: Wurden ausgewählte Kriterien bereits im Rahmen einer Vorzertifizierung/ -prüfung (Pos. 2.13) vollständig auf ihre Konformität geprüft, entfällt die Prüfung dieser Kriterien in dieser Phase.</i>
4.3.1	Auditierung Zertifikat – Einreichung zur 1. Prüfung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einreichung der Dokumentation und Kriterienbewertung bei der ÖGNI unter Einhaltung der von der ÖGNI vorgegebenen Einreichungsvorgaben zur Erreichung des angestrebten Zertifikates</li> <li>• ggf. Kommunikation mit der ÖGNI bei Unklarheiten</li> </ul>
4.3.2	Auditierung Zertifikat – Einreichung zur 2. Prüfung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bearbeitung der ÖGNI-Prüfkommentare der 1. Prüfung</li> <li>• Beschaffung und Einreichung erforderlicher weiterer Unterlagen/ Nachweise (z.B. aufgrund fehlerhafter/ unzureichender Dokumentation oder unplausiblen Bewertungsvorschlägen einzelner Indikatoren)</li> <li>• Überarbeitung der Bewertungsvorschläge</li> <li>• ggf. Kommunikation mit der ÖGNI bei Unklarheiten</li> </ul>
4.3.3	Auditierung Zertifikat – Einreichung zur 3. Prüfung (Eventualposition)	<p><i>Hinweis ÖGNI: die Kosten einer 3. Prüfung sind nicht in den Zertifizierungskosten der ÖGNI enthalten und müssen zusätzlich entrichtet werden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wurde das Projekt bei der 2. Prüfung durch die ÖGNI nicht zertifiziert (z.B. aufgrund fehlerhafter/ unzureichender Dokumentation oder unplausiblen Bewertungsvorschlägen einzelner Indikatoren) kann das Projekt zu einer 3. Prüfung eingereicht werden</li> <li>• ggf. Beschaffung und Einreichung erforderlicher weiterer Unterlagen/ Nachweise</li> <li>• Überarbeitung der Bewertungsvorschläge</li> <li>• Kommunikation mit der ÖGNI bei Unklarheiten</li> </ul>

## Anlage 1: Vertragsbeziehungen zwischen ÖGNI, Auditor und Bauherr/ Antragsteller



### Welche rechtlichen Beziehungen kann der ÖGNI Auditor im Rahmen des Audits eingehen und welche Rechtsverhältnisse werden dabei zugrunde gelegt?

- ÖGNI Auditor berät **Antragsteller** im Hinblick auf eine mögliche Zertifizierung
- ÖGNI Auditor übernimmt für den **Antragsteller** die Auditierung/das Zertifizierungsprojekt
- ÖGNI Auditor beauftragt **Fachplaner** (mittelbar oder unmittelbar)
- ÖGNI Auditor ist **Angestellter** des Auftraggebers

Jeder dieser Beziehungen liegen unterschiedliche Vertrags- und Rechtsverhältnisse zugrunde.

- Solange der ÖGNI Auditor den Antragsteller lediglich berät, aber noch keinen Auftrag für eine konkrete Zertifizierung hat, fungiert er als sein Berater. Rechtlich betrachtet liegt diesem Rechtsverhältnis ein Beratungsvertrag im Sinne entgeltlicher Geschäftsbesorgung zugrunde. Geschuldet wird hier in der Regel eine **reine Beratungsleistung**, kein Erfolg.
- Bei dieser Variante wird der ÖGNI Auditor vom Antragsteller eingeschaltet, um ihm die Erteilung des angestrebten Zertifikats zu verschaffen. Hierzu hat der ÖGNI Auditor zunächst „nur“ die geforderten Unterlagen für das Zertifikatsaudit zusammenzustellen und einzureichen. In der Praxis wird der ÖGNI Auditor jedoch bereits **in den Planungs- und idealerweise auch den Bauausführungsprozess beratend oder steuernd** mit eingebunden, um diesen unter Beachtung der DGNB Systemvorgaben zu begleiten.

Der ÖGNI Auditor schuldet somit seinem Auftraggeber die **komplette Durchführung des Auditierungsprozesses**, um eine Zertifizierung, möglichst mit der geplanten Auszeichnungsstufe, zu ermöglichen. Dabei wird er **vorab** im Wege einer **Plausibilitätsprüfung** die Planung und die Ausführung hinsichtlich der Erreichbarkeit der entsprechenden Auszeichnungsstufe prüfen. Auch wenn eine bestimmte Auszeichnungsstufe zumeist nicht explizit garantiert wird, so darf der Antragsteller aufgrund eines erfolgten Pre-Checks durch den ÖGNI Auditor wenigstens von der Übernahme der „Gefahr für das Gelingen“ ausgehen (ebenso wie der Architekt i.d.R. eine „dauerhaft genehmigungsfähige Planung“ schuldet). Vor diesem Hintergrund wird man dabei wohl den Charakter eines **Werkvertrages** bejahen.

c. Soweit der ÖGNI Auditor **Tätigkeiten von Fachplanern** im Rahmen des Audits berücksichtigen muss (z.B. Gutachten zu LCA, LCC), kann er diese Tätigkeiten selbst übernehmen, soweit er hierfür die Fachkompetenz hat oder mit vom Antragsteller oder ihm selbst beauftragten Fachplanern zusammenarbeitet.

Übernimmt der ÖGNI Auditor als Planer solche Leistungen mit, so schuldet er nicht nur das z.B. **mangelfreie Erstellenlassen eines Gutachtens oder eines Bauwerks** durch Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung, sondern auch, dass dieses Werk so geschaffen ist, dass die **Kriterien des DGNB Systems erfüllt** sind und damit die Voraussetzungen einer Zertifizierung erfüllt sind.

d. Im Falle einer Anstellung bei einem potentiellen Antragsteller kann der ÖGNI Auditor die Einreichung für seinen Arbeitgeber selbst übernehmen, wird aber mit seiner Expertise in der Regel eher als interner, fachlich zuständiger Ansprechpartner und Mittler zwischen dem Arbeitgeber und einem externen Auditor fungieren.

## Anlage 2: Nutzungsprofil: Gebäude Neubau Version 2020

### Wichtige Hinweise:

- 1) Die nachfolgende Tabelle hat **keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit**. Die ÖGNI übernimmt **keine Haftung** für die auf Basis dieser Unterlage erstellten Angebote von ÖGNI-Auditoren oder etwaige Ausschreibungen. Die in der Version 2020 enthaltenen Boni (z.B. CE, Agenda 2030) sind nicht in dieser Auflistung enthalten.
- 2) Die Tabelle 2 stellt eine Ergänzung zu dem Dokument „Leistungsbild Auditor“ dar. Sie dient als Übersicht über mögliche, zu erbringende Leistungen für das Nutzungsprofil Gebäude Neubau (Version 2020) auf Kriterienebene.
- 3) Die Inhalte der **Leistungsbeschreibungen** sind stets projektspezifisch **anzupassen**. Die Festlegung eines anderen ÖGNI Nutzungsprofils, einer anderen Version oder eine individuelle Vertragsgestaltung können beispielsweise zu Abweichungen von Leistungsbeschreibungen führen oder andere Leistungen erforderlich machen.
- 4) In der Tabelle wird in Anlehnung an die HOAI unterschieden zwischen:
  - a. **Grundleistungen**, die durch die Planungsbeteiligten auf Grundlage der HOAI so-wieso zu erbringen sind (markiert mit „x“ in der Spalte „Grundleistung nach HOAI“)
  - b. **Besondere Leistungen**, die für die Erreichung zusätzlicher Anforderungen zusätzlich zu den Grundleistungen zu erbringen sind, wie z.B. Ökobilanzierung (markiert mit „-“ in der Spalte „Grundleistung nach HOAI“).
- 5) Die ÖGNI gibt in der Spalte „Standardleistung Auditor (Empfehlung ÖGNI)“ eine Empfehlung, ob die jeweilige Leistung grundsätzlich von dem Auditor durchgeführt werden und dementsprechend in den Standardleistungen des Auditors mit enthalten sein sollte (empfohlene Standardleistungen sind mit einem „x“ gekennzeichnet). Dies ist lediglich eine Empfehlung, die auf Grundlage von Praxiserfahrungen ausgesprochen wird, jedoch individuell abweichen kann (z.B. je nach Qualifikation des Auditors, Projektanforderungen etc.).
- 6) Die aufgeführten Leistungen in Tabelle 2 können von unterschiedlichen Projektbeteiligten durchgeführt werden. Die letzte Tabellenspalte „Wird i.d.R. durchgeführt von“ dient als Orientierungshilfe. In der Praxis können die Zuständigkeiten jedoch abweichen, da sie individuell und je nach Qualifikation der Projektbeteiligten zwischen den Vertragsparteien zu vereinbaren sind. Leistungen, zu deren Erbringung andere Planer oder Bauausführende erforderlich sind, sind mit dem Zusatz „ggf. weitere Baubeteiligte“ gekennzeichnet. Umfang und die Zuständigkeiten sind projektspezifisch in einem „Pflichtenheft“ zu regeln.
- 7) Der Auditor ist außerdem als Koordinator des Zertifizierungsprozesses und somit u.a. für die Prüfung, Bewertung und Zusammenstellung der in Tabelle 2 aufgeführten Dokumente/ Pläne/ Nachweise zuständig (siehe Leistungsbild Auditor, Tabelle 1).

**Tabelle 2: Mögliche Leistungen im Rahmen einer DGNB-Zertifizierung auf Kriterienebene**

Kriterium nach DGNB	Inhalt	HOAI Grundleistung <sup>1</sup>	Standardleistung Auditor <sup>2</sup>	Wird i.d.R. durchgeführt von:
 <b>Ökologische Qualität</b>				
<b>ENV1.1 Umweltwirkungen über den Lebenszyklus</b>	Bewertung der Umweltwirkungen des Gebäudes über den Lebenszyklus.			
Indikator 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung eines Ökobilanz-Modells in einer frühen Planungsphase</li> <li>- Planungsbegleitende, regelmäßige Ermittlung von Ökobilanzergebnissen für das Gebäude</li> <li>- Ermittlung von Ökobilanzergebnissen für die Betriebsphase des Gebäudes über den gesetzlich festgelegten Rahmen der Energieberechnung hinaus</li> </ul>	-	-	Ökobilanzierer
Indikator 2	Ermittlung von Auswirkungen maßgeblicher alternativer Entscheidungen auf die zu erwartenden Ökobilanzergebnisse für das Gebäude (Ökobilanz-Optimierungen).	-	-	
Indikator 3	Erstellung einer Ökobilanz-Vergleichsrechnung vorliegender Gebäudevarianten in einer frühen Planungsphase.	-	-	
	Erstellung eines Nachweises nach OIB-RL 6 (siehe TEC1.3).	x	-	Energieplaner
<b>ENV1.2 Risiken für die lokale Umwelt</b>	Bewertung der verwendeten Materialien und Baustoffe hinsichtlich ihrer Risikopotenziale für die lokale Umwelt.			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewertung betrachtungsrelevanter Materialien und Baustoffe hinsichtlich möglicher Schad- und Risikostoffe auf Basis der DGNB-Kriterienmatrix nach Qualitätsstufen</li> <li>- Materialökologische Begleitung/ Beratung</li> </ul>	-	-	Bauökologe
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerkeweise Dokumentation oder Dokumentation in Form eines materialökologisch ergänzten Bauteilkatalogs (für Qualitätsstufe 3 und 4 notwendig)</li> <li>- Durchführung und Protokollierung von Materialkontrollen auf der Baustelle (für Qualitätsstufe 3 und 4 erforderlich)</li> </ul>	-	-	Bauökologe (ggf. weitere Baubeteiligte)
<b>ENV1.3 Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung</b>	Bewertung des Verantwortungsbewusstseins bei der Ressourcengewinnung der verwendeten Materialien und Baustoffe zur Erhöhung der Transparenz entlang der Wertschöpfungskette.	-	-	Auditor (ggf. weitere Baubeteiligte)
<b>ENV2.2 Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen</b>	Bewertung des Gebäudebeitrags zur Reduzierung von Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen.			
Indikator 1	Berechnung des Wassergebrauchskennwerts.	-	x	Auditor
Indikator 2	Planung und Bewertung der Bewässerung und Rückhaltung für Außenanlagen.	x	-	Architekt, Landschaftsplaner oder Tiefbauingenieur
Indikator 3	Planung und Bewertung der Integration der Regen- und Abwasserentsorgung in die vorhandene Infrastruktur des umgebenden Quartiers.	x	-	Architekt, Landschaftsplaner oder Tiefbauingenieur

Kriterium nach DGNB	Inhalt	HOAI Grundleistung <sup>1</sup>	Standardleistung Auditor <sup>2</sup>	Wird i.d.R. durchgeführt von:
<b>ENV2.3 Flächeninanspruchnahme</b>	Planung und Bewertung von Maßnahmen zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und der Bodenversiegelung.			
Indikator 1	Bewertung der Flächeninanspruchnahme.	x	-	Auditor (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 2	- Berechnung des Versiegelungsgrades - Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	x	-	Vermessungsingenieur (ggf. weitere Baubeteiligte)
<b>ENV2.4 Biodiversität am Standort</b>	Bewertung von Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität am Standort.			
Indikator 1	Berechnung und Bewertung des Biotopflächenfaktors.	-	x	Auditor (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 2	Umsetzung gezielter Maßnahmen zur aktiven Ansiedlung neuer und heimischer Tierarten im Außenbereich.	-	-	Ökologe, Biologe
Indikator 3	Umsetzung gezielter Maßnahmen zur aktiven Ansiedlung neuer und heimischer Tierarten am Gebäude.	-	-	
Indikator 4	Vermeidung invasiver Pflanzenarten.	-	-	
Indikator 5	Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Biotopvernetzung.	-	-	
Indikator 6	Abschluss von Entwicklungspflege- und Unterhaltungspflege-Verträgen.	-	-	Bauherr
Indikator 7	Erstellung und Umsetzung einer Biodiversitätsstrategie.	-	-	Ökologe, Biologe
 <b>Ökonomische Qualität</b>				
<b>ECO1.1 Kosten über den Lebenszyklus</b>	Bewertung der Kosten für das Gebäude über den Lebenszyklus.			
Indikator 1	Integration von Lebenszykluskostenrechnungen (LCC) in den Planungsprozess.	-	-	Fachplaner LCC
Indikator 2	Durchführung von regelmäßigen, planungsbegleitenden Lebenszykluskostenoptimierungen.	-	-	
Indikator 3	Ermittlung und Vergleich der gebäudebezogenen Kosten über den Lebenszyklus.	-	-	
<b>ECO2.1 Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit</b>	Bewertung der Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit des Gebäudes und der Räume.			
Indikator 1	Berechnung und Bewertung der Flächeneffizienz.	-	x	Auditor (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 2	Bewertung der Raumhöhen.	-	x	
Indikator 3	Bewertung der Gebäudetiefen.	-	x	
Indikator 4	Berechnung der vertikalen Erschließung.	-	x	
Indikator 5	Bewertung der Flexibilitätsaspekte des Grundrisses.	-	x	
Indikator 6	Bewertung der Flexibilitätsaspekte der Konstruktion.	-	x	

Kriterium nach DGNB	Inhalt	HOAI Grundleistung <sup>1</sup>	Standardleistung Auditor <sup>2</sup>	Wird i.d.R. durchgeführt von:
Indikator 7	Bewertung der Flexibilitätsaspekte der TGA.	-	x	
<b>ECO2.2 Marktfähigkeit</b>	Bewertung der Marktfähigkeit des Gebäudes hinsichtlich:			
Indikator 1	- Eingangssituation und Wegeführung	-	x	Auditor
Indikator 2	- Stellplatzsituation	-	x	
Indikator 3	- Eigenschaften des Marktes	-	x	Auditor, ggf. separater Gutachter
Indikator 4	- Nutzungsgrad/ Vermietungen zum Zeitpunkt der Fertigstellung	-	x	Auditor
 <b>Soziokulturelle und funktionale Qualität</b>				
<b>SOC1.1 Thermischer Komfort</b>	Bewertung des thermischen Komforts anhand der Ermittlung und Bewertung der maximalen und minimalen Oberflächentemperaturen der Gebäudehülle zur Bewertung der Strahlungsasymmetrie für die Heizperiode (Ind.1-4) und Kühlperiode (Ind.5-8).			
Indikator 1 und 5	Ermittlung und Bewertung der operativen Temperatur.	-	-	Bauphysiker oder Fachplaner Gebäudesimulation
Indikator 2 und 6	Ermittlung und Bewertung der Zugluft.	-	-	
Indikator 3 und 7	Ermittlung und Bewertung der Strahlungstemperaturasymmetrie und Fußbodentemperatur.	-	-	
Indikator 4 und 8	Ermittlung und Bewertung der relativen Luftfeuchte.	-	-	
<b>SOC1.2 Innenraumluftqualität</b>	Bewertung der Innenraumluftqualität.			
Indikator 1	Durchführung der vorgeschriebenen Raumluftmessungen zur Bewertung der Innenraumhygiene hinsichtlich VOC.	-	-	Experte Innenraumluftmessung (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 2	Ermittlung der Lüftungsrate zur Bewertung der Innenraumhygiene.	x	-	TGA-Planer
<b>SOC1.3 Akustischer Komfort</b>	Bewertung des raumakustischen Komforts (gewichtete Bewertung oder im vereinfachten Verfahren).			
Indikator 1	Erstellung eines Raumakustikkonzeptes mit planungsbegleitender Fortschreibung.	-	-	Bauphysiker
Indikator 2	- Einzelbüros und Mehrpersonnbüros bis zu 40 m <sup>2</sup>	-	-	
Indikator 3	- Mehrpersonnbüros größer 40 m <sup>2</sup>	-	-	
Indikator 4	- Räume nach ÖNORM B 8115-3	-	-	
Indikator 5	- Räume mit Empfehlungen nach ÖNORM B 8115-3	-	-	
<b>SOC1.4 Visueller Komfort</b>	Berechnung und Bewertung des visuellen Komforts hinsichtlich der Tages- und Kunstlichtversorgung sowie der daraus resultierenden Beleuchtungsqualität, anhand des/der:			
Indikator 1	- Tageslichtquotienten	-	-	Bauphysiker oder Fachplaner Gebäudesimulation
Indikator 2	- jährlichen relativen Nutzbelichtung	-	-	

Kriterium nach DGNB	Inhalt	HOAI Grundleistung <sup>1</sup>	Standardleistung Auditor <sup>2</sup>	Wird i.d.R. durchgeführt von:
Indikator 3	- vorhandenen Sichtbeziehungen nach Außen	-	-	Auditor (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 4	- Blendfreiheit durch Sonnen-/Blendschutzsystem	-	-	
Indikator 5	- Kunstlichts	-	-	Bauphysiker oder Fachplaner Gebäudesimulation
Indikator 6	- Farbwiedergabeindex R <sub>a</sub>	-	-	
Indikator 7	- Besonnungsdauer	-	-	
<b>SOC1.5 Einflussnahme des Nutzers</b>	Bewertung der Einflussnahmemöglichkeiten der Gebäudenutzer auf die Raumkonditionen hinsichtlich:			
Indikator 1	- Lüftung	-	x	Auditor (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 2	- Sonnenschutz- und Blendschutz	-	x	
Indikator 3	- Temperaturen während der Heizperiode	-	x	
Indikator 4	- Temperaturen außerhalb der Heizperiode (Kühlung)	-	x	
Indikator 5	- Steuerung von Kunstlicht	-	x	
<b>SOC1.6 Aufenthaltsqualitäten innen und außen</b>	Bewertung der Aufenthaltsqualitäten im Innen- und Außenraum.			
Indikator 1	Bewertung kommunikationsfördernder Angebote (Innen).	-	x	Auditor (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 2	Bewertung zusätzlicher Angebote für die Nutzer.	-	x	
Indikator 3	Bewertung der Familien-, Kinder- und Seniorenfreundlichkeit.	-	x	
Indikator 4	Bewertung der Aufenthaltsqualität der inneren Erschließung.	-	x	
Indikator 5	Erstellung und Bewertung eines Gestaltungskonzepts für die Außenanlagen.	x	-	Landschaftsplaner
Indikator 6	Berechnung und Bewertung nutzbarer Flächen im Außenraum.	-	x	Auditor (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 7	Bewertung der Ausstattungsmerkmale der nutzbaren Außenbereiche.	-	x	
<b>SOC1.7 Sicherheit</b>	Bewertung von Maßnahmen zur Steigerung des Sicherheitsempfindens der Nutzer.	-	x	Auditor
<b>SOC2.1 Barrierefreiheit</b>	Bewertung der Nutzbarkeit des Gebäudes für Menschen mit motorischen, sensorischen und/ oder kognitiven Einschränkungen nach Qualitätsstufen.	x	x	Sachverständiger Barrierefreiheit
	Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Barrierefreiheit (ab Qualitätsstufe 2 erforderlich; für Versammlungsstätten ab Qualitätsstufe 1 erforderlich).	-	-	
 <b>Technische Qualität</b>				
<b>TEC1.2 Schallschutz</b>	Erstellung eines rechnerischen Schallschutznachweises sowie Ermittlung und Bewertung der Schallschutzgüte projektierter Bauteile bzgl. der/des:			

Kriterium nach DGNB	Inhalt	HOAI Grundleistung <sup>1</sup>	Standardleistung Auditor <sup>2</sup>	Wird i.d.R. durchgeführt von:
Indikator 1	- Luftschalldämmung zwischen Räumen	x	-	Bauphysiker
Indikator 2	- Trittschalldämmungen von Geschossdecken	x	-	
Indikator 3	- Luftschallschutzes gegenüber Außenlärm	x	-	
Indikator 4	- Luftschallschutzes gegenüber haustechnischen Anlagen	x	-	
<b>TEC1.3 Qualität der Gebäudehülle</b>	Bewertung der Qualität der Gebäudehülle für eine hohe thermische Behaglichkeit bei einem gleichzeitig möglichst geringen Energiebedarf.			
	Erstellung eines Nachweises nach OIB-RL 6.	x	-	Energieplaner
Indikator 1	Bewertung des Wärmedurchgangskoeffizienten anhand des OIB-RL 6 Nachweises.	-	-	Bauphysiker
Indikator 2	Bewertung der Transmission über Wärmebrücken anhand des OIB-RL 6 Nachweises (ggf. für kritische Konstruktionsdetails: 2-dimensionale Isothermenberechnung unter Einhaltung des Schimmelpilzkriteriums nach ÖNORM B 8110-2).	-	-	Bauphysiker
Indikator 3	Durchführung und Bewertung einer Luftdichtheitsmessung.	-	-	Experte Luftdichtheitsmessung (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 4	Bewertung des Sonneneintragskennwertes S im vereinfachten Verfahren nach ÖNORM B 8110-3 (2020). Alternativ: Dynamisch-thermische Simulationsrechnung zur Ermittlung der Übertemperaturgradstunden (keine HOAI Grundleistung). Nur bei Nachweis nach OIB-RL 6.	x	-	Bauphysiker oder Fachplaner Gebäudesimulation
<b>TEC1.4 Einsatz und Integration von Gebäudetechnik</b>	Bewertung des Einsatzes und der Integration der Gebäudetechnik.			
Indikator 1	Planung und Umsetzung eines passiven Gebäudekonzeptes.	x	-	Architekt (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 2	Planung und Schaffung von Voraussetzungen zur Einbindung regenerativer Energien.	-	-	TGA-Planer (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 3	Planung und Umsetzung gut zugänglicher Anlagentechnik.	-	-	TGA-Planer (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 4	Planung und Umsetzung von integrierten Systemen und deren Ausbaufähigkeit	-	-	TGA-Planer (ggf. weitere Baubeteiligte)
<b>TEC1.5 Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers</b>	Konzepterstellung sowie Planung und Umsetzung baulicher und technischer Maßnahmen zur Verbesserung der Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers.	-	-	Architekt
<b>TEC1.6 Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit</b>				
Indikator 1	Bewertung der Recyclingfreundlichkeit der Baustoffe.	-	-	Auditor, Architekt
Indikator 2	Bewertung der Rückbaufreundlichkeit der Baukonstruktion.	-	-	(ggf. weitere Baubeteiligte)

Kriterium nach DGNB	Inhalt	HOAI Grundleistung <sup>1</sup>	Standardleistung Auditor <sup>2</sup>	Wird i.d.R. durchgeführt von:
Indikator 3	Berücksichtigung von Rückbaubarkeit, Umbaubarkeit und Recyclingfreundlichkeit in der Planung.	-	-	
<b>TEC1.7 Immissionsschutz</b>	Bewertung von Maßnahmen zur Verhinderung / Reduzierung von Lärmbelästigung und Lichtverschmutzung im unmittelbaren Gebäudeumfeld.			
Indikator 1	Prüfung der Einhaltung der Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021. Teil 1.	x	-	Bauphysiker
Indikator 2	Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes	-	-	Lichtplaner (ggf. weitere Baubeteiligte)
<b>TEC3.1 Mobilitätsinfrastruktur</b>	Bewertung der Mobilitätsinfrastruktur.			
Indikator 1	Bewertung der Radverkehrsinfrastruktur	-	x	Auditor
Indikator 2	Bewertung von Leihsysteme (Mobilitäts-Sharing)	-	x	
	Erstellung einer Mobilitätsmanagement-Strategie	-	-	Verkehrsplaner (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 3	Bewertung der Infrastruktur für alternative Antriebstechnologien	-	x	Auditor (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 4	Bewertung des Benutzerkomforts im Gebäude	-	x	
 <b>Prozessqualität</b>				
<b>PRO1.1 Qualität der Projektvorbereitung</b>	Bewertung des Planungsprozesses hinsichtlich Transparenz und Optimierung.			
Indikator 1	Durchführung einer Bedarfsbeschreibung.	-	x	Bauherr (ggf. Architekt in moderierender Rolle)
Indikator 2	Durchführung von Maßnahmen zur Information der Öffentlichkeit/ Nachbarschaft.	-	x	Bauherr, Architekt (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 3	Erarbeitung eines Pflichtenheftes mit Anforderungen an die Nachhaltigkeit sowie der Definition von Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten und der Integration von Hinweisen auf die zur Umsetzung wesentlichen Planungsphasen.	-	x	Auditor (ggf. weitere Baubeteiligte)
<b>PRO1.4 Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe</b>	Bewertung des Umfangs der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Ausschreibung.	-	x	Auditor
<b>PRO1.5 Dokumentation für eine nachhaltige Bewirtschaftung</b>	Bewertung der Voraussetzungen, die für eine nachhaltige Bewirtschaftung bereits kurzfristig nach Fertigstellung geschaffen wurden.			
Indikator 1	Übergabe von Wartungs-, Inspektions-, Betriebs- und Pflegeanleitungen.	x	-	ausführende Firmen

Kriterium nach DGNB	Inhalt	HOAI Grundleistung <sup>1</sup>	Standardleistung Auditor <sup>2</sup>	Wird i.d.R. durchgeführt von:
Indikator 2	Anpassung der Pläne, Nachweise und Berechnungen an das realisierte Gebäude und Übergabe an den Bauherrn.	x	-	Fachplaner
Indikator 3	Erstellung und Übergabe eines Betreiberhandbuchs.	-	-	Auditor, Architekt
Indikator 4	Erstellung der Planung mit BIM und Übergabe des BIM-Modells.	-	-	(ggf. weitere Baubeteiligte)
<b>PRO1.6 Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption</b>	Bewertung der gestalterischen und baukulturellen Gebäudequalität durch die Anwendung von gestalterischen Verfahren und Maßnahmen.			
Indikator 1	Durchführung einer vorgeschalteten, gestalterischen Variantenuntersuchung.	x	-	Architekt
	Alternativ: Durchführung eines Planungswettbewerbs	-	-	Bauherr
Indikator 2	Einholen und Umsetzung von Empfehlungen unabhängiger Gestaltungsgremien	-	-	Bauherr, Architekt
<b>PRO2.1 Baustelle / Bauprozess</b>	Bewertung des Risikopotenzials auf die lokale Umwelt während der Bauphase hinsichtlich Abfallaufkommen sowie Lärm- und Staubbelastung.			
Indikator 1	Erstellung eines Konzepts für eine lärmarme Baustelle.	-	-	Auditor (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 2	Erstellung eines Konzepts für eine staubarme Baustelle.	-	-	
Indikator 3	Erstellung eines Konzepts für den Boden- und Grundwasserschutz.	-	-	
Indikator 4	Erstellung eines Konzepts für eine abfallarme Baustelle.	-	-	
Indikator 1 – 4	Schulung der Bauausführenden zu den jeweiligen Konzepten.	-	-	
Indikator 1 – 4	Prüfung bzw. Nachweis der erfolgten Umsetzung.	-	-	
<b>PRO2.2 Qualitätssicherung der Bauausführung</b>	Bewertung der Qualitätssicherung während der Bauausführung.			
Indikator 1	Erstellung eines Qualitätssicherungsplans.	x	-	Architekt/Bauleitung
Indikator 2	Durchführung ausgewählter qualitätssichernder Messungen während der Bauausführung.	-	-	Bauphysiker, Experten
Indikator 3	Einweisung der Bauleitung zur Qualitätssicherung zu verwendender Bauprodukte sowie Durchführung eines kontinuierlichen Soll-Ist-Abgleichs nebst Dokumentation.	-	-	Bauökologe (ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 4	Erstellung und Umsetzung eines Lüftungsprogramms zur Schimmelprävention.	-	-	Architekt/ Bauleitung
<b>PRO2.3 Geordnete Inbetriebnahme</b>	Bewertung der Voraussetzungen für eine geordnete Inbetriebnahme des fertiggestellten Gebäudes.			
Indikator 1	Erstellung eines Monitoringkonzepts.	-	-	TGA-Planer
Indikator 2	Erstellung eines terminlichen Inbetriebnahmekonzepts	x	-	(ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 3	Durchführung einer Vorab-Funktionsprüfung inkl. Dokumentation.	x	-	Bauleitung, ausführende Firmen

Kriterium nach DGNB	Inhalt	HOAI Grundleistung <sup>1</sup>	Standardleistung Auditor <sup>2</sup>	Wird i.d.R. durchgeführt von:
Indikator 4	Durchführung und Dokumentation einer Funktionsprüfung und Einweisung des Betreibers	x	-	
Indikator 5	Erstellung eines detaillierten Schlussberichts.	-	-	TGA-Planer
Indikator 6	Erstellung und Übergabe eines integralen Betriebskonzepts.	-	-	(ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 7	Nachjustierung der Anlage nach erster Betriebsphase.	x	-	ausführende Firmen
<b>PRO2.4 Nutzerkommunikation</b>	Bewertung der Bereitstellung von Informationen für den Nutzer zum Thema Nachhaltigkeit.			
Indikator 1	Erstellung eines Nachhaltigkeitsleitfadens für die Gebäudenutzer.	-	-	
Indikator 2	Umsetzung eines Informationssystems zur Nachhaltigkeit des Gebäudes.	-	-	Bauherr/Auditor
Indikator 3	Erstellung eines technischen Nutzerhandbuchs.	-	-	(ggf. weitere Baubeteiligte)
<b>PRO2.5 FM-gerechte Planung</b>	Bewertung, inwiefern bereits in der Planung ein späterer optimaler Betrieb des Gebäudes berücksichtigt wurde.			
Indikator 1	Durchführung eines FM-Checks.	-	-	FM
Indikator 2	Erstellung einer erweiterten Betriebskostenprognose.	-	-	(ggf. weitere Baubeteiligte)
Indikator 3	Optimierung des nutzer- und nutzungsbedingten Energieverbrauchs sowie Erstellung und Umsetzung eines Zählerkonzeptes im Zusammenhang mit den energierelevanten Einrichtungen.	-	-	TGA-Planer
 <b>Standortqualität</b>				
<b>SITE1.1 Mikrostandort</b>				
Indikator 1 – 11	Bewertung möglicher Umweltrisiken am Mikrostandort abhängig von ihren Eintrittswahrscheinlichkeiten.	-	x	Auditor
Indikator 12	Bewertung der Luftqualität am Standort.	-	x	Auditor, ggf. Verkehrsplaner
Indikator 13	Bewertung des Außenlärmpegels am Standort.	-	x	Auditor, ggf. Verkehrsplaner
Indikator 14	Bewertung der Bodenluftqualität (Radon) am Standort.	-	x	Auditor, Radonfachmann
<b>SITE1.2 Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier</b>	Bewertung des Standorteinflusses auf die Marktfähigkeit des Gebäudes sowie Bewertung des Gebäudeeinflusses auf den Standort.			
Indikator 1	Erstellung einer Standortanalyse zur Einordnung und Bewertung des Standortes.	-	x	Auditor
Indikator 2	Bewertung der Einflussnahme des Gebäudes auf den Standort oder das Quartier.	-	x	
Indikator 3	Bewertung der Synergiepotenziale durch Clusterbildung.	-	x	Architekt, Stadtplaner
Indikator 4	Bewertung des Gebäudes als Impuls/ Attraktor.	-	x	

Kriterium nach DGNB	Inhalt	HOAI Grundleistung <sup>1</sup>	Standardleistung Auditor <sup>2</sup>	Wird i.d.R. durchgeführt von:
<b>SITE1.3</b> Verkehrsanbindung	Bewertung der Verkehrsinfrastruktur.	-	x	Auditor, ggf. Verkehrsplaner, Stadtplaner
<b>SITE1.4</b> Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen	Bewertung von Entfernungen des Gebäudes zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen der sozialen und erwerbswirtschaftlichen Infrastruktur.	-	x	Auditor

<sup>1</sup> Grundleistung nach HOAI

<sup>2</sup> Standardleistung Auditor = Empfehlung ÖGNI



## VERTRAGSVERHÄLTNIS / PROJEKTBEZIEHUNG DES ÖGNI AUDITOR

